



# Boterbloemstraat 8
# ST. WILLEBRORD







# Boterbloemstr. 8, ST. WILLEBRORD

Aan de Boterbloemstraat in Sint Willebrord staat deze twee-onder-één-kapwoning met een royale vrijstaande garage, diverse bergingen en een sfeervolle overkapping. De woning ligt aan een rustig en ruim opgezet woonerf met een groen plantsoen in het midden. De dagelijkse voorzieningen, zoals winkels en scholen, bevinden zich op korte afstand van de woning waardoor je hier geniet van een fijne combinatie van rust, ruimte en gemak.

De woning is gebouwd in 1966 en staat op een royaal perceel van maar liefst 454 m². Binnen vind je een lichte woonkamer met een gezellige zithoek en eethoek die in open verbinding staat met de keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een luxe badkamer met o.a. een ligbad. De verzorgde afwerking en praktische indeling zorgen voor aangenaam wooncomfort.

Een bijzonder pluspunt is de royale garage met aangrenzende bergingen, die volop mogelijkheden bieden voor het stallen van auto's, opslag of het uitoefenen van hobby's. Tevens is er een ruime zijtuin aanwezig. De ruime, beschutte achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een gezellige overkapping met loungehoek, waar je heerlijk kunt ontspannen en genieten van het buitenleven.

Een veelzijdige woning met verrassend veel extra buitenruimte!

# BEGANE GROND

Vanuit de hal hier heb je toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de vaste trap naar de eerste verdieping. De aanwezige vaste kelderkast biedt praktische bergruimte.

De woonkamer (met vloerverwarming) heeft een verzorgde en sfeervolle uitstraling en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een een eethoek. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde geniet je van een aangename lichtinval. De zithoek aan de voorzijde kijkt uit over het woonerf, terwijl de eethoek aan de achterzijde een gezellige plek vormt om samen te tafelen. De open verbinding met de keuken zorgt voor een ruimtelijk en samenhangend geheel.

De open keuken beschikt over een rechte opstelling en is netjes afgewerkt. De keuken beschikt over veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast met vriesladen. Het raam en de achterdeur bieden zicht op de tuin en zorgen voor een prettige verbinding met buiten. Vanuit de keuken stap je direct de achtertuin in.











## EERSTE VERDIEPING en TWEEDE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, bergkast en de badkamer. De verzorgde afwerking zorgt voor een nette en rustige uitstraling.

De ruime hoofdslaapkamer biedt volop plaats voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte. De brede raampartij zorgt voor een prettige lichtinval en geeft de kamer een open en aangename sfeer.

De tweede slaapkamer heeft eveneens een brede raampartij en biedt voldoende mogelijkheden om deze naar eigen wens in te richten.

De modern ingerichte badkamer beschikt over een ligbad, een douche, een wastafelmeubel en een designradiator. Het raam zorgt voor natuurlijk daglicht en ventilatiemogelijkheden.

Via een vlizotrap op de overloop is de bergzolder op de 2e verdieping bereikbaar.
Hier bevindt zich de cv combi-ketel (bouwjaar 2025).















# EXTERIEUR

## Garage met bergingen

De royale garage (circa 4,60 x 7,75 m) biedt volop ruimte voor het stallen van meerdere auto's, opslag of het uitoefenen van hobby's. Dankzij de elektrische sectionaaldeur en de raampartijen is de garage praktisch in gebruik. Aansluitend bevinden zich twee bergingen, waaronder een ruime berging van circa 7,24 x 4,30 m, die momenteel is ingericht als hobbyruimte. Tevens is hier de aansluiting voor de wasmachine en droger.

## Tuin

Aan de zijkant van de garage/bergingen bevindt zich een zijtuin met twee kippenhokken en is volop ruimte waar de kippen vrij kunnen rondlopen. Dit gedeelte biedt een mooie aanvulling op de buitenruimte en is bijzonder geschikt voor het houden van hobbydieren.
De ruime achtertuin is grotendeels bestraat en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met borders en diverse groenblijvende beplanting. De erfafscheiding zorgt voor een beschutte ligging en volop privacy. Dankzij de royale opzet is er alle ruimte om buiten te zitten en van de tuin te genieten.
Achter in de tuin bevindt zich een ruime **overkapping** van circa 6,50 x 3,47 meter, ingericht als gezellige loungehoek. Hier kun je heerlijk ontspannen en met familie en vrienden genieten van lange avonden buiten. De voortuin is grotendeels bestraat en biedt parkeergelegenheid op eigen terrein.

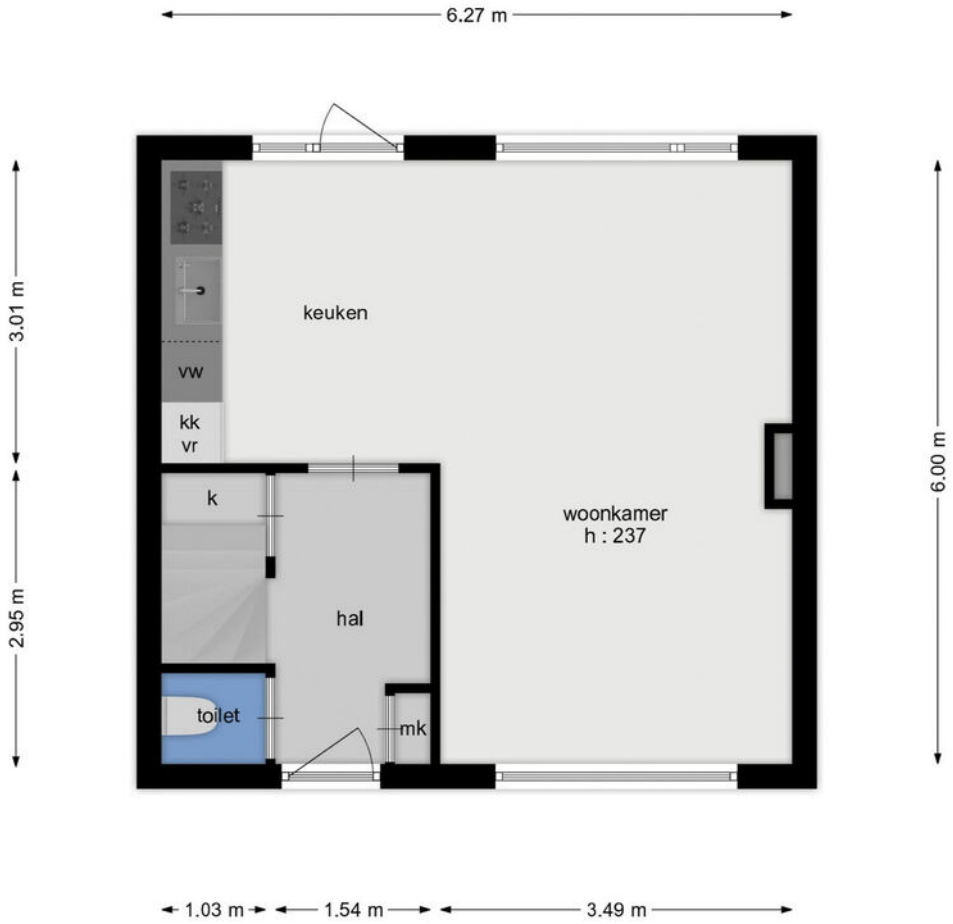




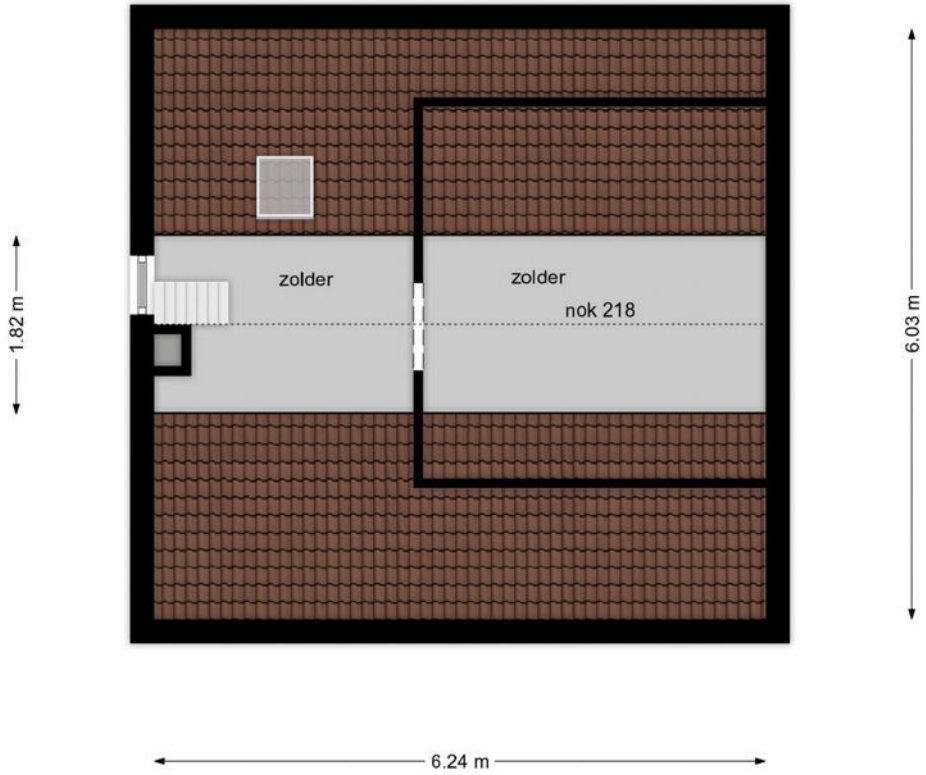







6.27 m
3.01 m
2.95 m
6.00 m
keuken
vw
kk
vr
k
hal
toilet
mk
woonkamer
h : 237
1.03 m
1.54 m
3.49 m


2.64 m
3.49 m
2.18 m
2.70 m
1.04 m
badkamer
k
slaapkamer
overloop
slaapkamer
h : 236
bergkast
3.27 m
2.66 m
2.64 m
3.49 m


zolder
zolder
nok 218
1.82 m
6.03 m
6.24 m


7.24 m
4.60 m
6.50 m
4.30 m
wd
berging
berging
overkapping
wm
garage
2.63 m
3.47 m
7.75 m

## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rucphen
Sectie : D
Nummer : 8510
Groot : 454 m²



# OVERIGE INFORMATIE

| | |
|---|---|
| Type woning : | 2-onder-1-kapwoning |
| Bijgebouwen : | Garage met bergingen en overkapping |
| | |
| Bouwjaar : | 1966 |
| Inhoud : | 299 m³ |
| Woonoppervlakte : | 75 m² |
| Perceeloppervlakte : | 454 m² |
| | |
| Bouwstijl : | Bestaande bouw |
| Dak en dakbedekking : | Zadeldak met pannen |
| Begane grond vloer : | Beton |
| 1e verdiepingsvloer : | Beton |
| 2e verdiepingsvloer : | Hout |
| Isolatie : | Conform energielabel |
| Kozijnen : | Houten kozijnen |
| Beglazing : | Dubbele beglazing m.u.v. voordeur |
| Installaties : | CV combi-ketel (bouwjaar 2025) |
| Overig : | Rolluiken en deels vloerverwarming |
| Energielabel : |  |

# 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 bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging 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
076 593 70 00
info@schalkmakelaardij.nl
www.schalkmakelaardij.nl



**Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen**

**076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl**