

Pastoor Bielarstraat 3

4884 AJ Wernhout



Vraagprijs € 430.000,- k.k.



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)
og@vanhasselmakelaars.nl | www.vanhasselmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 430.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 218 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 135 m ²
Inhoud:	ca. 454 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 22 m ²
Externe bergruimte:	ca. 26 m ²
Bouwjaar:	1983
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Garage:	Vrijstaand steen, garage met carport
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel:	C

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning met volop ruimte, zowel binnen als buiten? Dan is deze twee-onder-een-kapwoning aan de Pastoor Bielarstraat 3 in Wernhout écht iets voor jou! Met drie slaapkamers op de eerste verdieping, een extra kamer op zolder, een badkamer én een tuin met overkapping, garage én carport, kom je hier absoluut niets tekort.

Ligging

Je woont hier in een rustige straat in een kindvriendelijke wijk, midden in het gemoedelijke dorp Wernhout. Op loop- of fietsafstand vind je alle dagelijkse voorzieningen, zoals een basisschool, supermarkt en andere winkels. Zoek je iets meer reuring? Binnen een paar minuten sta je in Zundert of Rucphen, en met een klein half uurtje rijden ben je in Breda of Roosendaal. Natuurliefhebber? Dan zit je hier perfect! Je loopt of fietst zo het prachtige natuurgebied De Krochten in. Rust, ruimte én bereikbaarheid.

Bouwaard

De woning is gebouwd met traditionele materialen. De kap is geïsoleerd en gedekt met pannen. Dankzij de betonnen vloeren en grotendeels isolerende beglazing woon je hier comfortabel. In november 2022 is de cv-ketel nog vernieuwd (Nefit Proline NXT HRC 30 CW5), dus daar hoeft je voorlopig niet naar om te kijken. In maart 2025 zijn ook de dakbedekking van de garage en carport én de dakrandafwerking aangepakt. Veel ramen zijn voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra isolatie, comfort én privacy.

Begane grond

Je stapt binnen in de hal, waar je toegang hebt tot de woonkamer, meterkast, het toilet en de trap naar boven. De L-vormige woonkamer heeft een fijne daglichttoetreding langs beide zijden en een open doorloop naar de ruime keuken. De keuken is voorzien van een keukenblok met zeer uitgebreide onder- en bovenkasten, spoelbak, 5-pits keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koel-/vriescombinatie. Via de keuken en de schuifpui in de woonkamer is de achtertuin te betreden.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, allemaal met grote ramen die zorgen voor veel lichtinval. De badkamer is lekker ruim en voorzien van een ligbad, aparte douche, toilet en een wastafel met meubel.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar je een vierde (slaap)kamer vindt met een dakkapel en extra raam in de topgevel. Hier zijn ook de aansluitingen voor wasmachine en droger, én de cv-ketel geplaatst. De ruimte is multifunctioneel: of je nu een extra slaapkamer, thuishkantoor of hobbyruimte zoekt.

Tuin

Buiten is het minstens zo fijn als binnen. De voortuin is netjes aangelegd, en op de verharde oprit is plek voor meerdere auto's. Via de poort kom je in de achtertuin met terras, gazon en mooie beplanting. De overkapping zorgt voor een heerlijk plekje in de schaduw of bij minder weer. Daarnaast heb je nog een houten berging én een ruime garage met elektra, water en afvoer. Alles wat je nodig hebt voor hobby, klus of opslag.

Bijzonderheden

- * Ruime twee-onder-een-kapwoning
- * Mogelijkheid voor een vierde slaapkamer
- * Ruime oprit, carport en garage
- * Gunstige ligging nabij natuur en voorzieningen
- * Energielabel C







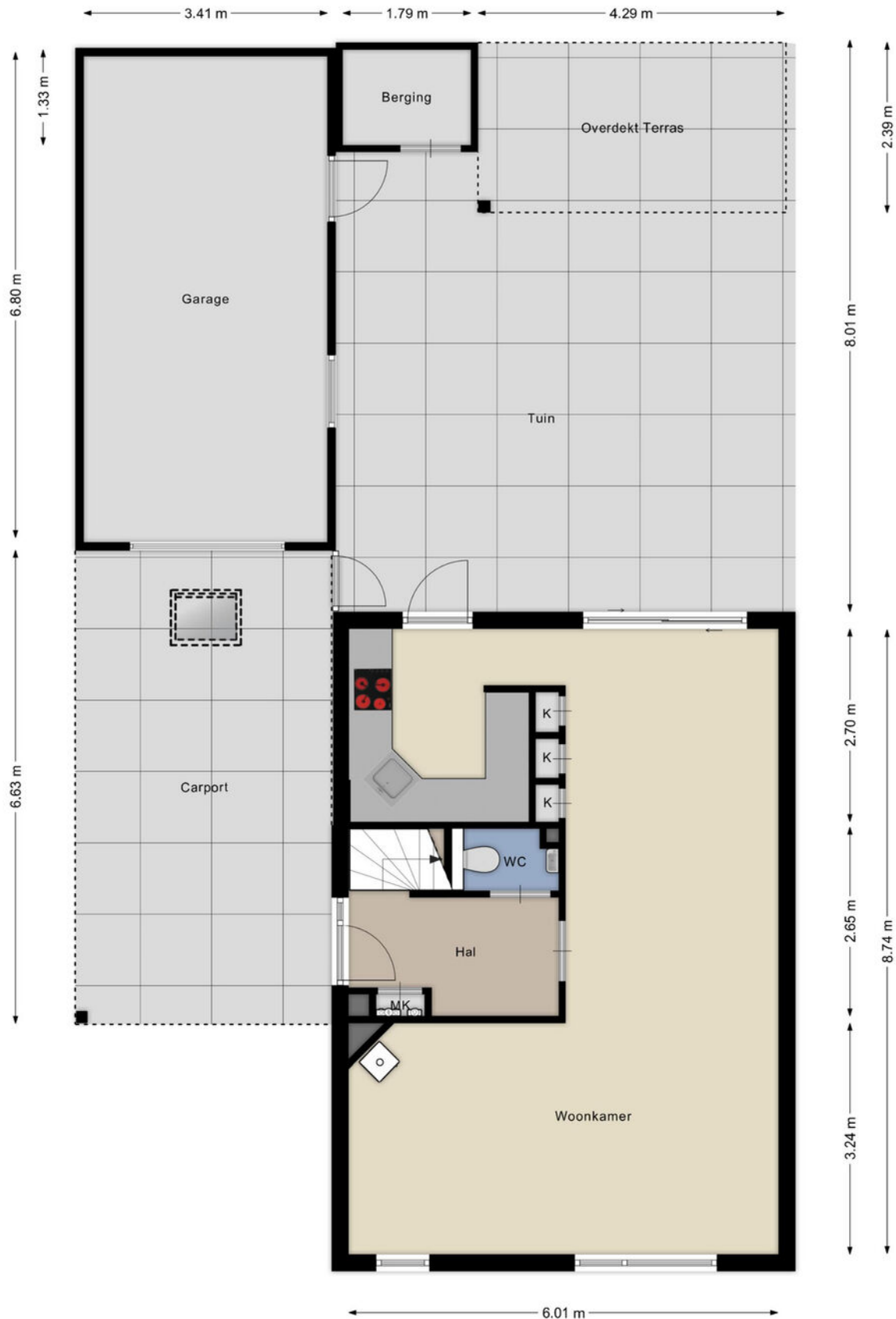




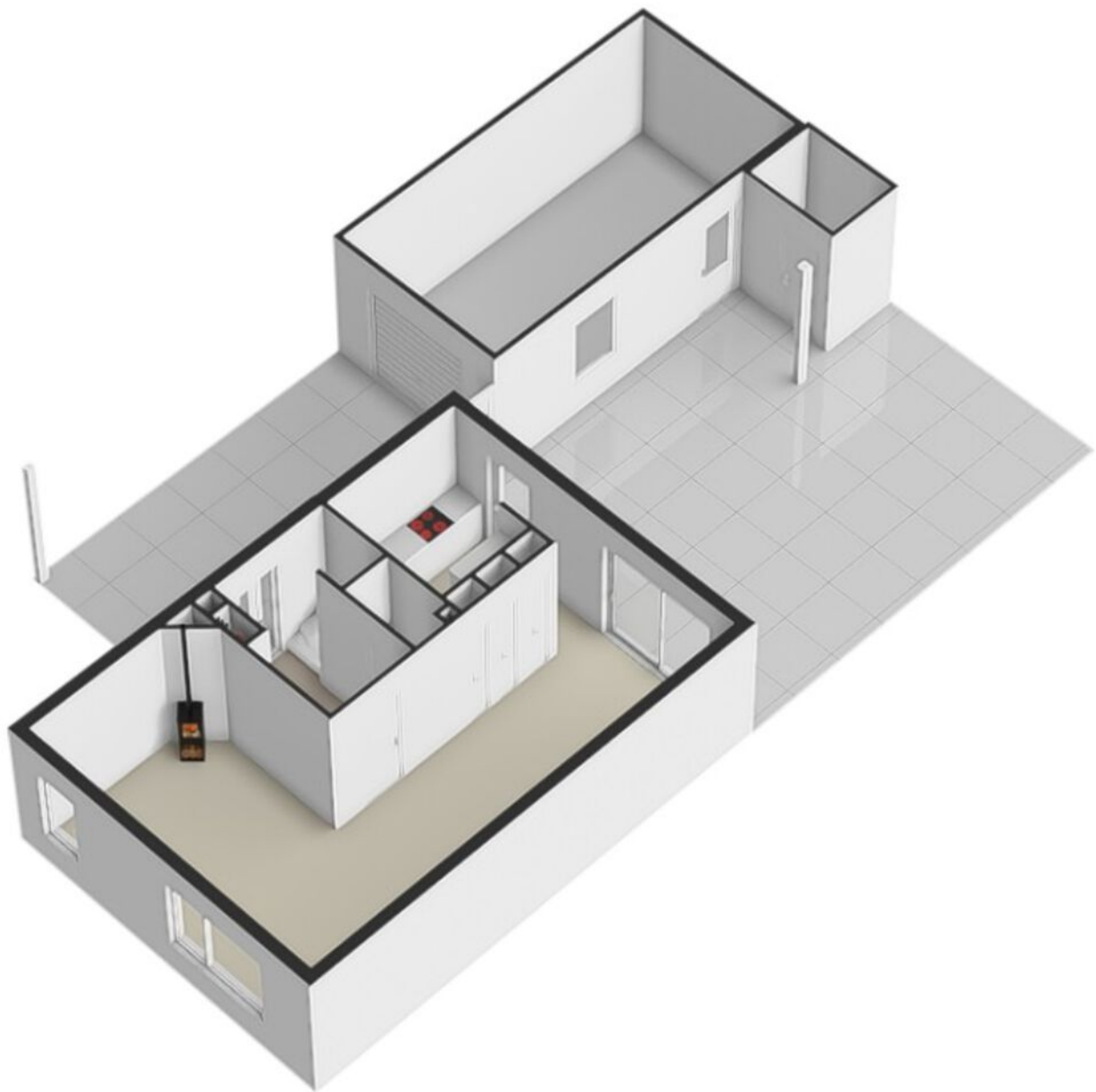




Begane grond



Begane grond 3D

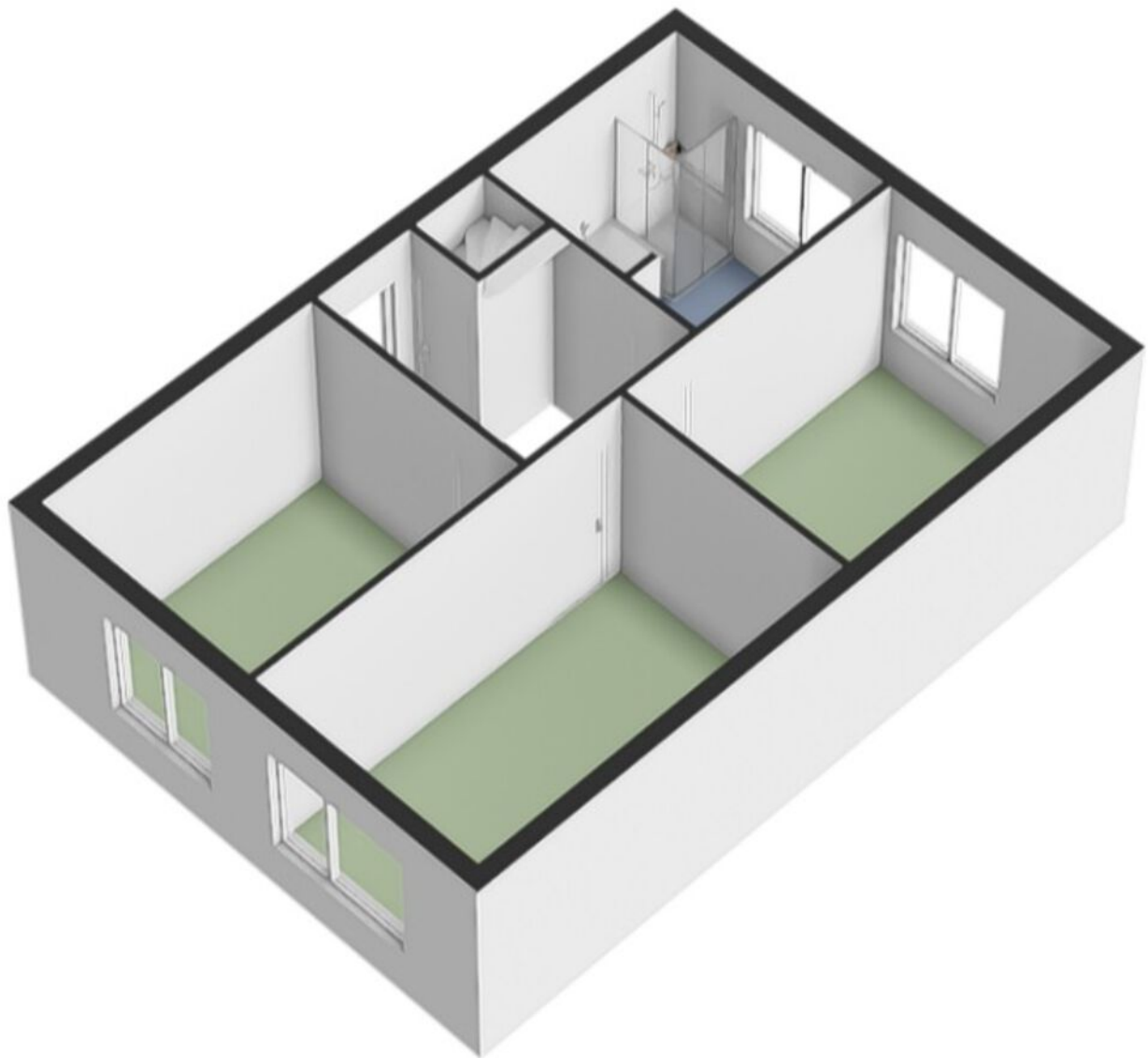


Eerste verdieping

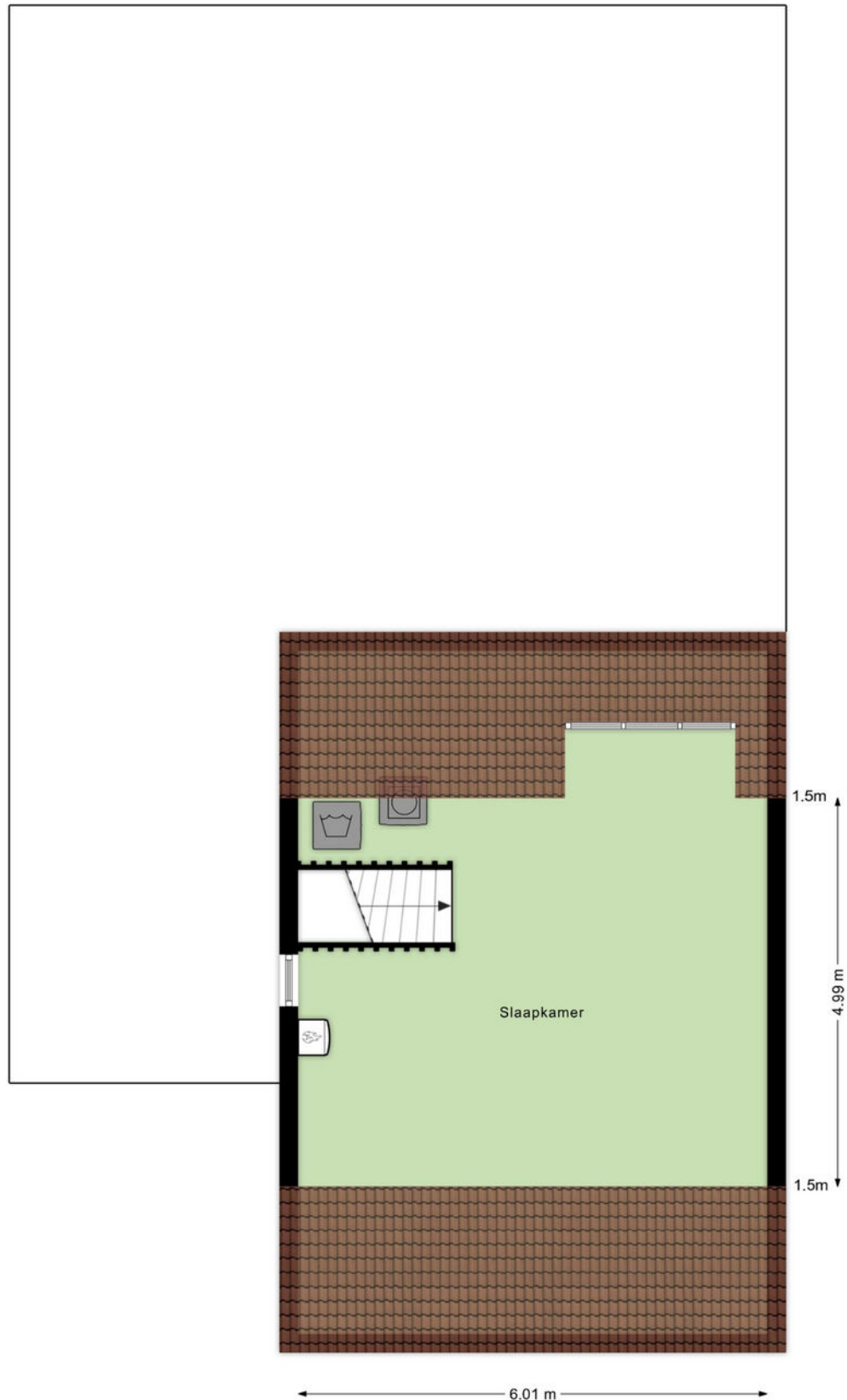


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© G3D Multimedia Visuals
www.g3d.nl

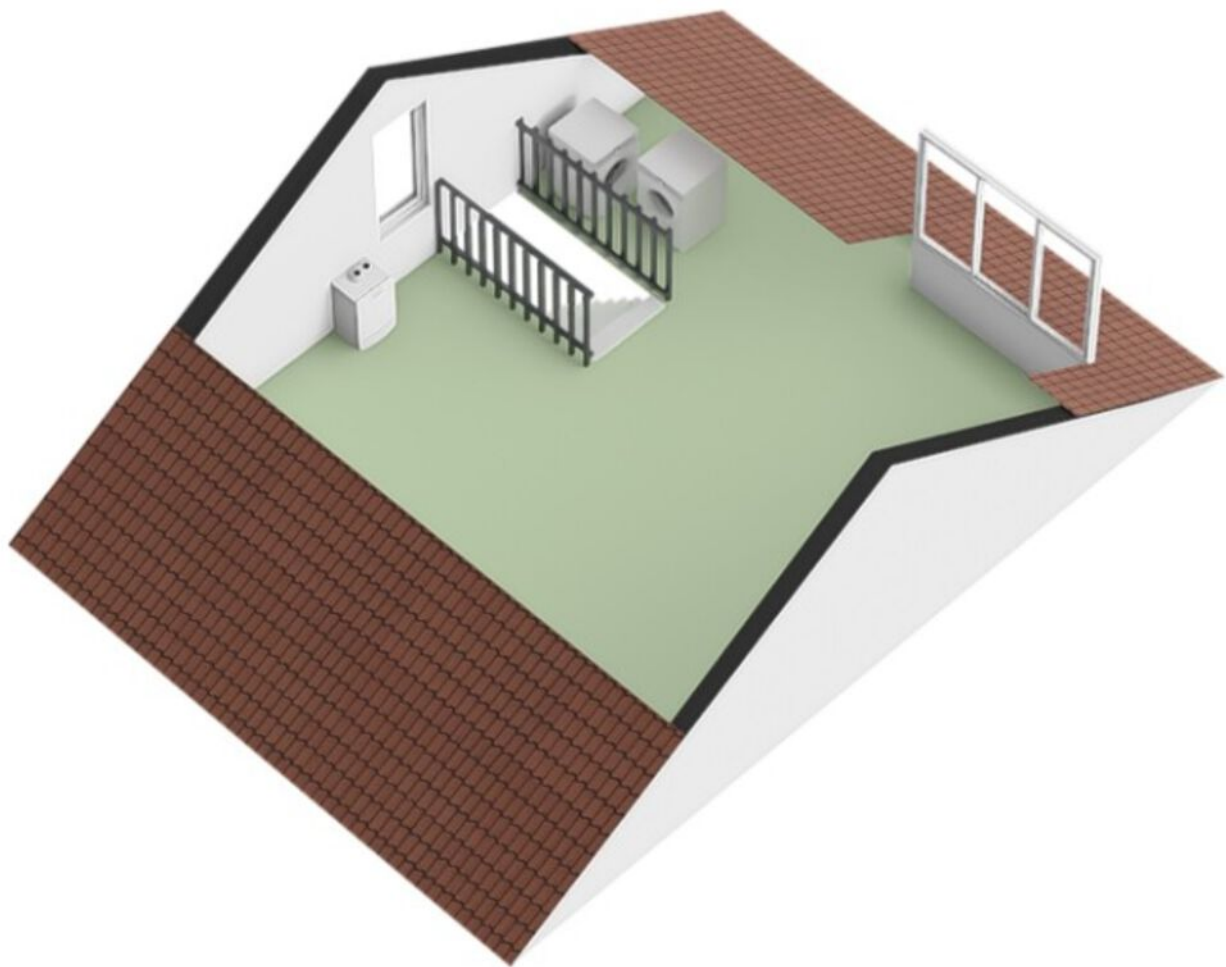
Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping



Tweede verdieping 3D





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zundert

Sectie E

Perceel 4272

kadaster



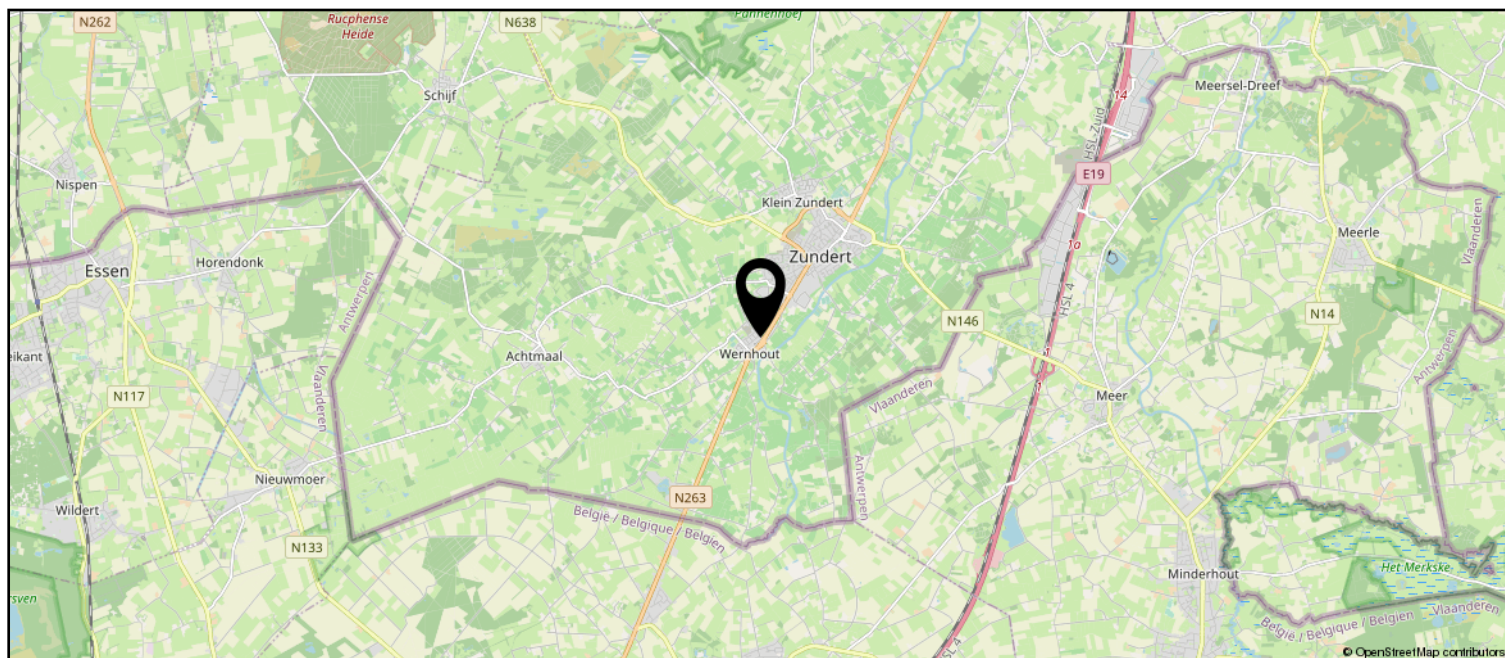
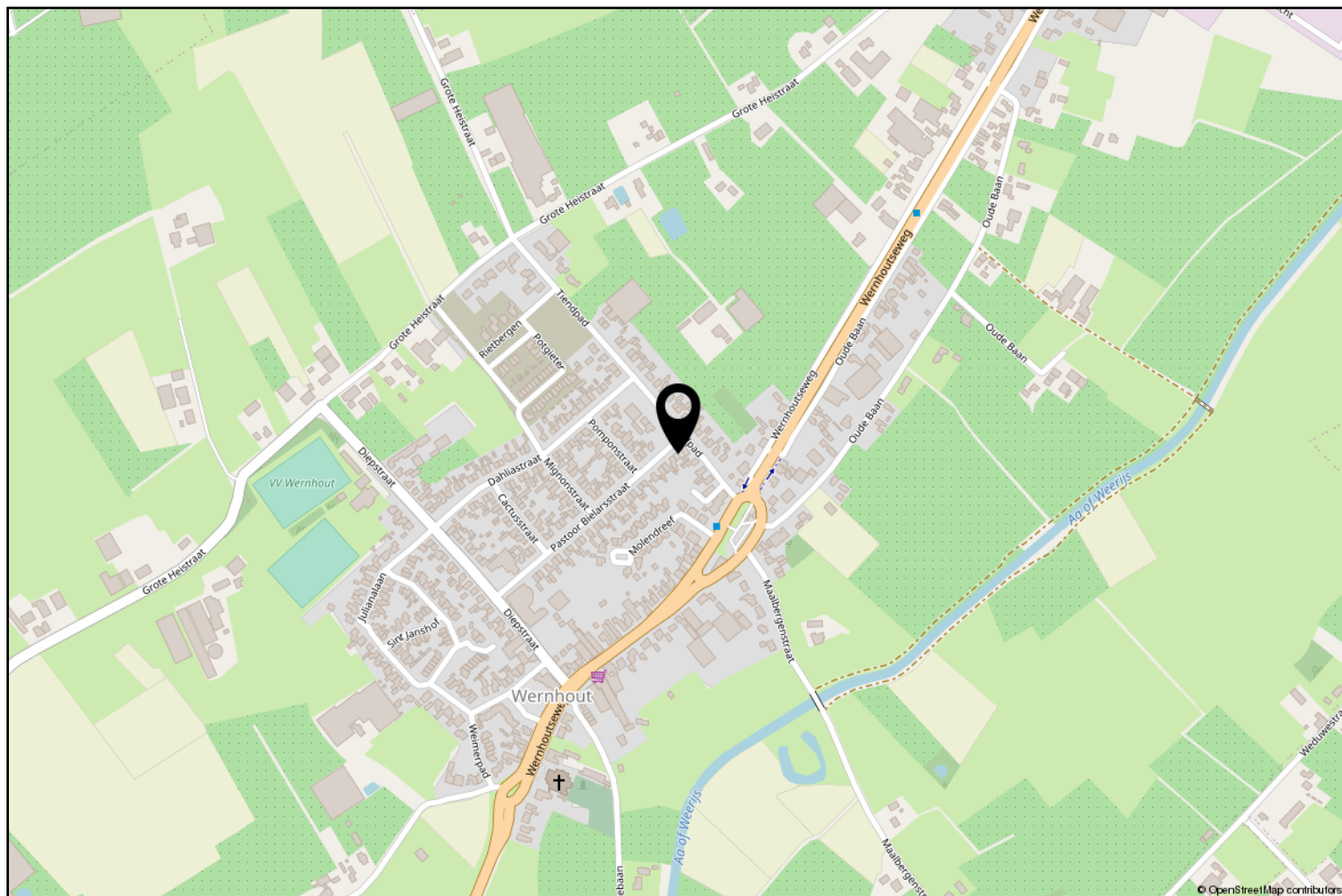
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 2025

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Tuin verlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamerkastombouw	X		
- Ladekast op overloop en kasten op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenrolhouder en kruidenrek	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Inklapbare droogmolen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Terras overkapping	X		



Zundert en haar kerkdorpen liggen omsloten door prachtige natuurgebieden en staan bekend om haar aardbeien- en boomkwekerijen. De wereldberoemde schilder Vincent van Gogh is hier geboren. Jaarlijks op de eerste zondag van september trekt 's werelds grootste bloemencorso door de Zundertse straten. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid zijn kenmerkend voor de inwoners van de gehele gemeente.

Werner Kools

Sinds 2016 ben ik werkzaam bij Van Hassel Makelaars o.g. als kandidaat makelaar. Als u op zoek bent naar een koop- of huurwoning of wilt verkopen of verhuren, kijk ik graag met u mee. U kunt mij bereiken via 06-30153620 of wkools@vanhasselmakelaars.nl



Verkoopinformatie

Bezichtiging

Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Onze verkoper(s), maar ook wij, stellen het daarom op prijs indien u uw bevindingen enkele dagen na de bezichtiging telefonisch of per e-mail aan ons kenbaar wilt maken.

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van de Makelaars (NVM). In deze koopakte wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een **waarborgsom of bankgarantie** opgenomen van 10% van de koopsom. De definitieve koop komt pas tot stand op het moment dat voornoemde schriftelijke koopakte door zowel koper(s) als verkoper(s) is ondertekend.

Financiering

Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheeken werken wij nauw samen met betrouwbare partners in de regio. Wij verwijzen u graag door.

Ontbindende voorwaarden financiering

Indien u in het koopcontract een voorbehoud van financiering wilt (laten) opnemen dan adviseren wij u dit tijdens de onderhandelingen aan ons door te geven.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze.

Erecode

Als NVM-Makelaar zijn wij ons bewust van het belang van onze functie in het maatschappelijk verkeer. Wij oefenen ons vak naar eer en geweten uit. Zijn betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen. Wij streven naar optimale kwaliteit in onze dienstverlening. In onze communicatie waken wij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over onze werkwijze, belangen en positie.

Energielabel

Verkoper dient bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel te overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is.

Voor meer informatie: www.energielabel.nl

Toelichtingsclausule NEN2580

De verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580.

Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Vragen?

Neem dan telefonisch contact met ons op via 076-5975900 / 0165-348545 of og@vanhasselmakelaars.nl. Schroom niet om binnen te lopen in ons kantoor te Zundert of Rucphen.



NR.1 REGIO 9
MAKELAARS





Over ons

Van Hassel Makelaars o.g. is sinds 1992 actief in de regionale woningmarkt. Wij zijn uitgegroeid tot één van de toonaangevende vastgoedspecialisten in de regio Zundert/Rijsbergen/Rucphen/Etten-Leur en omgeving. Onze dienstverlening kenmerkt zich door een persoonlijke en actieve benadering.

Met ons enthousiaste team van inmiddels 14 medewerkers streven wij ernaar om de aan- of verkoop van uw huis voor u zonder zorgen te laten verlopen. Een missie waarin wij inmiddels 25 jaar slagen.

Ons kantoor

Van Hassel Makelaars o.g. is een middelgroot, veelzijdig en goed bereikbaar makelaarskantoor wat al geruime tijd aangesloten is bij de branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

We zijn als regiospecialisten al jarenlang actief in de bestaande woningmarkt, nieuwbouw, bedrijfspanden, agrarisch en landelijk vastgoed.

Onze taxateurs letten bij het taxeren van de woning of andere objecten op alle aspecten, die van invloed kunnen zijn op de waarde, zoals locatie, inhoud, bouwjaar, kwaliteit, bouwkundige- en onderhoudsstaat en courantheid. De bevindingen worden weergegeven in het taxatierapport.

Onze vestigingen

Van Hassel Makelaars o.g. heeft twee vestigingen. In Zundert en Rucphen zijn kantoren gevestigd en in Rijsbergen is een kijketalage met ons aanbod gevestigd.



Kantoor Zundert

Molenstraat 50, 4881 CS Zundert
Tel.: 076-5975900

Open: Maandag tot en met vrijdag
van 8.30 uur tot 17.30 uur
Zaterdag van 9.30 uur tot 12.30 uur



Kantoor Rucphen

Raadhuisstraat 19, 4715 CB Rucphen
Tel.: 0165-348545

Open: Woensdag tot en met vrijdag
van 9.30 uur tot 13.00 uur en van
13.30 uur tot 17.00 uur



Etalage Rijsbergen

Sint Bavostraat 33, 4891 CG Rijsbergen
Tel.: 076-5975900

Wij adviseren u om tijdens de openingstijden vooraf een afspraak te maken, onze makelaars kunnen bezet of afwezig zijn in verband met afspraken buiten de deur. Buiten onze openingstijden zijn wij op afspraak geopend.