

Wilgenburg 1 | St. Willebrord

Vraagprijs € 329.500,- k.k.



Wilgenburg 1 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	1930	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	zuid
Energielabel	D	Inhoud	360 m ³
Aantal kamers	4	Perceel	280 m ²
Aantal slaapkamers	3	Woonoppervlakte	97 m ²

Vrijstaand wonen met volop ruimte rondom de woning? Dan voel je je aan Wilgenburg 1 in St. Willebrord direct thuis. Je beschikt hier over een gezellige woonkamer, een badkamer op de begane grond, 3 slaapkamers, een royale oprit, een voor- en zij tuin én een ruime vrijstaande schuur met bergzolder.

Omschrijving

Begane grond - lichte woonkamer met gelijkvloerse badkamer
Via de voortuin lopen we naar de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Vanuit de hal komen we in de woonkamer. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde valt hier volop natuurlijk daglicht naar binnen, wat zorgt voor een aangename en lichte leefruimte. Er is voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel, waardoor dit een fijne plek is om samen te komen met familie en vrienden.

Aansluitend bevindt zich de keuken. Deze is praktisch ingericht met een 4-pits inductiekookplaat, een spoelbak en diverse boven- en onderkasten. Vanuit de keuken heb je bovendien toegang tot de handige verdiepte trapkast, ideaal voor het opbergen van voorraad of huishoudelijke spullen.

Via de keuken lopen we door naar de bijkeuken. Deze praktische ruimte beschikt over de aansluitingen voor de was apparatuur, een koel-/vriescombinatie, een radiator, een lichtkoepel die zorgt voor prettig daglicht, de Intergas cv-ketel (2016) en het toilet (volledig betegeld, wandcloset en fonteintje).

Vanuit de bijkeuken bereiken we de badkamer. Deze volledig betegelde ruimte is ingericht met een ligbad voorzien van een thermostaatkraan en handdouche én een separate douche met een regen- en handdouche. Dankzij deze indeling geniet je hier van alle comfort en is de woning bovendien uitstekend geschikt wanneer je gelijkvloers wilt wonen.

1e verdieping - 3 slaapkamers

Vanuit de trapopgang in de hal bereiken we de 1e verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers, elk met hun eigen praktische indeling. De 1e slaapkamer beschikt over handige bergruimte achter de schuifdeuren. De 2e slaapkamer is dankzij het dakraam heerlijk licht en biedt eveneens extra opbergruimte. De 3e slaapkamer is voorzien van een vaste kast en heeft bovendien toegang tot een vliering, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin

Rondom de woning geniet je van een verzorgde voor- en zijtuin. De royale oprit biedt volop ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. De zijtuin is volledig aangelegd met sierbestrating en daardoor onderhoudsvriendelijk. Tegelijkertijd zorgen de groene beplanting en de borders voor een sfeervolle uitstraling. Hier kun je eenvoudig een gezellige zithoek creëren om in alle rust van het buitenleven te genieten. Een buitenkraan maakt het onderhoud extra praktisch. Vanuit de keuken stap je zo de tuin in.

Achter in de tuin bevindt zich de vrijstaande schuur. Deze is voorzien van elektra, openslaande deuren en een praktische bergzolder. Hierdoor heb je volop ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of het uitoefenen van een hobby.

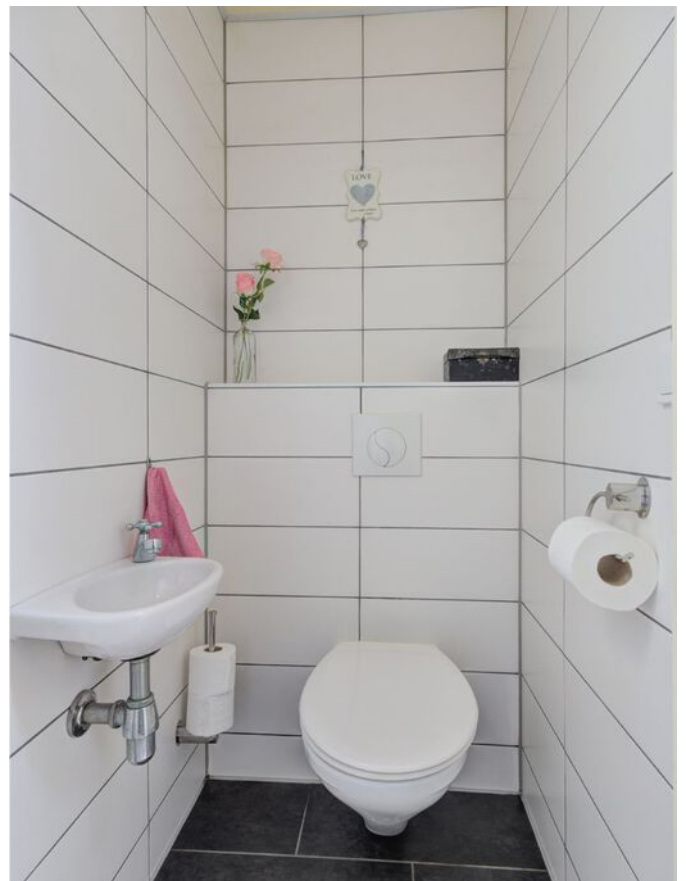




























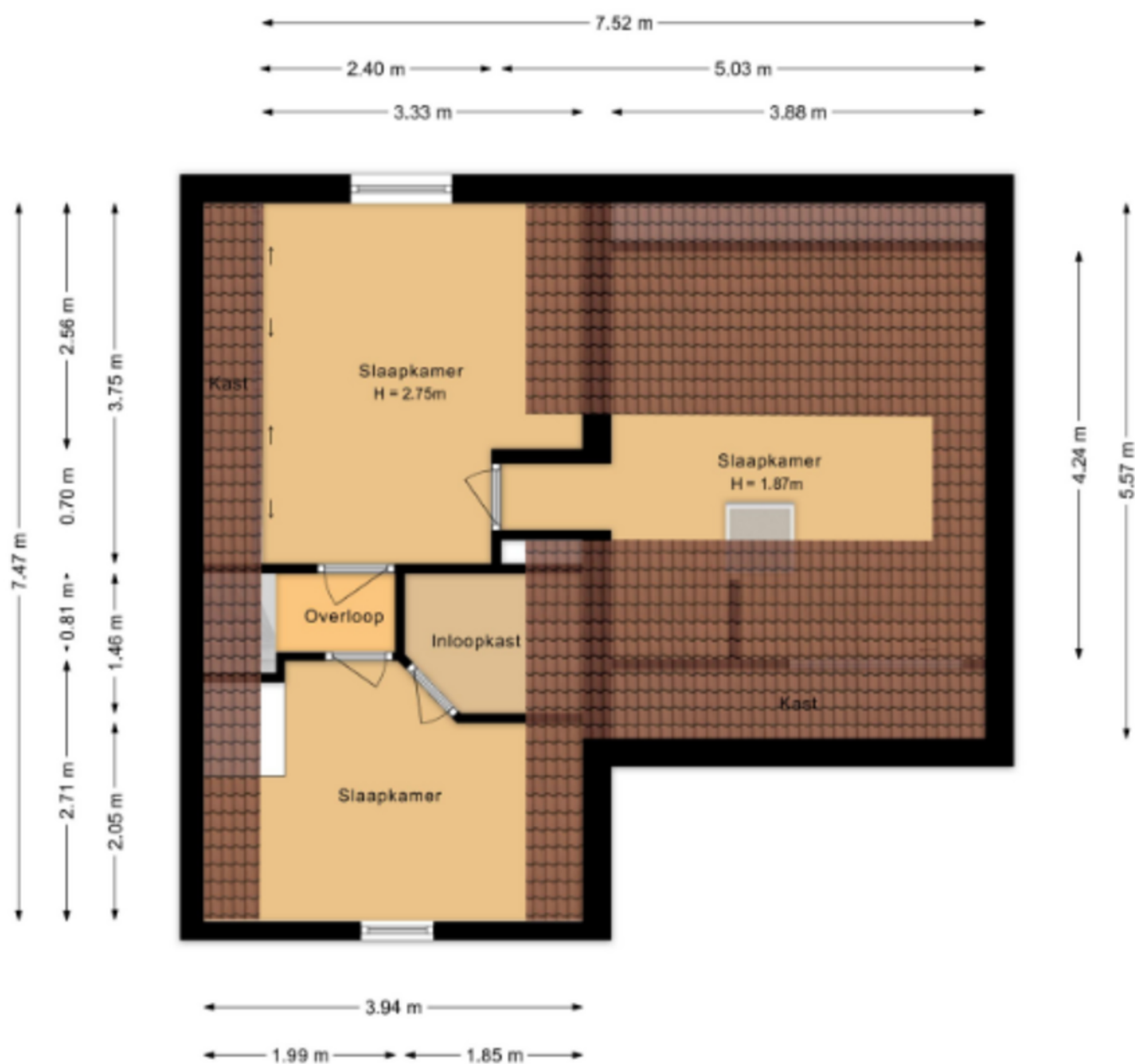




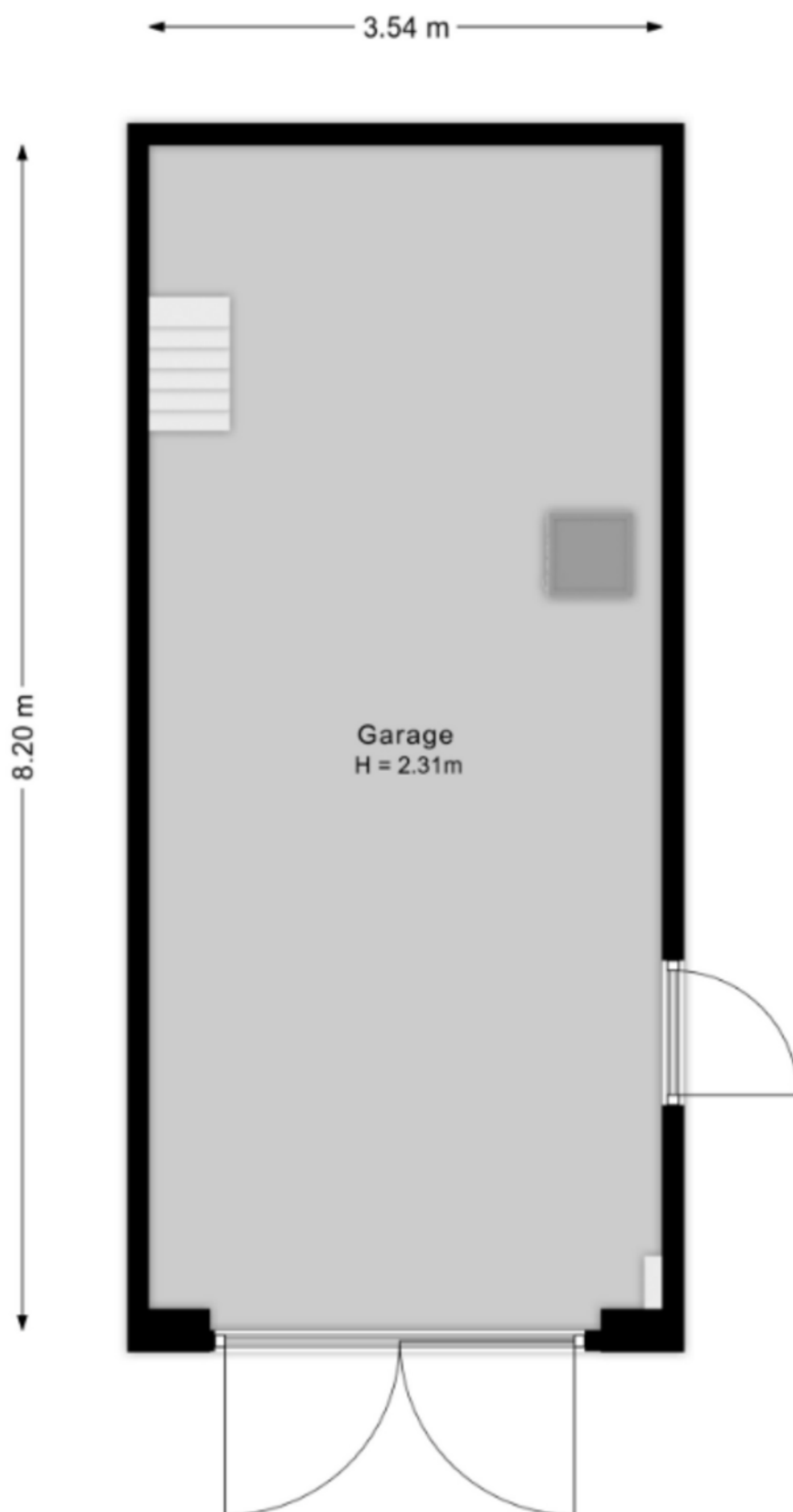
