



**TOFF
WONEN**

Als het om huis gaat!

TOFFwonen
0165 - 32 67 27
www.toffwonen.nl

**WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER**

10

SINT MAARTENSTRAAT

ZEGGE

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 679.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, bungalow, vrijstaande woning, semibungalow
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	2.870 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	195 m ²
Inhoud	694 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	632 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Buiten bebouwde kom Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja

KENMERKEN

Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

OMSCHRIJVING

Aan de rand van Zegge, landelijk gelegen in het buitengebied wacht deze TOFFe vrijstaande semi-bungalow op een nieuwe eigenaar. Met een levensloopbestendige indeling, inclusief slaapkamers en badkamer op de begane grond, is dit huis perfect voor mensen die op zoek zijn naar comfort en gemak. Met een perceeloppervlakte van maar liefst 2870 m², een parkachtige tuin met eigen fruitboomgaard en een grote hobbyschuur, kun je hier genieten van het buitenleven in stijl.

De woning is gelegen in een landelijke omgeving en biedt een adembenemend vrij uitzicht, waardoor je gegarandeerd van veel rust en privacy kunt genieten. Dankzij de ligging nabij het dorp met diverse voorzieningen, heb je alle gemakken binnen handbereik.

Kortom, deze charmante woning aan de Sint Maartenstraat is een ideale plek voor gezinnen die houden van rust, ruimte en het buitenleven. Mis deze unieke kans niet om jouw droom van landelijk wonen waar te maken! Vraag vandaag nog een bezichtiging aan en laat je betoveren door de charme van Sint Maartenstraat 10. We heten je van harte welkom.

INDELING

De woning heeft een slimme en veelzijdige indeling. De hal met meterkast, toiletruimte, trap en voorraadmast verbindt hier alle ruimtes met elkaar.

De riante woonkamer is zeer licht door de grote raampartijen en biedt je een fraai uitzicht op de uitgestrekte tuin die als een groene oase rondom de woning ligt – een plek waar ruimte, rust en natuur samenkomen, een plek om echt thuis te komen.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en heeft een keurige landelijke inrichting voorzien van volop kastruimte en een groot werkblad.

Via de bijkeuken krijg je toegang tot een grote multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als tweede keuken. Misschien is dit vertrek wel uitermate geschikt voor jouw atelier, praktijk of kantoor aan huis.

Met 2 volwaardige slaapkamers en badkamer op de begane grond is deze woning ideaal voor gezinnen die gelijkvloers willen wonen.

De badkamer is netjes maar gedateerd, en beschikt over alle benodigde faciliteiten zoals een bad, douchevoorziening, dubbele wastafel met meubel en tweede toilet. Laat je fantasie de vrije loop en creëer hier de moderne badkamer van jouw dromen!

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping tref je de 3e slaapkamer en een grote bergzolder met extra opslagruimte en mogelijkheden voor bijvoorbeeld een thuishkantoor of een 4e slaapkamer.

TUIN

Een van de grootste troeven van deze woning is de tuin rondom, die een parkachtige uitstraling heeft. Het royale perceel van maar liefst 2870 m² biedt volop privacy en mogelijkheden voor buitenactiviteiten. Geniet van de groenrijke omgeving, terwijl je ontspant in je eigen boomgaard met allerlei soorten fruitbomen. Je beschikt hier over een sfeervolle tuinkas, ideaal voor het kweken van je eigen groenten, kruiden en bloemen.

De grote hobbyschuur biedt bovendien tal van mogelijkheden voor extra opslagruimte of creatieve projecten.

OMSCHRIJVING

BIJZONDERHEDEN

ASBEST

Het dak van de vrijstaande schuur bevat asbesthoudende materialen, er is geen schoongrondverklaring aanwezig

TANK

Op het perceel is nog een ondergrondse hbo/watertank aanwezig. Deze is gesaneerd, afgevuld met zand en voorzien van een KIWA-sanering-certificaat.

RIOLERING

Het perceel is niet aangesloten op gemeentelijke riolering, maar een IBA-systeem (Individueel Behandeling van Afvalwater-systeem).

