




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Rodenburg 17  
4711 PV St. Willebrord  
€ 695.000 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar  
Breda**

Vijfhagen 157  
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl  
0762045005

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO







## Kenmerken Rodenburg 17



Woonoppervlakte: 255 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte: 512 m<sup>2</sup>



Inhoud: 1097 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1991



Aantal kamers: 8



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 695.000 k.k.



## Omschrijving Rodenburg 17

Kom binnen in deze uitstekend onderhouden, vrijstaande woning en laat u verrassen door de ruimtelijkheid en de goede afwerking van dit huis. Als u op zoek bent naar een direct bewoonbare woning, dan nodigen wij u van harte uit om deze woning te ontdekken. Met een royale woonkamer, een eigentijdse keuken en niet één, maar twee volledig uitgeruste badkamers, waarvan één op de begane grond, biedt deze woning het ultieme in gemak en stijl.

Met vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond, is er voldoende ruimte voor het hele gezin, en de grote werkkamer biedt een ideale ruimte voor eventueel nog een slaapkamer of een beroep aan huis. De ruime tuinkamer/serre zorgt dat u het hele jaar door kunt genieten van de prachtige tuin.

De grote inpandige garage biedt niet alleen voldoende ruimte voor uw voertuigen, maar ook voor extra opslag of hobbyruimte.

Gelegen op een perceel van circa 512m<sup>2</sup>, biedt deze woning een perfecte balans tussen ruimte en comfort.

Kortom; een mooie vrijstaande woning, ideaal voor alle leeftijden of u nu op zoek bent naar een levensloopbestendige woning voor uw oude dag of gewoon wilt genieten van een gemakkelijke en gelijkvloerse indeling, deze woning biedt het allemaal!

Laat deze kans niet aan u voorbijgaan en maak een afspraak voor een bezichtiging. Onze makelaar leidt u graag rond in deze prachtige woning, die wellicht uw toekomstige thuis wordt!

### LIGGING

Het kerkdorp Sint Willebrord is gelegen in de gemeente Rucphen in de provincie Noord-Brabant. Dichtbij zijn de gemeenten Etten-Leur, Halderberge, Roosendaal en Zundert. Door de centrale ligging van Sint Willebrord zijn de snelwegen en de steden Breda, Rotterdam en Antwerpen, goed te bereiken, dit maakt Sint Willebrord een fijne plaats om te wonen en te werken. Een fijn dorp met historie, dat alle voorzieningen heeft om het leven aangenaam en prettig te maken, zoals scholen, winkels, sport en ontspanning.



## Omschrijving Rodenburg 17

### BEGANE GROND

Deze woning is gunstig gepositioneerd op het perceel, waardoor het aan de voorzijde een fraaie aanblik biedt en er voldoende ruimte is voor het parkeren van meerdere auto's op de twee eigen opritten. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ontvangsthall die helemaal in lijn is met de stijl van de woning, sfeervol en ruimtelijk! Een echte blikvanger is de houten trap met vide die naar de eerste verdieping leidt.

De travertinvloer in warme aardetinten strekt zich uit over de hal en de woonkamer, waardoor een harmonieuze en uitnodigende sfeer ontstaat. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de meterkast.

De recent gerenoveerde toiletruimte is volledig betegeld en heeft een moderne, frisse uitstraling. Hier vindt u een strak wandcloset en een stijlvol fonteintje, wat zorgt voor een nette en moderne afwerking.

Via de dubbele openslaande deuren is er toegang tot de woonkamer en bij binnenkomen valt meteen de ruimte en de lichtinval in deze kamer op. De openslaande tuindeuren aan de achterzijde van de woonkamer bieden naast lichtinval ook directe toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De wanden zijn afgewerkt met schoon metselwerk, terwijl het plafond is verfraaid met sierbalken. De aanwezigheid van een open haard voegt extra sfeer toe aan deze gezellige woonkamer.

De keuken beschikt over een ruim L-vormig keukenblok, een praktisch keukenmeubel en een keukeneiland, perfect voor gezellige momenten. Met voldoende opbergruimte in de onder- en bovenkasten, evenals in de lades, is er plaats voor al uw keukengerei. Dankzij de ingebouwde verlichting in deze opbergplekken behoudt u altijd het overzicht. Het plafond is voorzien van inbouwspots en Bluetooth speakers.

De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, een afzuigkap die is gekoppeld aan de inductiekookplaat voor optimale ventilatie, een ruime koelkast, een handige vriezer, een combi-oven/magnetron en een vaatwasser.

Vanuit de keuken heeft u middels een loopdeur directe toegang tot de achtertuin. Tevens is vanuit deze keuken de werkkamer/kantoor toegankelijk.



## Omschrijving Rodenburg 17

Deze veelzijdige en functionele ruimte wordt momenteel gebruikt als werkkamer/kantoor, wat ideaal is als u een beroep aan huis uitoefent. Echter is deze ruimte ook uitermate geschikt voor verschillende andere doeleinden. Denk bijvoorbeeld aan het creëren van een speelkamer voor de kinderen of een eetkamer. Deze kamer is voorzien van vloerverwarming en een openhaard die zorgt voor de nodige sfeer. De openslaande tuindeuren geven toegang tot de achtertuin.

Vanuit deze ruimte is er toegang tot de slaapkamer met badkamer en-suite en de achterhal/bijkeuken.

De slaapkamer is net zoals de rest van de woning ruim en is voorzien van een airconditioning. Deze airco zorgt voor een aangename temperatuur, zo koelt deze in de zomer en verwarmt in de winter. De vloer is voorzien van vloerbedekking en de wanden zijn afgewerkt met schoonmetselwerk en vliesbehang. Deze kamer is voorzien van vloerverwarming. Vanuit deze slaapkamer is de badkamer op de begane grond toegankelijk.

De moderne badkamer is geheel betegeld en voorzien van vloerverwarming. De ruimte is uitgerust met een inloopdouche met regen- en handdouche, een dubbele wastafel in een badkamermeubel, een spiegelwandkast, een handdoekverwarmer/-droger en een wandcloset.

De hal aan de achterzijde van de woning biedt toegang tot de inpandige garage en tot de tuinkamer/serre.

In deze hal is een aansluiting voor een wasmachine en droger en deze is ook geschikt als bijkeuken.

Wat een heerlijke lichte ruimte is deze tuinkamer/serre, met een volledig te openen glazen wand haalt u zo buiten naar binnen en is het al snel genieten van het buiten zijn. Deze prachtige ruimte is uitgerust met een lichtkoepel, waardoor nog meer natuurlijk licht naar binnen stroomt en een gevoel van ruimtelijkheid wordt gecreëerd. De aanwezigheid van een houtkachel en de vloerverwarming zorgt er voor dat u het hele jaar door kunt genieten van deze ruimte.

Bovendien is er een afzuigkap geïnstalleerd, perfect voor het plaatsen van een buitenkeuken, waardoor u het hele jaar door 'buiten' kunt koken.

Aan de buitenzijde van deze ruimte is een zonneluifel geplaatst.



## Omschrijving Rodenburg 17

Aangrenzend aan deze tuinkamer/serre is een extra ruimte welke nu in gebruik is als hobbyruimte/opslag. Ook hier zijn diverse mogelijkheden te creëren. Zo is deze ruimte voorzien van vloerverwarming, warm en koud water en een lichtstraat die zorgt voor voldoende lichtinval.

### 1STE VERDIEPING

Via de trap in de hal komt u op de overloop met vide van de 1e verdieping. De overloop is voorzien van vloerbedekking en geeft toegang tot 4 ruime slaapkamers, waarvan één in gebruik is als saunaruimte en één als sportruimte en de luxe badkamer.

Eén slaapkamer is voorzien van airco die zorgt voor een aangename temperatuur, u kunt er zowel mee koelen als verwarmen. Deze slaapkamer is voorzien van een kastenwand onder de dakschuinte wat zorgt voor voldoende opbergmogelijkheden.

De hoofdslaapkamer is eveneens voorzien van vloerbedekking en is een fijne, royale lichte ruimte.

De derde slaapkamer is eveneens ruim en hier is de vloer voorzien van vinyl. Deze ruimte is in gebruik als sportruimte.

De toevoeging van de saunaruimte verrijkt deze woning met extra luxe en comfort.

In deze ruimte is de c.v.-installatie netjes weggewerkt. Ook hier is de dakschuinte achter de sauna benut voor het maken van bergruimte.

De badkamer op deze etage is royaal en volledig uitgerust, met een ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel en een wandcloset.

Het Velux dakraam zorgt voor voldoende natuurlijke daglichtinval.

### GARAGE

De ruime, in pandige garage biedt voldoende ruimte voor het parkeren van uw auto. Bovendien is er voor de garage een handige carport geplaatst, waardoor er extra beschutting en ruimte is voor het parkeren van een uw auto.

### ACHTERTUIN

De achtertuin is voorzien van sierbestrating, tuinverlichting, een diversiteit aan vaste planten, waterkraan, buitendouche en tuinverlichting.

Vanuit de achtertuin is via een poort de tweede oprit toegankelijk.

Een heerlijke tuin waar je, mede door de tuinkamer/serre het hele jaar buiten kunt genieten met eventueel een hapje of een drankje!



## Omschrijving Rodenburg 17

### SAMENVATTEND

- Royale luxe vrijstaande woning met ruime inpandige garage
- Ruime sfeervolle woonkamer met openhaard
- Moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Royale slaapkamer op de begane grond
- Maar liefst 4 volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan één in gebruik is als saunaruimte en één als sportruimte
- 2 Luxe badkamers die compleet zijn ingericht
- Sfeervolle tuinkamer/serre
- De begane grond is deels voorzien van vloerverwarming
- Gehele woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing
- De raampartijen aan de voor- en zijkant van de woning zijn voorzien van screens
- De openslaande ramen op de begane grond zijn voorzien van vliegenhorren
- Ruime inpandige garage die voor meerdere doeleinden geschikt is
- Energielabel A
- Zonnige achtertuin met veel privacy
- Perceel 512 m<sup>2</sup>
- De woning is gelegen op een kindvriendelijk en rustige locatie

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.

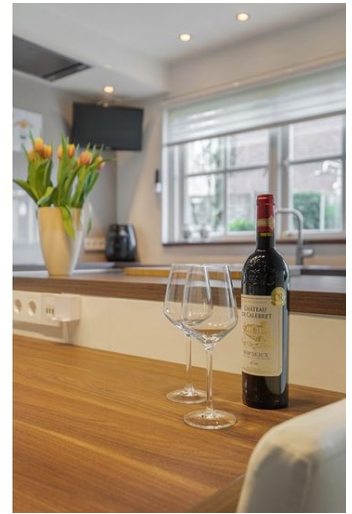




# Rodenburg 17 in beeld







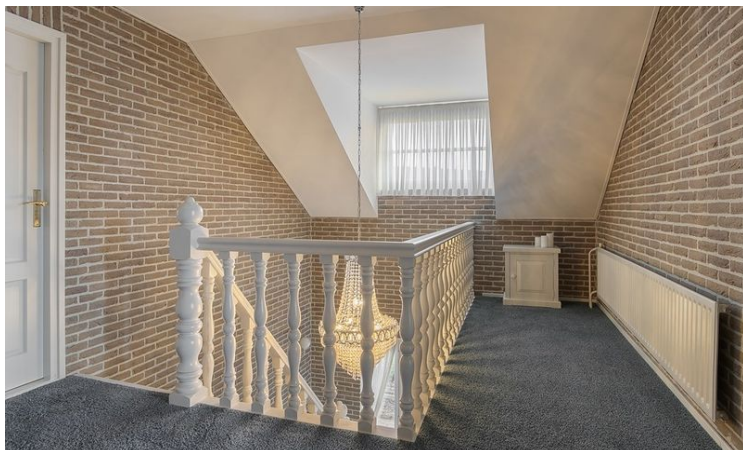








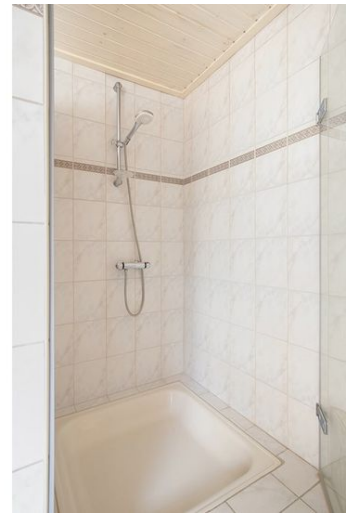




























Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Rodenburg 17
Postcode	4711 PV
Plaats	St. Willebrord
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1991
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	255
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	512
Inhoud (m <sup>3</sup> )	1097
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
C.V. ketel	nefit, 2016, combi, eigendom, gas
Energielabel	A, vervaldatum: 29 jan 2025





## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.



**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.



**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.





## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda





## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.



