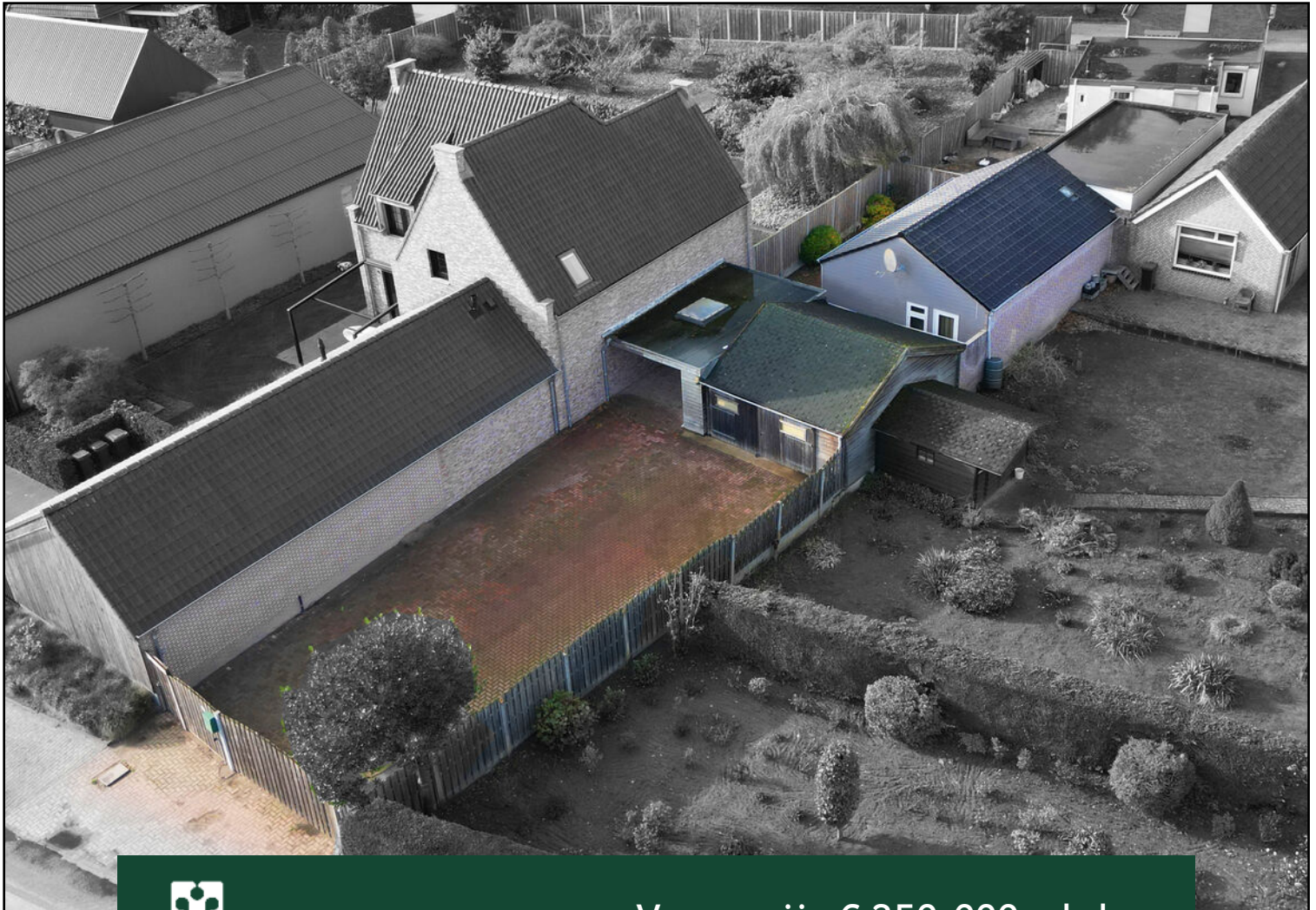


Oude Baan 10 b

4884 AN Wernhout



Vraagprijs € 250.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 250.000,- k.k.
Soort woning:	Halfvrijstaande woning met berging
Type woning:	Bungalow
Aantal kamers:	2
Aantal slaapkamers:	1
Perceeloppervlakte:	ca. 320 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 55 m ²
Inhoud:	ca. 220 m ³
Externe bergruimte:	ca. 32 m ²
Bouwjaar:	2005
Ligging:	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	Geen garage
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas HR++
Energie label:	C

Wonen met vrij uitzicht, alles gelijkvloers én volop rust om je heen – klinkt dat als iets voor jou? Deze halfvrijstaande bungalow in Wernhout biedt precies dat en is de ideale woning voor wie comfortabel en praktisch wil wonen, zonder in te leveren op ruimte of vrijheid. Met een ruim kavel van 320 m², een vrijstaande houten berging, overdekt terras en volop parkeergelegenheid heb je hier alles wat je nodig hebt om ontspannen te wonen.

Let op: De woning is volgens het bestemmingsplan bestemd als 'bedrijf'. Voor meer info hierover verwijzen we u door naar de Gemeente Zundert.

Ligging

De woning ligt in Wernhout, een gemoedelijk Brabants dorp vlak bij de Belgische grens. Hier vind je rust, ruimte en een hechte dorps sfeer met een supermarkt, ambachtelijke bakker, eetcafé/frituur, café – en binnen enkele minuten in Zundert voor de dagelijkse boodschappen of in Breda voor een dagje stad.

De straat is rustig en ruim opgezet, met veel groen. Aan de voorzijde geniet je van een vrij uitzicht, waardoor je direct dat gevoel van vrijheid ervaart. Kortom: de perfecte plek voor wie houdt van landelijk wonen met alle gemakken van het dorp binnen handbereik.

Bouwaard

In 1958 is de originele bebouwing geplaatst, in 2005 is de woning verbouwd en voorzien van nieuwe dakelementen op de bestaande dakconstructie, nieuwe dakgoten, -buitengevels en afwerking en voorzieningen inpandig. verbouwd op de plaats waar voorheen andere bebouwing stond. De begane grondvloer, hemelwaterafvoer en riolering, dakconstructie zijn hiervan behouden gebleven.

Begane grond

Bij binnenkomst voelt de woning direct aangenaam en overzichtelijk aan. De woonkamer is licht en ruim, met grote ramen die zorgen voor een prettige sfeer en uitzicht op het erf. Hier geniet je van gezellige avonden of gewoon van een kop koffie in het ochtendzonnetje.

De open keuken sluit perfect aan op de woonkamer – ideaal als je van koken houdt en toch gezellig in contact wilt blijven met je gezelschap.

De woning beschikt over één ruime slaapkamer, waardoor alles zich praktisch op de begane grond bevindt: comfortabel, levensloopbestendig, energiezuinig en onderhoudsarm. De badkamer is eenvoudig maar netjes, en van alle basisgemakken voorzien.

Eerste verdieping / Vliering

Via een vlizotrap bereik je een verrassend ruime vliering. Deze praktische bergruimte is ideaal voor het netjes opbergen van seizoenspullen, koffers of hobbybenodigdheden.

Berging

Een groot pluspunt is de vrijstaande houten berging: perfect voor je motor of als hobbyruimte. Daarnaast is er een overdekt terras aanwezig, waar je altijd fijn kunt genieten van je kopje koffie of het lezen van je boek.

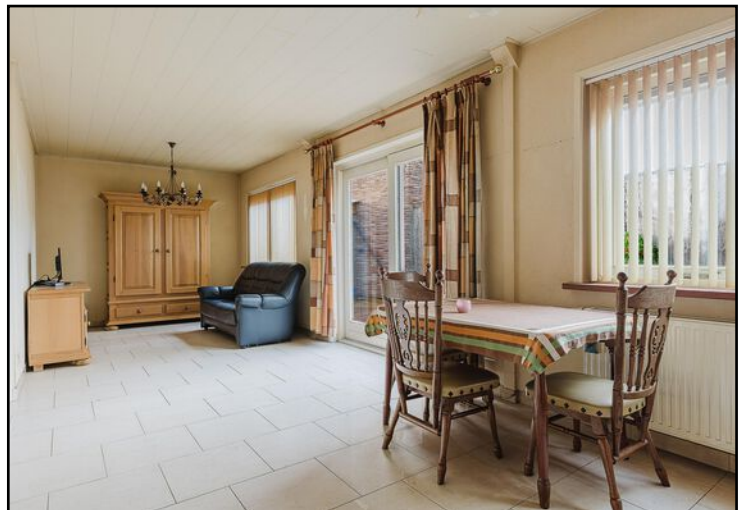
Zie volgende bladzijde.

Tuin

De tuin ligt rondom de woning en is grotendeels bestraat – super praktisch en onderhoudsarm. Je hebt hier volop ruimte voor een gezellig terras, wat groen in potten of een knusse zithoek om te genieten van de zon. Dankzij de ligging rondom kun je op elk moment van de dag kiezen tussen zon of schaduw. En heb je meerdere auto's? Geen probleem - op het erf is ruimte genoeg.

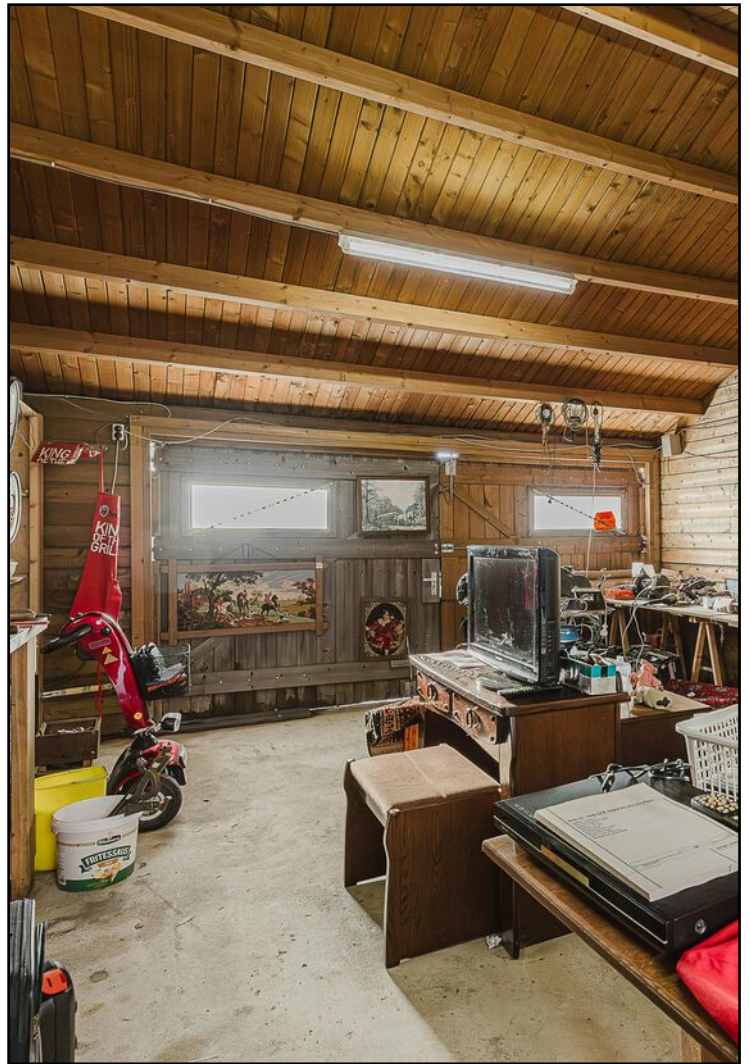
Bijzonderheden

- * Halfvrijstaande bungalow , verbouwd in 2005
- * Vrij uitzicht aan de voorzijde
- * Comfortabel gelijkvloers wonen
- * Grote vliering met veel bergruimte
- * Dak- en muurisolatie, dubbele beglazing
- * Vrijstaande houten berging met overdekt terras
- * Veel parkeergelegenheid op eigen terrein
- * Rustige, vrije ligging in groen











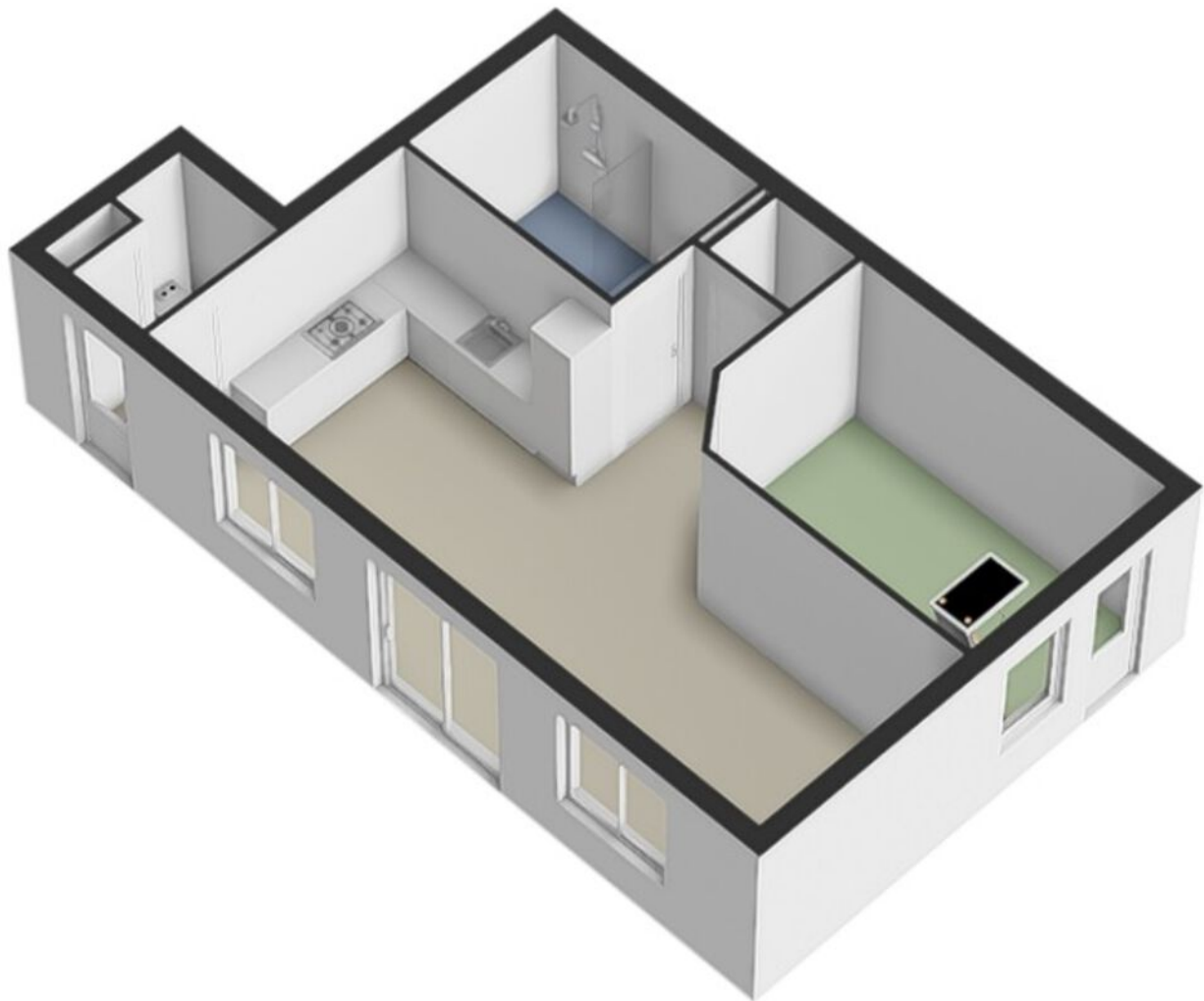


Begane grond

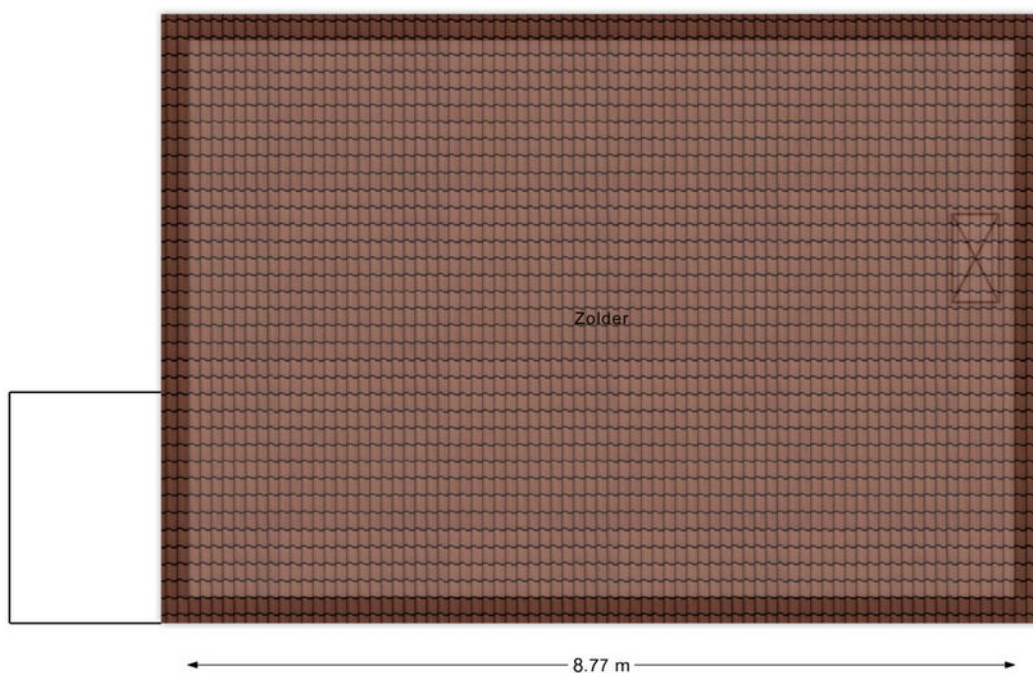


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Begane grond 3D



Vliering

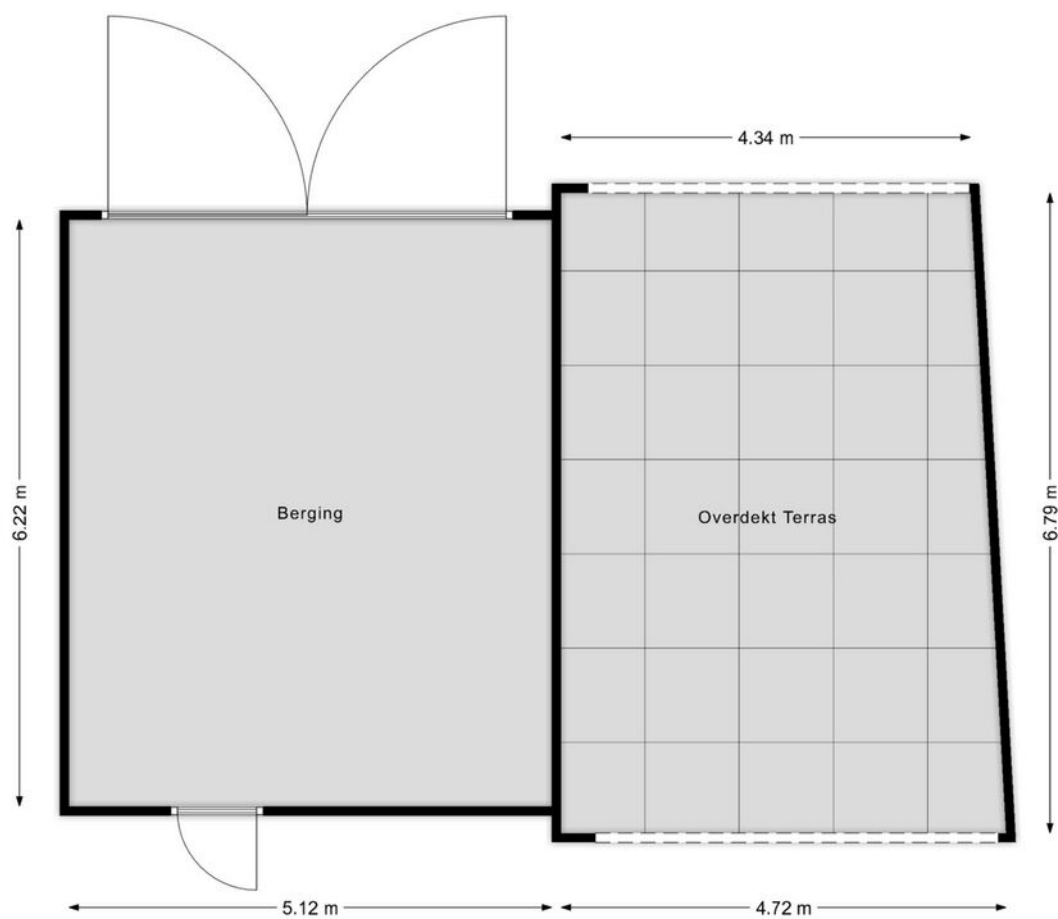


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Dak



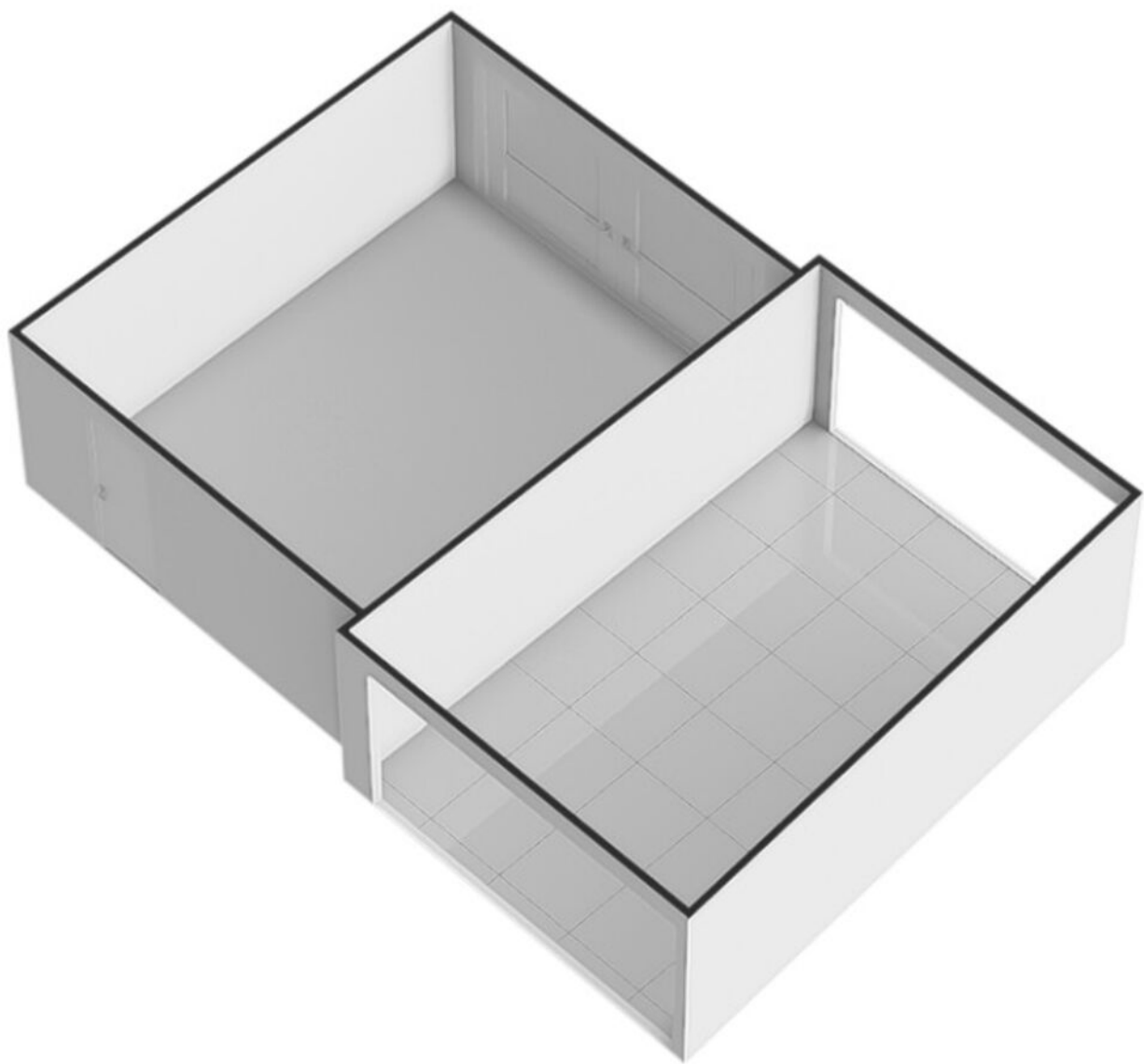
Berging+overdekt terras



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Berging+overd.terras 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Baan 10b



0 5 10 15 20 25m

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 5502

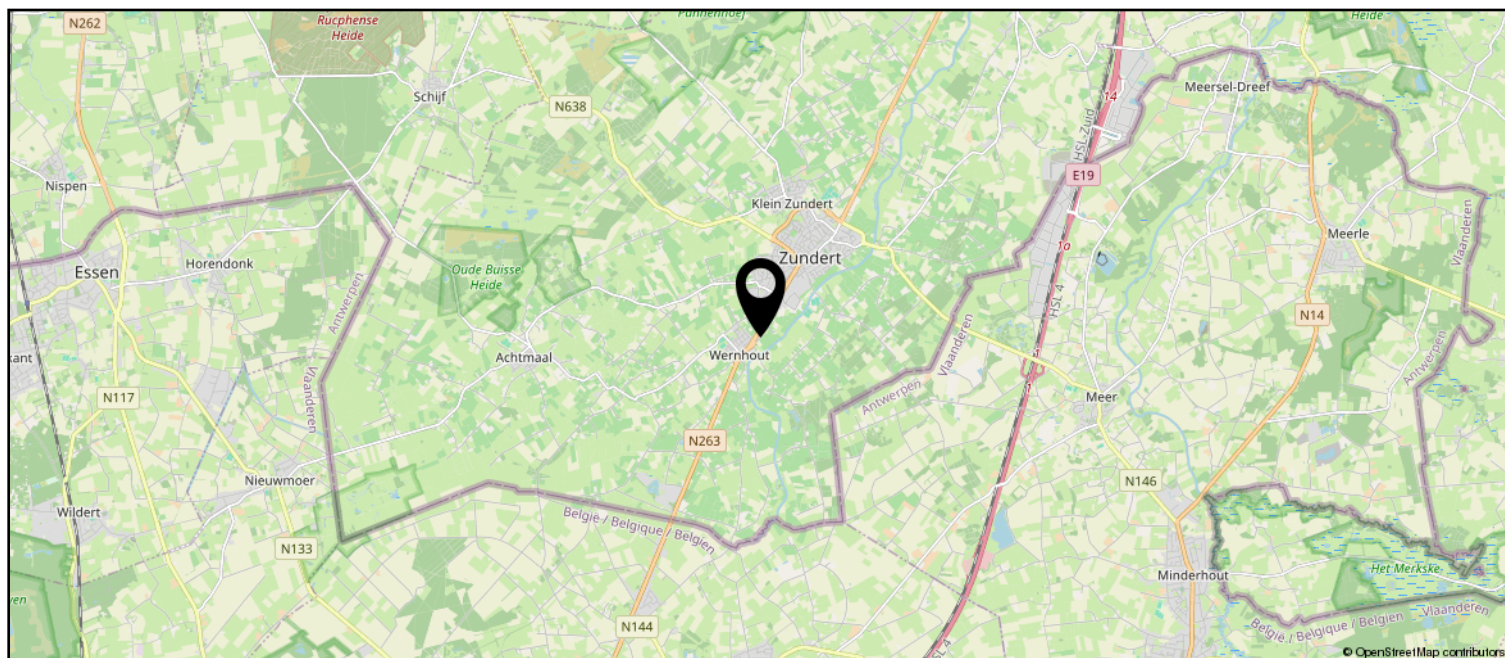
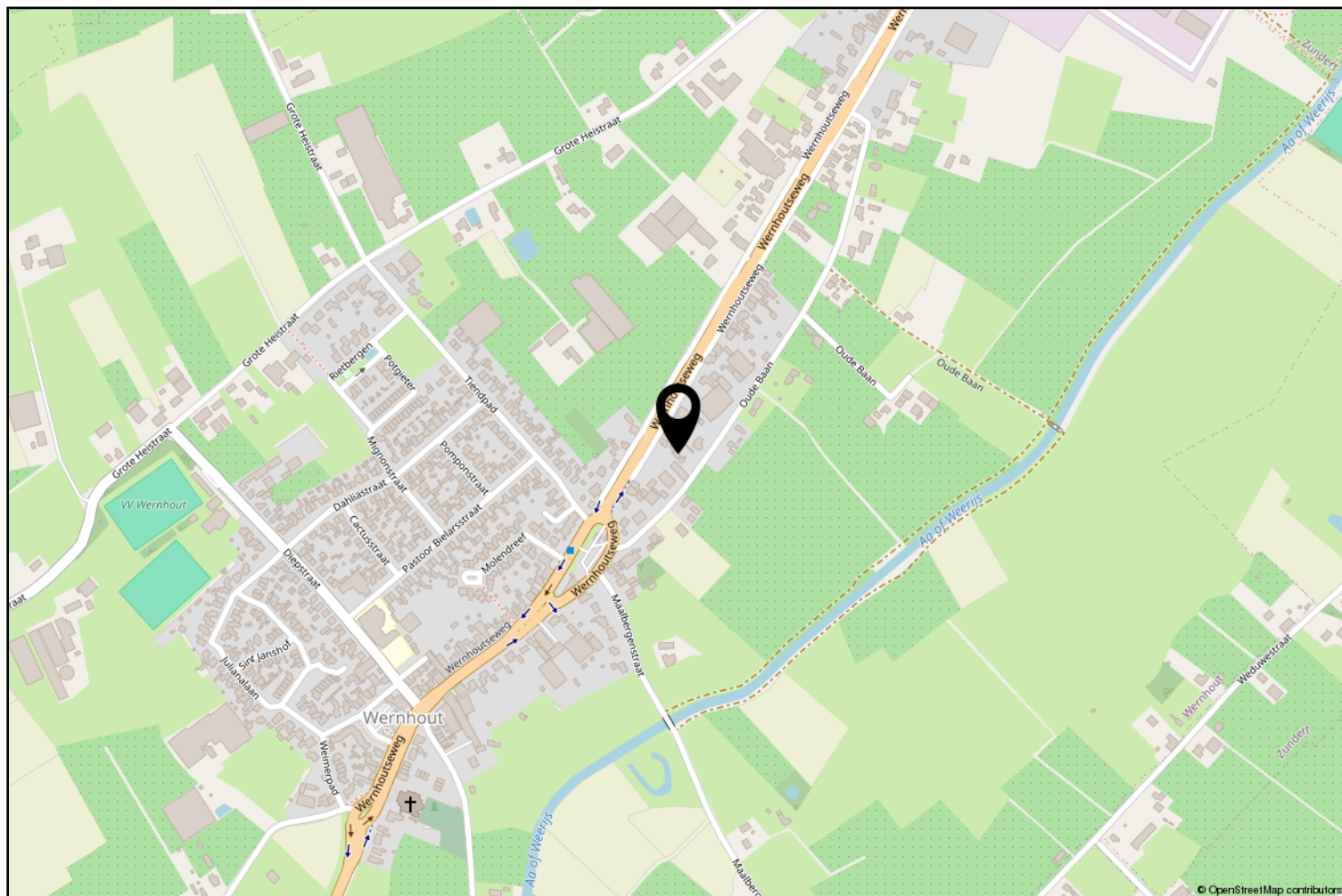
kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Alarminstallatie: camerasysteem	X		
Audio en speakers in garage	X		
Arm van elektrische poort	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		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in garage	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.