

Noorderstraat 70 A | Sprundel

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Noorderstraat 70 A | Sprundel



Kenmerken

Bouwjaar	2005	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	oost
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning	Inhoud	575 m ³
Energielabel	A	Perceel	215 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	132 m ²

Ben jij op zoek naar een instapklare 2-onder-1-kapwoning waar je direct kunt genieten van ruimte, comfort en een moderne afwerking? Dan is Noorderstraat 70a in Sprundel absoluut een bezichtiging waard.

Deze verzorgde woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met pelletkachel, een moderne leefkeuken met kookeiland, 3 ruime slaapkamers, een royale zolder met mogelijkheden voor een extra kamer, een garage én een zonnige achtertuin met overkapping. Dankzij de 9 zonnepanelen, volledige isolatie en vloerverwarming op de begane grond woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met ons kantoor en plan snel een bezichtiging. We laten je deze fijne woning graag persoonlijk zien.

Omschrijving

Begane grond – sfeervolle woonkamer en moderne leefkeuken
Je parkeert de auto gemakkelijk op je eigen oprit of in de straat en loopt via de verzorgde voortuin naar de entree. In de hal vind je de meterkast, het toilet (volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje) en de toegang tot de woonkamer. De stijlvolle staallook deur geeft alvast een voorproefje van de moderne afwerking die je in de rest van de woning terugziet.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en voelt heerlijk licht aan dankzij de erker. De pelletkachel zorgt niet alleen voor extra warmte, maar ook voor een gezellige sfeer tijdens de koudere maanden. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische trapkast voor extra provisieruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met aangrenzend de keuken. Het kookeiland vormt hier het centrale punt van de ruimte en beschikt over een 4-pits inductiekookplaat en een bar waar je tijdens het koken gezellig kunt aanschuiven. De rechte keukenopstelling is voorzien van een koelkast, combi-oven, vaatwasser en een spoelbak met kokend-waterkraan.

Via de schuifpui stap je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Vanuit het eetgedeelte bereik je het tussenportaal. Hier bevindt zich een vaste kast met extra opbergruimte. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor wasapparatuur. Vanuit deze ruimte heb je direct toegang tot zowel de garage als de achtertuin.

1e Verdieping – 3 slaapkamers en complete badkamer

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers van een prettig formaat, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte. Aan de voorzijde bevinden zich nog 2 slaapkamers. Eén daarvan heeft een loopdeur naar het balkon. De 3e slaapkamer is eveneens van een prettig formaat en leent zich uitstekend als kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. Zo beschik je hier over een ligbad, een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, hand- en regendouche, een wandcloset en een dubbel wastafel met meubel. Een fijne ruimte waar je de dag ontspannen begint of juist afsluit.

2e Verdieping – volop mogelijkheden

Via een vaste trap bereik je de 2e verdieping. De open zolder biedt verrassend veel ruimte en is eenvoudig in te delen als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Dankzij het dakraam valt ook hier prettig daglicht naar binnen.

Daarnaast vind je op deze verdieping de aansluitingen voor de wasmachine en droger en in de vaste kast bevindt zich de cv-ketel (Intergas HRE 36/30A, 2020), de WTW-installatie, de omvormer van de zonnepanelen en volop bergruimte achter de knieschotten.

Achtertuin – genieten onder de overkapping

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, kunstgras en fraaie borders met vaste planten. Onder de overkapping met elektra zit je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk buiten. Aan de overkapping is een houten berging met elektra geplaatst.

Via de tuin heb je ook toegang tot de garage. De aangebouwde garage is voorzien van elektra, een wateraansluiting en een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Hierdoor is de garage niet alleen geschikt voor het parkeren van een auto, maar ook perfect als hobbyruimte of extra bergruimte.



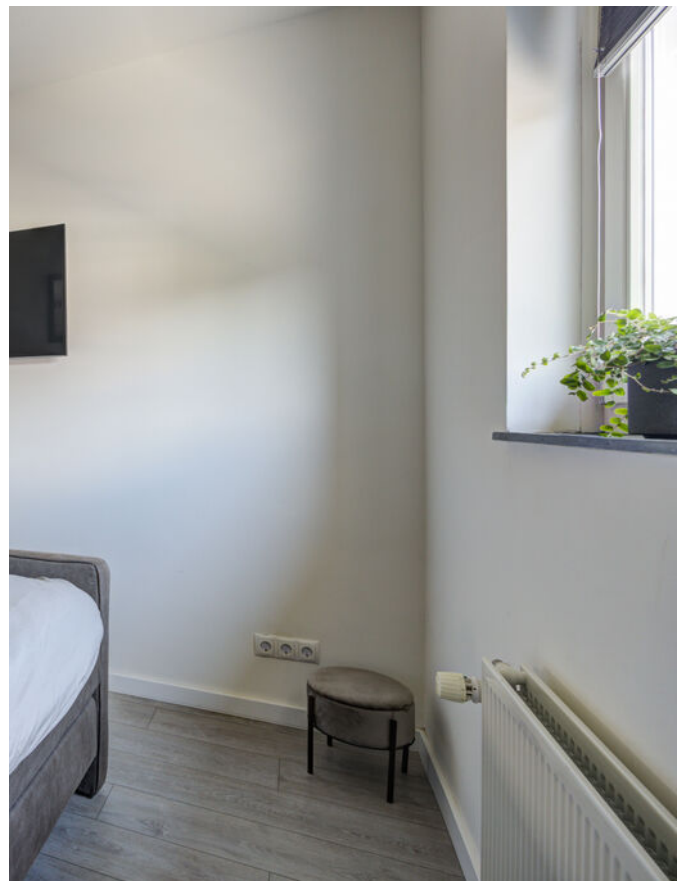








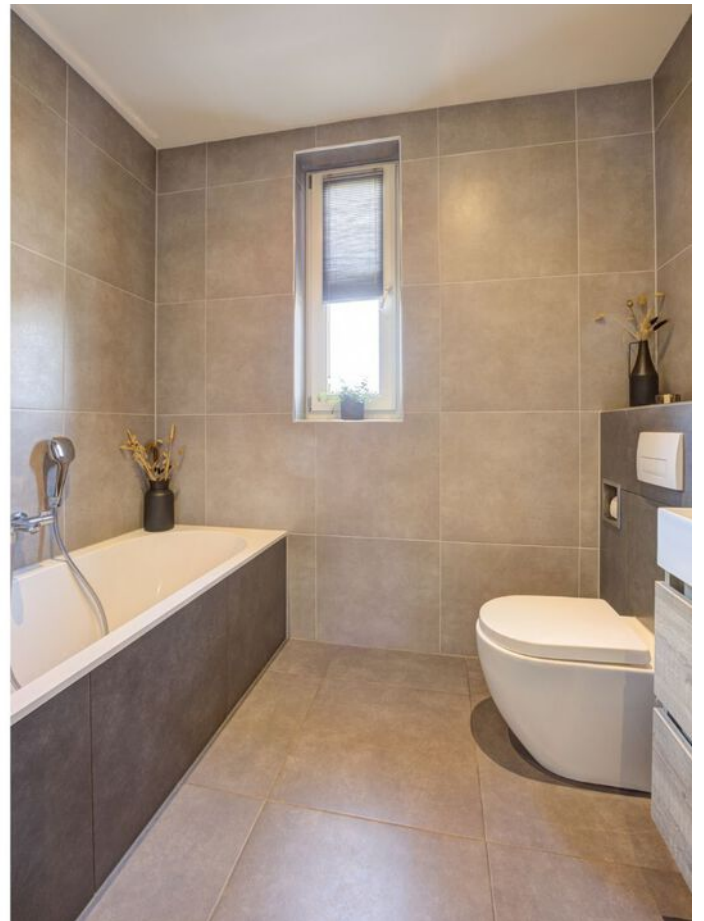
















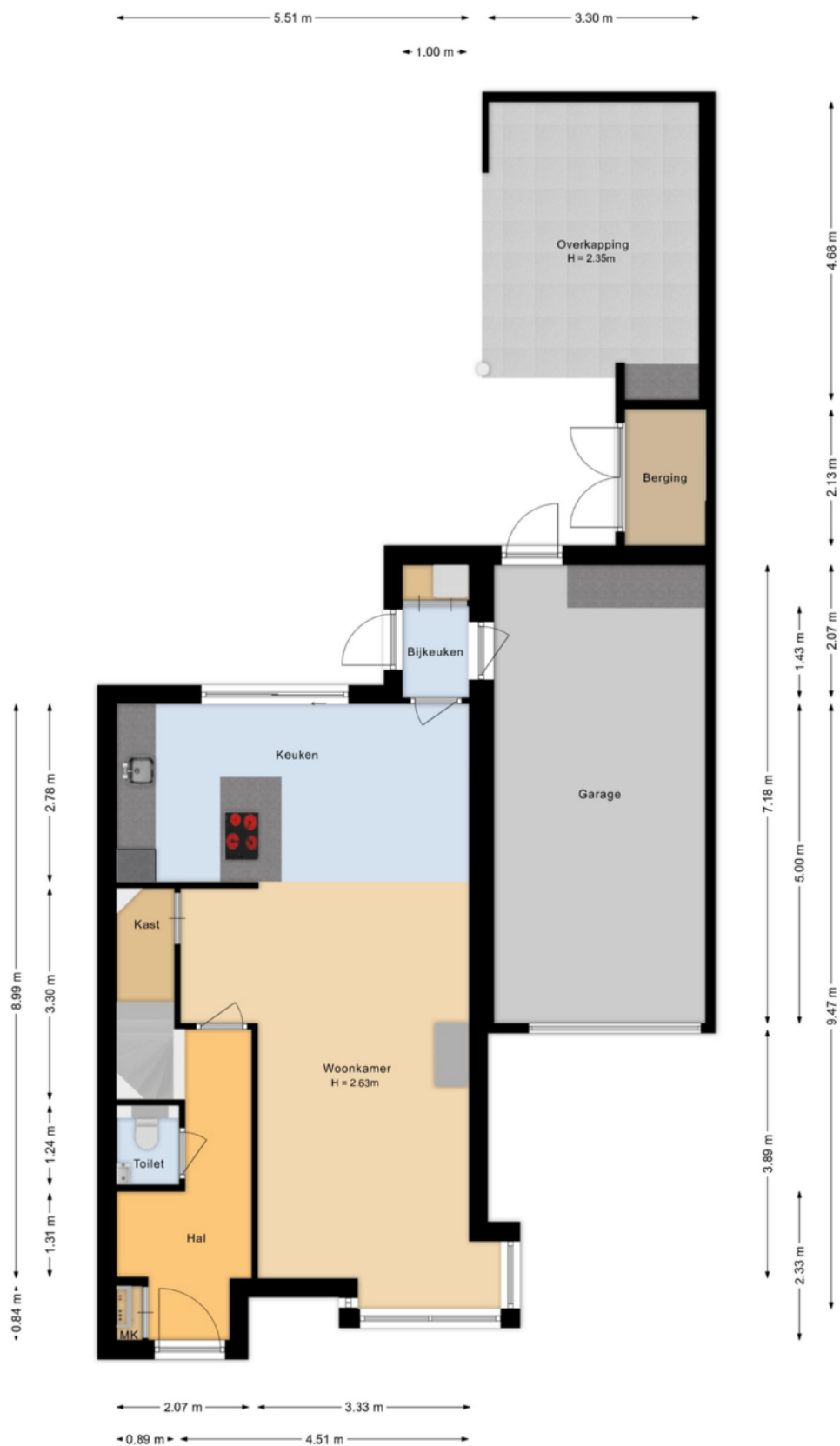




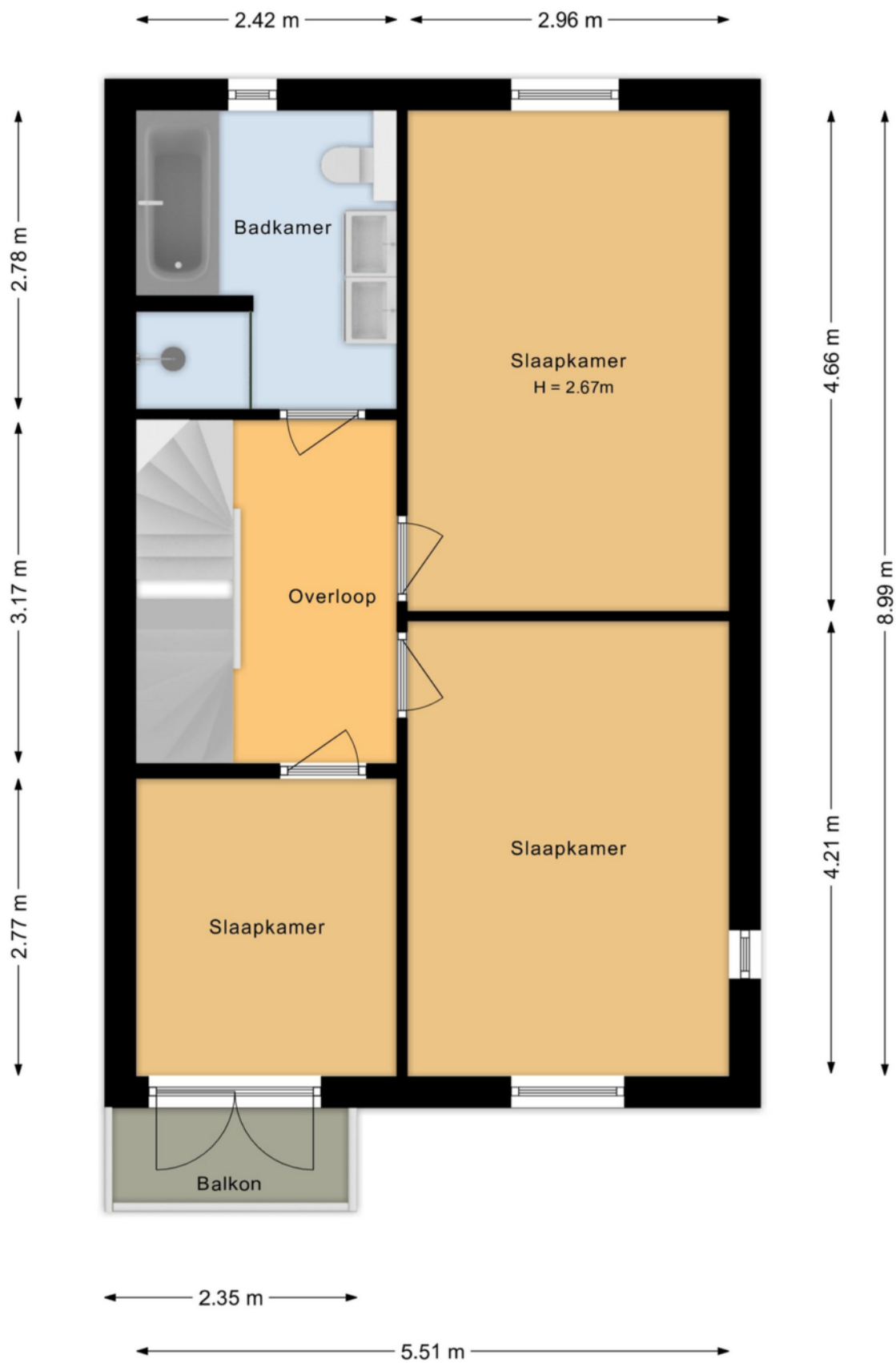




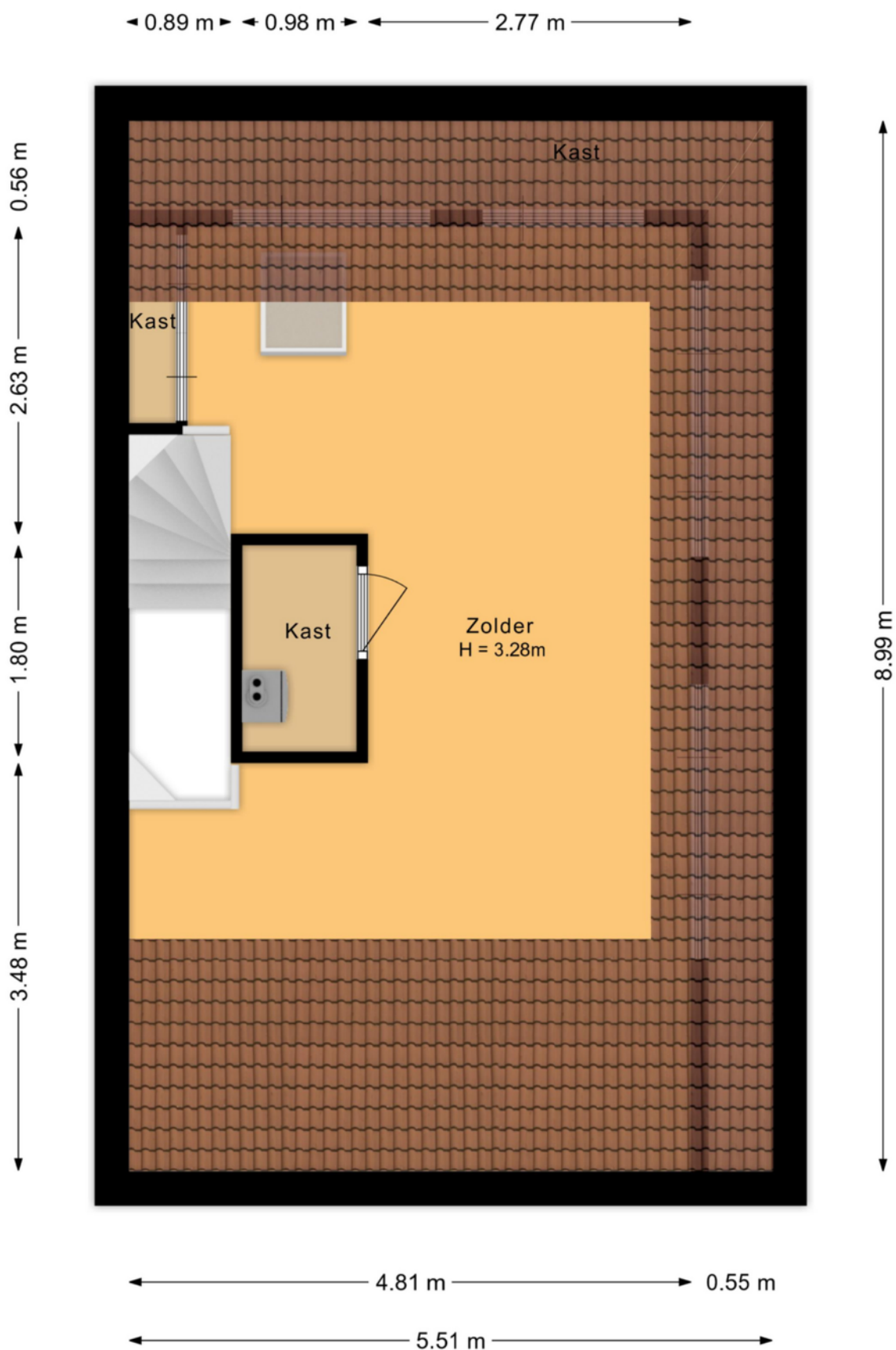
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rucphen Sectie F Perceel 5342	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 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



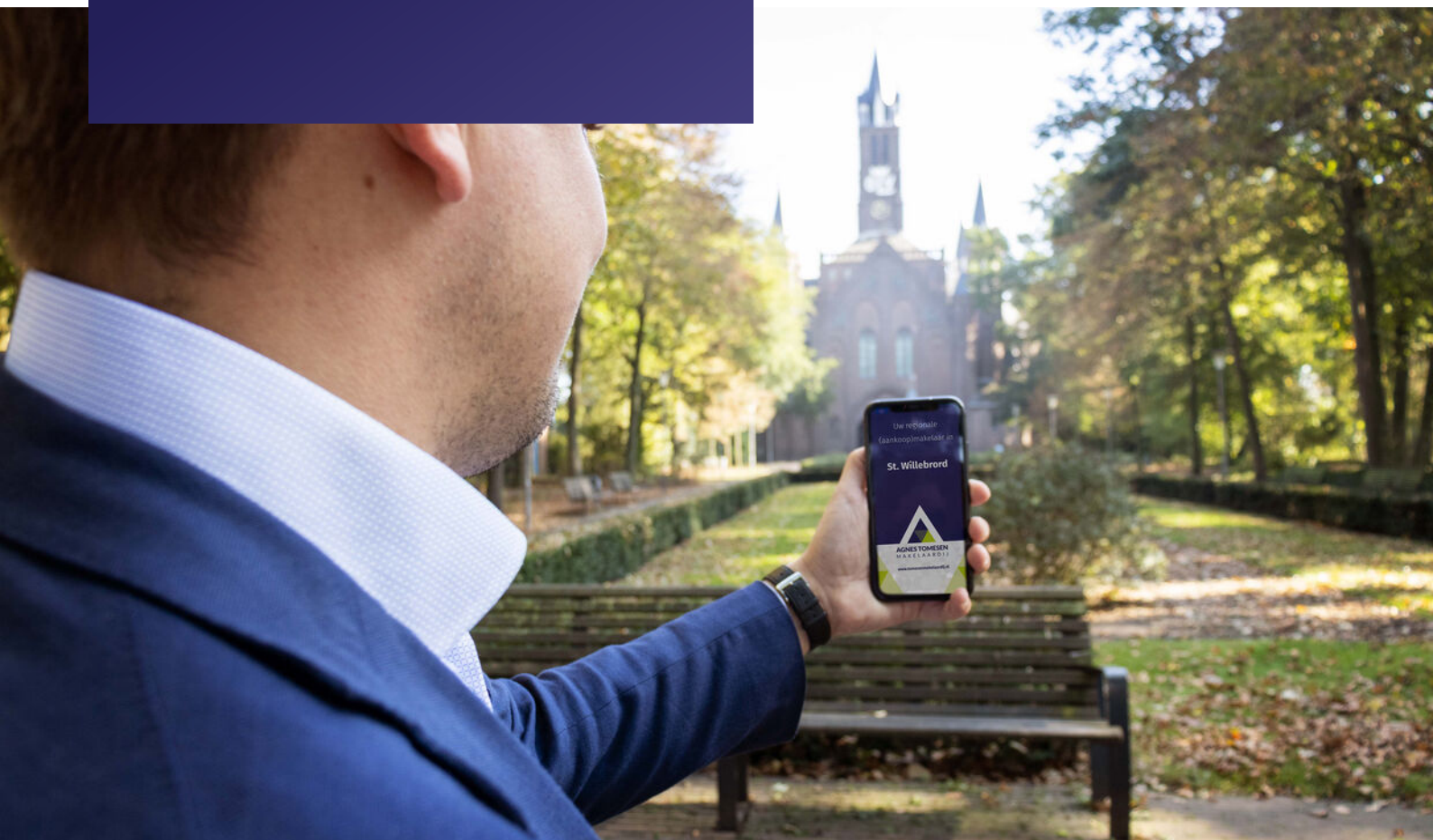
Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd met dak-, muur-, en vloerisolatie.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming en een houten vloer afwerking.
- De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.
- De gehele woning is voorzien van betonnen verdiepingsvloeren.
- Op de woning zijn 9 zonnepanelen gelegen.
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Royale 2e verdieping met mogelijkheid voor een extra slaapkamer.
- De schilderwerkzaamheden zijn in 2025
- 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 **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

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