

Nachtegaalstraat 2 B | St. Willebrord

Vraagprijs € 765.000,- k.k.



Nachtegaalstraat 2 B | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	1990	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	1.101 m ³
Energie label	B	Perceel	514 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	228 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben jij op zoek naar een ruime vrijstaande woning met volop mogelijkheden, een garage én een heerlijke tuin? Dan is deze woning absoluut het bekijken waard.

Je woont hier met een gezellige woonkamer met gashaard, een ruime open keuken, maar liefst 4 slaapkamers en een multifunctionele 2e verdieping die volop extra mogelijkheden biedt. Buiten geniet je van een fraai aangelegde tuin rondom de woning én een sfeervolle overkapping waar je het hele jaar door comfortabel kunt zitten.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan contact op met ons kantoor en plan een bezichtiging in. We laten je deze verrassend ruime woning graag van binnen zien!

Omschrijving

Begane grond – gezellige woonkamer, ruime open keuken en praktische bijkeuken

We parkeren de auto op de oprit en stappen de woning binnen via de ruime hal. Hier heb je toegang tot de meterkast, garderobe, de trapopgang naar de 1e verdieping en de deels betegelde toiletruimte.

Vanuit de hal lopen we door naar de open keuken, die in verbinding staat met de woonkamer aan de voorzijde van de woning. De woonkamer is ruim opgezet en dankzij de gezellige gashaard hangt hier direct een warme sfeer. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel waar je gezellig samenkomt met familie en vrienden.

De open keuken heeft een hoekopstelling en biedt volop kastruimte dankzij de diverse boven- en onderkasten en laden. Verder beschik je hier over een 4-pits gasfornuis, afzuigschouw, koelkast, vriezer, vaatwasser, spoelbak en een houten werkblad. Extra handig is de vaste kast, ideaal voor het opbergen van voorraad en keukenspullen.

Vanuit de keuken bereiken we de bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur en heb je toegang tot zowel de achtertuin als de garage.

1e verdieping – 4 slaapkamers en complete badkamer
Via de trap in de hal komen we op de 1e verdieping. De overloop is voorzien van een airconditioning die zorgt voor een aangename temperatuur op de hele verdieping. Verder heb je vanaf hier toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde van de woning ligt een royale slaapkamer over de volledige breedte van de woning. Deze kamer beschikt over meerdere inbouwkasten, waardoor je hier volop opbergruimte hebt. Aan de achterzijde bevinden zich nog 2 slaapkamers, waarvan één met een extra bergruimte. De 4e slaapkamer ligt centraal op deze verdieping.

De badkamer is ruim opgezet en compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafel en een zwevend toilet. Alles wat je nodig hebt om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.

2e verdieping – ruime multifunctionele ruimte
Middels een vlizotrap bereiken we de 2e verdieping. Dit is momenteel een grote open ruimte met volop mogelijkheden. Dankzij de ruimte kun je hier eenvoudig nog extra slaapkamers, een hobbyruimte of een werkplek realiseren.

Tuin – fraai aangelegde tuin rondom met sfeervolle overkapping
Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met sierbestrating en meerdere zitplekken. Of je nu wilt genieten van de zon of juist een plekje in de schaduw zoekt, hier vind je altijd een fijne plek om buiten te zitten.

De sfeervolle overkapping maakt het plaatje compleet. Dankzij de verwarming en airconditioning kun je hier het hele jaar door comfortabel genieten. Daarnaast is de overkapping voorzien van een keukenblok met kastruimte en een spoelbak. Perfect voor lange zomeravonden of gezellige borrels.

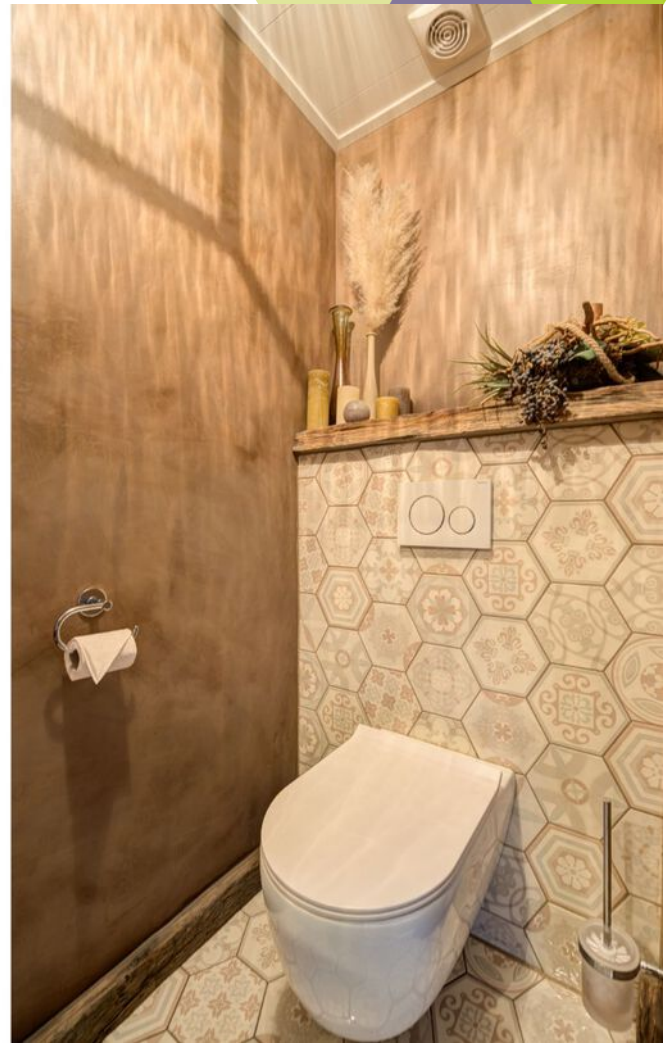
Via dubbele deuren heb je vanuit de tuin toegang tot de stenen berging. Deze beschikt over elektra en biedt extra opbergruimte.

Garage – multifunctioneel inzetbaar

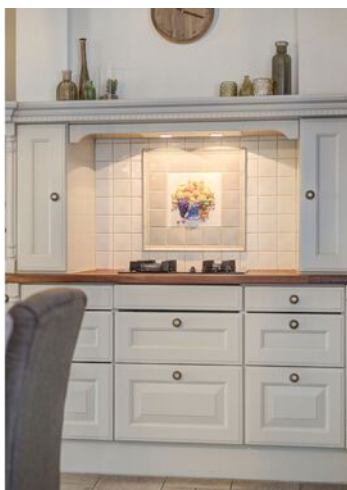
De garage is zowel vanuit de bijkeuken als vanaf de oprit bereikbaar via een elektrische poort. Hier parkeer je gemakkelijk je auto veilig en droog. Via de loopdeur stap je zo de achtertuin in.

Daarnaast beschikt de garage over elektra, verwarming en water. Ook vind je hier een vaste kast met de opstelplaats van de cv-combiketel. Hierdoor is deze ruimte niet alleen geschikt als garage, maar bijvoorbeeld ook ideaal voor hobby's of een beroep aan huis.























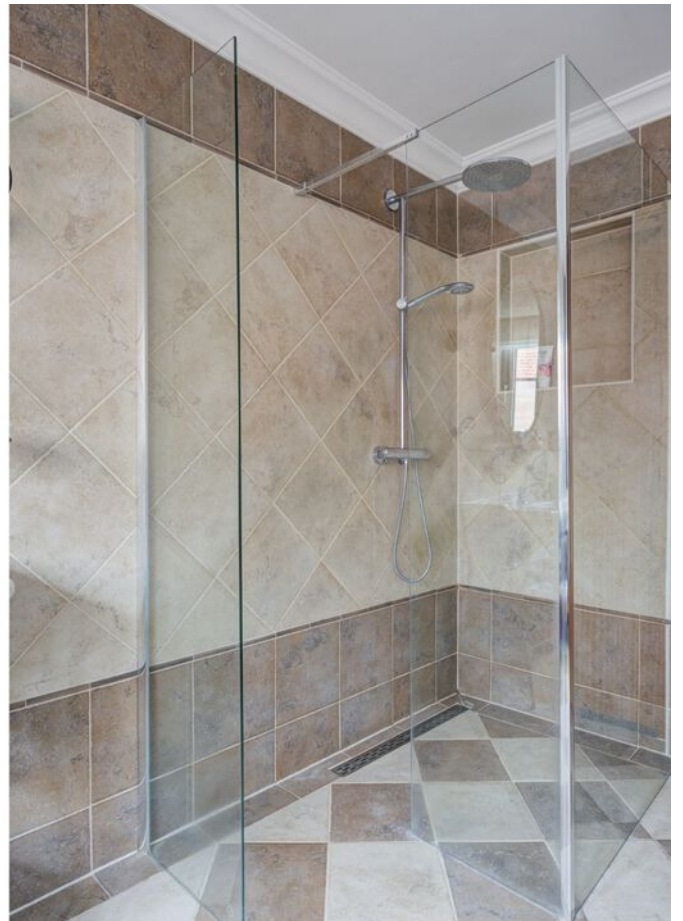


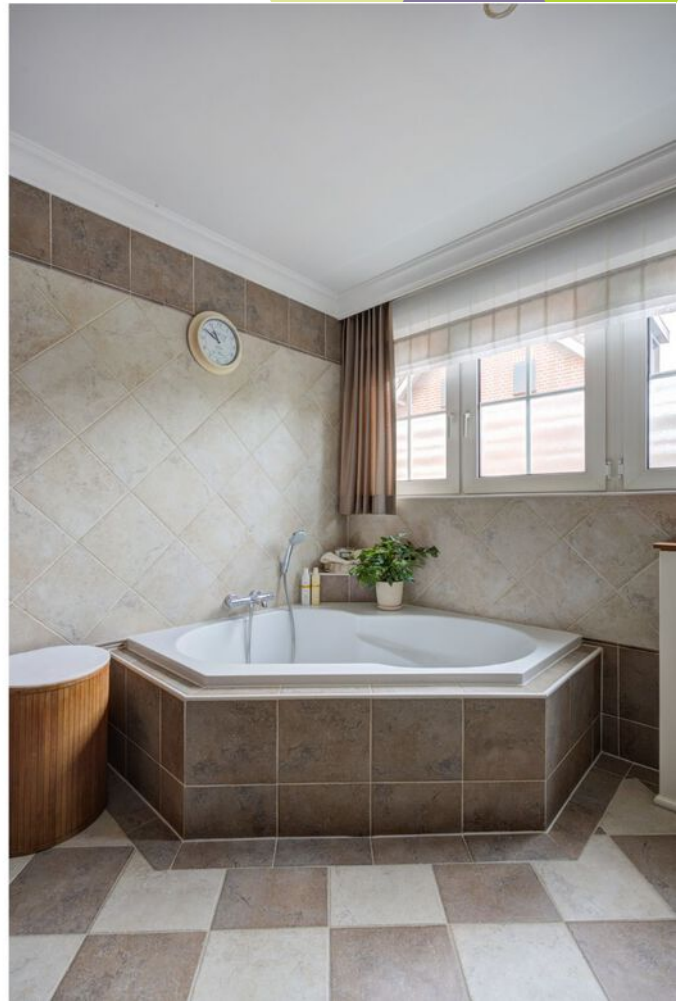










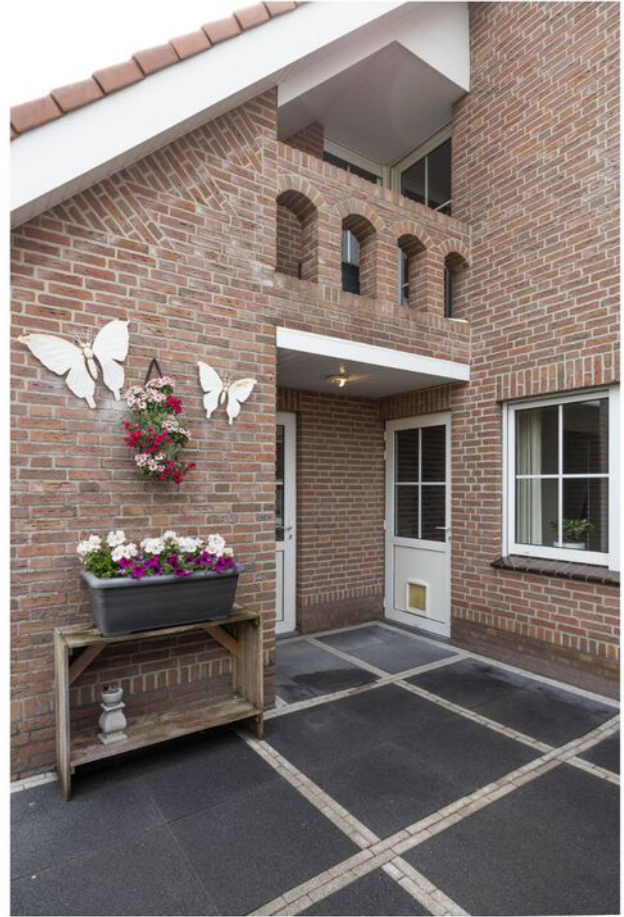






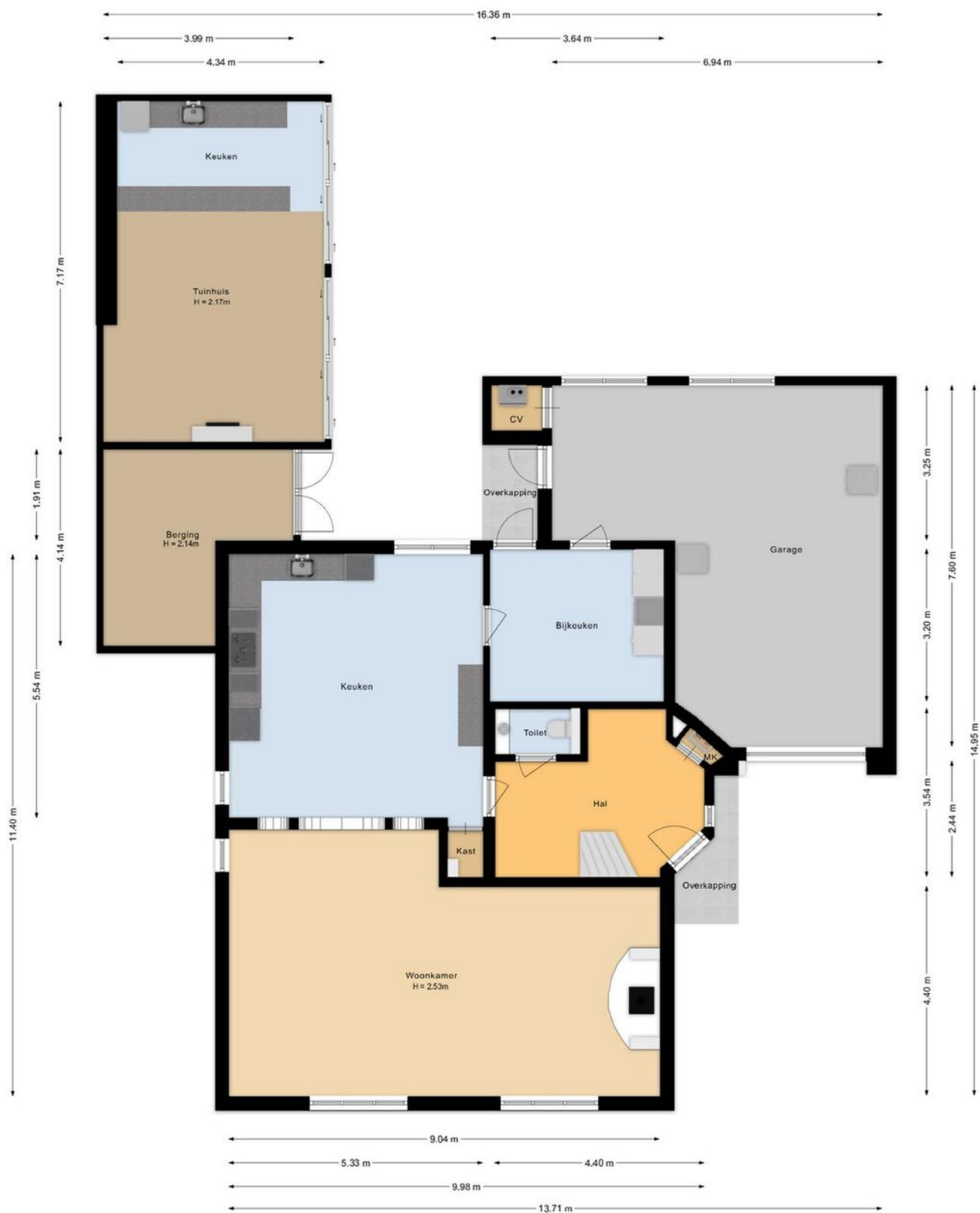








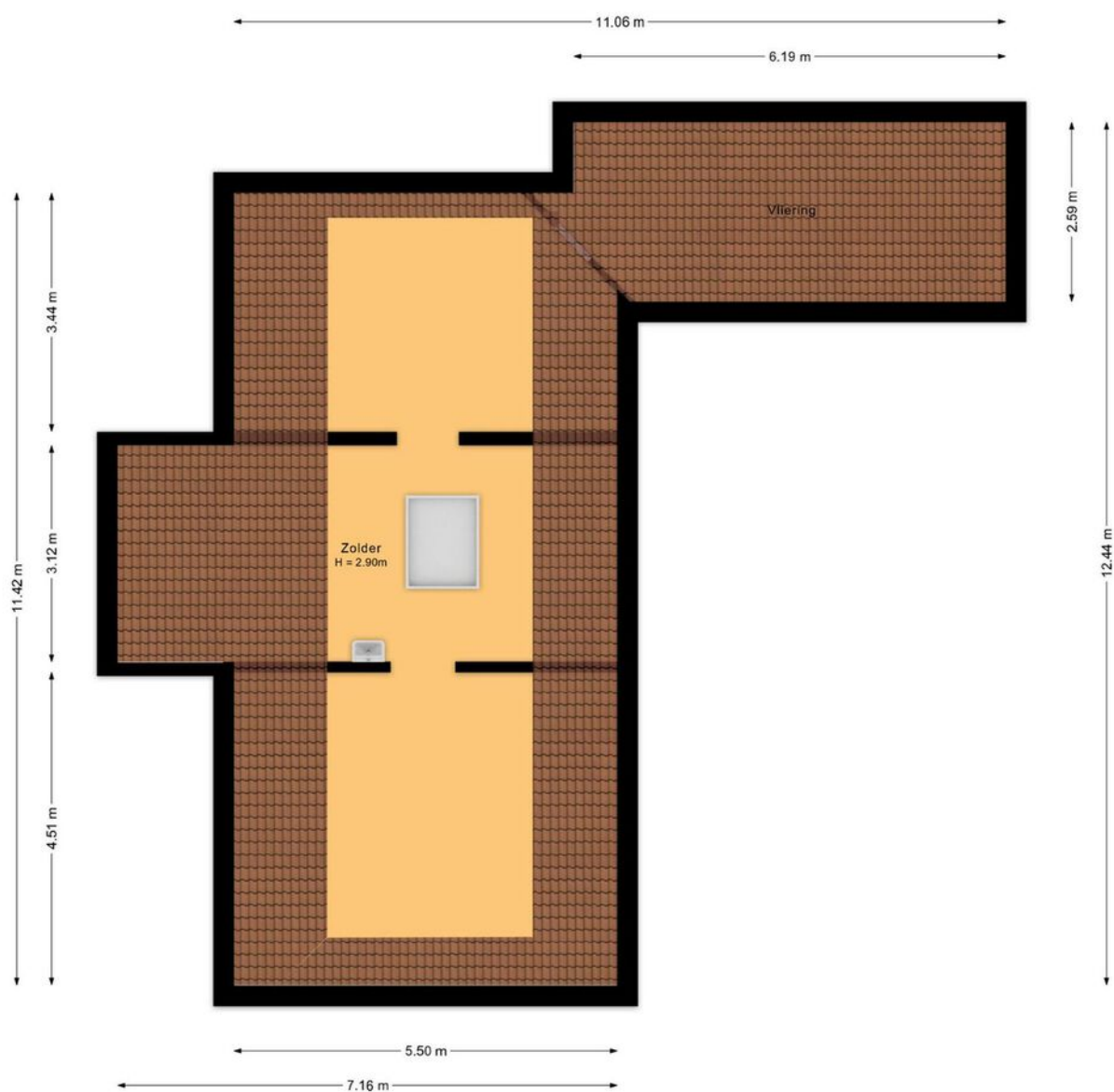
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

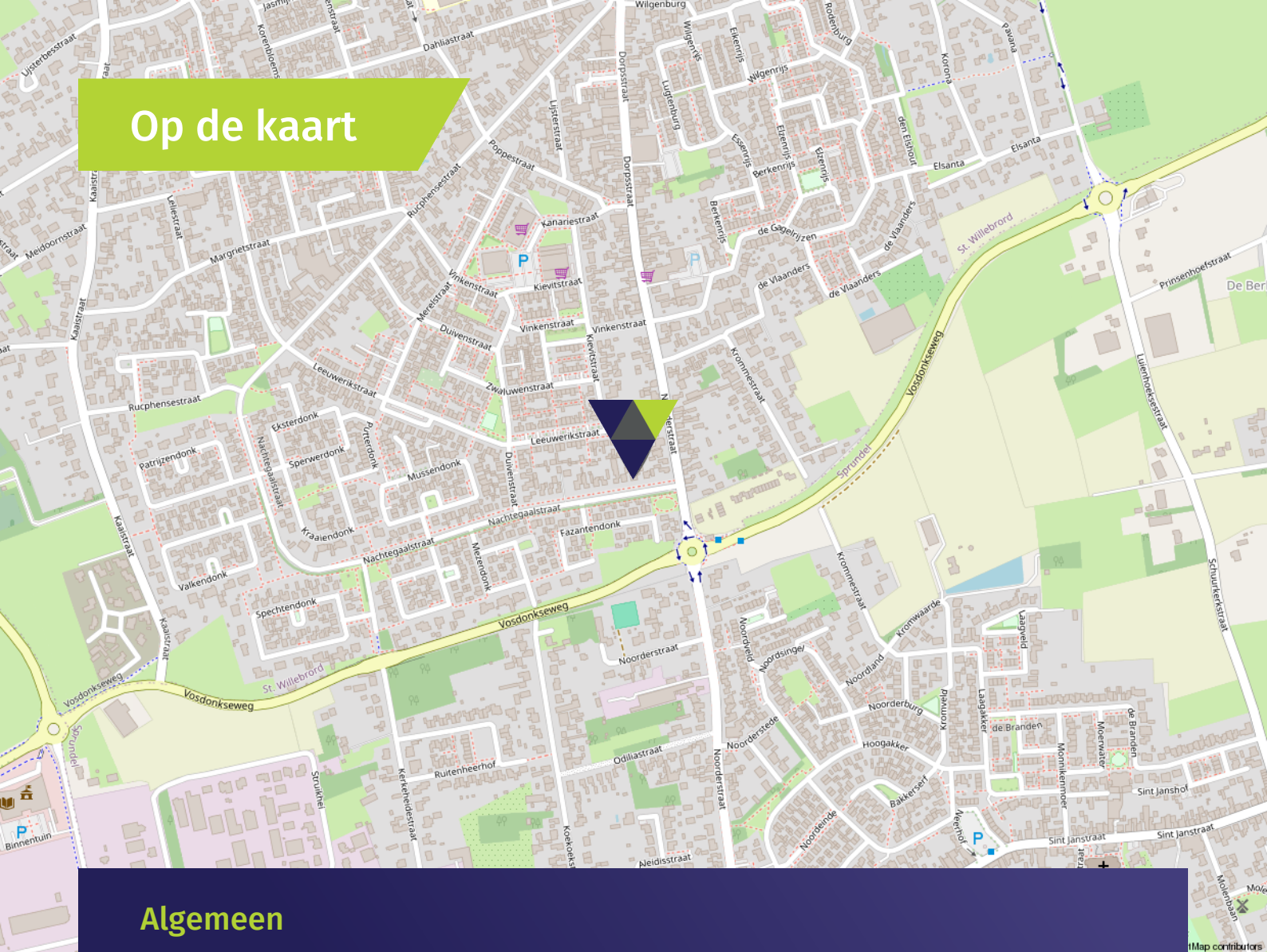
Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rucphen Sectie D Perceel 6772 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	--	---

Voor een eensklündig uittreksel, gelteerd op 11 november 2025
De bevaarder van het kadastral en de openbare registers

Op de kaart



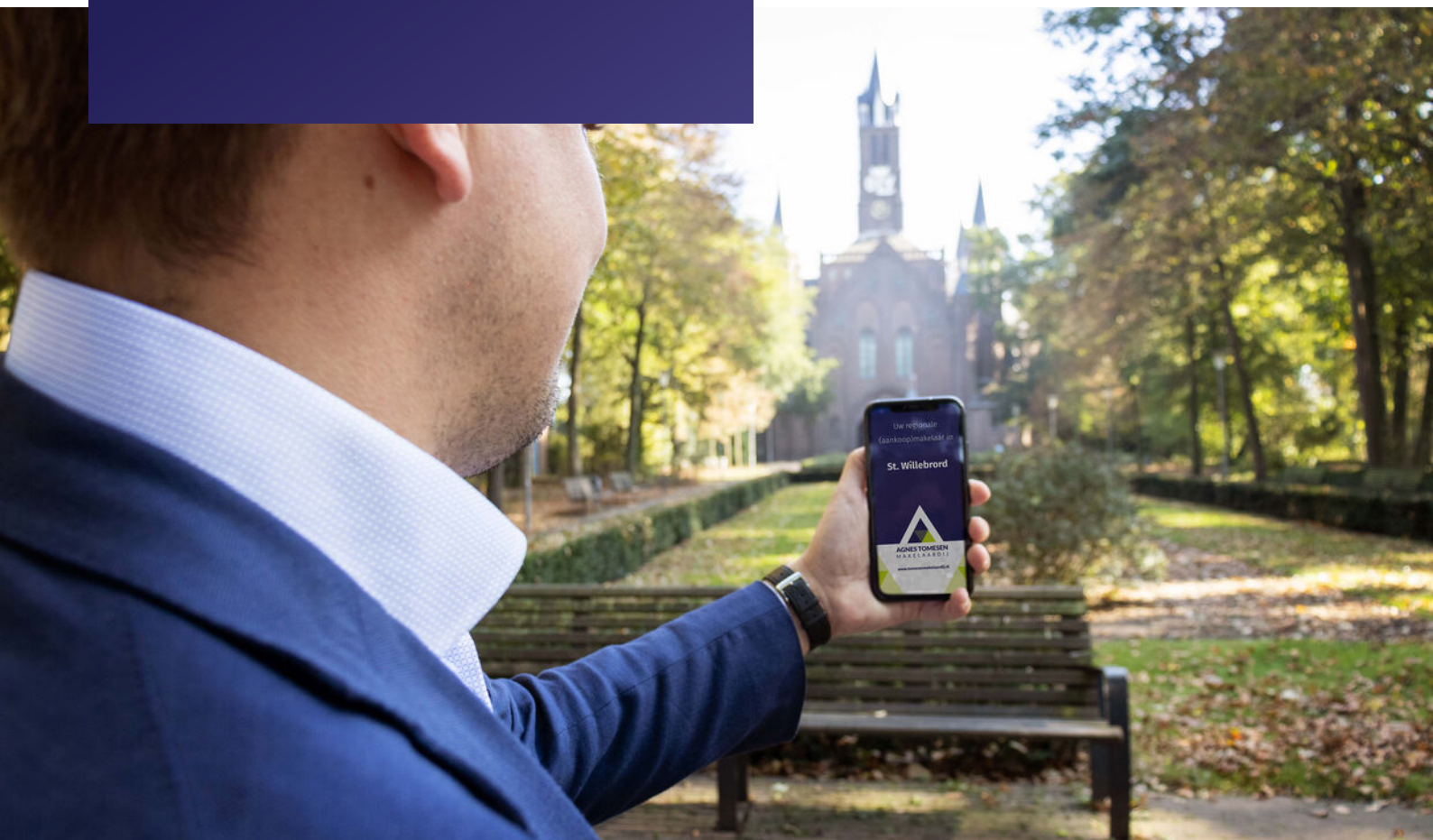
Algemeen

- De woning heeft kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- De gehele woning beschikt over ingebouwde hand bedienbare rolluiken.
- De begane grond en 1e verdiepingsvloeren zijn van beton.
- De 2e verdiepingsvloer is van hout.
- De begane grond beschikt over een plavuizen vloerafwerking.
- De 1e verdieping heeft een laminaatvloer, met uitzondering van de betegelde badkamer.
- De overloop en de overkapping zijn voorzien van een airconditioning.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig voor meerdere auto's. Ook in de nabijheid is voldoende parkeergelegenheid.
- 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(beschot), 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 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur