Irenestraat 33 | ST. WILLEBRORD

Vraagprijs € 415.000,- k.k.



AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

NVM

Irenestraat 33 | **ST. WILLEBRORD**





Kenmerken

Bouwjaar	1965	**Ligging**	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	**Ligging tuin**	rondom
Type woning	vrijstaande woning	**Inhoud**	502 m³
Energielabel	E	**Perceel**	438 m²
Aantal kamers	3	**Woonoppervlakte**	104 m²
Aantal slaapkamers	2		

Volop mogelijkheden, een lichte woonkamer, 2 slaapkamers, een groene achtertuin en een eigen garage!

Ben jij op zoek naar een vrijstaande woning met garage, ruime berging welke je helemaal naar eigen smaak kunt afwerken? Dan is de Irenestraat 33 zeker iets voor jou! Met een lichte woonkamer met houtkachel, een ruime keuken, een praktische bijkeuken, een badkamer op de begane grond en 2 slaapkamers op de 1e verdieping heb je hier een fijne basis om jouw woonplannen werkelijkheid te laten worden. De woning biedt volop mogelijkheden om de ruimtes naar eigen wens in te delen en er helemaal jouw eigen plek van te maken.

Ook de buitenruimte is een pluspunt! Je beschikt over een groene achtertuin met volwassen bomen, een overkapping en een ruime berging. De royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en de garage met elektrische poort maken het geheel compleet.

Benieuwd of jij hier jouw nieuwe thuis van kunt maken? Kom dan gerust een kijkje nemen en plan een bezichtiging!

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer, ruime keuken, bijkeuken en badkamer
We komen de woning binnen in de hal. Vanuit hier heb je toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is een fijne, lichte leefruimte met een gezellige indeling. Aan de voorzijde vind je het zitgedeelte, waar de grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en zorgt tijdens de koudere dagen voor extra warmte en gezelligheid. Aan de achterzijde is ruimte voor een eettafel, waar je gezellig kunt aanschuiven. Via een schuifdeur bereik je de ruime keuken.

De keuken heeft een praktische rechte opstelling met diverse boven- en onderkasten, laden, een 4-pits gasfornuis, een afzuigkap, een koelkast en een spoelbak. Er is voldoende ruimte om hier een gezellige eethoek te creëren. Vanuit de keuken heb je toegang tot zowel de bijkeuken als de achtertuin.

De bijkeuken biedt volop praktische ruimte. Hier bevinden zich de cv-combiketel (Nefit) en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast heb je vanuit hier toegang tot de deels betegelde toiletruimte (met toilet en fonteintje), de badkamer en de overkapping.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad met handdouche en een wastafel.

1e verdieping – 2 slaapkamers en bergruimte
Via de trap in de hal bereiken we de overloop op de 1e verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot de 2 slaapkamers.

De ruime 1e slaapkamer ligt aan de achterzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Dankzij de vaste kasten heb je hier volop opbergruimte. De 2e slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is eveneens een fijne ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt inrichten.

Tuin – groene achtertuin met overkapping en ruime berging
Ook buiten heeft deze woning genoeg te bieden! De achtertuin is heerlijk groen en beschikt over sierbestrating, volwassen bomen en diverse beplanting. Een fijne plek waar je in alle rust kunt genieten.

Onder de overkapping zit je lekker beschut en kun je al vroeg in het voorjaar genieten van een kop koffie in de buitenlucht. Vanuit de overkapping heb je toegang tot de ruime berging. Deze is voorzien van elektra en biedt volop mogelijkheden. Of je nu extra opslagruimte zoekt, graag klust of een eigen hobbyruimte wilt creëren, hier kun je alle kanten mee op!

Royale oprit en garage
Ook aan parkeerruimte geen gebrek! Naast de woning ligt een royale oprit met voldoende plek voor meerdere auto's. Daarnaast beschik je over een eigen garage met een elektrisch bedienbare poort. Zo parkeer je je auto gemakkelijk binnen en heb je bovendien extra ruimte voor het stallen van fietsen, gereedschap of andere spullen.














































FISHER



























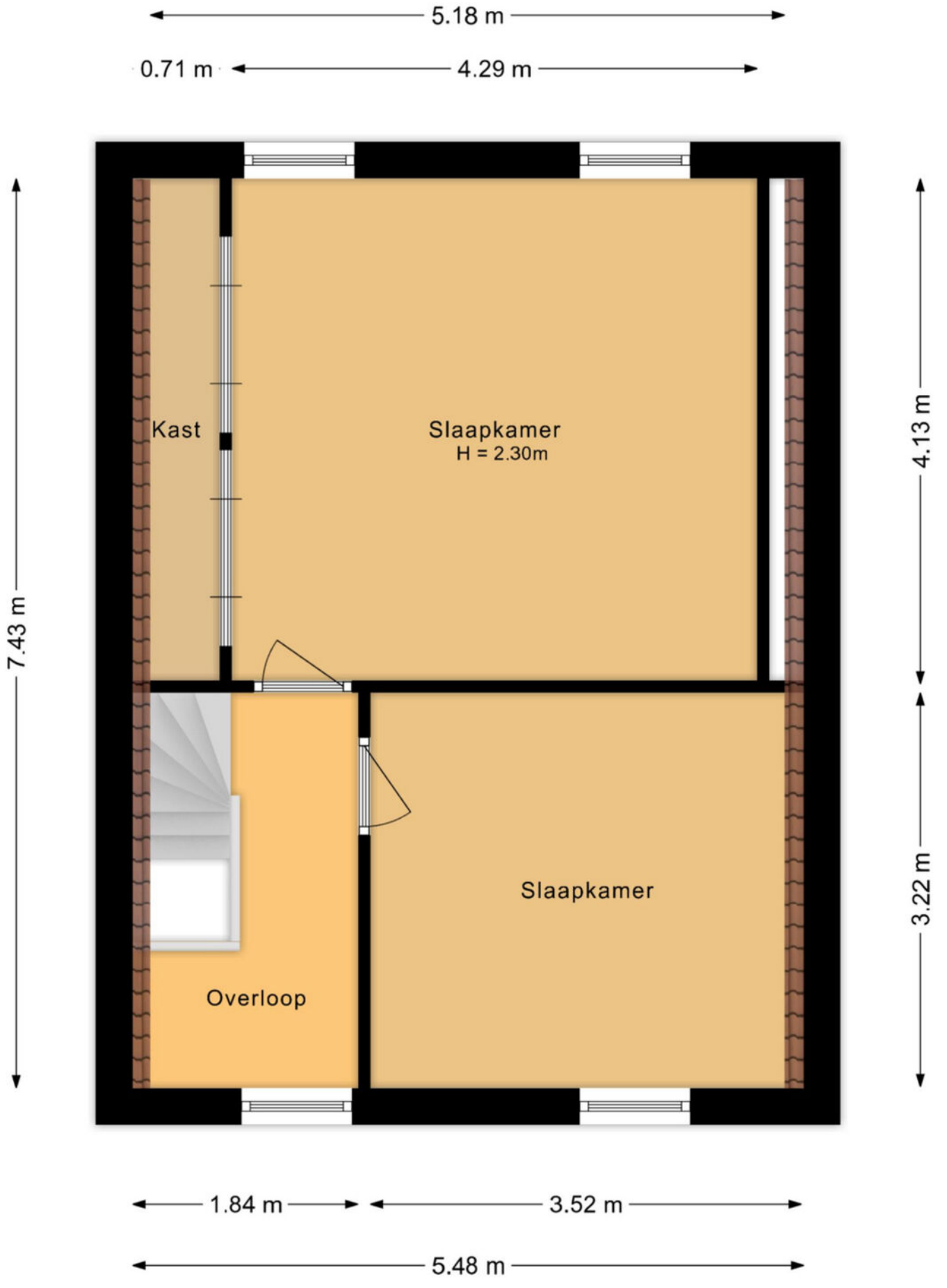




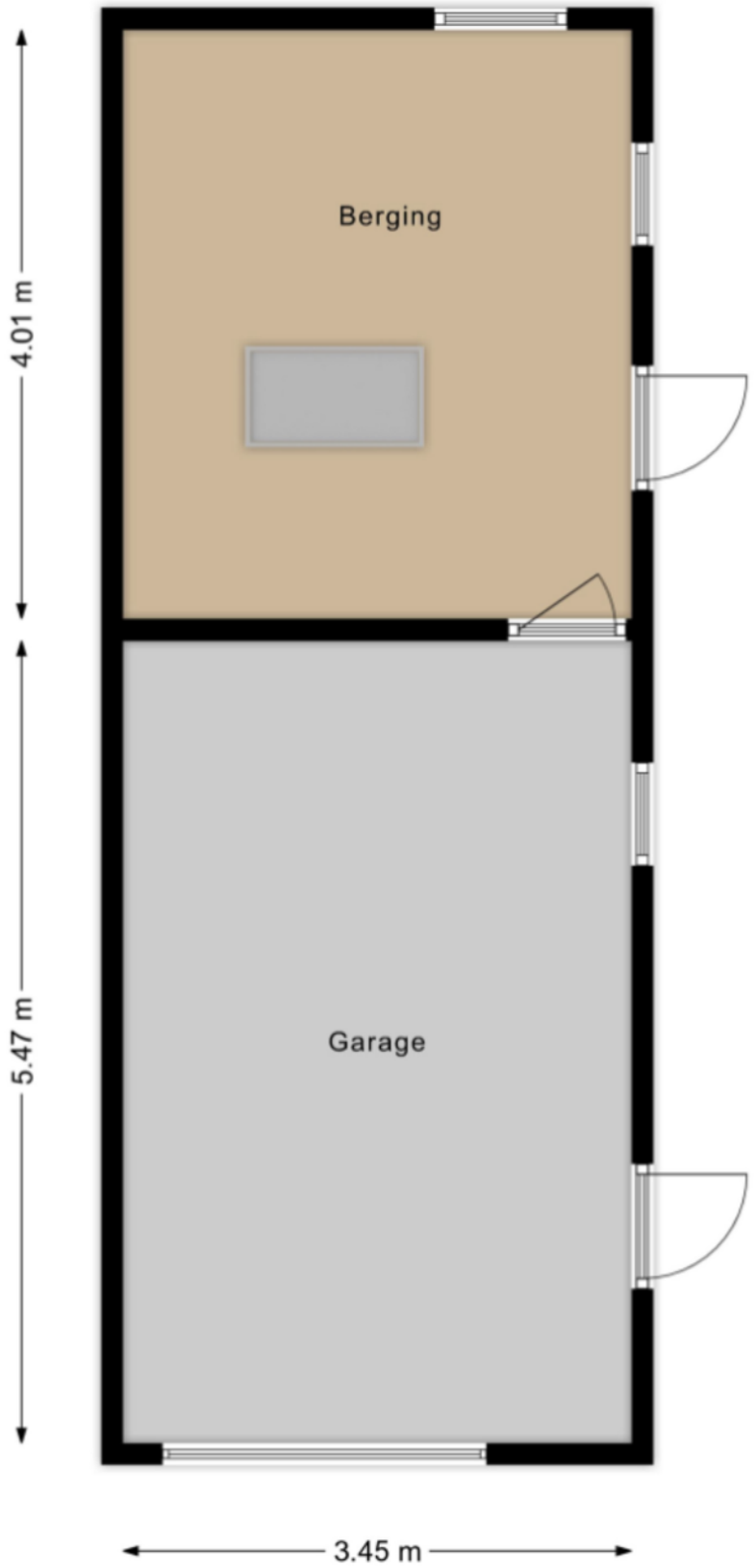
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Rucphen
Sectie	M
Perceel	1770

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 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

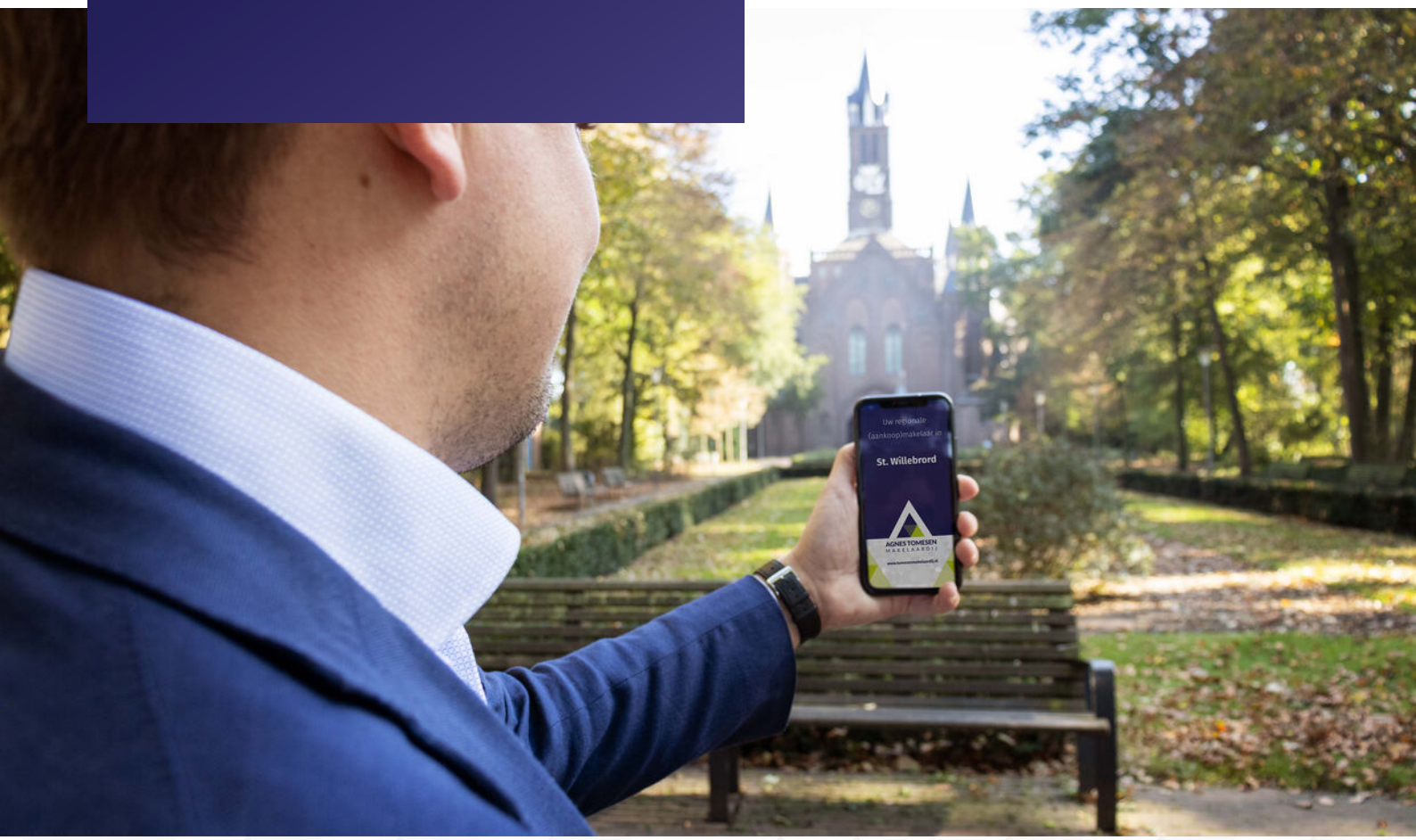
- De woning heeft houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
- De woning beschikt over houten verdiepingsvloeren.
- De woning is voorzien van diverse vloerafwerkingen. De hal, woonkamer en de 1e verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer. De keuken, bijkeuken, badkamer en toiletruimte hebben een tegelvloer.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig voor meerdere auto's, maar ook in de nabije omgeving is voldoende parkeergelegenheid.
- Uitvalswegen van en naar St. Willebrord zijn in de nabijheid.

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 bouwkwaliteit 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.

Eigenaar geen bewoner geweest
De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

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.

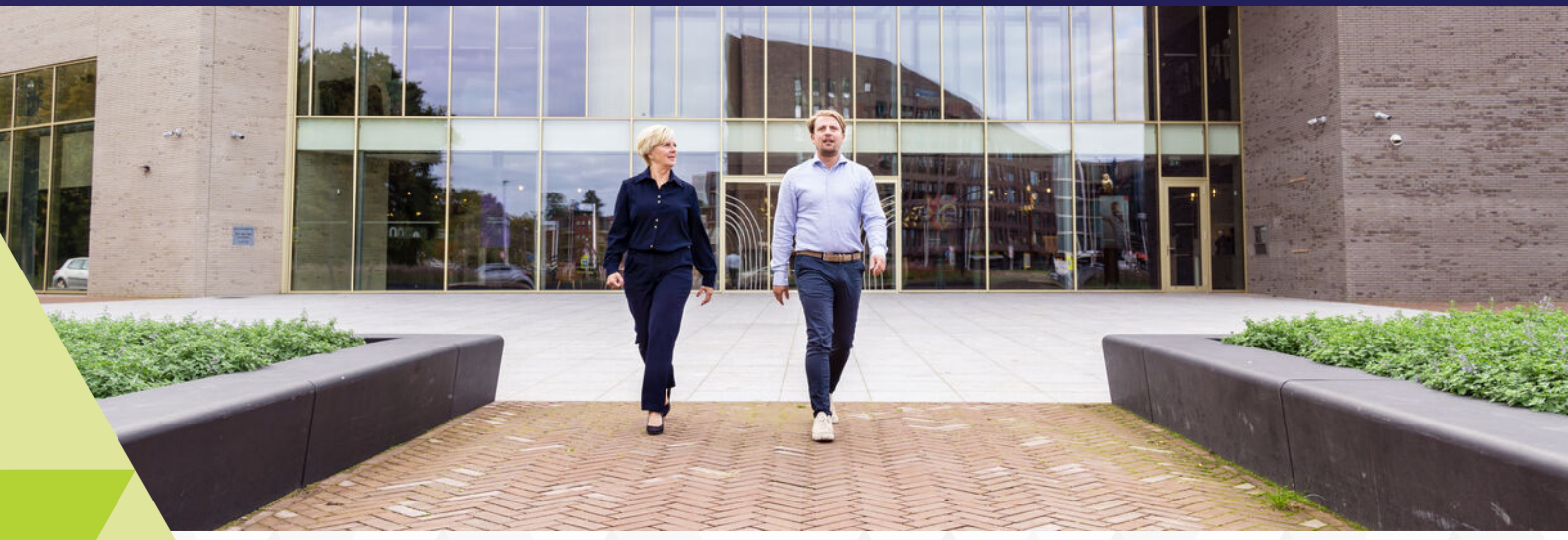
Waardebepaling en taxatie
We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport 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



Shaula van Etten
NVM makelaar /
taxateur (RMT)



Iris Prins
Commerciële binnendienst /
Vastgoedstyliste



Margot Patist
Commerciële binnendienst



Jennifer Brok
Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek
Commerciële binnendienst



Suze Hendrickx
Fotograaf



Manon van Rijsbergen
Fotograaf



Iris IJtsma
Content Marketeer

Notities



AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

NVM