



# Leeuwerikstraat 54

ST. WILLEBRORD

---

**Vraagprijs: € 325.000 k.k.**

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

[info@crmakelaars.nl](mailto:info@crmakelaars.nl)

[crmakelaars.nl](http://crmakelaars.nl)

**C&R**  
MAKELAARS



# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
95 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
279 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
5 kamers

**Aantal slaapkamers**  
4 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1968

**Energie label**  
C



# Omschrijving

## Welkom aan de Leeuwerikstraat 54!

Deze sfeervolle woning heeft alles in huis om direct verliefd op te worden: een fijne woonkamer met gezellige sfeer, vier volwaardige slaapkamers en een heerlijke tuin. Wat deze woning écht bijzonder maakt? Denk aan een ruime L-vormige woonkamer met stijlvolle inbouwkast en elektrische haard, een verzorgde keuken met toegang tot de tuin, airco's op meerdere verdiepingen én een prachtige, onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping en berging. De huidige indeling maakt het mogelijk om wonen en werken comfortabel te combineren. Laat je verrassen door de sfeer, ruimte en mogelijkheden – plan snel die bezichtiging in!

## Entree

Via de nette voortuin kom je binnen in een ruime hal. Hier vind je een apart toilet en de vaste trap naar boven. Alles straalt verzorging en netheid uit, een fijne binnenkomer!

## Wonen & Koken

De L-vormige woonkamer en keuken zorgen voor een open maar toch knusse indeling. De zithoek is een heerlijke plek met een groot raam voor veel licht en zicht op de voortuin. De stijlvolle inbouwkast voor de tv en elektrische haard zorgen voor een warm en huiselijk gevoel. Ook de decoratieve nissen zijn een sfeervolle toevoeging. De open keuken is verzorgd en functioneel, voorzien van witte kastjes, een grijs werkblad, inbouwapparatuur en een deur naar de achtertuin.

## Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping vind je drie nette slaapkamers, allemaal voorzien van grote ramen voor heerlijk veel daglicht. De badkamer is keurig afgewerkt met een wastafel, ruime douche én aansluitingen voor wasmachine en droger – praktisch én comfortabel. De zolderverdieping is momenteel in gebruik als praktijkruimte (nagelsalon), maar kan ook perfect dienen als vierde slaapkamer, hobbyruimte of kantoor. Dankzij de aanwezige airco is het hier het hele jaar door aangenaam vertoeven.

## Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is een echte eyecatcher: modern aangelegd met kunstgras, nette bestrating en een grote overkapping achterin – perfect voor lange zomeravonden op de loungebank. Achter de overkapping is nog een achterom en een praktische berging voor fietsen of tuingereedschap. Genieten met hoofdletter G!

## Omgeving en Faciliteiten

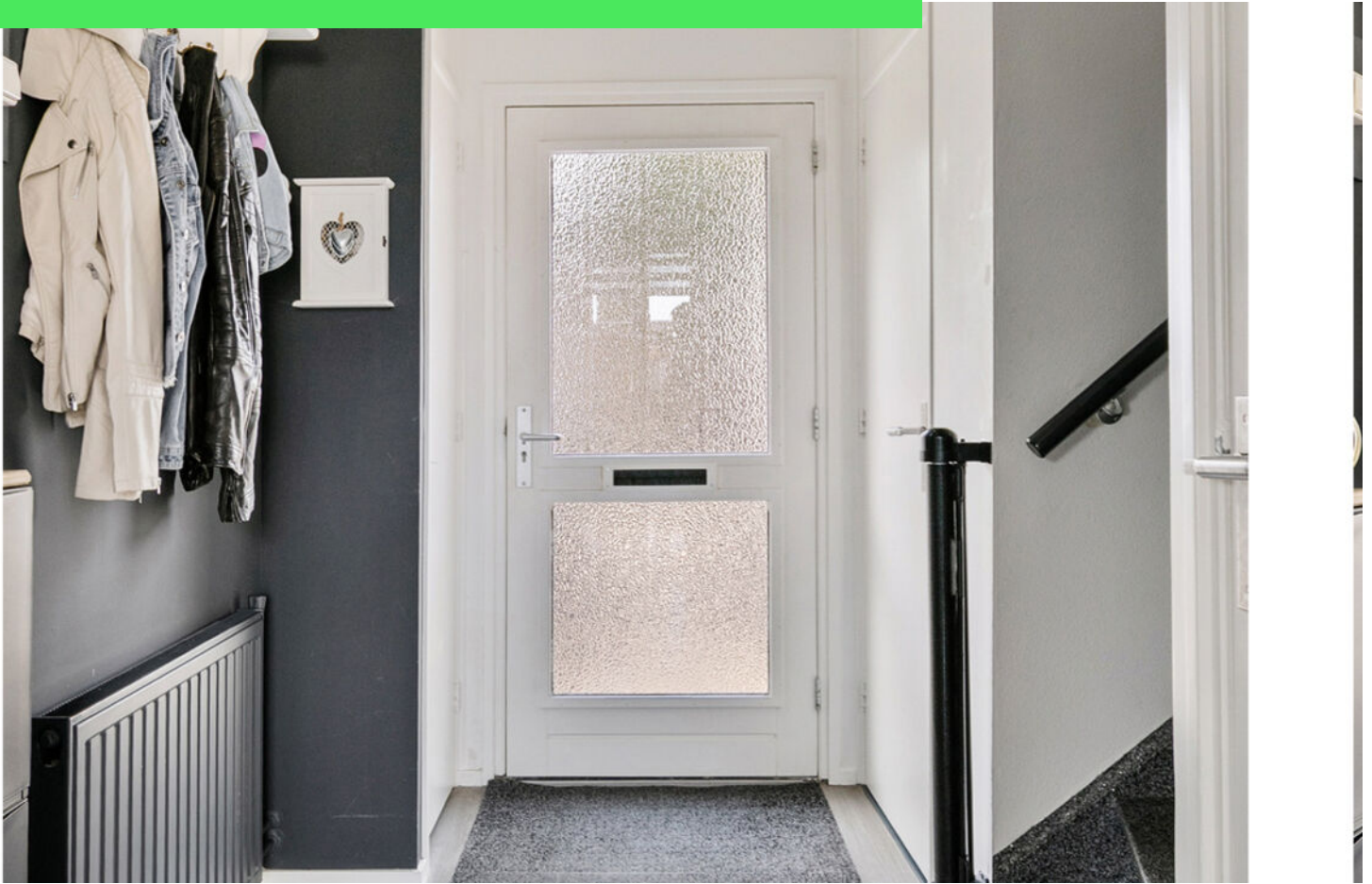
De woning ligt in een rustige straat van Sint Willebrord, een dorp met een gemoedelijke sfeer en fijne voorzieningen. Supermarkten, scholen, sportclubs en natuur bevinden zich allemaal op korte afstand. Bovendien zijn de uitvalswegen goed bereikbaar, wat het ook voor forenzen een prettige locatie maakt.

## Toelichtingsclausule NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.



# Foto's

































































# Plattegrond



# Plattegrond



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

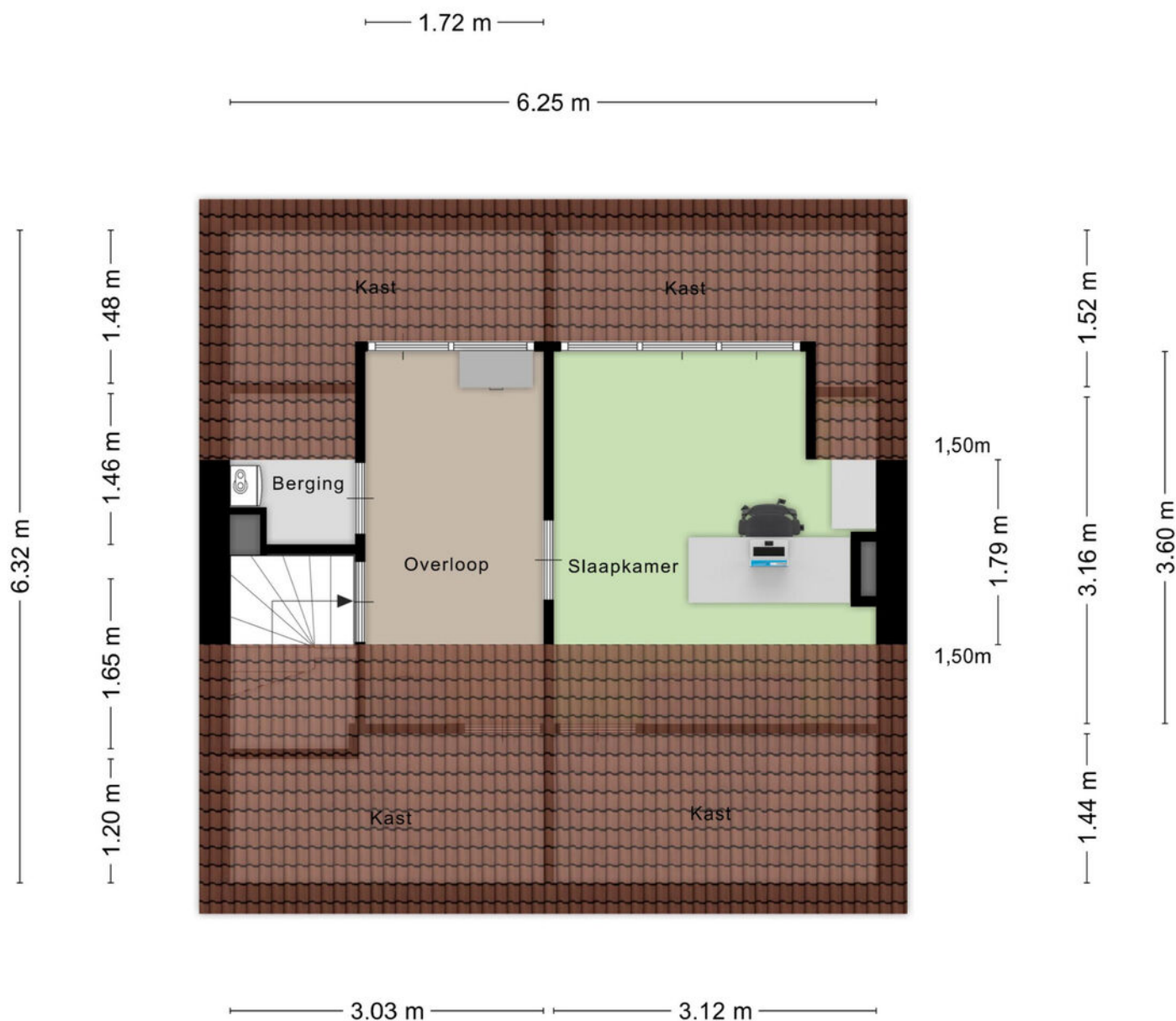


# Plattegrond



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

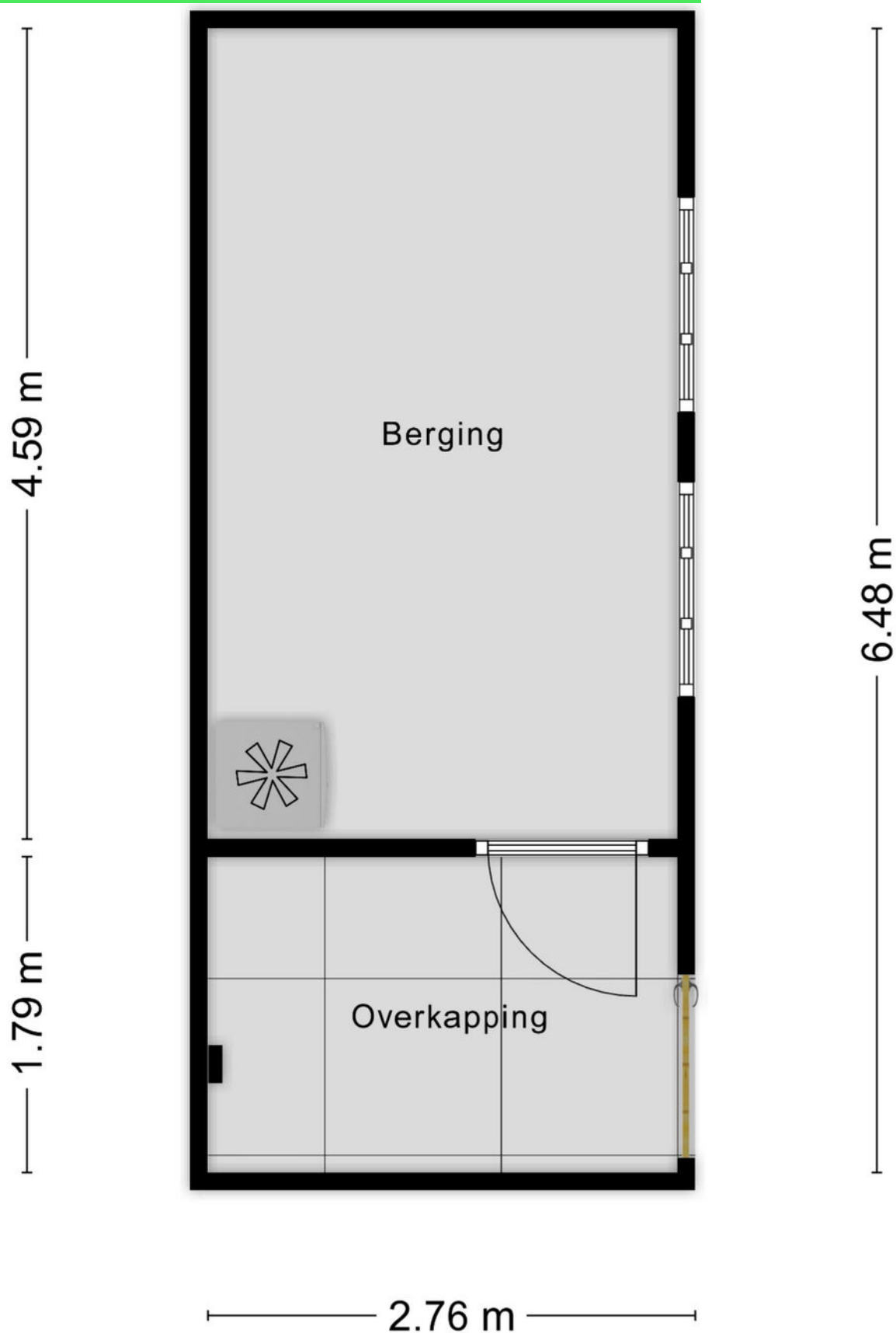
# Plattegrond



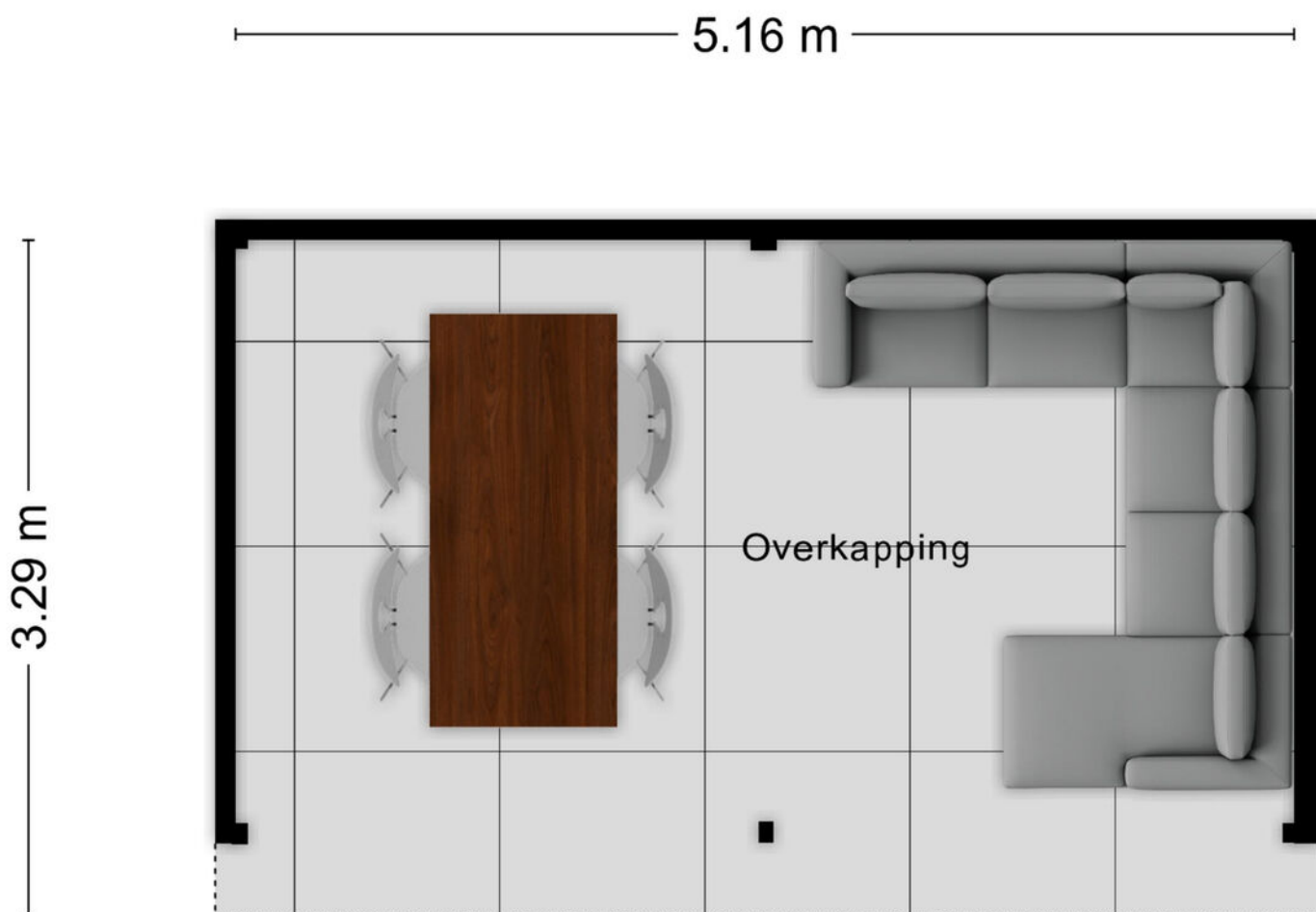
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond



# Plattegrond



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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rucphen

D

9010

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2025

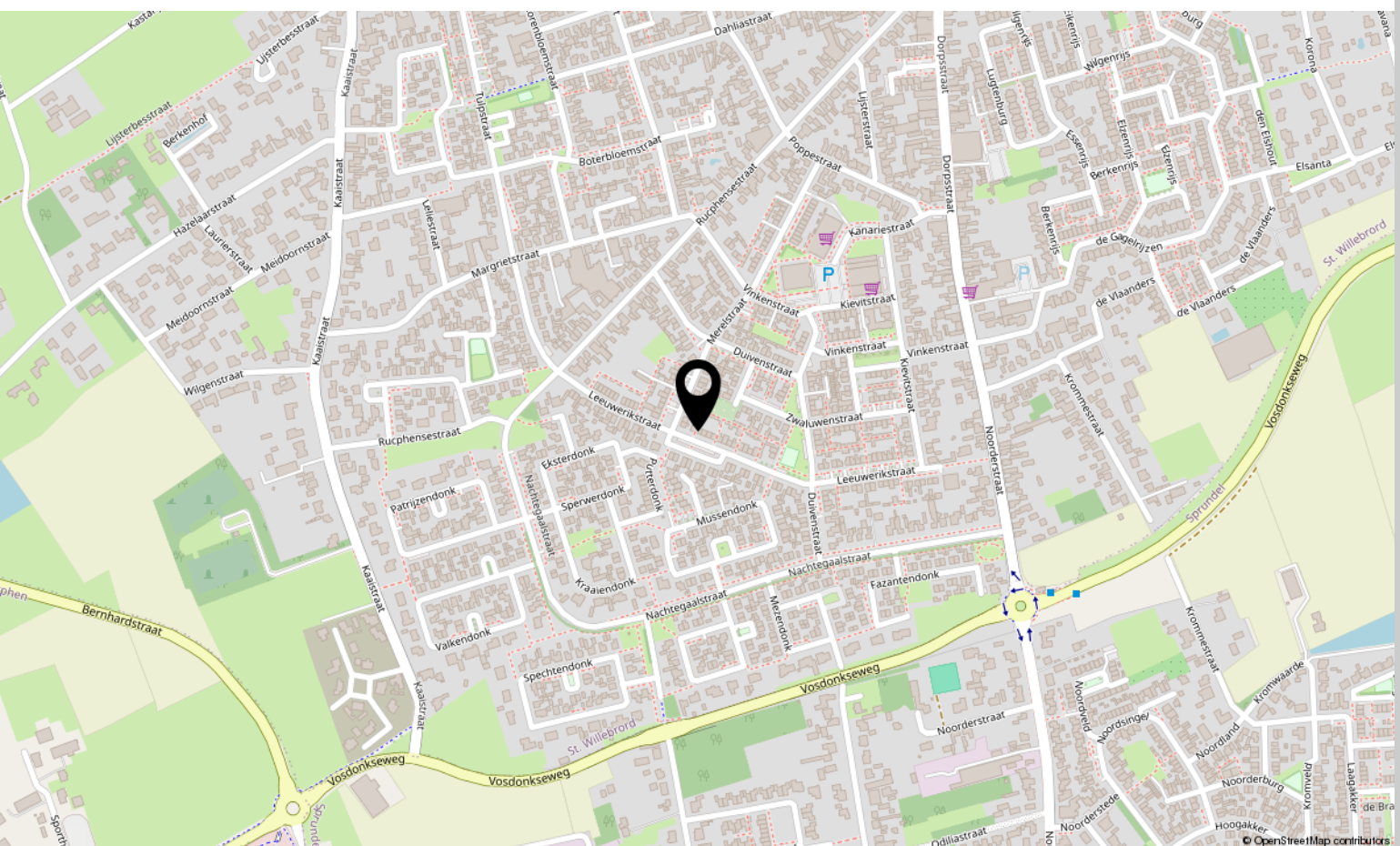
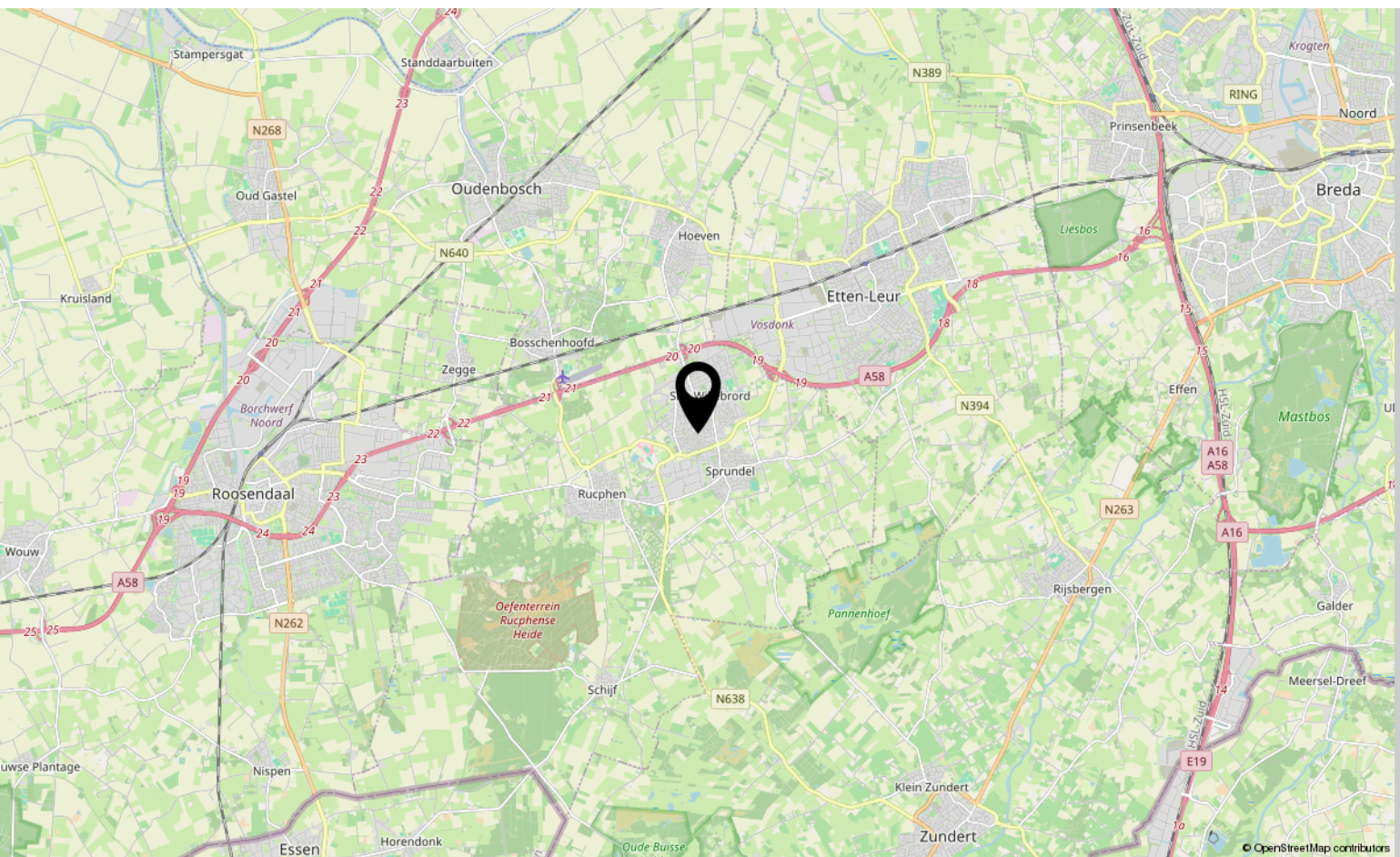
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

# Locatie op kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Keukenlamp	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen beneden	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Werkbank/tafel	X		





# Over ons



HOI! WIJ ZIJN  
C&R MAKELAARS

Woon jij in Roosendaal of omstreken en ben je van plan je huis te gaan verkopen? Dan ben je bij ons aan het juiste adres! We hebben makelaardij en marketing onder 1 dak en zijn hiermee groot genoeg om op te vallen en klein genoeg om met een persoonlijke aanpak te werk te kunnen gaan.

Van onze klanten onze ambassadeurs maken. Dat is onze missie. Klanten die zo tevreden zijn, dat ze C&R Makelaars bij hun vrienden en familie aanraden. Hoe bereik je dat? Bij C&R Makelaars doen wij het net even anders. Wij zijn de nieuwe generatie met een frisse blik en topdiensten. Daarmee gaan wij sa-men met jou voor succes!

**C&R MAKELAARS**

0165 – 201 091

[info@crmakelaars.nl](mailto:info@crmakelaars.nl)

[crmakelaars.nl](http://crmakelaars.nl)







# Interesse?

Neem contact met ons op!

---

**C&R MAKELAARS**

0165 - 201 091

[info@crmakelaars.nl](mailto:info@crmakelaars.nl)

[crmakelaars.nl](http://crmakelaars.nl)

**C&R**  
MAKELAARS