Ten aanzien van de juistheid van deze informatie kan door TOFFwonen en verkoper geen aansprakelijkheid worden aanvaard. Aan de vermelde informatie en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Partijen verklaren dat eventuele afwijkingen met de werkelijke situatie nimmer tot aansprakelijkheid van verkoper of diens makelaar kunnen leiden, noch kunnen deze afwijkingen van invloed zijn op de verkoopprijs. De opgegeven bruto inhouden zijn indicatief. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Ook aan de bruto inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.



























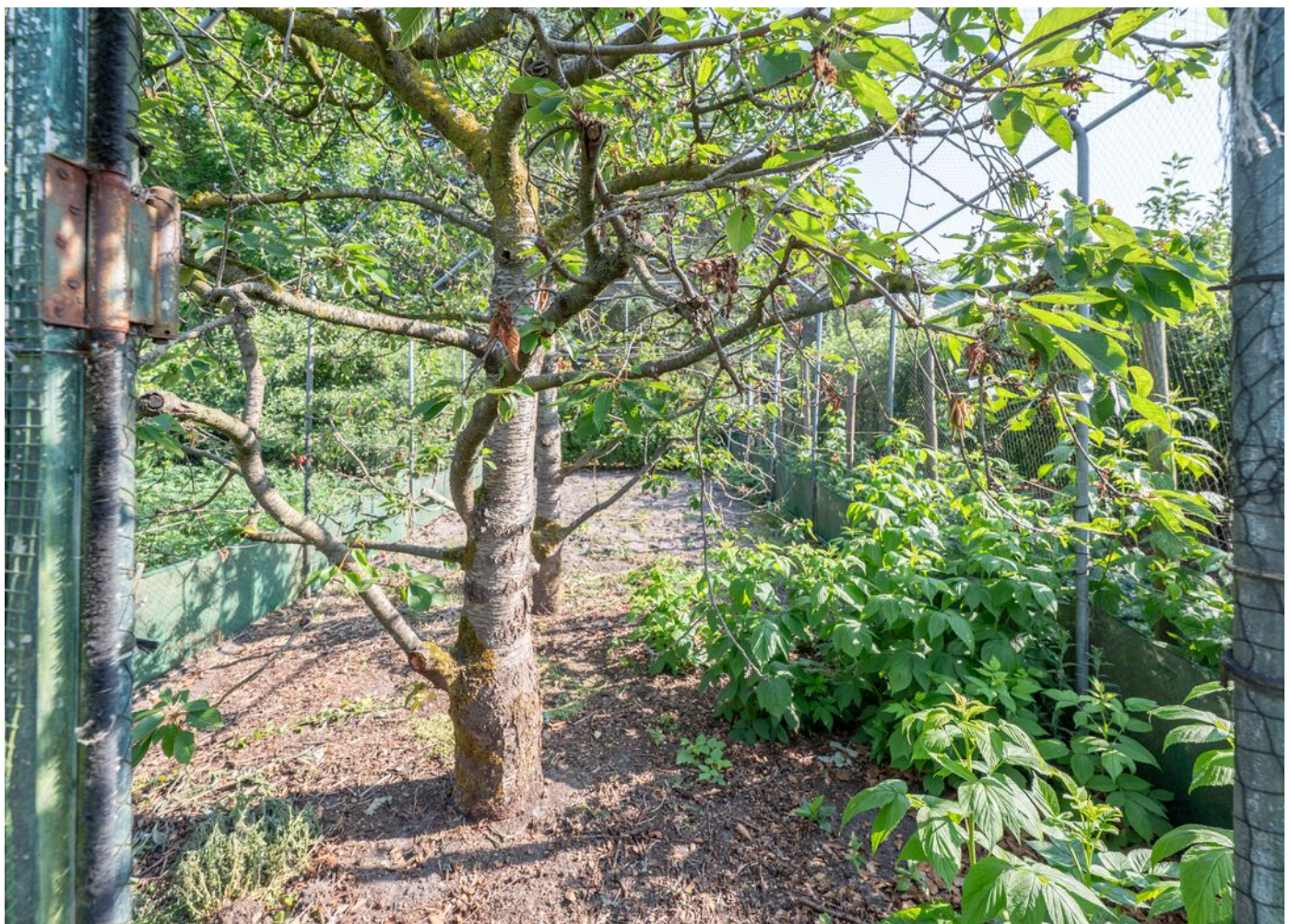
















This floor plan shows a 4-bedroom house with a total area of 140.00 m². The layout includes a large living area with a fireplace, a dining area, a kitchen, and a breakfast room. There are four bedrooms, each with a wardrobe, and a bathroom. The plan also shows a terrace, a garage, and a storage room. Dimensions are provided for the overall footprint and individual rooms.

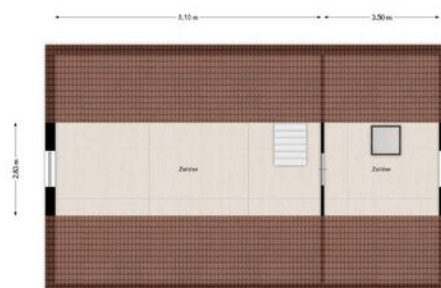
Dimensions:

- Overall width: 3.31 m, 3.71 m, 4.07 m, 7.47 m, 6.58 m
- Overall height: 4.10 m, 3.10 m, 1.10 m

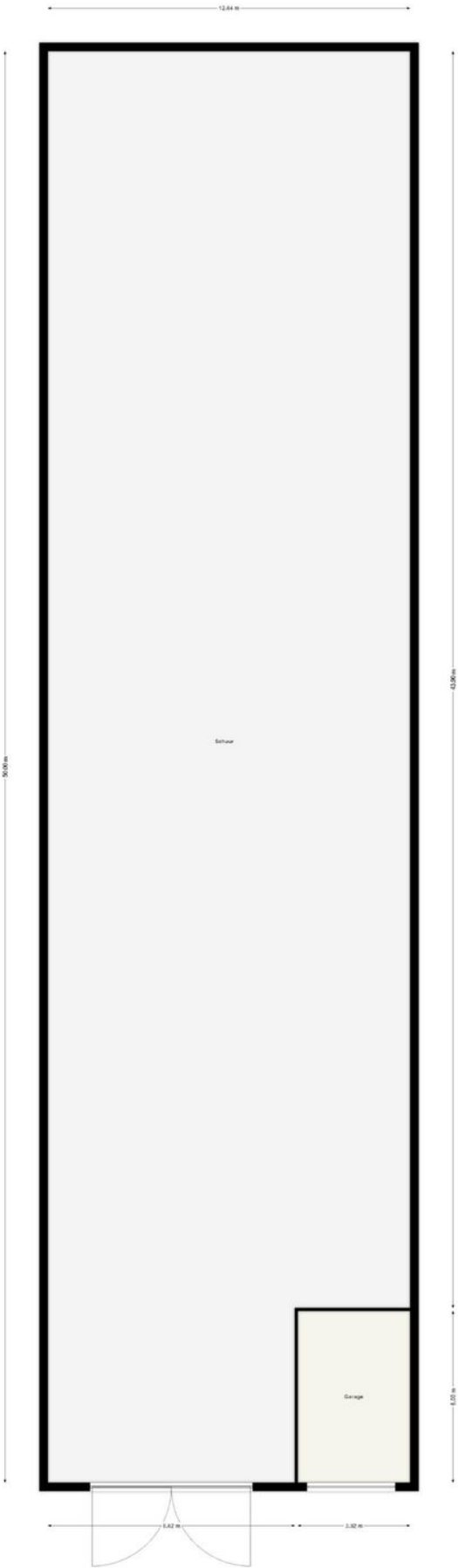
Rooms and Features:

- Living Area:** Includes a fireplace, a large rug, and a view of the terrace.
- Dining Area:** Features a large oval table and chairs.
- Kitchen:** Includes a sink, stove, and refrigerator.
- Breakfast Room:** Features a small table and chairs.
- Bedrooms:** Each bedroom has a bed, a wardrobe, and a view of the terrace.
- Bathroom:** Includes a toilet, sink, and shower.
- Garage:** A large garage with a car lift.
- Storage Room:** A small storage room for extra items.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: zan



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Kadastrale gemeente Rucphen

Sectie N

Perceel 108

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.

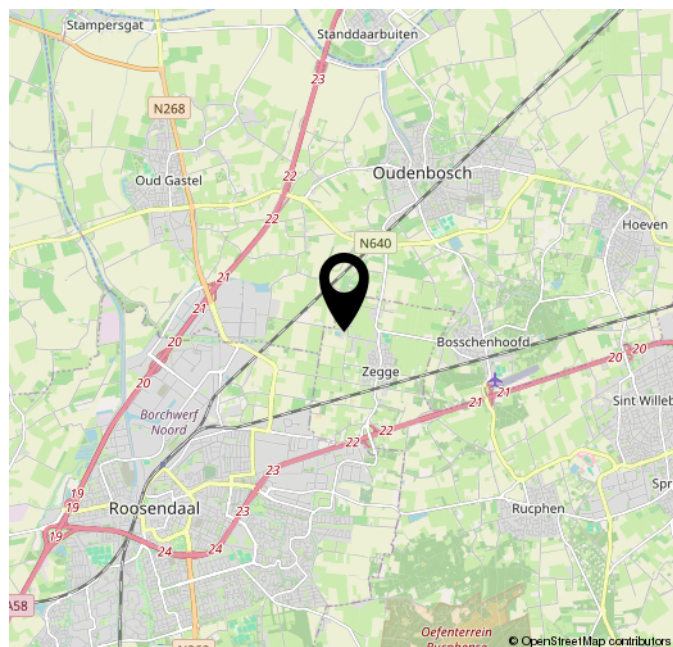
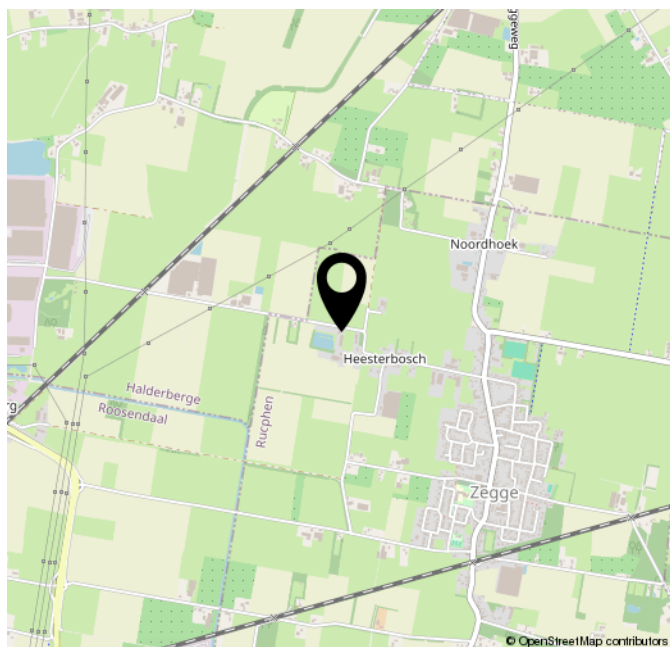
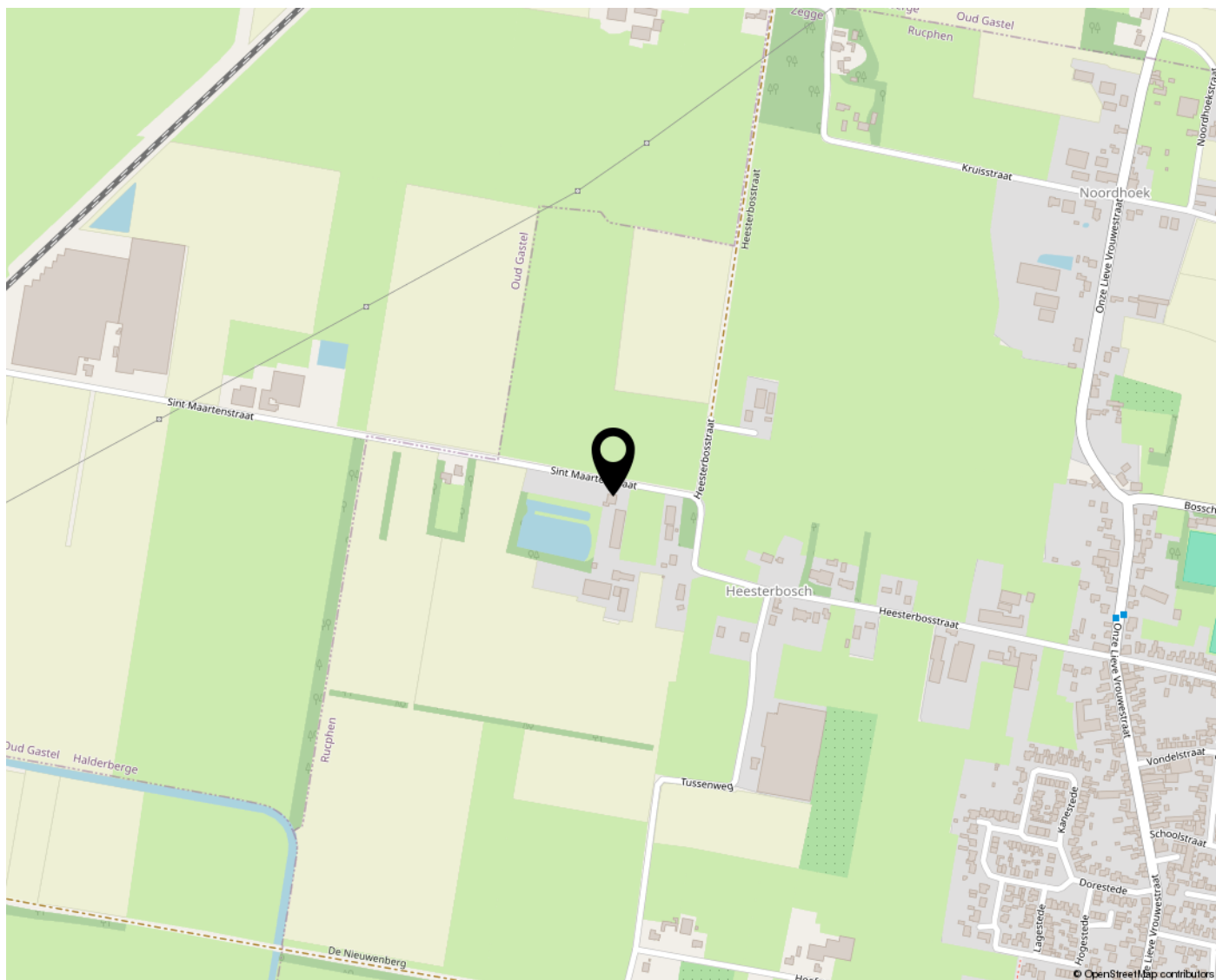
Schaal 1: 1000

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Sint Maartenstraat 10, 4735 TD, Zegge

Datum:

15-06-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☐	☐	☒	☐
Boeken / legplanken	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen woonkamer	☐	☐	☒	☐

Lijst van zaken

Vloerdecoratie, te weten:

Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☐	☐	☐	☒
Plavuizen	☒	☐	☐	☐

Open haard, kachel:

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐

Overige zaken, te weten:

Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Oven	☒	☐	☐	☐
Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☒	☐	☐
Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☒	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Planchet	☒	☐	☐	☐
Toiletkast	☒	☐	☐	☐
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Geiser	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☒	☐	☐	☐
(Broei) kas	☒	☐	☐	☐

Overige zaken

(Sier) hek	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Lijst van zaken

Vlaggenmast (houder)	☐	☐	☐	☒
Koelcel in de schuur	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



Welkom bij de **TOFF**ste makelaar!

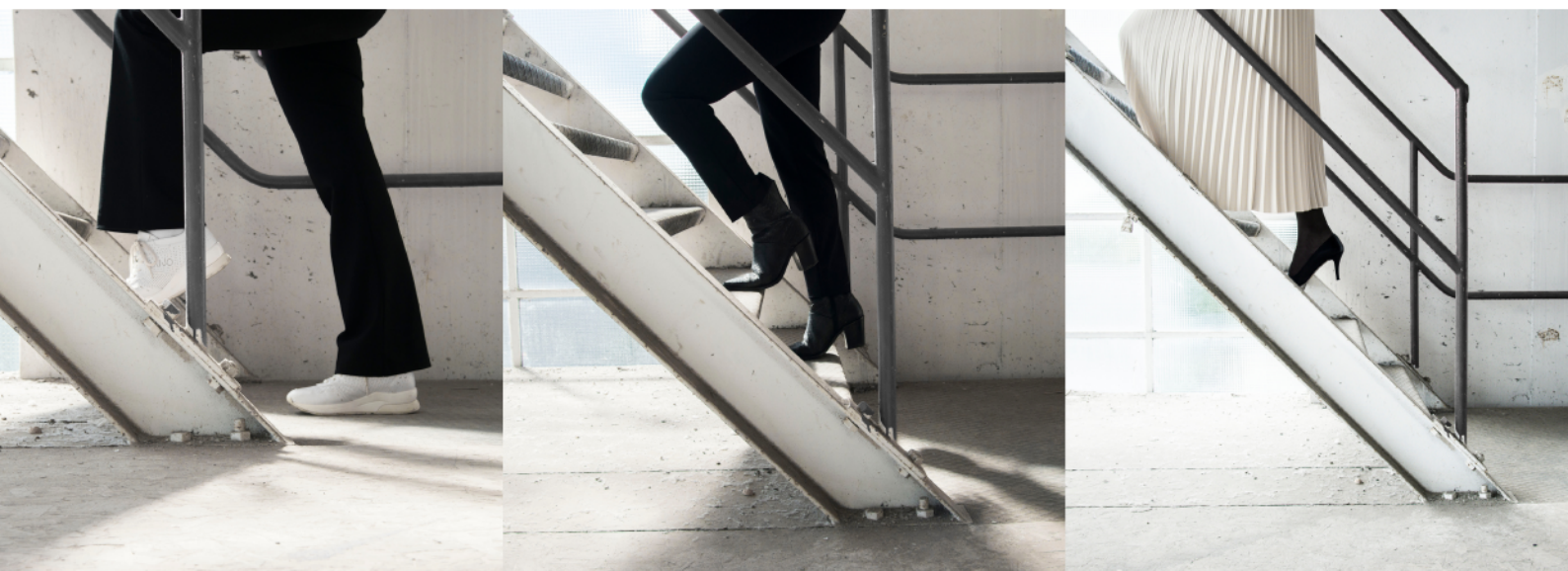
Verkopen dat doen we samen! Het is onze missie om met onze unieke en persoonlijke aanpak van iemands huis een andermans droomhuis te maken. Dat doen we met aandacht voor de klant, enthousiasme en 200% inzet. Niet voor niets is onze slogan: TOFFwonen, als het om (t)huis gaat!

Wij zijn gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt, hebben ruim 20 jaar kennis en ervaring en begeleiden jou graag in het volledige aan- en verkooptraject.

Doordat wij midden in de lokale samenleving staan, hebben wij een enorm netwerk opgebouwd. Zowel online als offline kun je niet om ons heen.

Bij TOFFwonen realiseren wij hoe spannend en belangrijk het verkopen en kopen van een huis is en daarom:

- Nemen we de tijd nemen om naar je te luisteren;
- Zullen we helder en open met je communiceren;
- Houden we je voortdurend op de hoogte blijven van nieuwe ontwikkelingen;
- Zijn we er voor je, ook buiten kantooruren.





Als het om (t)huis gaat!

TOFFwonen

0165 - 32 67 27

www.toffwonen.nl

**Klinkstraat 6H
4731DM Oudenbosch**