Plattegronden



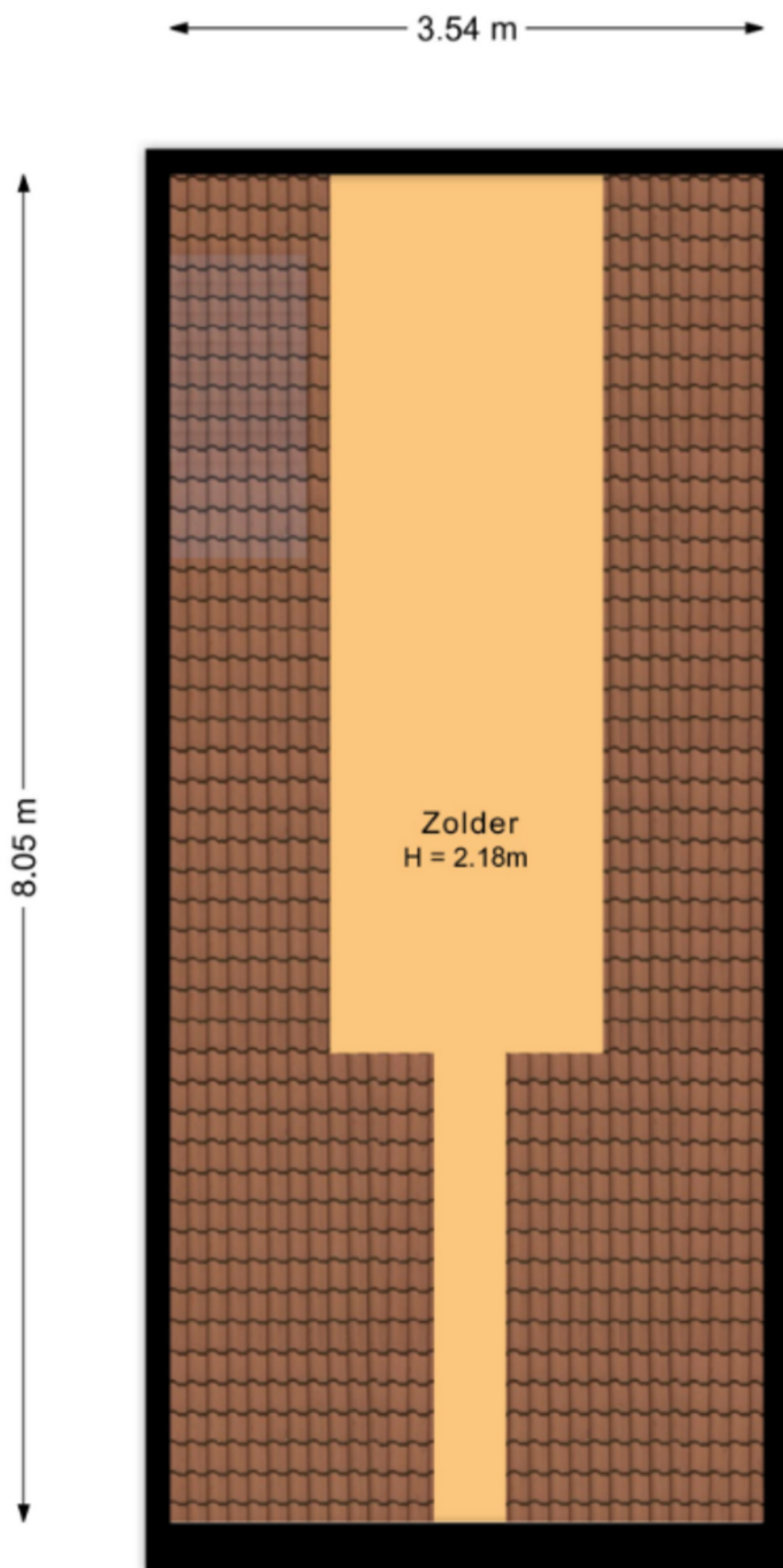
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 26 Deze kaart is noordgericht Percelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rucphen Sectie F Percel 4784 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.	kadaster 
---	---	---

Op de kaart



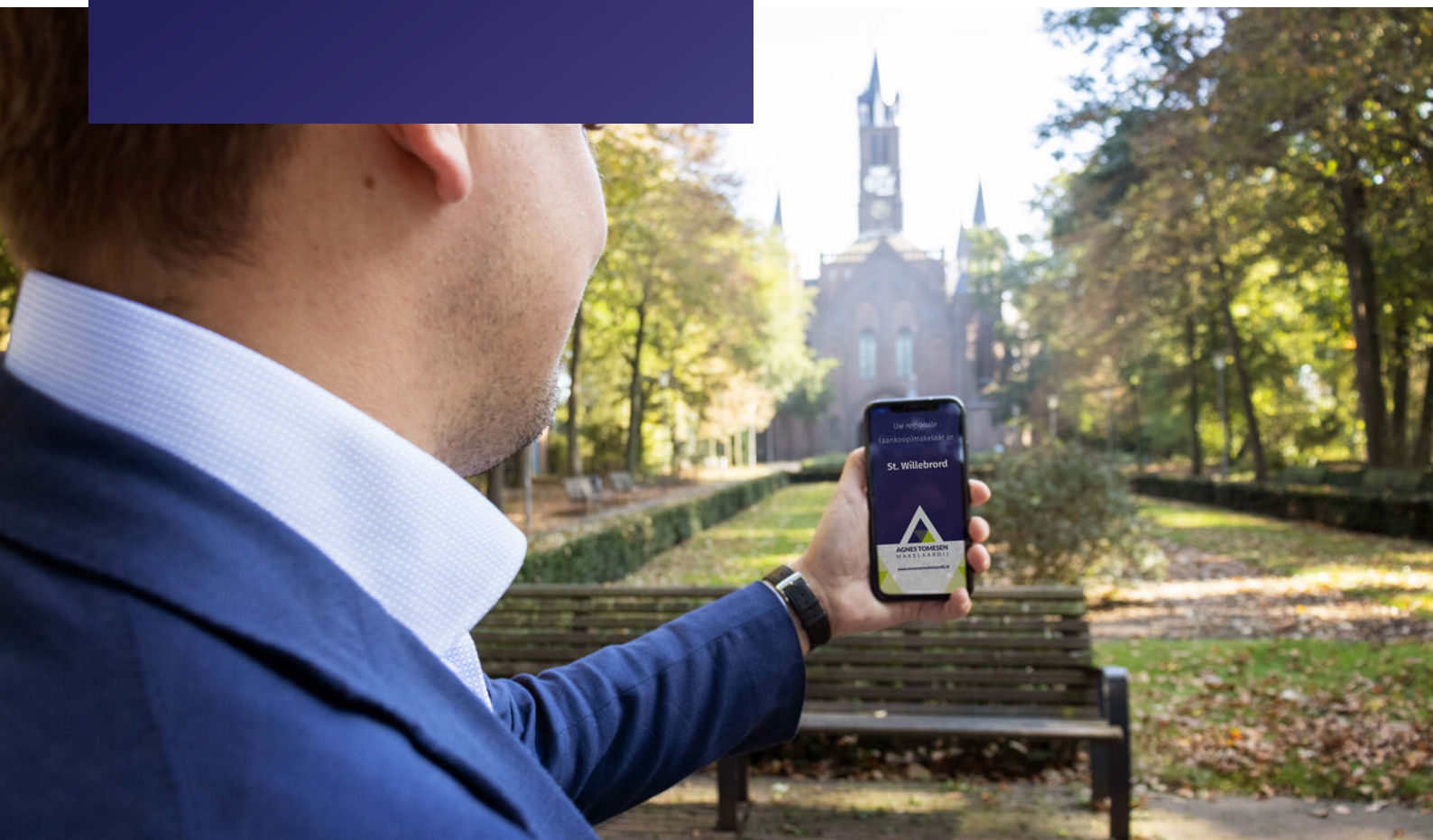
Algemeen

- De woning is volledig voorzien van houten kozijnen.
- De woning is deels voorzien van HR++ beglazing m.u.v. de voordeur, deze is voorzien van enkele beglazing.
- De begane grond heeft een betonnen vloer en de verdieping een houten vloer.
- De begane grond is voorzien van een tegelvloer.
- De verdieping is voorzien van een laminaatvloer.
- De badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.
- De woning is voorzien van 14 zonnepanelen.
- De woning is voorzien van hand bedienbare rolluiken en 1 elektrisch bedienbaar rolluik.
- In de omgeving van de woning is voldoende gratis parkeergelegenheid.
- De woning is voorzien van een achterom.

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(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 95 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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