

Wijningsstraat 10 | St. Willebrord

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Wijningsstraat 10 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	2000	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	west
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	524 m ³
Energie label	A+	Perceel	219 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	148 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Ruimte, een verzorgde uitstraling én een achtertuin waar je het buitenseizoen moeiteloos verlengt: deze woning heeft het allemaal. Binnen geniet je van een opvallend royale en lichte woonkamer, een open keuken, 3 slaapkamers en een open zolder waar je nog 1 of 2 extra slaapkamers kunt creëren. Airconditioning zorgt voor extra comfort in de woning.

Buiten gaat het woonplezier gewoon verder. Je beschikt over een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, een royale carport, een garage én een sfeervolle achtertuin. De fraaie houten overkapping met glazen schuifwanden is daarbij een echte blikvanger. Zet de wanden open zodra de zon zich laat zien of sluit ze wanneer het wat frisser wordt en geniet hier een groot deel van het jaar van het buitenleven.

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en kom de ruimte en sfeer zelf ervaren!

Omschrijving

Begane grond - een royale leefruimte met volop licht
Via de ruime oprit en de royale carport bereik je de entree. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en de volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt vooral de ruimte op. De woonkamer strekt zich uit over een groot deel van de begane grond en biedt ruimte voor een royale zithoek én een gezellige eettafel. De erker aan de voorzijde laat veel daglicht binnen, terwijl de nette afwerking en doorlopende tegelvloer voor een sfeervol geheel zorgen. De aanwezige airconditioning is een fijne extra. Aan de achterzijde staat het eetgedeelte via openslaande deuren rechtstreeks in verbinding met de tuin.

De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en beschikt over diverse kasten en laden, een kunststof werkblad en een spoelbak met close-in boiler. Verder is de keuken uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.

Vanuit de keuken kom je in het tussenportaal. Hier bevindt zich een ruime vaste kast met schuifdeuren waarin aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig zijn. Via de loopdeur stap je direct de achtertuin in.

1e Verdieping - 3 slaapkamers en een complete badkamer
Via de trap in de hal bereiken we de 1e verdieping. Op de overloop is airconditioning aanwezig en heb je toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde ligt de ruime ouderslaapkamer. Daarnaast bevindt zich hier een 2e slaapkamer, die momenteel als babykamer is ingericht. De 3e slaapkamer ligt aan de achterzijde en is eveneens royaal van formaat. Daarmee heb je op deze verdieping 3 fijne kamers die je naar eigen wens kunt gebruiken en inrichten.

De volledig betegelde badkamer is lekker compleet. Je beschikt hier over een hoekbad, een separate douche, een badmeubel met wastafel, wandcloset en designradiator. Ook mechanische ventilatie is aanwezig.

2e Verdieping - een open zolder met volop mogelijkheden
Via de vaste trap gaan we verder naar de 2e verdieping. Hier wacht een royale open zolder, waarbij de dakkapel voor extra ruimte en daglicht zorgt.

Op deze verdieping bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-combiketel (Remeha, 2015) en de omvormer van de zonnepanelen. De ruimte kun je helemaal naar je eigen woonwensen invullen. Een werkplek, sportruimte of hobbykamer behoort tot de mogelijkheden, maar je kunt hier desgewenst ook 1 of 2 extra slaapkamers realiseren. We laten je graag de mogelijkheden zien tijdens een bezichtiging.

Achtertuint - een fijne plek voor lange dagen buiten
De achtertuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk ingericht met grote terrastegels en kunstgras. Direct aan de woning kun je een gezellige eettafel kwijt, terwijl achter in de tuin nog een heel andere plek op je wacht. Hier staat een royale houten overkapping met glazen schuifwanden. Een sfeervolle buitenkamer waar je gemakkelijk een comfortabele loungehoek creëert. Op zonnige dagen schuif je de glazen wanden helemaal open en wanneer het 's avonds afkoelt, zit je juist lekker beschut. Zo is dit niet alleen midden in de zomer, maar ook in het voor- en najaar een heerlijke plek om te ontspannen.

Garage - rechtstreeks bereikbaar vanuit de overkapping
Vanuit de overkapping loop je direct de garage binnen. Deze is voorzien van elektra en beschikt aan de voorzijde over een elektrische sectionaaldeur naar de oprit. Handig voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen of natuurlijk gewoon als garage.





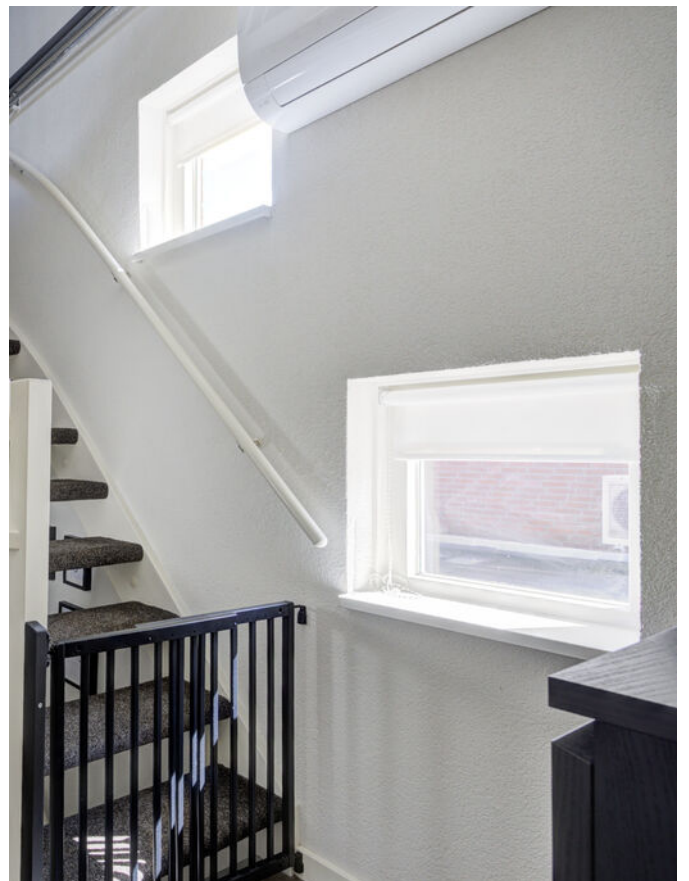
































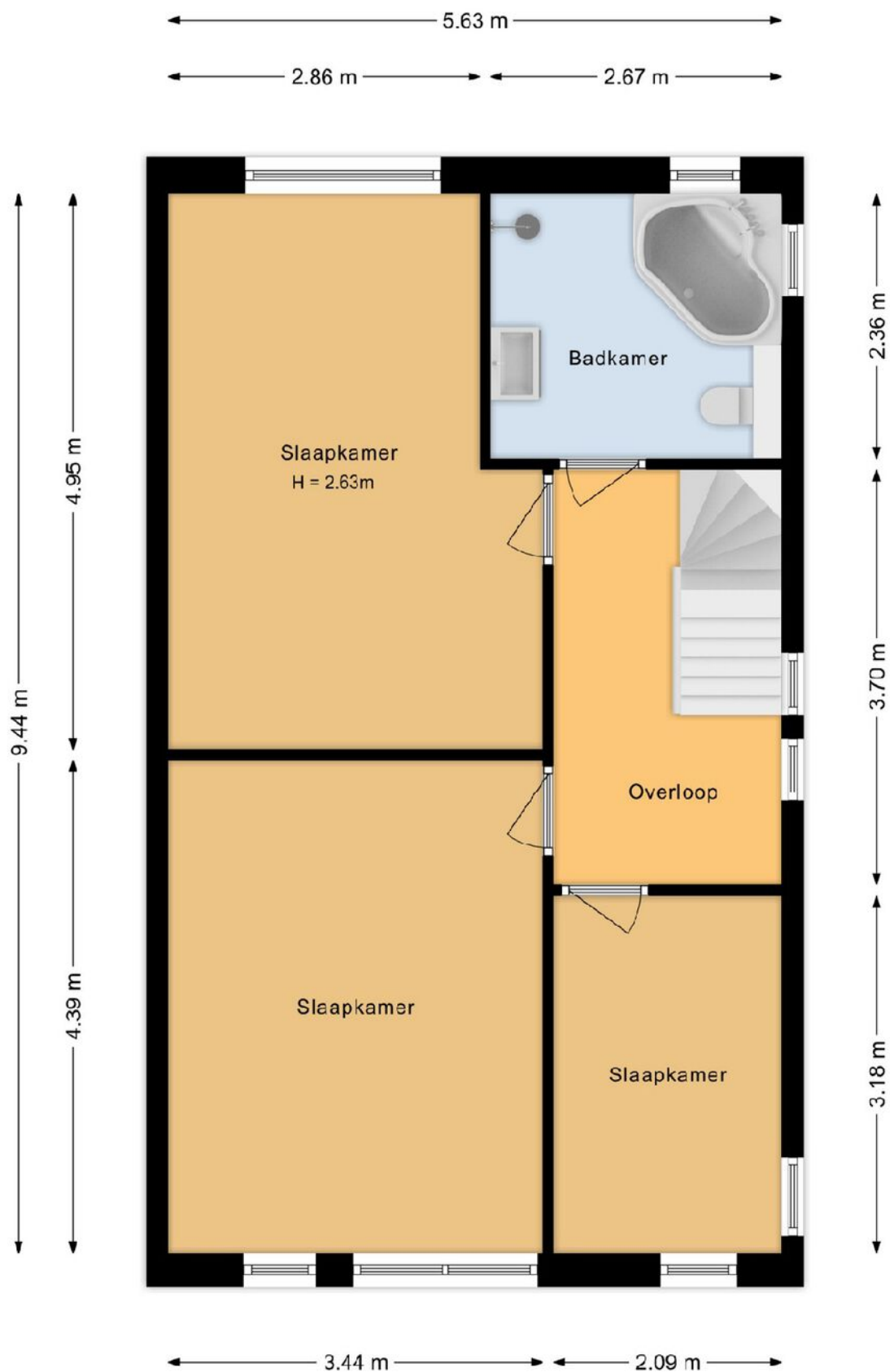




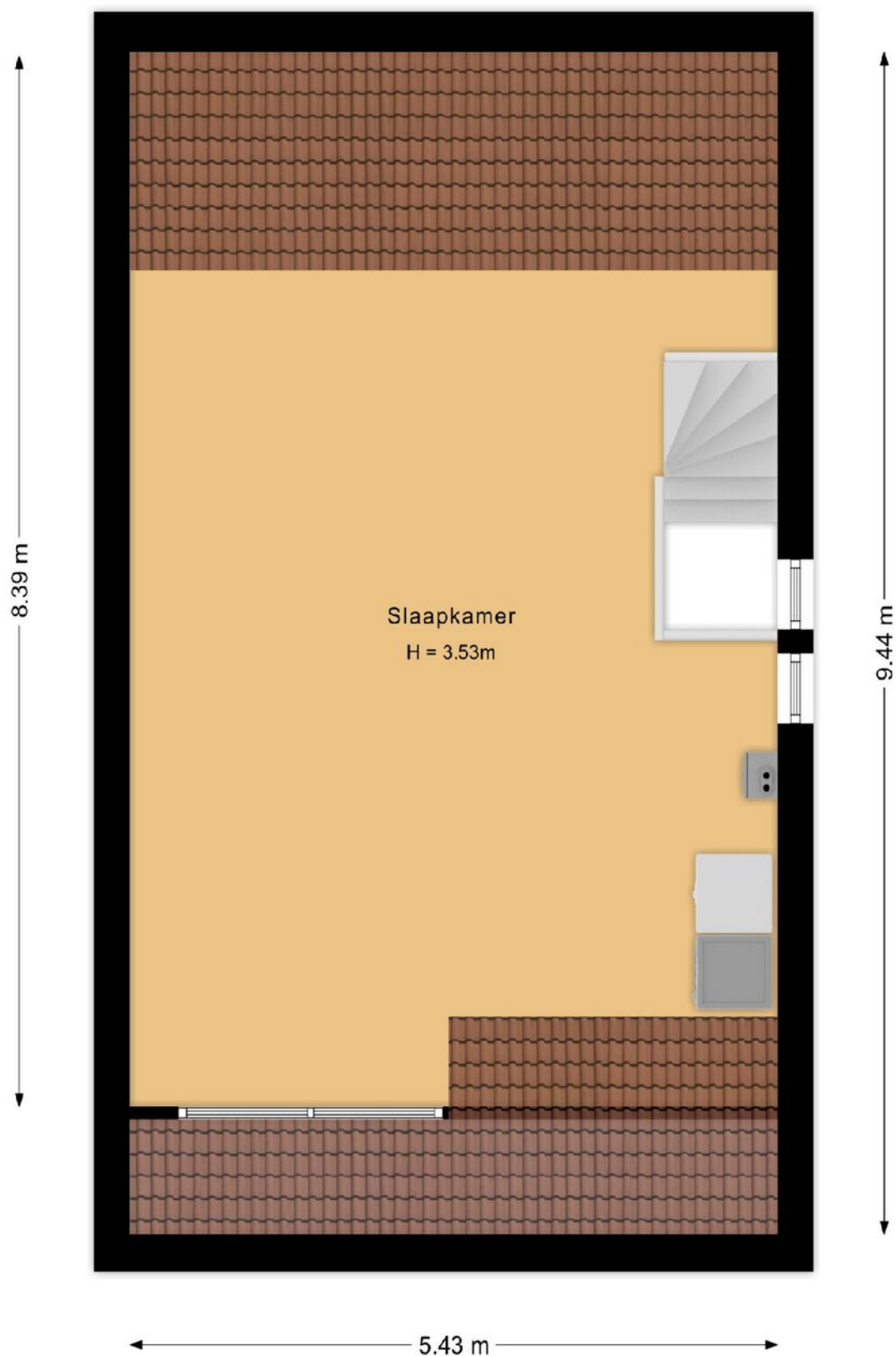
Plattegronden



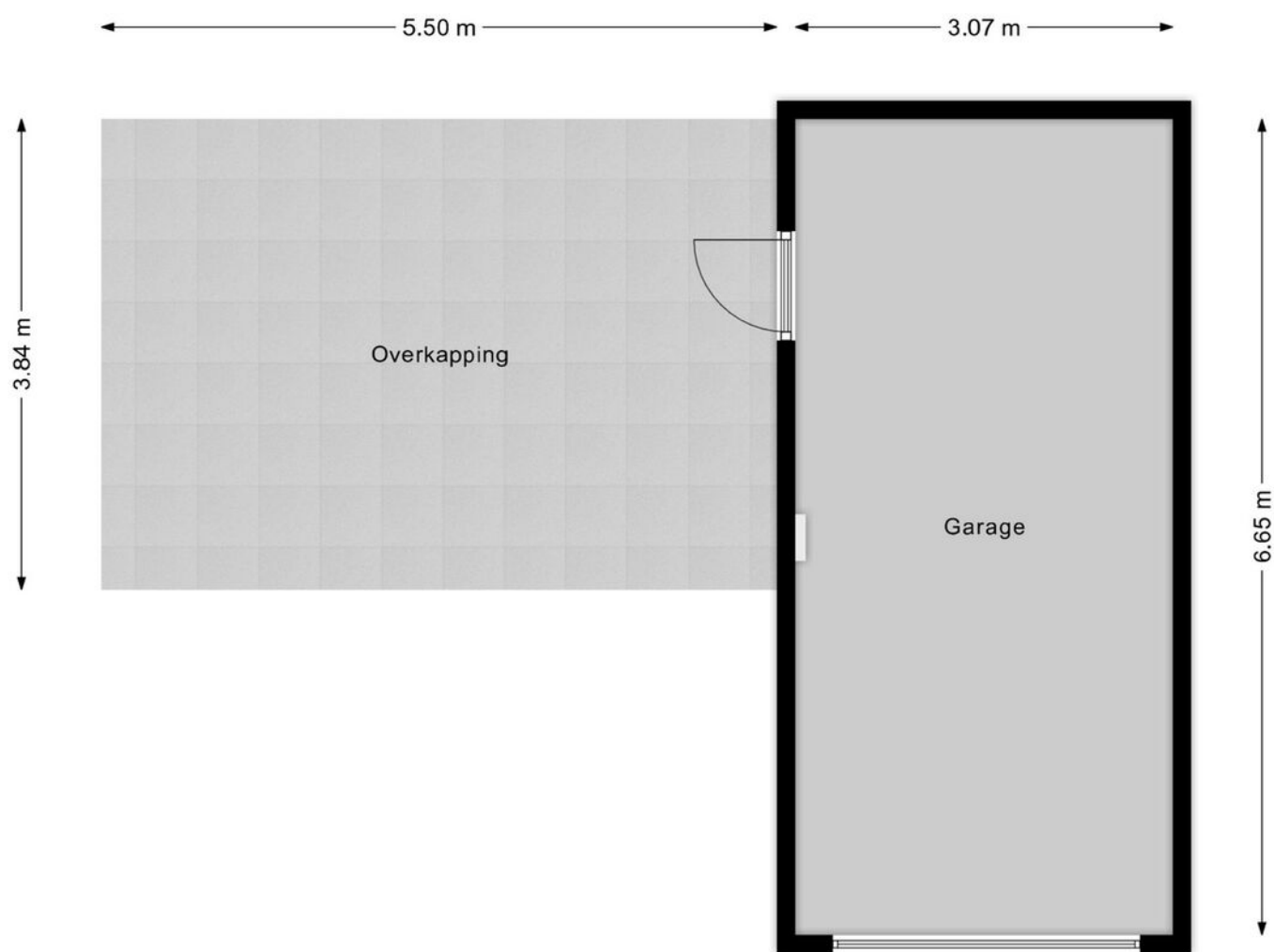
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



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 28 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rucphen

Sectie U

Perceel 976

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 databankrecht.

kadaster



Op de kaart



Algemeen

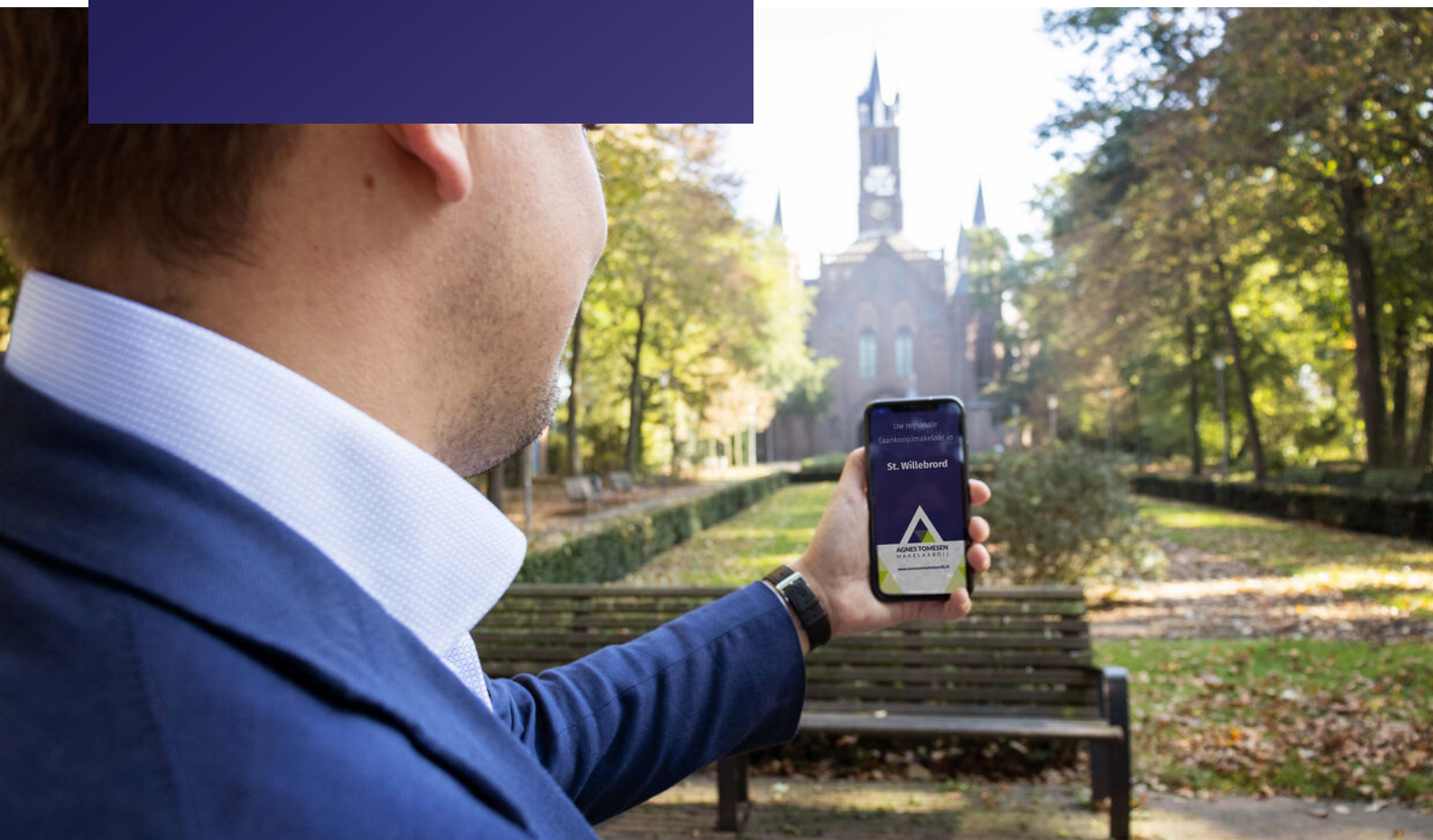
- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingvloeren.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning is grotendeels voorzien van deels elektrisch- en deels hand bedienbare rolluiken.
- Er zijn 15 zonnepanelen aanwezig.
- De aansluiting voor een laadpaal voor het opladen van een elektrische auto is aanwezig.

- Er is airconditioning in de woonkamer en op de overloop op de 1e verdieping aanwezig.
- De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer; de 1e verdieping is voorzien van een PVC vloer en op zolder ligt vloerbedekking.
- De woning is gelegen nabij diverse voorzieningen.
- 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