Makelaar Miranda
van Steen goede huize!



# Parkstraat 18 | St. Willebrord

Royale vrijstaande woning met garage/bijgebouw en mooie tuin

## Kenmerken

| | |
|---|---|
| Vraagprijs: | € 795.000 k.k. |
| Bouwjaar: | 2005 |
| Grondoppervlakte: | 670 m² |
| Inhoud: | 803 m³ |
| Woonoppervlakte: | 219 m² |

Op centrale plek gelegen royale vrijstaande woning met grote garage/guesthouse, flinke oprit en heerlijke, rondom mooi aangelegde tuin. Uitvalswegen naar A58, A16 en A17 zijn op korte afstand aanwezig, evenals basisscholen en winkels.

Begane grond:
- royale entree/hal met open trapopgang, vide, meterkast en betegelde toiletruimte met hangend toilet en fonteintje
- L-vormige woonkamer, opp. ca. 47 m2, met gashaard in schouw. airco-installatie en openslaande tuindeuren
- middels dubbele deuren van de woonkamer gescheiden woonkeuken, opp. ca. 27 m2 met eveneens openslaande tuindeuren en een hoekopgestelde keukeninrichting voorzien van granieten werkblad, inductiekookplaat, afzuigkap, koel/vriescombinatie en vaatwasser
- bijkeuken, afm. ca. 3.31 x 2.22 m. met 2 vaste kasten, waarvan 1 voorzien van een HR-combiketel (2020) en mogelijkheid voor aansluitingen t.b.v. wasmachine/droger
- de gehele begane grond is voorzien van een lichte tegelvloer

Eerste verdieping:
- ruime overloop met vide en dakkapel
- slaapkamer 1, afm. ca. 7.19 x 3.41 m. met inloopkast, afm. ca. 3.41 x 2.69 (incl. schuine deel)
- slaapkamer 2, afm. ca. 7.50 x 4.03 m. (deze slaapkamer zou nog in 2 ruime slaapkamers gesplitst kunnen worden) met inloopkast, afm. ca. 4.03 x 2.21 m. incl. schuine deel.
- betegelde badkamer, afm. ca. 3.78 x 2.93 m. met dakkapel, ligbad, inloopdouchecabine, dubbel wastafelmeubel, hangend toilet en designradiator
- deze verdieping is, m.u.v. de tegelvloer in de badkamer, voorzien van een laminaatvloer

Tweede verdieping:
- afgesloten, vaste trap
- grote overloop met bergruimte onder de schuine dakschilden
- slaapkamer 3, afm. ca. 3.22 x 3.05 m. met bergruimte onder de schuine dakschilden
- hobby/berg/slaapkamer 4, afm. ca. 3.49 x 3.40 m. met warmte-terugwin-unit en eveneens bergruimte onder de schuine dakschilden
- ook deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer





Vrijstaand bijgebouw: garage/guesthouse:
- garage geschikt voor 2 auto's, afm. ca. 7.63 x 5.50 m. met vaste kast, aparte loopdeur en elektrisch bedienbare sectionaal deur
- keuken, afm. ca. 3.51 x 3.63 m. met deur naar de tuin, aansluitingen t.b.v. wasmachine/droger, en hoekopgestelde keukeninrichting voorzien van gaskookplaat, oven, koelkast en vaatwasser
- doucheruimte, afm. ca. 1.92 x 1.04 m. met hangend toilet, wastafelkastje en inloopdouche
- aparte klimaatkamer, afm. ca. 3.15 x 1.75 m. ten behoeve van het bewaren c.q. koelen van wijnflessen
- woonkamer, afm. ca. 6.31 x 3.47 m. met dubbele terrasdeuren naar de terrasoverkapping en een ingebouwde sauna voor meerdere personen

Dit gebouw is in spouw uitgevoerd, volledig geïsoleerd, voorzien van een tegelvloer en hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. Dubbele bewoning, mantelzorg, kantoor of praktijkruimte aan huis is hier zeer goed mogelijk.

Tuin:
op het Noord-Westen gesitueerde achtertuin is mooi aangelegd met een groot terras, vele beplantingen, tuinkas, vaste bbq en fijne terrasoverkapping met een afmeting van ca. 6.36 x 2.99 m. Door de grootte van de tuin is er de hele dag zon en schaduw aanwezig. De achtertuin is volledig afgesloten met een dubbele zij-achterom en poorten.

Bijzonderheden:
- goed onderhouden vrijstaande woning met multifunctioneel bijgebouw
- rondom hardhouten kozijnen met HR-beglazing en grotendeels elektrisch bedienbare rolluiken
- volledig geïsoleerd
- centraal gelegen




R
A




























































Jycha


1000 PUZZLE


1000 PUZZLE
1500 PUZZLE
STRATEGO









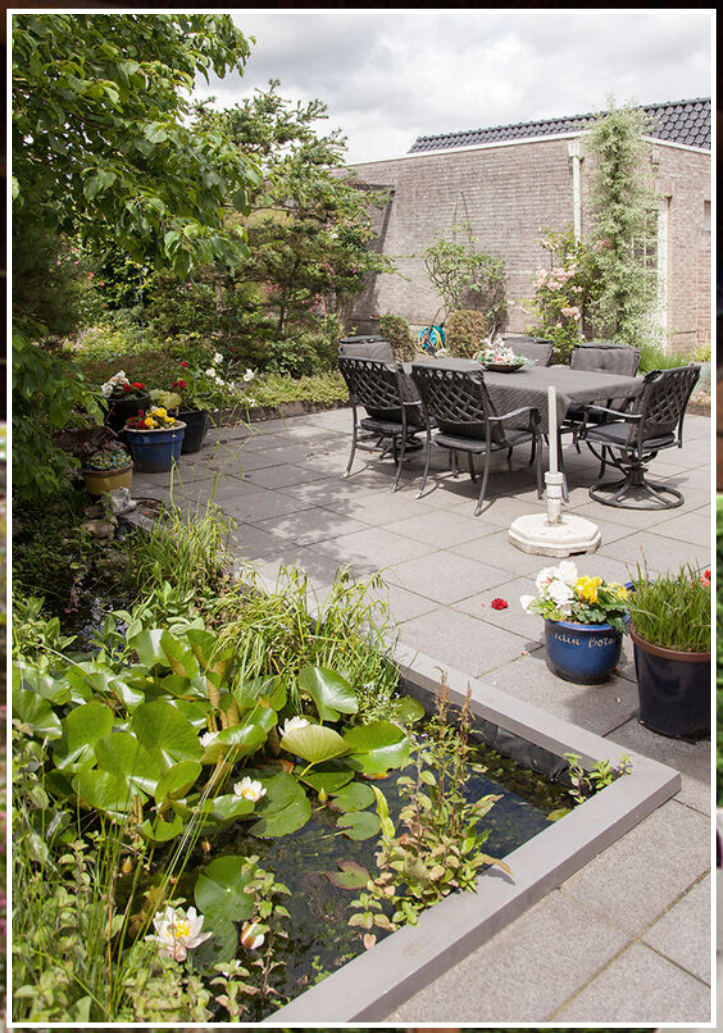
























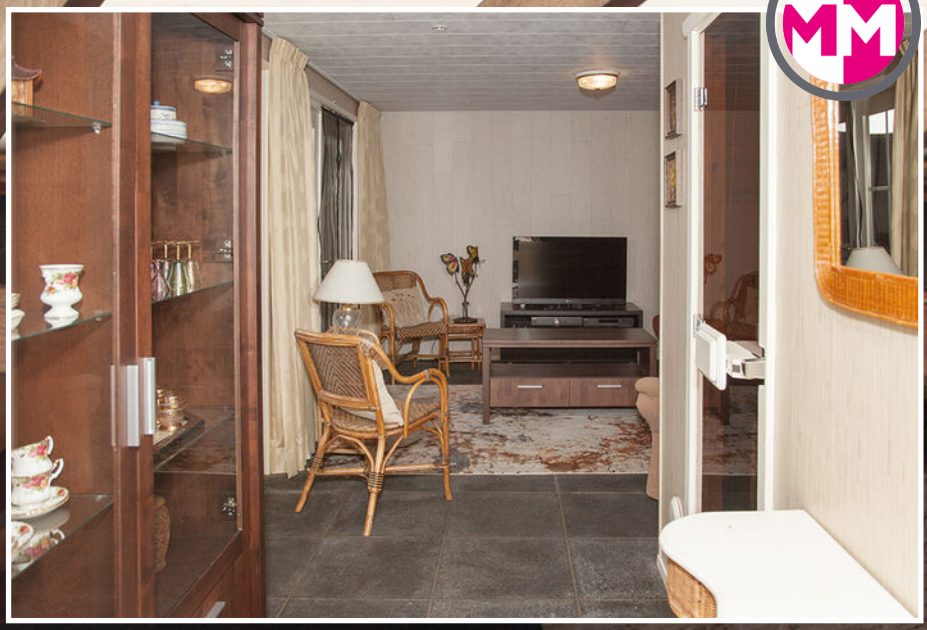










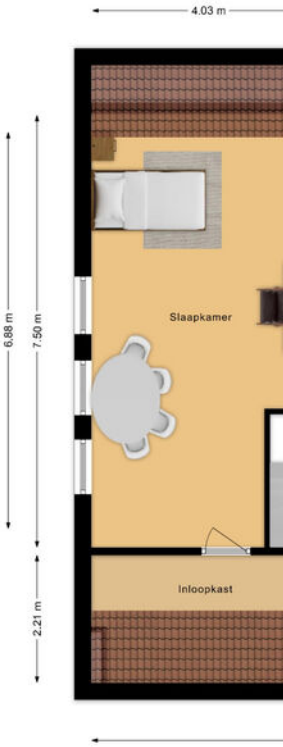




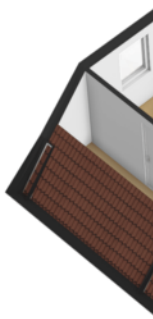


# Begane grond

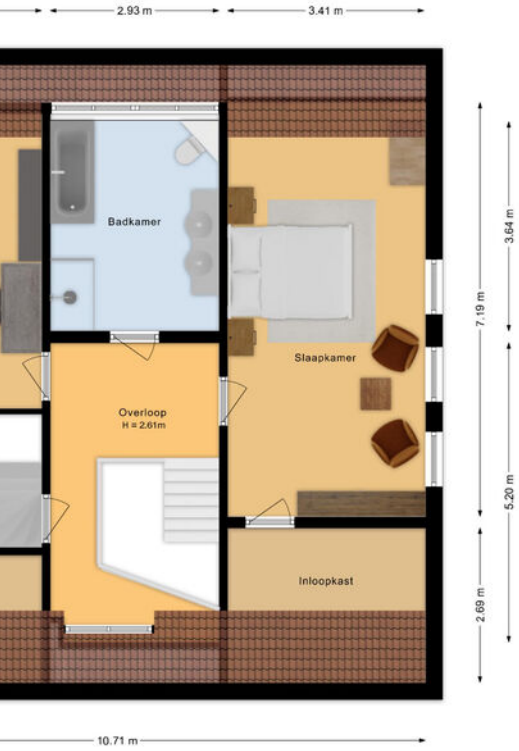




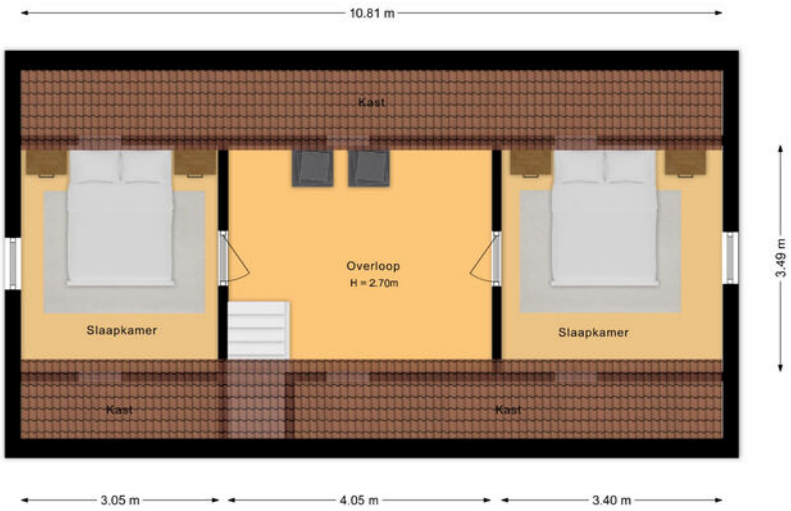



# verdieping





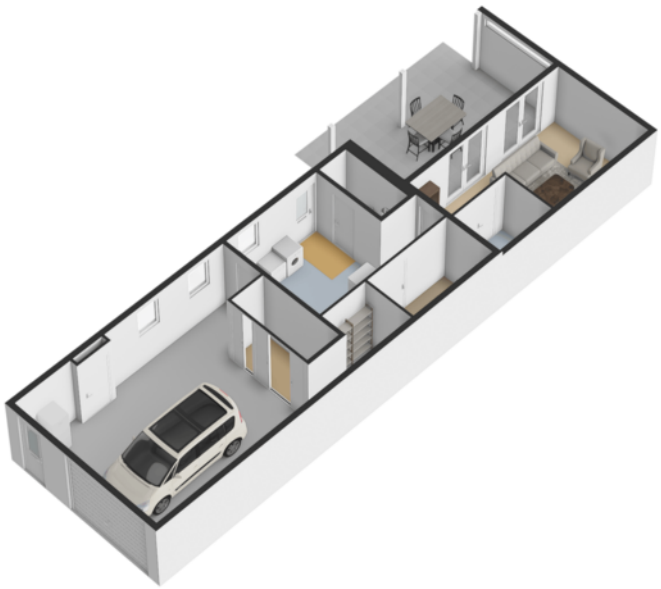

# 2e verdieping






# Garage/bijgebouw



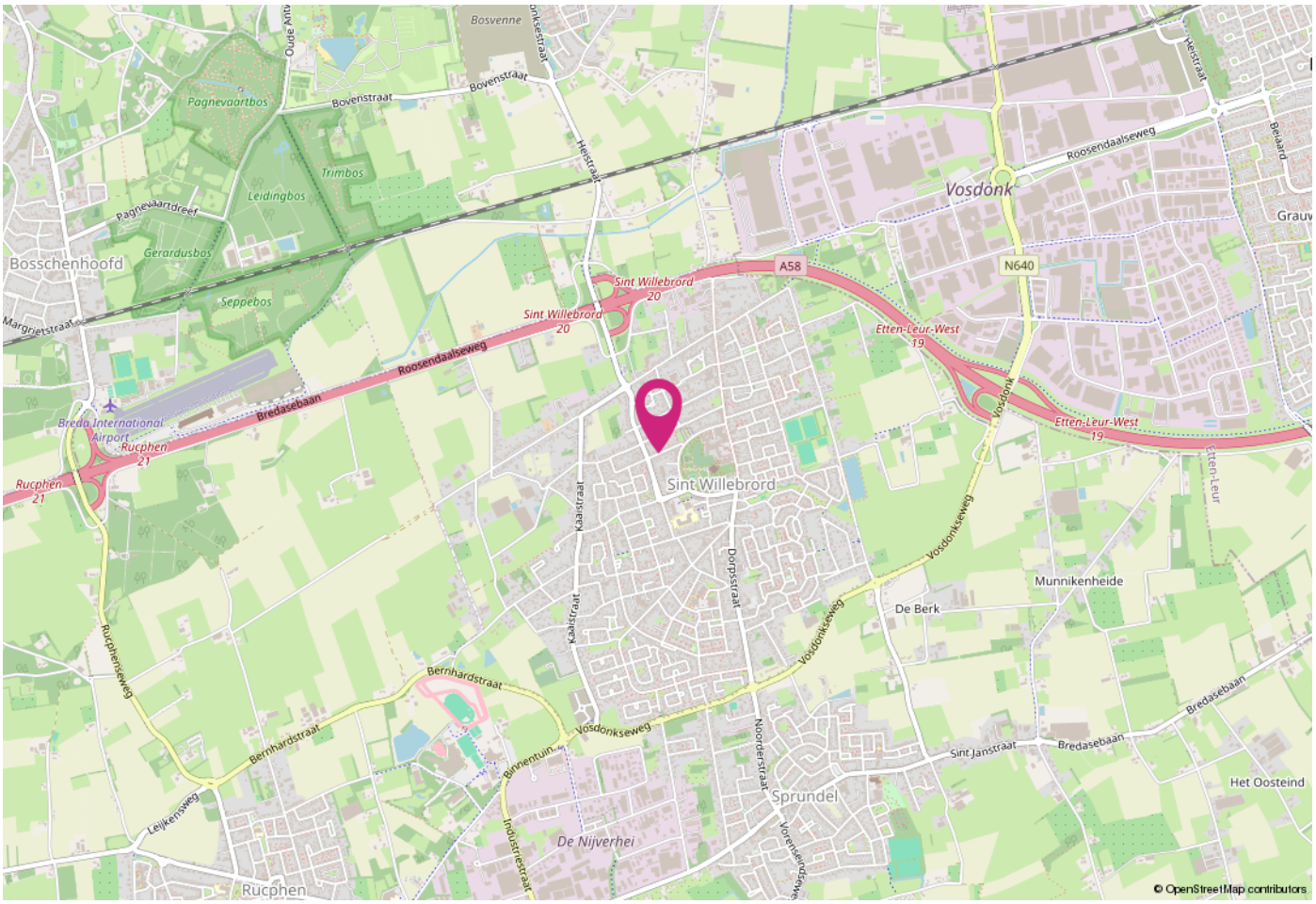



# Situatie


9.74 m
Overkapping
Werkkamer
Sauna
Toilet
Entree
Berging
Keuken
Kast
Garage
Achterkant
Eetkamer
Toilet
Keuken
Entree
Kast
Kast
Voorkant



# Locatie op kaart






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Rucphen |
| Sectie | D |
| Perceel | 8117 |

kadaster

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.

**Bijzondere voorwaarden**

**Brochure**
De brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Niettemin aanvaardt Makelaar Miranda geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden. Elke vorm van aansprakelijkheid voor eventuele schade, direct dan wel indirect, als gevolg van de aangeboden informatie, wordt dan ook door Makelaar Miranda uitdrukkelijk afgewezen.

**Bezichtiging**
U kunt telefonisch of via www.makelaarmiranda.nl een afspraak inplannen voor een bezichtiging. Nadat de bezichtiging heeft plaatsgevonden, stellen wij en de verkopers het zeer op prijs als u op korte termijn een reactie aan ons doorgeeft, ook wanneer de woning niet is wat u zoekt.

**Mededelingsplicht verkoper**
De verkoper van een woning heeft een mededelingsplicht. Van hem wordt verwacht dat hij de koper vóór afsluiten van de koopovereenkomst zal inlichten over de hem bekende gebreken aan het pand. Dat gaat overigens niet zover dat duidelijk waarneembare gebreken door de verkoper nog eens expliciet moeten worden gemeld. Normaal gesproken mag bij de eigendomsoverdracht van een woning worden verwacht dat het object in een staat wordt opgeleverd die normaal gebruik mogelijk maakt. Uiteraard zijn er uitzonderingen waarbij de woning wordt gekocht als 'kluswoning' en waarbij de staat van de woning in verhouding is tot een 'lagere' prijs t.o.v. vergelijkbare objecten. De plicht is er echter om als verkoper de koper te wijzen op eventuele bouwkundige of verborgen gebreken of bijvoorbeeld de aanwezigheid van een Kwaaitaalvloer of Mantavloer. Wanneer dit wordt nagelaten is het een optie voor een koper om de verkoper achteraf aansprakelijk te stellen. Wanneer u als koper echter op de hoogte bent van gebreken kunt u de verkoper hiervoor niet meer aansprakelijk meer stellen. Indien u wenst kan Makelaar Miranda u de door verkoper ingevulde vragenlijst voor de verkoop van een woning uitreiken. Deze wordt eveneens toegevoegd aan een eventuele koopakte.

**Onderzoeksplicht koper**
De kopende partij heeft bij de aanschaf van een woning een zogeheten onderzoeksplicht. Een verkoper kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor elk geconstateerd gebrek. De aansprakelijkheid geldt niet voor gebreken die vooraf zichtbaar waren, of die bij gedegen onderzoek aan het licht hadden kunnen komen. Bij twijfels over de onderhoudsstaat van de woning, is het raadzaam - ook met oog op aansprakelijkheidstelling achteraf - dat de koper voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst een bouwkundige keuring laat uitvoeren. Als u zich als koper niet aan de onderzoeksplicht houdt, is het achteraf heel moeilijk om, zelfs voor verborgen gebreken, een verkoper nog aansprakelijk te kunnen stellen. Koper verklaart in de koopovereenkomst het gekochte voldoende bouwkundig te hebben bekeken en geïnspecteerd en derhalve voldoende op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat van het gekochte. Daarnaast is ook het onderzoek naar publiekrechtelijke lasten en beperkingen een verantwoording van de koper. Hiermee wordt bedoeld lasten en beperkingen die door een overheid, in de meeste gevallen de gemeente, aan het object zijn gekoppeld. Denk hierbij bijvoorbeeld een 'toekomstige' wijziging van het bestemmingsplan. U kunt hiervoor een eigen aankoopmakelaar mee nemen die de belangen van u als koper behartigd.

**Onderhandelingen**
Biedingen kunt u zowel telefonisch als via de email uitbrengen. In dat laatste geval worden ze uitsluitend geaccepteerd als u een bevestiging daarvan hebt ontvangen van Makelaar Miranda. U bent in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als Makelaar Miranda aangeeft dat zij uw bod met de verkoper zal bespreken. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken. De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**Koopakte**
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), worden de afspraken schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het model van de NVM.

**Waarborgsom/bankgarantie**
In de koopovereenkomst wordt een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. De waarborgsom maakt u binnen 1 week na het definitief worden van de koopakte over naar de notaris. De notaris houdt het bedrag in depot. Gaat de koop door, dan wordt de waarborgsom in mindering gebracht op de koopprijs. Gaat de koop niet door, zonder dat u een beroep kunt doen op een ontbindende voorwaarde, dan vervalt de waarborgsom aan de verkopende partij. Heeft u niet voldoende geld beschikbaar om de waarborgsom te storten? Dan kunt u uw hypotheekadviseur ook een bankgarantie laten regelen. De geldverstrekker staat dan garant voor het afgesproken bedrag. Gaat de koop niet door, zonder dat u een beroep kunt doen op een ontbindende voorwaarde, betaalt de geldverstrekker het bedrag 'op eerste vordering' van de notaris. De geldverstrekker verhaalt dit bedrag weer op u, meestal in de vorm van een lening.

**Ontbindende voorwaarden**
Indien u een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld uw financiering wilt laten opnemen in de koopakte, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Een verkoper kan ook ontbindende voorwaarden opnemen. Een voorbeeld daarvan is dat de koop alleen doorgaat als de bank van de verkoper de restschuld op de woning financiert. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

**Wettelijke bedenktijd**
Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor een particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop.

**Schriftelijkheidsvereiste**
De koop van een woning door een consument is pas rechtsgeldig op het moment dat de koopakte is ondertekend door koper en verkoper. Zo lang dat niet het geval is zijn koper en verkoper niet aan elkaar gebonden en kunnen zij nog alle kanten op.

**Verrekening overdrachtsbelasting**
Als u een huis koopt van iemand die hiervan korter dan 36 maanden eigenaar was, hoeft u meestal geen overdrachtsbelasting te betalen. Alleen als u er meer voor betaalt dan de verkoper destijds, betaalt u overdrachtsbelasting over het hogere deel van het aankoopbedrag. Indien dit het geval is, wordt er afgesproken dat de koper de verkoper de overdrachtsbelasting vergoed die hij had moeten betalen als deze belastingvrijstelling er niet was. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting (over de hele koopsom) rekening dient te houden.

**Registratie koopakte**
Het inschrijven van de (voorlopige) koopovereenkomst hoeft niet, maar geeft u als koper extra zekerheid, zodat de verkoper het huis niet kan verkopen of leveren aan een ander of indien de verkoper failliet gaat, u als eerste het recht heeft het huis te kopen, voordat dat de woning in de handen van de schuldeisers valt. De inschrijving vindt plaats door een notaris in de openbare registers van het Kadaster. Zodra de koopakte is ingeschreven, is de koper gedurende een periode van zes maanden beschermd. Is de periode tussen tekenen en transport langer, schrijf de koopovereenkomst dan de laatste zes maanden in. Schrijft u de voorlopige koopovereenkomst niet in bij het Kadaster, dan geniet u niet deze bescherming. De inschrijfkosten komen voor rekening van koper.

**Asbest**
Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de huidige milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Indien er mogelijk asbest in de woning verwerkt is – gebruikelijk bij woningen met een bouwjaar tot 1993 – zal er een artikel worden opgenomen in de koopovereenkomst. Koper verklaart hierin ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

**Algemene ouderdomsclausule**
Indien een woning ouder is dan 25 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Hij mag echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken verzwijgen. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het omschreven woongebruik in de koopakte.

**Verkoper bewoont het pand niet zelf**
Indien het pand niet door verkoper wordt bewoond, zal verkoper koper in de koopakte nadrukkelijk attenderen op het feit dat hij het verkochte niet (laatstelijk) zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte laatstelijk zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen partijen uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom daarmee rekening is gehouden.

**Ruilverkaveling**
Het object kan gelegen zijn in voormalig ruilverkavelingsgebied Etten-Leur/Rucphen. Er is in ruilverkavelingsrente verschuldigd. Een kadastrale opgave daarvan wordt aan de koopakte toegevoegd.

## Waarom u kiest voor Miranda van Steen

- Meer dan 20 jaar ervaring als makelaar
- No nonsens werkwijze
- Helder en duidelijk
- 24/7 bereikbaar
- Slechts één aanspreekpunt
- Bewust een beperkt woningaanbod dus mijn volledige aandacht voor u en uw woning
- Zakelijk, doch altijd met respect voor andermans wensen en emoties
- Aangesloten bij NVM
- Aandacht voor een goede verkoopprijs
- Gemiddelde klantenbeoordeling verkoop 8,9, aankoop 9,5

Makelaar Miranda
van Steen goede huize!

## Naast onze bemiddeling bij verkoop van woningen ook voor:

### Taxatie

- Lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)
- Ingeschreven in het VastgoedCert
- Aangesloten bij het NWWI (Nederlandse Woning Waarde Instituut)
- Aangesloten bij het NRVT (Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs)

* NWWI-rapportage, exclusief eventueel noodzakelijke bouwkundige keuring.

Taxatierapport €750,-*

### Aankoopbegeleiding

- Kennismaking
- Bezichtiging
- Onderzoek
- Prijsadvies
- Onderhandelingen
- Koopovereenkomst
- Eindinspectie
- Notaris

€ 2.500,- inclusief btw

funda NWWI NVM



Makelaar
Miranda
van Steen goede huize!

Torenpad 6 | 4872 XN Etten-Leur
t 076 - 887 66 06 | m 06 - 539 872 71
e info@makelaarmiranda.nl | www.makelaarmiranda.nl