

Onze Lieve Vrouwestraat 120 | Zegge

Vraagprijs € 845.000,- k.k.



Onze Lieve Vrouwestraat 120 | Zegge



Kenmerken

Bouwjaar	2005	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidoost
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	848 m ³
Energielabel	A++++	Perceel	920 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	151 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Karaktervol wonen met sfeer, luxe, comfort in hartje Zegge, een woning die direct als thuis voelt en klaar is voor de toekomst

Aan de Onze Lieve Vrouwestraat 120 komt alles samen: karaktervolle details, een hoogwaardige afwerking en een uitzonderlijk hoog wooncomfort komt op een prachtige manier samen.

Deze uitstekend geïsoleerde woning met energielabel A++++ biedt alles wat u zoekt voor comfortabel en duurzaam wonen. Beschikt onder meer over een sfeervolle woonkamer, een royale keuken, kantoorruimte, 3 slaapkamers, ruime luxe badkamer. Een ruime tuin op het zuidoosten met overkapping én een royale dubbele garage.

Kortom een energiezuinige tot in de puntjes verzorgde instapklare woning waar sfeer, ruimte en duurzaamheid perfect in balans zijn.

Ben jij ook enthousiast geworden van deze woning? Neem dan contact op met ons kantoor. We laten de woning graag aan je zien!

Omschrijving

Begane grond – gezellige woonkamer, ruime keuken en kantoorruimte

We betreden de woning via de sfeervolle hal, waar direct de trapopgang met loper opvalt. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, de kantoorruimte, de deels betegelde toiletruimte (voorzien van een zwevend toilet en fonteintje), de bijkeuken, de keuken, de woonkamer en de achtertuin.

We beginnen in de gezellige woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte en aan de achterzijde het tuingerichte eetgedeelte. Via de openslaande deuren stap je zo de achtertuin in. De gashaard zorgt op koudere dagen voor extra warmte en sfeer. Daarnaast geven de glas-in-loodramen aan de voorzijde de ruimte een karaktervolle uitstraling.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ruim opgezet. De keuken heeft een praktische hoekopstelling met diverse kasten en laden en is voorzien van een 4-pits gasfornuis met afzuigschouw, een vaatwasser, een combi stoombakoven, een bakoven, een spoelbak met Quooker-kraan en een composiet werkblad. Vanuit de keuken heb je toegang tot de garage.

In de bijkeuken is extra kastruimte aanwezig en bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Aan de voorzijde van de woning ligt de kantoorruimte. Ideaal als thuiswerkplek, maar uiteraard ook naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als hobbyruimte of speelkamer voor de kinderen.

1e verdieping – 3 slaapkamers en een badkamer die van alle gemakken voorzien is
Via de trap bereiken we de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en via een vlizotrap tot de ruime bergzolder.

Aan de linkerzijde van de woning bevinden zich 2 slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De 3e slaapkamer ligt over de gehele lengte van de rechterzijde van de woning en beschikt over een Frans balkon. Alle slaapkamers zijn fijne ruimtes waar je 's ochtends heerlijk wakker wordt met het eerste zonlicht. De grootste slaapkamer is bovendien voorzien van een praktische inloopkast.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is eveneens ruim opgezet. De badkamer is uitgerust met een ligbad (met handdouche), een inloopdouche (met regen- en handdouche), een waskom met meubel, een zwevend toilet en een designradiator. Daarnaast is de badkamer voorzien van

vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

Alle ramen en balkondeuren op deze verdieping zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens, die de warmte goed buiten houden.

2e verdieping – ruime bergzolder

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Hier is volop bergruimte aanwezig voor het opbergen van spullen. Ook bevindt zich hier de opstelplaats van de warmte-terugwininstallatie en de convector koelunit.

Tuin – groene achtertuin met fruitbomen en gezellige overkapping

De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, een gazon en borders met diverse bomen en beplanting. Tussen het groen staan ook verschillende fruitbomen, waardoor je kunt genieten van vers fruit uit eigen tuin.

De tuin ligt op het zuidoosten en biedt daardoor veel zon. Je kunt heerlijk plaatsnemen op het terras achterin de tuin of onder de gezellige overkapping aan de woning.

Daarnaast zijn er elektrapunten en waterpunten aanwezig en via een poort bereik je eenvoudig de voorzijde van de woning.

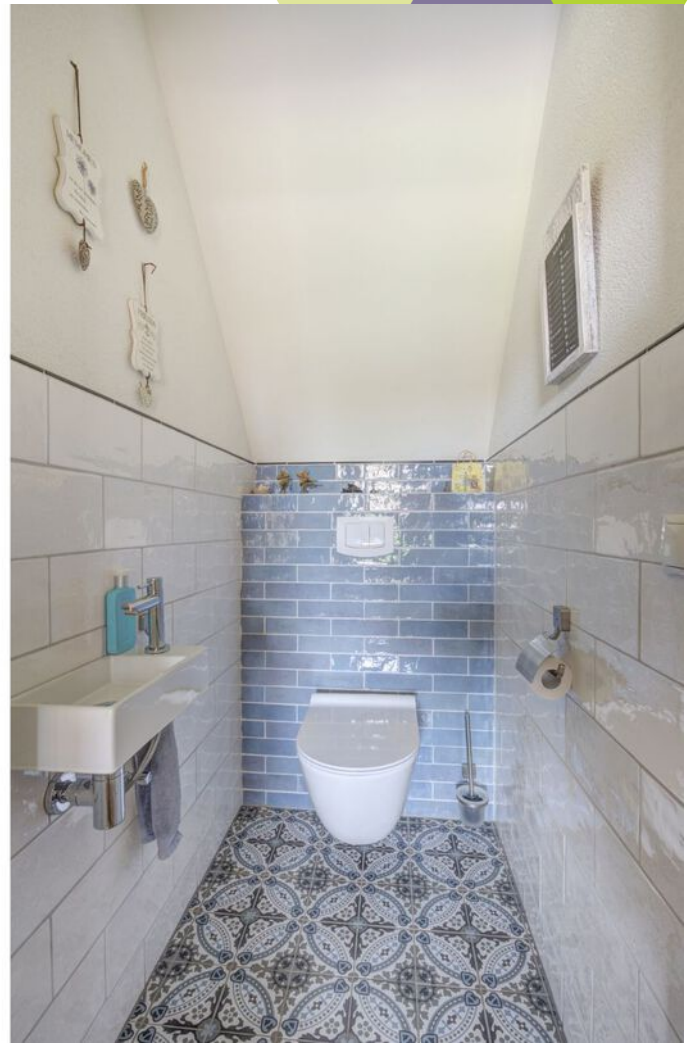
Garage – ruime garage met parkeerplaats voor meerdere auto's en een ruime zolder

De garage is bereikbaar vanuit zowel de keuken als de achtertuin. De ruimte is verrassend groot en biedt plaats aan maar liefst 2 auto's, met daarnaast nog voldoende ruimte voor opslag of werkruimte.

Aan de voorzijde bevinden zich 2 elektrisch bedienbare garagedeuren en aan de achterzijde nog een 3e poort. Hierdoor is het mogelijk om met de auto door te rijden naar de achtertuin.

De garage beschikt over een eigen meterkast, diverse elektrapunten, wateraansluiting en een ruime, met vaste trap toegankelijke, zolder. Op deze zolder bevindt zich extra bergruimte en de opstelplaats van de warmtepomp en de thuisbatterij.







































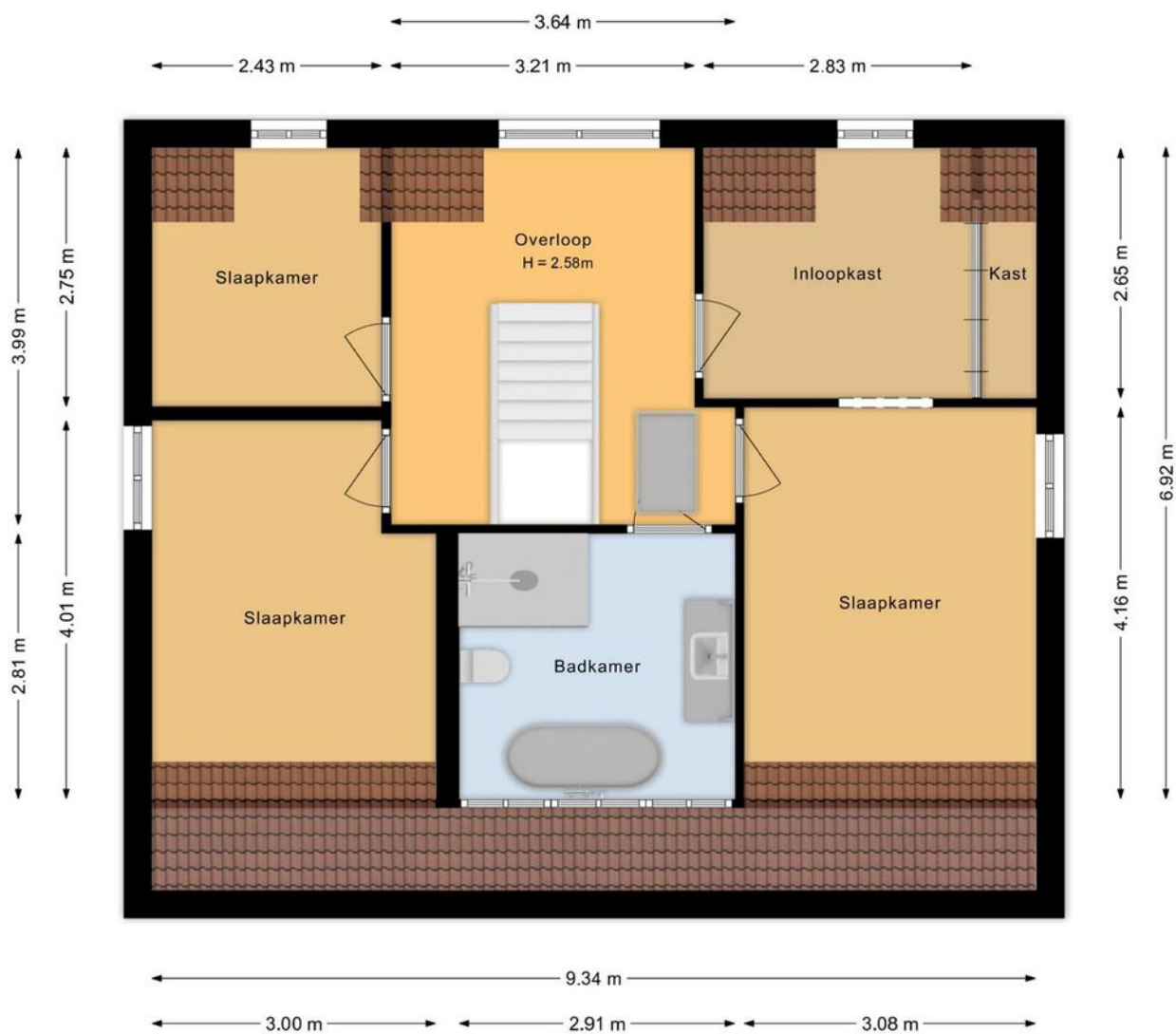




Plattegronden



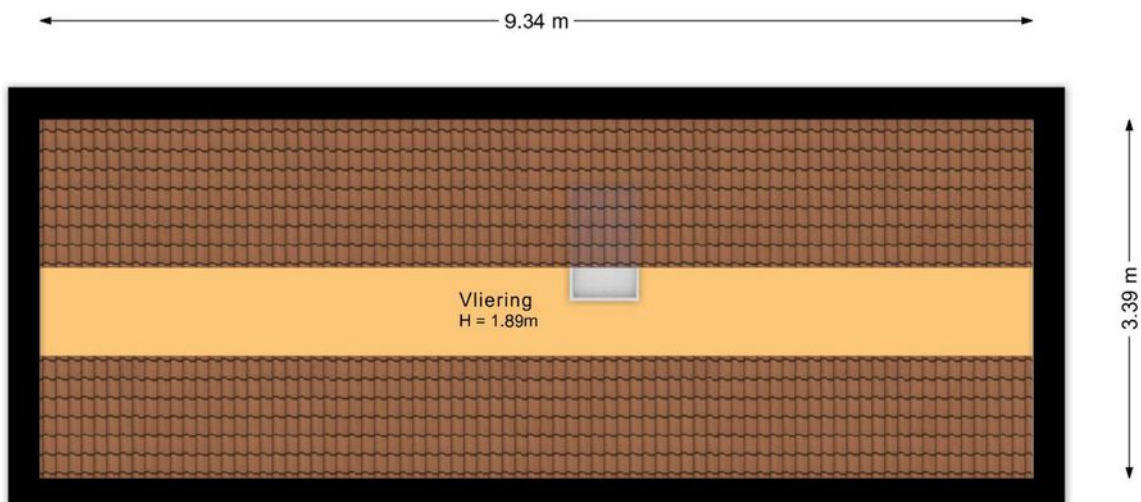
Plattegronden



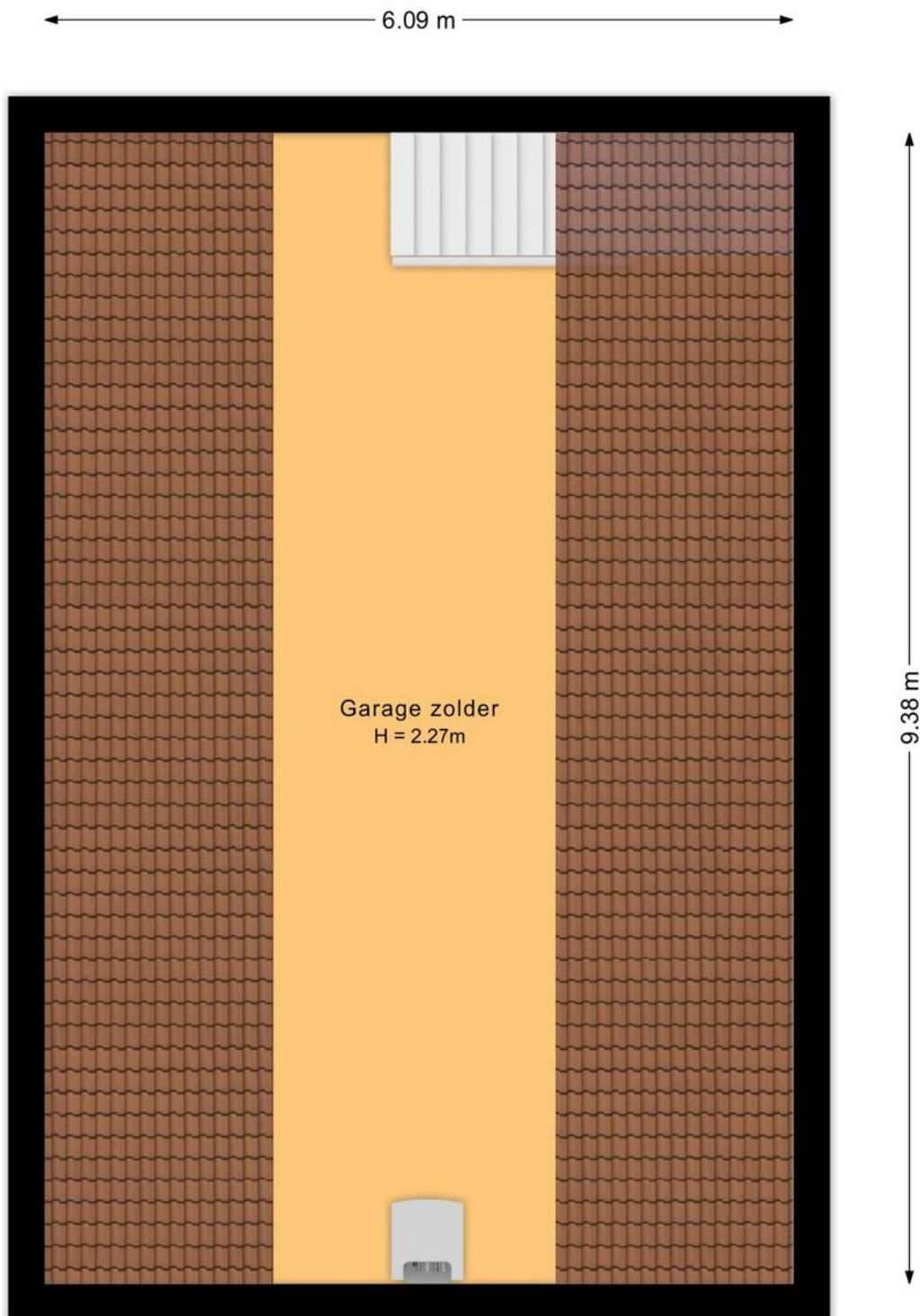
Plattegronden



Plattegronden



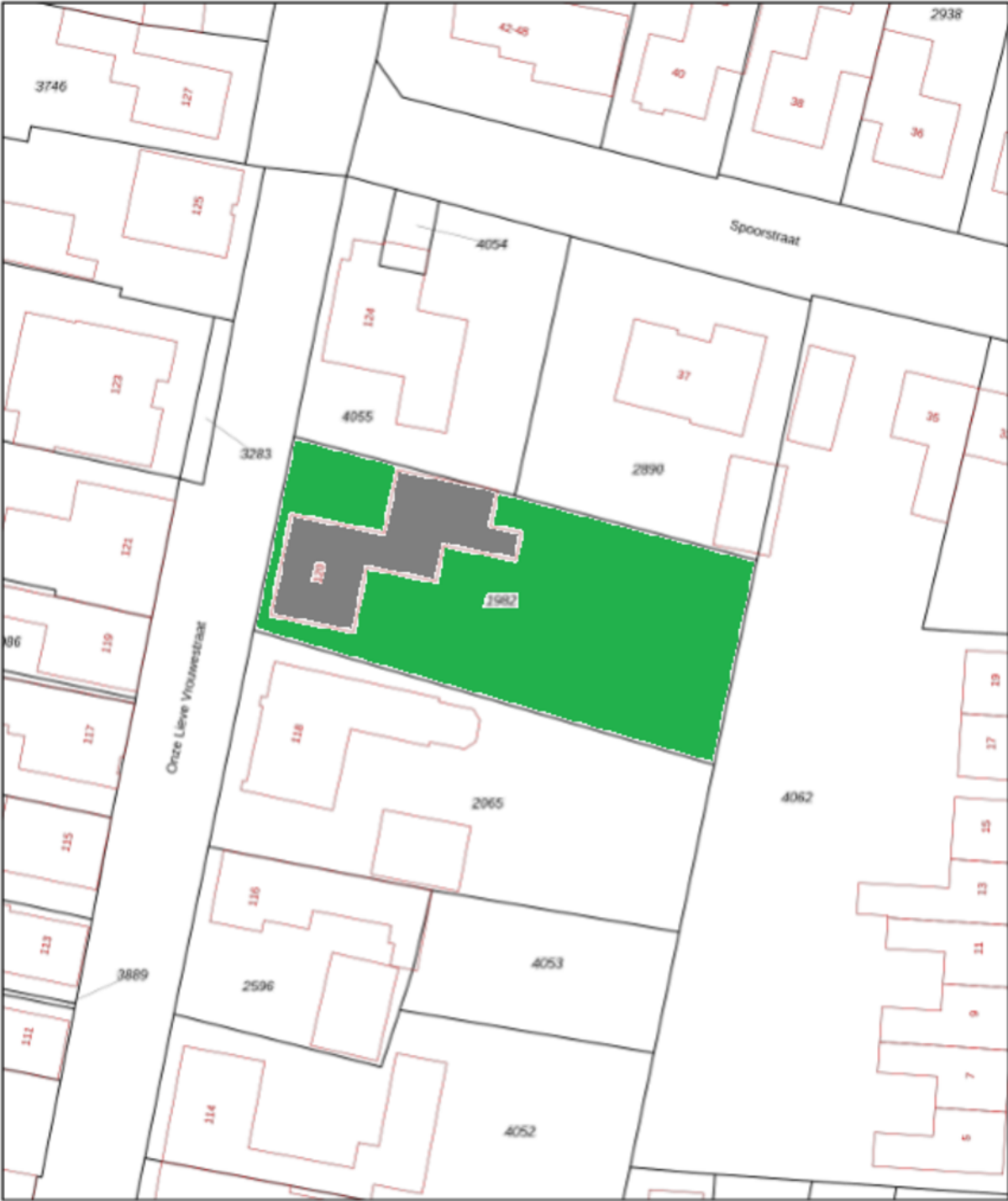
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Perceptronum

25

Vastgenoteerde kadastrale grens

Voorlopige kadestrale grens

Administrative-territorial limits

Bebowing

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rucphen

Sectie A

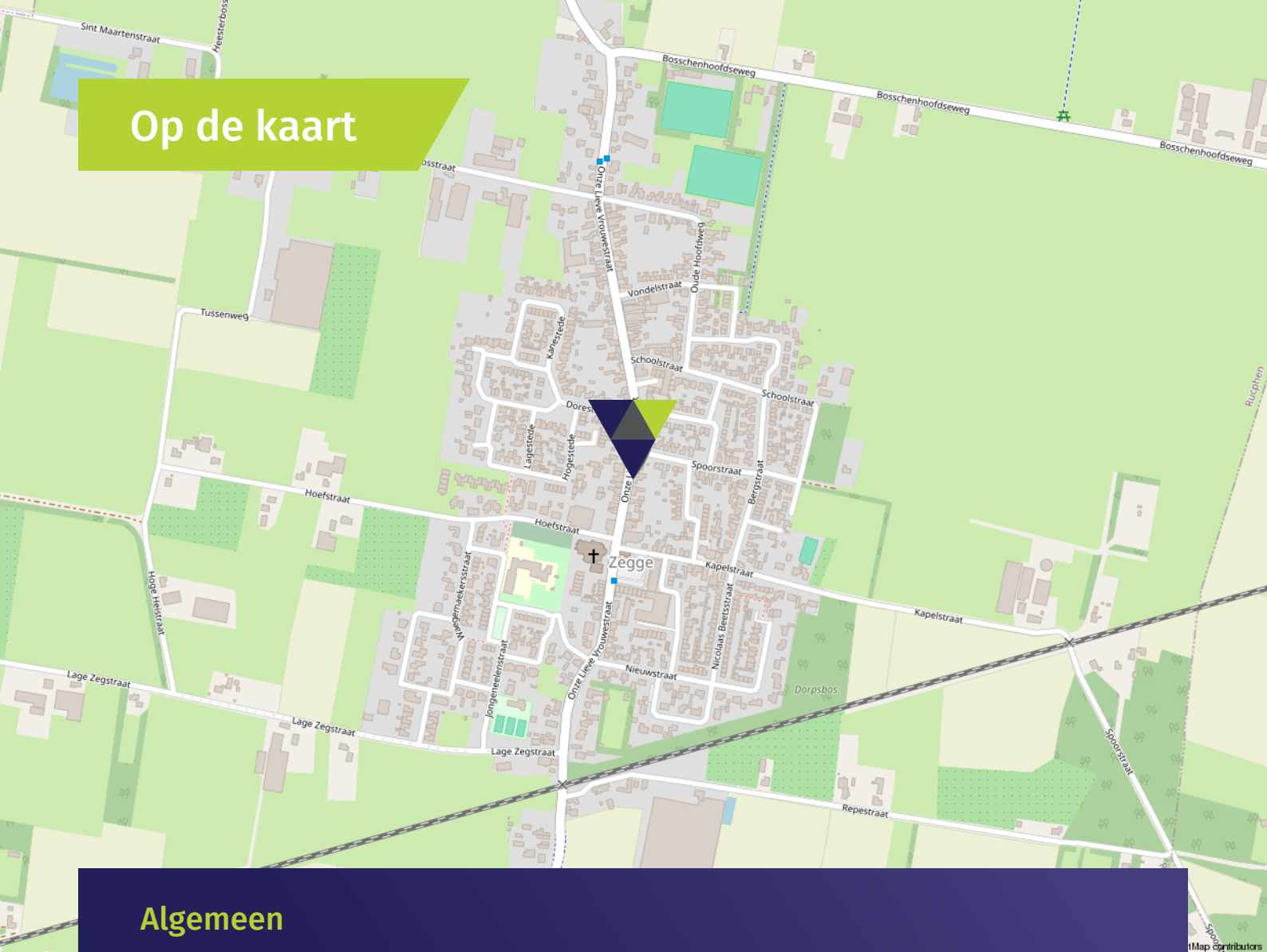
Perceel 1982

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.

kadaster



Op de kaart



Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd en zeer energiezuinig met een A++++ energielabel
- De gehele woning beschikt over houten kozijnen met HR++ beglazing.
- De 1e verdieping is voorzien van elektrische bedienbare screens.
- De begane grond heeft een betonnen verdiepingsvloer en de 1e verdiepingsvloer is van hout.
- De begane grond, de badkamer én de overkapping zijn voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond heeft grotendeels een houten vloerafwerking, met uitzondering van de betegelde toiletruimte, keuken en bijkeuken.
- De 1e verdieping beschikt over een PVC vloerafwerking.
- De woning is voorzien van 22 zonnepanelen.
- De garage is voorzien van dak- en muurisolatie en dubbele beglazing.
- De overkapping is volledig geïsoleerd. Dit met het idee om hier een tuinkamer van te maken door bijvoorbeeld het plaatsen van een schuifpui.

- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig voor meerdere auto's. Zowel op de oprit als in de garage.
- Uitvalswegen van en naar Zegge zijn in de nabijheid.

De elektrificatie van de woning omvat een installatie uit 2024 bestaande uit:

- Warmtepomp 10kW lucht/water met geïntegreerde 300liter boiler en met koelfunctie voor de warme zomerdagen via begane vloer vloerleidingen als koellucht convector inblazend op verdiepingsvloer (slaapkamers).
- WTW installatie welke keuken/bijkeuken/badkamer afzuigt en verse lucht inblaast op begane vloer
- Zonnepanelen- 22 stuks- elk met eigen Microinverter
- Thuisbatterij systeem totaal 10kW opslagcapaciteit

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