

Alexiastraat 2 | St. Willebrord

Vraagprijs € 625.000,- k.k.



Alexiastraat 2 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	2020	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Ligging tuin	zuid
Energie label	A+++	Inhoud	714 m ³
Aantal kamers	3	Perceel	306 m ²
Aantal slaapkamers	2	Woonoppervlakte	172 m ²

Ben jij op zoek naar een instapklare en energiezuinige 2-onder-1-kapwoning in een rustige woonwijk van St. Willebrord? Dan is Alexiastraat 2 absoluut een bezichtiging waard.

Deze moderne woning beschikt over een ruime woonkamer, een stijlvolle open keuken met spoeleiland, 2 royale slaapkamers, een complete badkamer én een multifunctionele 2e verdieping waar eenvoudig één of zelfs twee extra slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast geniet je van een zonnige achtertuin op het zuiden, een in pandige garage en een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Dankzij de warmtepomp, WTW-installatie en zonnepanelen woon je hier bovendien helemaal klaar voor de toekomst.

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

Omschrijving

Begane grond – royale woonkamer en moderne keuken met spoeleiland

Je parkeert de auto op de eigen oprit en loopt via de verzorgde entree de woning binnen. De hal geeft toegang tot de trapopgang met praktische trapkast, de volledig betegelde toiletruimte (met wandcloset en fonteintje), de woonkamer en de keuken.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is heerlijk ruim opgezet. Dankzij de grote schuifpui valt veel daglicht naar binnen en loop je op zonnige dagen zo de achtertuin in. Hierdoor lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over. Via een tussendeur is bovendien de inpandige garage bereikbaar, waar eveneens een deur naar de tuin aanwezig is.

Aan de voorzijde ligt de moderne open keuken. Deze is ingericht met een rechte keukenopstelling en een centraal spoeleiland met Quooker kraan, waardoor je tijdens het koken altijd in contact blijft met je gezelschap. De keuken beschikt over volop kastruimte en is uitgerust met een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-stoomoven, combi-oven/magnetron en een vaatwasser. De losse brede koel-vriescombinatie is ter overname. Er is daarnaast voldoende ruimte voor een gezellige eethoek waar je de dag samen begint of uitgebreid dineert.

1e Verdieping – 2 royale slaapkamers en complete badkamer
Via de overloop bereik je de 2 ruime slaapkamers, de badkamer en de separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Beide slaapkamers zijn royaal van formaat en profiteren van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een Frans balkon.

De volledig betegelde badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een royale inloopdouche met zitbankje, een dubbele wastafel met verlichte spiegel, meubel en een designradiator.

2e Verdieping – multifunctionele verdieping met volop mogelijkheden

De vaste trap brengt je naar de 2e verdieping. Hier tref je een ruime open verdieping met een dakkapel en dakraam, waardoor ook deze etage prettig licht is. Of je nu behoefte hebt aan een extra slaapkamer(s), een thuiswerkplek of hobbyruimte, deze verdieping biedt alle mogelijkheden om het naar eigen wens in te richten.

Daarnaast is er een separate technische ruimte aanwezig met de aansluitingen voor de wasapparatuur, de warmtepomp, de warmte-terugwininstallatie en de omvormer van de zonnepanelen.

Tuin – zonnig genieten op het zuiden

De ruime brede achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is aangelegd met sierbestrating, kunstgras en groene borders met beplanting. Op het terras is volop ruimte om een comfortabele lounge- of eethoek te plaatsen en heerlijk buiten te ontspannen.

Garage en parkeergelegenheid

De inpandige garage is zowel vanuit de woning als vanaf de oprit bereikbaar. De garage beschikt over elektra, een wateraansluiting met uitstortgootsteen en een elektrische garagedeur, waardoor je eenvoudig naar binnen rijdt. Op de ruime oprit is daarnaast plaats voor meerdere auto's, zodat parkeren altijd op eigen terrein mogelijk is.



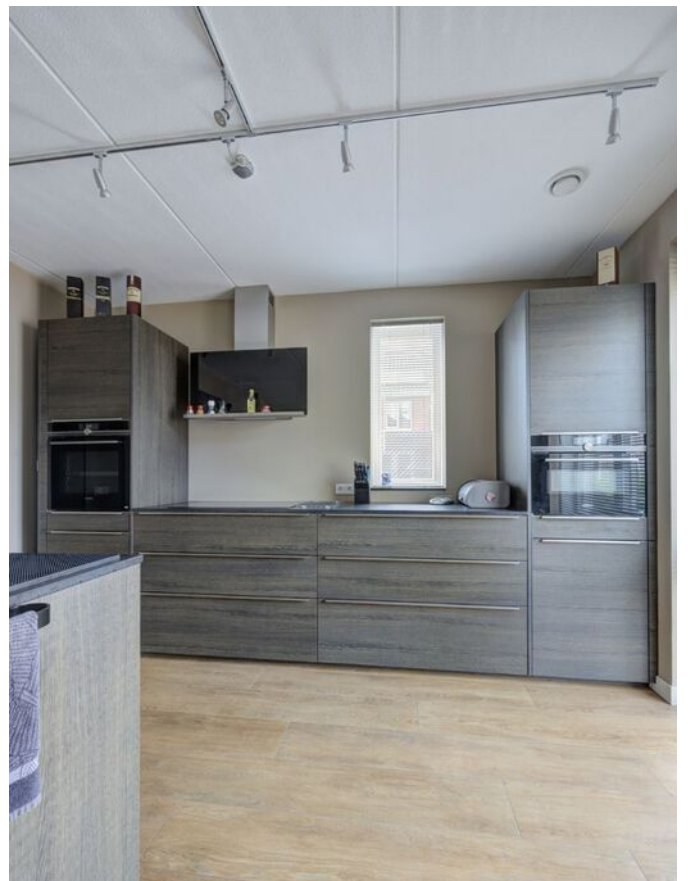
























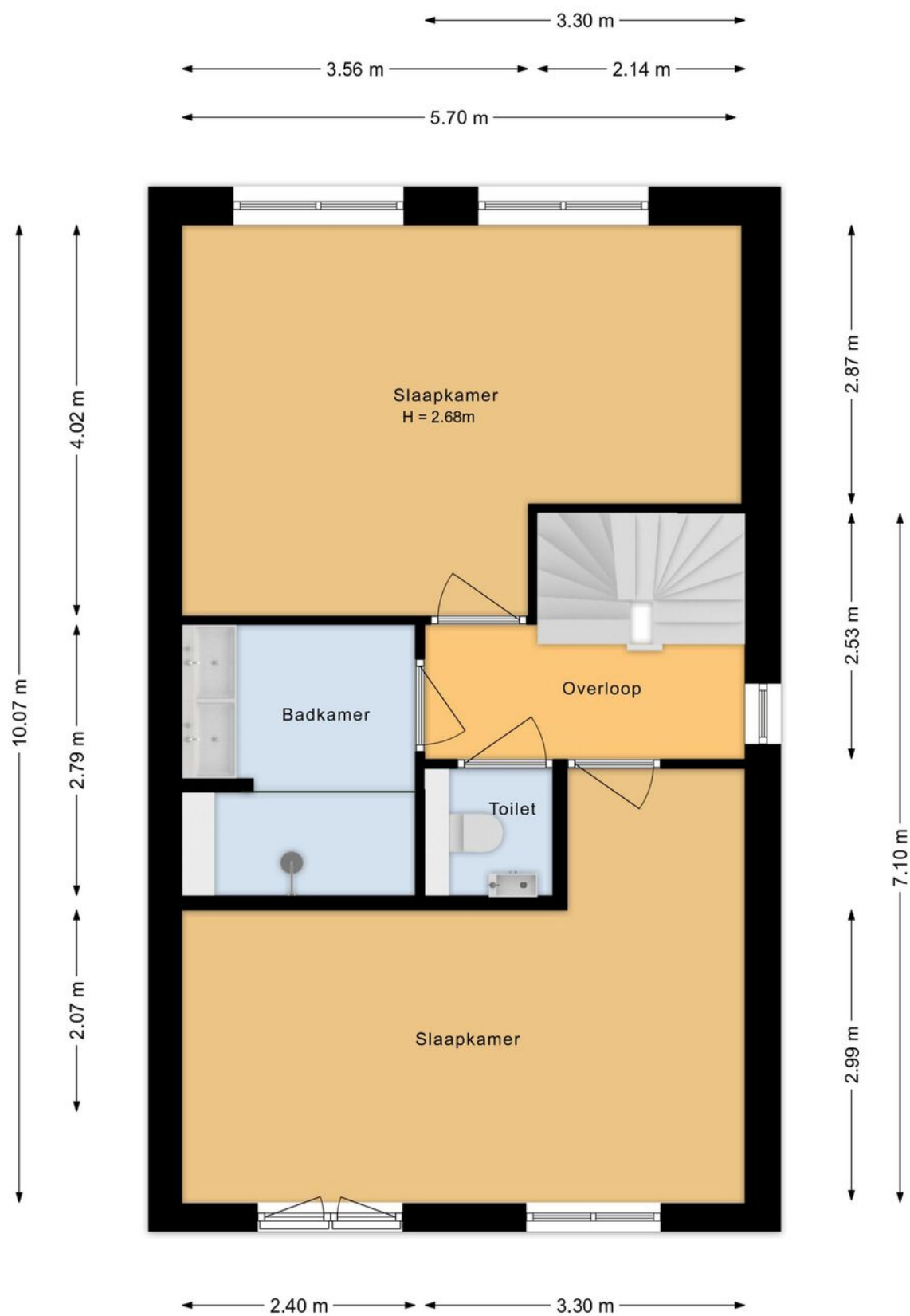




Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rucphen

Sectie M

Perceel 2782

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.

kadaster



Op de kaart



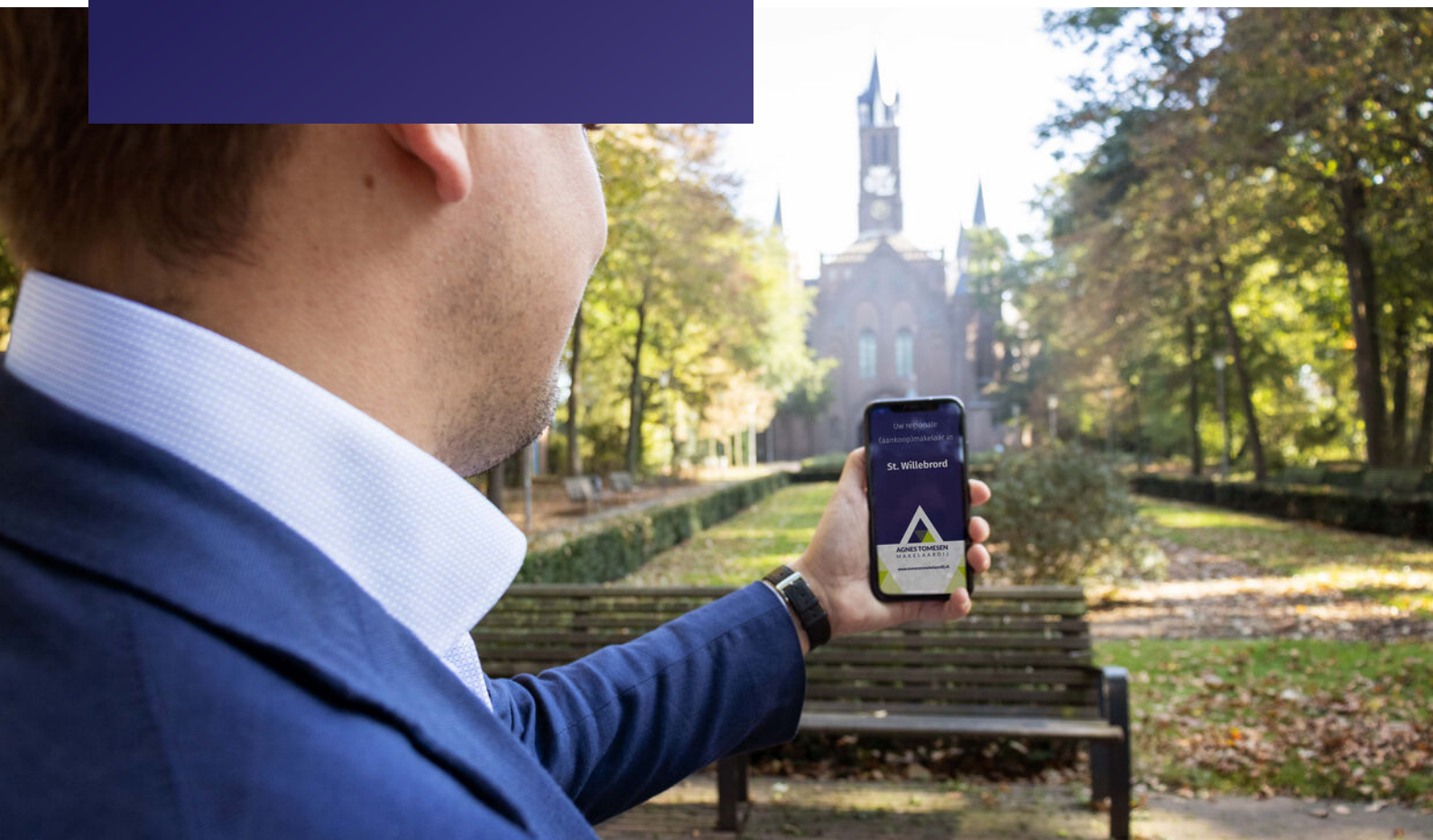
Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd met energielabel A++.
- De gehele woning beschikt over houten kozijnen met triple glas.
- De achterzijde van de woning is voorzien van elektrische bedienbare rolluiken, beneden hebben deze ook kantelbare lamellen. Bedienbaar via afstandsbediening of een app.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren met op iedere verdieping vloerverwarming én vloerverkoeling.
- De begane grond heeft een houtlook tegelvloer.
- De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een pvc vloerafwerking.
- De woning beschikt over 19 zonnepanelen.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, maar ook in de nabije omgeving.
- Wataansluiting zowel aan voorzijde als achterzijde.
- 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

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



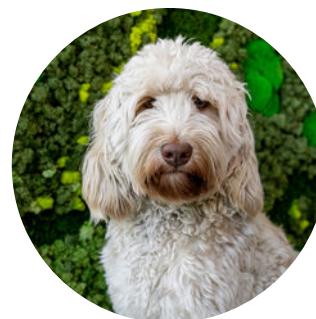
Manon van Rijsbergen

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