

Geraniumstraat 3 | St. Willebrord

Vraagprijs € 475.000,- k.k.



Geraniumstraat 3 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	1984	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	bungalow		
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	zuiden
Energie label	C	Inhoud	566 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	403 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	117 m ²

Aan een rustige straat in St. Willebrord staat deze fijne vrijstaande woning met een bijzonder praktische indeling. Met 2 slaapkamers en de badkamer op de begane grond is de woning zeer geschikt voor wie nu of in de toekomst graag gelijkvloers wil wonen. Tegelijkertijd zijn er op de 1e verdieping nog eens 2 slaapkamers, waardoor het huis ook volop mogelijkheden biedt voor een gezin, thuiswerkplek of logeerkamers.

Daar komen een inpandig bereikbare garage met royale bergzolder, een ruime oprit en een heerlijke achtertuin op het zonnige zuiden nog bij. Een huis waar je nu én later prettig kunt blijven wonen.

Ben je nieuwsgierig geworden? Neem contact op met ons kantoor voor het inplannen van een bezichtiging.

Omschrijving

Begane grond - woonkamer, keuken, 2 slaapkamers en badkamer

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en een volledig betegelde toiletruimte, voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.

Vanuit de hal zijn direct 2 slaapkamers bereikbaar. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De 2e slaapkamer is wat compacter en beschikt over een inbouwkast. Ideaal als slaap-, werk- of hobbykamer.

Ook de badkamer bevindt zich op de begane grond. Deze is volledig betegeld en uitgerust met een uitgebreide douche met regen- en handdouche en massagestralen, een wastafel met meubel en een designradiator. Dankzij de combinatie van slaapkamers en badkamer op deze woonlaag is de woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen.

De woonkamer is een aangename, lichte leefruimte met voldoende plaats voor zowel een royale zithoek als een eettafel. Vanuit de woonkamer kijk je vrij de straat in. Daarnaast is hier een praktische verdiepte trapkast aanwezig.

De open keuken sluit direct aan op het woongedeelte en beschikt over boven-/onderkasten en diverse laden. De keuken is voorzien van een koelkast, combi-oven/magnetron, 4-pits inductiekookplaat en spoelbak en biedt prettig veel werk- en opbergruimte.

Vanuit de keuken bereik je het tussenportaal. Hier bevindt zich de toegang tot de achtertuin én tot de inpandige garage.

1e Verdieping - 2 slaapkamers

Via de trap bereik je de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers, gelegen aan weerszijden van de woning. Achter de knieschotten is op beide kamers bergruimte aanwezig.

Verder bevindt zich op deze verdieping een aparte bergruimte met de cv-combiketel (AWB, 2013). Ook is er vanaf de overloop een ruime inloopkast bereikbaar: ideaal voor kleding, koffers en andere spullen.

Garage met grote bergzolder

De garage is een absoluut pluspunt voor wie behoefte heeft aan extra ruimte. Deze is inpandig bereikbaar en voorzien van elektra, water, aansluitingen voor de wasapparatuur, een keukenblok en een elektrisch bedienbare roldeur.

Via een vaste trap bereik je bovendien de grote bergzolder. Daarmee is er bijzonder veel ruimte voor bijvoorbeeld seizoensspullen, hobbybenodigdheden of andere zaken die je graag uit het zicht wilt opbergen.

Tuin op het zuiden

Ook buiten is het prettig toeven. De ruime achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en biedt volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren. Direct aan de woning bevindt zich een royale overkapping, zodat je al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar beschut buiten kunt zitten. Achter in de tuin staat nog een houten overkapping met aansluitend een houten tuinhuis voorzien van elektra. Een gezellige plek die zich uitstekend leent voor lange zomeravonden.

Aan bergruimte is eveneens geen gebrek. In de tuin zijn nog 2 bergingen aanwezig, waarvan één met een loopdeur en één met een elektrische roldeur. Via de zijkant van de woning is de tuin bereikbaar door middel van een poort.

Oprit

De oprit aan de zijkant van de woning biedt gelegenheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. Ook in de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



























Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



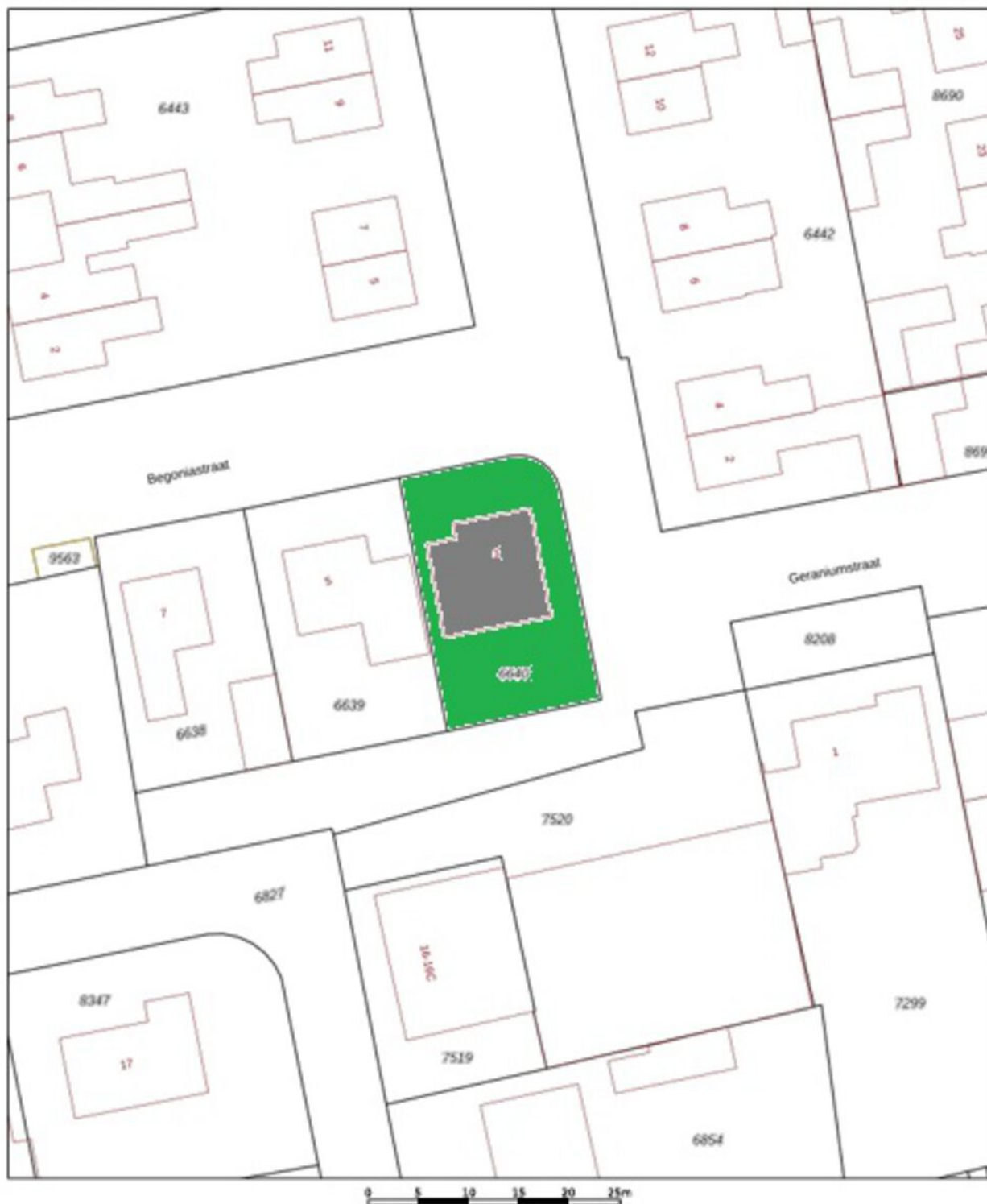
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is neergezocht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Rucphen
25	Huisnummer	Secție	D
—	Voorgetelde kadastrale grens	Perceel	6640
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		
Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op 10 augustus 2025 De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare rassen worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigenaarsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			

Op de kaart



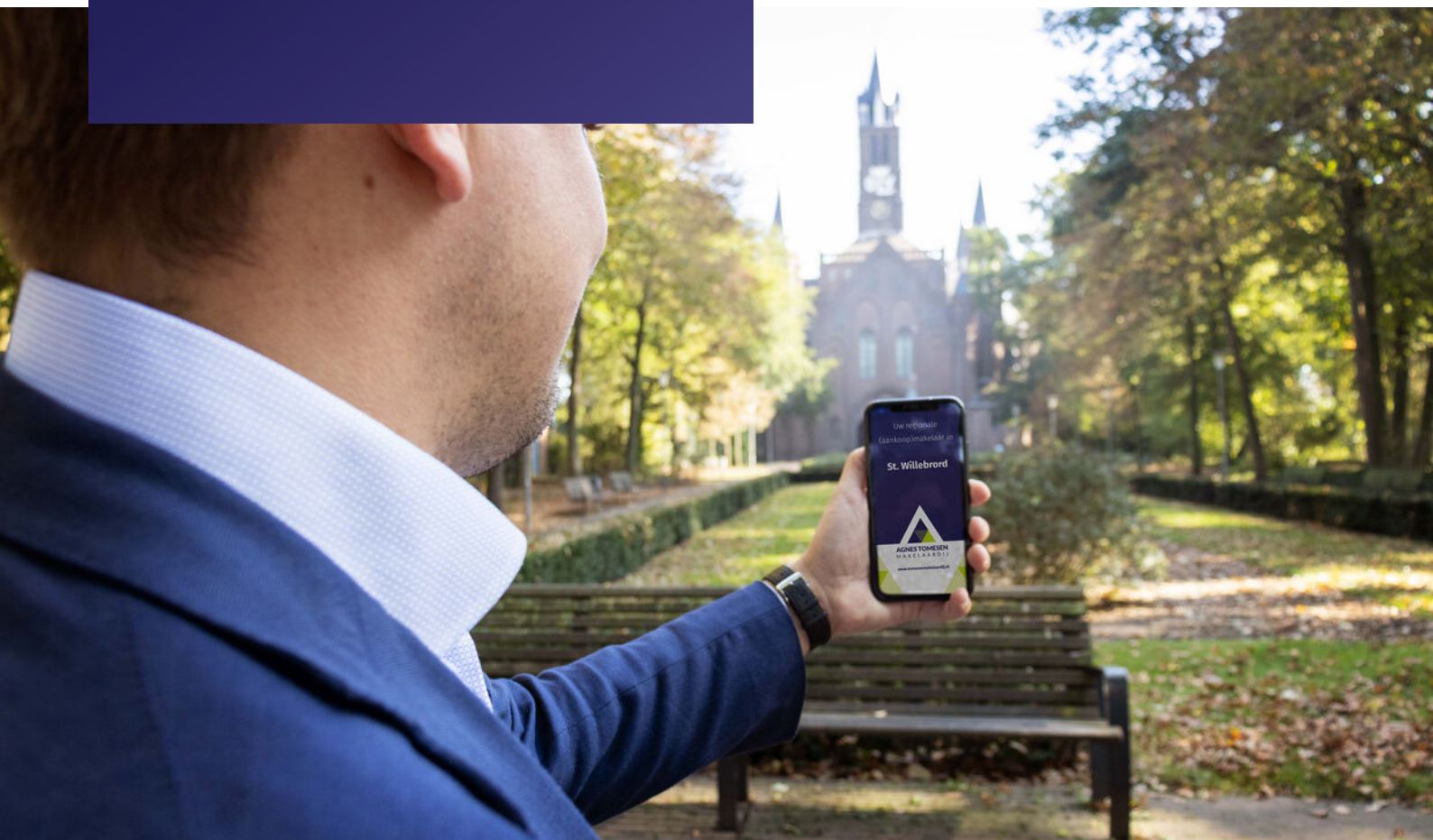
Algemeen

- De woning is voorzien van muur- en dakisolatie.
- De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR++).
- De woning is nagenoeg geheel voorzien van rolluiken (deels elektrisch, deels hand bedienbaar).
- De begane grond vloer is van beton. De 1e verdiepingvloer is van hout.
- De begane grond is voorzien van een pvc vloerafwerking met uitzondering van betegelde toiletruimte en badkamer.
- De 1e verdieping is voorzien van vloerbedekking.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, maar ook is er meer dan genoeg ruimte voor het parkeren in de omgeving.
- De woning is gunstig gelegen met diverse voorzieningen binnen handbereik.
- 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 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit 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