



# WONEN

**MARGRIETSTRAAT 44** 4711 HN ST. WILLEBRORD

*Ruime bungalow op een  
royaal perceel.*

*Tuin met schitterend  
zwembad.*

*Woning met meerdere  
mogelijkheden.*



# RE/MAX

RE/MAX Optimus Makelaars  
085-2130300  
optimusmakelaars@remax.nl  
[makelaars-in-brabant.nl](http://makelaars-in-brabant.nl)





# Wonen in St. Willebrord doe je met RE/MAX





# WELKOM

## bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Optimus Makelaars** is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

## Volg en like ons online



[instagram.com/julianfens/](https://www.instagram.com/julianfens/)



[www.facebook.com/julian.fens.94](https://www.facebook.com/julian.fens.94)



[www.makelaars-in-brabant.nl/makelaars/julian-fens/](http://www.makelaars-in-brabant.nl/makelaars/julian-fens/)



WOONOPPERVLAKTE

112 m<sup>2</sup>

INHOUD

615 m<sup>3</sup>

PERCELOPPERVLAKE

665 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1988

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

2



**STATUS:**

Beschikbaar

**VERWARMING:**

vloerverwarming  
gedeeltelijk

**ENERGIELABEL:**

B

**TUINLIGGING:**

Noord

**PARKEREN:**

Op eigen terrein.





# KOM VERDER

## MARGRIETSTRAAT 44

Ruime bungalow met zwembad en tal van mogelijkheden in St. Willebrord

Welkom aan de Margrietstraat 44! Deze prachtige bungalow, gelegen in het rustige St. Willebrord, biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen en meer. Met een royale indeling, een groot zwembad en volop uitbreidingsmogelijkheden, is dit de ideale woning voor wie ruimte en flexibiliteit zoekt.

### Indeling

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime hal die toegang biedt tot diverse vertrekken. Direct naast de hal vind je een multifunctionele werkkamer, die ook perfect dienst kan doen als derde slaapkamer. De hal leidt tevens naar een inpandige garage, twee comfortabele slaapkamers, een badkamer, een apart toilet en een praktische berging met vlizotrap naar de vliering.

### Woon- en leefruimte

De ruime, open keuken is voorzien van alle benodigde apparatuur en staat in directe verbinding met de lichte en gezellige woonkamer. Dankzij de grote raampartij in de achtergevel geniet je vanuit de woonkamer van een prachtig uitzicht op de tuin en het zwembad. Dit zorgt niet alleen voor veel lichtinval, maar biedt ook een directe verbinding met het buitenleven.

### Tuin en buitenruimtes

De royale achtertuin is een waar paradijs met een mooi zwembad en een fijne overkapping waar je het hele jaar door van kunt genieten. In de tuin vind je tevens een vrijstaande, volledig geïsoleerde ruimte van maar liefst 55 m<sup>2</sup>. Deze ruimte is verwarmd, voorzien van dubbel glas en beschikt over eigen water- en elektra-aansluitingen. Daarnaast bevindt zich hier de installatie van het zwembad. Dit gebouw is multifunctioneel en kan dienen als extra woonruimte, een mantelzorgwoning of een perfecte plek voor een bedrijf aan huis.

### Uitbreidingsmogelijkheden

Mocht je nog meer ruimte wensen, dan biedt deze woning volop mogelijkheden om verder uit te breiden. De vliering kan eenvoudig worden vergroot met een dakkapel, waardoor je nog meer leefruimte kunt creëren.

### Beveiliging

Deze woning is uitgerust met een modern beveiligingssysteem inclusief camera's, wat zorgt voor een veilig gevoel, zowel binnen als buiten.

### Energie en comfort

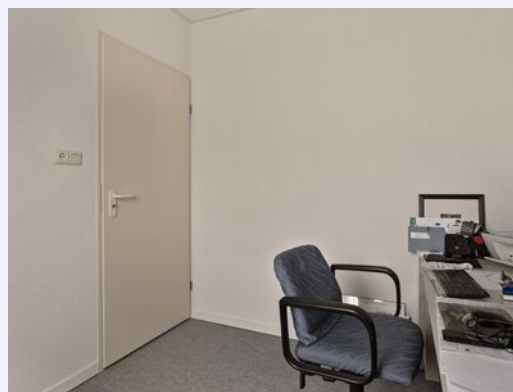
Deze bungalow is energiezuinig met een energielabel B, voorzien van vloerverwarming en een vernieuwde meterkast, wat bijdraagt aan het moderne comfort.

Kortom, deze woning is ideaal voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en flexibiliteit. Of je nu extra woonruimte zoekt, een werkplek aan huis nodig hebt of simpelweg wilt genieten van de rust en het buitenleven, de Margrietstraat 44 biedt het allemaal.

Kom snel langs en ontdek de vele mogelijkheden die deze bungalow te bieden heeft!.

**VRAAGPRIJS**  
**€ 679.000 K.K.**









*Ruime woonkamer*









*Open woon/leef gedeelte.*

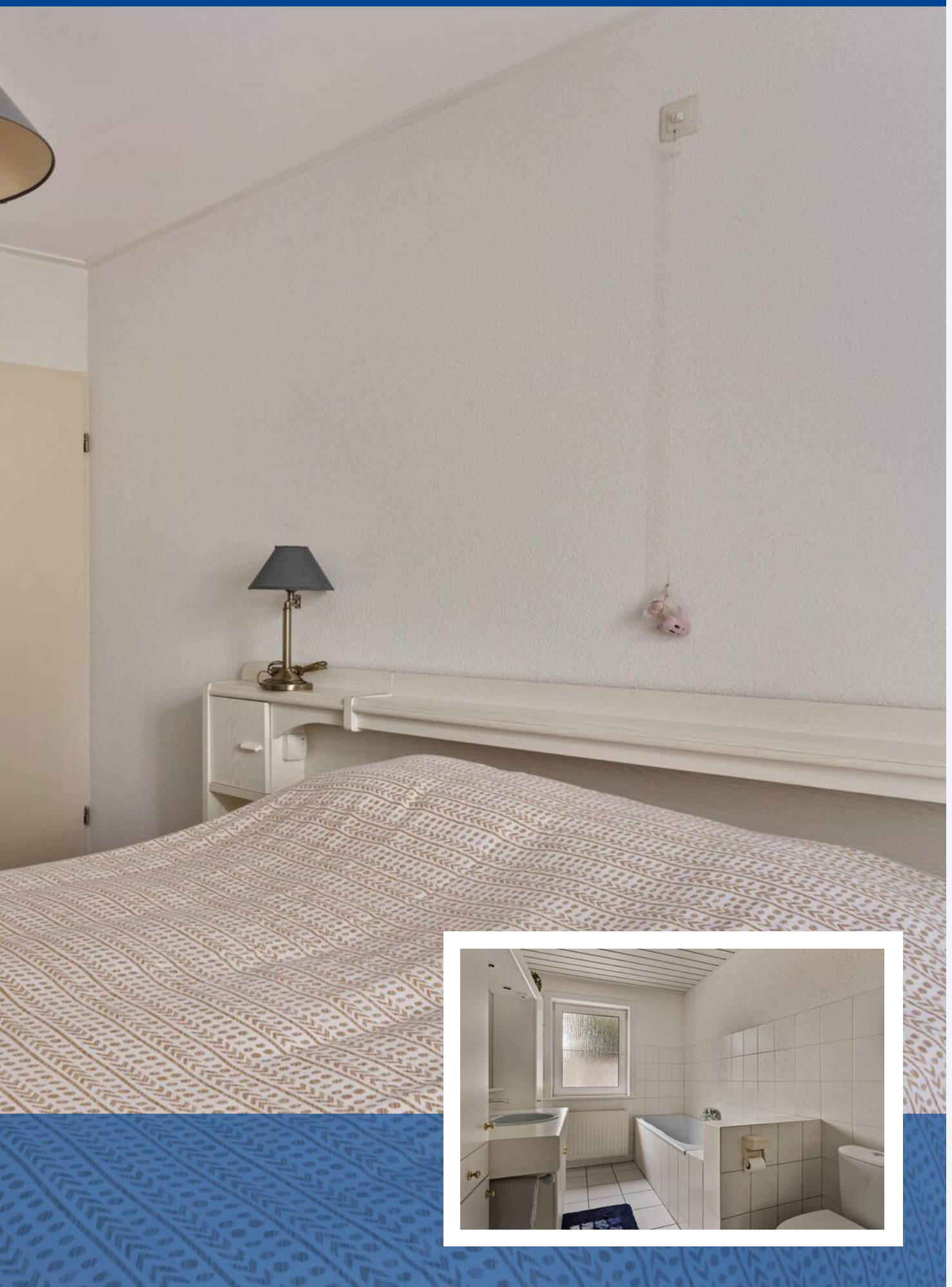






*Slaapkamers met  
rolluiken.*

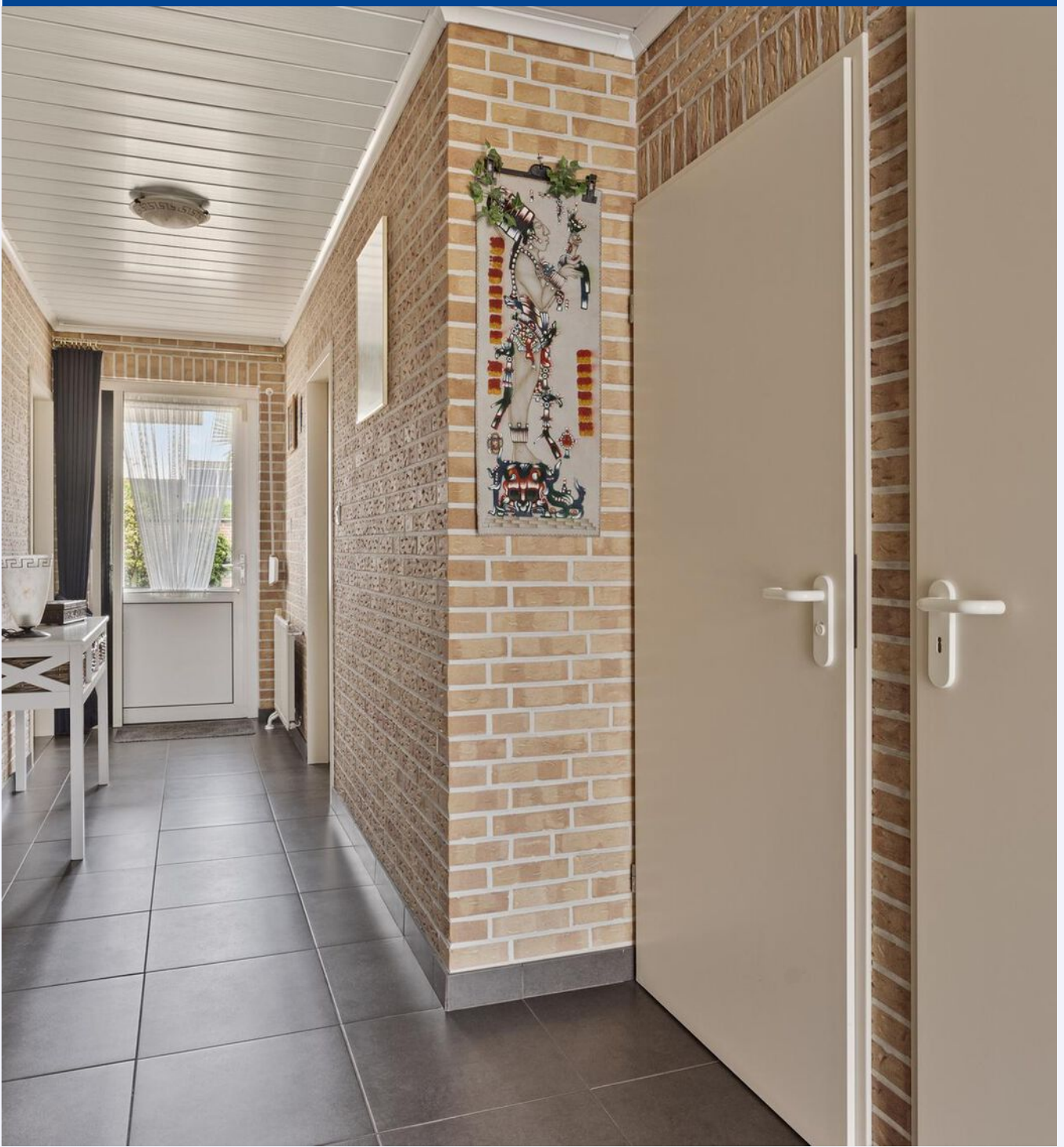
























*Tuin met zwembad.*





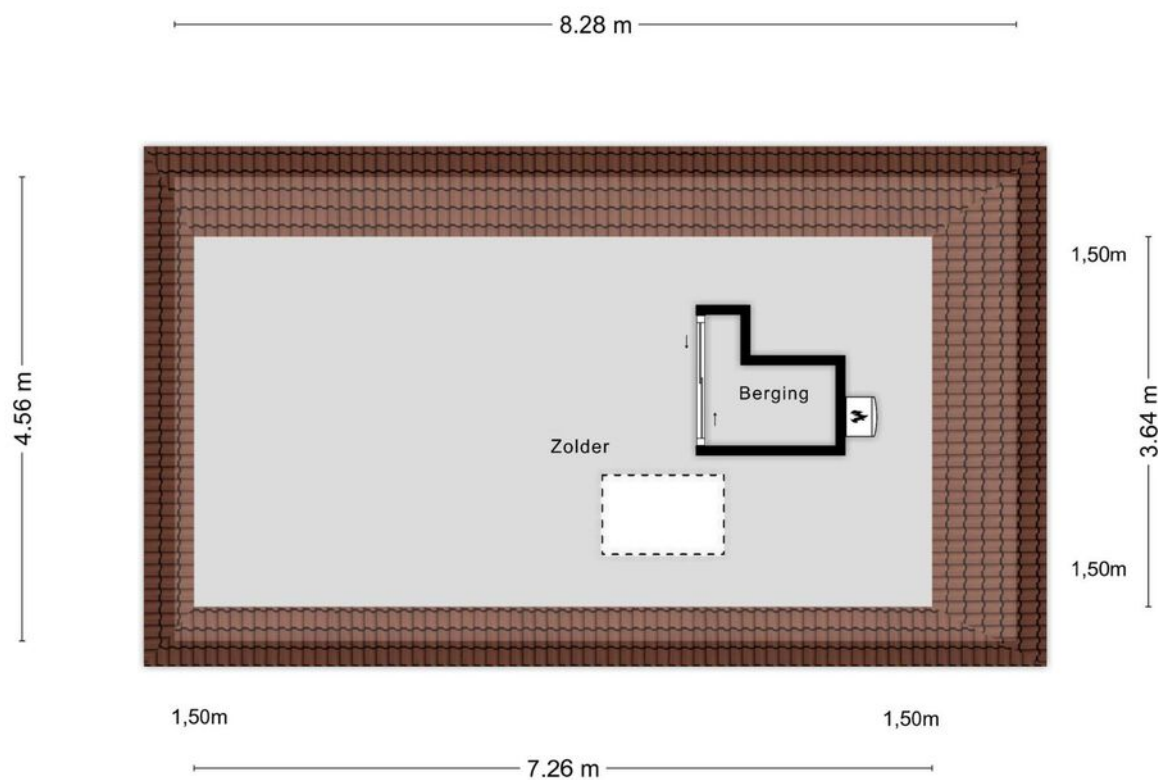


# PLATTEGROND





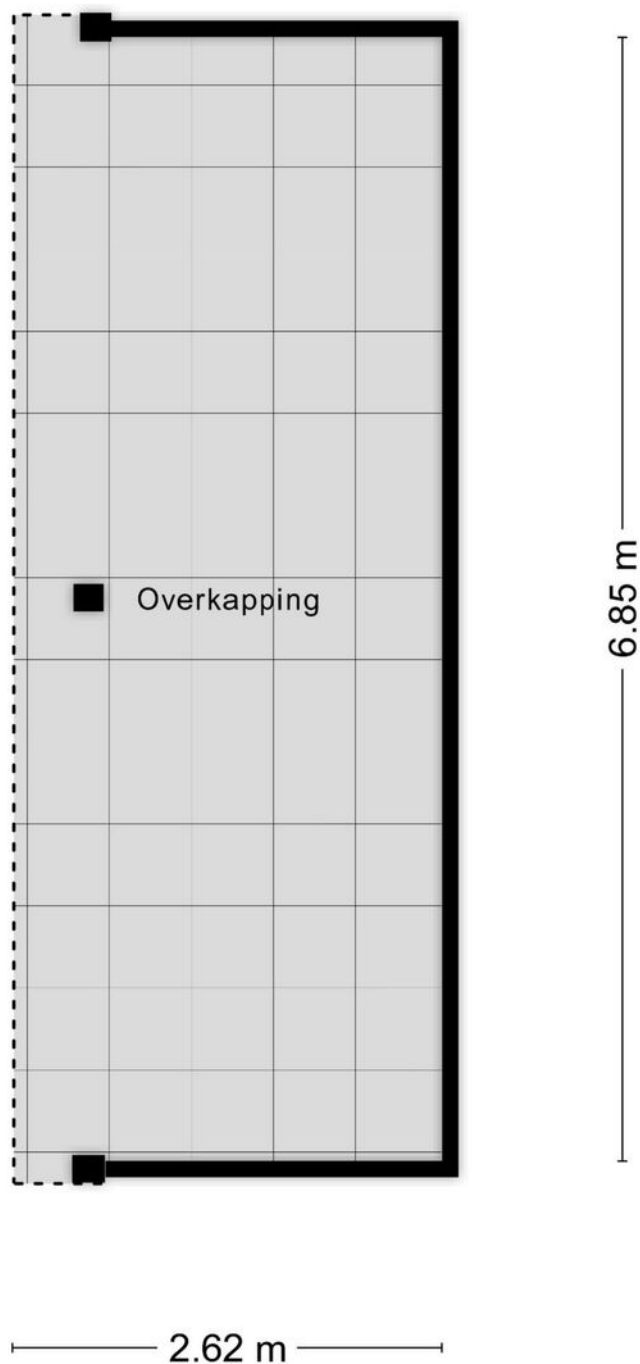
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# KADASTRALE KAART

MARGRIETSTRAAT 44 ST. WILLEBRORD

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rucphen	
	Huisnummer	Secctie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6826	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 september 2024  
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.







# LIJST VAN ZAKEN

## OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME

### Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Allesbrander

X

Houtkachel

X

(Gas)kachels

X

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- schilderij ophangstelsel

X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X



# LIJST VAN ZAKEN

## OMSCHRIJVING

## BLIJFT ACHTER

## GAAT MEE

## TER OVERNAME

- koelkast X

- vaatwasser X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

- toiletborstel(houder) X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X

- jacuzzi/whirlpool X

- douche (cabine/scherm) X

- stoomdouche (cabine) X

- wastafel X

- wastafelmeubel X

- planchet X

- toiletkast X

- toilet X

- toiletrolhouder X

### Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus X

(Voordeur)bel X

Alarminstallatie X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X

Rookmelders X

(Klok)thermostaat X

Rolluiken X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie X

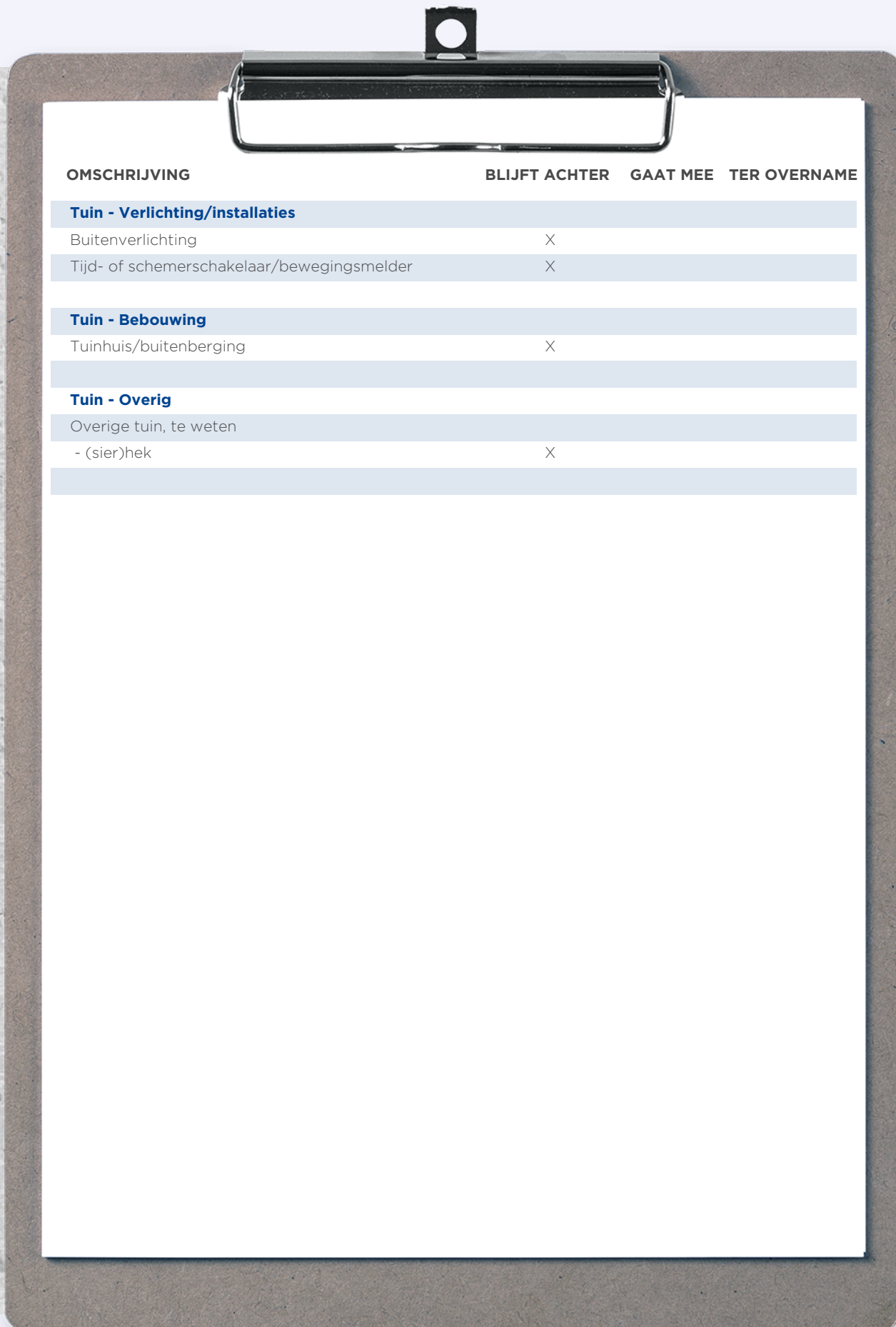
### Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating X

Beplanting X



# LIJST VAN ZAKEN



A clipboard with a silver clip at the top, holding a white sheet of paper with a checklist table. The table has three columns: 'OMSCHRIJVING', 'BLIJFT ACHTER', and 'GAAT MEE TER OVERNAME'. The table is divided into sections by blue headers: 'Tuin - Verlichting/installaties', 'Tuin - Bebouwing', and 'Tuin - Overig'. The 'BLIJFT ACHTER' column has 'X' marks in the first two rows of the first section, the first row of the second section, and the first row of the third section. The 'GAAT MEE TER OVERNAME' column is empty for all rows.

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE TER OVERNAME
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>		
Buitenverlichting	X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>		
Tuinhuis/buitenberging	X	
<b>Tuin - Overig</b>		
Overige tuin, te weten		
- (sier)hek	X	



# WONEN IN SINT WILLEBRORD

St. Willebrord, een charmant dorp in het zuiden van Nederland, biedt een rustige woonsfeer te midden van prachtige landschappen en bossen. De hechte gemeenschap organiseert regelmatig evenementen die iedereen samenbrengen. Voorzieningen zoals winkels, scholen en medische faciliteiten zijn gemakkelijk bereikbaar, en het dorp is goed verbonden met nabijgelegen steden. St. Willebrord koestert zijn culturele erfgoed met historische gebouwen en bezienswaardigheden. Wonen in St. Willebrord betekent genieten van de rust en charme van het landelijke leven, met een sterke gemeenschapszin en diverse recreatieve activiteiten binnen handbereik. Of je nu wilt wandelen, fietsen of ontspannen in de natuur, dit dorp biedt





*St. Willebrord,  
een rustig Brabants  
dorp met een hechte  
gemeenschap.*

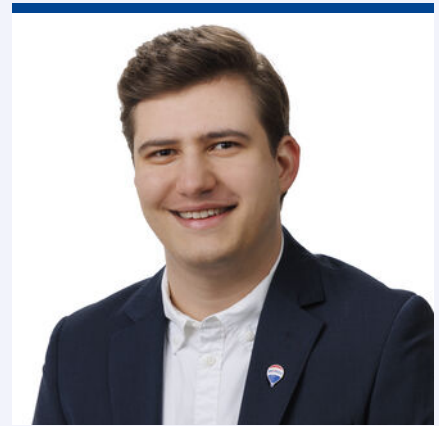






**Uw makelaar:**  
**Julian Fens**

06 23 22 79 78  
julianfens@remax.nl  
www.julianfens.nl



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 600 tevreden klanten**

**WONEN IN  
BRABANT  
DOE JE MET  
RE/MAX**