

Noorderweide 3 | Sprundel

Vraagprijs € 759.000,- k.k.



Noorderweide 3 | Sprundel



Kenmerken

Bouwjaar	1981	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	rondom
Energie label	C	Inhoud	995 m ²
Aantal kamers	7	Perceel	828 m ²
Aantal slaapkamers	5	Woonoppervlakte	240 m ²

Vrijstaand wonen met verrassend veel leefruimte, een speelse indeling én een heerlijke tuin rondom? Dan wil je Noorderweide 3 in Sprundel absoluut gezien hebben.

Deze royale woning beschikt over een lichte woonkamer met karaktervolle opkamer, een multifunctionele ruimte op de begane grond, 4 ruime slaapkamers, een complete badkamer én een garage met volop mogelijkheden. Dankzij de fijne indeling, verzorgde tuin en praktische ruimtes is dit een woning waar je direct de mogelijkheden van voelt zodra je binnenstapt. Ben je benieuwd geworden? Plan dan snel een bezichtiging in.

Omschrijving

Begane grond – sfeervolle leefruimte met speelse elementen
Via de verzorgde voortuin met sierbestrating, grind en vaste beplanting bereik je de overdekte entree van de woning. De ruime hal voelt direct uitnodigend aan en vormt echt de spil van de woning.

Hier heb je toegang tot de meterkast, garderobenis, trapopgang en de verschillende leefruimtes. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale kamer die momenteel in gebruik is als kantoor. Dankzij de praktische indeling en aanwezige wastafel met close-in boiler is deze ruimte ook uitstekend geschikt als slaapkamer, praktijkruimte of hobbykamer.

De living is speels van opzet en heeft een warme, huiselijke sfeer. De royale living biedt meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel. De opkamer zorgt voor extra karakter en geeft de ruimte een verrassende indeling. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin geniet je hier van veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten.

De keuken is bereikbaar vanuit de hal en de living en beschikt over een praktische hoekopstelling met volop boven- en onderkasten. Je kookt hier op een 4-pits keramische kookplaat en daarnaast beschik je over een vaatwasser, combi-magnetron, koelkast en vriezer. Ook hier is een close-in boiler aanwezig.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Een praktische ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, toegang tot de tuin, een handige bergkast én de kelder.

1e verdieping – ruime slaapkamers en complete badkamer
De royale overloop geeft toegang tot 4 slaapkamers, de badkamer en een berging.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk goed van formaat en multifunctioneel in te richten. De kamers aan de voor- en achterzijde aan de linkerkant van de woning zijn ruim opgezet en heerlijk licht. Daarnaast is er nog een slaapkamer met dakraam die momenteel dienstdoet als kantoor, maar ook ideaal is als walk-in-closet of hobbyruimte. Vanuit deze kamer heb je ook toegang tot de bergzolder, waar de boiler is geplaatst.

De master bedroom is gelegen aan de rechterzijde van de woning een fijne plek om tot rust te komen. Deze kamer beschikt over airconditioning waarmee je zowel kunt koelen als verwarmen, een vaste kledingkast en toegang tot het balkon.

De ruime badkamer is volledig betegeld en compleet uitgevoerd met een bubbelbad, douche voorzien van regen- en handdouche, wandcloset en een wastafelmeubel.

Tuin – verzorgd, groen en volop privacy
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, gazon en diverse vaste planten waardoor je hier het hele seizoen geniet van kleur en groen. Dankzij de beregeningsinstallatie blijft de tuin eenvoudig onderhouden en met meerdere plekken om te zitten vind je altijd een fijne plek in de zon of schaduw. Daarnaast beschik je over een houten berging met elektra en een waterkraantje.

Garage met veel ruimte
De garage is ruim opgezet en voorzien van water, elektra en een bergzolder. Ook bevinden zich hier de cv-ketel (Nefit, 2023) en aansluitingen voor de wasmachine. Een ideale ruimte voor opslag, hobby of het stallen van een auto.















