

Kaaistraat 28 | St. Willebrord

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Kaaistraat 28 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	1950	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	oost
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	398 m ³
Energielabel	C	Perceel	560 m ²
Aantal kamers	3	Woonoppervlakte	106 m ²
Aantal slaapkamers	2		

Thuiskomen krijgt bij de Kaaistraat 28 een compleet nieuwe betekenis. Deze nette 2-onder-1-kapwoning combineert comfort, ruimte en een heerlijke achtertuin waar je ieder seizoen van geniet. Zie jij jezelf al ontspannen onder de overkapping, een duik nemen in het verwarmde zwembad of lange zomeravonden doorbrengen met vrienden en familie? Dan is dit een woning die je absoluut van binnen én buiten wilt beleven. Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf de sfeer, ruimte en mogelijkheden van deze fijne woning.

Omschrijving

Begane grond met royale leefruimtes

Je komt aan op je eigen oprit waar je met gemak meerdere auto's kwijt kunt. Via de verzorgde voortuin met vaste planten loop je naar de entree. Hier stap je binnen in de hal met trapopgang en toegang tot de woonkamer.

De begane grond voelt direct comfortabel aan. De woonkamer is ruim opgezet en biedt plek voor een gezellige zithoek. Extra praktisch is de verdiepte trapkast die zorgt voor handige bergruimte. Vanuit de woonkamer heb je middels de sfeervolle schuifdeuren toegang tot de leefkeuken, waar koken, tafelen en gezellig samenzijn moeiteloos samenkomen.

De keuken is een echte leefkeuken waar je graag tijd doorbrengt. Het schiereiland zorgt voor een open verbinding met het eetgedeelte en biedt volop werk- en kastruimte. Je beschikt hier over onder andere een oven, vaatwasser, grote koelkast en vriezer en een 4-pits gasfornuis met een wokbrander.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de hal met toegang tot het toilet (volledig betegeld toilet met wandcloset en fonteintje) én een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en de opstelplaats voor de cv-ketel (Intergas, 2021 huur).

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, designradiator en vloerverwarming. Dankzij de verzorgde afwerking voelt het hier direct comfortabel en ontspannen aan.

1e Verdieping met 2 slaapkamers

Op de 1e verdieping kom je op de overloop met toegang tot 2 slaapkamers en de vlizotrap naar de bergzolder.

De master bedroom aan de achterzijde beschikt over vaste kasten en biedt volop ruimte voor een groot bed en extra opbergruimte. De 2e slaapkamer aan de voorzijde is netjes afgewerkt en perfect te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.

Achtertuintuin een waar paradijs

En dan de plek waar deze woning echt in uitblinkt: de achtertuin. Deze diepe tuin is fraai aangelegd met sierbestrating, een gazon en diverse vaste planten die gedurende het seizoen zorgen voor veel kleur en sfeer. Onder de pergola of de overkapping met berging (voorzien van elektra, nu in gebruik als gym) vind je altijd een fijne plek om te ontspannen. Het verwarmde zwembad met buitendouche maakt het buitenleven hier helemaal compleet. Hier voelt iedere zomerdag als vakantie. Daarnaast beschikt de tuin over een waterkraantje en een praktische berging met de zwembadinstallatie.

Garage

De garage is voorzien van elektra, een elektrische sectionaaldeur en biedt volop ruimte voor het parkeren van een auto, fietsen en extra opslag. Daarnaast vind je hier de omvormer van de zonnepanelen. Dankzij de praktische indeling is deze ruimte niet alleen functioneel, maar ook ideaal als hobby- of klusruimte.





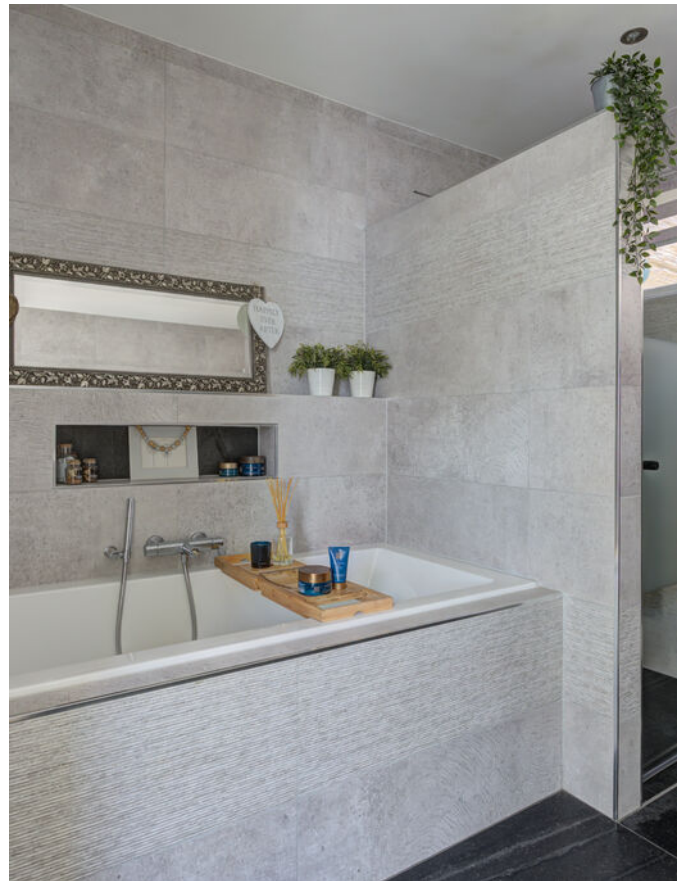
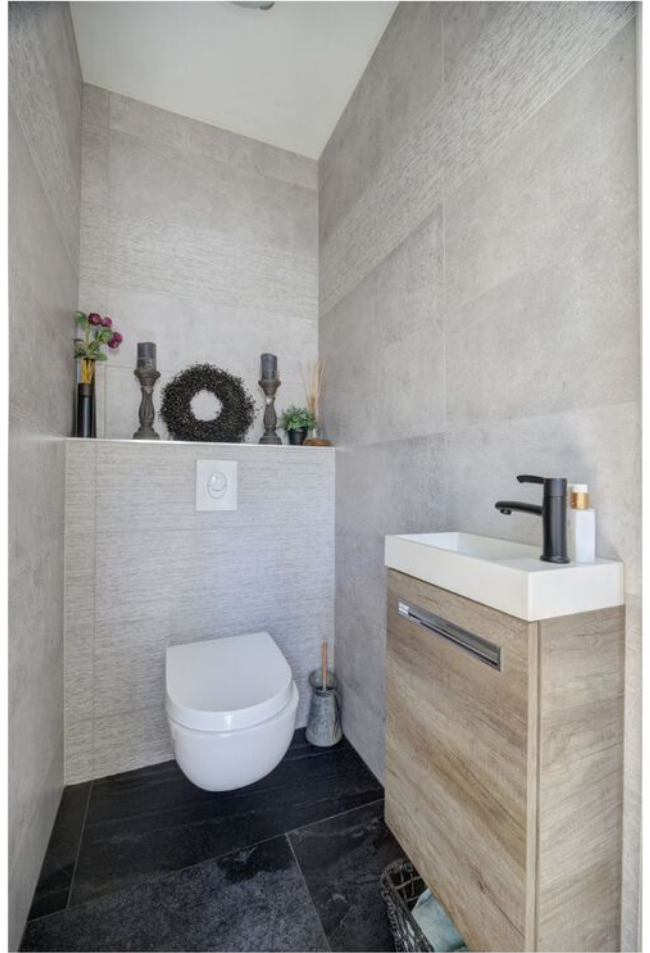




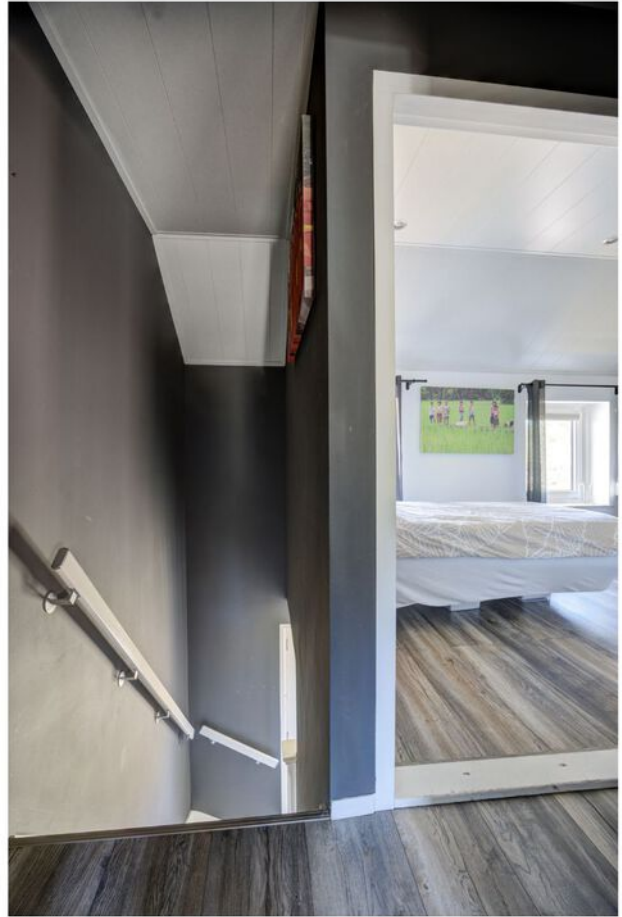








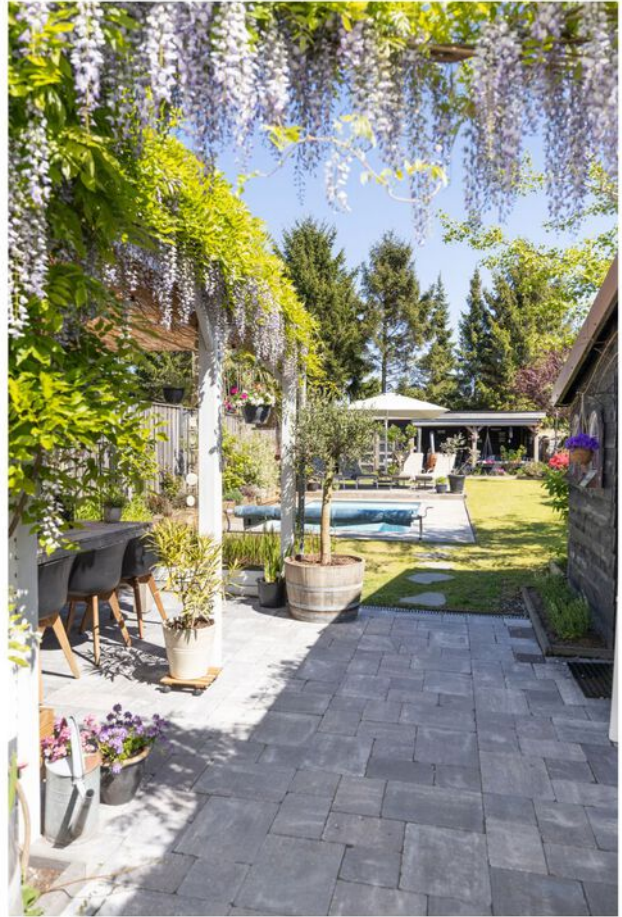
























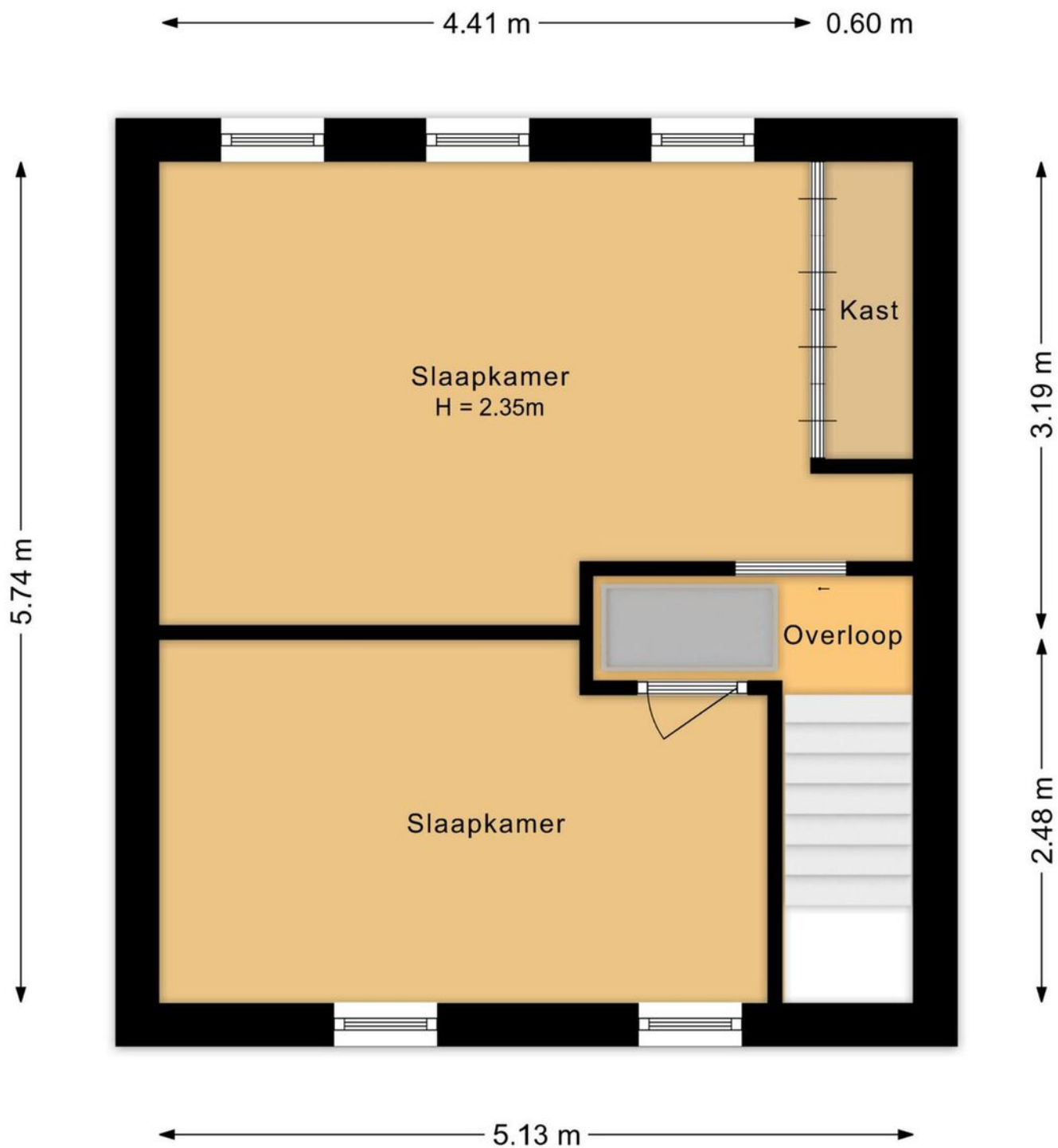




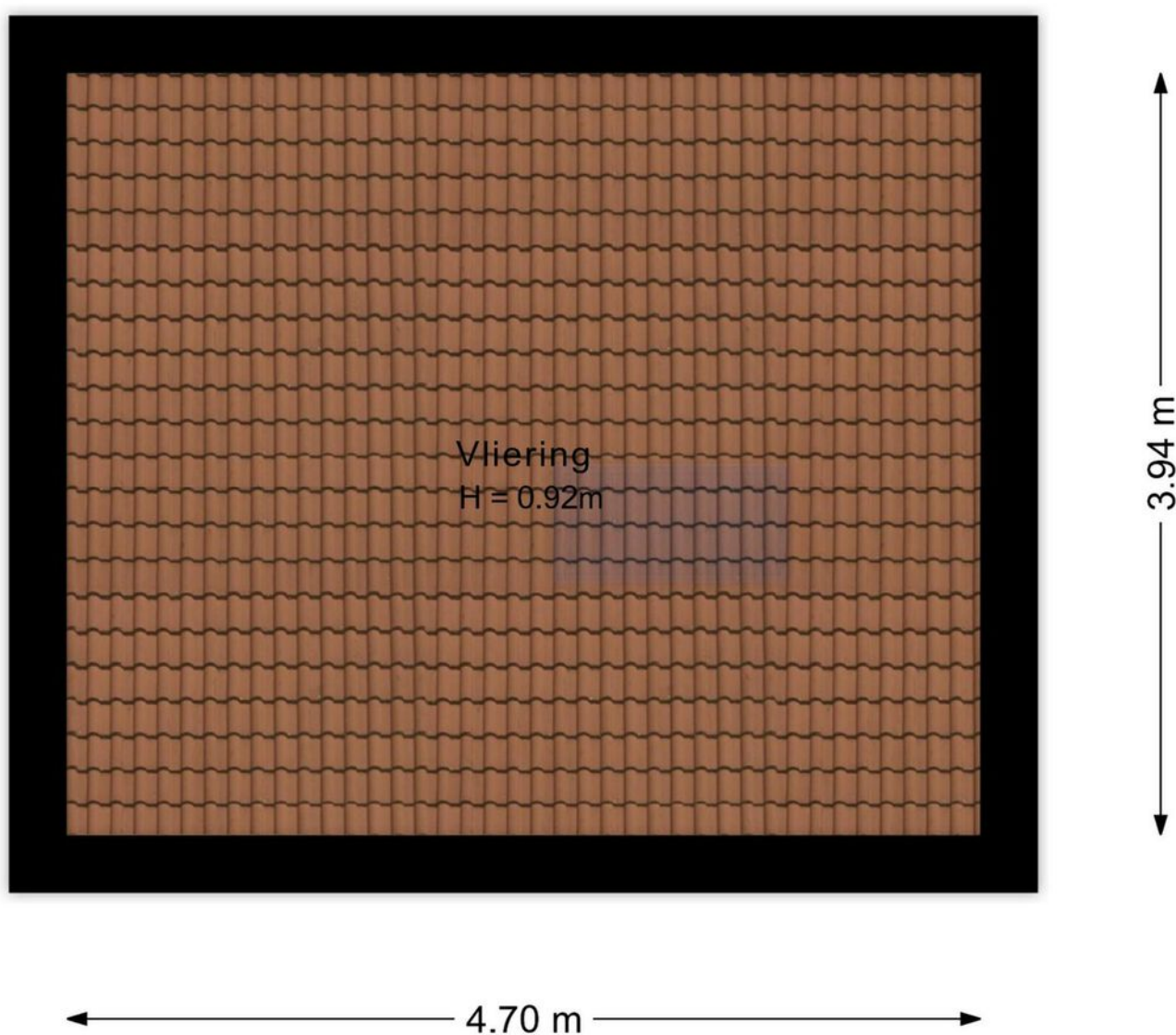
Plattegronden



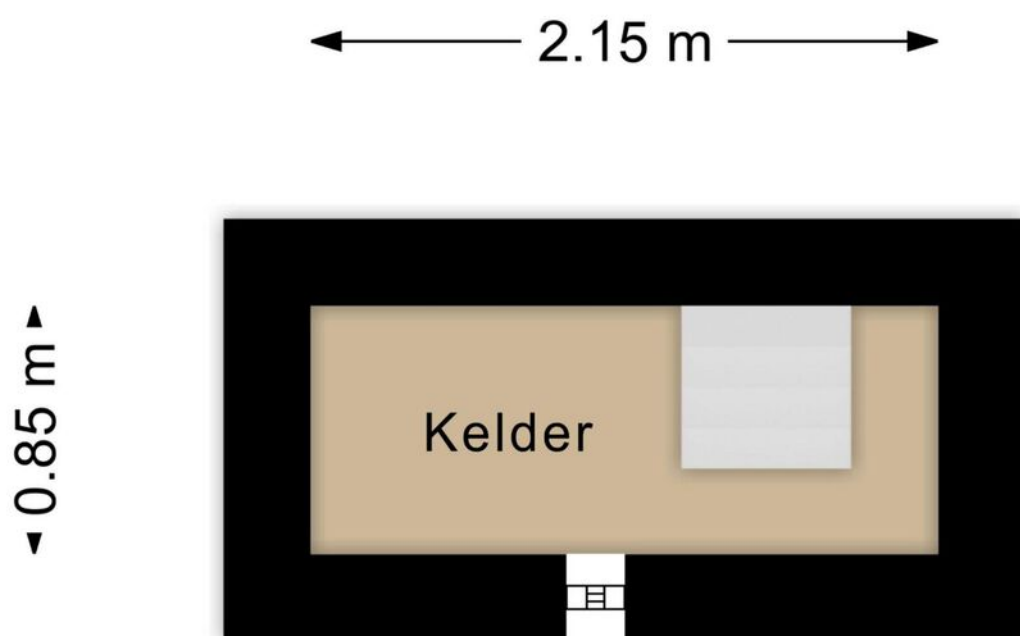
Plattegronden



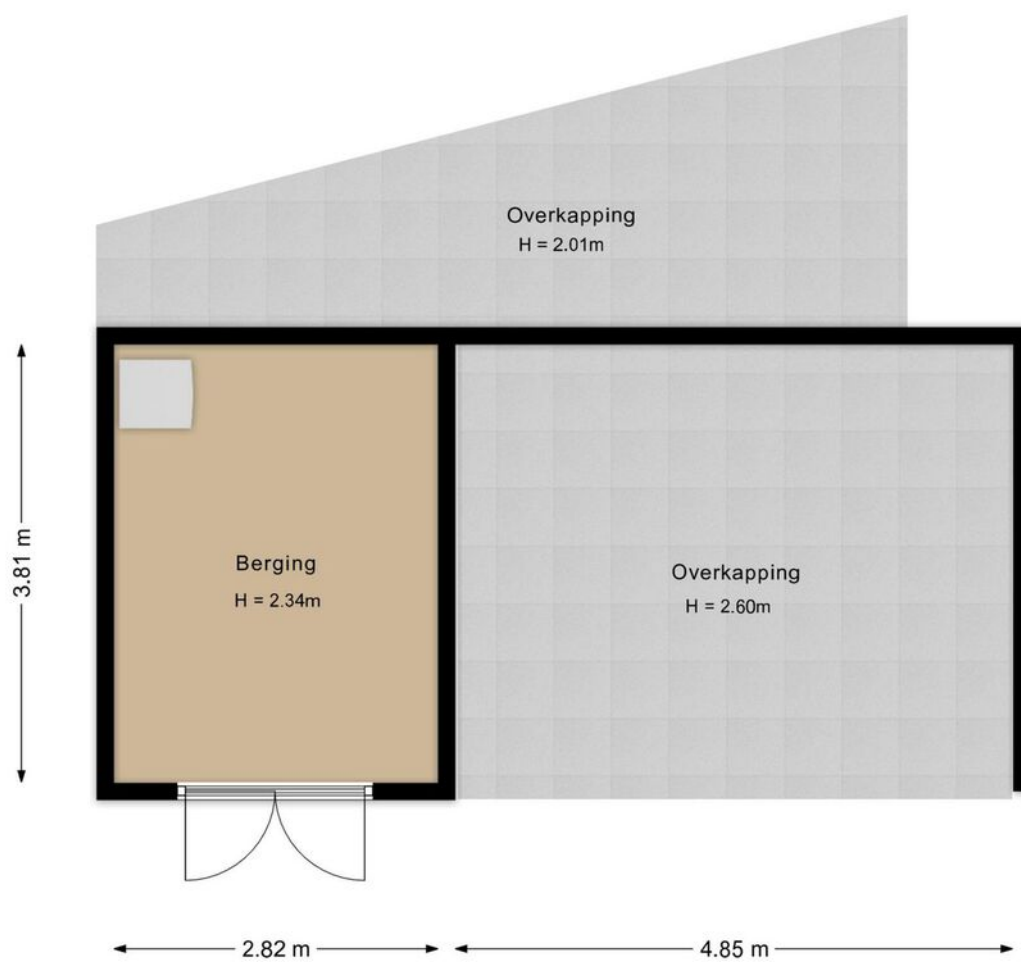
Plattegronden



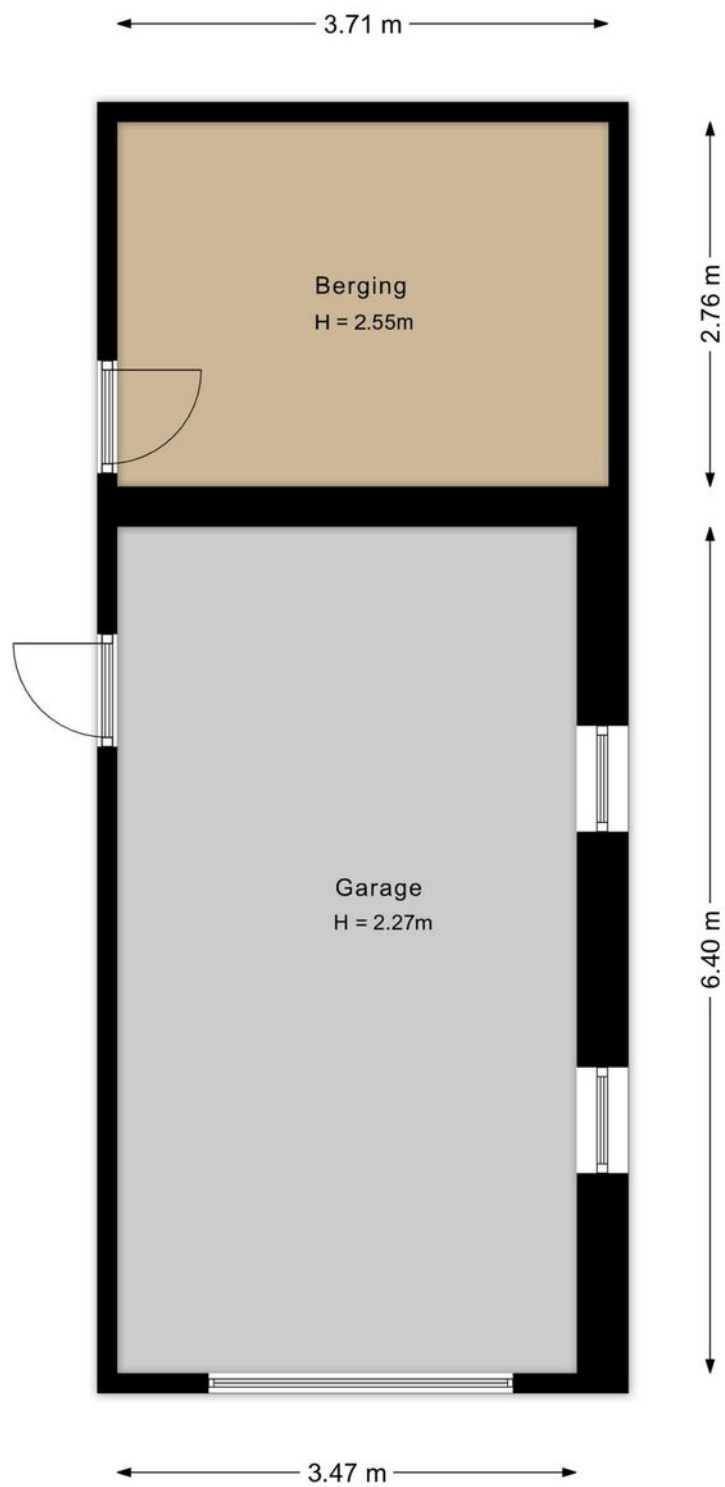
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rucphen	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie D	
— Bebouwing		Perceel 2950	

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 17 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Op de kaart



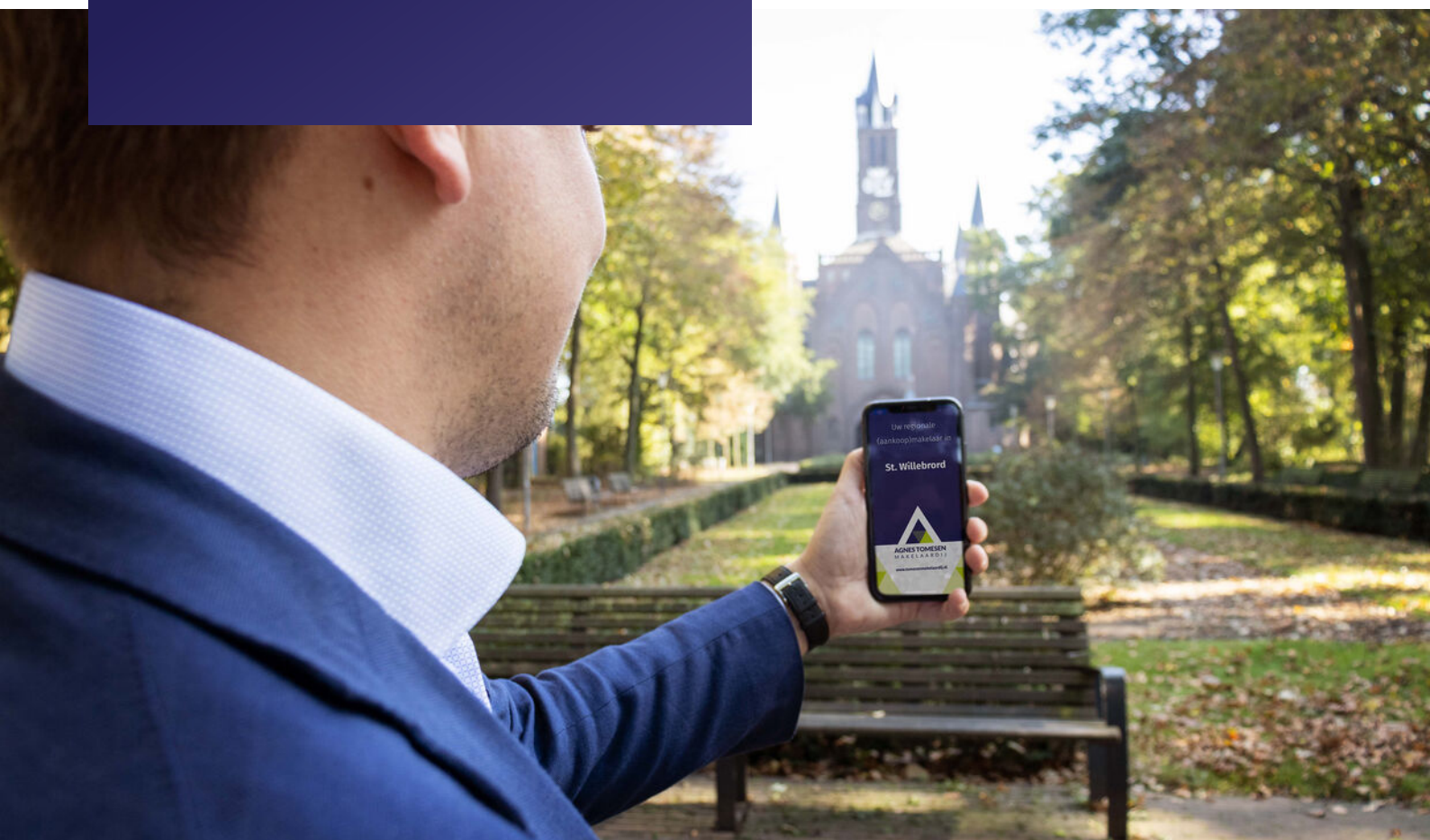
Algemeen

- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en deels van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning is grotendeels voorzien van elektrische en handbedienbare rolluiken.
- Op de garage zijn 8 uur zonnepanelen gelegen.
- De keuken en de master bedroom zijn voorzien van airconditioning die kan verkoelen en verwarmen.
- De badkamer en toilet zijn voorzien mechanische ventilatie.
- De begane grond is voorzien van een betonvloer de 1e verdieping van een houten.
- De begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.
- De 1e verdieping is voorzien van een laminaatvloer.
- Diepe achtertuin met een verwarmd buitenzwembad.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de nabije omgeving.
- De woning is gelegen nabij het centrum van St. Willebrord met alle voorzieningen op loopafstand.

Wonen in **St. Willebrord**

In het levendige kerkdorp Sint Willebrord vind je een scala aan voorzieningen, waaronder winkels, supermarkten, scholen, en diverse eetgelegenheden, waaronder het befaamde restaurant O&O. Het dorp staat bekend als 'de kraamkamer van de Nederlandse wielersport', met een actieve wielersportvereniging en biedt tevens faciliteiten zoals een multifunctioneel bewegingscentrum, tennis- en voetbalclubs. Sint Willebrord ademt geschiedenis, ooit de woonplaats van Cornelis Schuitemaker, een favoriet model van Vincent van Gogh. Opmerkelijke bezienswaardigheden zijn de Sint-Willebrorduskerk en het aangrenzende processiepark met de Lourdesgrot.

Ondanks de dichte bebouwing in de omgeving, biedt Sint Willebrord directe toegang tot prachtige natuurlijke gebieden zoals de Molenheide, Rucphense bossen en het Pagnevaartbos, ideaal voor wandel- en fietstochten. Nabijgelegen dorpen zoals Rucphen, Hoeven, en Etten-Leur zijn gemakkelijk bereikbaar, evenals steden zoals Roosendaal, Bergen op Zoom en Breda via goede busverbindingen of de nabijgelegen snelweg A58. De A16 richting Rotterdam/Antwerpen is eveneens snel bereikbaar, met deze steden binnen dertig autominuten.



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 75 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst /
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Suze Hendickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur