

Mereltjesstraat 12

4884 MK Wernhout



Vraagprijs € 585.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 585.000,- k.k.
Soort woning:	Halfvrijstaand
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 8160 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 158 m ²
Inhoud:	ca. 1013 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 107 m ²
Bouwjaar:	1920
Ligging:	Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	Aangebouwd steen
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Energielabel:	D

Wonen in het buitengebied van Wernhout. Aan de Mereltjesstraat 12 staat een voormalige boerderijwoning uit 1920 die destijds getransformeerd is tot een karaktervolle halfvrijstaande woning, met een royaal perceel van maar liefst ca. 8.160 m² en met schuur, garage en kas. Hier woon je met ruimte en rust.

Ligging

Je woont hier landelijk in het geliefde buitengebied van Wernhout, tussen het groen en met weids uitzicht over de eigen percelen. De omgeving is open en gemoedelijk, precies de plek voor wie buiten wil leven en tóch de voorzieningen van Zundert en Wernhout binnen bereik wil houden. De tuin ligt ideaal voor de zon met een prettige zuidoost-oriëntatie: Met de tuin rondom vind je altijd een plek in de zon.

Bouwaard

Bouwjaar 1920. Traditioneel gebouwd met spouwmuren en houten dakbeschot met pannen. Begane grondvloer van beton, verdiepingvloeren van hout. Geen kruipruimte. Kozijnen grotendeels in (hard)hout met dubbel glas. Verwarming via cv-ketel (Vaillant, 2023) en gashaard. De woning is volgens bouwtekening in 1975 verbouwd en voorzien van vloer en dak isolatie.

Begane grond

De leefruimtes zijn in het verleden gemoderniseerd en functioneel, maar vragen om een nieuwe jas. Het hart van het huis is de royale serre, met twee lichtkoepels, een eigen gashaard en brede deuren naar het terras en de tuin. Hier schuif je het buitenleven zó naar binnen. De overige vertrekken bieden de vertrouwde indeling van een woning: de keuken, woonkamer, badkamer en extra (slaap)kamer. Alles wordt verbonden via de centrale hal, dit vormt een stevig basis voor jouw woonwensen.

Eerste verdieping

Praktische verdieping met twee slaapkamers en veel bergruimte. Hier heb je mogelijkheden: De indeling en ruimtes zijn naar eigen smaak te moderniseren en aan te passen.

Bijgebouwen

De schuur is een ruimte van ca. 10,19 × 7,64 m met dubbele deuren, daglicht via dakramen en voorzieningen voor opslag, werkplaats of hobby. Machines, classic cars, aanhanger, atelier: je zet het hier met gemak neer. Aansluitend de garage van ca. 7,09 × 4,04 m. Met de elektrische garagedeur is de garage ideaal voor een auto, stalling of extra bergruimte. Daarachter staat de kas, ideaal voor eigen groente, bloemen of overwinterende planten. De oprit biedt veel ruimte om gemakkelijk te parkeren op eigen terrein.

Tuin

een perceel van maar liefst ca. 8.160 m², met een agrarische bestemming en met een woonbestemming. De ligging is open en vrij, met de tuin overwegend op het zuidoosten. Dat betekent lange dagen zon, plek voor dieren, moestuin of boomgaard en uitzicht over je eigen perceel. Je hoort hier vooral de vogels en de wind. Wie in het buitengebied wilt wonen is hier op de juiste plek.

Bijzonderheden

- * Halfvrijstaande woning, gelegen in het buitengebied van Wernhout met een royaal perceel.
- * Praktische bijgebouwen: Schuur, garage en kas aanwezig.
- * Een royaal perceel van ca. 8.160 m² agrarisch & woonbestemming.
- * Open ligging, veel privacy en parkeren op eigen erf.
- * Een locatie met veel mogelijkheden, in zowel de woning als het perceel.
- * Tuin op het zuidoosten, gunstig voor de zon.











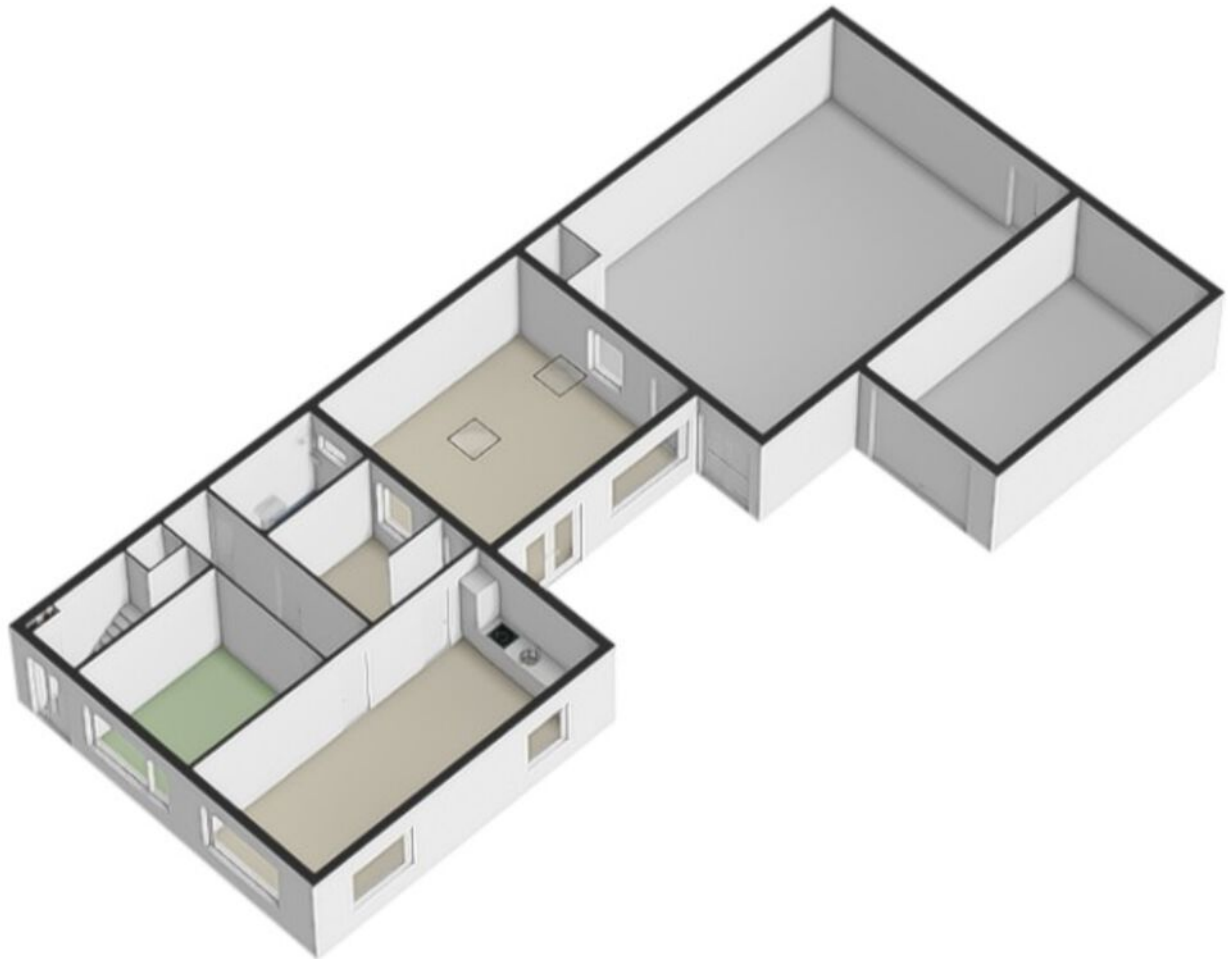




Begane grond



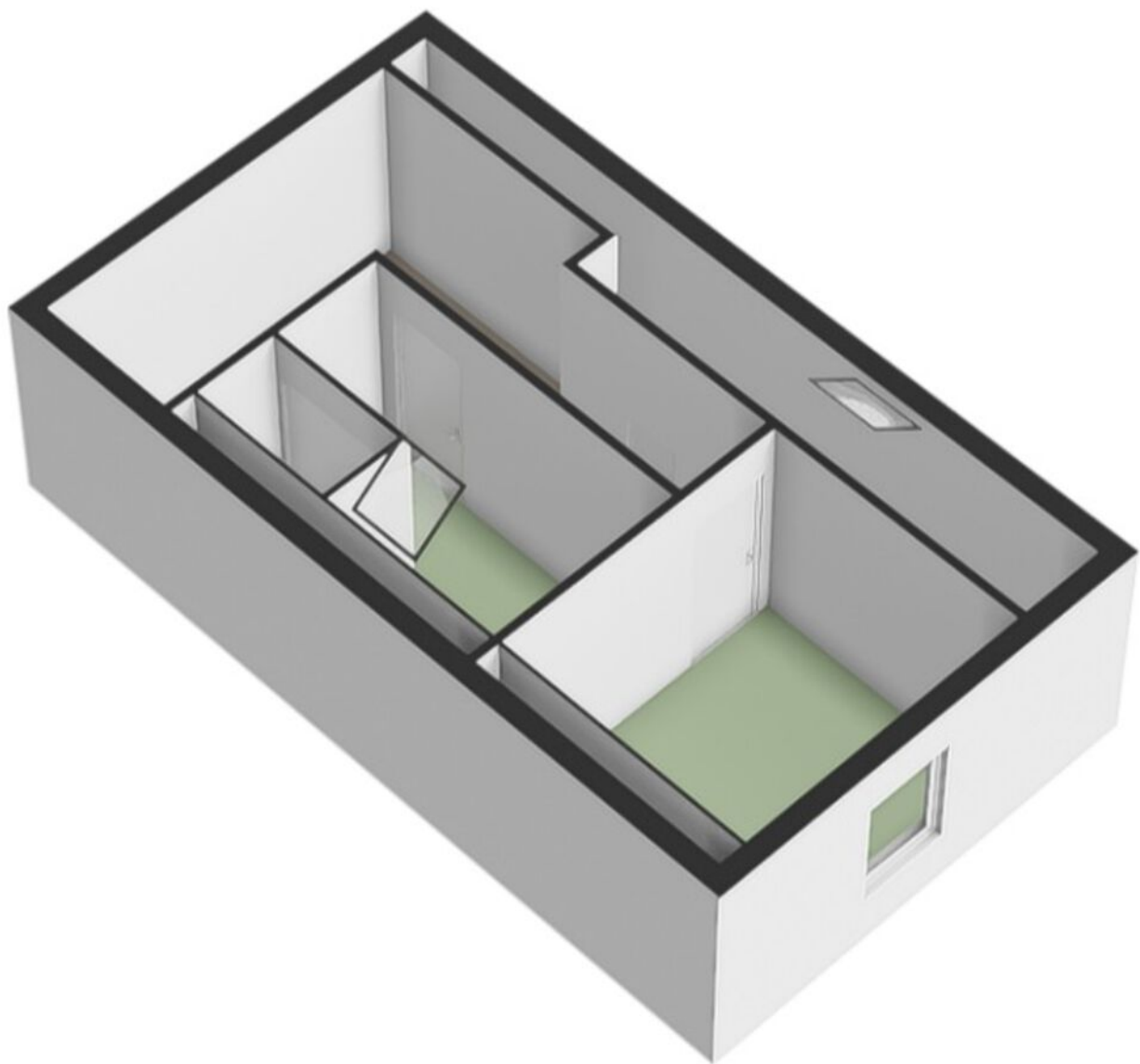
Begane grond 3D

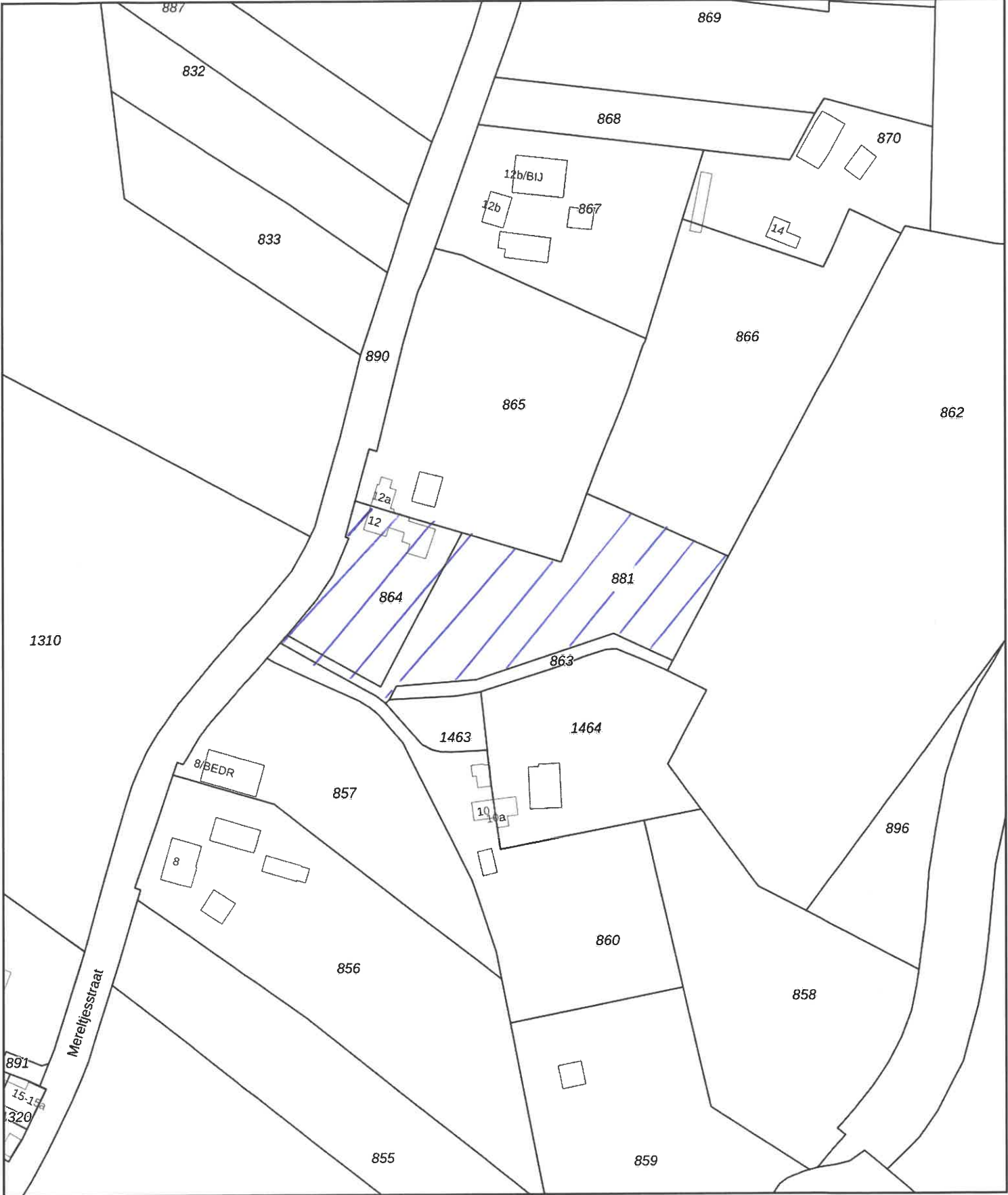


Eerste verdieping



Eerste verdieping 3D





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zundert

S

881

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025

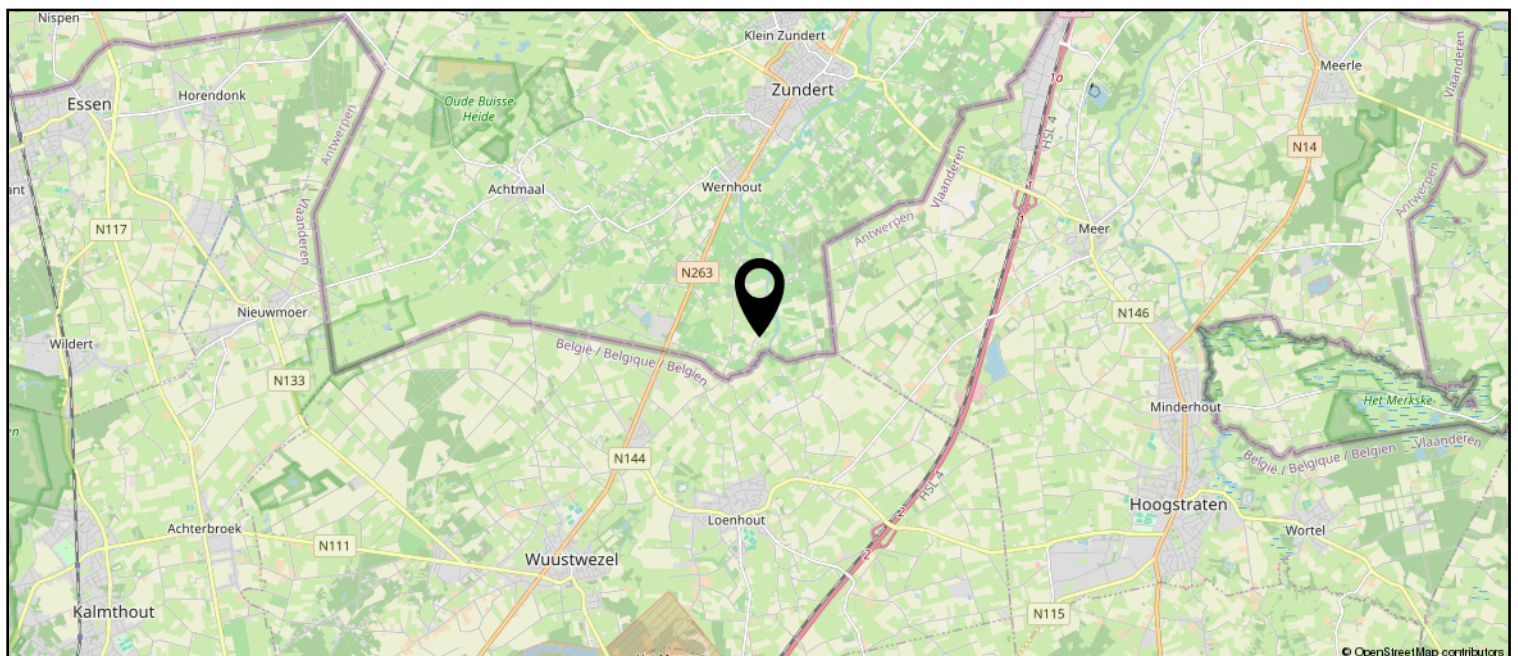
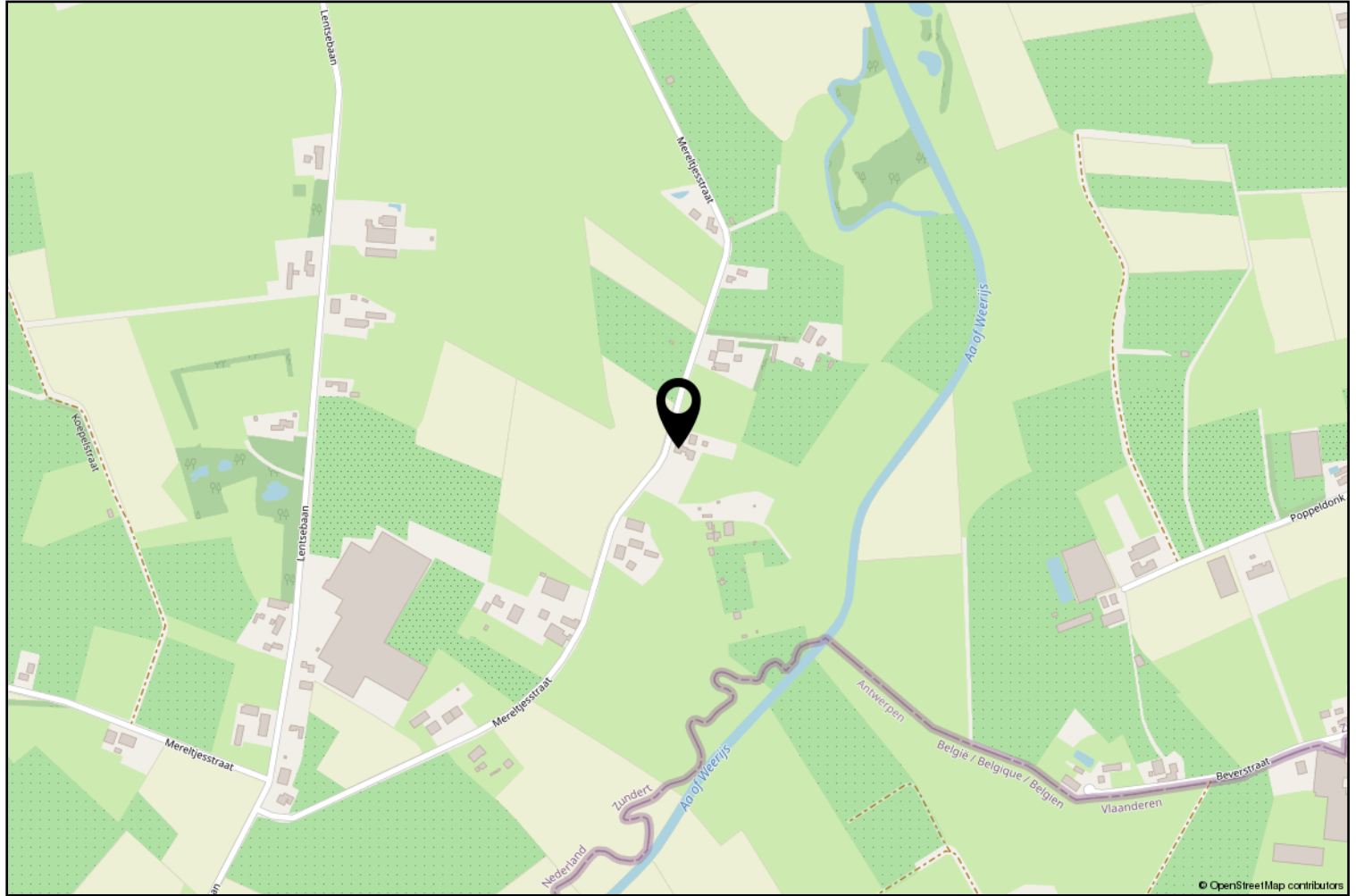
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- Screens	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- oven	X		
- koelkast	X		
- Inductiekookplaat	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	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 hypotheek 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.