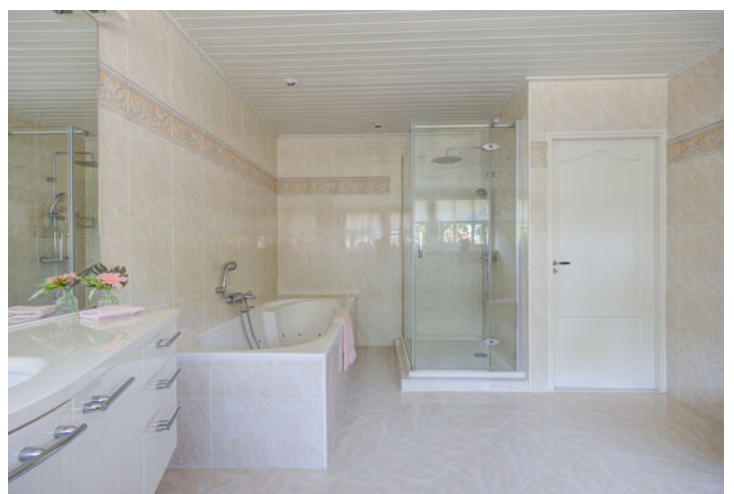




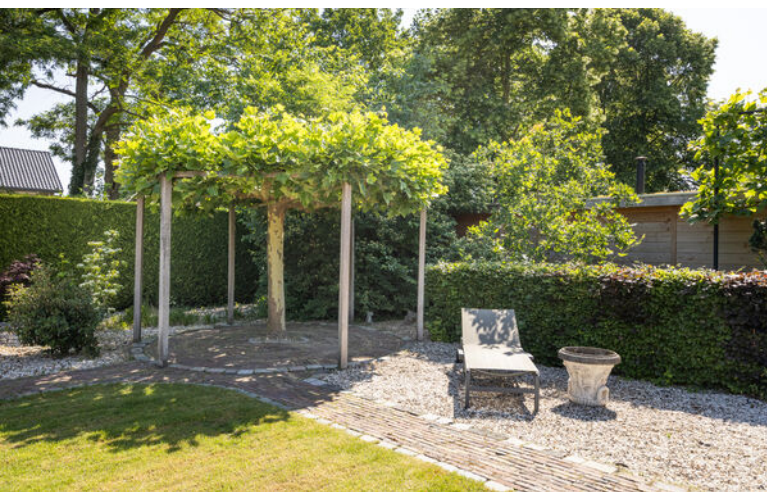




















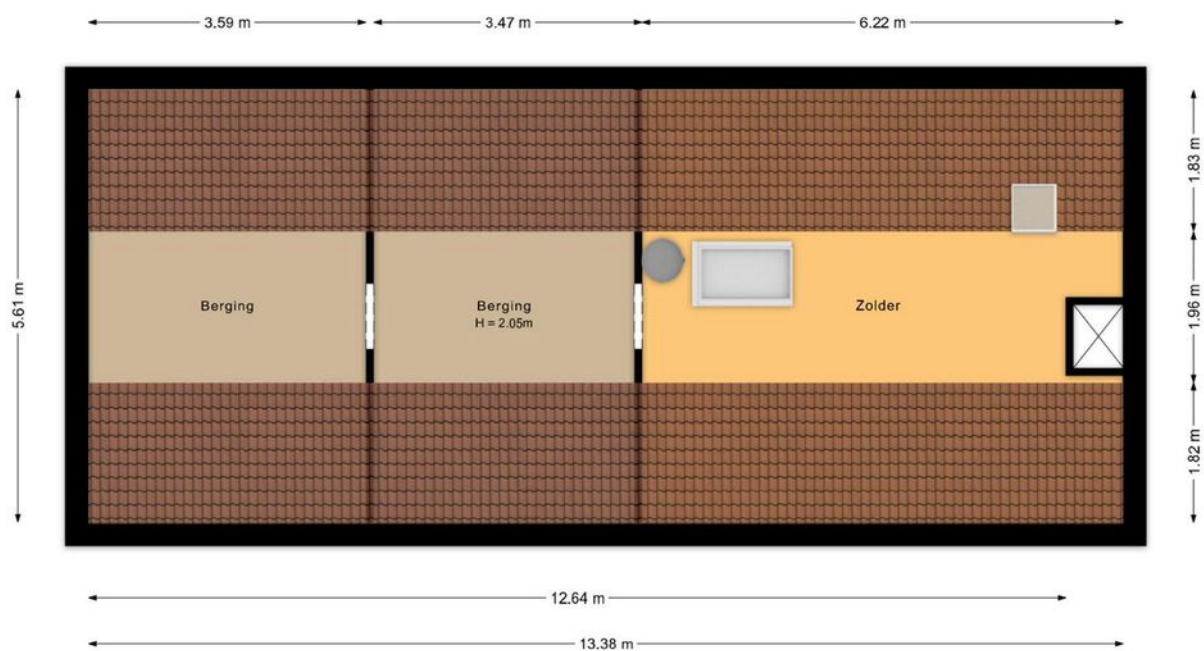
Plattegronden



Plattegronden

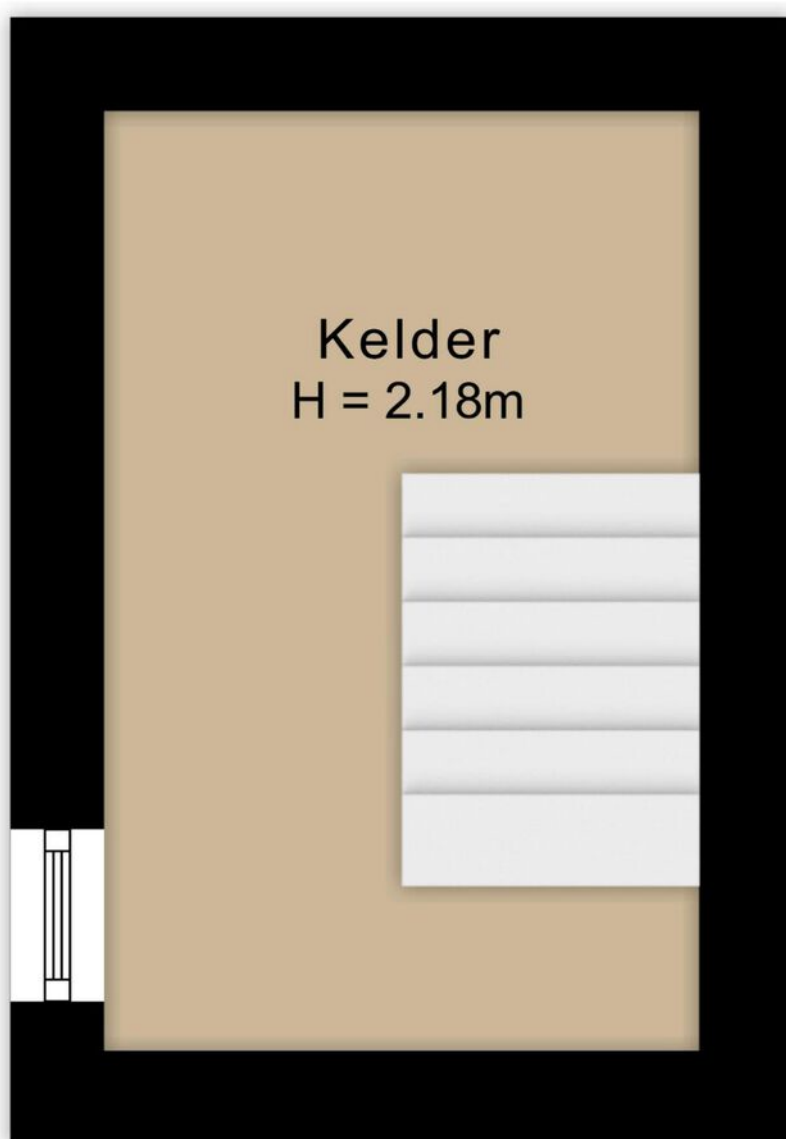


Plattegronden

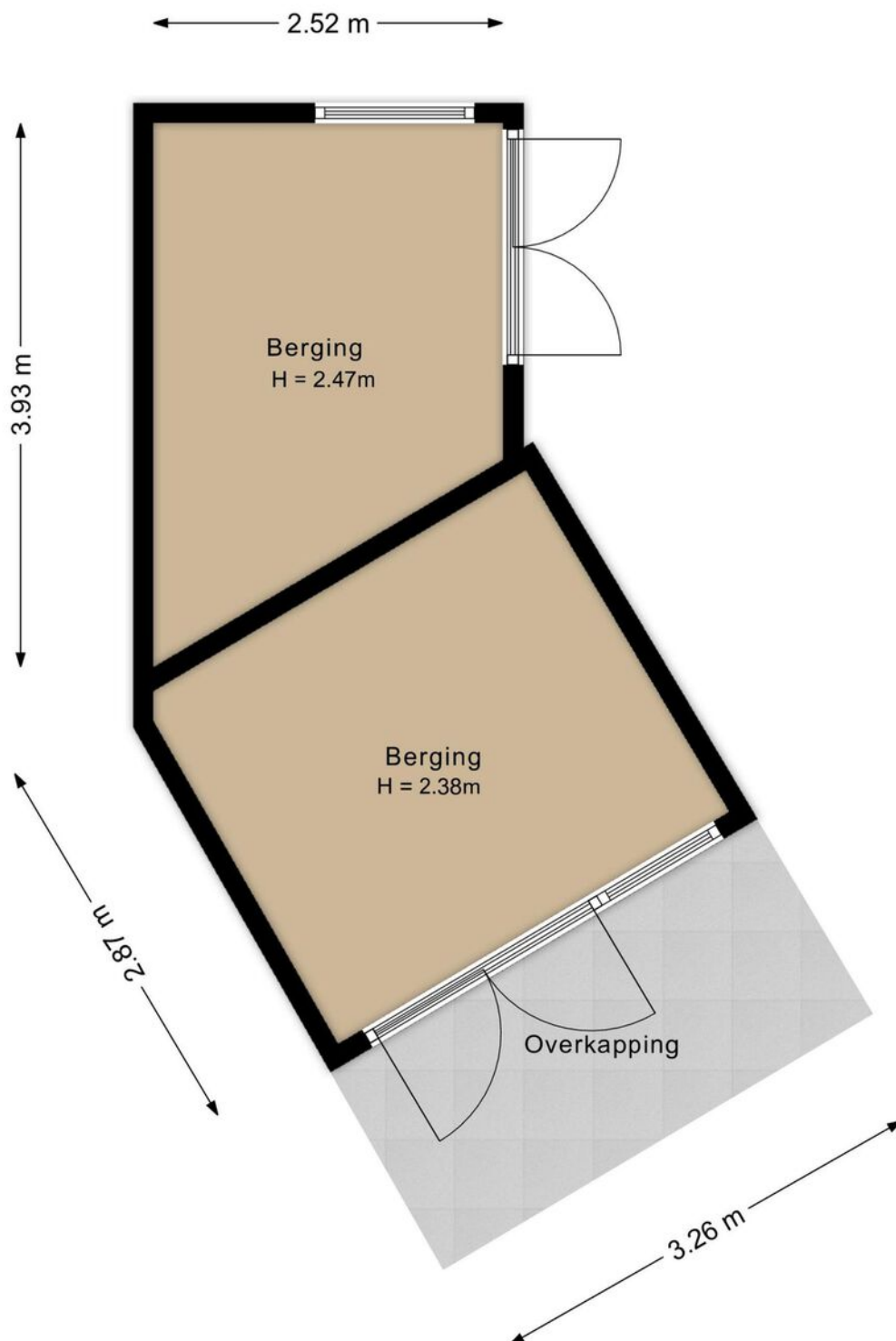


Plattegronden

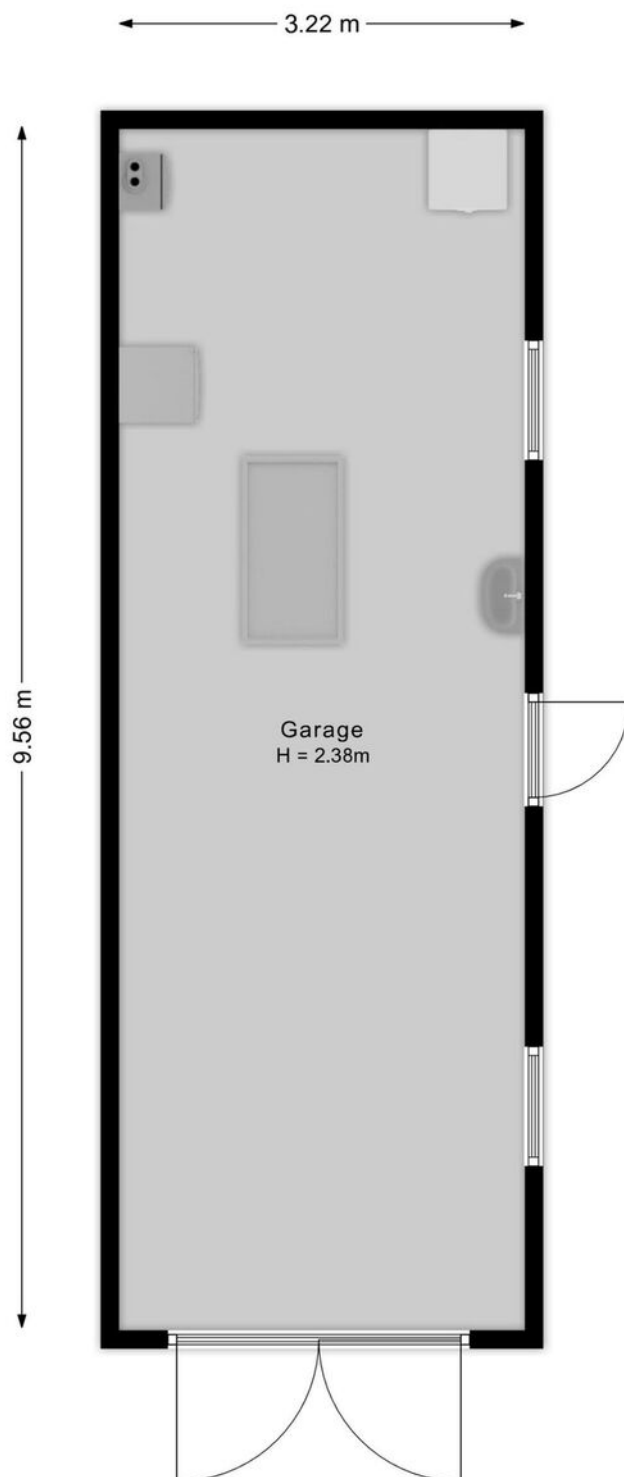
← 1.90 m →



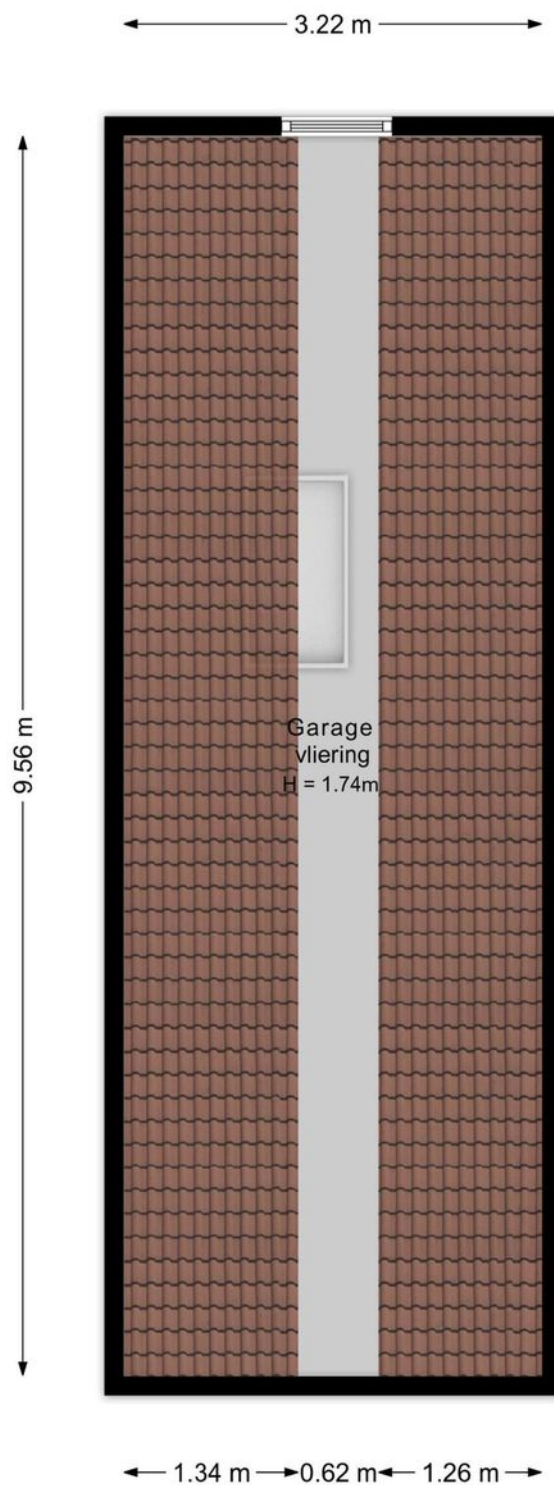
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

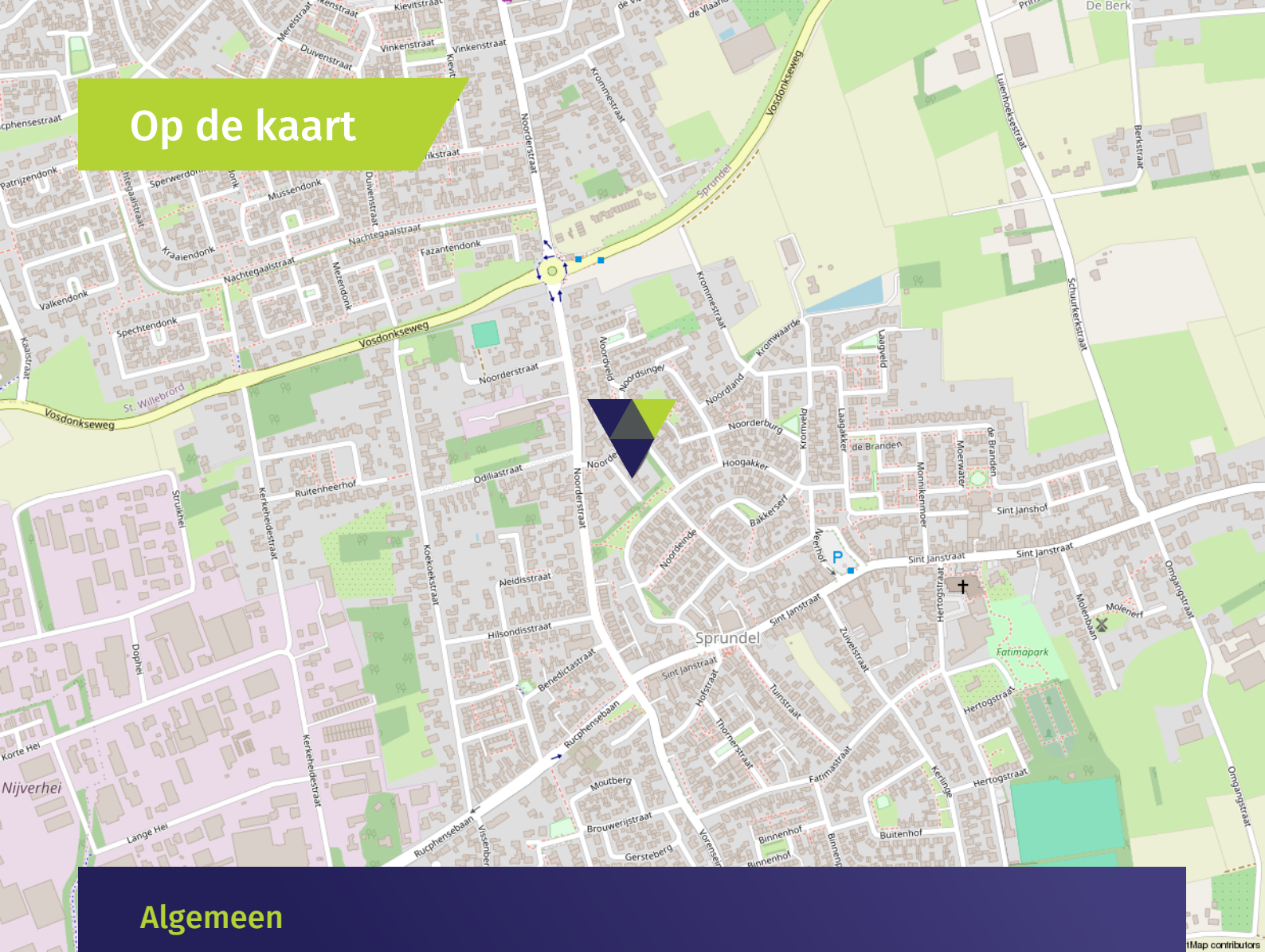
Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
— Vastgestelde kadastrale grens			
— Voorlopige kadastrale grens			
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 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.	

Kadastrale gemeente	Rucphen
Sectie	F
Perceel	3743

Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond is voorzien van een tegelvloer.
- Op de 1e verdieping ligt vloerbedekking.
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas (m.u.v. de voordeur).
- De woning is deels voorzien rolluiken en elektrisch en handbedienbaar.
- De master bedroom is voorzien van airconditioning.
- Er is een camerasysteem aanwezig.
- Er is parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein en in nabije omgeving.
- De woning is centraal gelegen in Sprundel, op steenworp afstand van scholen, winkels en openbare voorzieningen.

Wonen in Sprundel

Hoewel het gezellige Sprundel nog geen 4.000 inwoners telt, is het een dorp met een boel faciliteiten. Er is een bakker, een slager, een basisschool, diverse horeca, verschillende winkels en sportaccommodaties. Wenst u een uitgebreider winkelaanbod, dan pakt u de auto of het openbaar vervoer naar bijvoorbeeld Etten-Leur, St. Willebrord of Rucphen. Leuk detail: Sprundel heeft volgens de KNVB de leukste voetbalkroeg van Nederland. Kloppend hart van het dorp is de multifunctionele accommodatie De Trapkes, gevestigd in de Joannes de Doperkerk.

Sprundel maakt deel uit van de gemeente Rucphen en is het oudste van de vijf kerkdorpen. Wist u dat Sprundel voor het eerst wordt genoemd in geschriften die dateren uit 992? Voor wie van natuur houdt, is het fijn wonen in Sprundel. Het dorp is namelijk omringd door gevarieerde natuurgebieden met bossen, moerassen, heide en vennen. Denk aan de Rucphense bossen, de Lokker en de Pannenhoef met volop fiets-, wandel- en paardenroutes. Via de A58 bent u in no time in Etten-Leur, Breda, Roosendaal of Bergen op Zoom. Binnen 30 tot 45 minuten staat u bovendien in Antwerpen of Rotterdam. Reist u graag met het openbaar vervoer, dan pakt u eenvoudig de trein in Etten-Leur.



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 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit 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

Notities



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur