

Tiliastraat 13

4711 NK St. Willebrord



Vraagprijs € 445.000,- k.k.



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)
og@vanhasselmakelaars.nl | www.vanhasselmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 445.000,- k.k.
Soort woning:	Tussenwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 140 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 113 m ²
Inhoud:	ca. 407 m ³
Externe bergruimte:	ca. 5 m ²
Bouwjaar:	2025
Ligging:	In centrum, in woonwijk, open ligging
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Verwarming:	Vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energie label:	A+++

Ben je op zoek naar een moderne, fraai afgewerkte en energiezuinige woning waar je zonder klussen direct kunt wonen? Dan is deze uitgebouwde tussenwoning aan de rand van St. Willebrord zeker het bekijken waard. Deze woning uit 2025 combineert een luxe uitstraling met duurzame voorzieningen zoals een lucht-water warmtepomp, vloerverwarming, WTW-installatie en zonnepanelen.

Ligging

Je woont hier aan de rand van St. Willebrord in de nieuwe woonwijk 'De Vennen', een moderne wijk. Een plek waar je profiteert van de rust van een nieuwe woonomgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. In St. Willebrord vind je onder andere supermarkten, basisscholen, horeca en diverse sportvoorzieningen. De woning ligt bovendien gunstig tussen St. Willebrord, Etten-Leur, Sprundel en Rucphen. Hierdoor zijn omliggende plaatsen gemakkelijk bereikbaar en zit je binnen enkele autominuten op de snelweg. De bushalte bevindt zich direct naast de wijk, waardoor je eenvoudig verbinding hebt richting Roosendaal, Etten-Leur en Breda. Een ideale ligging voor wie werk en wonen graag praktisch combineert.

Bouwaard

Deze woning is in december 2025 opgeleverd en voldoet aan de moderne eisen van comfortabel en duurzaam wonen. De woning beschikt over kunststof kozijnen en betonnen verdiepingsvloeren. De wanden en plafonds zijn strak gestukt en geschilderd. De woning is voorzien van vloerverwarming, met de mogelijkheid om de woning te koelen. De verwarming en het warme water worden verzorgd door een lucht-water warmtepomp. Daarnaast is de woning voorzien van een warmte-terugwininstallatie en twee zonnepanelen met micro-omvormers. De woning over een waterontharder, extra groepen in de meterkast en een praktische indeling. Tijdens de bouw is gekozen voor een uitbouw van 2,40 meter, waardoor de leefruimte op de begane grond extra royaal is geworden.

Begane grond

Via de hal kom je binnen in deze moderne woning. Hier bevinden zich het zwevende toilet met fonteintje, de meterkast, de trapopgang naar de verdiepingen en de technische ruimte met de boiler. Vanuit de hal stap je de ruime open leefruimte binnen waar de woonkamer, eetkamer en keuken mooi met elkaar verbonden zijn. Door de royale uitbouw is er een fijne plek ontstaan waar koken, tafelen en ontspannen vanzelf samenkomen. De openslaande tuindeuren zorgen voor veel daglicht en een directe verbinding met de tuin. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig voor extra bergruimte. De moderne keuken heeft een luxe uitstraling door de aarde tint kleurstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Je beschikt over een combioven/magnetron, koelkast, vriezer, Quooker, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Een complete keuken waar je direct aan de slag kunt.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer is voorzien van een zwevend toilet, douche, radiator en wastafelmeubel. Dankzij het raam is er extra daglicht en natuurlijke ventilatie aanwezig. De slaapkamers zijn strak afgewerkt en bieden ruimte voor verschillende indelingen, bijvoorbeeld als slaapkamers, werkkamer, kledingkamer of hobbyruimte.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met de wasmachine- en drogeraansluitingen. Door het aanwezige dakraam is ook deze verdieping prettig licht. Hier is de mogelijkheid om een vierde (slaap)kamer te creëren, waardoor de woning geschikt is voor bijvoorbeeld een gezin, thuiswerker of iemand die behoefte heeft aan een extra kamer. Daarnaast is er een aparte bergruimte, waar ook de warmtepomp is gesitueerd.

Tuin

De diepe achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van bestrating, gras en beplanting. Achter in de tuin bevindt zich een terras bij de berging, een prettige plek om buiten te zitten. Dankzij de achterom is de tuin praktisch bereikbaar en in de houten berging is ruimte voor fietsen en extra opslag. Met de aanwezige buitenkraan en stopcontacten is ook aan praktisch gemak gedacht.

Bijzonderheden

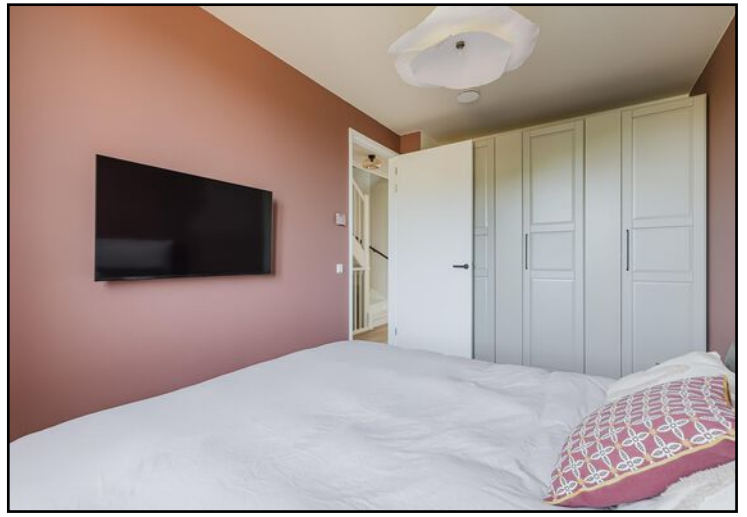
- +Uitgebouwde en strak afgewerkte tussenwoning uit 2025
- +Volledig instapklaar met moderne en luxe uitstraling
- +Drie slaapkamers met de mogelijkheid om een vierde te realiseren op de tweede verdieping
- +Duurzame installatie met lucht-water warmtepomp, WTW-installatie en zonnepanelen
- +Moderne keuken met Quooker en diverse inbouwapparatuur
- +Openslaande tuindeuren naar de tuin
- +Kunststof kozijnen
- +Gelegen in de nieuwe woonwijk 'De Vennen'
- +Uitstekende bereikbaarheid richting Roosendaal, Etten-Leur en Breda

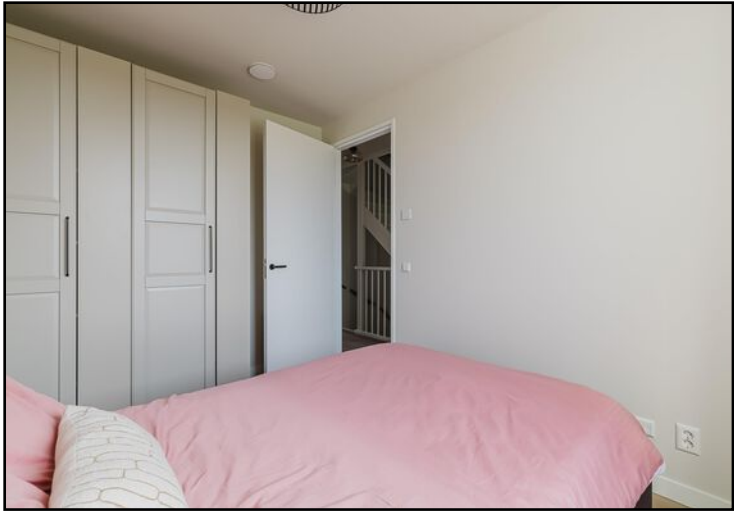




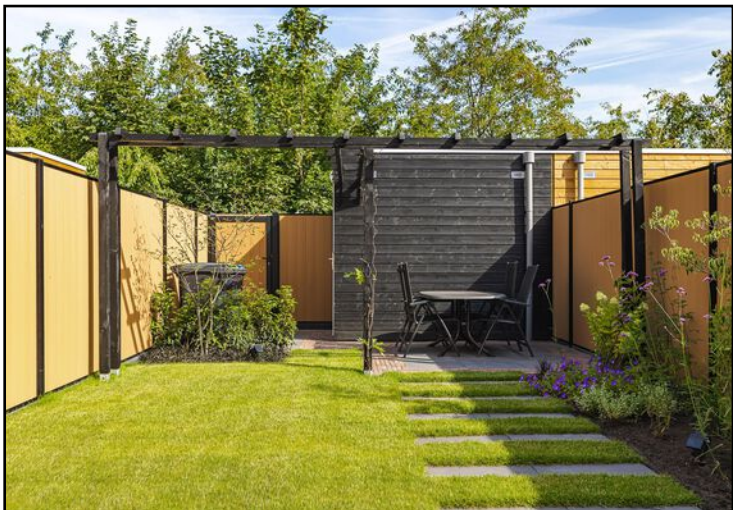






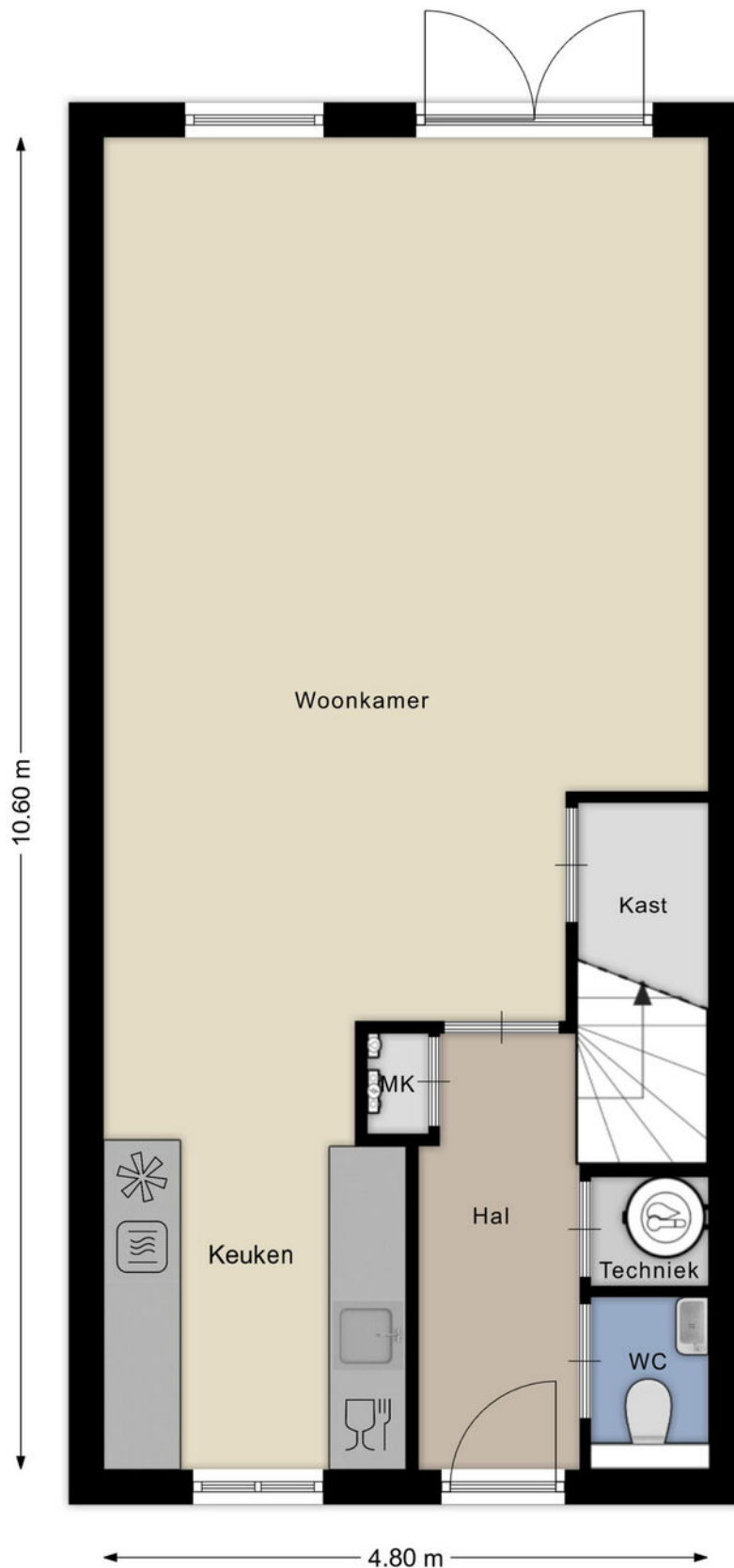






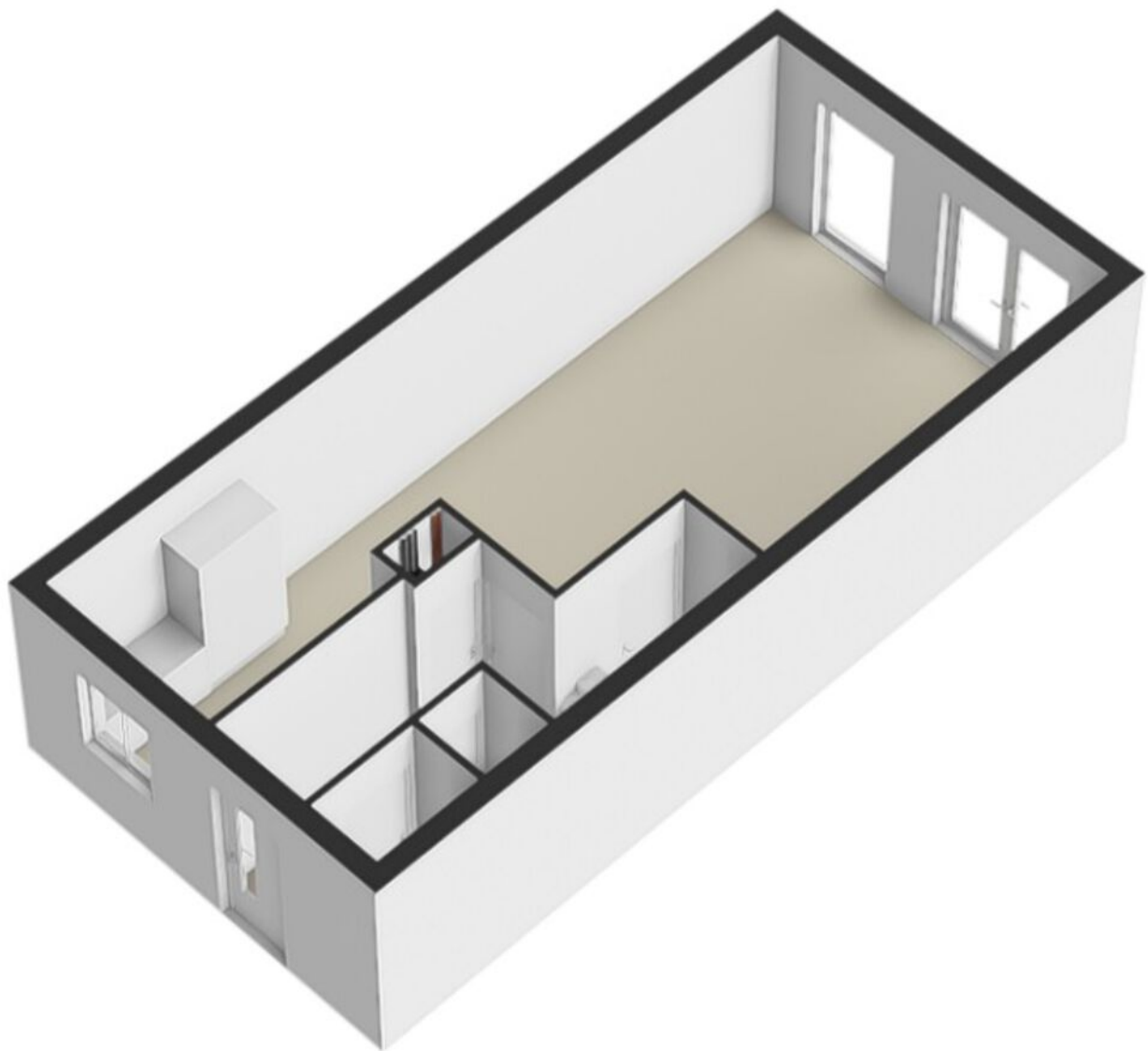


Begane grond

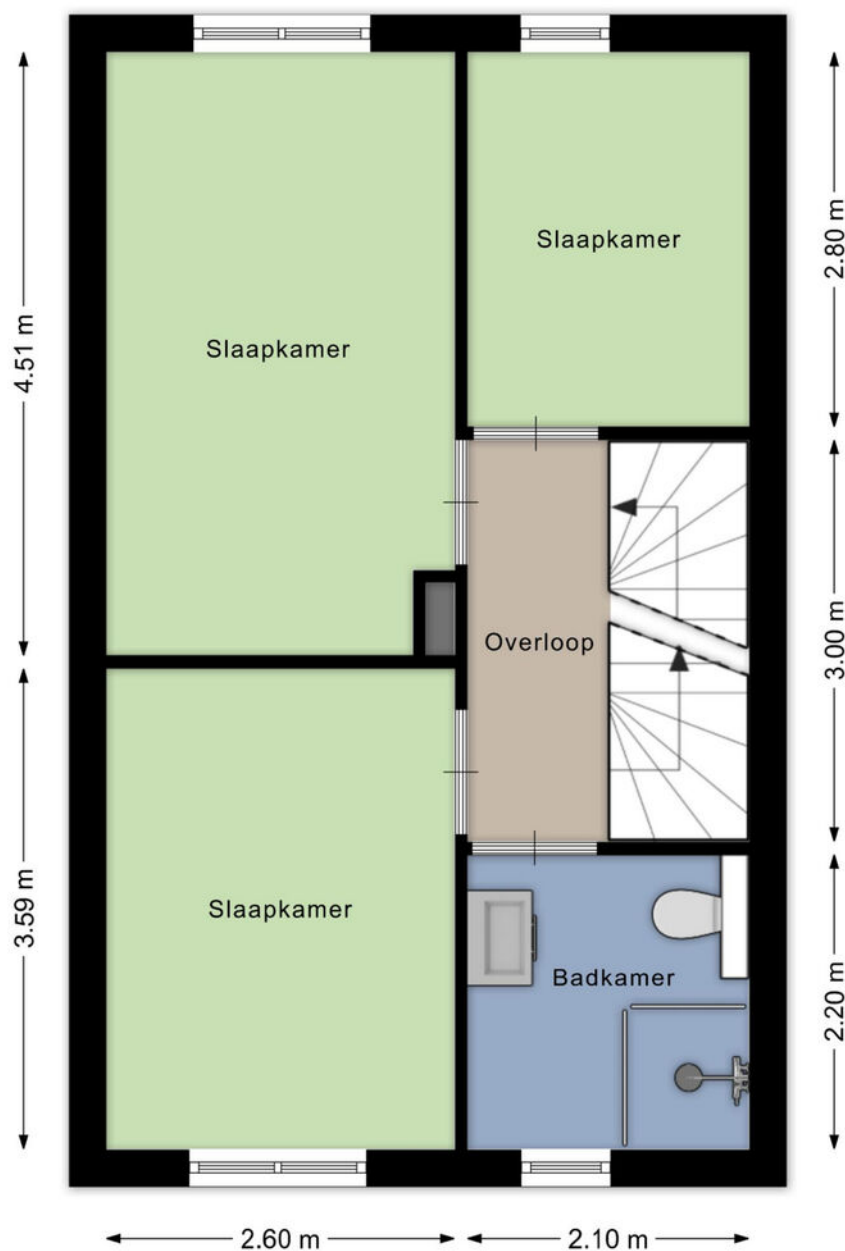


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Begane grond 3D

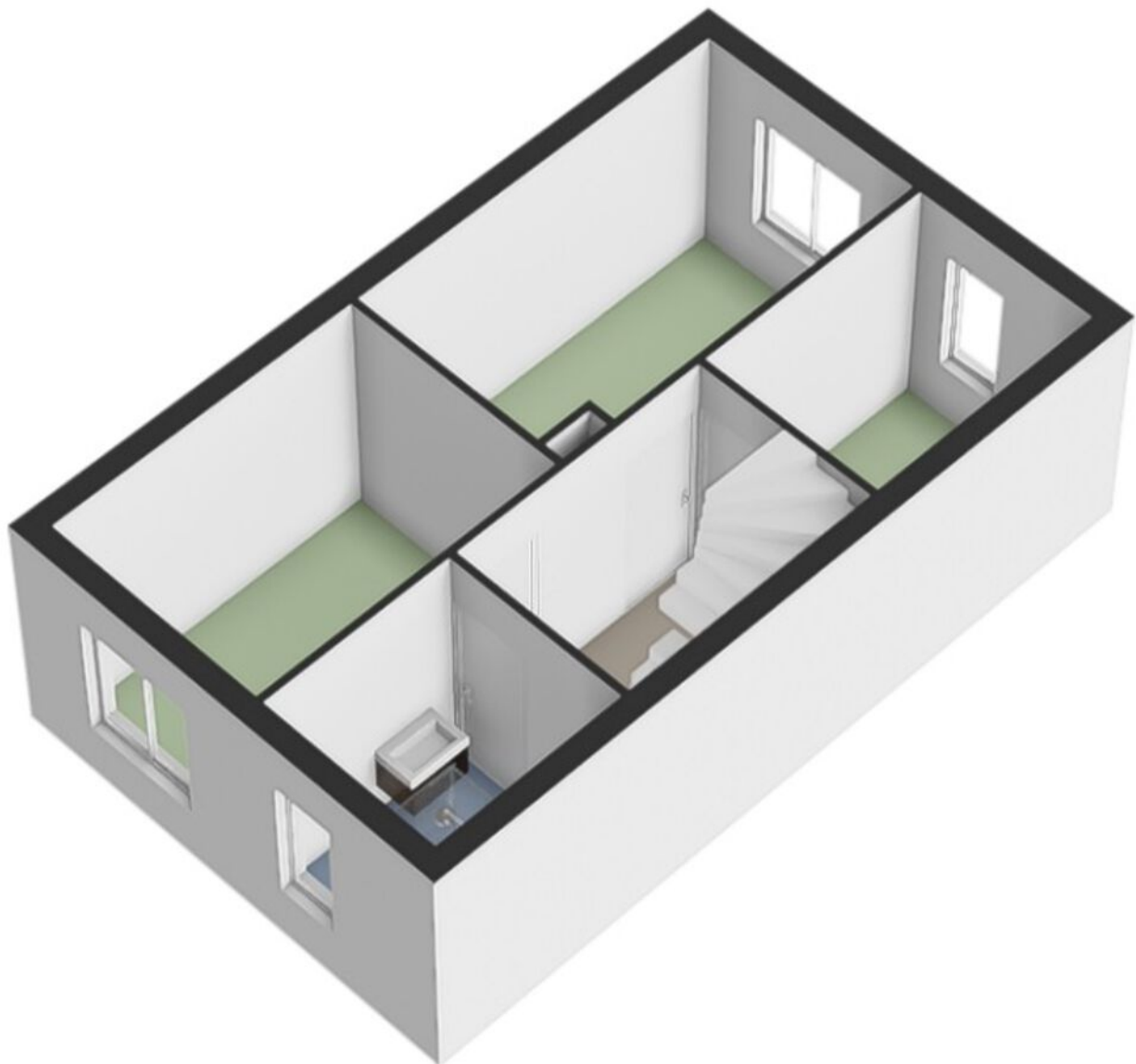


Eerste verdieping

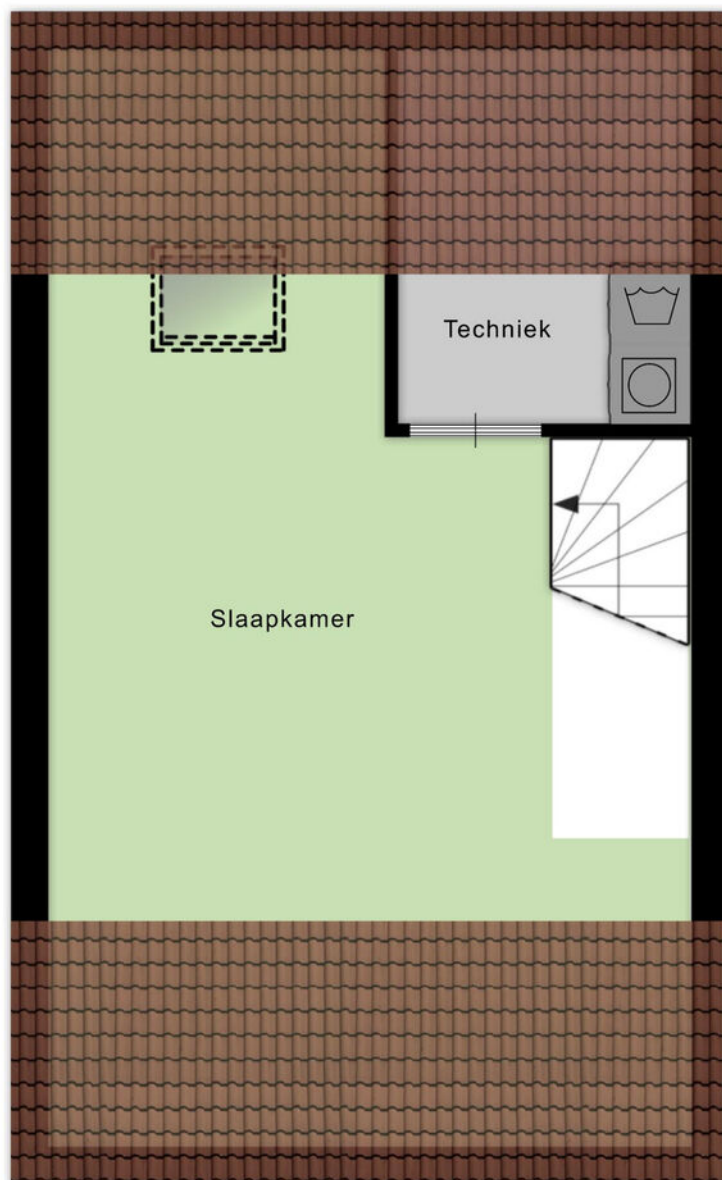


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Eerste verdieping 3D

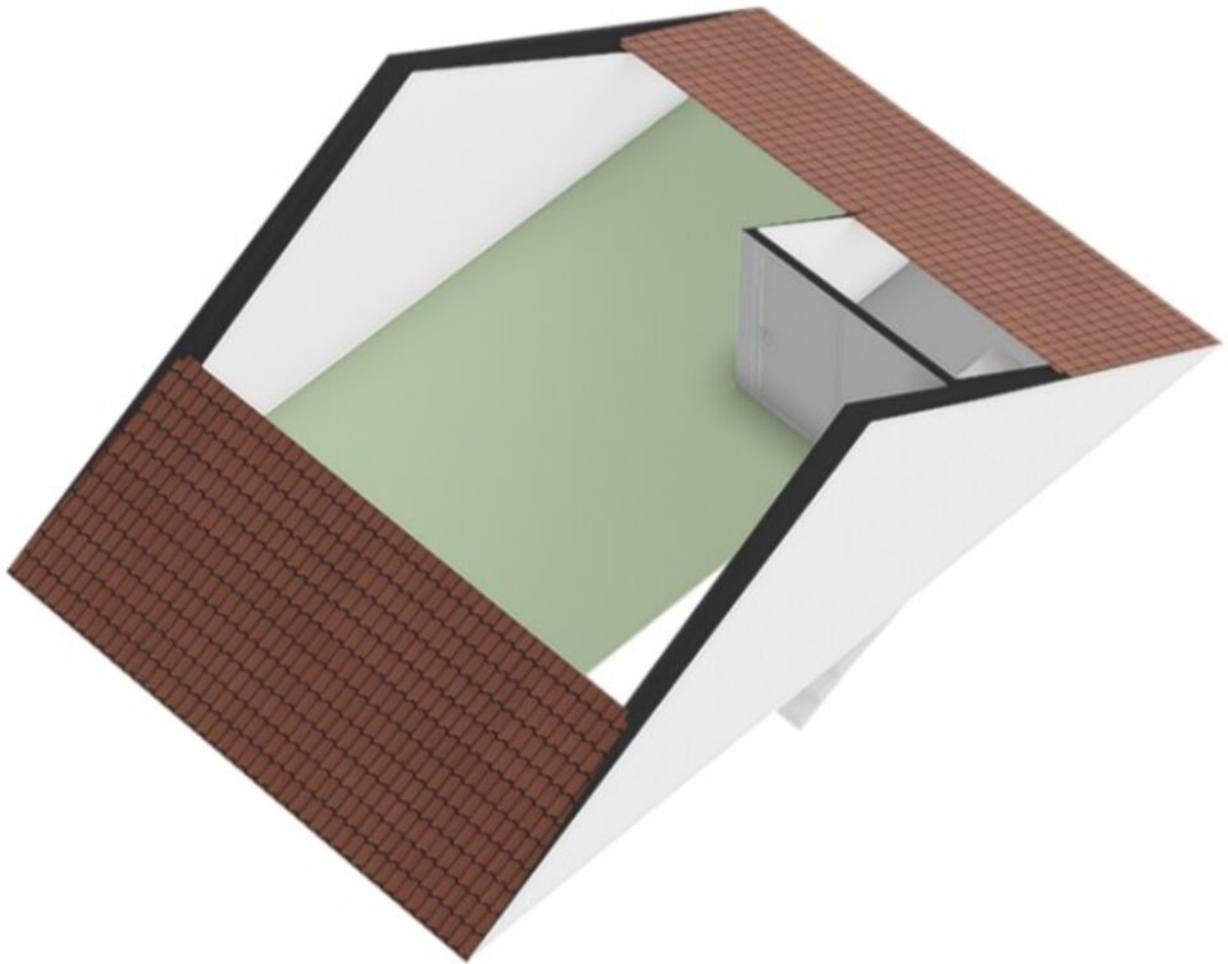


Tweede verdieping



← 4.80 m →
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkv Vastgoedpresentaties
www.brikkv.nl

Tweede verdieping 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rucphen

Sectie F

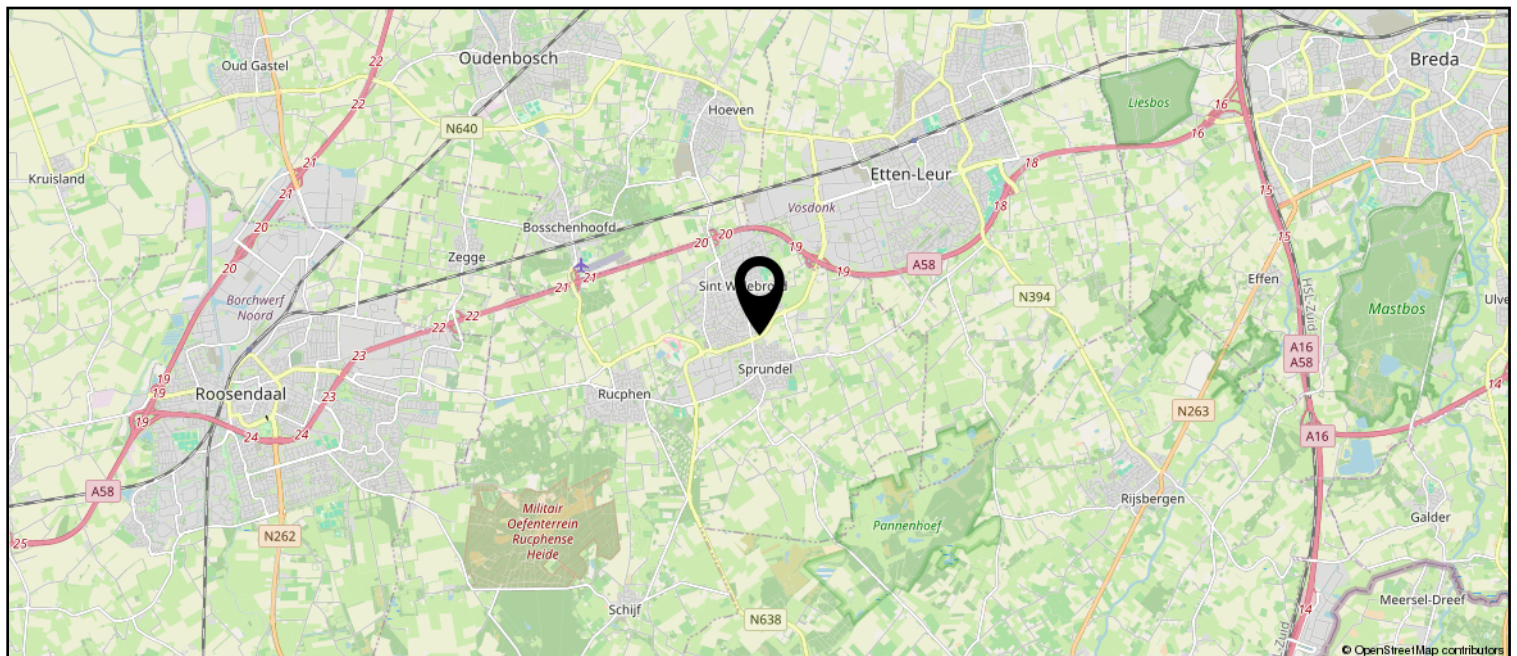
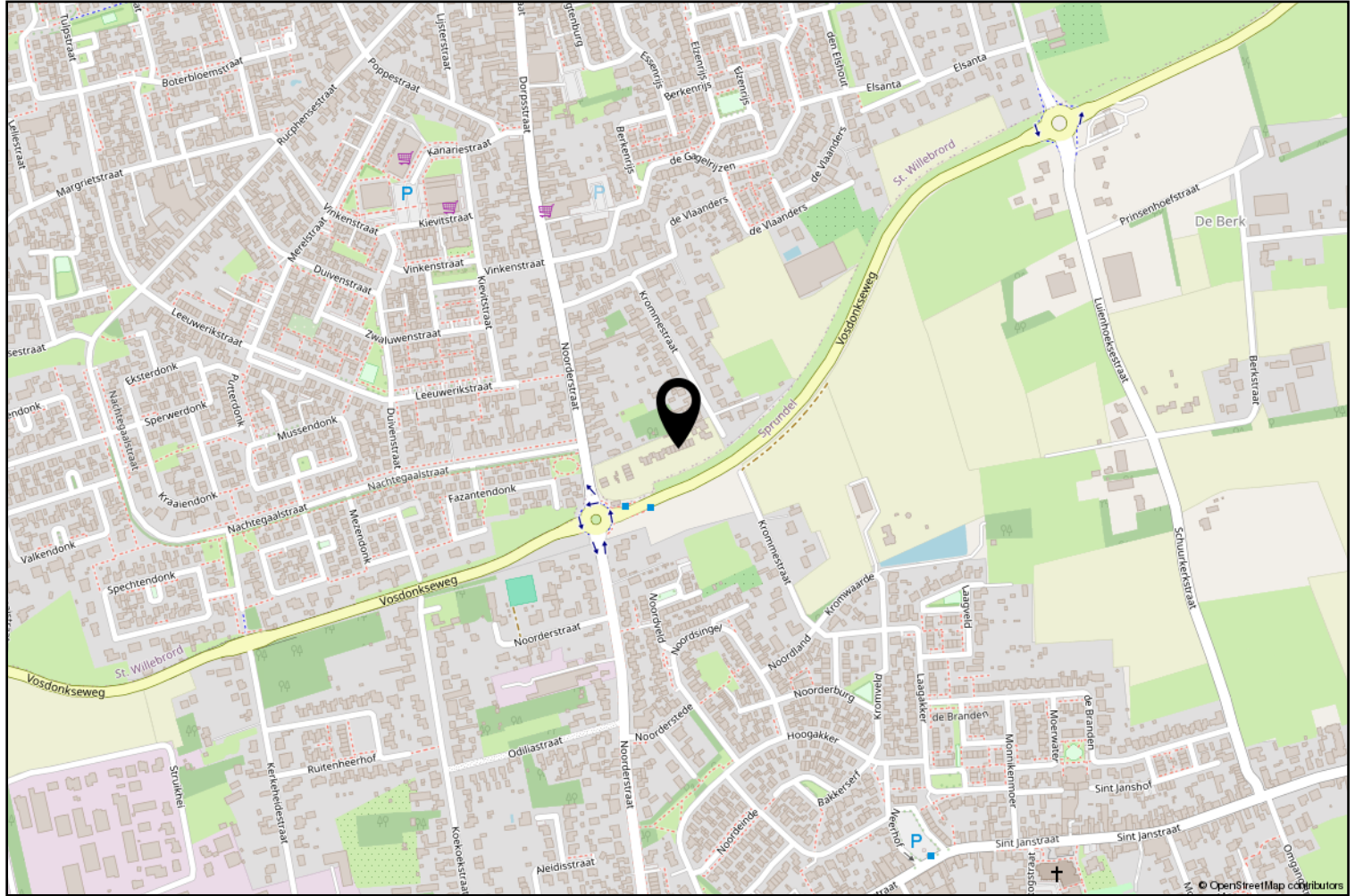
Perceel 6025

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2025
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 databankenrecht.



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast grote slaapkamer			X
- tv meubel + kast (set)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- spiegel		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
boom in achtertuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- tuinslang haspel			X



Rucphen en haar kerkdorpen staan bekend om haar bosrijke omgeving en vele fiets- en wandelroutes. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid in de gehele gemeente zijn kenmerkend voor de inwoners van deze gemeente. De Internationale Cyclocross en Dorpenomloop zijn bekende (fiets) evenementen die jaarlijks vele bezoekers trekken.

Werner Kools

Sinds 2016 ben ik werkzaam bij Van Hassel Makelaars o.g. als kandidaat makelaar. Als u op zoek bent naar een koop- of huurwoning of wilt verkopen of verhuren, kijk ik graag met u mee. U kunt mij bereiken via 06-30153620 of wkools@vanhasselmakelaars.nl



Verkoopinformatie

Bezichtiging

Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Onze verkoper(s), maar ook wij, stellen het daarom op prijs indien u uw bevindingen enkele dagen na de bezichtiging telefonisch of per e-mail aan ons kenbaar wilt maken.

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van de Makelaars (NVM). In deze koopakte wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een **waarborgsom of bankgarantie** opgenomen van 10% van de koopsom. De definitieve koop komt pas tot stand op het moment dat voornoemde schriftelijke koopakte door zowel koper(s) als verkoper(s) is ondertekend.

Financiering

Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheek werken wij nauw samen met betrouwbare partners in de regio. Wij verwijzen u graag door.

Ontbindende voorwaarden financiering

Indien u in het koopcontract een voorbehoud van financiering wilt (laten) opnemen dan adviseren wij u dit tijdens de onderhandelingen aan ons door te geven.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze.

Erecode

Als NVM-Makelaar zijn wij ons bewust van het belang van onze functie in het maatschappelijk verkeer. Wij oefenen ons vak naar eer en geweten uit. Zijn betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen. Wij streven naar optimale kwaliteit in onze dienstverlening. In onze communicatie waken wij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over onze werkwijze, belangen en positie.

Energielabel

Verkoper dient bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel te overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is.

Voor meer informatie: www.energielabel.nl

Toelichtingsclausule NEN2580

De verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580.

Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Vragen?

Neem dan telefonisch contact met ons op via 076-5975900 / 0165-348545 of og@vanhasselmakelaars.nl. Schroom niet om binnen te lopen in ons kantoor te Zundert of Rucphen.



NR.1 REGIO 9
MAKELAARS





Over ons

Van Hassel Makelaars o.g. is sinds 1992 actief in de regionale woningmarkt. Wij zijn uitgegroeid tot één van de toonaangevende vastgoedspecialisten in de regio Zundert/Rijsbergen/Rucphen/Etten-Leur en omgeving. Onze dienstverlening kenmerkt zich door een persoonlijke en actieve benadering.

Met ons enthousiaste team van inmiddels 14 medewerkers streven wij ernaar om de aan- of verkoop van uw huis voor u zonder zorgen te laten verlopen. Een missie waarin wij inmiddels 25 jaar slagen.

Ons kantoor

Van Hassel Makelaars o.g. is een middelgroot, veelzijdig en goed bereikbaar makelaarskantoor wat al geruime tijd aangesloten is bij de branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

We zijn als regiospecialisten al jarenlang actief in de bestaande woningmarkt, nieuwbouw, bedrijfspanden, agrarisch en landelijk vastgoed.

Onze taxateurs letten bij het taxeren van de woning of andere objecten op alle aspecten, die van invloed kunnen zijn op de waarde, zoals locatie, inhoud, bouwjaar, kwaliteit, bouwkundige- en onderhoudsstaat en courantheid. De bevindingen worden weergegeven in het taxatierapport.

Onze vestigingen

Van Hassel Makelaars o.g. heeft twee vestigingen. In Zundert en Rucphen zijn kantoren gevestigd en in Rijsbergen is een kijketalage met ons aanbod gevestigd.



Kantoor Zundert

Molenstraat 50, 4881 CS Zundert
Tel.: 076-5975900

Open: Maandag tot en met vrijdag
van 8.30 uur tot 17.30 uur
Zaterdag van 9.30 uur tot 12.30 uur



Kantoor Rucphen

Raadhuisstraat 19, 4715 CB Rucphen
Tel.: 0165-348545

Open: Woensdag tot en met vrijdag
van 9.30 uur tot 13.00 uur en van
13.30 uur tot 17.00 uur



Etalage Rijsbergen

Sint Bavostraat 33, 4891 CG Rijsbergen
Tel.: 076-5975900

Wij adviseren u om tijdens de openingstijden vooraf een afspraak te maken, onze makelaars kunnen bezet of afwezig zijn in verband met afspraken buiten de deur. Buiten onze openingstijden zijn wij op afspraak geopend.