



Kraaiendonk 19

ST. WILLEBRORD · DE DONKEN

Veelzijdig wonen.
Ruimte voor jouw leven.

€ 495.000,- k.k.

Een huis dat met je meebeweegt.



123 m²

wonen, circa

299 m²

eigen grond, circa

4

slaapkamers

C

energielabel

Instapklaar wonen, een verzorgde tuin met veranda en een eigen praktijkruimte met zelfstandige entree. Kraaiendonk 19 combineert het comfort van een gezinswoning met de vrijheid om thuis te werken.

Vier slaapkamers · Vernieuwde badkamer · Praktijkruimte ingericht in 2025 · Oprit voor circa 2-3 auto's · Veel bergruimte

Wonen, leven & werken.



Op zoek naar een instapklare twee-onder-een-kapwoning met verrassend veel leefruimte, vier slaapkamers, een moderne badkamer, een heerlijke tuin én een volledig ingerichte praktijkruimte met eigen entree? Dan verdient Kraaiendonk 19 in St. Willebrord absoluut jouw aandacht!

In de geliefde, kindvriendelijke woonwijk De Donken staat deze bijzonder veelzijdige woning op een perceel van maar liefst 299 m² eigen grond. Met circa 123 m² gebruiksoppervlakte wonen, een comfortabele indeling over drie woonlagen, veel extra bergruimte en een in 2025 fraai ingerichte praktijkruimte biedt deze woning mogelijkheden die je niet iedere dag tegenkomt.

De woning is gelegen aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer.

Groenvoorzieningen en speelgelegenheden bevinden zich in de directe omgeving, waardoor dit een aantrekkelijke plek is voor wie rustig wil wonen, maar alle dagelijkse voorzieningen graag binnen loopafstand houdt.

Wat deze woning werkelijk onderscheidt, is de combinatie van wooncomfort en flexibiliteit. Een groot gezin vindt hier volop ruimte, terwijl de afzonderlijk toegankelijke praktijkruimte mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld een schoonheidssalon, behandelruimte, kantoor of andere kleinschalige beroepsactiviteit aan huis, voor zover passend binnen de geldende regels.

Tel daarbij de verzorgde afwerking, de vernieuwde badkamer, de ruime oprit en de beschutte achtertuin met veranda op en je hebt een woning die op meerdere fronten weet te verrassen. Een huis dat zich aanpast aan jouw leven, in plaats van andersom!

Welkom thuis.



Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De royale, Z-vormige woonkamer heeft een bijzonder prettige indeling, waarbij de verschillende leefgedeelten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime zithoek. Een heerlijke plek voor een comfortabele bank, een sfeervolle inrichting en ontspannen avonden met het gezin.

Het tweede gedeelte van de woonkamer biedt volop ruimte voor een grote eettafel. Hier geniet je van gezellige diners, lange avonden met vrienden en de dagelijkse momenten die een huis tot een thuis maken.

Door de speelse vorm van de woonkamer hebben het zit- en eetgedeelte ieder hun eigen karakter, terwijl de open verbinding juist zorgt voor een aangenaam ruimtelijk geheel.

De woonkamer is afgewerkt met een nieuwe tegelvloer, spachtelputzwanden en stucwerkplafonds. De lichte uitstraling en de praktische indeling maken het geheel geschikt voor uiteenlopende woonstijlen.

Koken & genieten.



De halfopen keuken staat in directe verbinding met het eetgedeelte van de woonkamer. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur en praktische opbergmogelijkheden. Dankzij de indeling zijn koken en gezellig samenzijn hier uitstekend te combineren.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Een bijzonder praktische aanvulling op de leefruimte, met onder meer aansluitingen voor de wasmachine.

Vanuit deze ruimte is bovendien de achtertuin bereikbaar. De aanwezigheid van een afzonderlijke bijkeuken zorgt ervoor dat huishoudelijke werkzaamheden grotendeels uit het zicht van de woonkamer kunnen plaatsvinden. Dat maakt het dagelijkse wooncomfort net even aangenamer.

Jouw praktijk aan huis.



Dit is zonder twijfel een van de meest bijzondere kenmerken van Kraaiendonk 19!

In de aanbouw bevindt zich een fraai afgewerkte, multifunctionele praktijkruimte die in 2025 is ingericht en gemoderniseerd. Wat deze ruimte extra aantrekkelijk maakt, is de zelfstandige toegang vanaf de oprit. Bezoekers hoeven daardoor niet via de privévertrekken van de woning naar binnen. De praktijkruimte beschikt over een eigen entree met ontvangst- en wachtruimte. Aansluitend bevindt zich de eigenlijke behandel- of werkruimte, die verzorgd is afgewerkt en beschikt over airconditioning en een wastafel met meubelombouw.

Het geheel heeft een professionele uitstraling en is uitstekend geschikt voor iemand die graag vanuit huis werkt, maar privé en zakelijk zoveel mogelijk gescheiden wil houden. Denk bijvoorbeeld aan een schoonheidssalon, nagelstudio, massagepraktijk, administratiekantoor, coachingsruimte of een ander kleinschalig beroep aan huis. Ook voor wie niet zelfstandig ondernemer is, biedt deze ruimte interessante mogelijkheden. Een rustige thuiswerkplek, hobbyruimte of andere multifunctionele invulling behoort mogelijk tot de opties.

Extra bergruimte: een waardevolle aanvulling
Achter het praktijkgedeelte bevindt zich een doorgang met aansluiting op de voormalige garage, die tegenwoordig als berging is ingericht. Hier is bijzonder veel praktische opslagruimte beschikbaar. Ideaal voor fietsen, tuinmaterialen, gereedschappen, seizoensartikelen of eventuele bedrijfsbenodigdheden.

De berging is verdeeld in verschillende gedeelten en beschikt over een toegang via het achterterrein. De combinatie van praktijkruimte, afzonderlijke entree en royale bergingsmogelijkheden geeft deze woning een veelzijdigheid die bij een traditionele gezinswoning lang niet altijd aanwezig is.

Drie slaapkamers. Luxe comfort.



Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Deze verdieping heeft een betonnen vloer en biedt toegang tot drie slaapkamers en de geheel vernieuwde badkamer.

De slaapkamers zijn prettig van formaat en lenen zich uitstekend voor verschillende gebruiksdoeleinden.

Slaapkamer 1 | circa 12 m² Een ruime slaapkamer met voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Dankzij de praktische afmetingen is deze kamer uitstekend te gebruiken als hoofdslaapkamer of ruime kinderkamer.

Slaapkamer 2 | circa 13,5 m² Een royale slaapkamer met veel mogelijkheden voor de inrichting. Hier is plaats voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubelen, zoals een garderobekast of bureau.

Slaapkamer 3 | circa 8,7 m² Ook de derde slaapkamer heeft een praktische indeling en is geschikt als kinder-, logeer-, studeer- of werkkamer.

Een vernieuwde badkamer voor dagelijks comfort. De badkamer is geheel vernieuwd en straalt een moderne, verzorgde sfeer uit.

De ruimte is volledig betegeld en beschikt volgens de opgave over een inloopdouche, een ligbad, een wastafel met meubelombouw en een toilet. Met circa 6 m² biedt deze badkamer een prettige combinatie van comfort en functionaliteit. Even snel douchen voordat de dag begint of juist uitgebreid ontspannen in bad: hier kan het allebei.

Een vierde kamer. Meer vrijheid.



Ook de tweede verdieping heeft meer te bieden dan je op het eerste gezicht misschien verwacht.

Via de vaste trap kom je op de voorzolder, waar ruimte is voor opslag en een praktische inrichting. Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer. Door de indeling en de beschikbare ruimte is deze verdieping aanzienlijk veelzijdiger dan een traditionele bergzolder.

De kamer kan uitstekend dienstdoen als slaapkamer voor een ouder kind, logeerkamer, rustige werkplek of hobbyruimte. Daarnaast zijn er extra opbergmogelijkheden, waaronder kastruimte onder de schuine dakgedeelten.

Met vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen, biedt de woning een grote mate van flexibiliteit. Ideaal voor een groeiend gezin, voor thuiswerkers of voor wie simpelweg graag wat extra ruimte achter de hand heeft.

Buiten wordt binnen.



Ook buiten is het bij Kraaiendonk 19 aangenaam verblijven. De voor- en achtertuin zijn verzorgd aangelegd en vormen een mooie aanvulling op de woning.

Voortuin en parkeren op eigen terrein

Aan de voorzijde bevindt zich een grotendeels bestrate voortuin met een groene plantenborder. De ruime oprit biedt volgens de opgave plaats aan circa twee tot drie auto's. Dat is niet alleen prettig voor een gezin met meerdere voertuigen, maar ook een praktisch voordeel voor iemand die de praktijkruimte aan huis wil gebruiken.

Achtertuintuin met privacy en overdekt terras

De achtertuin biedt een fijne combinatie van bestrating, gazon en beschutte zitmogelijkheden. Door de ommuurde ligging geniet je hier van een aangenaam gevoel van privacy. Bovendien is er aan de achterzijde vrij uitzicht.

Direct achter de woning bevindt zich een veranda met lichtkoepel. Deze overdekte buitenruimte vormt een sfeervol verlengstuk van het woongedeelte. Een kop koffie in de ochtend, uitgebreid tafelen op een zomeravond of gewoon even ontspannen na een drukke werkdag: de veranda biedt daarvoor een heerlijke plek. De combinatie van terras, gazon, tuinmuren en achterom maakt de tuin zowel praktisch als uitnodigend.

Een fijne buitenruimte waar je van het voorjaar tot ver in het najaar plezier van kunt hebben.

Rustig wonen in De Donken.



Kraaiendonk 19 ligt in de woonwijk De Donken in St. Willebrord, een aantrekkelijke omgeving voor mensen die graag rustig wonen zonder afgelegen te zitten.

De straat wordt uitsluitend door bestemmingsverkeer gebruikt. Daardoor heeft de directe woonomgeving een rustig karakter. In de nabijheid bevinden zich groenvoorzieningen en mogelijkheden voor kinderen om buiten te spelen. Dat maakt de ligging bijzonder interessant voor gezinnen. Tegelijkertijd profiteer je van de voorzieningen van Sint Willebrord, waardoor het dagelijkse leven zich grotendeels binnen de eigen woonomgeving kan afspelen.

Het beste van West-Brabant.



St. Willebrord, onderdeel van de gemeente Rucphen, is een levendig Brabants dorp met een eigen karakter en een sterk gemeenschapsgevoel.

Hier ervaar je de charme van het dorpse leven, terwijl de grotere steden van West-Brabant goed bereikbaar zijn. Het dorp beschikt over een gevarieerd aanbod aan dagelijkse voorzieningen, waaronder winkels, supermarkten, basisscholen, horecagelegenheden en sportverenigingen. Rondom de Dorpsstraat en het Emmausplein bevinden zich diverse voorzieningen en ontmoetingsplekken. Hierdoor hoef je voor veel dagelijkse boodschappen en activiteiten het dorp niet uit.

Sport, ontspanning en natuur binnen bereik Ook op recreatief gebied heeft de omgeving veel te bieden.

Tussen St. Willebrord, Rucphen en Sprundel ligt het sport- en recreatiegebied De Binnentuin. Hier bevinden zich onder meer zwembad De Watertuin en verschillende sportaccommodaties en verenigingen. Voor liefhebbers van wandelen, fietsen en het buitenleven vormen de Rucphense Bossen en het omliggende landschap een aantrekkelijk recreatiegebied. De omgeving biedt een fraaie afwisseling van bossen, heide, landelijke wegen en fietsroutes. Of je nu graag een wandeling maakt, regelmatig sport, met de kinderen op pad gaat of gewoon wilt genieten van de natuur: in de gemeente Rucphen zijn er volop mogelijkheden.

Centrale ligging in West-Brabant Een ander pluspunt is de bereikbaarheid.

St. Willebrord heeft via de regionale wegen een gunstige aansluiting op de A58, de belangrijke verbinding tussen Breda en Roosendaal. Hierdoor zijn onder meer Etten-Leur, Roosendaal en Breda goed bereikbaar. Ook voor wie in de regio werkt, maar liever in een rustige dorpsomgeving woont, is dit een aantrekkelijke locatie. Dorpse rust, groene recreatie en stedelijke voorzieningen vormen hier een bijzonder prettige combinatie.

Alle kenmerken op een rij.



- Twee-onder-een-kapwoning in de populaire woonwijk De Donken
- Gelegen aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Perceeloppervlakte circa 299 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 123 m²
- Inhoud circa 441 m³
- Vier slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Ruime Z-vormige woonkamer met nieuwe tegelvloer
- Halfopen keuken met diverse inbouwapparatuur
- Praktische bijkeuken met wasmachineaansluitingen
- Vernieuwde badkamer met onder andere ligbad en inloofdouche
- Praktijkruimte met zelfstandige entree en afzonderlijke wachtruimte
- Fraai ingericht praktijkgedeelte, gerealiseerd of gemoderniseerd in 2025
- Airconditioning en wastafel aanwezig in de praktijkruimte
- Royale bergingsmogelijkheden in de voormalige garage
- Verzorgd aangelegde voortuin met parkeergelegenheid voor circa twee tot drie auto's
- Beschutte, ommuurde achtertuin met gazon, bestrating en achterom
- Veranda met lichtkoepel
- Vrij uitzicht aan de achterzijde volgens opgave
- Energielabel C
- Cv-installatie met HR-combiketel uit 2014
- Goede bereikbaarheid van Breda, Roosendaal en Etten-Leur

Kom de mogelijkheden ervaren.



Sommige woningen onderscheiden zich door hun ligging. Andere door hun ruimte, afwerking of bijzondere indeling.

Bij Kraaiendonk 19 komen juist meerdere kwaliteiten samen.

Een fijne gezinswoning op een rustige locatie, vier slaapkamers, een moderne badkamer, een verzorgde tuin en vooral een afzonderlijk toegankelijke praktijkruimte die het mogelijk maakt om wonen en werken op een prettige manier te combineren.

Of je nu op zoek bent naar een nieuw thuis voor je gezin, extra ruimte voor je hobby's of de mogelijkheid om vanuit huis te ondernemen: deze woning verdient het om van binnen bekeken te worden.

Plan een bezichtiging bij Van De Kastele Makelaars & Taxateurs en ontdek wat Kraaiendonk 19 in St. Willebrord jou te bieden heeft.

Begane grond



©2026 Van De Kastele® Makelaars & Taxateurs. Aan deze schematische weergave kunnen geen rechten worden ontleend. Er kunnen afwijkingen bestaan in maatvoering en/of oppervlaktetaten als gevolg van meet- en/of interpretatieverschillen.

Plattegrond ter indicatie. Maatvoering en oppervlakten zijn bij benadering.

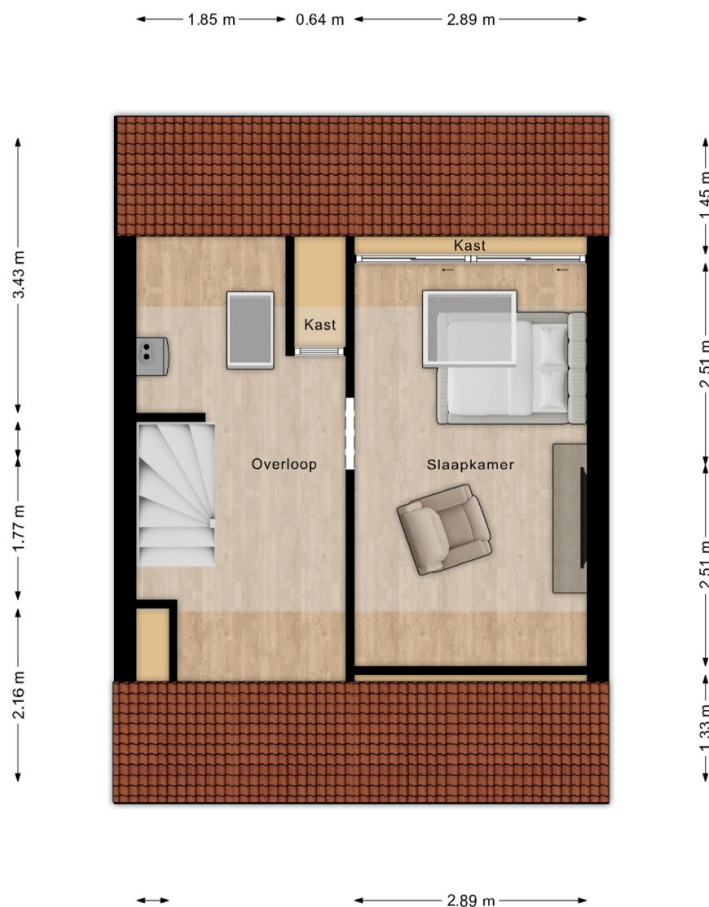
Eerste verdieping



©2026 Van De Kastele® Makelaars & Taxateurs. Aan deze schematische weergave kunnen geen rechten worden ontleend. Er kunnen afwijkingen bestaan in maatvoering en/of oppervlaktetaten als gevolg van meet- en/of interpretatieverschillen.

Plattegrond ter indicatie. Maatvoering en oppervlakten zijn bij benadering.

Tweede verdieping



©2026 Van De Kastele® Makelaars & Taxateurs. Aan deze schematische weergave kunnen geen rechten worden ontleend. Er kunnen afwijkingen bestaan in maatvoering en/of oppervlaktematen als gevolg van meet- en/of interpretatieverschillen.

Plattegrond ter indicatie. Maatvoering en oppervlakten zijn bij benadering.

Voel je thuis. Plan een bezichtiging.



Van De Kastele Makelaars & Taxateurs

Heeren in Huizen

Bekijk de woning in 360° via de QR-code.
Maak een afspraak via vandekastele.com.



Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van aangeleverde informatie. Oppervlakten en maatvoering zijn indicatief. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.