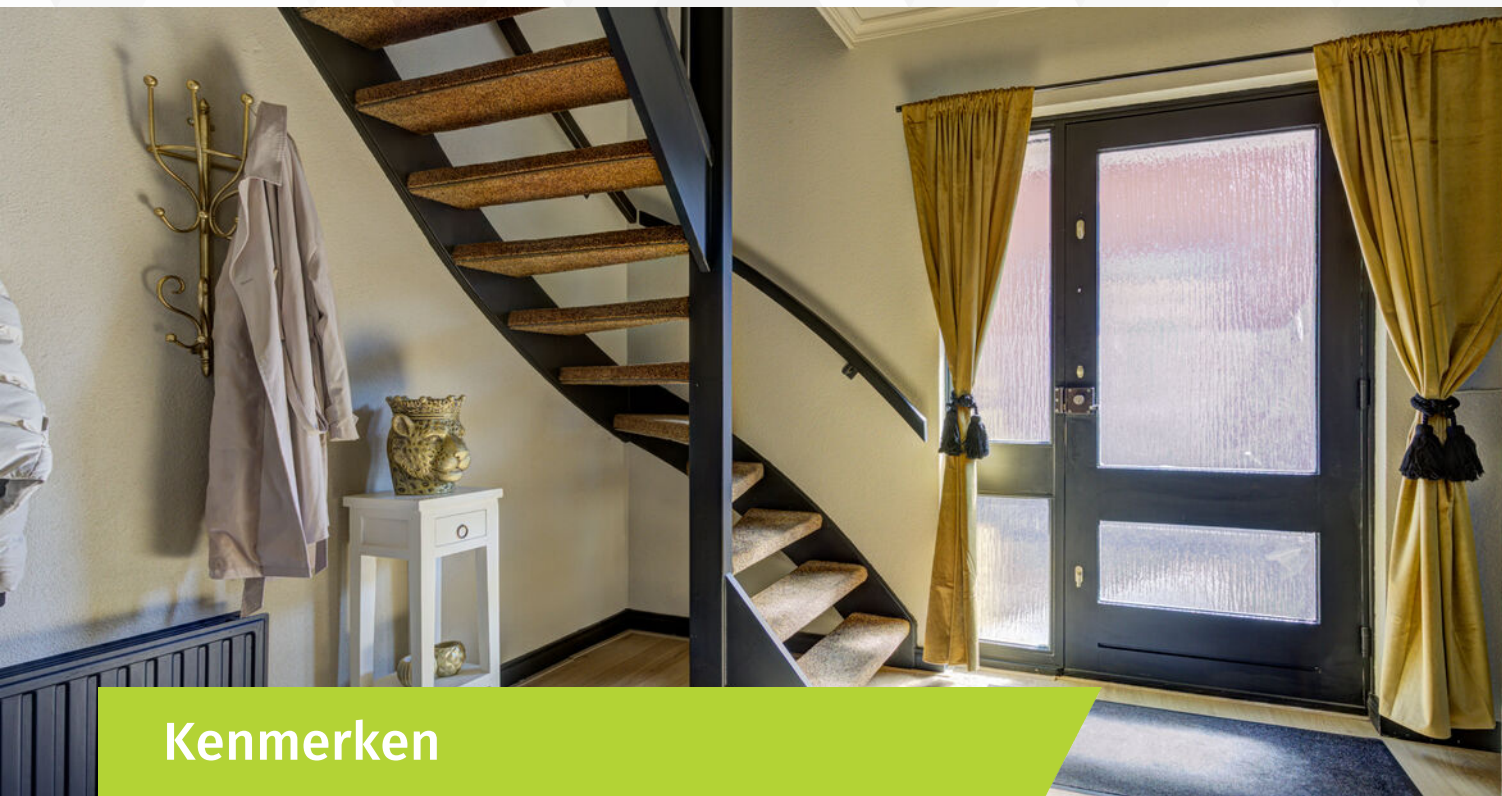


Fazantendonk 14 | St. Willebrord

Vraagprijs € 445.000,- k.k.



Fazantendonk 14 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	1978	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidwest
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	435 m ³
Energie label	B	Perceel	225 m ²
Aantal kamers	6	Woonoppervlakte	121 m ²
Aantal slaapkamers	5		

Op zoek naar een royale 2-onder-1 kapwoning met garage? Dan is de Fazantendonk 14 zeker iets voor jou!

Er is namelijk ruimte genoeg voor nu én later! Deze woning heeft maar liefst 5 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen, een lekker lichte woonkamer met airco en een ruime leefkeuken. Ook buiten heb je genoeg te ontdekken. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over meerdere overdekte zitplekken en een garage. Dankzij de ruime oprit kun je bovendien meerdere auto's op eigen terrein kwijt.

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en kom Fazantendonk 14 zelf ontdekken!

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer en ruime leefkeuken
We komen binnen in de hal. Hier vind je de meterkast, een praktische opbergkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en de volledig betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje).

Vanuit de hal lopen we door naar de keuken. Deze ruime leefkeuken biedt volop plek om samen te koken, te eten en gezellig bij te praten. De keuken beschikt over diverse boven- en onderkasten en verschillende inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser, spoelbak en een kunststof werkblad. De handbedienbare rolluiken zorgen voor extra comfort.

Daarna lopen we door naar de woonkamer. Dankzij de grote ramen valt hier lekker veel daglicht naar binnen en voelt de ruimte prettig licht aan. Er is voldoende plaats voor een fijne zithoek en de aanwezige airco zorgt op warme dagen voor verkoeling. Aan de buitenzijde is bovendien een elektrisch zonnescherm aanwezig.

1e verdieping – 3 slaapkamers en complete badkamer
Via de trap bereiken we de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de 1e slaapkamer. De andere 2 slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde. Alle 3 de slaapkamers zijn voorzien van handbedienbare rolluiken, ideaal om de kamers goed te verduisteren en de zon buiten te houden.

De badkamer ligt aan de achterzijde en is volledig betegeld. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een zwevend toilet en een wastafel met meubel. Ook hier is een handbedienbaar rolluik aanwezig.

2e verdieping – nog eens 2 slaapkamers en praktische bergruimte

Op de 2e verdieping vind je nog eens 2 slaapkamers. De 4e slaapkamer ligt aan de voorzijde en aan de achterzijde ligt de 5e slaapkamer. Vanuit deze kamer bereik je via een schuifdeur een praktische bergruimte. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en is ook de cv-combiketel (Vaillant, 2016) opgesteld.

Met zoveel kamers kun je alle kanten op. Slaapkamers voor het hele gezin, een thuiswerkplek of juist een hobbykamer. Je hebt hier de ruimte om de woning aan te passen aan jouw woonwensen.

Achtertuint – meerdere overdekte zitplekken en een garage
Ook buiten heb je lekker de ruimte. De achtertuin is volledig bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk. Direct aan de woning bevindt zich een overdekt terras, waardoor je ook bij wat minder weer fijn buiten kunt zitten. Verderop in de tuin is nog een overkapping met elektra aanwezig. Genoeg mogelijkheden dus om verschillende zitplekken te creëren.

Achter in de tuin staat de garage. Deze is voorzien van elektra, een handbedienbare poort en extra opbergruimte. Via de dubbele poort is er een directe verbinding met de oprit. Op de ruime oprit is plaats voor meerdere auto's.





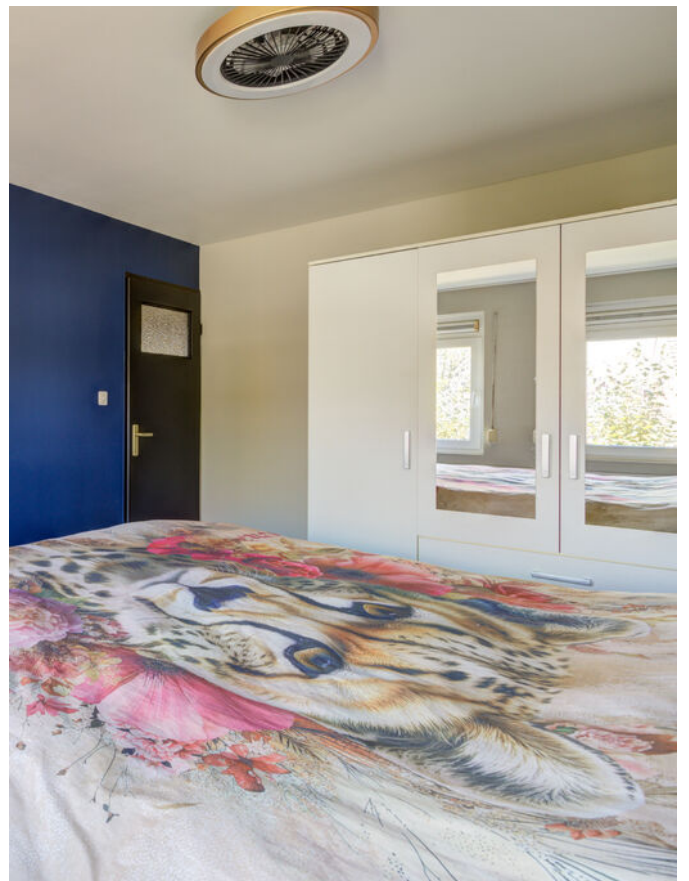






























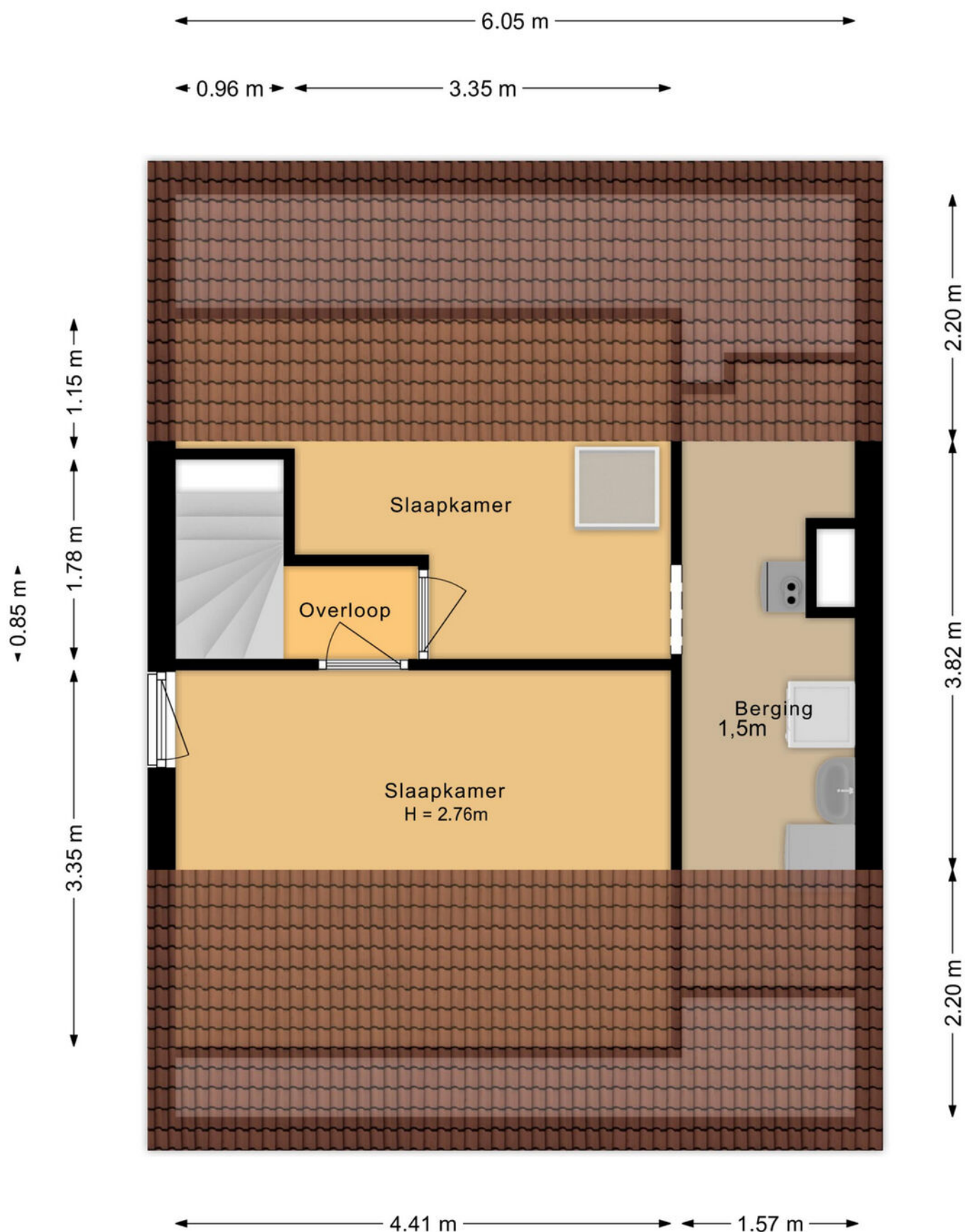
Plattegronden



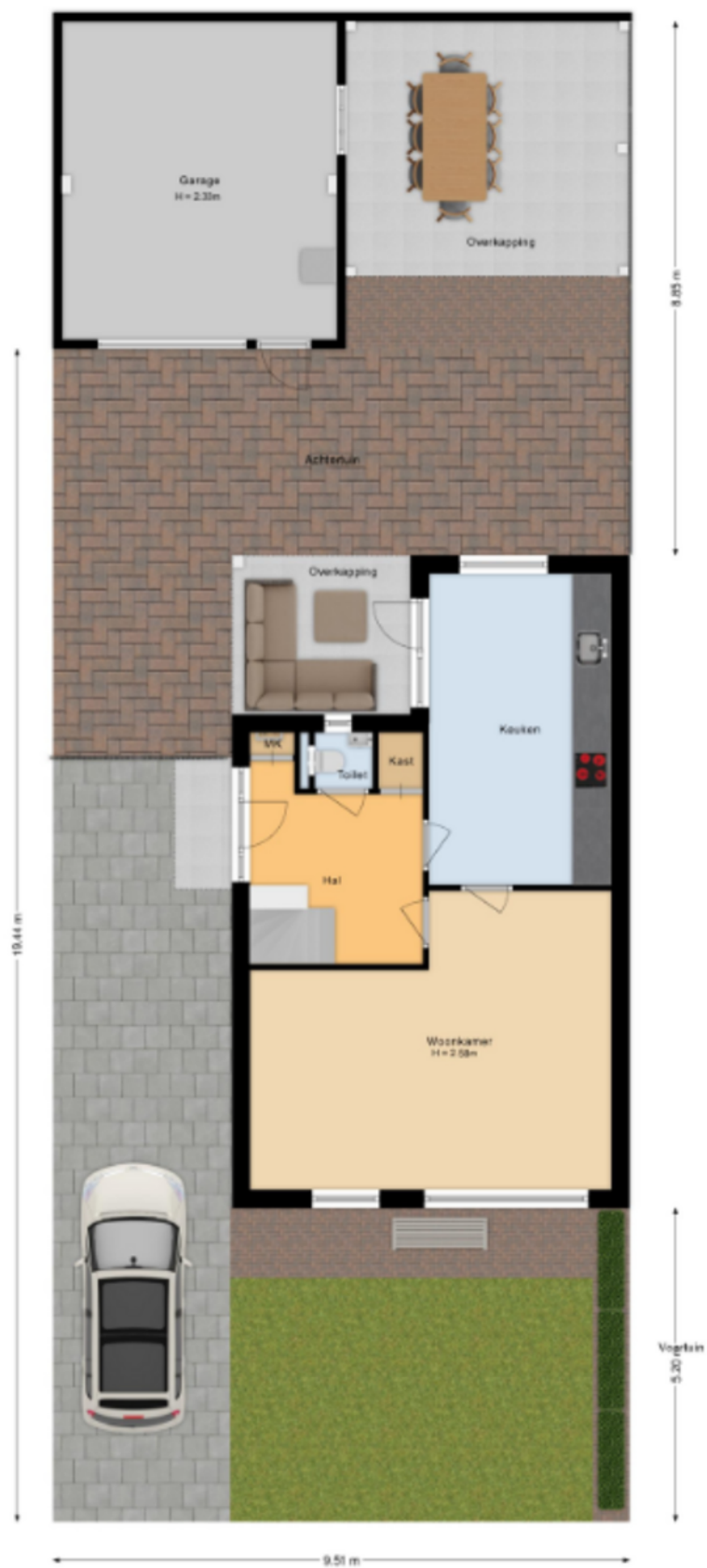
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eersluitend uittreksel, gelieve op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rucphen
Sectie D
Perceel 8755

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.



Op de kaart



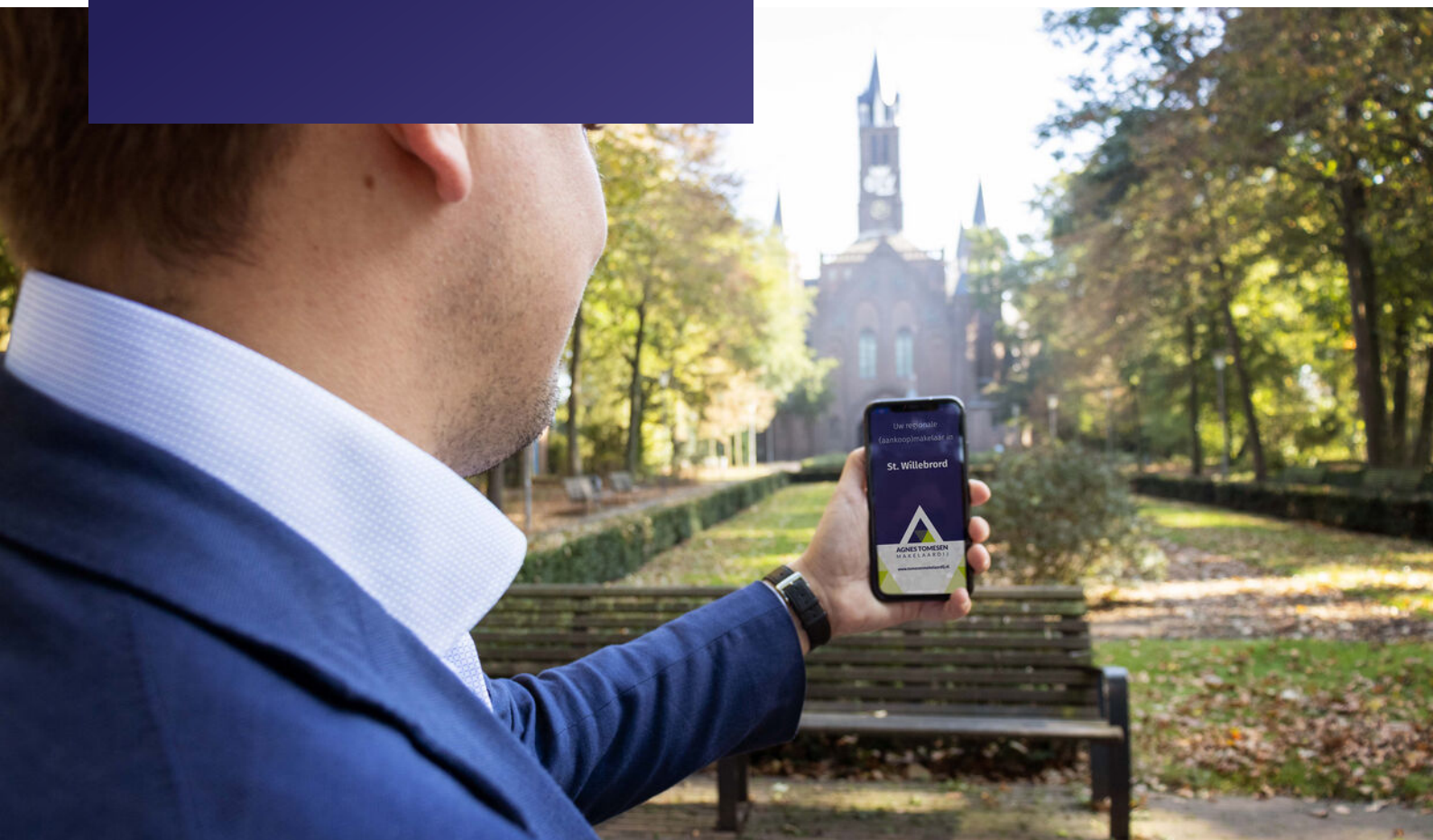
Algemeen

- De woning is voorzien van dak- en muurisolatie.
- De hele woning beschikt over kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning is grotendeels voorzien van hand bedienbare rolluiken.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De hal, woonkamer en slaapkamers beschikken over een laminaatvloer.
- De keuken, toiletruimte en de badkamer hebben een tegelvloer.
- De overloop van de 1e en 2e verdieping zijn voorzien van vloerbedekking.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig voor meerdere auto's.

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(beschoot), 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 48 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit 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

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur