



## **Dorpsstraat 98, 4711 NJ St. Willebrord**

**Vraagprijs € 575.000,- k.k.**

**Boeren-Kuijpers makelaars BV**  
Dorpsstraat 80  
4711 NJ, ST. WILLEBRORD  
Tel: 0165-38 32 51  
E-mail: [info@bk-makelaars.nl](mailto:info@bk-makelaars.nl)  
[www.bk-makelaars.nl](http://www.bk-makelaars.nl)

## Omschrijving

### OBJECT:

Op een toplocatie in het centrum van St. Willebrord bieden wij een multifunctioneel bedrijfspand te koop aan. Als laatste in gebruik als kantoorruimte, maar de mogelijkheden zijn eindeloos!

Met een ruime indeling en een flexibele indeling biedt het de perfecte basis voor diverse ondernemingen, van kantoor- tot winkelruimte. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid en zichtbaarheid in de Dorpsstraat, geniet je van een constante stroom klanten en bezoekers. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein welke geheel omsloten is en afsluitbaar middels een poort.

Combinatie met wonen (of uitsluitend wonen) bestaat tot de mogelijkheden. Dit veelzijdige bedrijfspand biedt namelijk een uitstekende kans voor ondernemers die werk en wonen willen combineren. Met de juiste aanpassingen kan dit pand worden omgebouwd tot een ideale woon-werkruimte of tot uitsluitend woonruimte.

### Wat maakt dit pand bijzonder?

- Ideale ligging in het hart van St. Willebrord
- Flexibele indeling voor verschillende functies
- Geschikt voor zowel zakelijk gebruik als wonen
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Direct aanvaardbaar
- Geschikt voor herontwikkeling!

### GESCHIKT VOOR PROJECTONTWIKKELAARS!

Grote potentie voor herontwikkeling: Dit pand/deze locatie is een geweldige kans voor projectontwikkelaars die op zoek zijn naar een veelzijdige locatie met veel potentieel. De locatie is ideaal voor herbesteding, bijvoorbeeld als gemengd vastgoed voor wonen en commerciële ruimte of het omzetten naar meerdere appartementen.

### DE HUIDIGE INDELING IS ALS VOLGT:

#### BEGANE GROND: (met betonnen vloer)

Via de entree is de ruime, open kantoorruimte te bereiken. De ruimte is afgewerkt met een vloer met vloerbedekking, stucwerk wandafwerking en een systeem plafond met verlichting. Naast de open kantoorruimte zijn er ook meerdere kleinere kantoorruimtes aanwezig. Zie de plattegrond van de begane grond.

Meterkast met 20 groepen, 5 aardlekschakelaars en een krachtstroomgroep

Er is een pantry met keukenblok en een toiletruimte met 2 separate toiletten.

#### 1e VERDIEPING: (betonnen verdiepingsvloer)

Technische ruimte met HR-combi-ketel.

Twee multifunctionele ruimtes met laminaatvloer, stucwerk wandafwerking en een dakplaten plafond met verlichting. Voorzien van Velux dakramen. Ook bevinden zich hier een separate doucheruimte en toiletruimte.

### OVERIGE:

Het pand is voorzien dak-, spouwmuur en vloerisolatie en heeft hardhouten kozijnen met deels isolerende beglazing.

#### BESTEMMING:

De locatie valt onder het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Sint Willebrord" en heeft momenteel de bestemming Centrum Dienstverlening. Een combinatie met wonen of uitsluitend wonen bestaat tot de mogelijkheden. De Gemeente Rucphen heeft aangegeven medewerking te geven bij het een aanpassen van de bestemming naar Wonen.

#### LIGGING:

De Dorpsstraat in St. Willebrord is de hoofdstraat van het dorp en vormt een belangrijk knooppunt voor zowel bewoners als bezoekers. Gelegen in het hart van het dorp, biedt de Dorpsstraat directe toegang tot lokale winkels, horecagelegenheden, en andere voorzieningen. De straat is goed bereikbaar en heeft een gezellige, dorps uitstraling met een mix van woonhuizen, commerciële panden en kleine bedrijven.

Recentelijk vernieuwd en voorzien van parkeerplaatsen voor de deur en om de hoek. Men kan in Sint Willebrord gratis parkeren. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein welke geheel omsloten is en afsluitbaar middels een poort.

#### SINT WILLEBRORD:

St. Willebrord is een rustig en charmant dorp in de provincie Noord-Brabant, gelegen in de regio Midden-Brabant. Het ligt in de gemeente Rucphen, op slechts een korte afstand van grotere steden zoals Roosendaal en Breda. Hierdoor is het dorp goed bereikbaar en biedt het een ideale combinatie van landelijke rust en stedelijke voorzieningen.

#### Locatiekenmerken:

- Geografisch: St. Willebrord ligt centraal in Noord-Brabant, tussen grotere steden zoals Roosendaal en Breda, wat het een gunstige locatie maakt voor zowel woon- als werkdoeleinden.
- Bereikbaarheid: Dankzij de nabijheid van de snelwegen A58 (Roosendaal – Breda) en A17, is St. Willebrord goed bereikbaar per auto. Ook het openbaar vervoer, met trein- en busverbindingen, zorgt voor goede bereikbaarheid.
- Rustige omgeving: Het dorp biedt een rustige en groene leefomgeving, ideaal voor mensen die willen genieten van een landelijke sfeer, maar toch dicht bij stedelijke voorzieningen willen zijn.

Wonen in St. Willebrord: St. Willebrord is een gewilde plek om te wonen vanwege de rustige sfeer, de nabijheid van natuurgebieden en de uitstekende verbindingen naar omliggende steden. Het dorp heeft een sterke gemeenschap en biedt een goede mix van lokale voorzieningen zoals scholen, winkels, en horeca. Het is daardoor een perfecte plek voor mensen die willen genieten van het rustige dorps leven, maar ook snel toegang willen tot de grotere stad.

Met de combinatie van een landelijke locatie en uitstekende bereikbaarheid, biedt St. Willebrord een aantrekkelijke setting voor zowel wonen als werken. Het is dan ook een populaire keuze voor mensen die op zoek zijn naar een balans tussen rust en bereikbaarheid.

#### Neem contact met ons op:

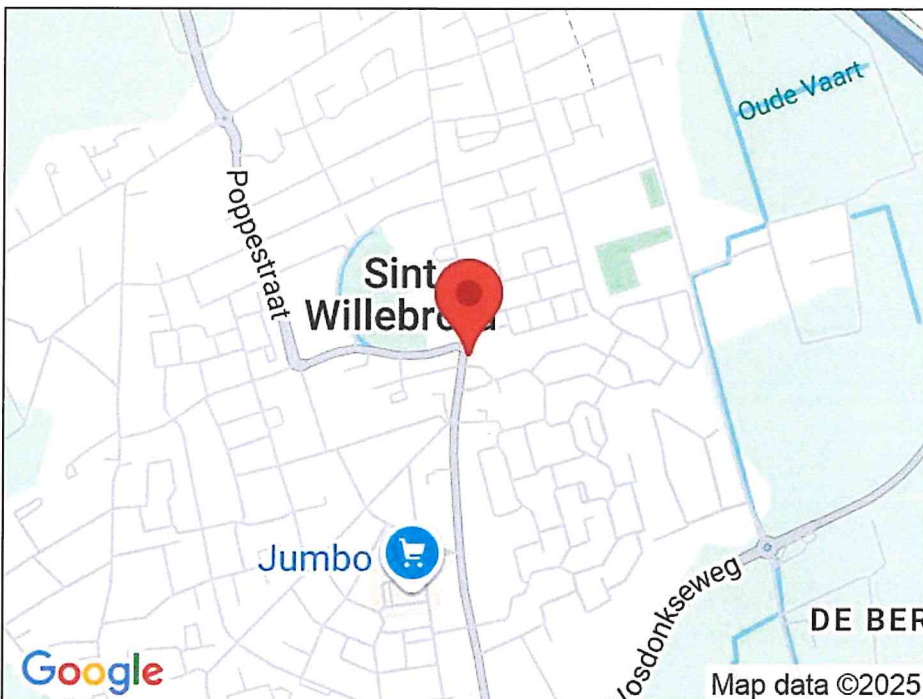
Ben jij op zoek naar een pand dat jouw zakelijke ambities kan ondersteunen en eventueel daarnaast de mogelijkheid biedt om wonen en werken te combineren? Of wilt u de mogelijkheden voor herontwikkeling bespreken? Neem dan snel contact op voor meer informatie en een bezichtiging!

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 575.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	1 kamers
Inhoud woning	900 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	592 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	275 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1981
Ligging	In centrum
Tuin	Achtertuint, zijtuin
Garage	Geen garage
Energielabel	C

## Locatie

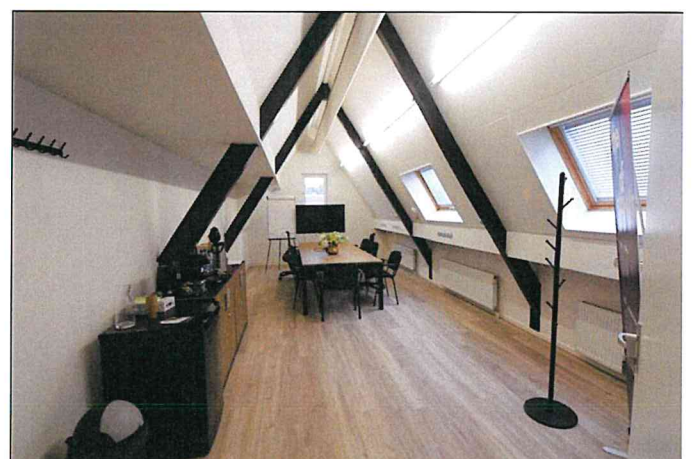
Dorpsstraat 98  
4711 NJ ST. WILLEBRORD



## Foto's



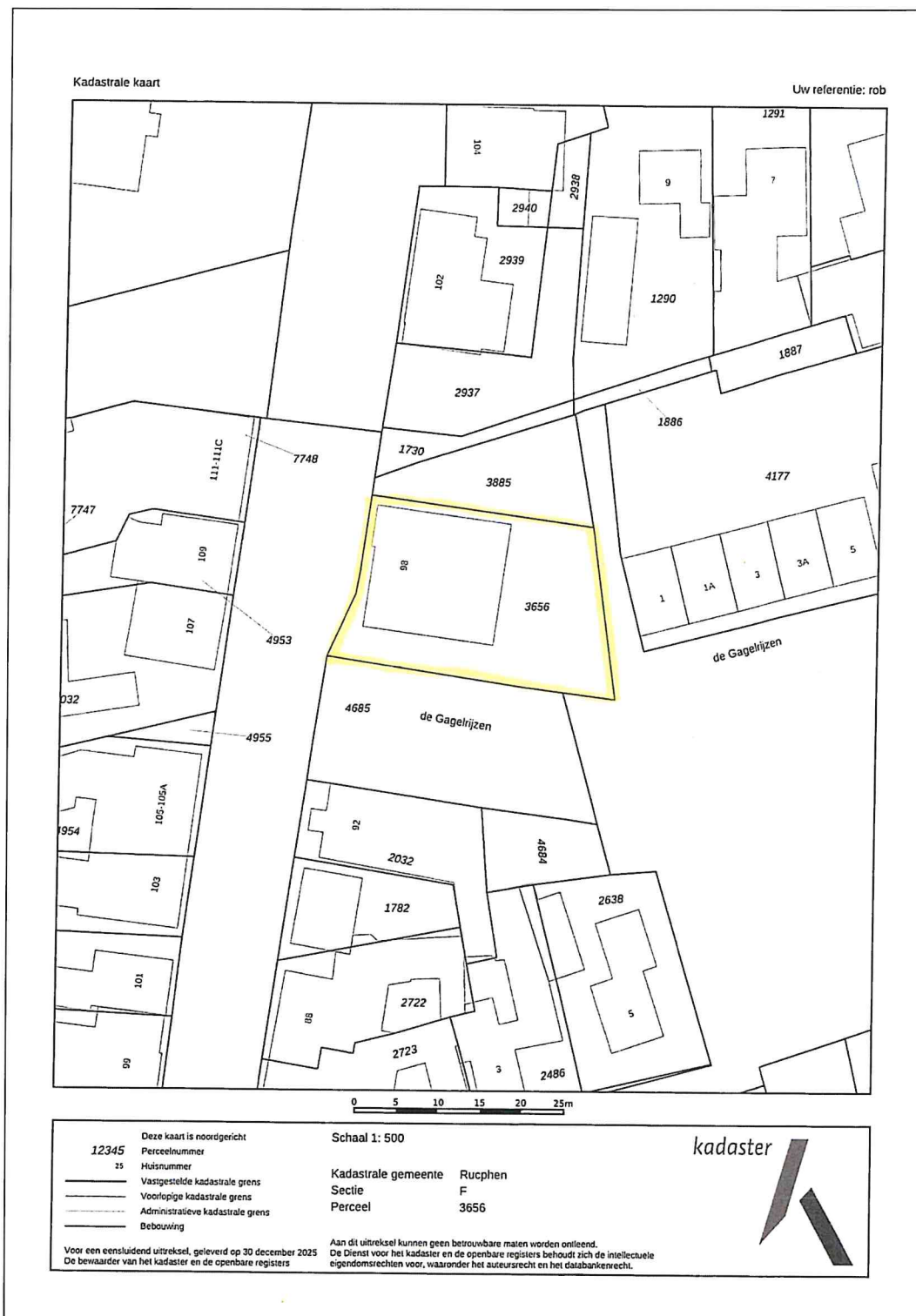
## Foto's



# Foto's

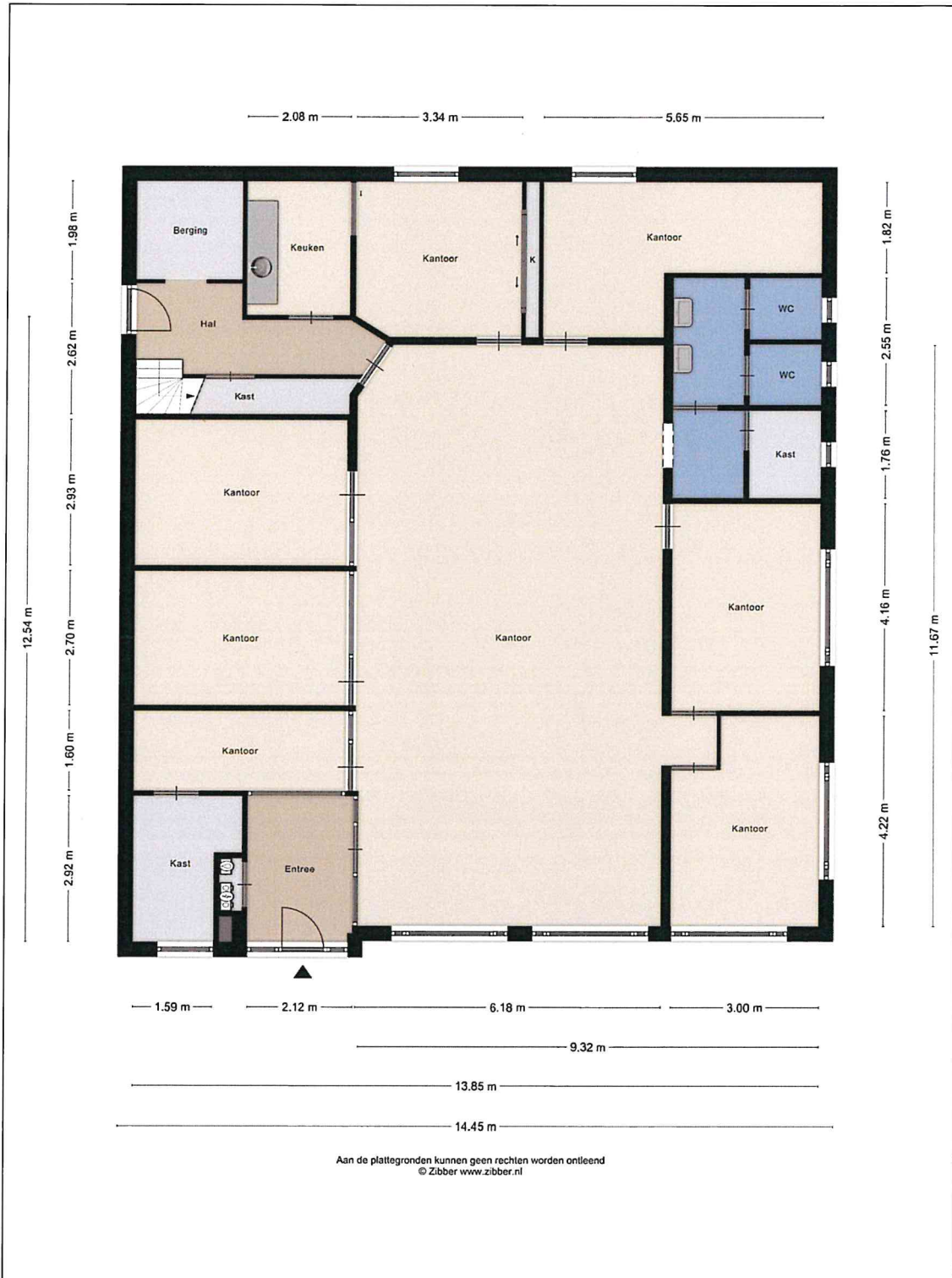


# Plattegrond





# Plattegrond



# Plattegrond

