



Kraaiendonk 3
St. Willebrord





Kraaiendonk 3, St. Willebrord

Op een rustige en kindvriendelijke locatie, staat deze uitzonderlijke royale vrijstaande woning met (voormalig) garage en ruime eigen oprit. Dankzij de centrale ligging geniet je van optimale bereikbaarheid: binnen enkele minuten ben je in de nabijgelegen dorpskernen, en via de snelwegen sta je in een mum van tijd in steden als Breda, Rotterdam of Antwerpen.

Dit gezinshuis is volledig verbouwd en gemoderniseerd met oog voor detail en duurzaamheid.

Van de royale multifunctionele ruimte en de schitterende tuinkamer tot de onderhoudsvriendelijke achtertuin, elk aspect van deze woning straalt kwaliteit en comfort uit. Met 16 zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en een luchtwarmtepomp is het huis toekomstbestendig én energiezuinig.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de indeling: een ruime slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond maken het een perfecte keuze voor levensloopbestendig wonen. Hier woon je met gemak, ongeacht uw levensfase.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

BEGANE GROND (voorzien van rolluiken)

De voorentree

Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, spachtelputz wanden en een glad stucwerk plafond met inbouwspots.

Meterkast: 14 groepen en aardlekschakelaarbeveiliging.

De toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet.

Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een stucwerk plafond.

De ruime L-vormige woonkamer biedt een lichte en open sfeer, met een deur naar de aangebouwde overkapping die zorgt voor een vloeiende overgang naar buiten. Via de woonkamer heb je ook toegang tot de multifunctionele kantoor-/speelkamer. De gezellige zithoek nodigt uit tot ontspannen, terwijl er voldoende ruimte is voor een eettafel, perfect voor gezellige borrels of diners!

Afwerking: tegelvloer, spachtelputz wanden en een glad stucwerk plafond met inbouwspots.

Deze moderne woonkeuken is een waar paradijs voor de kookliefhebber. Het kook- en spoeliland is niet alleen praktisch, maar biedt ook ruimte voor vier zitplaatsen, ideaal voor een gezellige maaltijd of een informele borrel. Het kunststof aanrechtblad is stijlvol en onderhoudsvriendelijk, terwijl de spoelbak en inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel het koken nog aangenamer maken. Verder is de keuken uitgerust met een combimagnetron, een heet waterkraan, een geïntegreerd koffiezetapparaat en een handige apothekerskast voor extra opbergruimte. Alles is ontworpen met het oog op comfort en functionaliteit, waardoor koken een plezier wordt.

Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, spachtelputz wanden en een glad stucwerk plafond met inbouwspots.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

VERVOLG BEGANE GROND

Wasruimte met wandkast voorzien van aansluitingen met wasmachine- en droger op hoogte.

Afwerking: tegelvloer, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond.

Multifunctionele ruimte die nu in gebruik is als kantoor-/speelkamer.

Afwerking: tegelvloer, spachtelputz wanden en een glad stucwerk plafond.

Toiletruimte

Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een glad stucwerk plafond.

Deze luxe en moderne badkamer is praktisch en stijlvol ingericht. De inloopdouche is voorzien van een handdouche en regendouche, zodat je kunt kiezen voor de gewenste douche-ervaring. Het wastafelmeubel biedt handige opbergruimte en draagt bij aan een nette uitstraling. De badkamer is ontworpen met oog voor comfort en functionaliteit, waardoor het de ideale ruimte is om tot rust te komen.

Afwerking: tegelvloer met vloerverwarming, betegelde wanden en een glad stucwerk plafond met inbouwspots.

De voormalig garage is omgetoverd tot een sfeervol café, maar biedt uiteraard eindeloze mogelijkheden voor andere doeleinden. Laat je fantasie de vrije loop in deze multifunctionele ruimte, die bijvoorbeeld uitstekend gebruikt kan worden als extra speelkamer, thuiswerkplek, kantoor of praktijk aan huis, of zelfs als fitnessruimte. De ruimte is uitgerust met vloerverwarming, elektra, wateraansluiting en een wasmachine-aansluiting, zodat je er comfortabel kunt werken of ontspannen. Dankzij de elektrisch bedienbare kunststof sectionaal deur is de toegang eenvoudig, terwijl de wandkast met luchtwarmtepomp de ruimte optimaal benut. De openslaande kunststof tuindeuren zorgen voor een naadloze verbinding met buiten. Alles is keurig afgewerkt met een tegelvloer, houten lambrisering, spachtelputz wanden en een glad stucwerk plafond met sfeervolle spots, wat de ruimte een luxe uitstraling geeft.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

De overloop met vide geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Via een luik is de zolder toegankelijk. Daarnaast is er op de overloop ook sensorverlichting aanwezig.

Afwerking: laminaatvloer, spachtelputz wanden en een glad stucwerk plafond met inbouwspots.

Slaapkamer gelegen aan de linker achterzijde.

Afwerking: laminaatvloer, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond.

Slaapkamer gelegen aan de rechter achterzijde.

Afwerking: laminaatvloer, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond.

Ouderslaapkamer voorzien van twee inloopkasten.

Afwerking: laminaatvloer, glad stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond.

Deze moderne, luxe badkamer is een echte oase van comfort en ontspanning. Het duo ligbad met whirlpool biedt een rustgevende ervaring, compleet met sfeervolle verlichting en muziek voor extra ontspanning.

De inloopdouche is voorzien van zowel een handdouche als een regendouche. Daarnaast is er een zwevend toilet aanwezig en een dubbele wastafel met meubel biedt praktische opbergruimte

Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een glad stucwerk plafond met inbouwspots.

TWEEDE VERDIEPING

Bereikbaar vanaf de overloop via een luik.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





EXTERIEUR

Schitterende en moderne tuinkamer

Deze schitterende tuinkamer is een echte toevoeging aan het huis! Met een moderne uitstraling van zwart en hout en een zonwerende glazen schuifwand, biedt deze ruimte het beste van binnen en buiten. De tuinkamer is voorzien van elektra, wateraansluiting en een tv-aansluiting, waardoor hij voor verschillende doeleinden geschikt is. De spots in het plafond dragen bij aan een sfeervolle ambiance. Dankzij de ruime opzet is er bovendien volop gelegenheid om een gezellige zithoek te creëren. De luxe buitenkeuken maakt het de ideale plek om te ontspannen of om gezellige momenten door te brengen met familie en/of vrienden! Achter de tuinkamer bevindt zich nog ruimte voor het eventueel opslaan van spullen.

Aangebouwde overkapping

Aan de achterzijde van de woning is een houten overkapping gerealiseerd, die een heerlijke, schaduwrijke plek biedt voor een tuin set. Deze ruimte, ideaal voor ontspannen momenten buiten, is direct toegankelijk vanuit de binnenruimte van de woning, waardoor je moeiteloos van binnen naar buiten kunt stappen en optimaal kunt genieten van jouw tuin!

Eigen oprit

De lange oprit biedt volop parkeergelegenheid, wat een absolute meerwaarde is voor deze woning. Je hebt altijd voldoende ruimte voor meerdere voertuigen.

Onderhoudsvriendelijke achtertuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht, waardoor je volop kunt genieten van de buitenruimte zonder veel tijd kwijt te zijn aan onderhoud. Toch biedt de tuin volop mogelijkheden om, indien gewenst, weer wat groen toe te voegen. Met een beetje creativiteit en de juiste keuze van planten transformeer je deze ruimte eenvoudig tot een groene oase.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



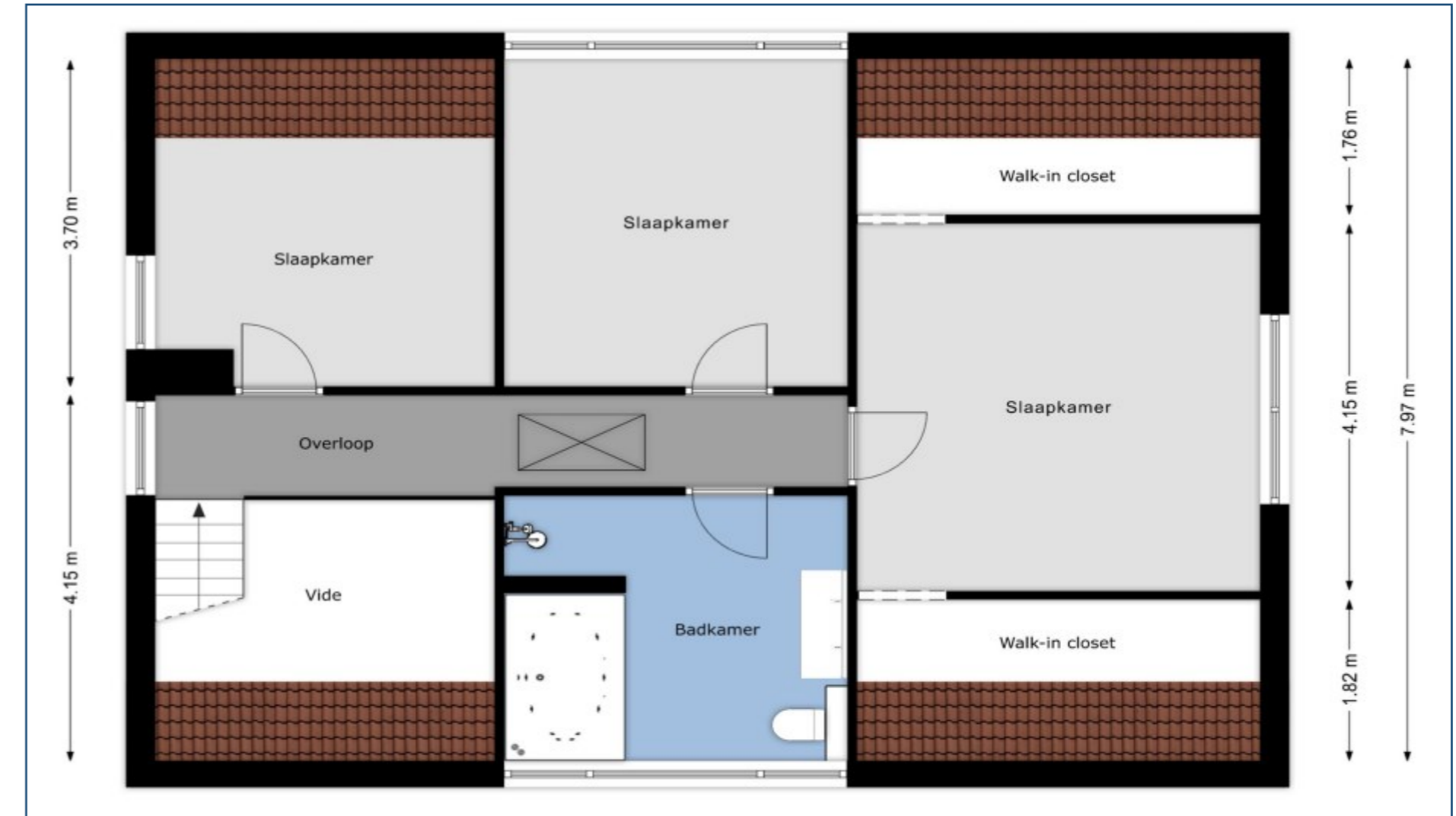
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Plattegrond Begane grond



Plattegrond Eerste Verdieping

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rucphen
Sectie : D
Nummer : 6363
Groot : 695 m².



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Vrijstaande woning.
Bijgebouwen : Aangebouwde overkapping en tuinkamer.

Bouwjaar : 1979 (maar in 2022 is de woning compleet verbouwd en verduurzaamd).
Inhoud : 975 m³.
Woonoppervlakte : 204 m².
Perceeloppervlakte : 695 m².

Bouwstijl : Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen en plat dak bedekt met bitumen. Beide vervangen in 2022.
Begane grond vloer : Betonnen vloer.
1e verdiepingvloer : Betonnen vloer.
2e verdiepingvloer : Houten vloer.
Isolatie : Dak-, muur- en vloerisolatie.
Kozijnen : Kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
Verwarming : Middels een luchtwarmtepomp. Merk: Vaillant, bouwjaar: 2023.
Warm water : Middels een luchtwarmtepomp. Merk: Vaillant, bouwjaar: 2023
Overig :
- voorzien van 16 zonnepanelen;
- nagenoeg geheel voorzien van rolluiken;
- de dakranden en overstek zijn van keralit en dus onderhoudsarm;
- zinken dakgoten;
- Arduin vensterbanken en zinken goten;
- temperatuurregelaars per kamer en overal vloerverwarming.

Energie label :



BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichting is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichting kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.

Schalk Makelaardij
Sint Bavostraat 39a
4891 CG Rijsbergen
Tel: 076-5937000
info@schalkmakelaardij.nl
www.schalkmakelaardij.nl





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl