

Vijverstraat 63 | St. Willebrord

Vraagprijs € 625.000,- k.k.



Vijverstraat 63 | St. Willebrord



Kenmerken

Bouwjaar	1964	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	441 m ³
Energie label	A	Perceel	853 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	111 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Vrijstaand wonen, een royaal perceel, een verwarmd zwembad en een fijne plek om lange avonden buiten door te brengen. Aan de Vijverstraat 63 in Sint Willebrord krijg je het allemaal. De woning staat op een perceel van circa 850 m², beschikt over 3 ruime slaapkamers en heeft een royale garage. Buiten wacht een diepe achtertuin op het zuiden met zwembad, veranda en buitenkeuken.

Ook op het gebied van comfort en energie is er aan deze woning gedacht. Zo beschikt de woning over 18 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en een thuisbatterij. Daarnaast is er airconditioning aanwezig in de woonkamer, keuken en slaapkamer.

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf hoeveel ruimte en mogelijkheden deze vrijstaande woning te bieden heeft!

Omschrijving

Vrijstaand wonen, een royaal perceel, een verwarmd zwembad en een fijne plek om lange avonden buiten door te brengen. Aan de Vijverstraat 63 in Sint Willebrord krijg je het allemaal. De woning staat op een perceel van circa 850 m², beschikt over 3 ruime slaapkamers en heeft een royale garage. Buiten wacht een diepe achtertuin op het zuiden met zwembad, veranda en buitenkeuken.

Ook op het gebied van comfort en energie is er aan deze woning gedacht. Zo beschikt de woning over 18 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en een thuisbatterij. Daarnaast is er airconditioning aanwezig in de woonkamer, keuken en slaapkamer.

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf hoeveel ruimte en mogelijkheden deze vrijstaande woning te bieden heeft!

Begane grond – lichte woonkamer, complete keuken en badkamer

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Parkeren kan gewoon op eigen terrein, want er zijn 2 opritten aanwezig. Eén daarvan geeft rechtstreeks toegang tot de garage.

Eenmaal binnen kom je in de hal met de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, keuken en badkamer.

De woonkamer is een fijne, lichte leefruimte. De grote ramen laten volop daglicht binnen en de shutters geven het geheel een sfeervolle uitstraling. Op koudere dagen zorgt de houtkachel voor extra warmte en gezelligheid. Voor extra comfort is de woonkamer bovendien voorzien van airconditioning.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in een rechte opstelling en beschikt over ruime lades en diverse apparatuur, waaronder een Quooker, combi-oven, 5-pits gasfornuis, vaatwasser en koelkast. Ook hier is airconditioning aanwezig. Vanuit de keuken bereik je de praktische kelderkast onder de trap, waardoor je extra voorraad en andere spullen gemakkelijk uit het zicht kunt opbergen. Vanuit de keuken loop je door naar een hal met toegang tot de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en de achtertuin.

De grotendeels betegelde badkamer bevindt zich eveneens op de begane grond. Hier vind je een ruime inloopdouche met thermostaatkraan en een wastafel met meubel. Ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn hier aanwezig. In een vaste kast is de cv-ketel (Remeha, 2026) ondergebracht.

1e Verdieping – 3 ruime slaapkamers en extra sanitair
Via de trap in de hal bereik je de 1e verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot 3 ruime slaapkamers.

De master bedroom bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van airconditioning, waardoor je ook tijdens warme zomernachten comfortabel slaapt. De andere 2 slaapkamers beschikken beide over een vaste kast en bieden daarmee handige opbergruimte.

Vanaf de overloop is daarnaast een praktische bergkast bereikbaar. Op deze verdieping bevindt zich ook toilet (volledig betegeld met wandcloset en wastafel met meubel).

Tuin – volop buitenruimte met veranda, buitenkeuken en verwarmd zwembad

Buiten is ruimte absoluut het sleutelwoord. De diepe achtertuin ligt op het zuiden en is verzorgd aangelegd met sierbestrating, gazon, borders met vaste beplanting en sfeervolle tuinverlichting. Een grindpad loopt door de tuin en versterkt het groene karakter.

Een heerlijke plek is de veranda met elektra en buitenkeuken met grill. De veranda is afsluitbaar, waardoor je hier niet alleen tijdens mooie zomerdagen zit, maar ook op koelere momenten beschut van de tuin kunt genieten.

En dan het zwembad. Midden in het groen ligt een royaal verwarmd zwembad dat beschikt over een eigen warmtepomp. Op zonnige dagen hoef je dus eigenlijk nergens meer naartoe. Dankzij de omvang van het perceel heb je rondom het huis veel vrijheid en zijn er verschillende plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten.

Garage, bergzolder en tuinhuis

Ook aan praktische ruimte is geen gebrek. De royale garage is bereikbaar via een elektrische sectionaaldeur en een aparte loopdeur. De garage beschikt over een eigen meterkast met krachtstroom en een 3-fase laadpaal voor een elektrische auto. De ruimte is geïsoleerd en voorzien van infraroodpanelen.

In de garage zijn daarnaast de hybride warmtepomp en de thuisbatterij (23 KWH) geplaatst. Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder, zodat je ook voor spullen die je minder vaak gebruikt voldoende plek hebt.

In de tuin staat verder een tuinhuis met elektra dat goed van pas komt voor bijvoorbeeld tuingereedschap, fietsen of hobbyspullen. Ook is er nog een extra overkapping aanwezig. Via de brede poort aan de zijkant heb je een praktische verbinding met de oprit.





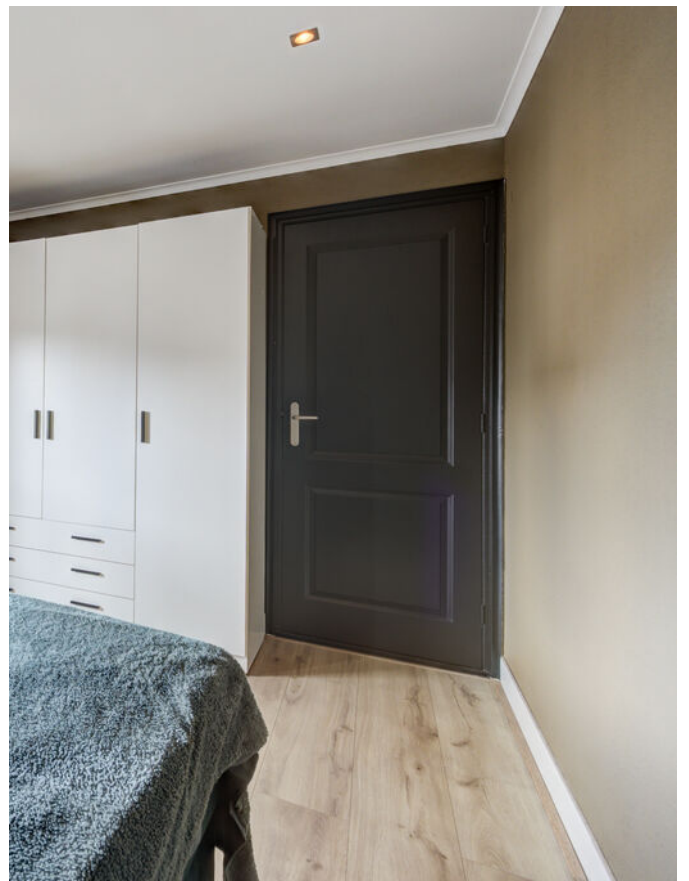
































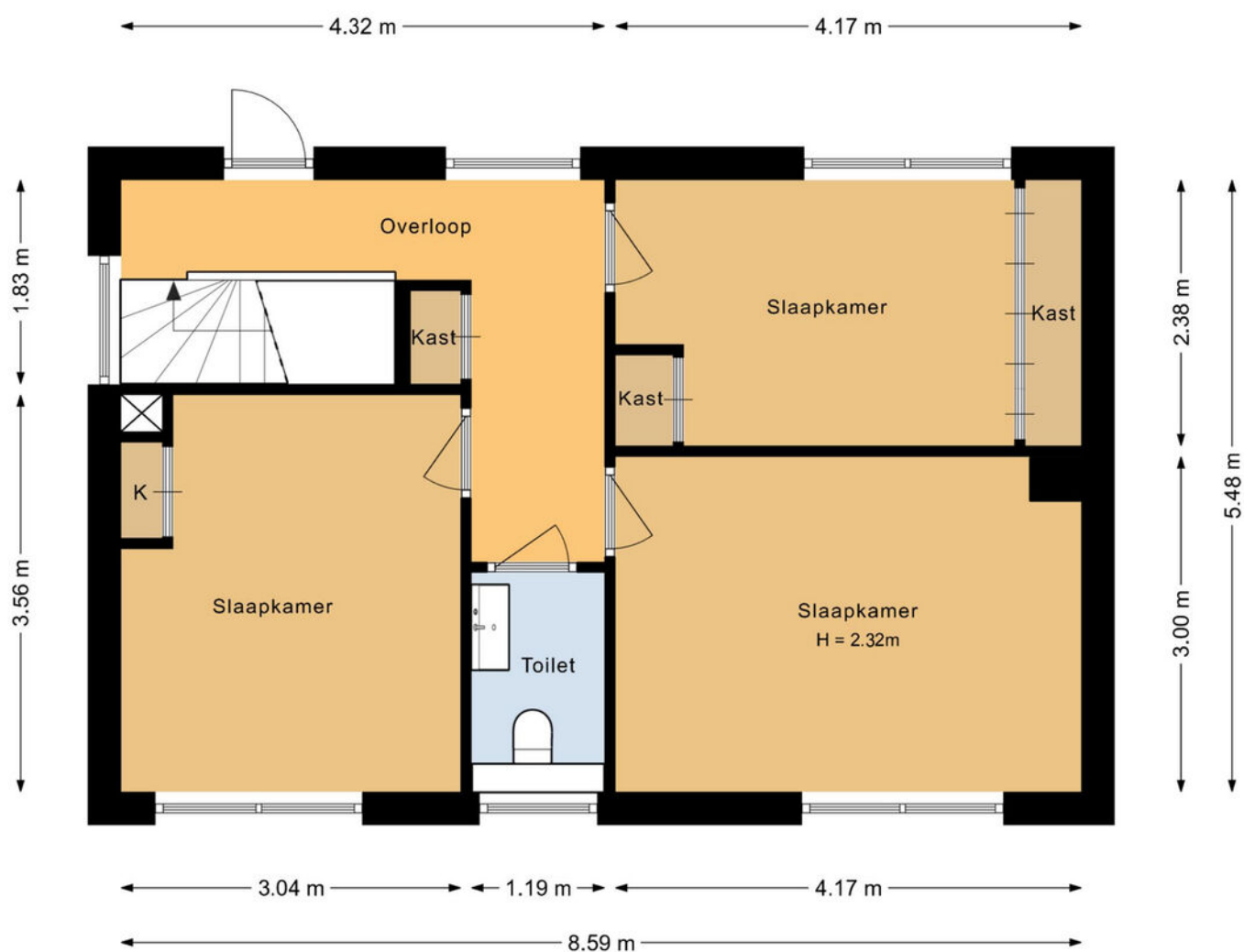




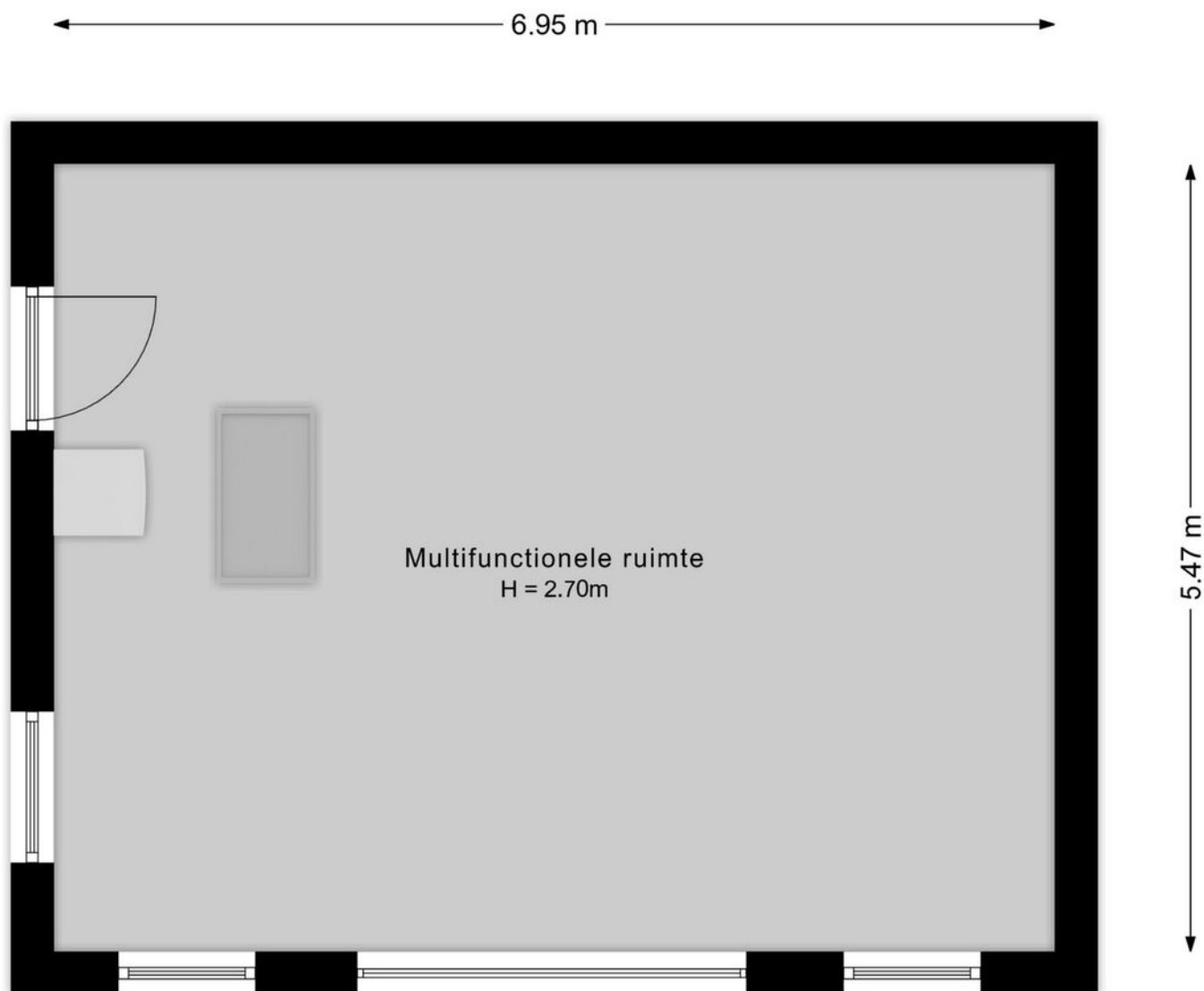
Plattegronden



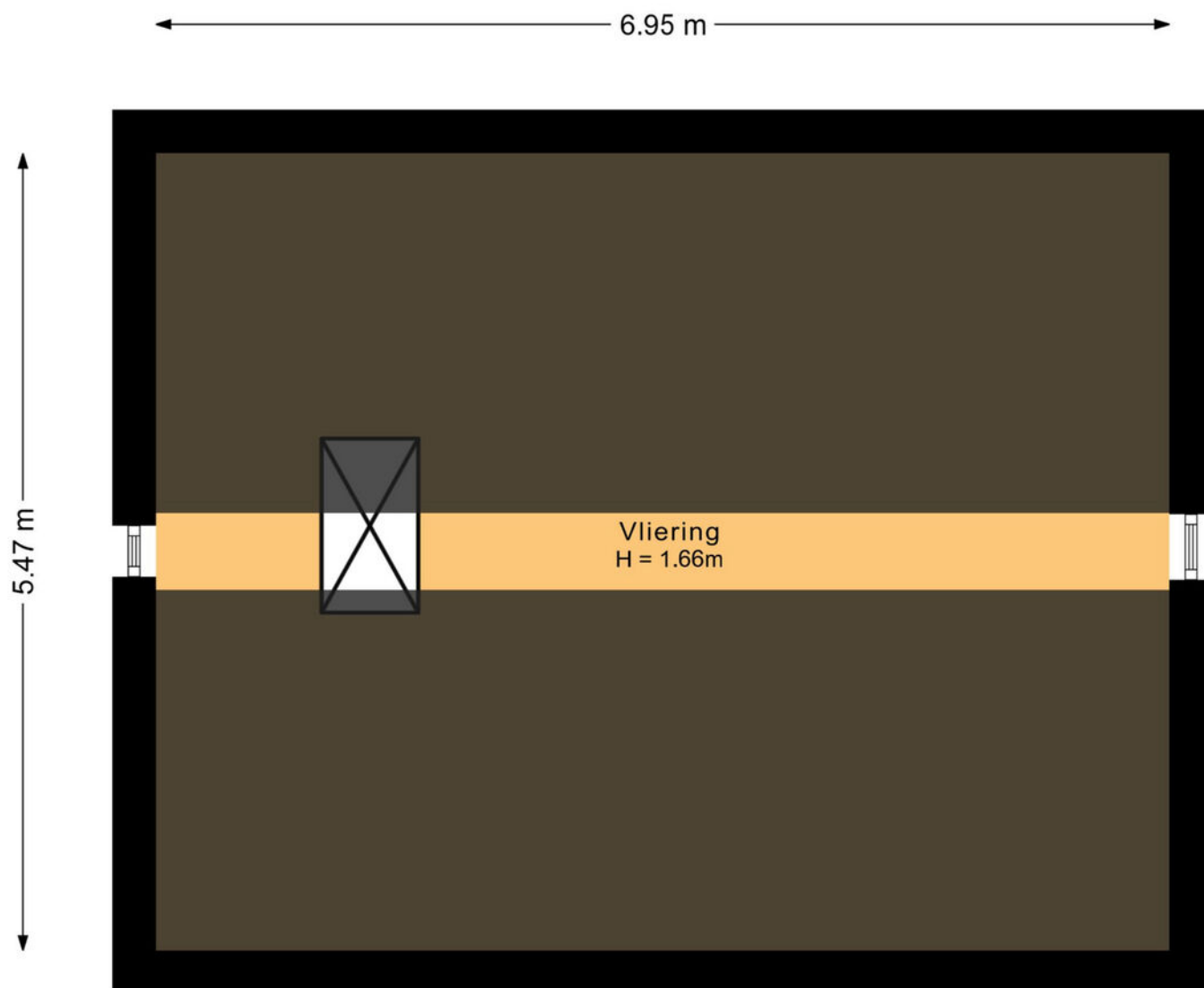
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 D Perceel 6074	
Voor een aansluitend uittreksel, geldend op 27 mei 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.			

Op de kaart



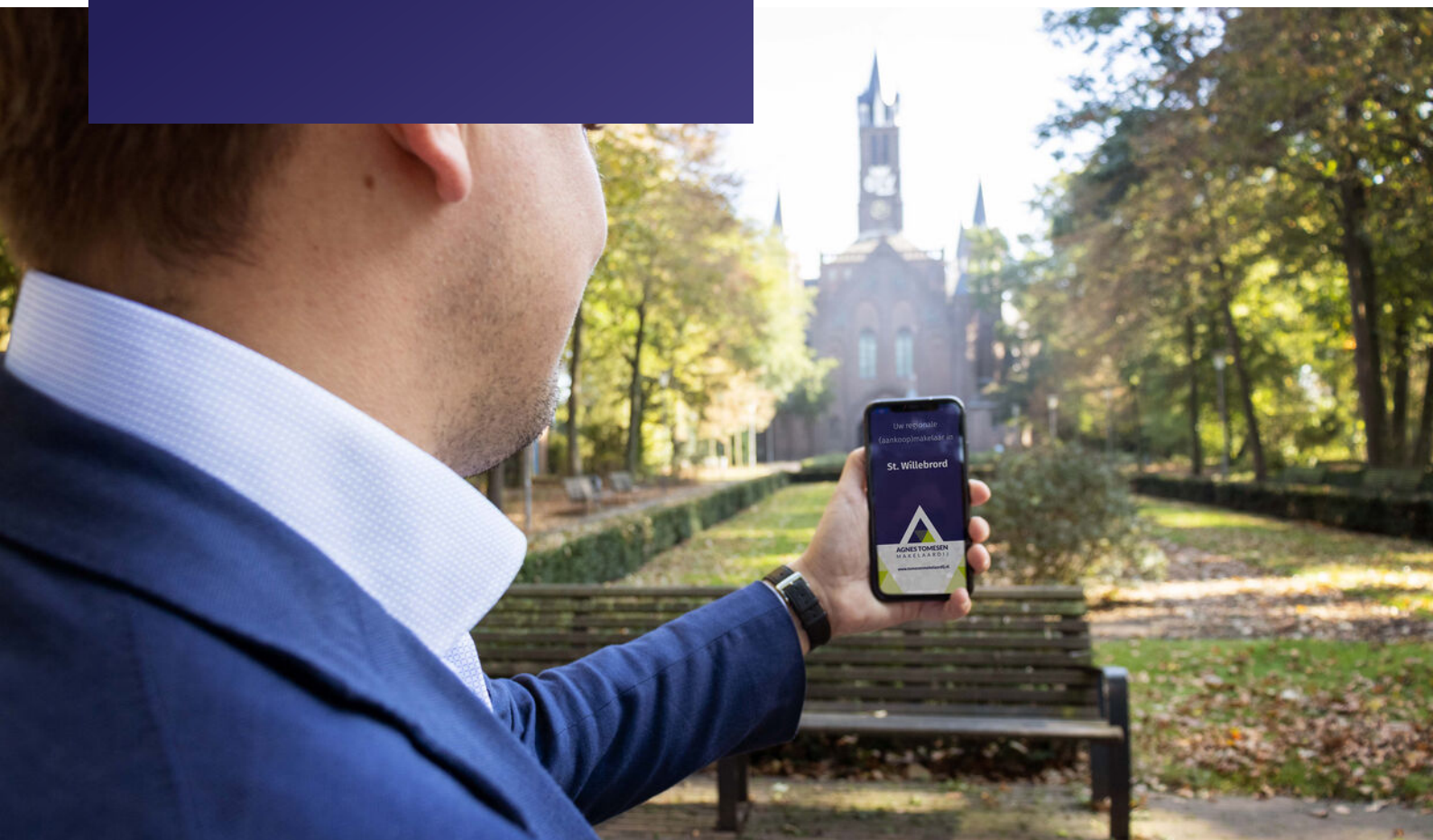
Algemeen

- De woning is voorzien van houten kozijnen met HR+ + glas.
- De woning beschikt grotendeels over rolluiken, zowel handbediend als elektrisch.
- De daken zijn geïsoleerd en vernieuwd.
- De woning beschikt over dak- en muurisolatie.
- Er zijn 18 zonnepanelen aanwezig.
- De woning is voorzien van een hybride warmtepomp.
- In de garage is een thuisbatterij geplaatst.
- De woonkamer, keuken en slaapkamer zijn voorzien van airconditioning.
- De begane grond heeft een betonnen vloer met tegelvloer, houten vloer en gietvloer als afwerking.
- De 1e verdieping heeft een houten verdiepingsvloer met laminaat en vloerbedekking als afwerking.
- De garage is geïsoleerd en voorzien van infraroodpanelen.
- Er is een 3-fase laadpaal aanwezig.
- De woning is beveiligd met een Ajax-alarmsysteem en 7 camera's rondom. Dankzij gecertificeerde sloten voldoet de woning aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- Energielabel .
- Hybride warmtepomp Quatt (2026).
- Uitvalswegen van en naar Sint Willebrord zijn gemakkelijk bereikbaar.

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 60 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