

Kaaistraat 27

4711 HW St. Willebrord



Vraagprijs € 999.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 999.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Villa
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 1.688 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 324 m ²
Inhoud:	ca. 1.201 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 11 m ²
Externe bergruimte:	ca. 28 m ²
Bouwjaar:	1976, nadien na 2020 geheel gerenoveerd en gemoderniseerd
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	Garage annex schuur
Verwarming:	Vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming
Isolatie:	Gedeeltelijke dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A+

Luxe wonen, volop privacy en iedere dag thuiskomen met een vakantiegevoel. Gewoon thuis!

Deze vrijstaande, gasloze woning combineert royaal wonen met veel comfort en luxe. Met een stijlvolle, lichte leefruimte, een complete master suite op de begane grond, twee ruime slaapkamers, een multifunctioneel souterrain én een fraai aangelegde tuin met verwarmd zwembad en royale overkapping, heeft deze woning bijzonder veel te bieden.

Tel daar de vrijstaande garage en het gasloze karakter van de woning bij op en je hebt hier een huis dat op meerdere fronten iets extra's biedt.

Ligging

Sint Willebrord is een levendig Brabants dorp met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten, horeca, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving, waardoor je hier comfortabel woont met alles dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen, winkels, gezellige horeca, basisscholen en diverse verenigingen kun je gewoon in het dorp terecht. Ook het omliggende buitengebied is snel bereikbaar voor een wandeling of fietstocht. Dankzij de centrale ligging en goede verbindingen naar de A58 ben je binnen 10 a 20 minuten in Roosendaal of Breda. Zo combineert deze locatie het gemak van wonen nabij voorzieningen met de rust en ruimte rondom je eigen woning.

Begane grond

Je komt binnen in een entree die meteen indruk maakt. De hoge hal, strak gestucte wanden, stalen deur en zwevende trap zorgen voor een moderne en verzorgde uitstraling. Vanuit hier loop je door naar de royale leefruimte, waar de woonkamer en eetkamer prettig in elkaar overlopen. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een fijne verbinding met buiten. De elektrische haard en subtiele inbouwverlichting geven de woonkamer extra sfeer: een heerlijke plek om tot rust te komen, maar ook om samen te zijn met familie en vrienden.

De tegelvloer met vloerverwarming loopt door over de begane grond en vormt een rustige basis voor het interieur. Aan de achterzijde sluit de moderne open keuken hier mooi op aan. Het keramische werkblad, de kookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker met bruisfunctie, wijnkoeler, dubbele ovens en hoogwaardige inbouwapparatuur maken dit een keuken die zowel stijlvol als praktisch is ingericht. Via de grote schuifpuien stap je direct het terras en de tuin in. Een bijzonder pluspunt op deze woonlaag is de master suite, met slaapkamer, airconditioning, eigen inloopkast en luxe ensuite badkamer. Daarmee heb je hier een comfortabele en complete privéruimte helemaal voor jezelf.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee royale slaapkamers. Beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. Daarnaast is er een ruime badkamer met ligbad, dubbele wastafel en vaste kasten. Een separaat toilet maakt deze verdieping compleet.

Souterrain

Het souterrain vormt een volwaardig en veelzijdig onderdeel van de woning. Dankzij de eigen entree en de aanwezigheid van daglicht voelt deze verdieping ruim en prettig aan. Hier bevinden zich meerdere multifunctionele ruimtes, een wasruimte en een technische ruimte. De indeling biedt volop vrijheid om de ruimtes naar eigen wens te gebruiken, bijvoorbeeld als thuishkantoor, fitnessruimte, hobbyruimte, gastenverblijf of praktijk aan huis. Daarmee voegt het souterrain zowel extra comfort als flexibiliteit toe aan de woning.

Garage

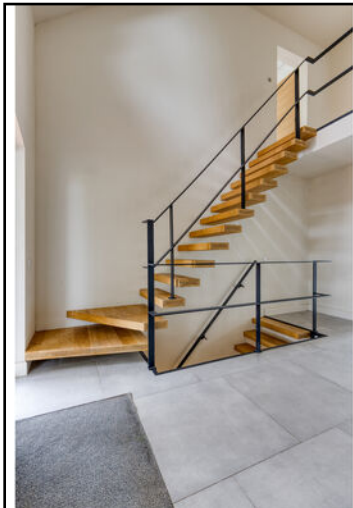
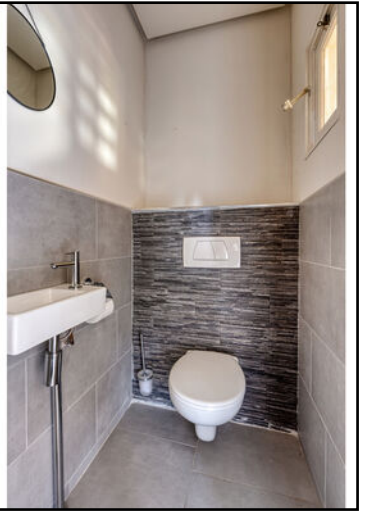
De woning beschikt over een royale oprit die wordt afgesloten met een elektrische poort. Ook is er een laadpaal aanwezig voor het opladen van een elektrische auto.

Bijzonderheden

- + Vrijstaande woning met royale en veelzijdige indeling
- + Hoge entree met stalen deur en zwevende trap
- + Veel lichtinval door drie grote schuifpuien aan de achterzijde
- + Woonkamer met elektrische haard en inbouwverlichting
- + Complete open keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- + Quooker met bruisfunctie en wijnkoeler
- + Master suite met airconditioning, inloopkast en ensuite badkamer
- + Twee royale slaapkamers op de eerste verdieping, beide met airconditioning
- + Tweede badkamer met ligbad en dubbele wastafel
- + Fraai aangelegde tuin met terrassen, bordessen en groene borders
- + Multifunctioneel souterrain met eigen entree en daglicht
- + Verwarmd zwembad met automatisch solardek, waterkwaliteits- en doseersysteem
- + Royale overkapping
- + 18 zonnepanelen
- + Gasloos wonen
- + Pelletketel met buffervat en warmtewisselaar
- + Nieuwe meterkast
- + Laadpaal voor elektrische auto

Kaaistraat 27 biedt een combinatie van ruimte, comfort en privacy die je niet vaak tegenkomt. Met gelijkvloerse woonmogelijkheden, een veelzijdig souterrain en een complete tuin met zwembad is dit een woning waar binnen én buiten volop ruimte is om te genieten.

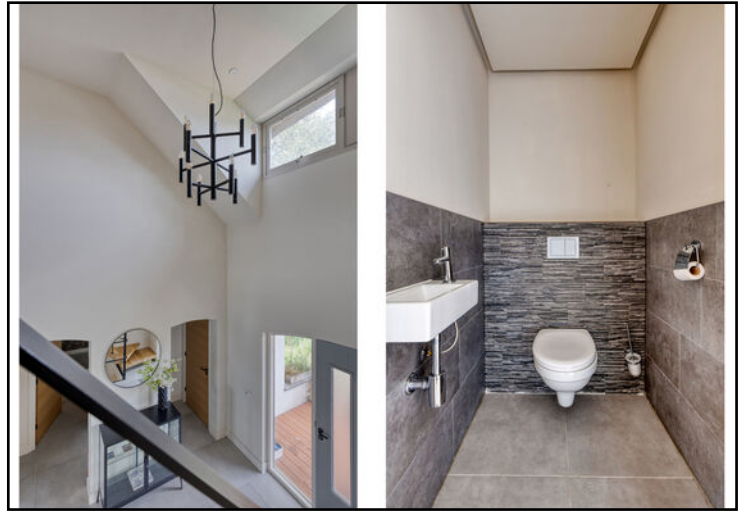


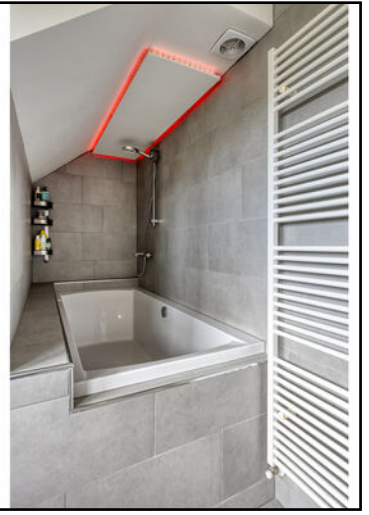






















Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



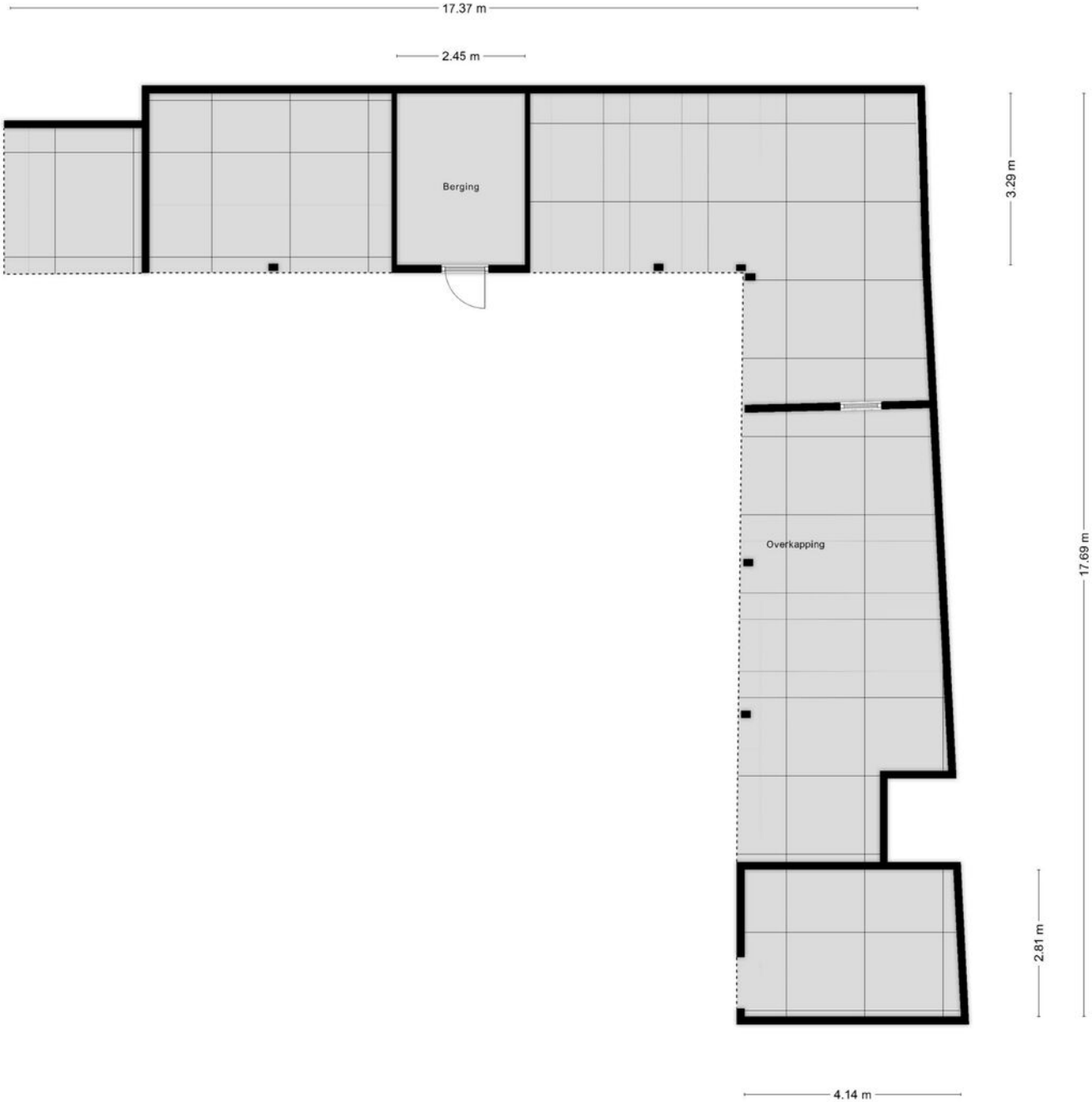
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Souterrain

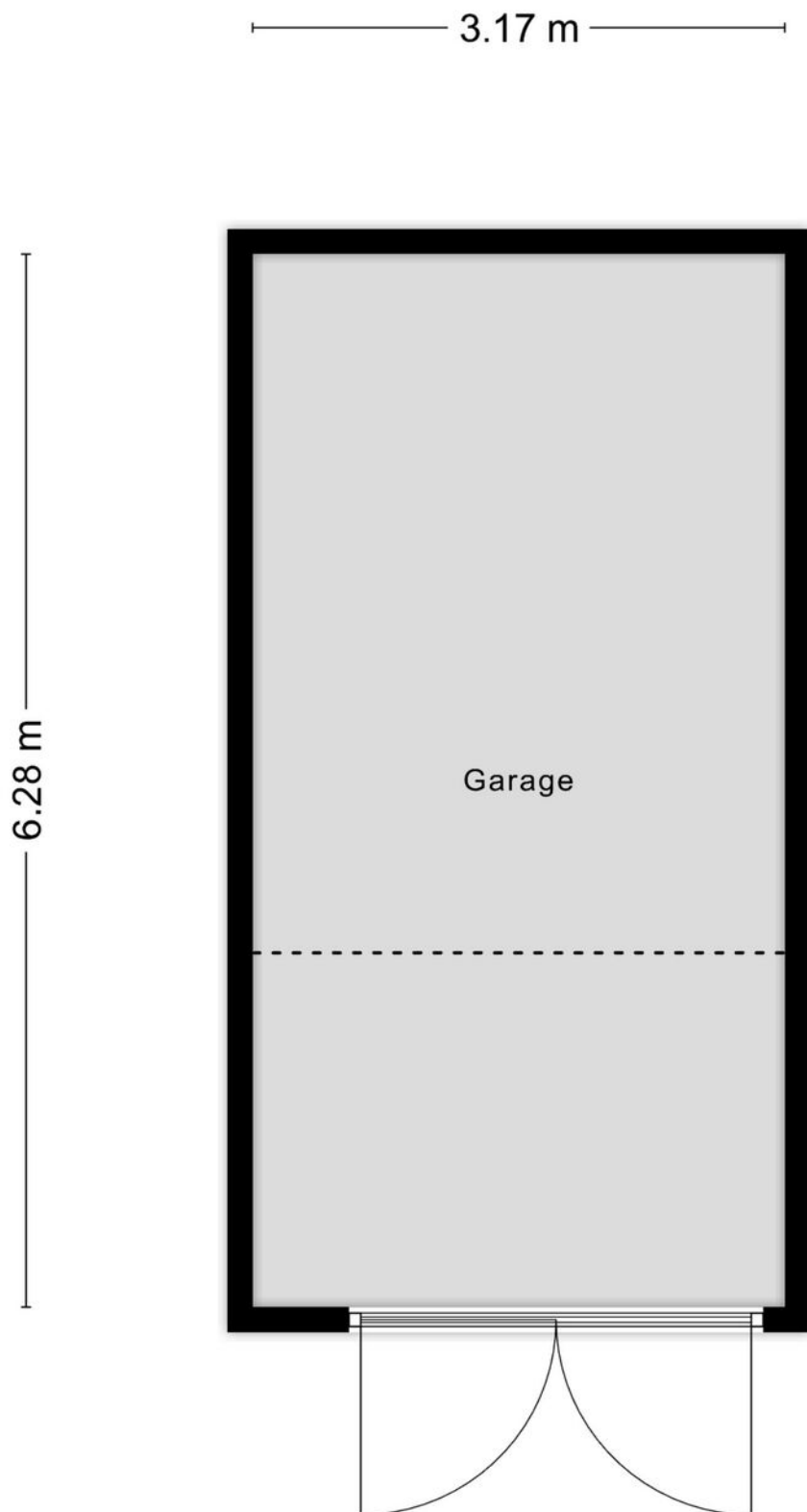


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



Garage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kaaistraat 27



0 5 10 15 20 25m

12345

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

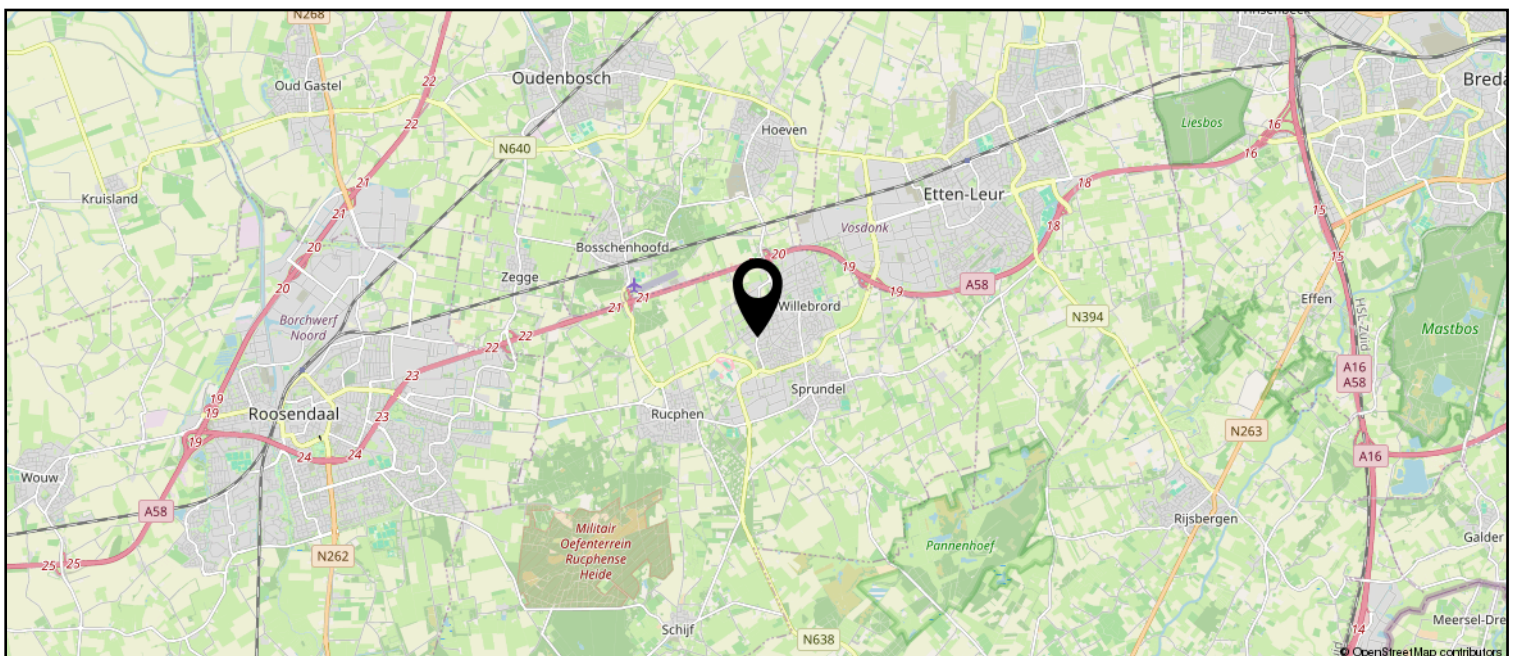
Kadastrale gemeente Rucphen
Sectie D
Perceel 6051

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Voorraadkast kelder	X		
- Slaapkamer boven+beneden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Laminaat boven	X		
Overig, te weten			
- Elektrische haard woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Jacuzzi	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- boven: spiegelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Stellingkast techn.ruimte	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.

Erwin van Hassel

Ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief in de regionale huizenmarkt waardoor ik een brede kennis en een schat aan ervaring heb opgebouwd die ik graag met u wil delen.

U kunt mij bereiken via 06-22516983 of evanhassel@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.