

Marijkestraat 43 | St. Willebrord

Vraagprijs € 325.000,- k.k.



Marijkestraat 43 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	1956	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noord
Type woning	hoekwoning	Inhoud	427 m ³
Energie label	C	Perceel	214 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	121 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Ben jij op zoek naar een fijne gezinswoning waar je jouw eigen draai aan kunt geven? Dan is Marijkestraat 43 in St. Willebrord absoluut een bezichtiging waard. Deze hoekwoning heeft een lichte woonkamer, een ruime keuken, 3 slaapkamers, een multifunctionele zolderverdieping en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met een fijne overkapping.

Zie jij jezelf hier al thuis komen? Neem dan contact op met ons kantoor en plan een bezichtiging. We laten je deze woning graag van binnen zien!

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer en ruime keuken

Via de voortuin lopen we naar de entree van de woning. We komen binnen in de hal, die toegang geeft tot het toilet (volledig betegeld met wandcloset), meterkast, de praktische verdiepte trapkast en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde geniet je hier van een prettige lichtinval. De ruimte is groot genoeg voor een royale zithoek en een gezellige eettafel. Daarnaast beschikt de woonkamer over een vaste kast en een aparte kast met de elektravoorzieningen, die tevens extra opbergruimte biedt.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime keuken. Dankzij de praktische opstelling heb je hier volop werk- en opbergruimte. De keuken is voorzien van een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, een spoelbak en een kunststof werkblad. Ook is hier voldoende ruimte voor een extra eettafel. Tevens loop je vanuit de keuken direct de achtertuin in.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich het tussenportaal. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de CV-ketel (Remeha 2020). Vanuit deze ruimte heb je ook toegang tot de berging.

1e verdieping – 3 slaapkamers en badkamer

Via de vaste trap bereiken we de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een praktische vaste kast.

Aan de achterzijde van de woning liggen 2 slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van een laminaatvloer en bieden uitzicht over de achtertuin.

De 3e slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Dankzij de grote ramen is dit een fijne, lichte kamer met een vrij uitzicht over de straat.

De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douche handdouche met mengkraan en een wastafel met meubel.

2e verdieping – multifunctionele zolder

Via een vaste trap komen we op de 2e verdieping. Op de voorzolder bevindt zich de omvormer van de zonnepanelen en is volop bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een multifunctionele ruimte met een dakraam. Of je nu behoefte hebt aan een hobbyruimte, thuiswerkplek, speelkamer of extra slaapkamer, deze verdieping biedt volop mogelijkheden om de ruimte naar jouw wensen in te richten.

Tuin

Vanuit de keuken stap je de achtertuin in. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, borders met verschillende planten waardoor je vooral kunt genieten van het buitenleven. Ook is er een waterkraan aanwezig. Achter in de tuin staat een nette overkapping waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk beschut buiten kunt zitten. Via de overkapping bereik je ook gemakkelijk de brandgang.







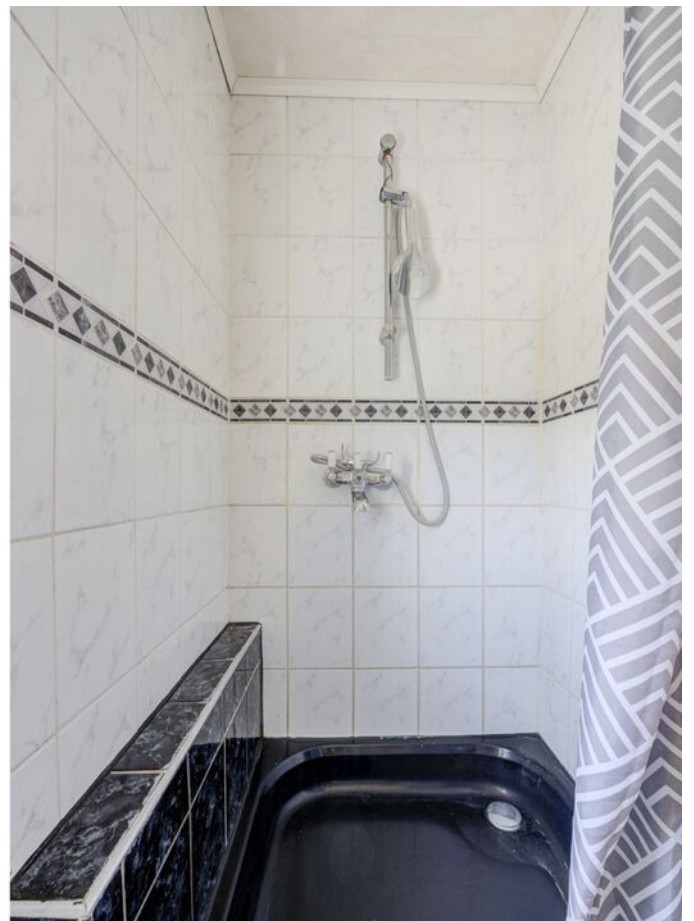


















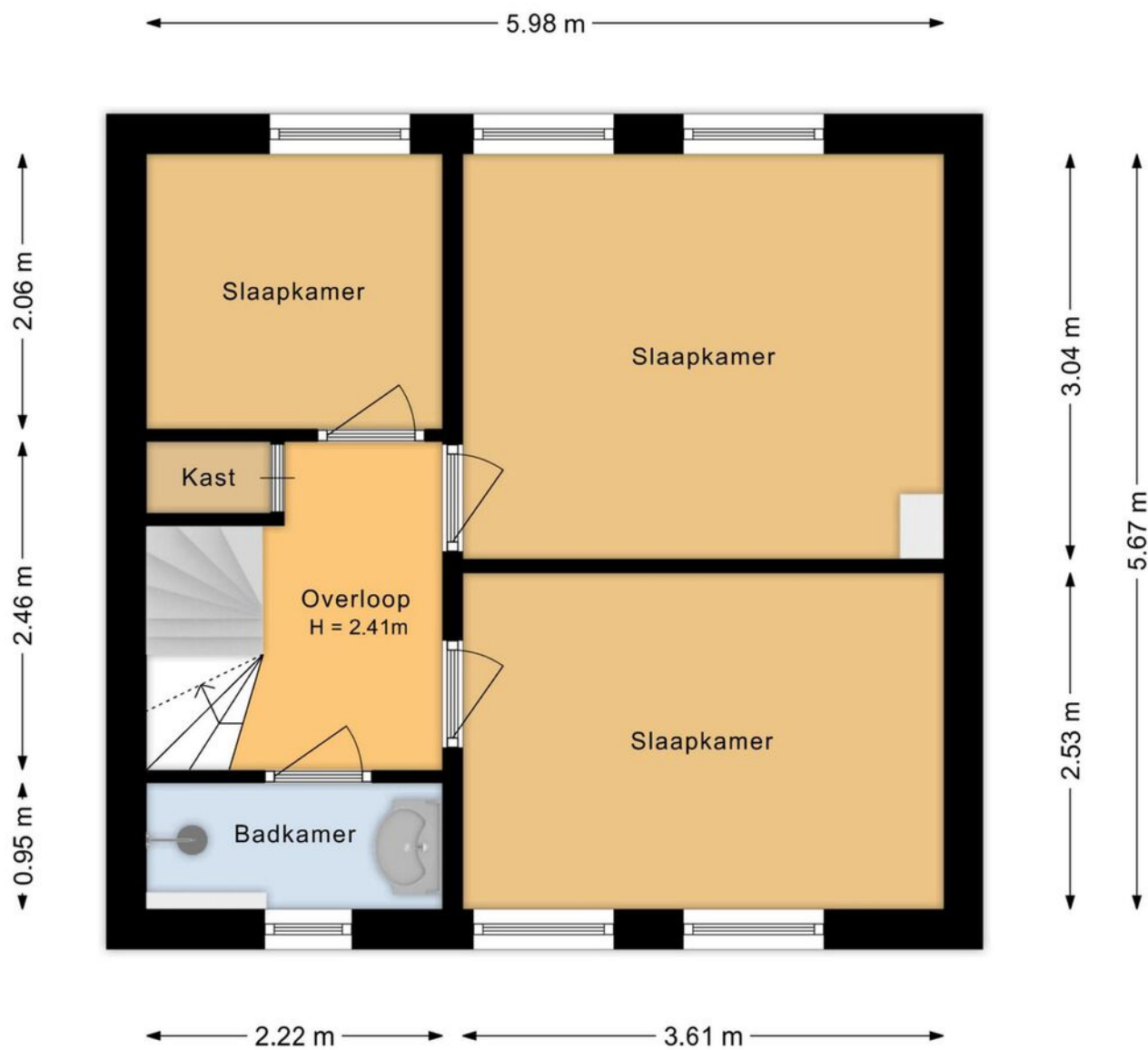




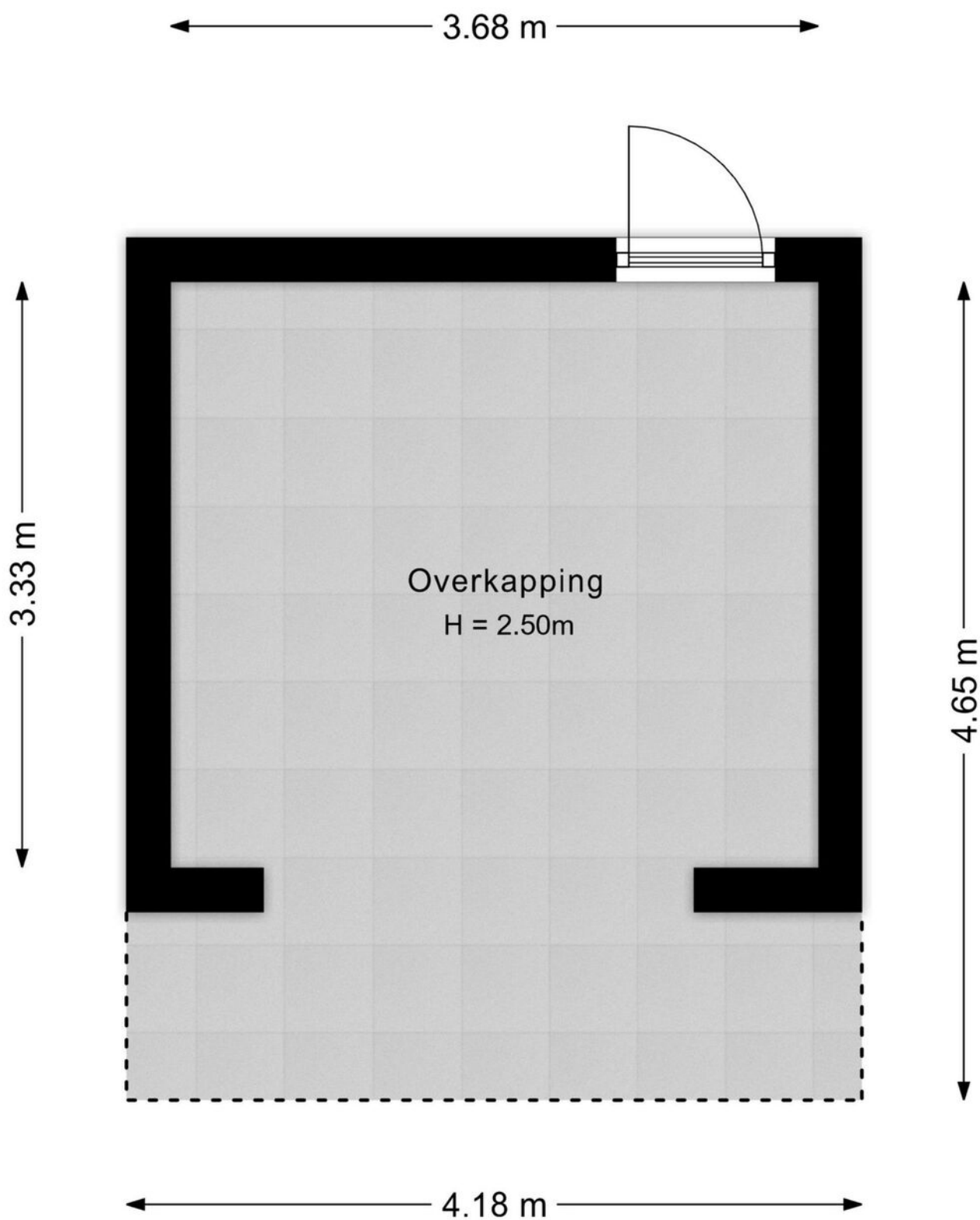
Plattegronden



Plattegronden



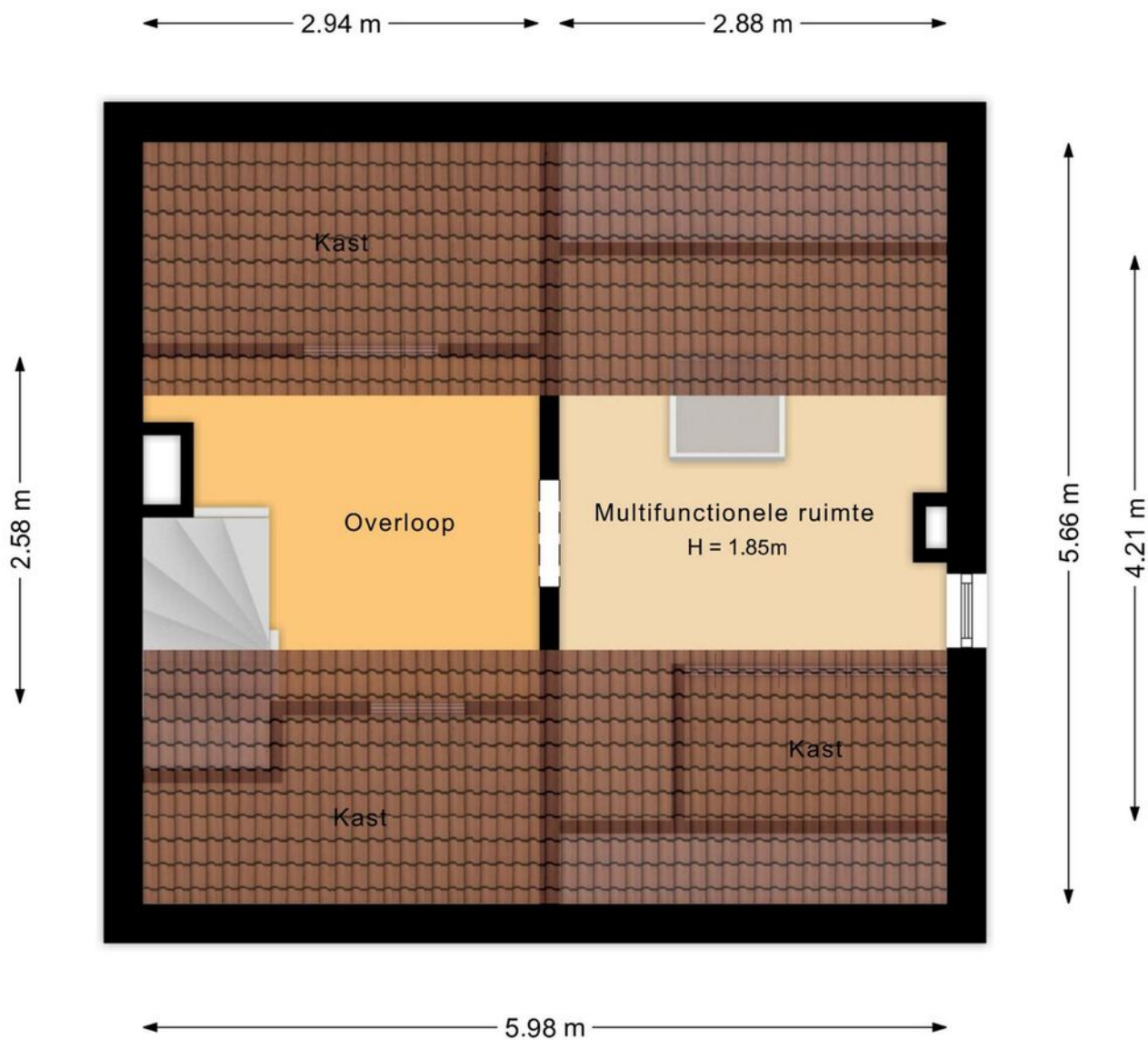
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rucphen Sectie M Perceel 2046	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 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 databankenrecht.		

Op de kaart



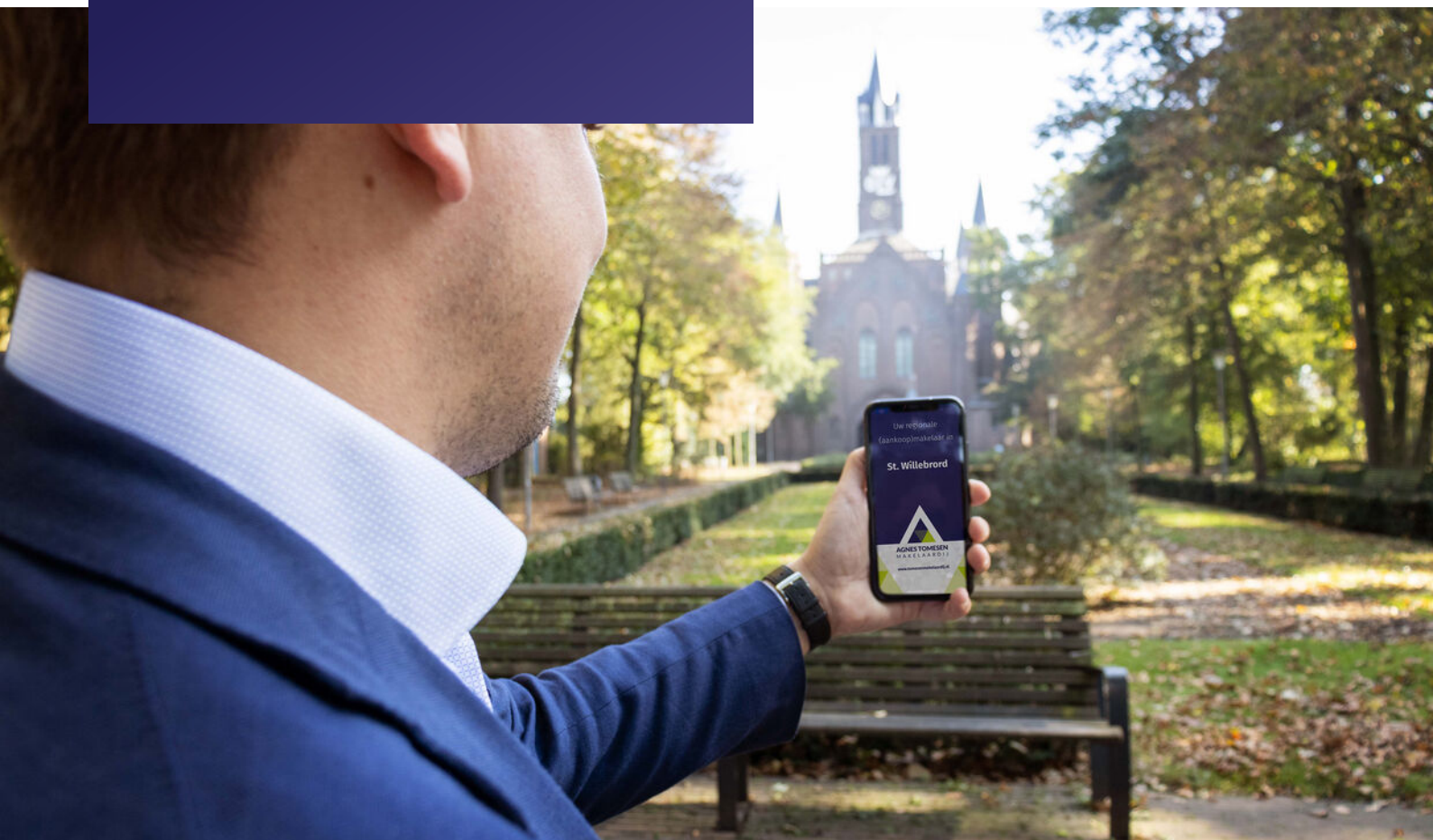
Algemeen

- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- Het raam in het toilet en het raam op de 2e verdieping is enkel glas en voorzien van een houten kozijn.
- De begane grond is deels voorzien van een betonnen verdiepingsvloer en deels een houten verdiepingsvloer.
- De 1e verdieping is voorzien van een betonnen verdiepingsvloer.
- De 2e verdieping is voorzien van een houten verdiepingsvloer.
- De woning is voorzien van 6 zonnepanelen.
- De woning is voorzien van muurisolatie.
- De woning is deels voorzien van elektrische en deels hand bedienbare rolluiken.
- In de buurt van de woning is voldoende gratis parkeergelegenheid.
- Uitvalswegen van en naar St. Willebrord zijn in de nabijheid.

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 70 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

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