

Lijsterbesstraat 23 A | St. Willebrord

Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.



Lijsterbesstraat 23 A | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	2022	Ligging	rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Soort woning	villa		
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	rondom
Energie label	A++++	Inhoud	767 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	980 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	214 m ²

Moderne villa waar luxe, comfort en duurzaamheid perfect samenkomen

Op zoek naar een woning waar architectuur, hoogwaardige afwerking en ultiem wooncomfort naadloos in elkaar overlopen? Dan is deze villa uit 2022 precies wat je zoekt.

Je woont hier aan een autoluwe straat met een vrij uitzicht over de weilanden, terwijl je thuis geniet van een hoogwaardige afwerking, royale leefruimtes en een prachtig aangelegde tuin met zwembad en sfeervol poolhouse. Hier ervaar je iedere dag het gevoel van een luxe vakantie, gewoon in je eigen achtertuin.

Dankzij de doordachte verduurzaming zijn de maandelijkse energielasten hier verrassend laag, ondanks het royale woonoppervlak. Met de warmtepomp, WTW-installatie, maar liefst 48 zonnepanelen en energielabel A++++ woon je hier bijzonder energiezuinig zonder concessies te doen aan comfort.

Wil je de woning graag met eigen ogen komen bewonderen? Neem dan contact op met ons kantoor en plan een bezichtiging in.

Omschrijving

Begane grond – stijlvolle leefruimte met oog voor detail

De royale oprit biedt niet alleen plek aan meerdere auto's, maar is ook voorzien van een modern laadstation, waardoor je altijd met een volle accu vertrekt

Via deze oprit bereik je de overdekte carport en de entree van de woning.

De ruime ontvangsthall maakt direct indruk dankzij de royale vide, die zorgt voor een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Hier bevinden zich de meterkast, trapkast, moderne toiletruimte met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping.

Een stijlvolle stalen taatsdeur geeft toegang tot de royale living. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een prachtig uitzicht op de tuin. De design gashaard vormt een sfeervolle blikvanger en zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Via de brede schuifpui loopt de leefruimte moeiteloos over in het terras.

Aan de tuinzijde bevindt zich de luxe leefkeuken. Het royale kookeiland vormt het centrale punt van de ruimte en is uitgerust met een Quooker, spoelbak, een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een vaatwasser. De strakke kastenwand beschikt over een koelkast, vriezer, koffiecormer en combi-oven/-magnetron. Een keuken waar koken, tafelen en gezellig samenzijn vanzelf samenkomen. Vanuit de keuken kun je via de schuifpui naar het overdekt terras.

Achter de keuken ligt een praktische bijkeuken met toegang tot de berging, voorzien van de warmtepomp, douche-WTW en waterontharder. De ruime bijkeuken is voorzien van maatwerkkasten, werkblad met spoelbak, aansluitingen voor de wasapparatuur en een eigen toegang tot de tuin.

Eerste verdieping – luxe en rust

De vide zorgt ook op de verdieping voor een gevoel van ruimte. Rondom de overloop bevinden zich vier royale slaapkamers, een badkamer en een separate toiletruimte met luxe douchetoilet.

De royale masterbedroom beschikt over twee fraaie

maatwerkkasten en straalt rust en comfort uit. Een tweede slaapkamer heeft ook maatwerkkasten en een eigen badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.

De derde slaapkamer is momenteel ingericht als gameroom en beschikt eveneens over maatwerkkasten. De vierde kamer is ook erg ruim en heeft een mooi uitzicht over de voortuin.

De badkamer voelt als een luxe wellnessruimte. Hier geniet je van een vrijstaand ligbad, een royale inloopdouche met regen- en handdouche, een stijlvol badkamermeubel met dubbele waskommen en een designradiator.

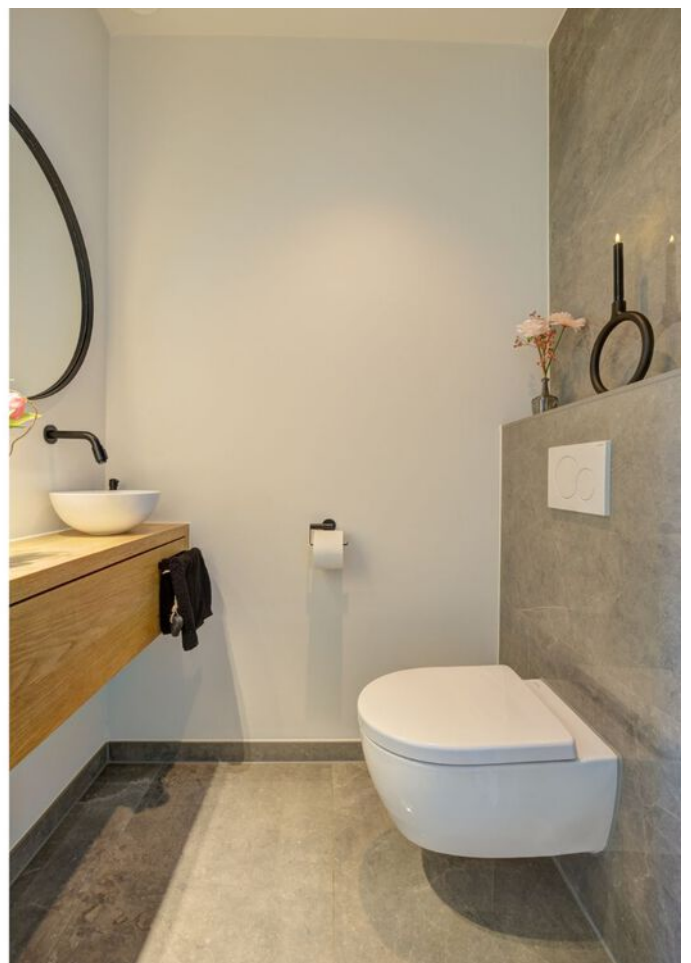
Buitenleven op resortniveau

Ook buiten is aan alles gedacht. De fraai aangelegde tuin is een oase van rust en privacy, met volwassen groen, meerdere terrassen (waaronder ook een overdekt terras) en een perfect onderhouden gazon.

Het verwarmde zwembad van circa 8 x 4 meter vormt het stralende middelpunt van de tuin. Dankzij het elektrisch bedienbare lamellendek, de buitendouche en de sfeervolle verlichting geniet je hier van optimaal comfort.

Een absolute eyecatcher is het luxe poolhouse. Dankzij de glazen schuifwanden en de gaskachel is dit een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door te ontspannen. De complete bar met koelkast, spoelbak en opbergruimte maakt het de ideale locatie voor lange zomeravonden met familie en vrienden.

Daarnaast beschikt de tuin over een separate toiletruimte, een berging voor tuingereedschap, een technische ruimte voor het zwembad, een automatisch beregeningssysteem en een achterom naar de oprit.





































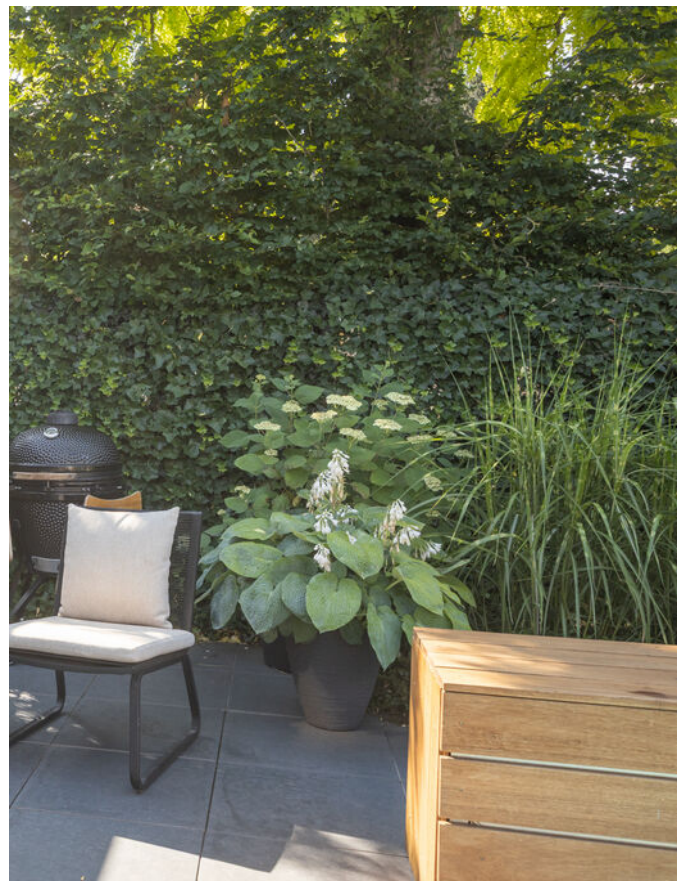


































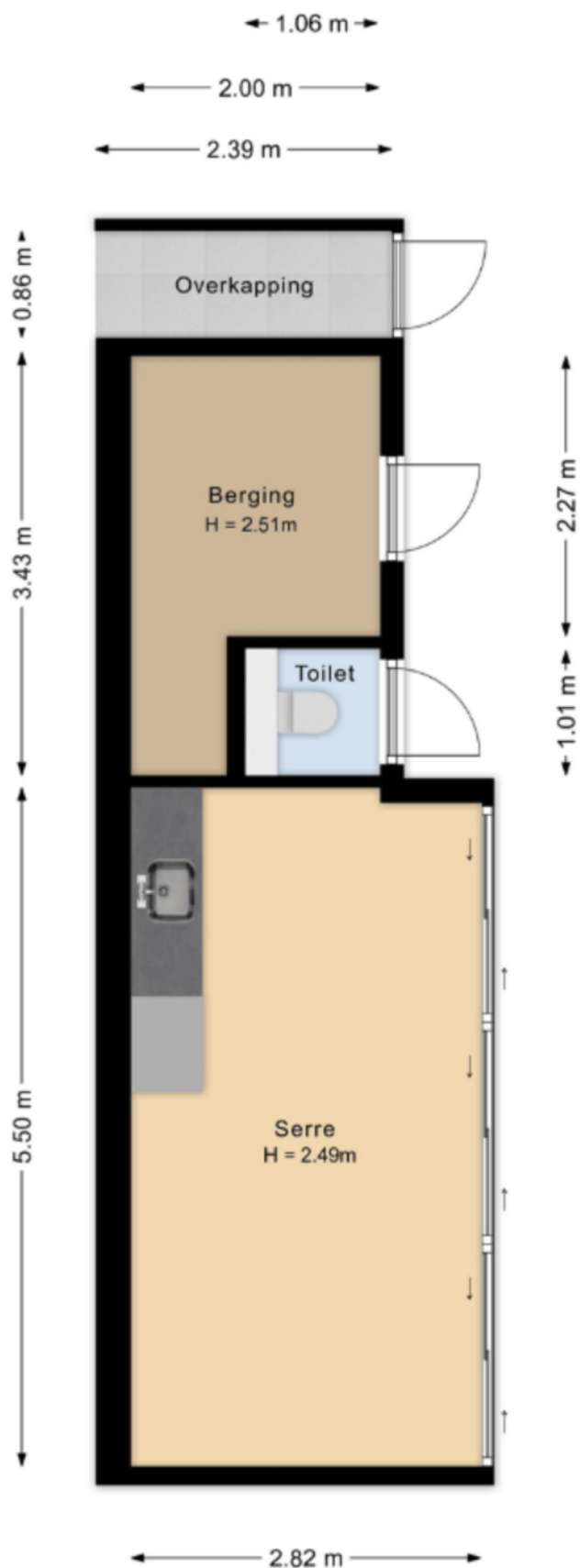
Plattegronden



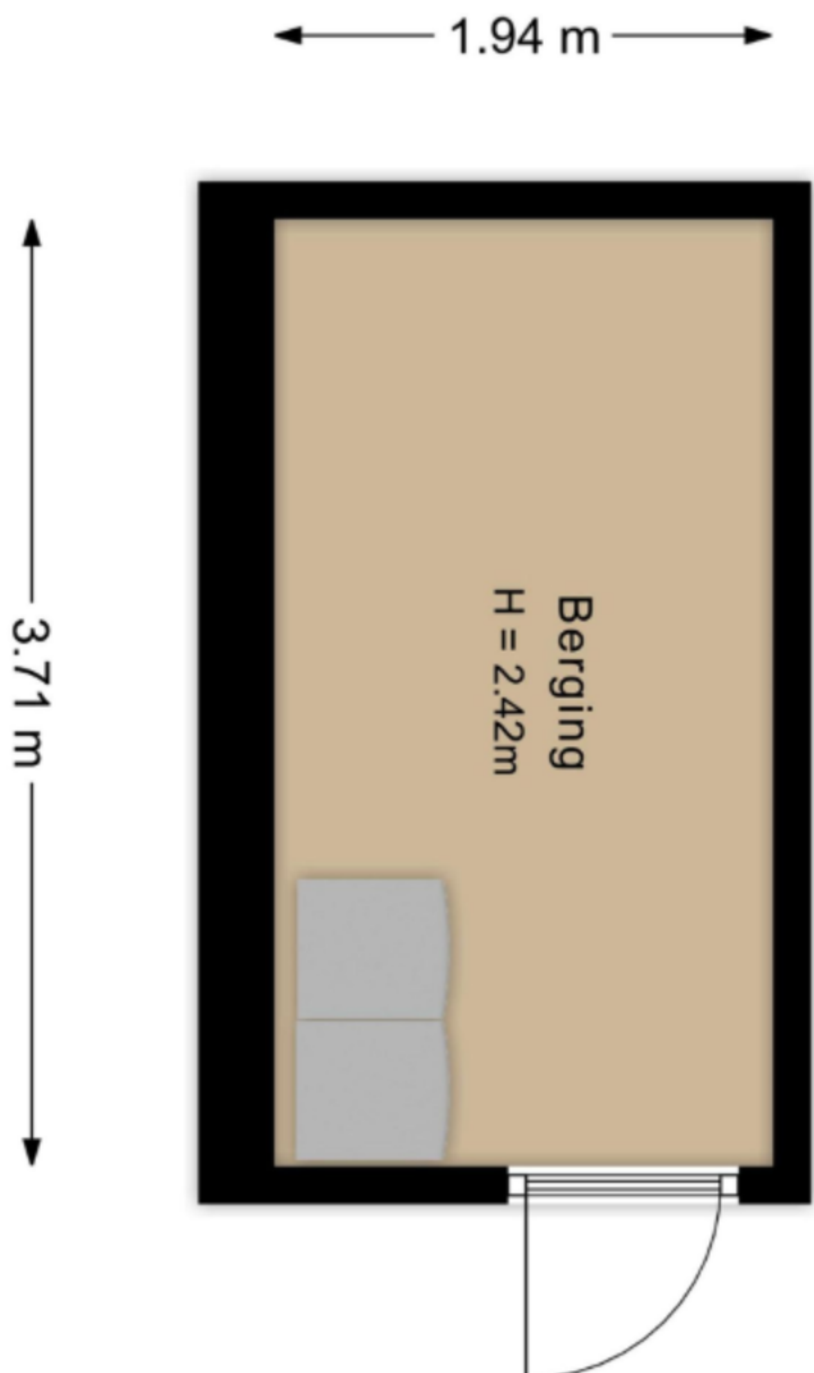
Plattegronden



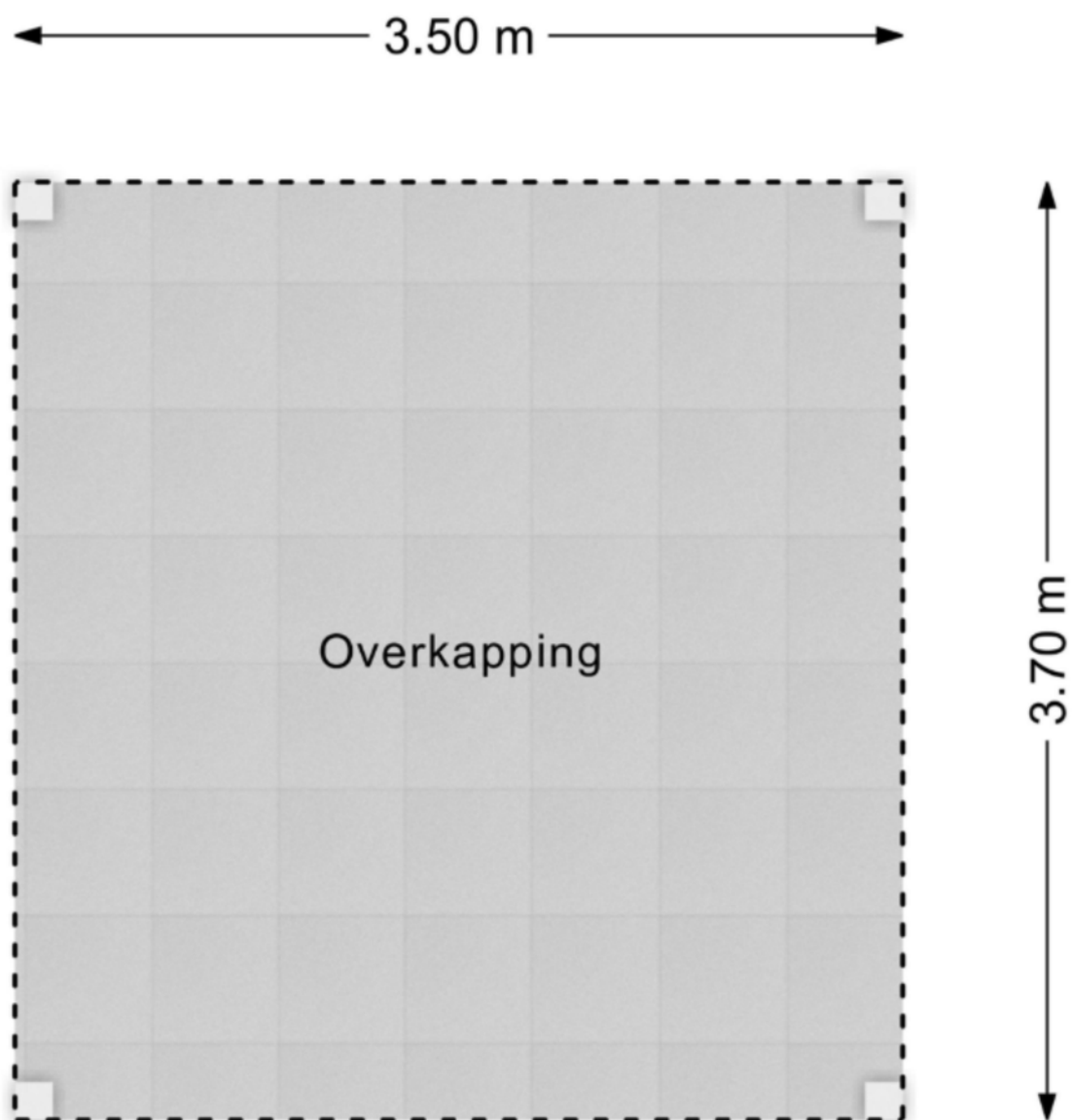
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



12345

25

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 9305

kadaster



Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 25 september 2024
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

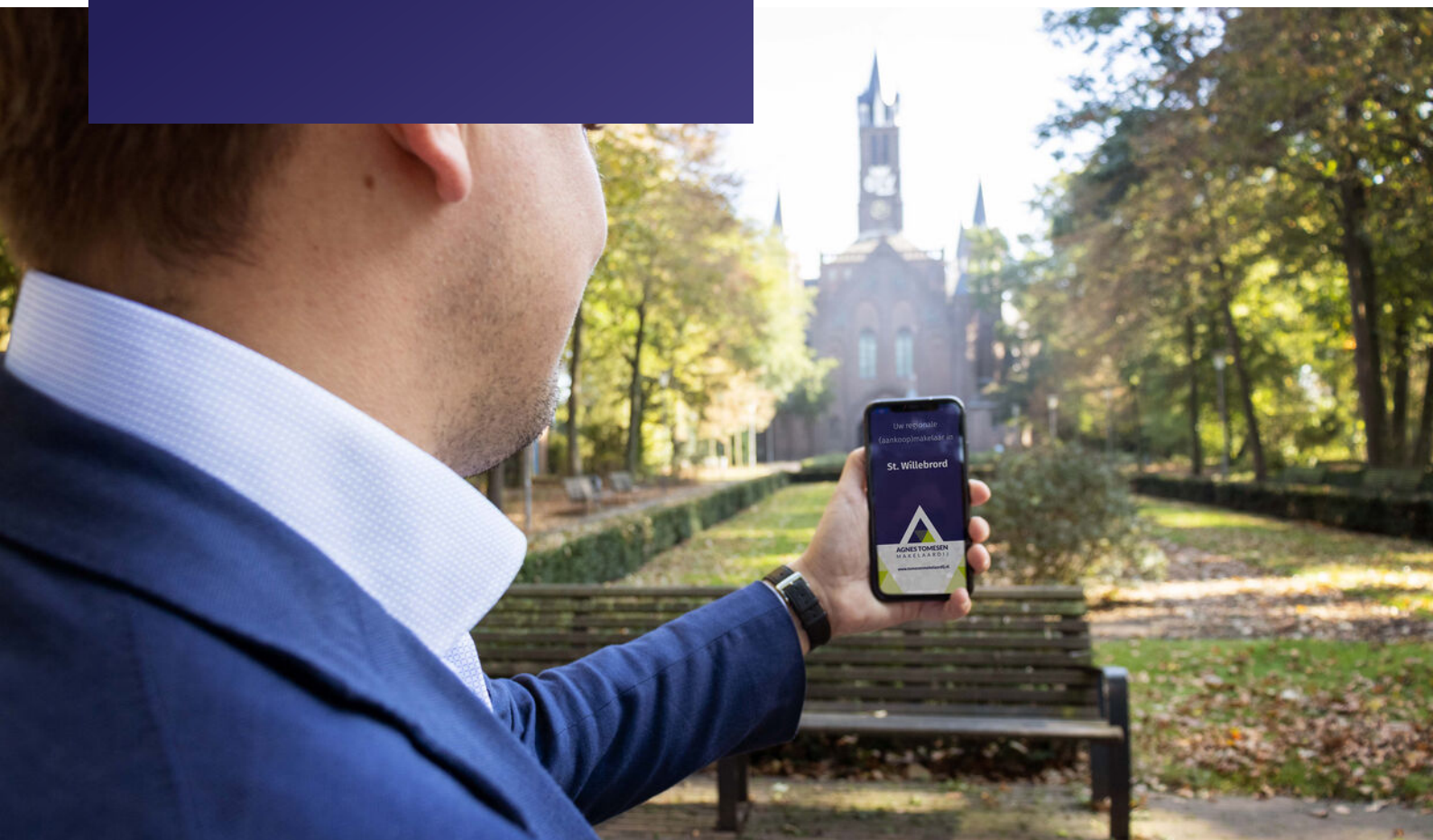
Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingsvloeren.
- De woning heeft aluminium kozijnen met HR++ beglazing.
- De woning is zeer energiezuinig en heeft energielabel A++++.
- Er zijn 48 zonnepanelen aanwezig.
- De woning is voorzien van een warmtepomp die zowel verwarmt als koelt.
- De gehele bovenverdieping is voorzien van screens.
- De woning is geheel afgewerkt met een PVC vloer.
- Er is een septic tank aanwezig (met vergunning) in eigendom.
- De woning is voorzien van een alarmsysteem.
- Onder de carport bevindt zich een laadstation voor elektrische auto's.
- De woning is rustig gelegen aan een autoluwe straat (eigen weg) met een vrij uitzicht over de weilanden.
- 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



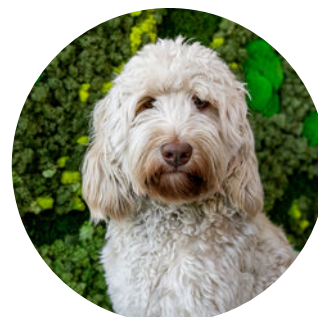
Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur