

Berkenlaan 33

4881 XA Zundert



Vraagprijs € 380.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 380.000,- k.k.
Soort woning:	Hoekwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 221 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 123 m ²
Inhoud:	ca. 485 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 13 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 15 m ²
Externe bergruimte:	ca. 12 m ²
Bouwjaar:	1972
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Garage:	Carport
Verwarming:	C.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label:	C

Ben jij op zoek naar een verrassend ruime woning met volop mogelijkheden? Dan is deze hoekwoning met uitgebouwde keuken in Zundert precies wat je zoekt!

De woning biedt een ruime en lichte woonkamer, drie grote slaapkamers, een nette badkamer, een fraaie overkapping én een multifunctionele ruimte met eigen toilet in de tuin. Hier geniet je van comfortabel wonen met alles binnen handbereik!

Ligging

De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk naast een brede groenstrook met voldoende openbare parkeerruimte. Op loopafstand vind je een basisschool, en met een paar minuten fietsen ben je in het centrum van Zundert met supermarkten, winkels, gezellige horeca en andere voorzieningen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend: er is een goede busverbinding richting Breda (NS-station), en via de A16/E19 ben je binnen korte tijd in Rotterdam of Antwerpen. Een ideale ligging dus voor wie in een dorp wil wonen, maar toch overal dichtbij wil zijn.

Bouwaard

Deze woning is gebouwd met een geïsoleerde houten kapconstructie en een pannendak. De hardhouten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing. Elektrische rolluiken aan de voorzijde van de woonkamer, slaapkamer en dakkapel bieden extra comfort en privacy. Verwarming en warm water komen van de nieuwe CV-ketel (2023) en een houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte in de woonkamer. Aan de achterzijde van de woonkamer is een elektrisch zonnescherm aanwezig.

Begane grond

Je komt binnen in een nette hal met toegang tot de toiletruimte, trapkast en beklede trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de ruime L-vormige, gestucte woonkamer binnen. De houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere dagen, terwijl de openslaande tuindeuren in de zomer het binnen- en buitenleven met elkaar verbinden.

De uitgebouwde keuken is praktisch ingericht in een L-vormige opstellingen voorzien van inbouwapparatuur zoals een gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koel/vriescombinatie en een spoelbak met kraan.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je een praktische inloopkast op de overloop, twee ruime slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Beide kamers hebben elektrische rolluiken. De badkamer (2014) is modern afgewerkt en voorzien van een ligbad met douchegarnituur, een toilet en een dubbel wastafelmeubel. Daarnaast is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, zodat alles netjes uit het zicht blijft.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een derde ruime slaapkamer, voorzien van een grote dakkapel die zorgt voor extra licht en ruimte. Ook hier is aan bergruimte geen gebrek dankzij de schuine wanden met handige opbergmogelijkheden. Op de voorzolder, ook met dakkapel, bevindt zich de cv-combiketel, mv-box en extra bergruimte.

Garage / Berging

In de tuin vind je een volledig geïsoleerde houten berging met water, afvoer, stroom, coax en datakabel én een eigen toilet. Deze ruimte is ideaal voor wie thuis wil werken of een eigen praktijk huis wil beginnen, maar kan natuurlijk ook gebruikt worden als bar, hobbykamer of extra bergruimte. Daarnaast is er een fraaie houten overkapping met een houtkachel en een houthok, de perfecte plek om het hele jaar door te genieten van buitenleven met vrienden of familie.

Tuin

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en grotendeels bestraat. Aan de voorzijde vind je een bestrate oprit met carport en een nette voortuin met haag. Via een poort aan de zijkant bereik je de achtertuin. In de fraaie, houten overkapping is het heerlijk vertoeven, ook op koudere dagen door de houtkachel.

De houten schutting zorgt voor een nette erfafscheiding, en dankzij de indeling is er altijd wel een fijn plekje om te zitten, in de zon of juist in de schaduw.

Bijzonderheden

- + Enkele elektrische rolluiken (woonkamer, slaapkamers en dakkapel)
- + Elektrisch zonnescherf
- + Nieuwe C.V.-Ketel: Nefit Proline Nxt HRC 30 CW5 uit 2023
- + Nieuwe vloeren in woonkamer, hal en slaapkamers
- + Platte daken van uitbouw en overkapping zijn vervangen
- + De buitenmuren van de woning zijn opnieuw gevoegd in 2025
- + De verdieping is geschilderd in 2022 alsmede de deuren, deurbeslag ook vervangen
- + In de badkamer is de kraan vervangen en er is mechanische ventilatie aangebracht





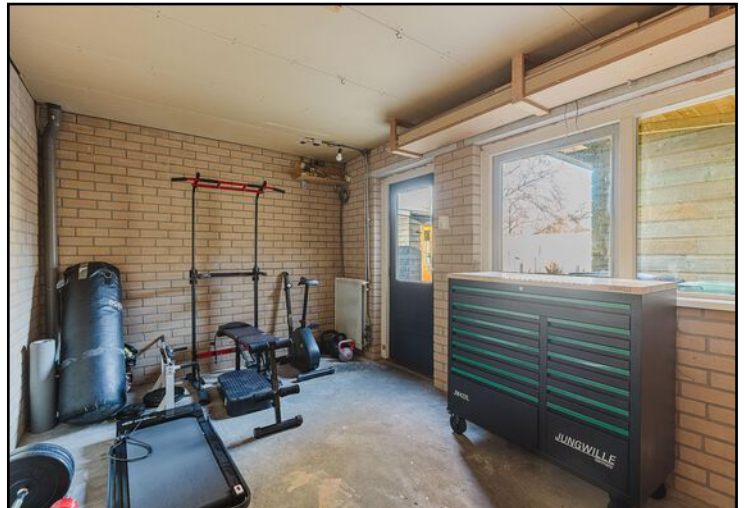
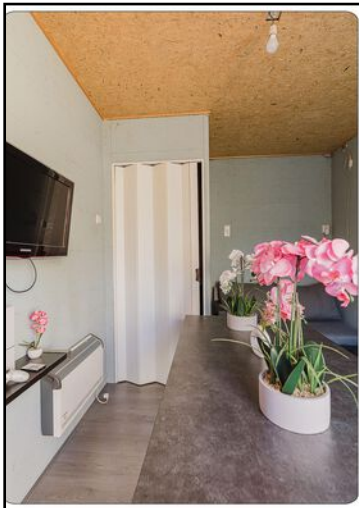






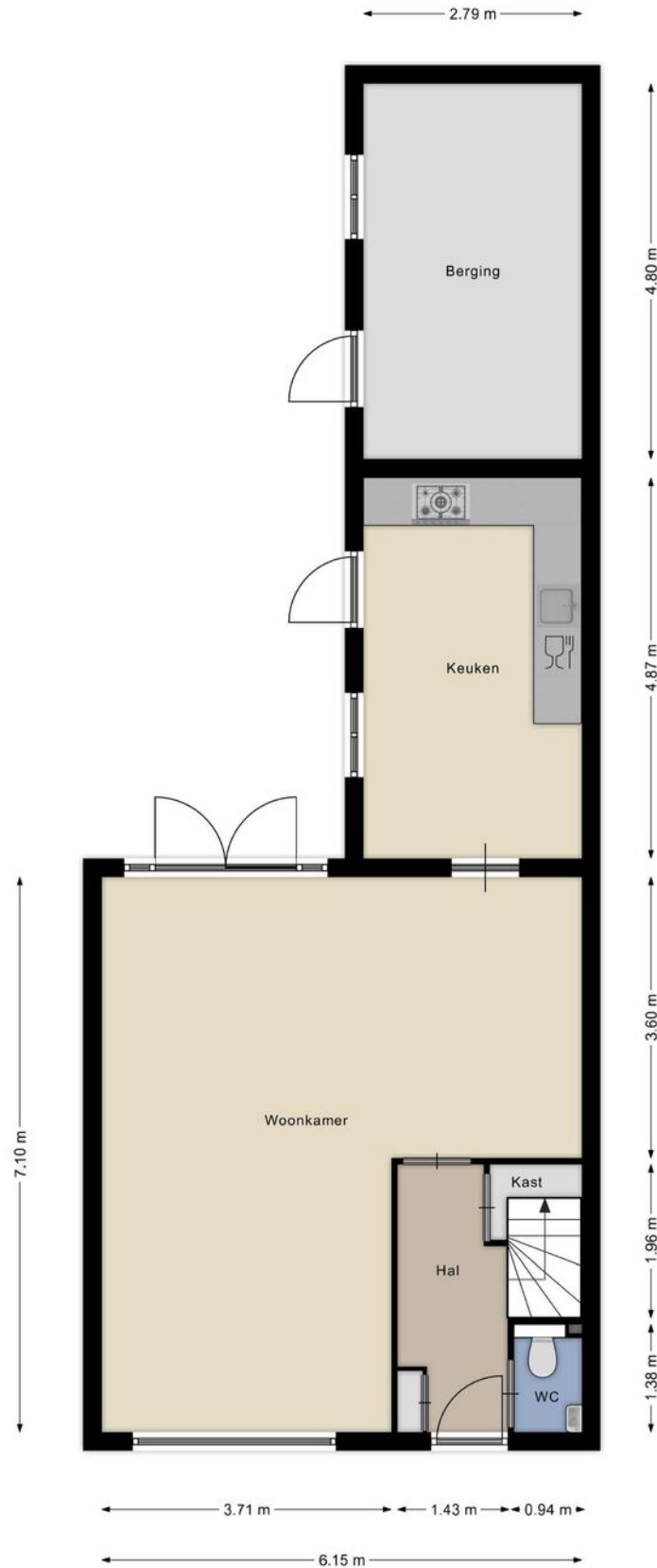




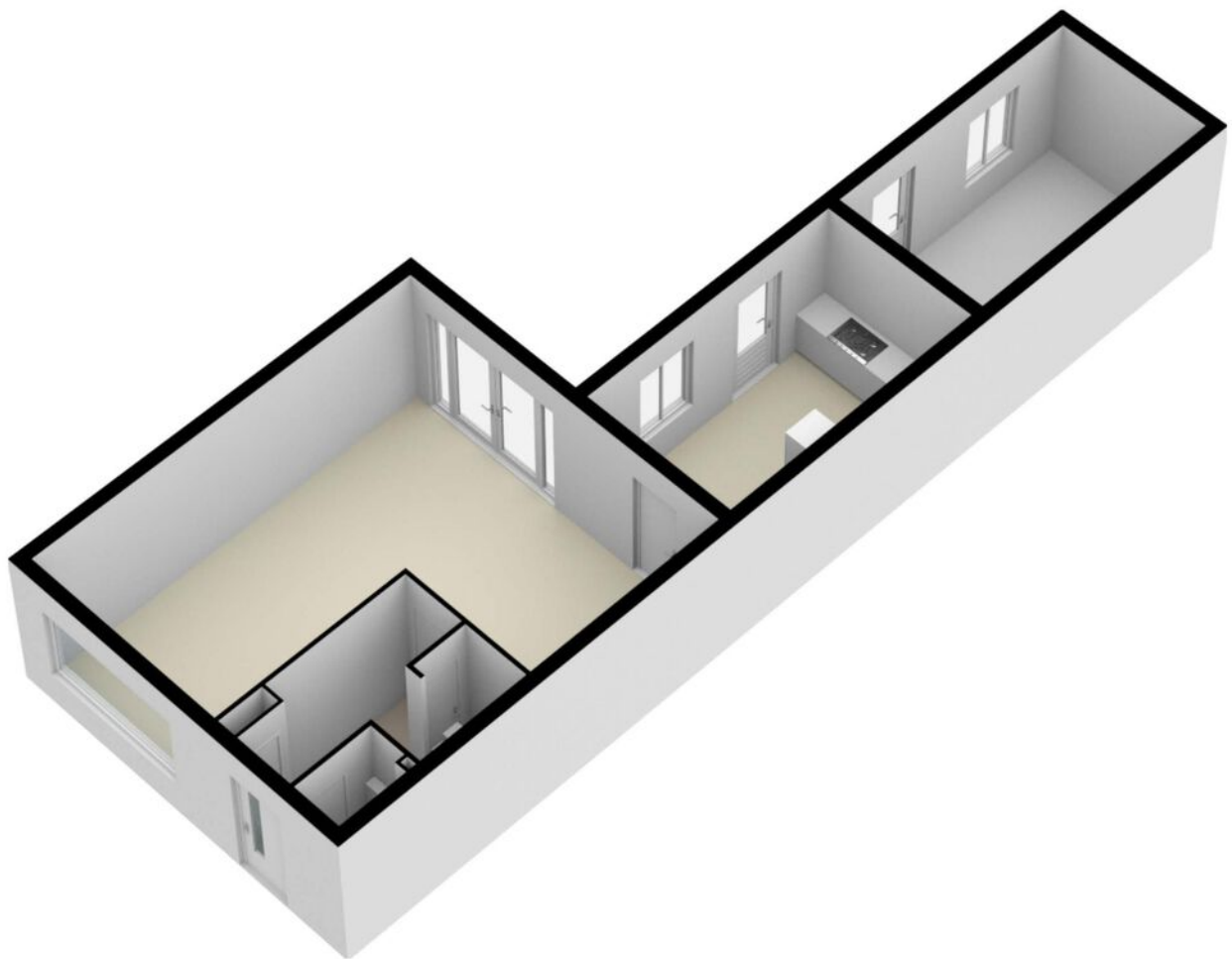




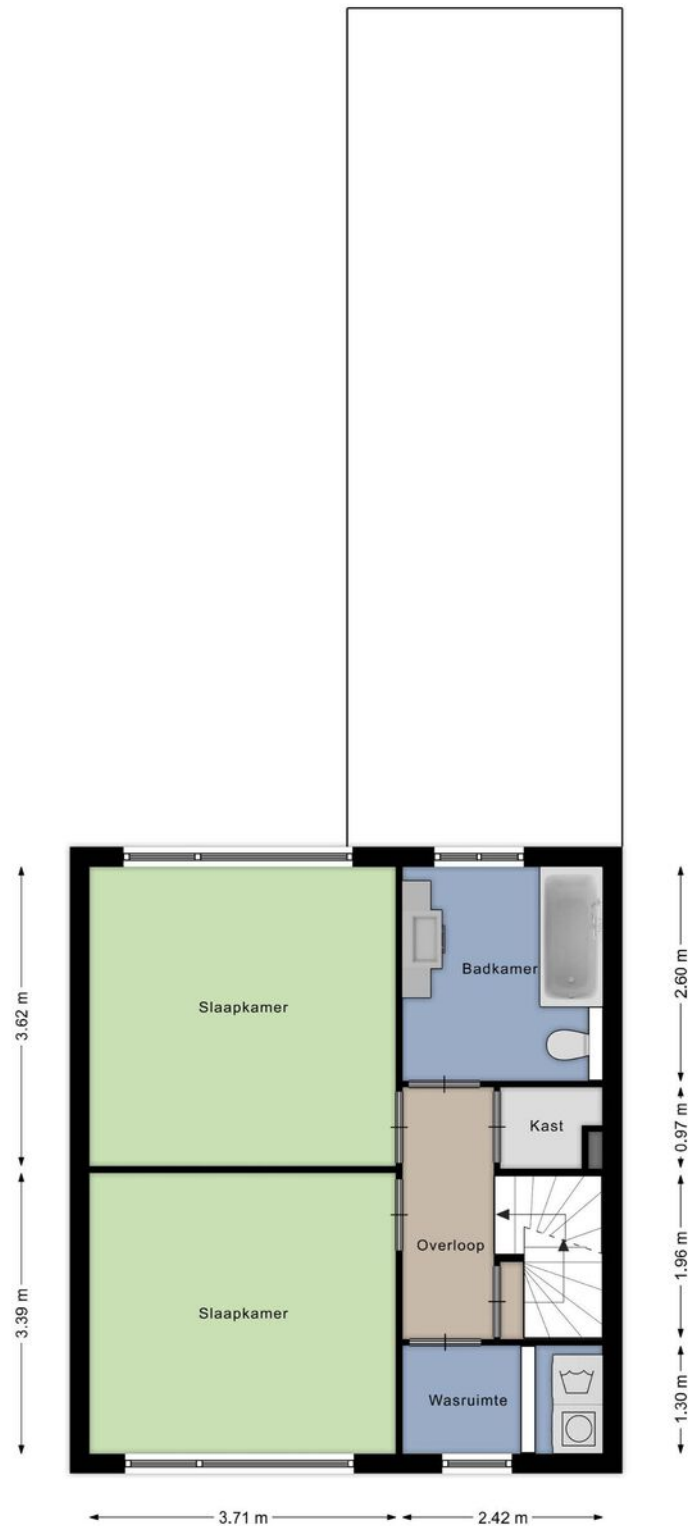
Begane grond



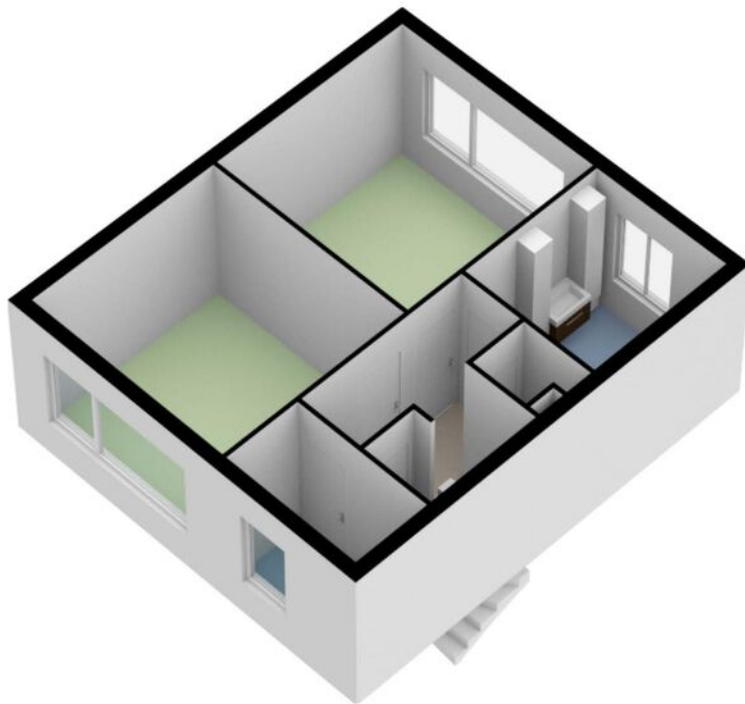
Begane grond 3D



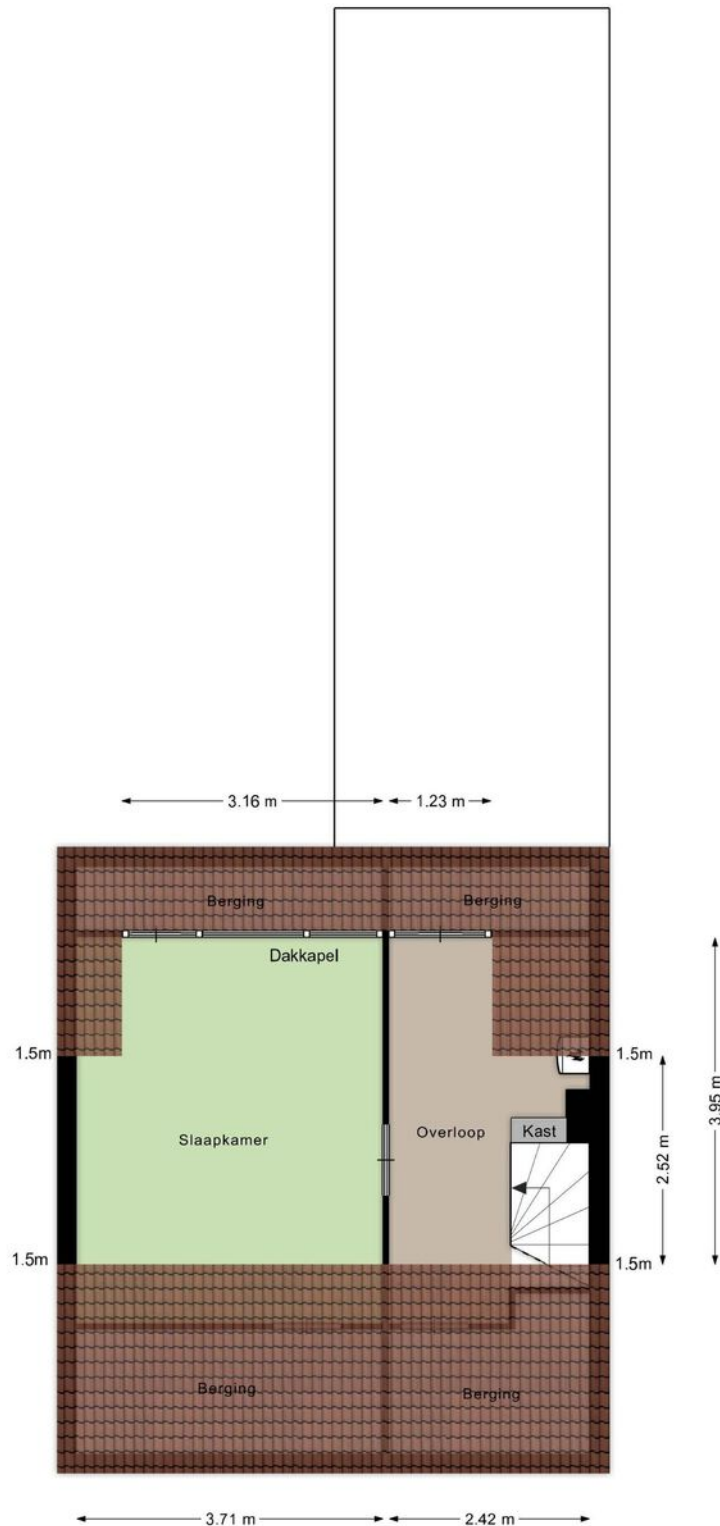
Eerste verdieping



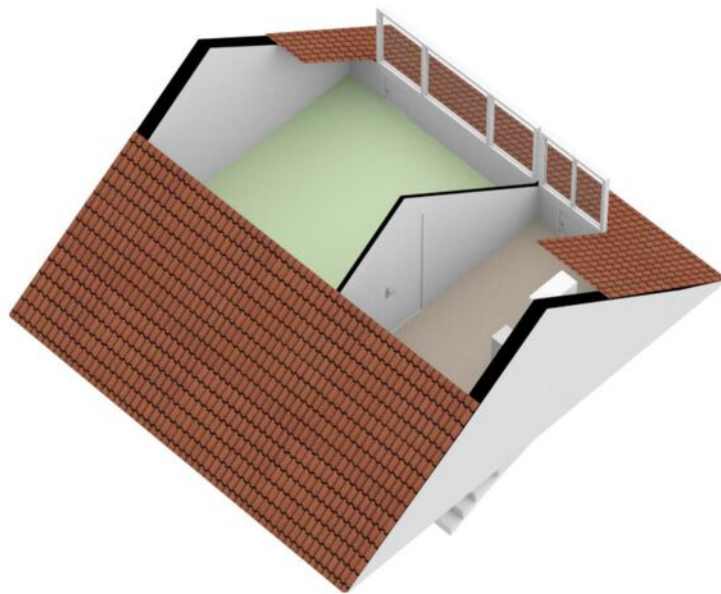
Eerste verdieping 3D

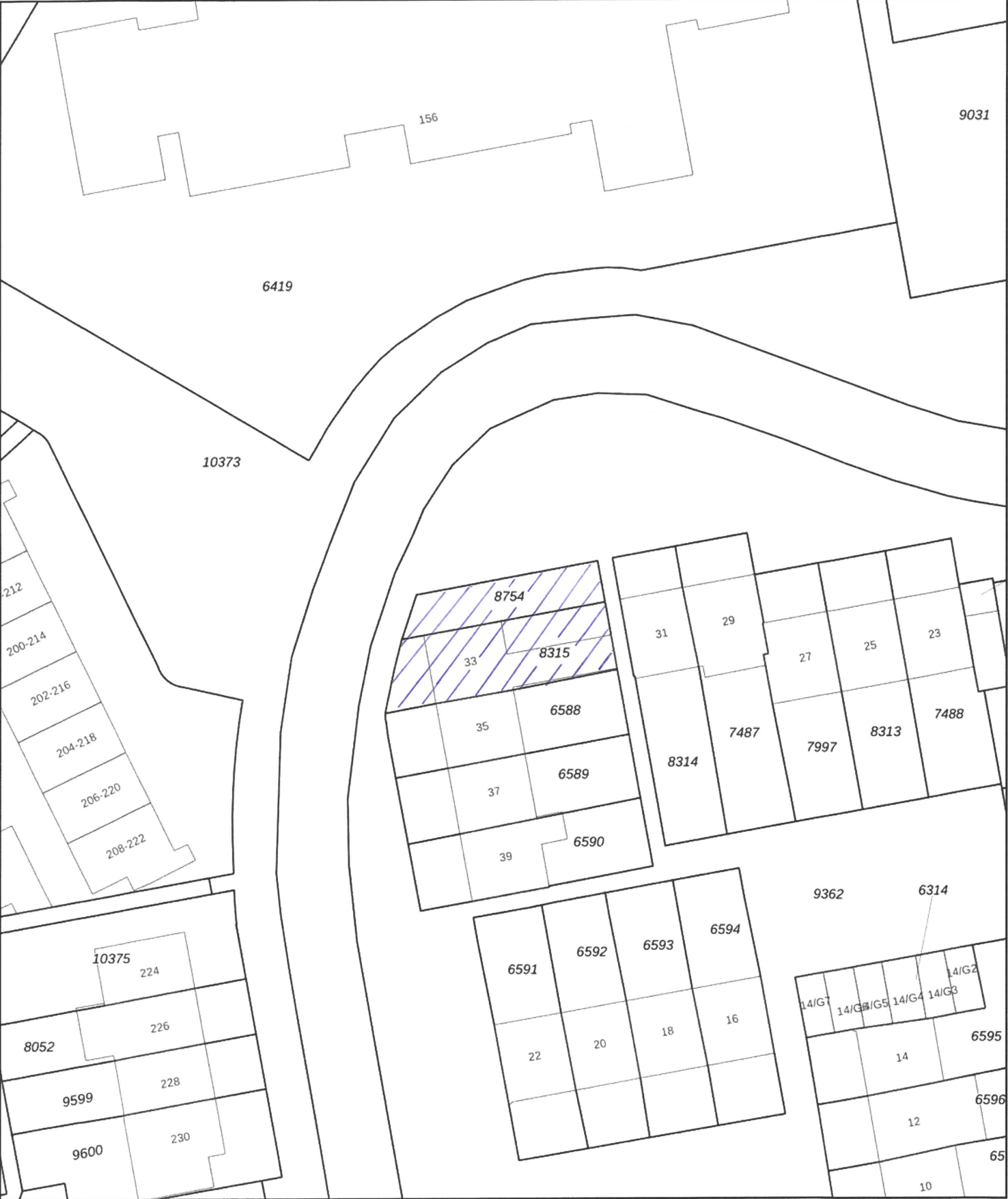


Tweede verdieping



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

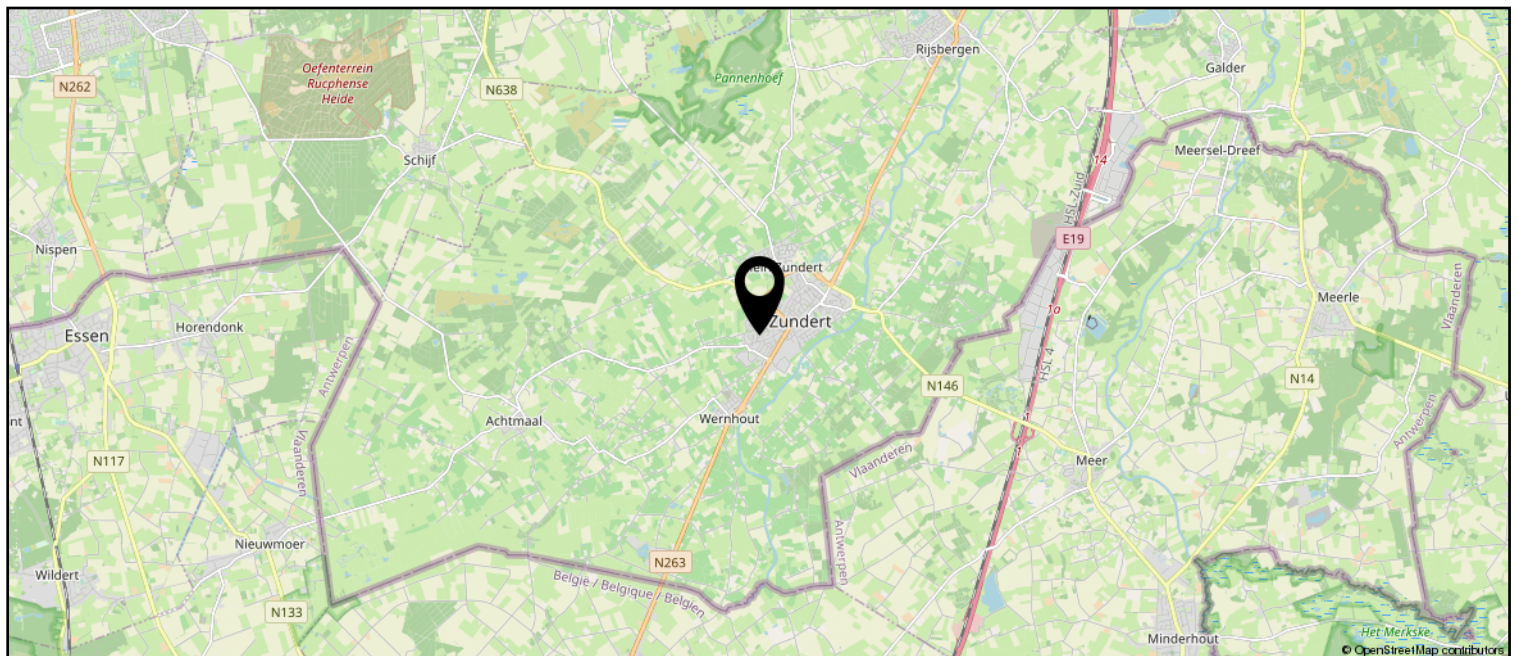
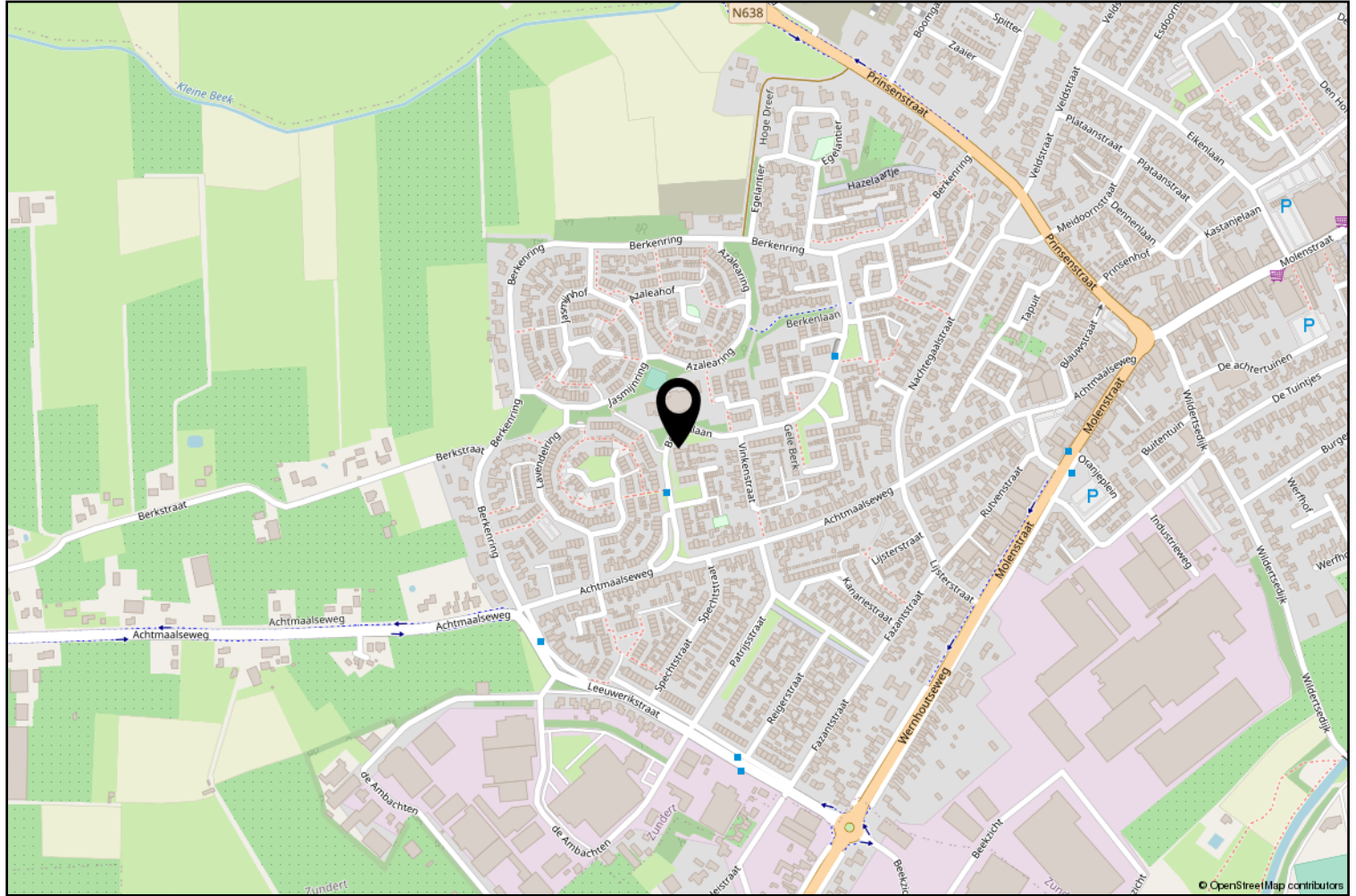
Streek K

Perceel 8754

kadaster

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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			X
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.