



Als het om (t)huis gaat!

TOFFwonen
0165 - 32 67 27
www.toffwonen.nl

**WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER**

76

ONZE LIEVE VROUWESTRAAT

ZEGGE

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 749.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1958
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.989 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	159 m ²
Inhoud	472 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	10 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Nabij school Nabij snelweg
---------	-------------------------------

Tuin

Type	Voortuin
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint

KENMERKEN

Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Tuin 3 - Type	Achtertuint
Tuin 3 - Staat	Dient nog te worden aangelegd.

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant ecoTec plus HR 35-38/5-5 CW5+
Warmtebron	Gas
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal overdekte parkeerplaatsen	3
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

OMSCHRIJVING

Altijd al vrijstaand willen wonen op een riant perceel, omgeven door rust en ruimte? Dan is Onze Lieve Vrouwestraat 76 in Zegge misschien wel jouw droomhuis. Deze charmante, levensloopbestendige, vrijstaande woning, gelegen op een royaal perceel van circa 1989 m², combineert comfort, sfeer en ontzettend veel mogelijkheden. Met z'n heerlijke tuin, directe aansluiting op de dorpskern én de belangrijkste uitvalswegen dichtbij, geniet je hier van het beste van twee werelden: landelijke rust zonder concessies te doen aan bereikbaarheid.

De woning is gelegen aan de rand van het gemoedelijke Zegge. Lopend of fietsend ben je zo in de dorpskern waar je terecht kunt voor al je dagelijkse voorzieningen zoals een basisschool en sportverenigingen. De woning is bovendien uitstekend bereikbaar; je zit binnen enkele minuten op de snelweg, waardoor steden als Roosendaal, Breda of Bergen op Zoom vlot te bereiken zijn. De combinatie van landelijke vrijheid én goede voorzieningen maakt dit een ideale thuisbasis voor gezinnen en doorstromers die graag net even anders willen wonen.

Zie jij jezelf hier al genieten van ruimte, comfort en het buitenleven? Wacht dan niet en plan snel een bezichtiging. Ontdek zelf hoe bijzonder wonen aan de Onze Lieve Vrouwestraat 76 is. Hier vind je wat zelden nog te vinden is: een gezellig familiehuis met volop mogelijkheden, vrij in het groen, midden in het Brabantse dorpsleven. Bel of mail vandaag nog voor meer informatie of een bezichtiging!

INDELING

Binnenkomen via de voordeur brengt je in een fijne hal met trapopgang, die meteen uitnodigt tot een warme binnenkomst. De lichte woonkamer straalt knusheid en gezelligheid uit maar is vooral praktisch ingedeeld. Dankzij de royale afmetingen creëer je hier eenvoudig meerdere woonhoeken: een fijne zithoek voor familieavonden, een leesplekje bij het raam of juist een rustig werkhoekeje.

De gesloten woonkeuken is verrassend licht, mede dankzij de glazen pui die je uitzicht biedt op het groen van de achtertuin. Hier staat koken centraal; de keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur en heeft een praktische U-opstelling. Er is bovendien genoeg plek voor een grote eettafel, waardoor je moeiteloos met het gezin of gasten kunt tafelen. Gewoon zoals jij het wilt.

Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken waar je alles netjes opgeborgen houdt en de was doet, uit zicht van het dagelijks leven.

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de levensloopbestendige indeling. Op de begane grond heb je namelijk een royale slaapkamer met een eigen badkamer ensuite. Deze moderne badkamer heeft een fijne inloopdouche en een fraai wastafelmeubel. Door de openslaande tuindeuren stap je direct uit bed zo het terras op, ideaal voor wie houdt van buitenleven, maar net zo prettig voor mensen die gelijkvloers willen wonen.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping kom je drie extra slaapkamers tegen die naar eigen wensen zijn in te delen: kinderkamer, thuiswerkplek, logeerkamer; de mogelijkheden zijn eindeloos.

De badkamer is voorzien van een ligbad, tweede toilet en wastafelmeubel, en hoewel deze wat gedateerd oogt, is het een perfecte basis om je eigen stijl in door te voeren. Daarnaast is er een separate douche aanwezig; ook deze verdient wellicht een opfrisser, maar de ruimte en het potentieel zijn overduidelijk aanwezig.

TUIN

Wie blij wordt van tuinieren of gewoon graag buiten is, kan hier helemaal zijn hart ophalen. De achtertuin, voortuin én een separaat perceel tuingrond van circa 1400 m² bieden ongekende mogelijkheden. Het geheel is keurig aangelegd met gazon, beplanting, bestrating, terras en een vrijstaande houten berging. Dankzij de vrije ligging heb je volop privacy én ruimte om te genieten van alles wat de natuur te bieden heeft. Of je nu groene vingers hebt of simpelweg wilt genieten van vogels, bloemenpracht en het buitenleven; hier kan het.

En voor wie altijd al een groentetuin, speelweide, eigen boomgaard of sfeervolle buitenruimte heeft gedroomd: het extra perceel tuingrond valt geheel naar eigen inzicht in te delen. Maken jullie deze droom werkelijkheid?

BIJZONDERHEDEN

EXTRA PERCEEL TUINGROND

De woning wordt aangeboden inclusief extra perceel tuingrond. Het aanvullende perceel van circa 1.400 m² dient nog kadastraal te worden ingemeten en gesplitst. Na voltooiing van deze kadastrale splitsing zal het totale perceel behorende bij de woning circa 1.989 m² bedragen. De genoemde oppervlaktes zijn indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Ten aanzien van de juistheid van deze informatie kan door TOFFwonen en verkoper geen aansprakelijkheid worden aanvaard. Aan de vermelde informatie en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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. Partijen verklaren dat eventuele afwijkingen met de werkelijke situatie nimmer tot aansprakelijkheid van verkoper of diens makelaar kunnen leiden, noch kunnen deze afwijkingen van invloed zijn op de verkoopprijs. De opgegeven bruto inhouden zijn indicatief. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Ook aan de bruto inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.

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.





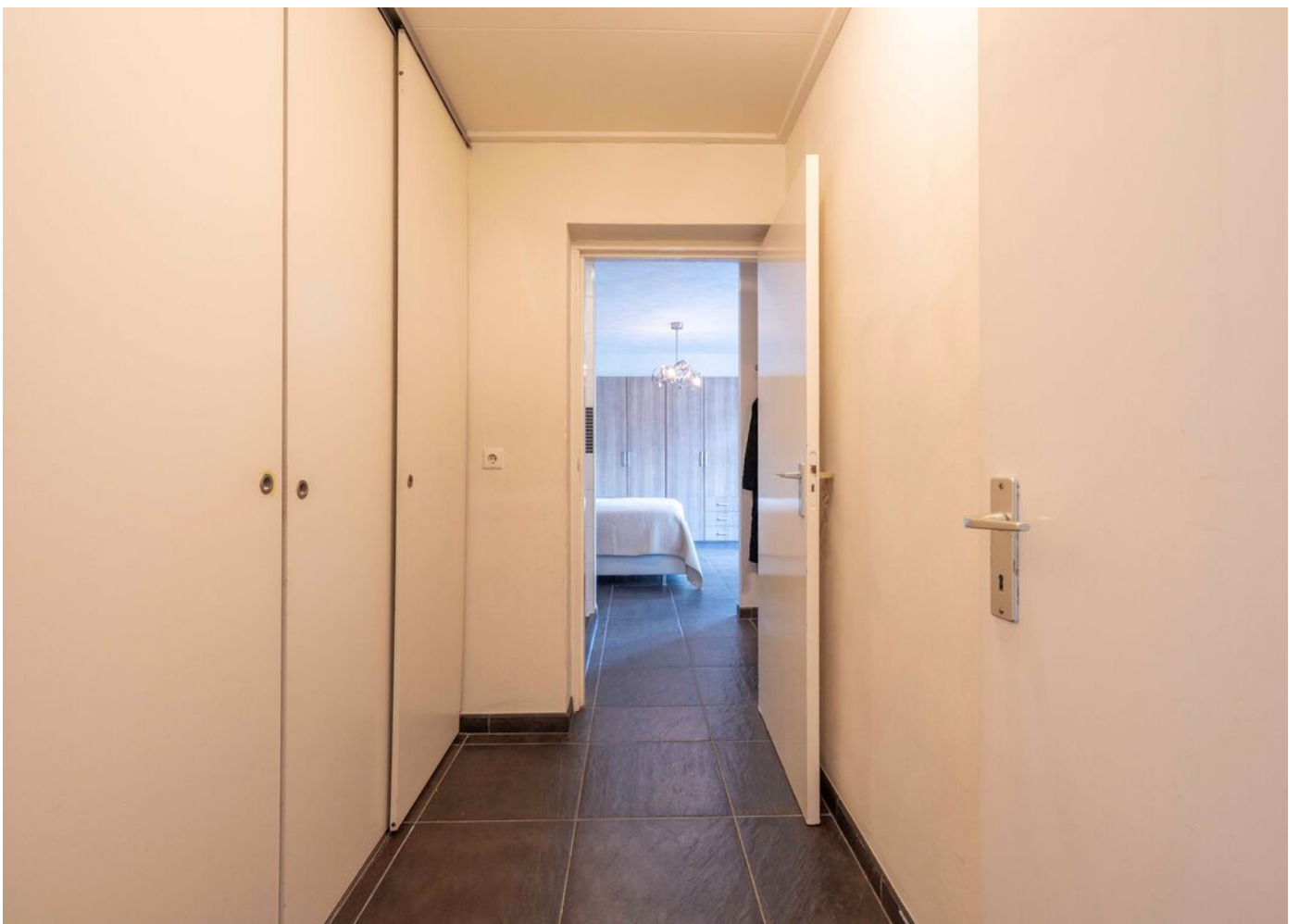


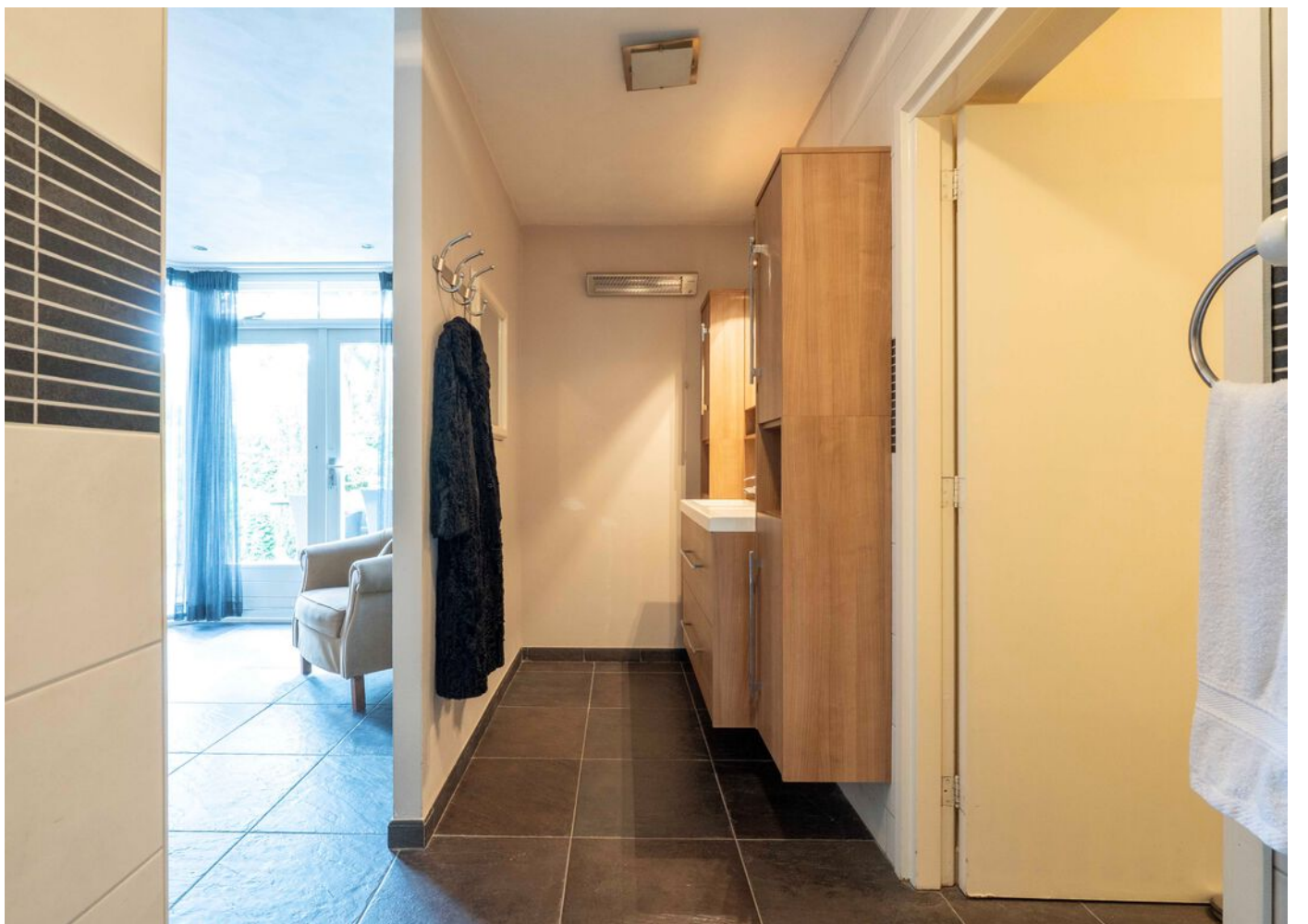




































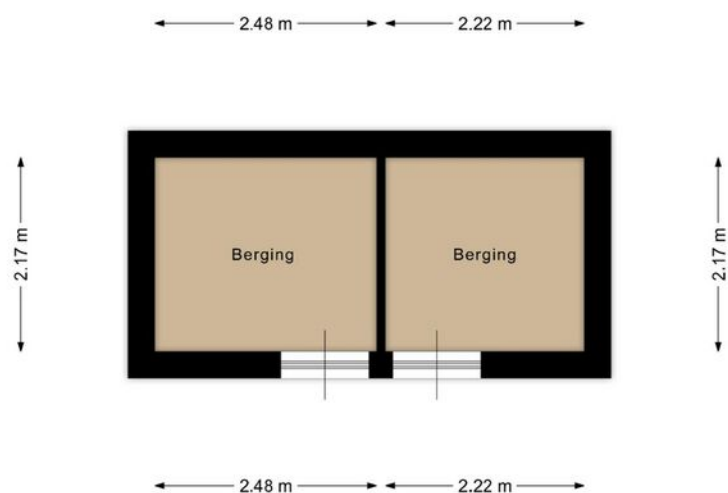
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: olv straat 76



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 A

Perceel 2824

kadaster



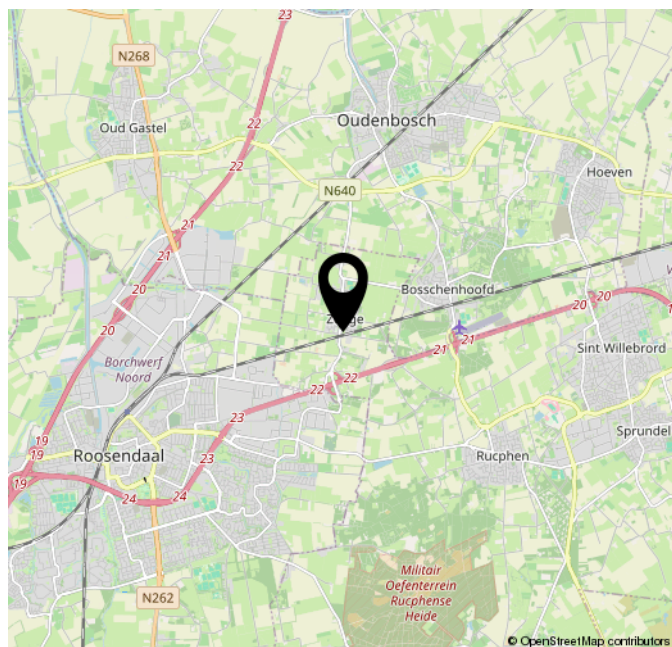
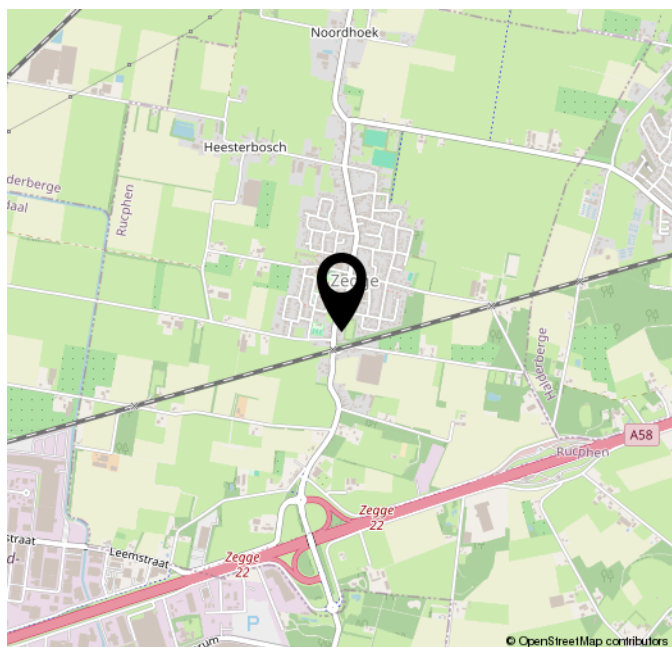
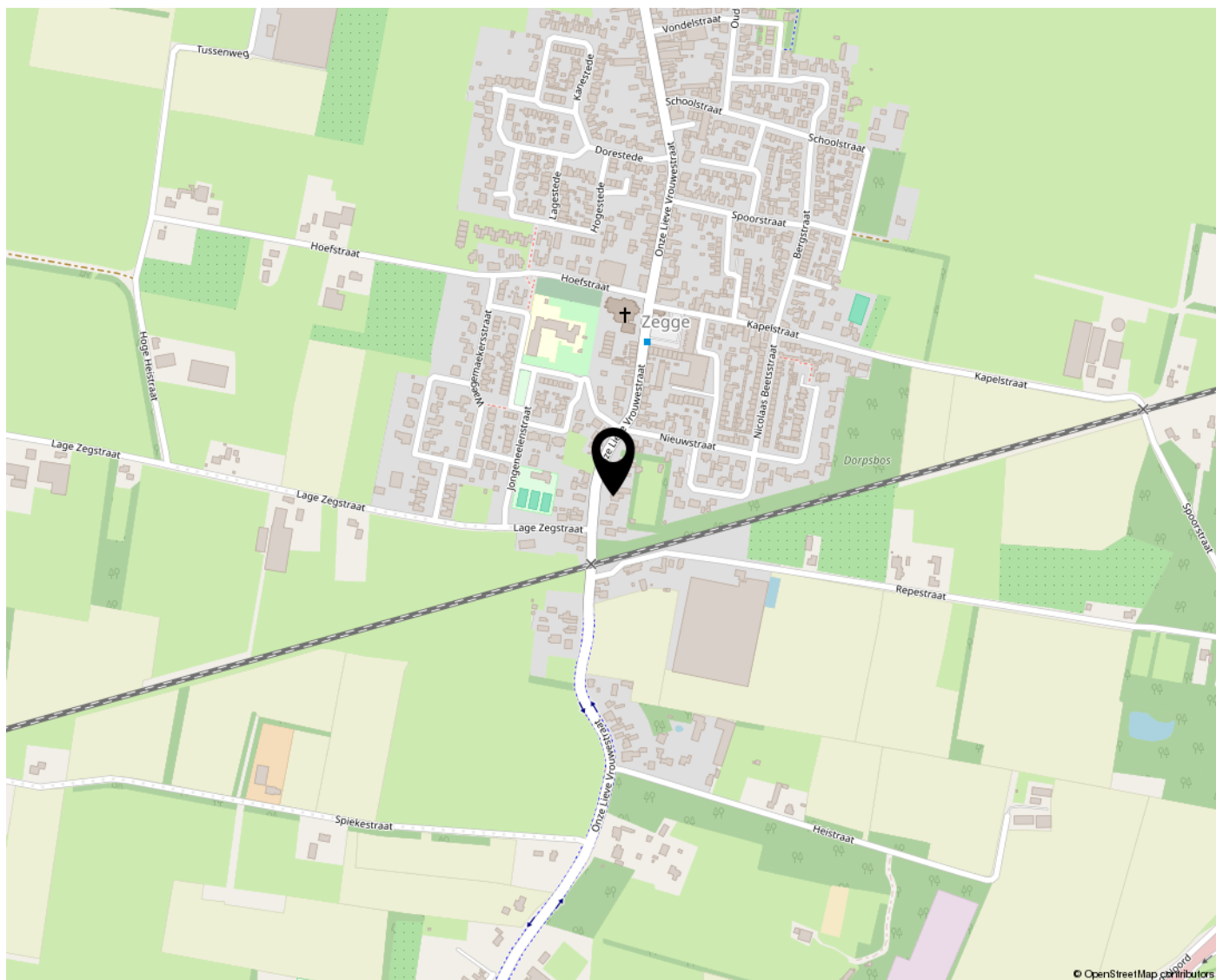
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2026

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.

LOCATIE OP DE KAART



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Onze Lieve Vrouwestraat 76, 4735 AE, Zegge

Datum:

06-05-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☐	☒	☐	☐
Boeken / legplanken	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
(Losse) horren / rolhorren	☐	☐	☒	☐
Vloerdecoratie, te weten:				

Lijst van zaken

Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☒	☐	☐	☐
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
Open haard, kachel:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas) kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Oven	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☐	☒
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Toiletkast	☒	☐	☐	☐
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒

Warmwatervoorziening, te weten:

CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

Lijst van zaken

Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overige zaken, te weten:

Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
-----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
--------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
-----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
-------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Beplanting	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☐	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

(Broei) kas	☐	☐	☐	☒
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overige zaken

(Sier) hek	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Vlaggenmast (houder)	☐	☐	☐	☒
----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV

☐ ☒ ☐ ☐

Boiler

☐ ☒ ☐ ☐

Zonnepanelen

☐ ☒ ☐ ☐

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



Welkom bij de **TOFF**ste makelaar!

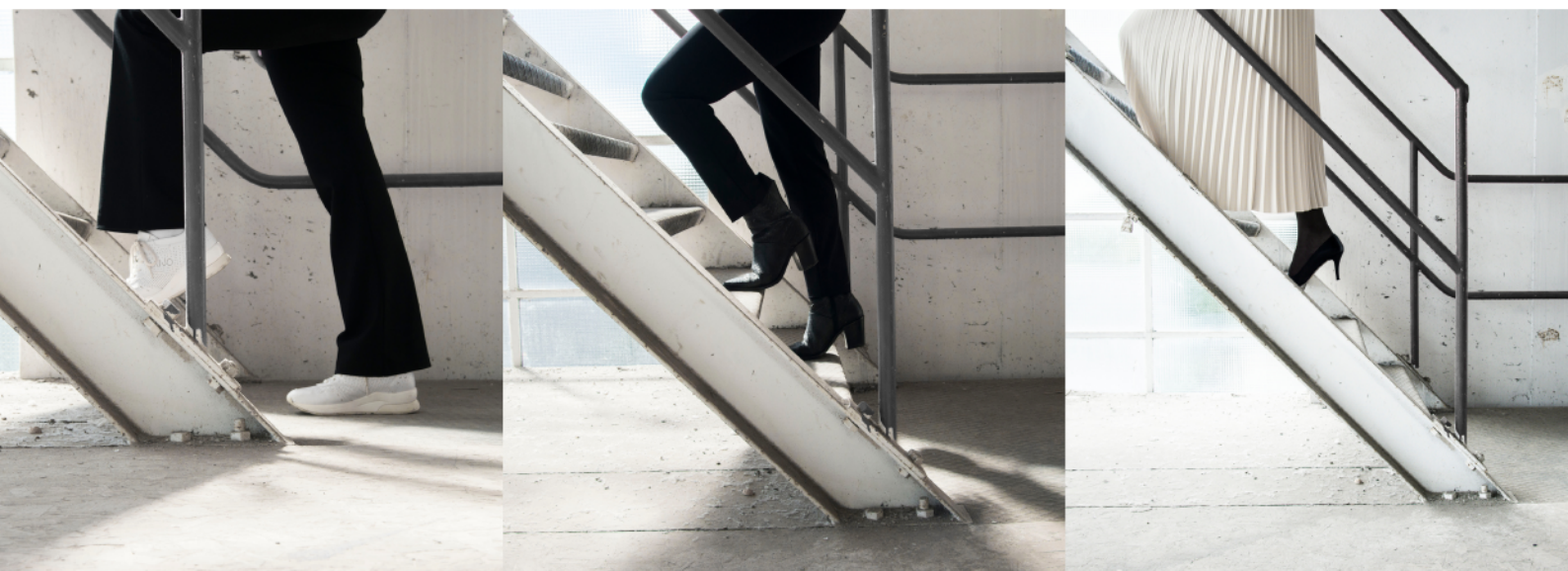
Verkopen dat doen we samen! Het is onze missie om met onze unieke en persoonlijke aanpak van iemands huis een andermans droomhuis te maken. Dat doen we met aandacht voor de klant, enthousiasme en 200% inzet. Niet voor niets is onze slogan: TOFFwonen, als het om (t)huis gaat!

Wij zijn gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt, hebben ruim 20 jaar kennis en ervaring en begeleiden jou graag in het volledige aan- en verkooptraject.

Doordat wij midden in de lokale samenleving staan, hebben wij een enorm netwerk opgebouwd. Zowel online als offline kun je niet om ons heen.

Bij TOFFwonen realiseren wij hoe spannend en belangrijk het verkopen en kopen van een huis is en daarom:

- Nemen we de tijd nemen om naar je te luisteren;
- Zullen we helder en open met je communiceren;
- Houden we je voortdurend op de hoogte blijven van nieuwe ontwikkelingen;
- Zijn we er voor je, ook buiten kantooruren.





Als het om (t)huis gaat!

TOFFwonen

0165 - 32 67 27

www.toffwonen.nl

**Bossschendijk 193 E
4731DD Oudenbosch**

