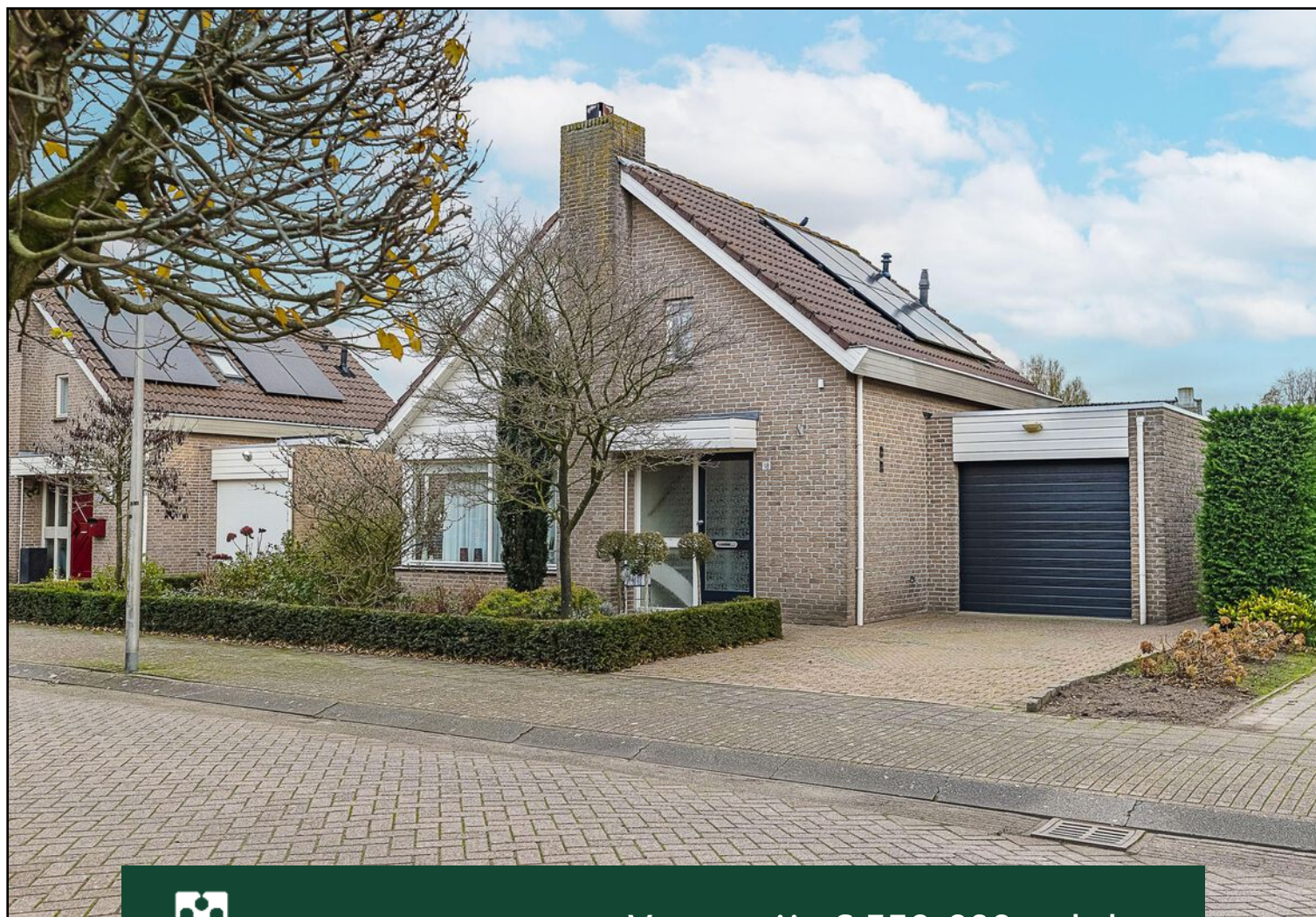


Aanstee 18

4882 BV Klein Zundert



Vraagprijs € 550.000,-- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 550.000,-- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande, levensloopbestendige woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 435 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 130 m ²
Inhoud:	ca. 553 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 1 m ²
Externe bergruimte:	ca. 26 m ²
Bouwjaar:	1991
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Garage:	Aangebouwd steen, inpandig
Verwarming:	C.v.-ketel, open haard
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label:	A++

Ben jij op zoek naar een vrijstaande, levensloopbestendige woning in een rustige dorpse omgeving? Dan is dit huis in Klein Zundert absoluut het bekijken waard. Met een royale woonkamer, aangebouwde leefkeuken, een slaapkamer en badkamer op de begane grond woon je hier helemaal gelijkvloers. Boven vind je nog twee slaapkamers, een tweede badkamer en extra bergruimte. Comfort, ruimte en gemak komen hier perfect samen.

Ligging

De woning ligt in een rustige straat in Klein Zundert, een prettig en gemoedelijk dorp met onder andere een bakker en een basisschool. Voor uitgebreidere voorzieningen fiets je in ongeveer vijf minuten naar het centrum van Zundert, met diverse supermarkten, winkels, cafés, restaurants, een medisch centrum en kinderopvang. Daarnaast zijn de snelwegen richting Breda, Roosendaal en Antwerpen snel en goed bereikbaar. Het omliggende buitengebied nodigt uit tot ontspannen: wandelen, fietsen of paardrijden - alles ligt letterlijk om de hoek.

Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met een hardhouten trapopgang en een uitgebreide meterkast. Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte en de L-woonkamer.

De lichte, sfeervolle woonkamer, met mooie houten vloer, heeft een ingebouwde houtkachel, een royale raampartij aan de voorzijde en een schuifdeur naar de achtertuin met zonneterras voorzien van zonwering. Aansluitend vind je de in 2000 aangebouwde woonkeuken. De keukeninrichting is in 2022 vernieuwd en voorzien van moderne gemakken zoals o.a. een heetwaterkraan, combi oven-/magnetron, koelkast en vaatwasser. Een fijne plek om samen te koken en te genieten van het zicht op de achtertuin.

Via de woonkamer bereik je het achterportaal met toegang tot de grote slaapkamer op de begane grond, de badkamer, de garage en de achtertuin. De slaapkamer staat direct in verbinding met de badkamer en het raam is voorzien van een rolluik. De gemoderniseerde badkamer (2015) is uitgerust met vloerverwarming, een ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel, designradiator en toilet. Heerlijk comfortabel.

De garage is verwarmd en voorzien van een betegelde vloer en geïsoleerde elektrische roldeur. Hier vind je ook de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Eerste verdieping

Op de overloop bevinden zich twee slaapkamers met dakramen, een tweede badkamer en een bergruimte met de cv-combiketel (hybride warmtepomp 2023) en omvormer voor de pv-panelen. De betegelde badkamer, met een douchecabine, toilet en wastafel, krijgt daglicht via een raam. De bergruimte biedt volop praktische opbergmogelijkheden.

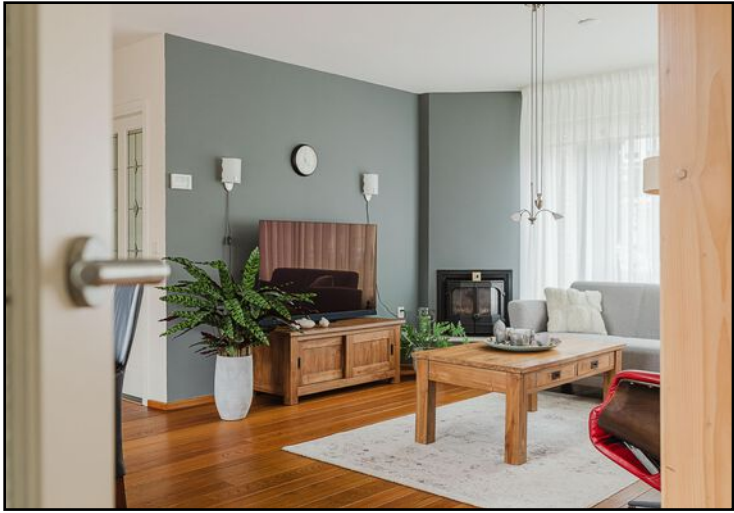
Tuin

De aangelegde voortuin beschikt over een ruime oprit en vaste beplanting. De achtertuin ligt op het zuiden en is ingericht met een terras (met daarboven elektrische zonwering), gazon en plantenborden. Via een afsluitbare poort naast de woning is de tuin ook achterom bereikbaar. Achter in de tuin staat een stenen berging uit 1991, met spouwmuur v.v. isolatie. Deze berging heeft elektriciteit, een wasbakje en verwarming via een gasgevelkachel - ideaal als extra hobby- of klusruimte. De berging is in twee delen opgesplitst met elk een eigen buitendeur en een raam.

Bijzonderheden

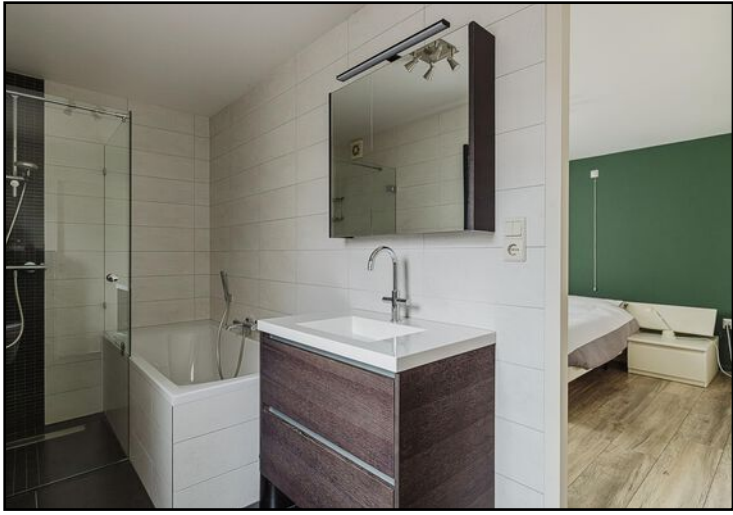
- * Vernieuwde keukeninrichting (2022)
- * Gemoderniseerde badkamer op de begane grond, 2015
- * Houten kozijnen met HR-beglazing
- * 17 zonnepanelen (2023) deels op platdak (dakbedekking vernieuwd) en deels op zadeldak
- * Deels rolluiken
- * CV combiketel Remeha Calenta (2015) + Hybride warmtepomp Remeha Elga ACE 2321 (2023)
- * Glasvezelaansluiting ligt binnen
- * Levensloopbestendige indeling met aangebouwde leefkeuken
- * Energielabel A++

















Begane grond

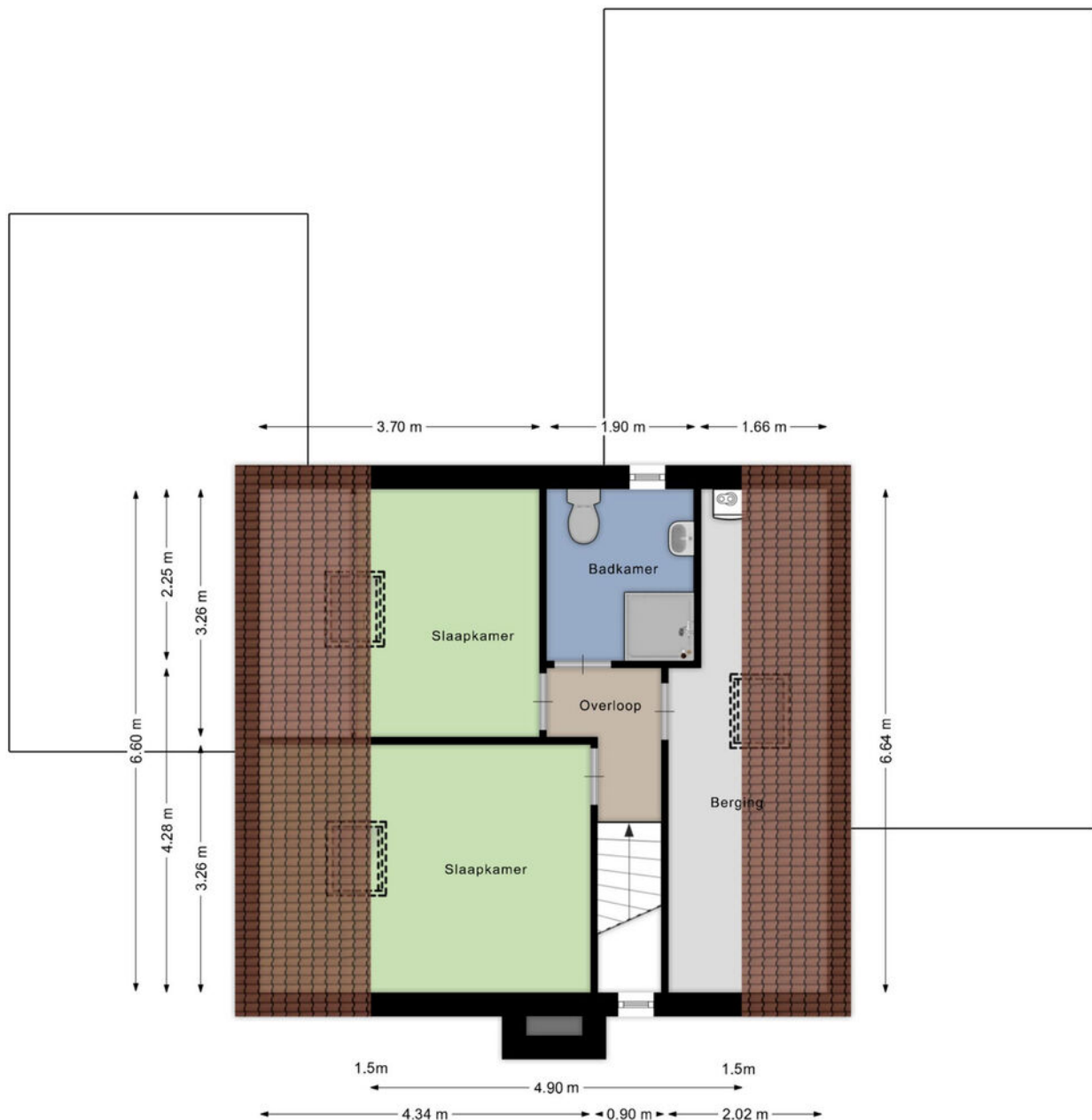


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Begane grond 3D

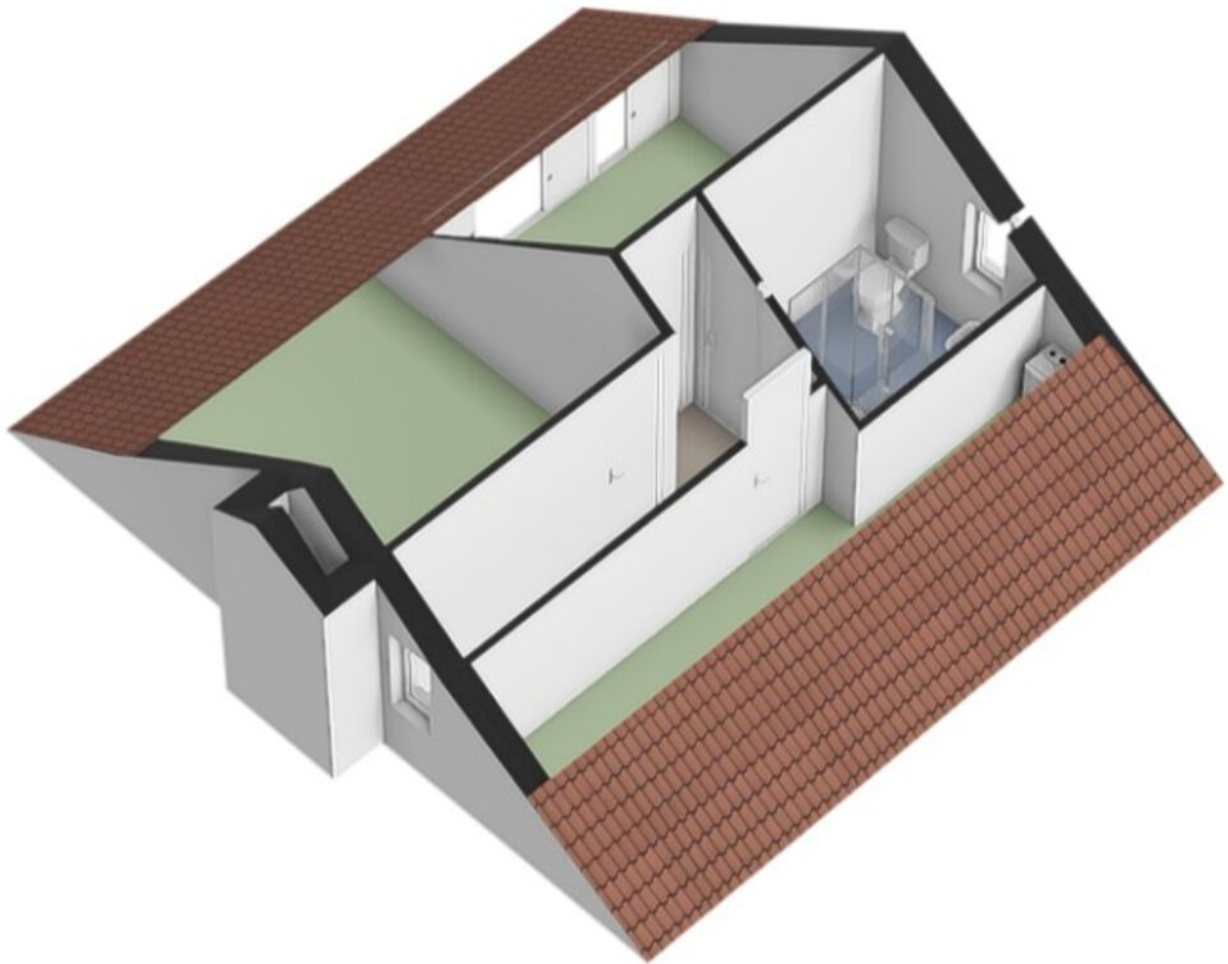


Verdieping

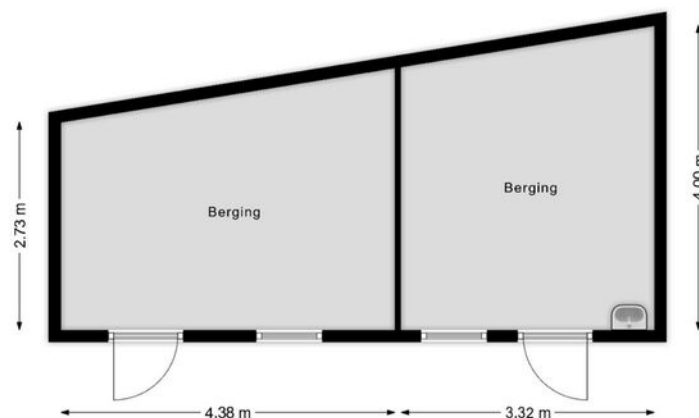


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Verdieping 3D

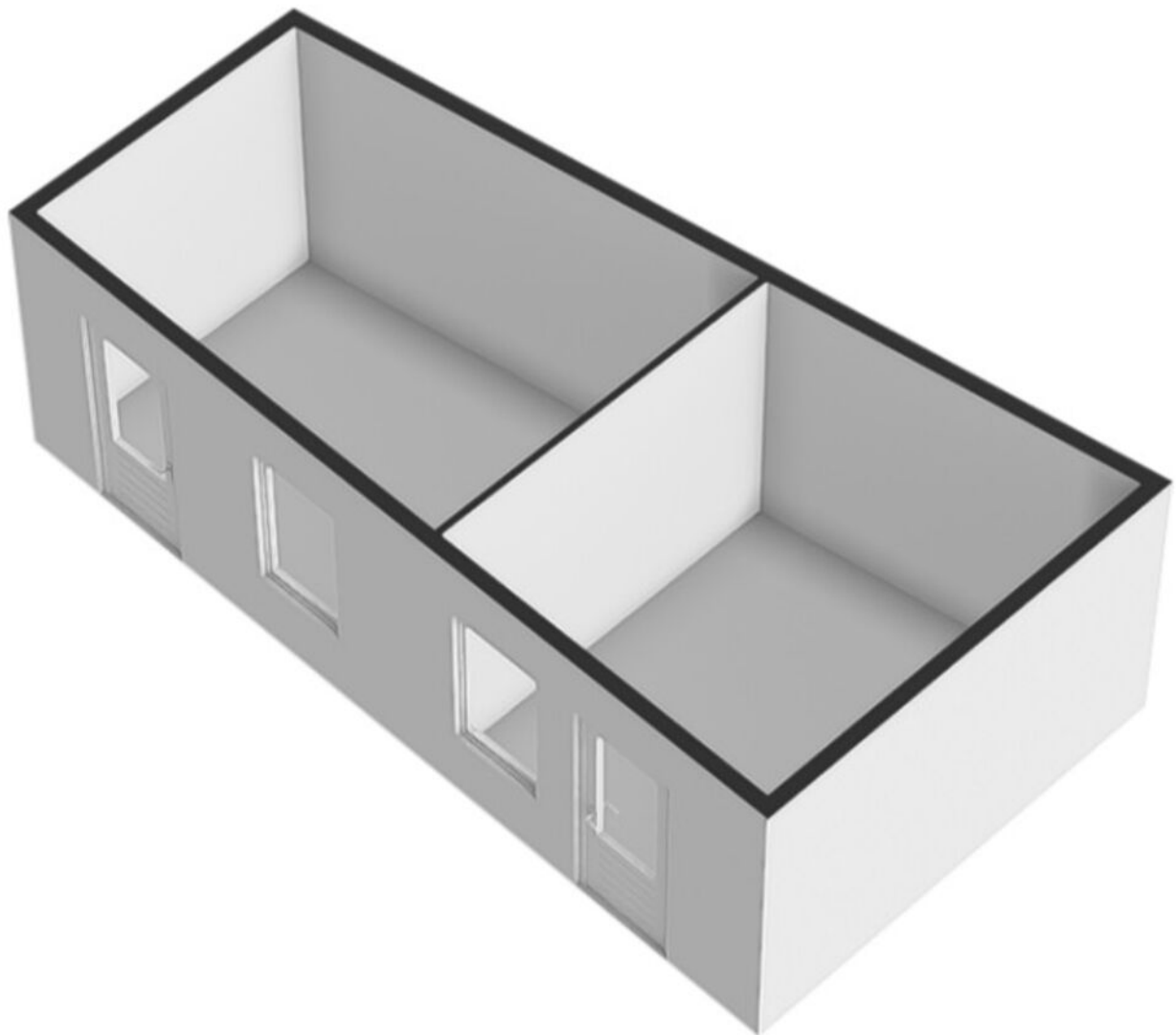


Berging



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

Berging 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aanstee 18



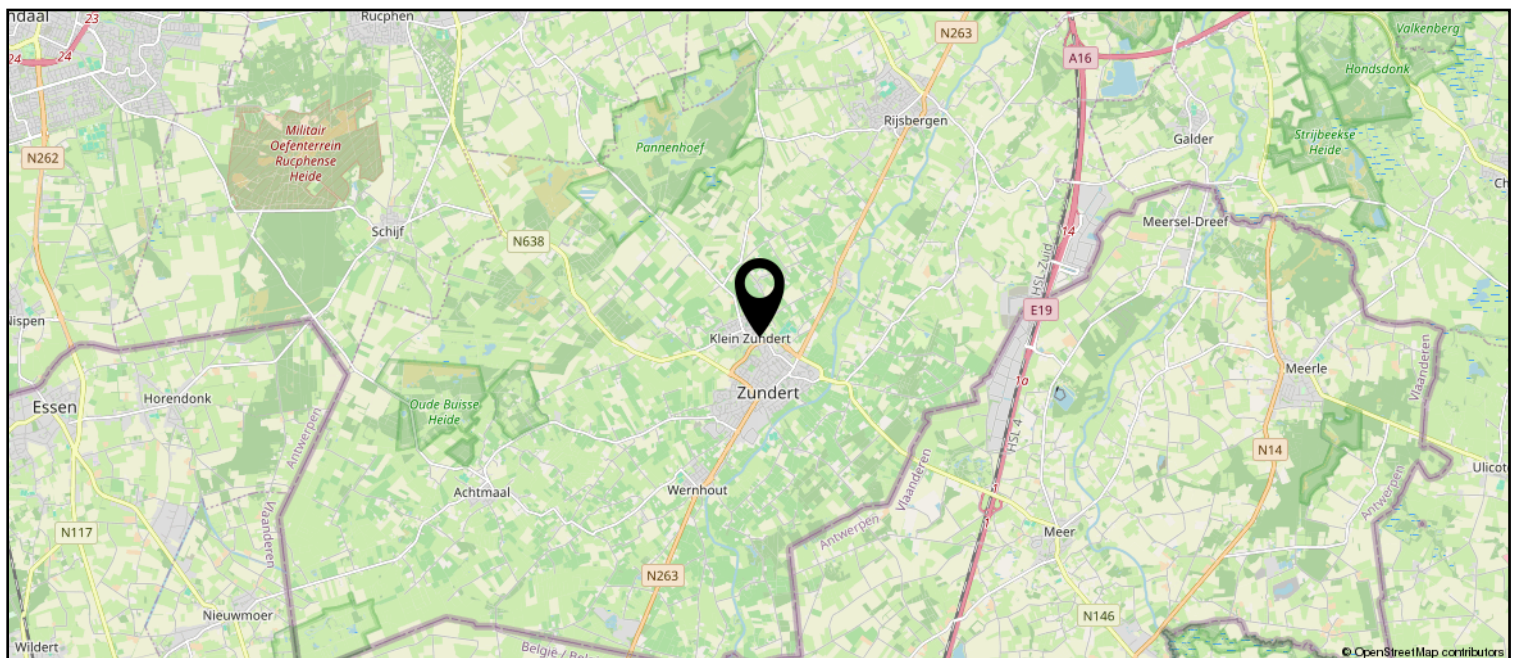
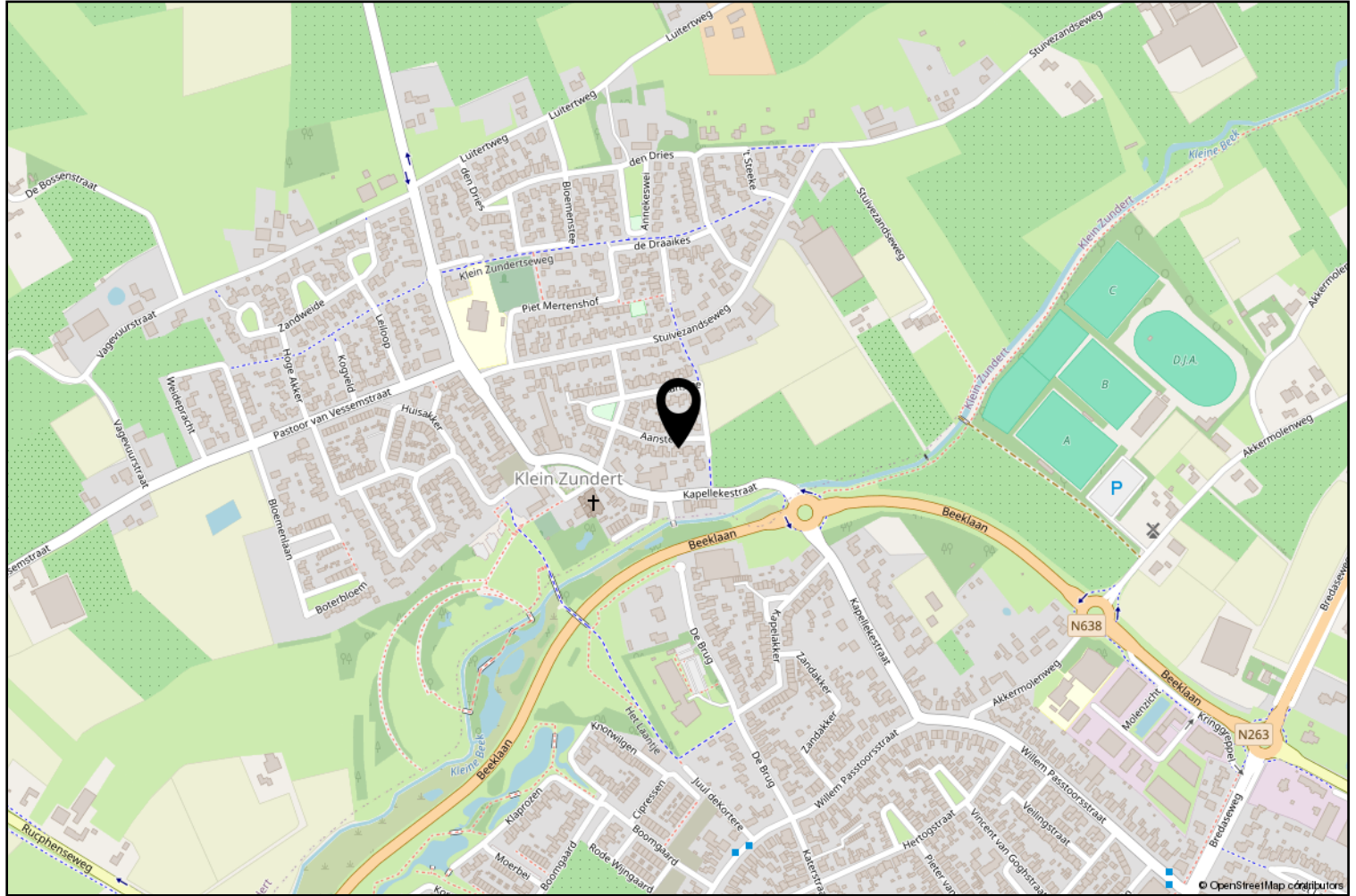
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zundert	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3660	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- garage	X		
- berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Kokendwaterkraan/Inb.boiler	X		
- Inductiekookplaat met afzuiging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	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		



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.

Erwin van Hassel

Ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief in de regionale huizenmarkt waardoor ik een brede kennis en een schat aan ervaring heb opgebouwd die ik graag met u wil delen.

U kunt mij bereiken via 06-22516983 of evanhassel@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.