

Ruitenheerhof 12

4714 PZ Sprundel



Vraagprijs € 620.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 620.000,- k.k.
Soort woning:	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 319 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 134 m ²
Inhoud:	ca. 600 m ³
Externe bergruimte:	ca. 24 m ²
Bouwjaar:	2022
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Voortuin, achtertuin
Garage:	Aangebouwd steen
Verwarming:	Vloerverwarming geheel
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energielabel:	A+++

Ben je op zoek naar een moderne en energiezuinige woning in een rustige, recent gebouwde nieuwbouwwijk? Dan is de woning aan de Ruitenheerhof 12 in Sprundel zeker iets voor jou! Deze geschakelde 2-onder-1 kap woning, gebouwd in 2022, biedt niet alleen comfort, maar ook een hoog afwerkingsniveau. Met een ruime woonkamer, een moderne keuken, 3 slaapkamers, een extra slaapkamer op de zolderverdieping, een fijne tuin én een garage, is dit de ideale plek voor jou en je gezin.

Ligging

De woning ligt in de recent gebouwde nieuwbouwwijk Ruitenheer, vlakbij het gezellige dorpscentrum van Sprundel en St. Willebrord. Binnen enkele minuten fietsen ben je bij supermarkten, horeca, basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen. Ook het openbaar vervoer en de snelweg (A58 richting Breda of Roosendaal) zijn snel bereikbaar, ideaal voor je woon-werkverkeer. En als je van de natuur houdt, kun je in het buitengebied heerlijk wandelen of fietsen. Alles wat je nodig hebt, is dus binnen handbereik!

Begane grond

De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de trapopgang en de woonkamer. Aan de voorzijde van de woning vind je de moderne keuken, die onder andere is voorzien van een gezellig barretje en een ingebouwde wijnkoelkast. De ruime, lichte woonkamer biedt plaats voor een grote eettafel, ideaal voor een gezellige avond met vrienden of familie. Er is ook een handige bergkast aanwezig, en het zitgedeelte is aan de achterzijde van de woning gesitueerd, met een heerlijk uitzicht op de tuin, die je via de tuindeur kunt bereiken.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie mooie slaapkamers. De moderne badkamer is van alle gemakken voorzien: een ligbad, een douchecabine, een toilet en een wastafelmeubel. De indeling is praktisch en comfortabel, zodat je hier lekker kunt ontspannen na een lange dag.

Zolderverdieping

De zolderverdieping biedt ruimte voor een vierde slaapkamer, maar kan ook dienen als kantoor of hobbyruimte. Hier bevinden zich tevens de technische installaties, waaronder de warmwaterboiler, de omvormer van de zonnepanelen en de WTW-unit.

Garage

De garage is voorzien van een sectionaal deur, elektra, water en een deur naar de tuin. Hier kun je je auto parkeren, maar het is ook mogelijk om een mooie werkruimte of extra opslagruimte te creëren.

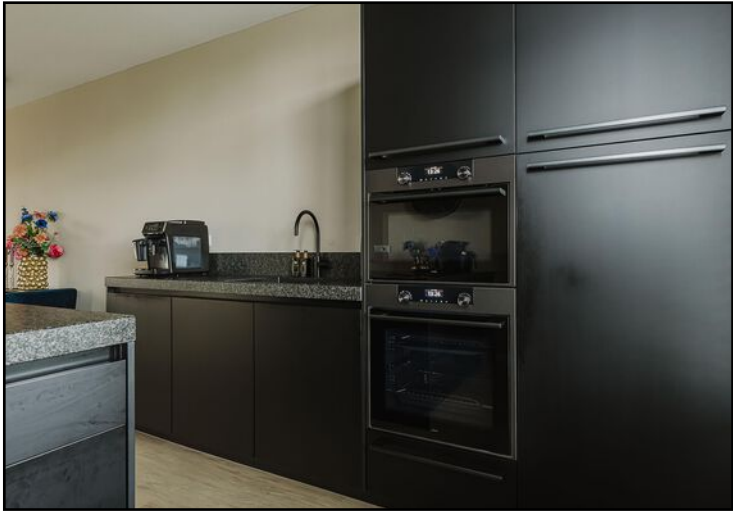
Tuin

De woning heeft een aangelegde voortuin met oprit en een diepe achtertuin op het zuiden. Hier kun je optimaal genieten van de zon, zowel op het zonneterras als in de tuin met kunstgras en borders met vaste beplanting. De tuin is omheind met houten schuttingpanelen en gaashekwerk, wat zorgt voor veel privacy.

Bijzonderheden

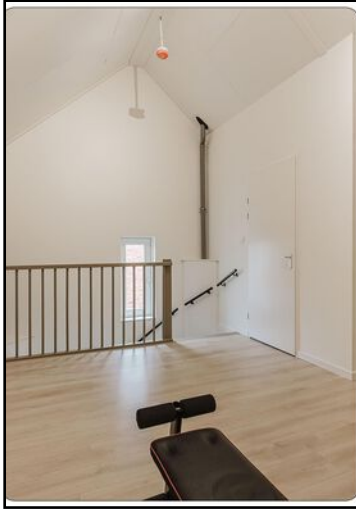
- +Aangebouwde stenen garage
- +8 zonnepanelen
- +Luchtwarmtepomp
- +WTW-installatie
- +Vloerverwarming (geheel)
- +Recent bouwjaar (2022)
- +Energie label: A+++











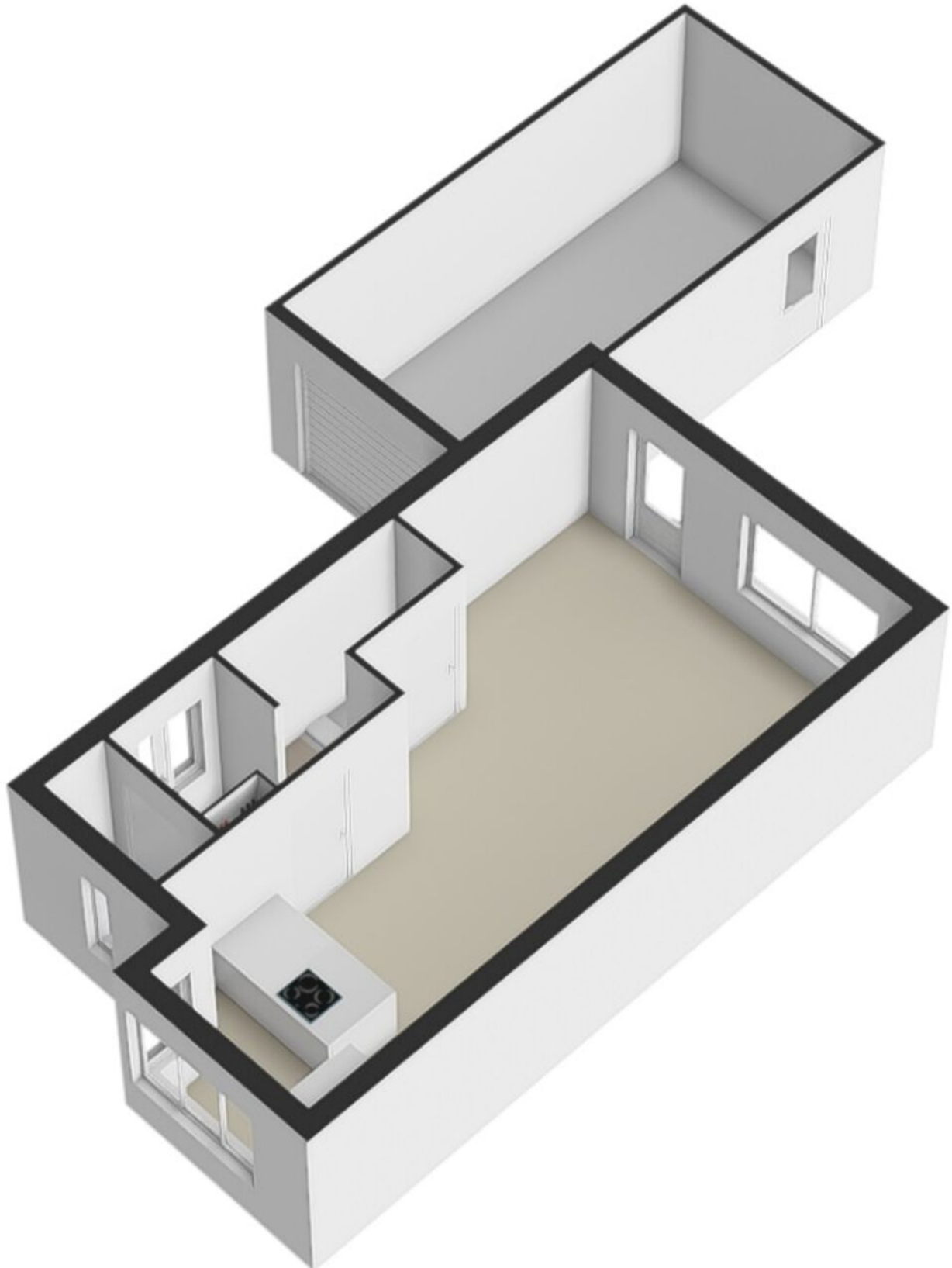




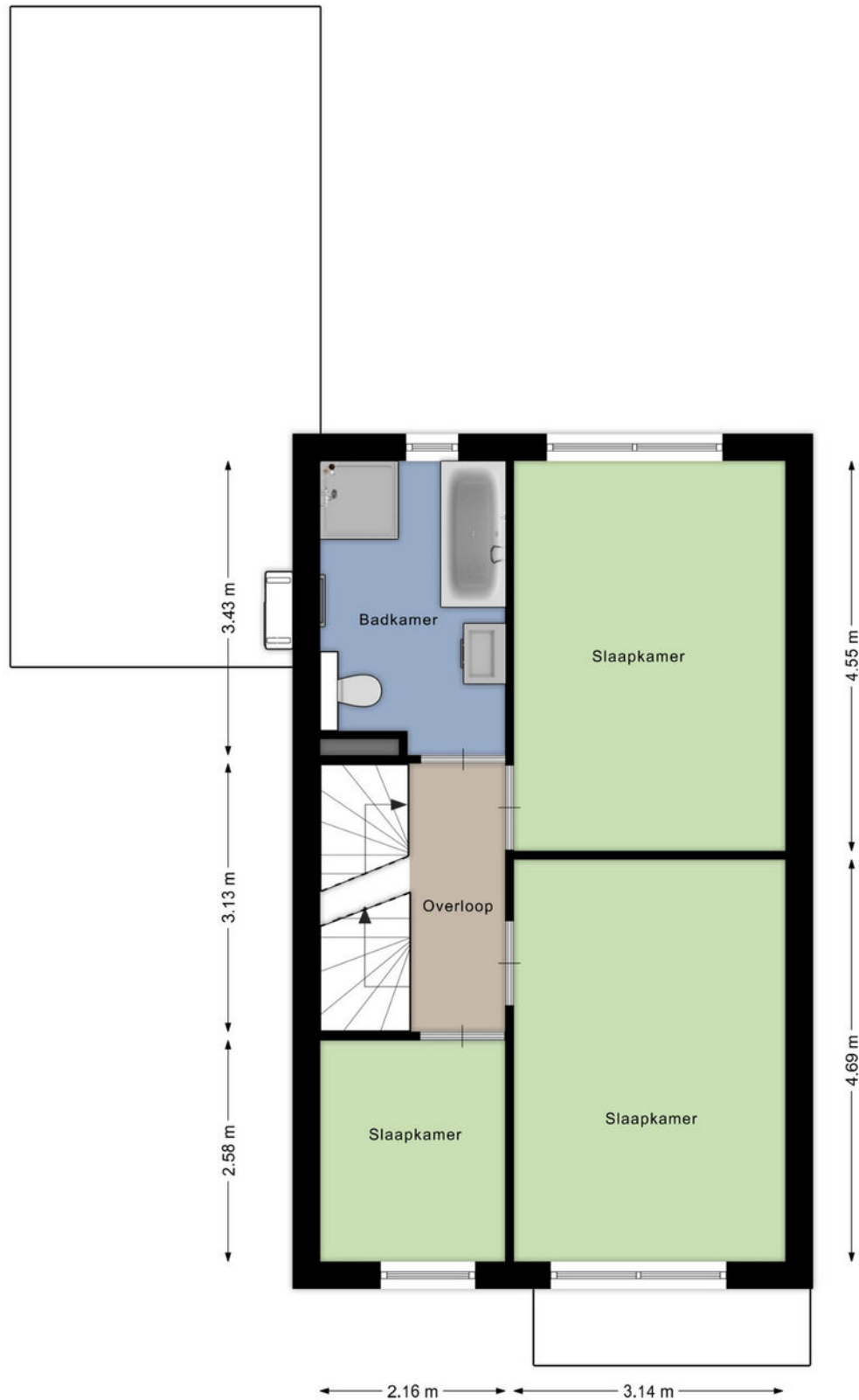
Begane grond



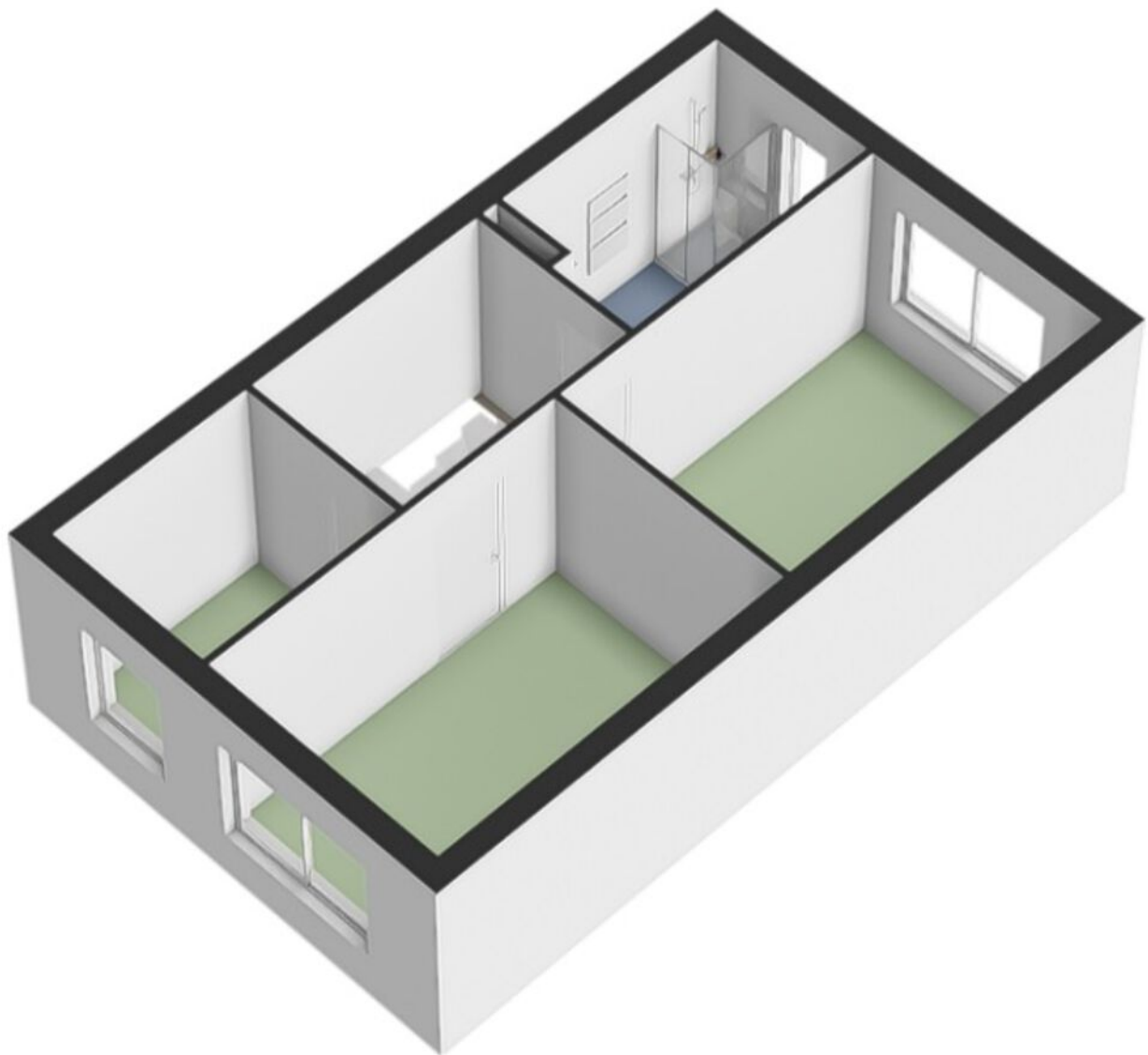
Begane grond 3D



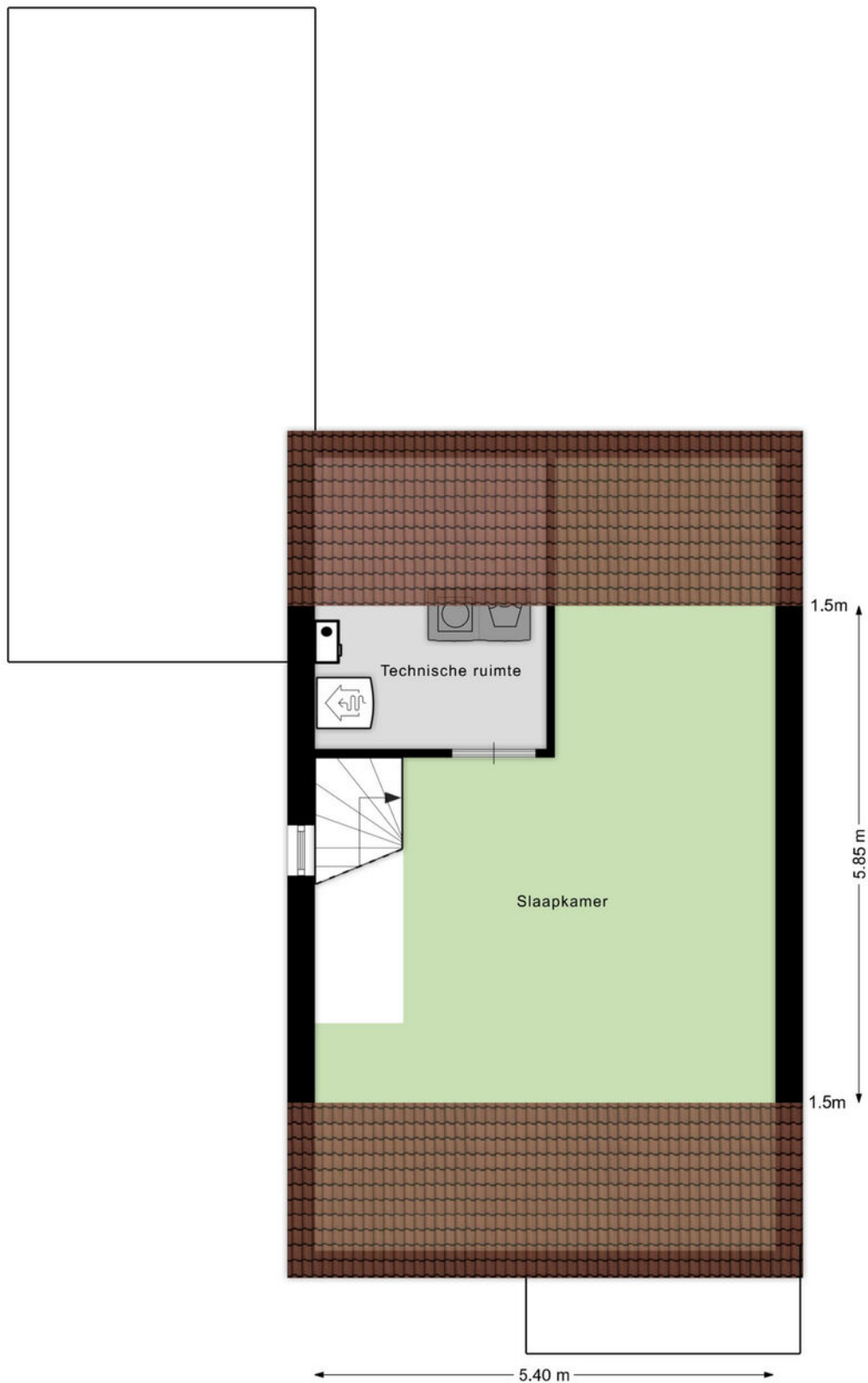
1e verdieping



1e verdieping 3D

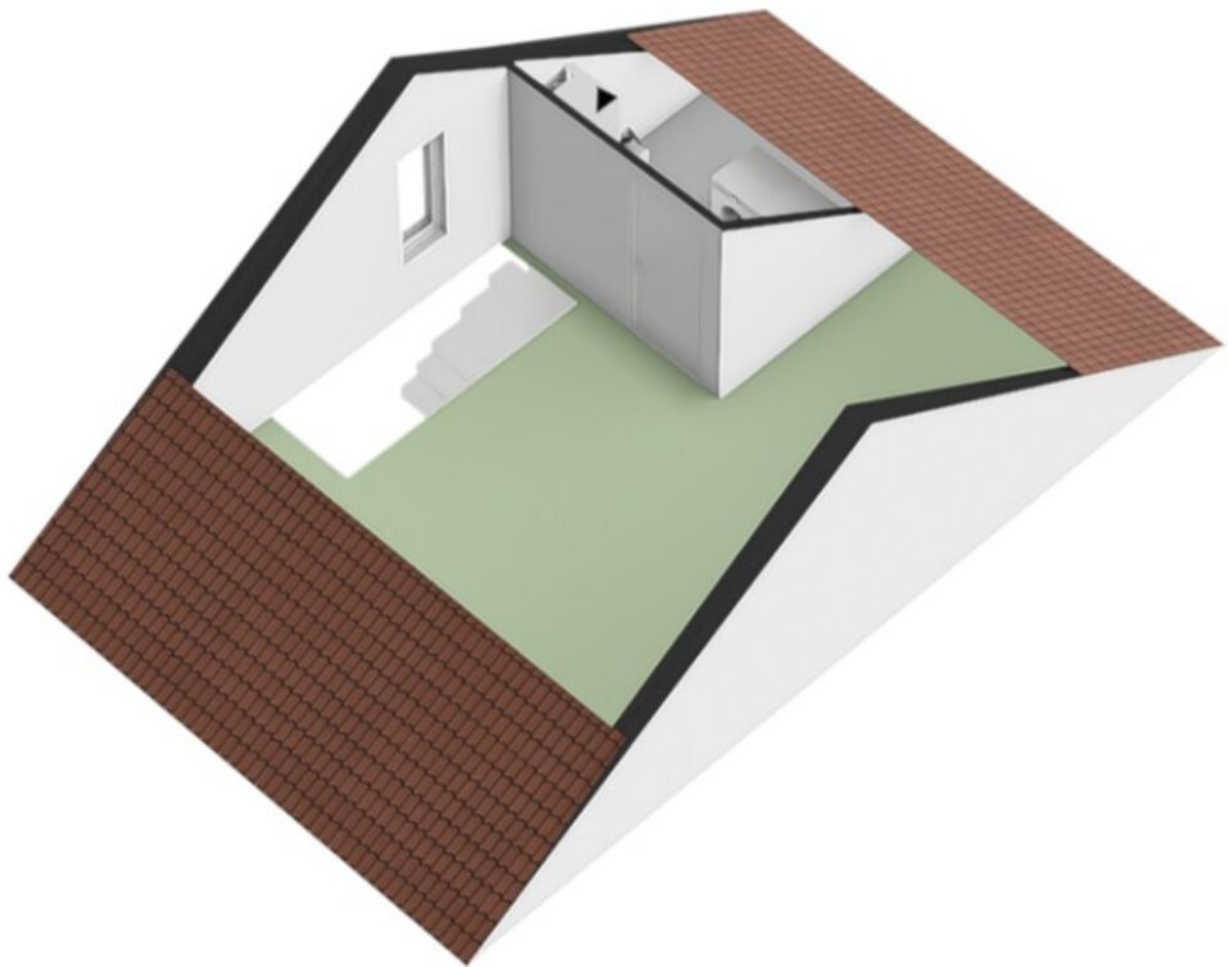


Zolderverdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Zolderverdieping 3D





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rucphen

Sectie D

Perceel 9224

kadaster



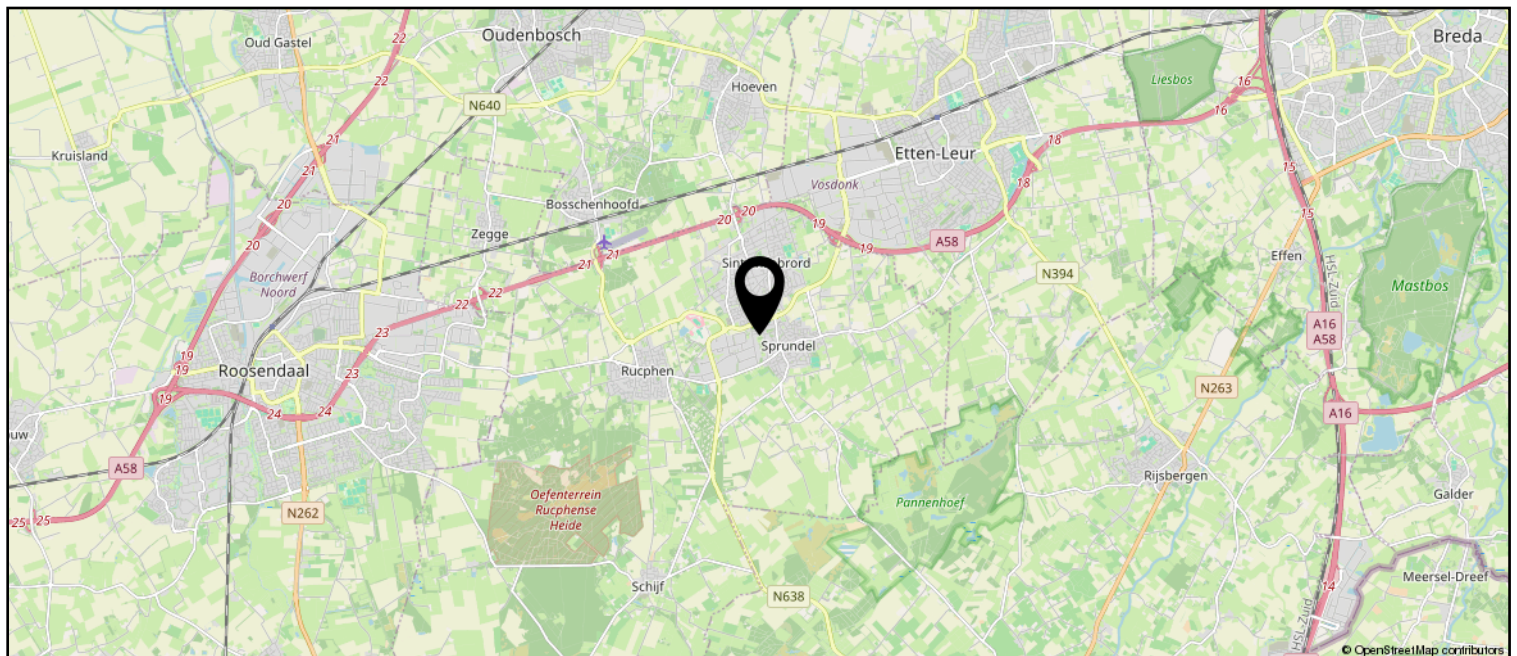
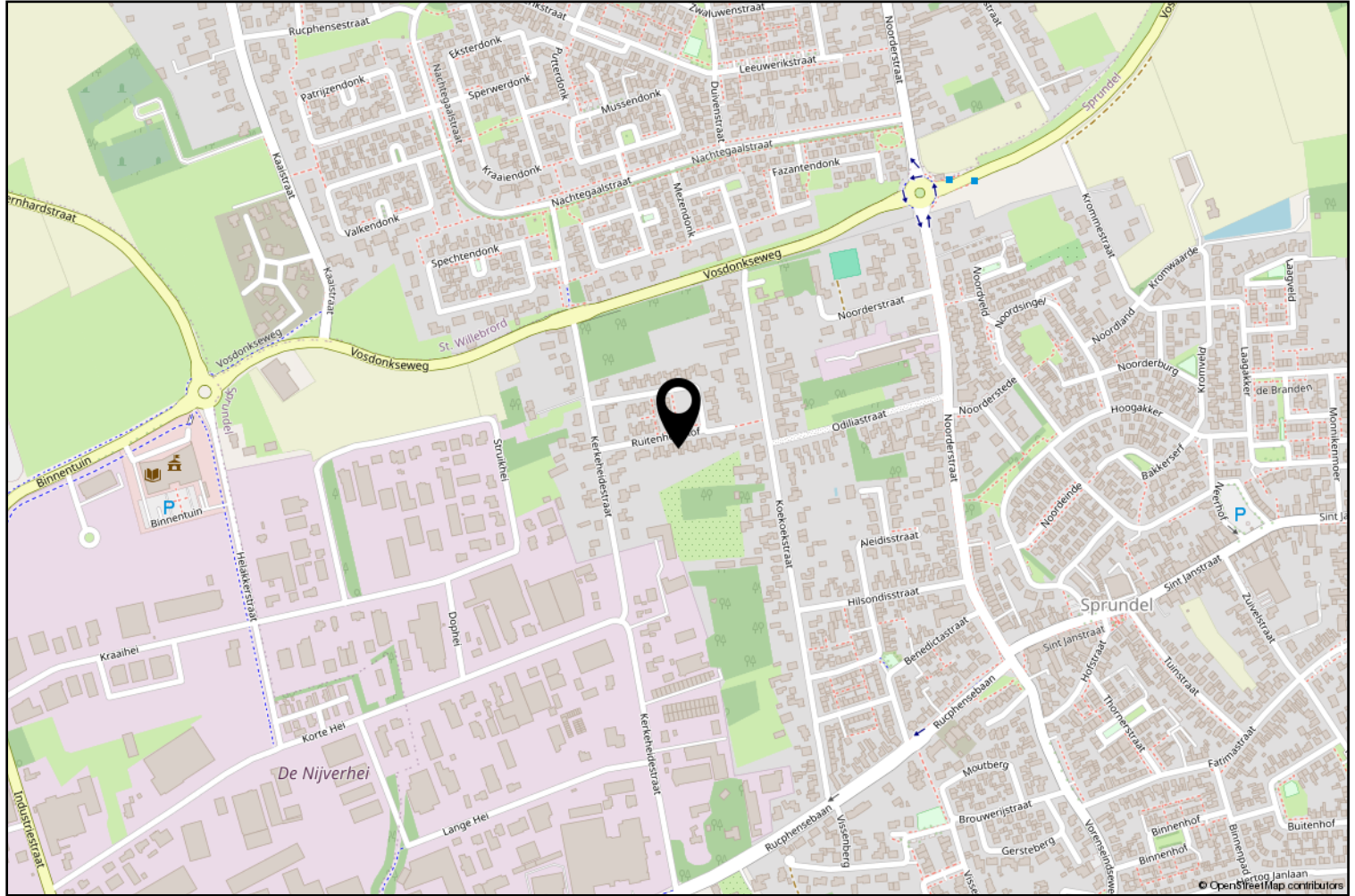
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 2025

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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Zolder, slaapkamers, gang, badkamer,			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Meubels beneden			X
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer beneden	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



Rucphen en haar kerkdorpen staan bekend om haar bosrijke omgeving en vele fiets- en wandelroutes. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid in de gehele gemeente zijn kenmerkend voor de inwoners van deze gemeente. De Internationale Cyclocross en Dorpenomloop zijn bekende (fiets) evenementen die jaarlijks vele bezoekers trekken.

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.