



Vraagprijs € 525.000 K.K.

Kenbelstraatje 9

St. Willebrord

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Vrijstaand, instapklaar en levensloopbestendig wonen in een volledige nieuwe jas!

Woonoppervlakte	149m²
Perceeloppervlakte	318m²
Inhoud	562m³
Bouwjaar	1964
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	5
Energie label	B
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Nefit, 2023

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Aan een rustig straatje staat deze verrassend ruime vrijstaande woning met zijn karakteristieke uitstraling. De woning is enkele jaren geleden grondig gerenoveerd en flink uitgebreid. Met een nieuw dak, een volledig vernieuwde gevel en moderne afwerking voelt het huis als nieuwbouw, terwijl de degelijke basis behouden is gebleven. Alles is strak onderhouden en direct te betrekken. De woning is levensloopbestendig ingericht en voorzien van energielabel B, volledige isolatie, vloerverwarming op de begane grond en airconditioning op beide verdiepingen. In combinatie met zonnepanelen en kunststof kozijnen met HR++ glas woon je hier dus echt comfortabel en energiezuinig.

Wonen & Koken

Binnen ervaar je meteen een open en lichte sfeer. De woonkamer en keuken lopen naadloos in elkaar over en vormen samen een ruime leefruimte. De houtkachel zorgt voor warmte en sfeer in de wintermaanden, terwijl airconditioning het binnenklimaat het hele jaar aangenaam houdt. De vloer is afgewerkt met houtlook keramische plavuizen en op de begane grond is vrijwel overal vloerverwarming aanwezig.

De keuken heeft een moderne, stoere uitstraling met matzwarte fronten en een werkblad in houtlook. Het schiereiland maakt de keuken niet alleen praktisch, maar ook een centrale plek in huis. Aansluitend vind je een bijkeuken en een inpandige berging met een deur naar de straatzijde, handig voor fietsen of extra opslag.

Slapen & Baden

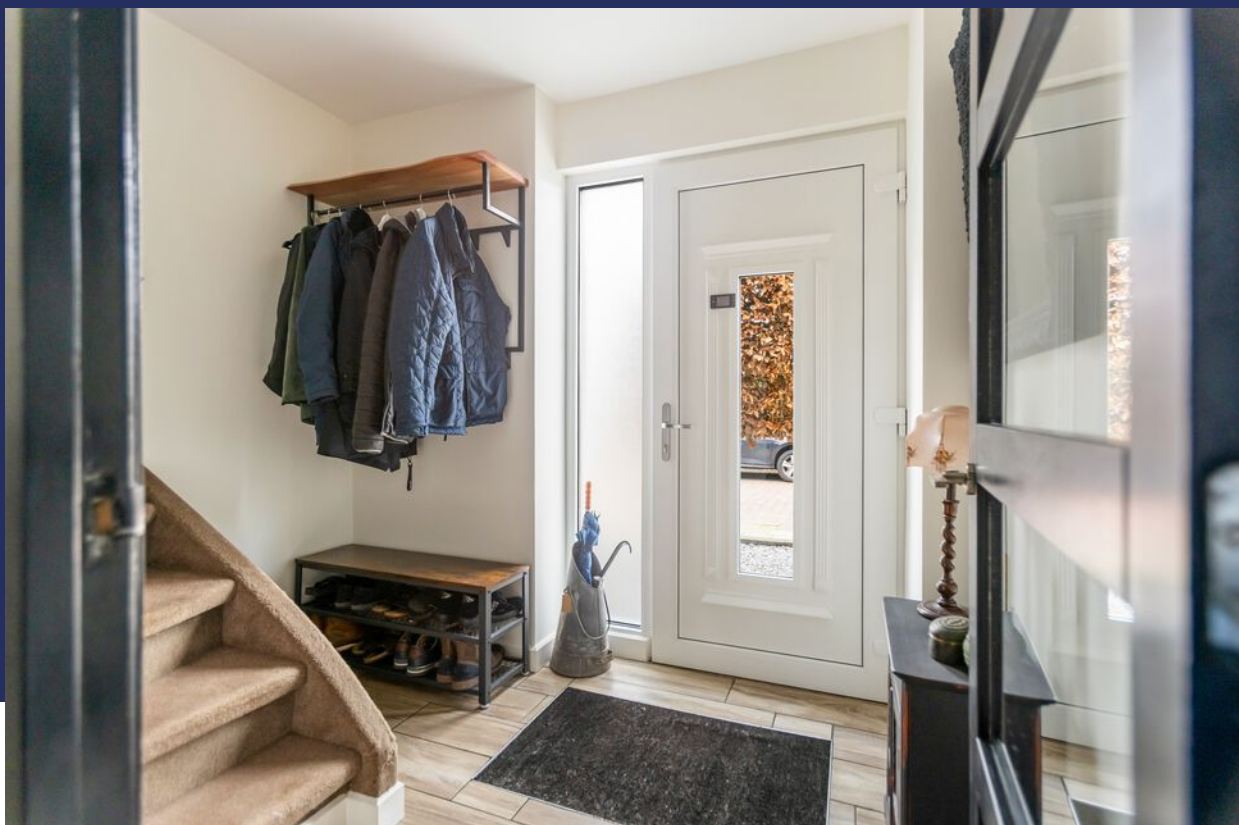
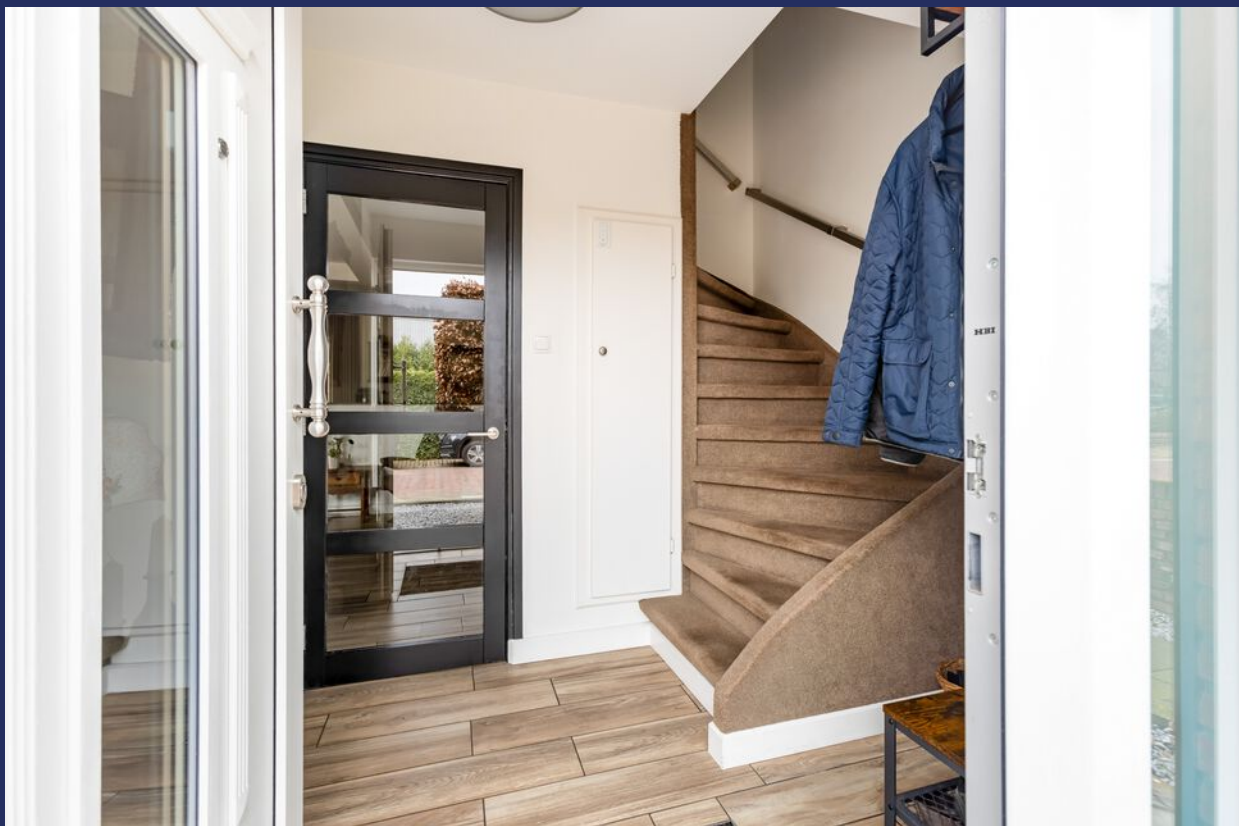
De indeling van de woning is doordacht en veelzijdig. Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer die ook perfect kan functioneren als thuishkantoor of hobbyruimte. De naastgelegen badkamer is royaal opgezet en luxe uitgevoerd met een inloopdouche, een groot ligbad en een dubbel wastafelmeubel. Op de verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers met prettig daglicht en een nette afwerking. Op de overloop is een inloopkast aanwezig. Ook op deze verdieping is een toilet met wastafelmeubel gerealiseerd en zorgt de airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat.

Buitenleven

De achtertuin ligt op het westen en biedt volop zon in de middag en avond. Het is een fijne, vrije buitenruimte waar verschillende zitplekken mogelijk zijn en waar kinderen alle ruimte hebben om te spelen. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping waardoor je ook bij minder weer of juist extreme hitte comfortabel buiten kunt zitten. Verderop in de tuin staat nog een tweede overkapping met een complete buitenkeuken die eventueel is over te nemen. Dit maakt de tuin bij uitstek geschikt voor lange zomeravonden, etentjes met vrienden of gewoon ontspannen na een werkdag. De combinatie van gazon, terrassen en speelmogelijkheden zorgt ervoor dat de tuin zowel praktisch als sfeervol is ingericht.



Hal | Entree



Wonen





Voordelen

- Vrijstaand wonen met veel privacy
- Levensloopbestendig
- Helemaal instapklaar
- Energiezuinig en zonnepanelen
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- 3 slaapkamers
- Mooie badkamer
- Heerlijke tuin met overkapping







Koken



Eten



Bijkeuken



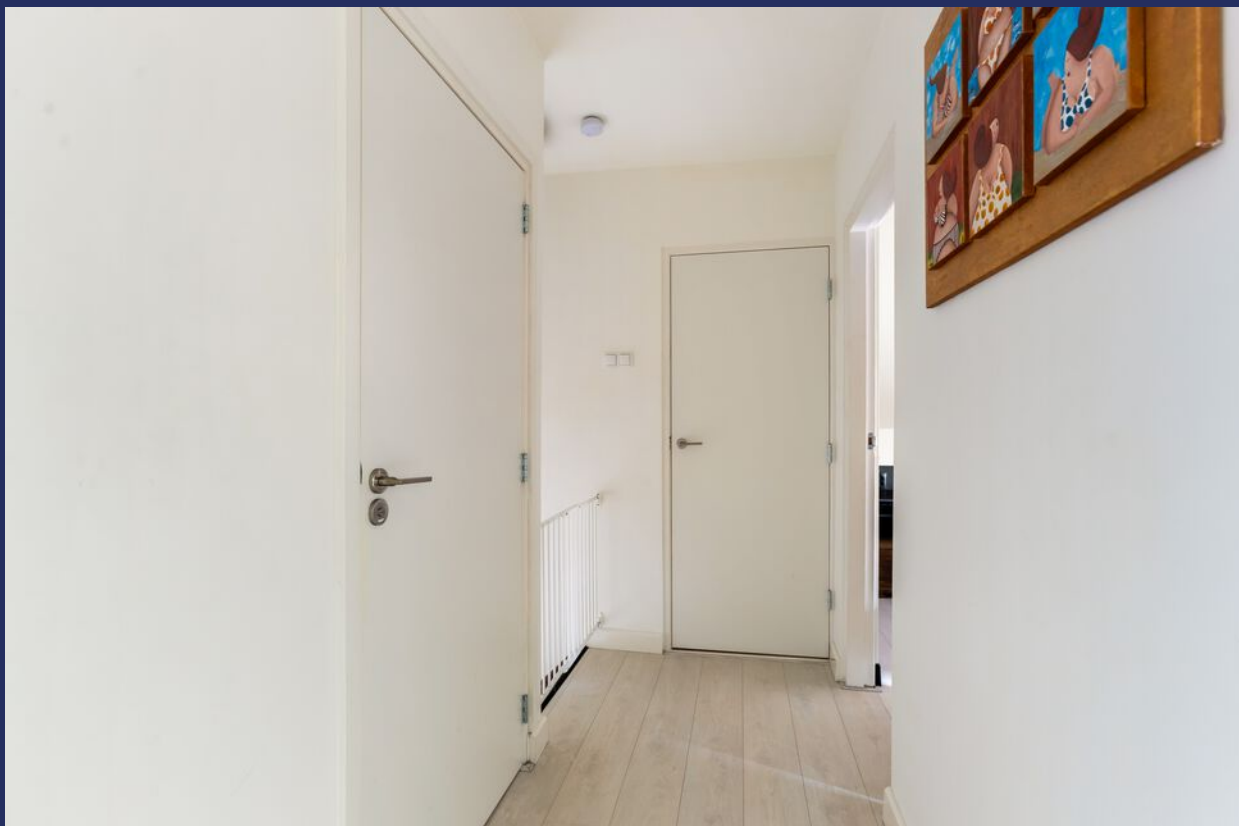
Multifunctionele ruimte



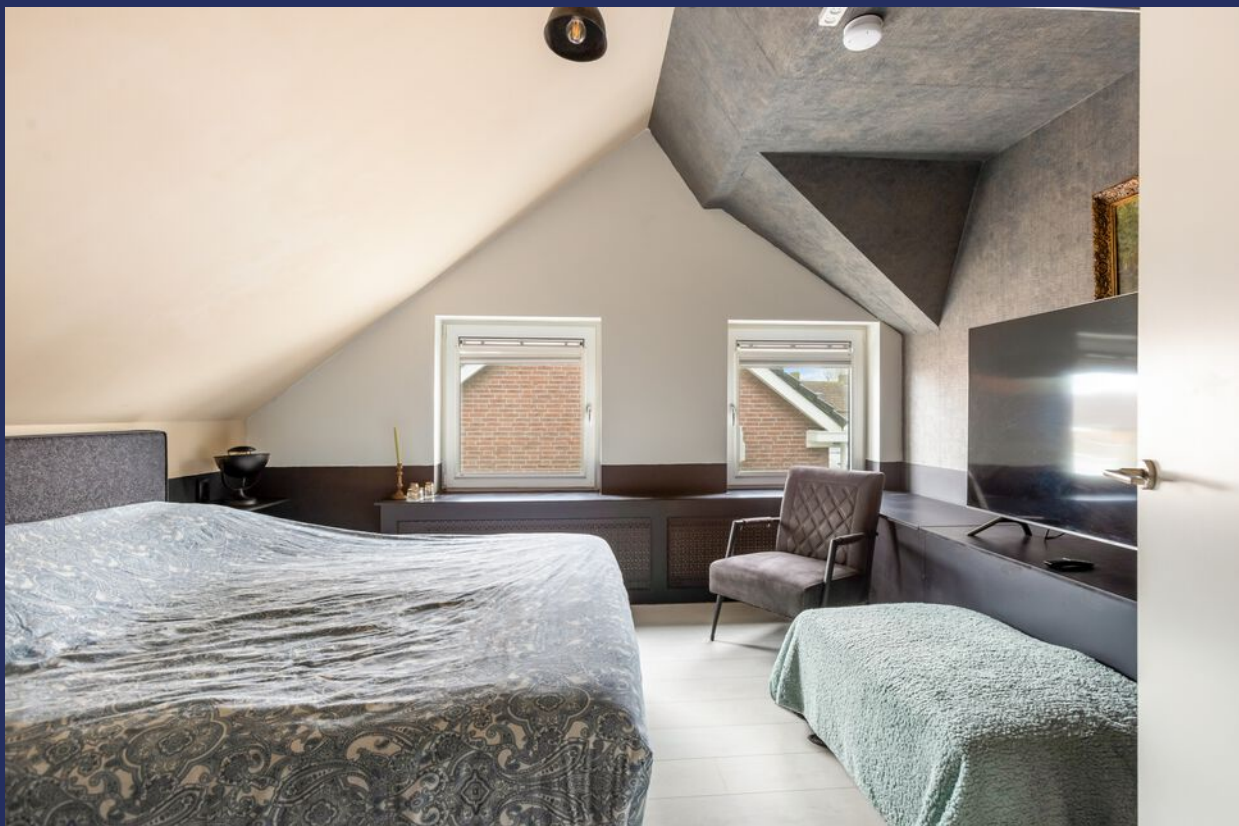
Baden



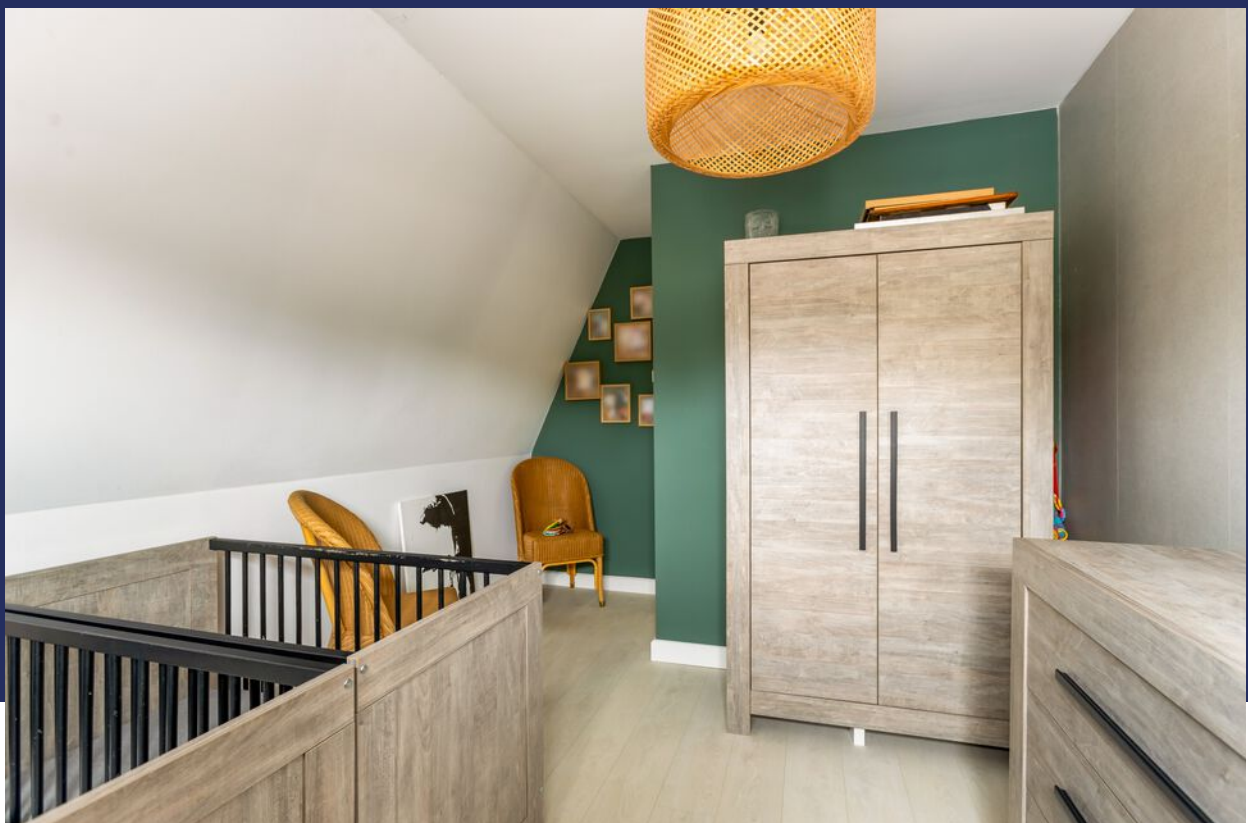
Overloop | Toilet



Slapen

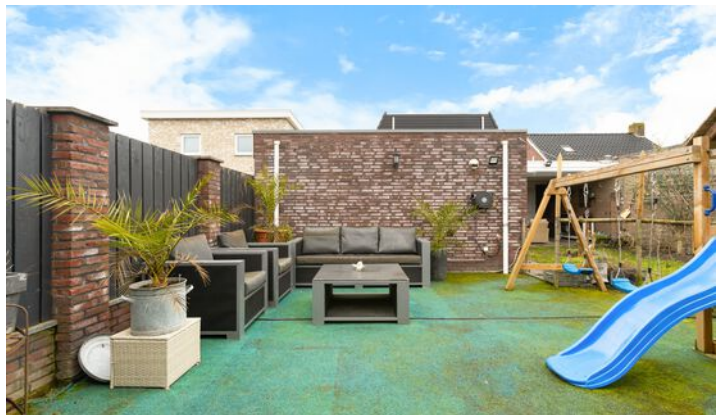








Buitenleven



Bijzonderheden

- De woning is gebouwd op een betonnen fundering met een combinatie van beton- en houten vloeren en is afgewerkt met pannendak. Het platte dak is voorzien van een pvc-dakbedekking. Tijdens de renovatie zijn rondom nieuwe voorzetgevels geplaatst en is er tevens een nieuw dak aangebracht. Ook zijn tijdens de verbouwing het dak-, muur- en vloer geïsoleerd en is de woning aanzienlijk uitgebreid. Het onderhoud verkeert in goede staat.

- Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar 1964;
- Energielabel B;
- Toegankelijk voor ouderen;
- Toegankelijk voor mindervaliden;
- CV betreft een nefit uit 2023;
- Voorzien van 14 zonnepanelen;
- Voorzien van rolluiken;
- Voorzien van airco;
- Indicatie oplevering Juni 2026.

- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.

- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.

- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

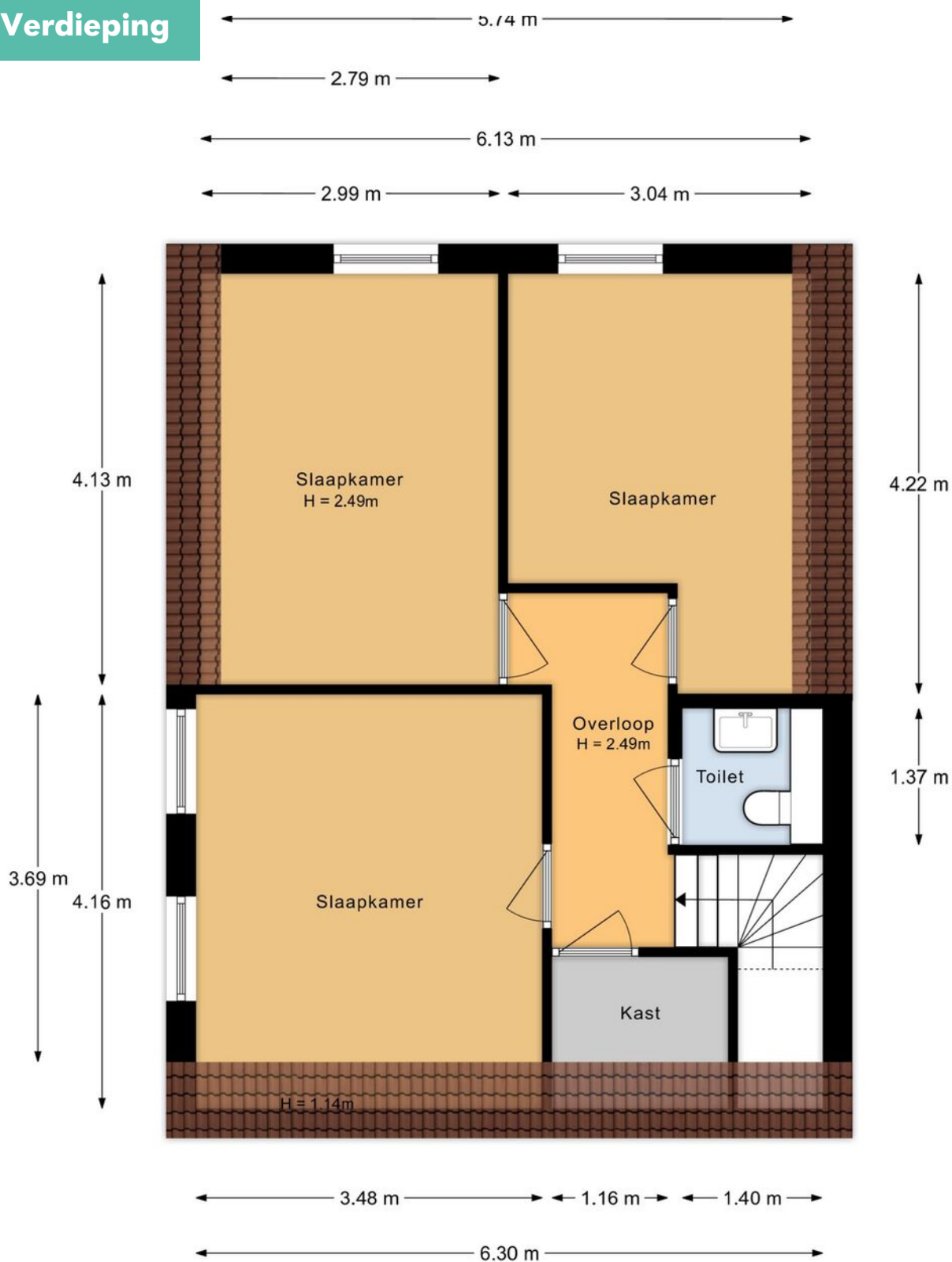
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Kenbelstraat 9, St. Willebrord

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Etages: begane grond	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒

Kenbelstraat 9, St. Willebrord

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☒	☐	☐	☐
Met / zonder toebehoren				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Kenbelstraat 9, St. Willebrord

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Kast,commode,ledikantje slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
BBQ	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige	☐	☐	☐	☒

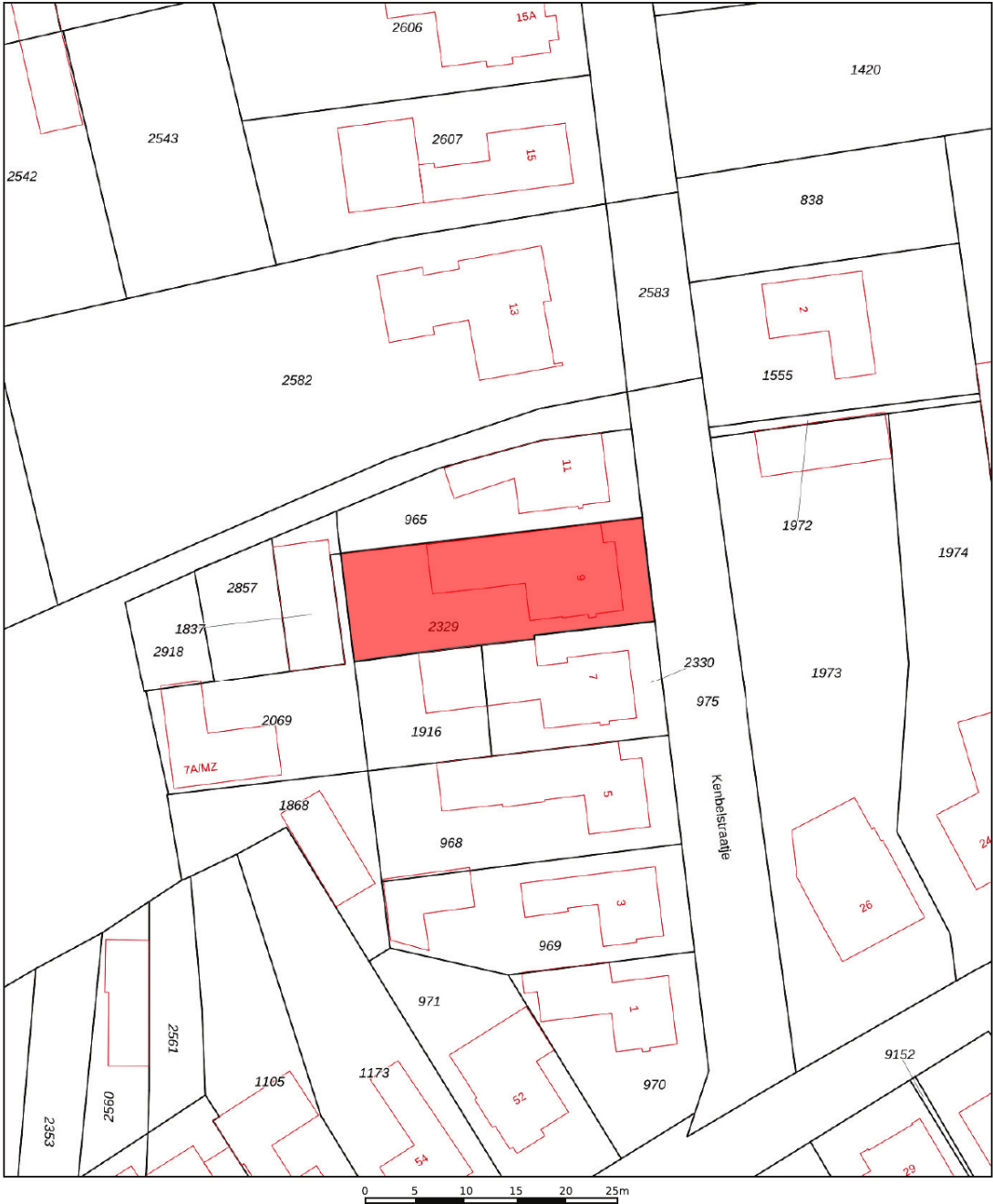
Aanvullende opmerkingen: Ring-deurbel gaat mee, andere voordeurbel blijft hangen.

Kenbelstraat 9, St. Willebrord

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coralie



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rucphen

Sectie M

Perceel 2329

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.

kadaster

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
603277755

Datum registratie
12-02-2026

Geldig tot
04-02-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen			n.v.t.	
3 Daken			+	++
4 Vloeren		+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	4827 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



16,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Kenbelstraatje 9
4711CC St. Willebrord
BAG-ID: 0840010000299030

Detailaanduiding

Bouwjaar 1964
Compactheid 2,41
Vloeroppervlakte 152m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

P.W. de Wachter

Vakbekwaamheidsnummer

7573.5552.7328

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Op de kaart



Kenbelstraatje 9

St. Willebrord

Over de buurt

De woning ligt in Sint Willebrord, een dorp binnen de gemeente Rucphen met een eigen dorps karakter en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels en supermarkten bevinden zich op korte afstand. Via de nabijgelegen uitvalswegen zit je binnen korte tijd op de A58 en A16, waardoor steden als Breda, Etten-Leur en Roosendaal snel te bereiken zijn. Het centrum van Breda ligt op ongeveer een kwartier rijden.

Plaats een bod



Bieden op Kenbelstraatje 9, St. Willebrord

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Kenbelstraatje 9, St. Willebrord.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Notities

[illegible]

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl