

Hoogakker 19 | Sprundel

Vraagprijs € 465.000,- k.k.



Hoogakker 19 | Sprundel



Kenmerken

Bouwjaar	1980	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noordwest
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	390 m ³
Energie label	A	Perceel	251 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	111 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een instapklare 2-onder-1-kapwoning met eigen oprit, 4 slaapkamers én een luxe overkapping waar je het hele jaar door van het buitenleven geniet? Dan is deze verrassend ruime woning in Sprundel absoluut een bezichtiging waard.

De woning heeft een lichte woonkamer, een moderne keuken, 4 slaapkamers, een stijlvolle afwerking en een fraai aangelegde achtertuin. De luxe overkapping met glazen schuifwanden en airconditioning vormt een verlengstuk van de woning en maakt het buitenleven extra comfortabel. Daarnaast zorgen de eigen oprit en de praktische berging voor extra gemak.

Kom zelf de sfeer ervaren. We laten je deze complete woning graag tijdens een bezichtiging zien!

Omschrijving

Begane grond – stijlvolle leefruimte met moderne keuken
Je parkeert de auto op de eigen oprit en loopt vervolgens naar de entree van de woning. In de hal vind je de garderobenis, de meterkast en de volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt direct de fijne lichtinval en de verzorgde afwerking op.

De woonkamer is sfeervol ingericht en afgewerkt met een stijlvolle PVC vloer. Aan de voorzijde is het zitgedeelte gecreëerd, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor een grote eettafel. Dankzij de grote glazen pui stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en loopt de leefruimte mooi over in de achtertuin. De trapkast biedt praktische bergruimte en via de afgesloten trapopgang bereik je de 1e verdieping.

De moderne open keuken sluit naadloos aan op het eetgedeelte en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met veel kasten en laden. Tijdens het koken houd je prettig contact met het gezin of je gasten en kijk je uit op de tuin. De keuken is voorzien van een kunststof werkblad, een 4-pits inductiekookplaat met Bora-afzuigstelsel, een spoelbak met kokendwaterkraan, een combi-oven/magnetron, een koelkast en een vriezer. Via de loopdeur stap je zo de achtertuin in.

1e verdieping – drie fijne slaapkamers
Via de sfeervol verlichte trap bereiken we de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. De grootste is ingericht als ouderslaapkamer en de tweede wordt momenteel gebruikt als royale kastenkamer, maar is uiteraard ook uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Aan de achterzijde ligt de derde, ruime slaapkamer.

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd met een ligbad, een badmeubel met wastafel, een wandcloset en een designradiator. Ook de aansluitingen voor de wasapparatuur zijn hier aanwezig.

2e verdieping – royale vierde slaapkamer
Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de opstelplaats van de cv-combiketel (Nefit, 2024) en de omvormer van de zonnepanelen.

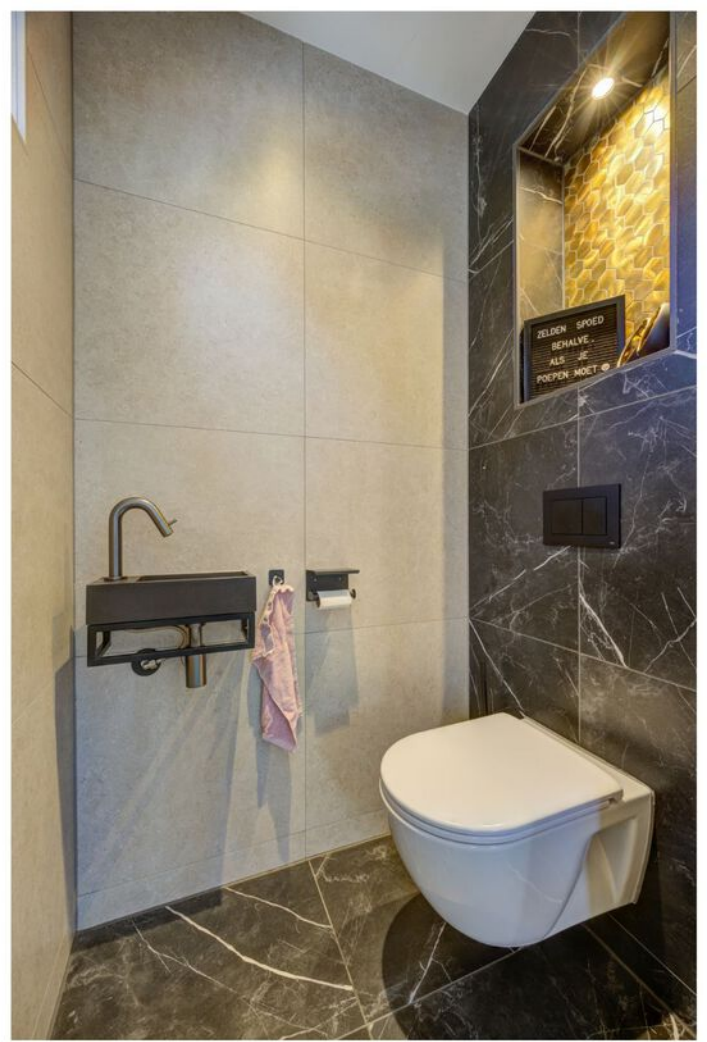
De 4e slaapkamer is een heerlijke, lichte ruimte dankzij de grote dakkapel. Achter het schot is bovendien volop praktische bergruimte aanwezig.

Tuin – een heerlijke plek om elk seizoen van buiten te genieten
De verzorgde achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een terras, gazon, buitenkraan en leibomen die zorgen voor een groene uitstraling en extra privacy. Dankzij de ligging op het noordwesten vind je hier op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw.

De absolute blikvanger is de luxe overkapping. Dankzij de glazen schuifwanden en de airconditioning voelt deze ruimte als een verlengstuk van de woning. Of je nu uitgebreid wilt tafelen, een gezellige borrel organiseert of juist in alle rust een boek leest, hier geniet je het hele jaar door van het buitenleven.

Vanuit de overkapping bereik je de net afgewerkte berging. Deze is voorzien van muur- en dakisolatie, een separate toiletruimte en een keukenblok met spoelbak. Via de openslaande deuren stap je direct de oprit op.

Ook via de poort is de achtertuin eenvoudig bereikbaar.





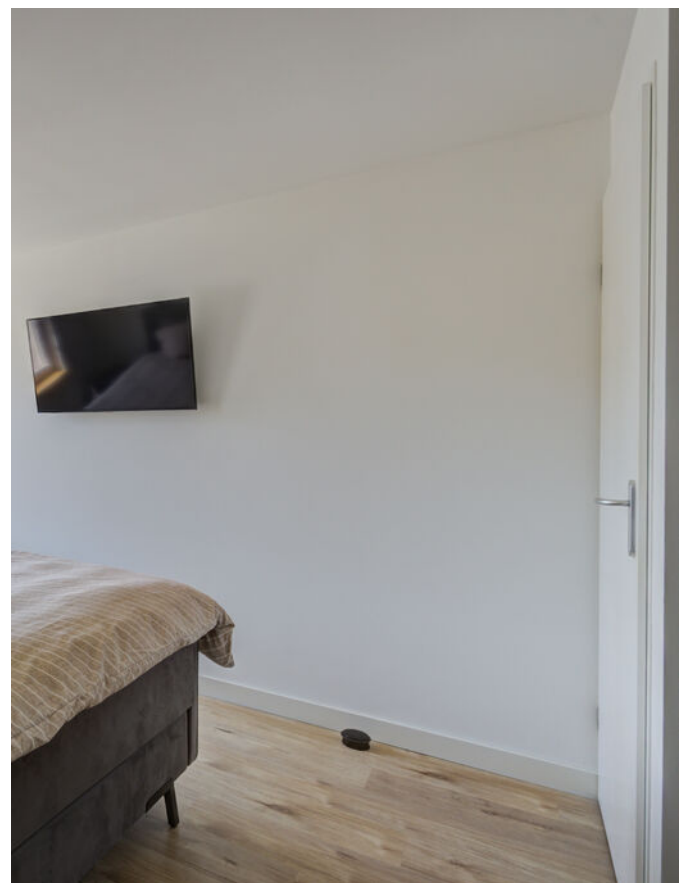






















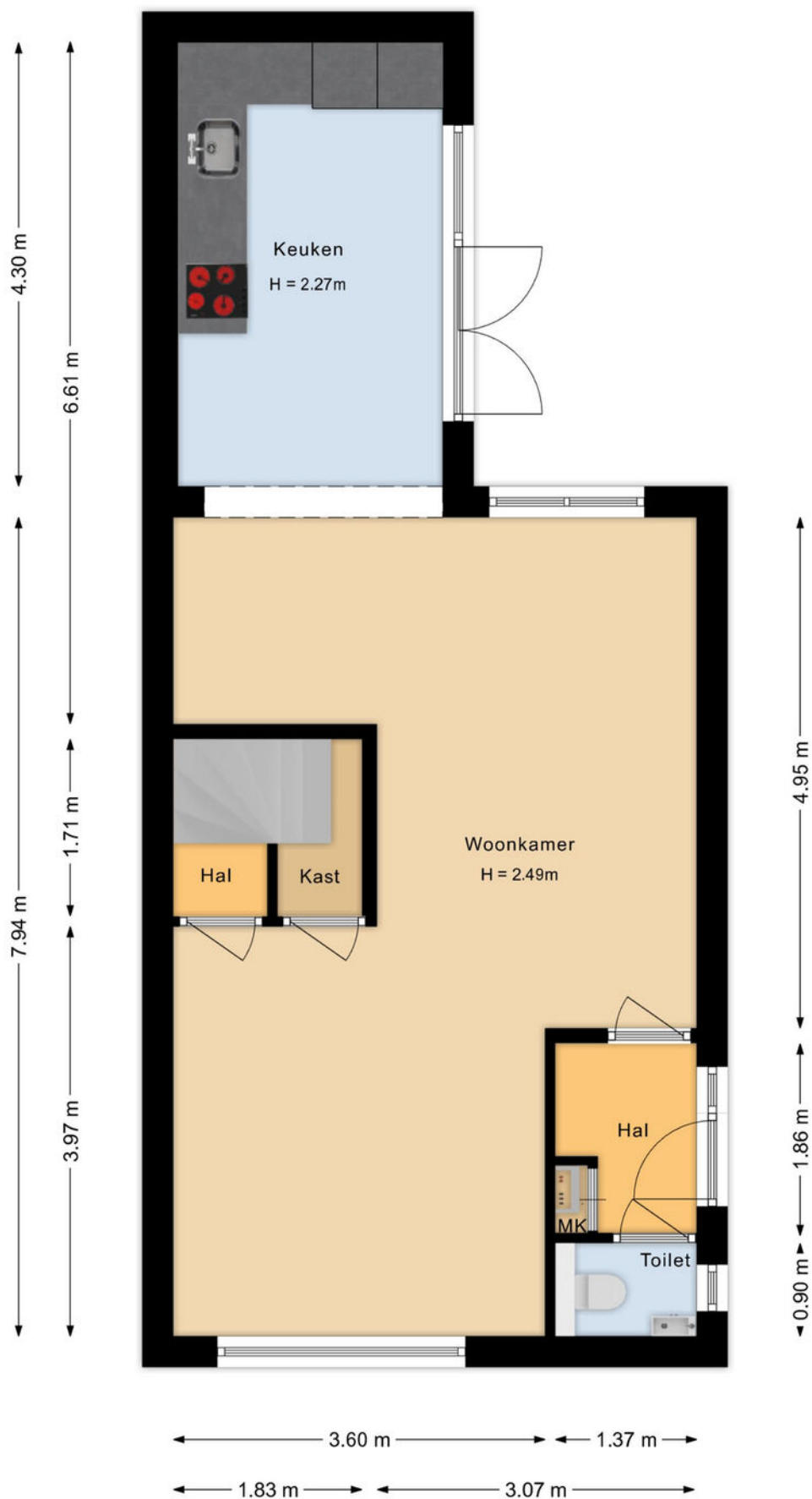








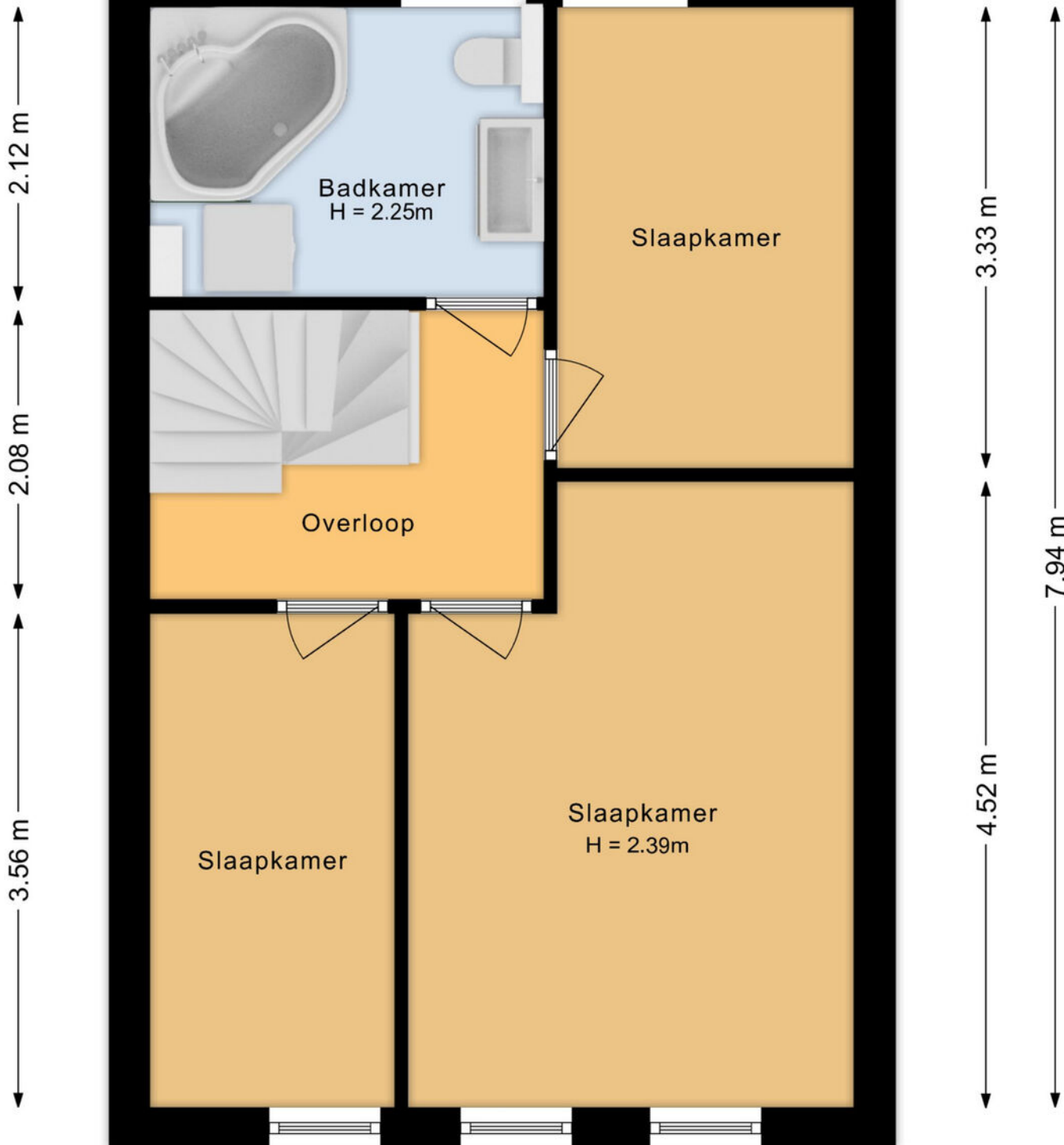
Plattegronden



Plattegronden

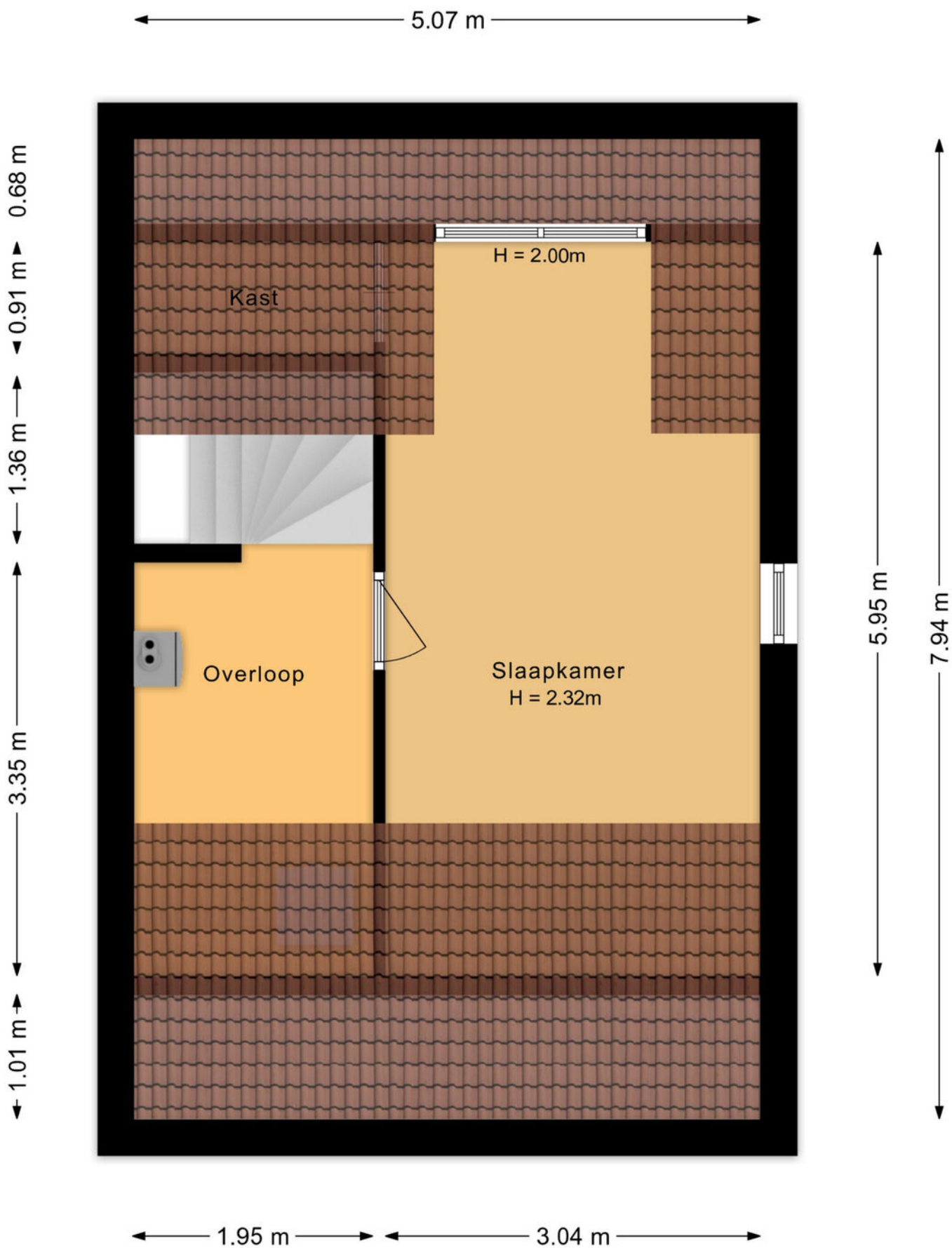
5.07 m

2.84 m 2.13 m



1.77 m 3.18 m

Plattegronden



Plattegronden

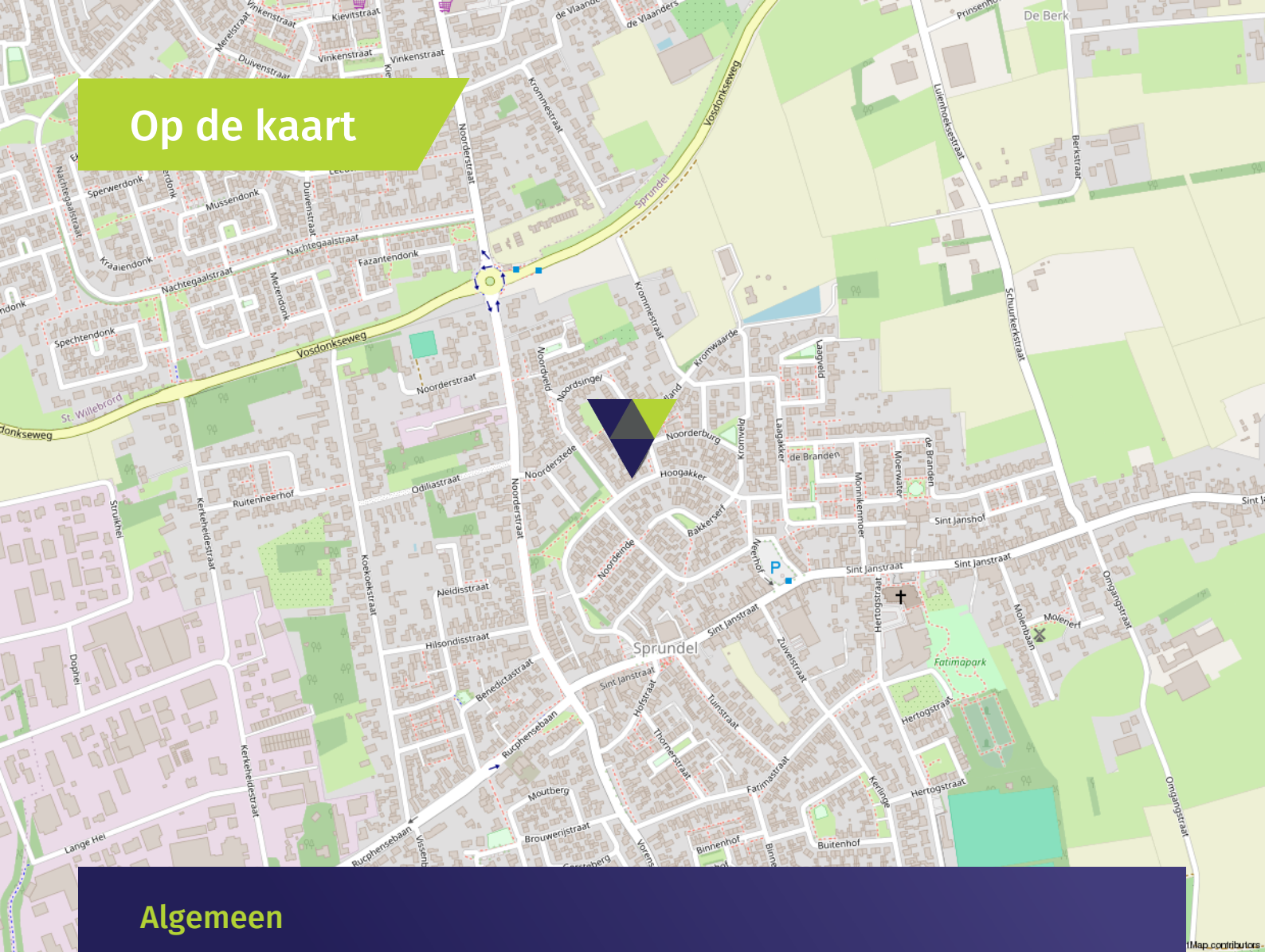


Kadastrale kaart



12345	Perceelnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Rucphen Sectie F Perceel 3603	
25	Huisnummer			
—	Vestgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uitsnede kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele		
—	Administratieve kadastrale grens	Voor een eersluitend uitsnede, oeleverd op 2 juni 2026		
—	Bebouwing			

Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele HR++ beglazing.
- De woning heeft betonnen verdiepingsvloeren.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- Er zijn 11 zonnepanelen aanwezig.
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken (deels hand- en deels elektrisch bedienbaar).
- De begane grond is voorzien van een pvc vloer, de 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een laminaat vloerafwerking.
- Er is parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's 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(beschoot), 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 bouwkwaliteit 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.

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



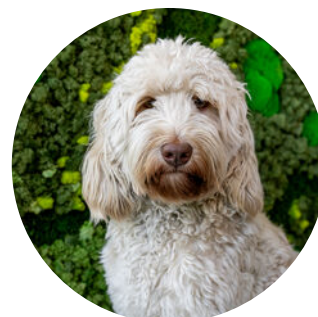
Manon van Rijsbergen

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