

Weerreys Park 12

4881 LA Zundert



Vraagprijs € 449.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 449.000,- k.k.
Soort woning:	Hoekwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 196 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 113 m ²
Inhoud:	ca. 482 m ³
Externe bergruimte:	ca. 5 m ²
Bouwjaar:	2018
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Verwarming:	C.v.-combiketel, vloerverwarming begane grond
Isolatie:	Geheel geïsoleerd, isolerend HR++ glas
Energie label:	A

Een instapklare eindwoning waar ruimte, comfort en een fijne gezinsomgeving samenkomen. Deze uitgebouwde woning beschikt over een royale woonkamer, een moderne keuken, vier slaapkamers en een diepe achtertuin met een houten berging achter in de tuin met twee keer een achterom, een links van de woning en één in de tuinafscheiding naast de berging. Gelegen in het geliefde Weerreys Park, aan de rand van Zundert, is dit een ideale plek voor jonge gezinnen die rustig willen wonen met alle voorzieningen dichtbij.

Ligging

De woning ligt in het Weerreys Park, een prettige en gevarieerde woonwijk aan de rand van Zundert. Je woont hier rustig, maar met het dorpscentrum op loopafstand. Winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sportfaciliteiten, horeca en openbaar vervoer zijn allemaal dichtbij. Ook het buitengebied van Zundert ligt om de hoek en nodigt uit tot wandelen en fietsen. De aansluiting op de snelweg E19 Breda-Antwerpen bereik je in circa 10 autominuten, wat de ligging ook praktisch maakt voor woon-werkverkeer.

Bouwaard

De woning is gebouwd in 2018 en uitgevoerd in traditionele bouwaard met gemetselde spouwmuren en een zadeldak met pannen. De begane grond- en verdiepingsvloeren zijn van beton. De kunststof kozijnen met houtnerfstructuur zijn voorzien van HR++ beglazing. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over mechanische ventilatie. Voor verwarming en warm water is er een cv-combiketel (Itho Daalderop, 2018). Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig. Daarnaast zijn er vijf zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan het gunstige energielabel A.

Begane grond

De hal met meterkast geeft toegang tot de toiletruimte met fontein, trapopgang en woonkamer. De deur naar de woonkamer is een moderne glasdeur met zwart stalen omranding.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd met een recht keukenblok met granieten werkblad. De keuken is uitgerust met een vaatwasser, spoelbak, 4-pits inductiekookplaat en een zwarte afzuigkap. Tegenover het keukenblok staat een kastenwand met een koel- en vrieskast en een Bosch Combi magnetronoven Exclusiv (2023).

De uitgebouwde woonkamer biedt verrassend veel leefruimte en een fijne lichtinval. Dubbele openslaande terrasdeuren, voorzien van een hor, en een raamkozijn tot de vloer zorgen voor een sterke verbinding met de tuin. In de vaste trapkast is niet alleen veel bergruimte aanwezig, maar ook de verdeler van de vloerverwarming.

Eerste verdieping

De overloop met vaste, open trap naar de tweede verdieping geeft verder toegang tot de badkamer rechtsvoor en tot 3 slaapkamers. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een wandtoilet met plateau, een inloofdouche met zowel een standaard- als regendouche, een wastafel met meubel en spiegel en een designradiator. Tussen het wandtoilet en de douchewand zijn 4 stuks legplankjes geplaatst voor extra opbergruimte. De slaapkamers hebben oppervlaktes van ca. (linksvoor) 9,5 m², (linksachter) 12,2 m² en (rechtsachter) 6,6 m².

Tweede verdieping

De tweede verdieping is netjes afgewerkt en ingericht als een slaap-, hobby- of kantoorruimte. Er komt voldoende licht binnen doordat er aan de voorzijde over een groot Velux dakraam aanwezig is. In deze multifunctionele ruimte kun je gemakkelijk een extra (slaap)kamer creëren. Vanuit de meterkast is een internetkabel aanwezig (Cat-8-25-40 Gbps). In de aparte technische ruimte zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden. Ook bevinden zich hier de cv-combiketel, de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatiebox.

Tuin

De voortuin is modern aangelegd met antracietkleurige betontegels en grind, aangevuld met twee losse bloembakken met vaste sierplanten en een lage beukenhaag aan de voorzijde.

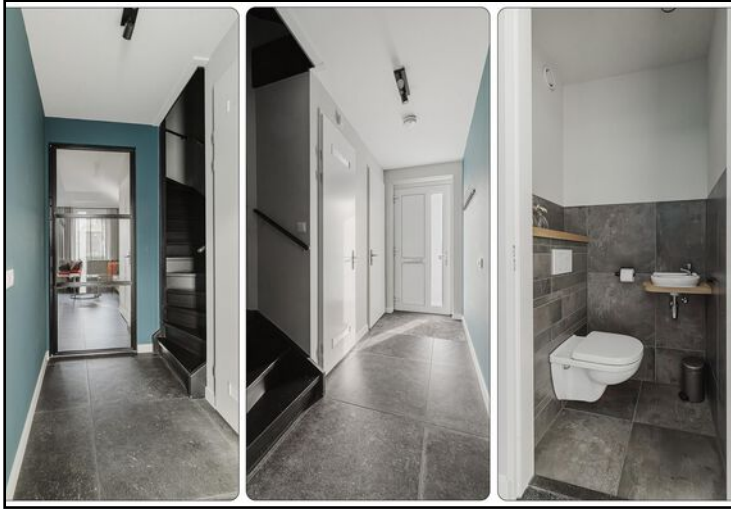
Links van de woning loopt een pad met antracietkleurige betontegels naar de afsluitbare achterom. De achtertuin is diep, zonnig en biedt veel privacy. Direct achter de uitgebouwde woonkamer ligt een fraai terras dat overgaat in het achterom pad naast de woning. Een lage haag vormt de afscheiding naar het achterste deel van de tuin, dat is ingericht met een goed onderhouden gazon en een betontegelpad richting de berging. Voor de berging is een extra terras aanwezig. De tuinafscheidingen bestaan uit houten schottem op een betonnen onderpaneel, met hardhouten staander tussen de schotten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. De berging is goed bereikbaar via het pad in de tuin en de achtergelegen brandgang.

Bijzonderheden

- + Instapklare eindwoning met aanbouw en verassend veel ruimte
- + Volledig afgewerkte zolder waar eenvoudig een extra (slaap)kamer te realiseren is, er is hier een internetkabel aanwezig (Cat-8-25-40 Gbps).
- + Zeer gunstige ligging; "In en uit het dorp"
- + Vrijstaand houten berging aan de achterzijde
- + Rustige ligging en veel openbare parkeergelegenheid
- + Elektrische laadpaal in de omgeving aanwezig
- + 5 zonnepanelen
- + Volledig geïsoleerd en gunstig energielabel A
- + Diepe, zonnige achtertuin met 2 keer een achterom, zowel naast als aan de achterzijde van het huis

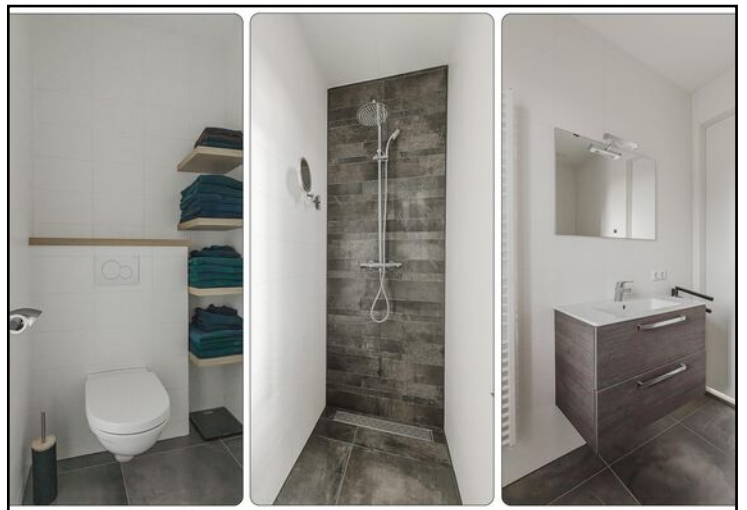
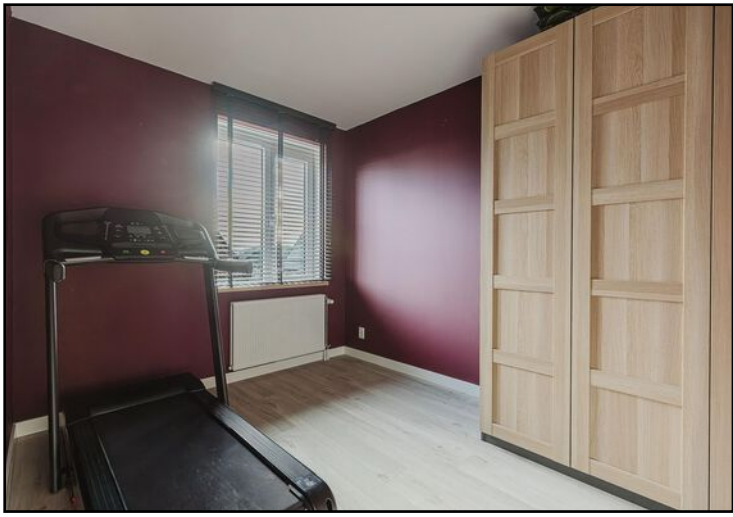










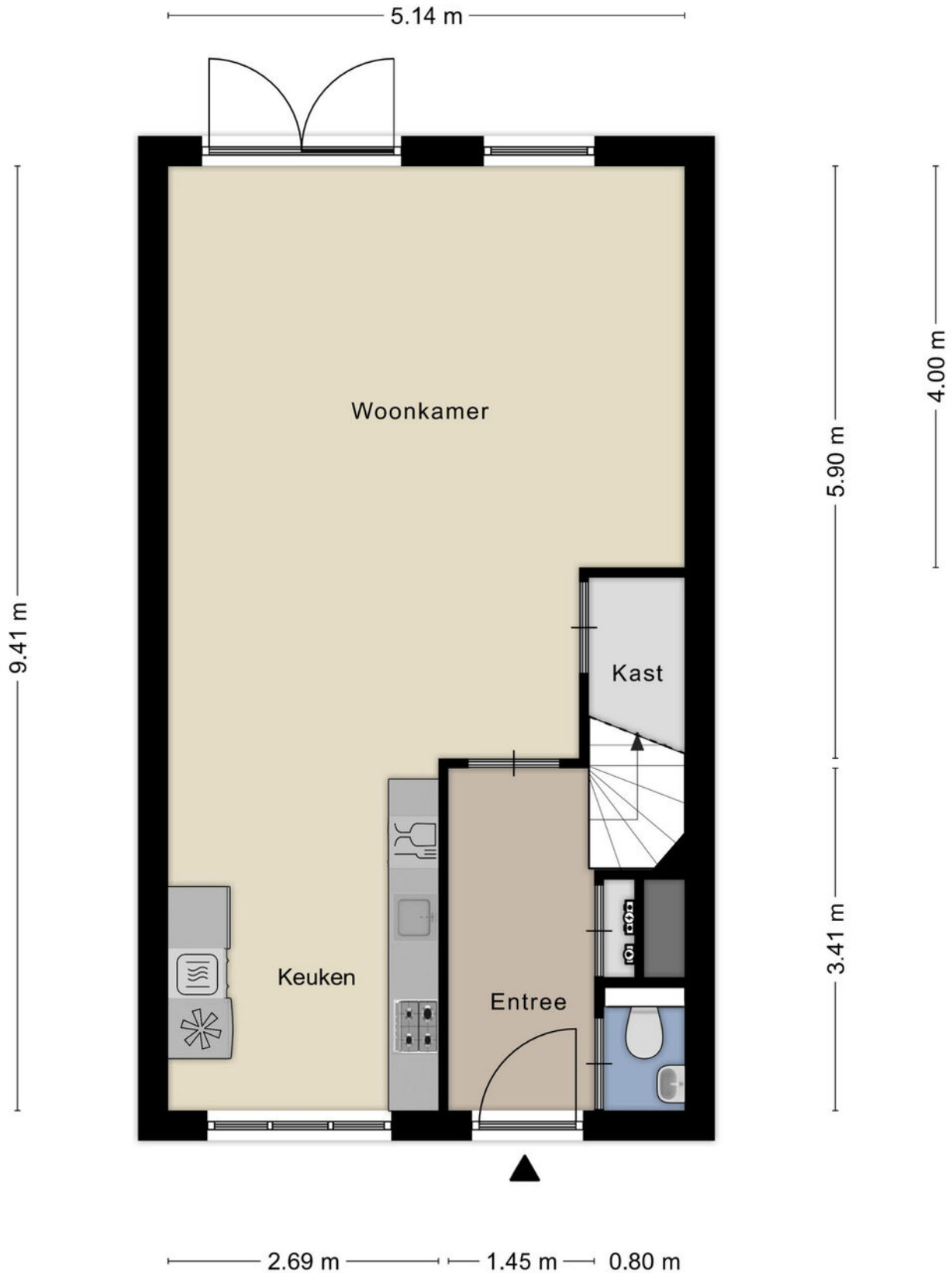




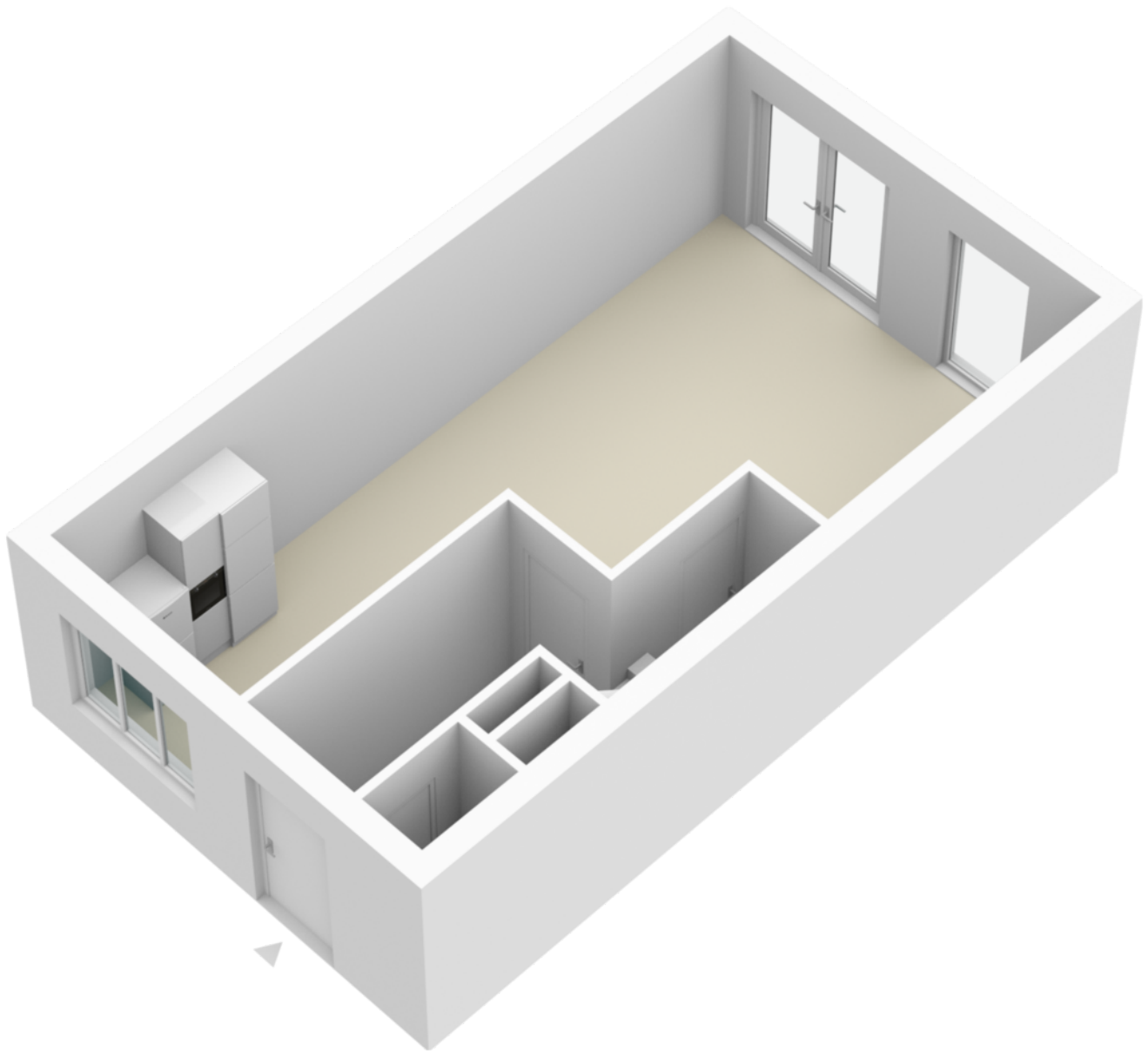




Begane grond



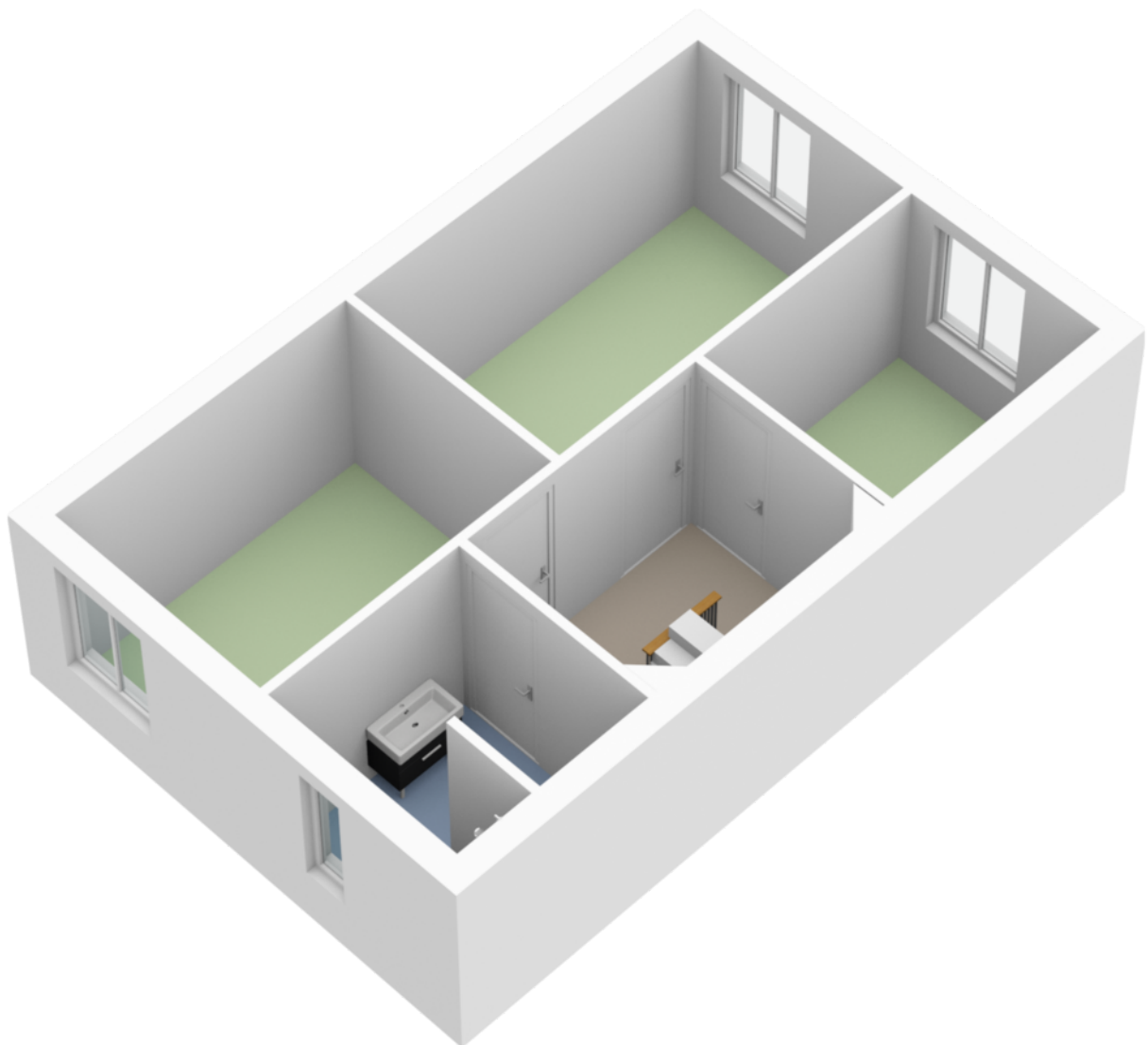
Begane grond 3D



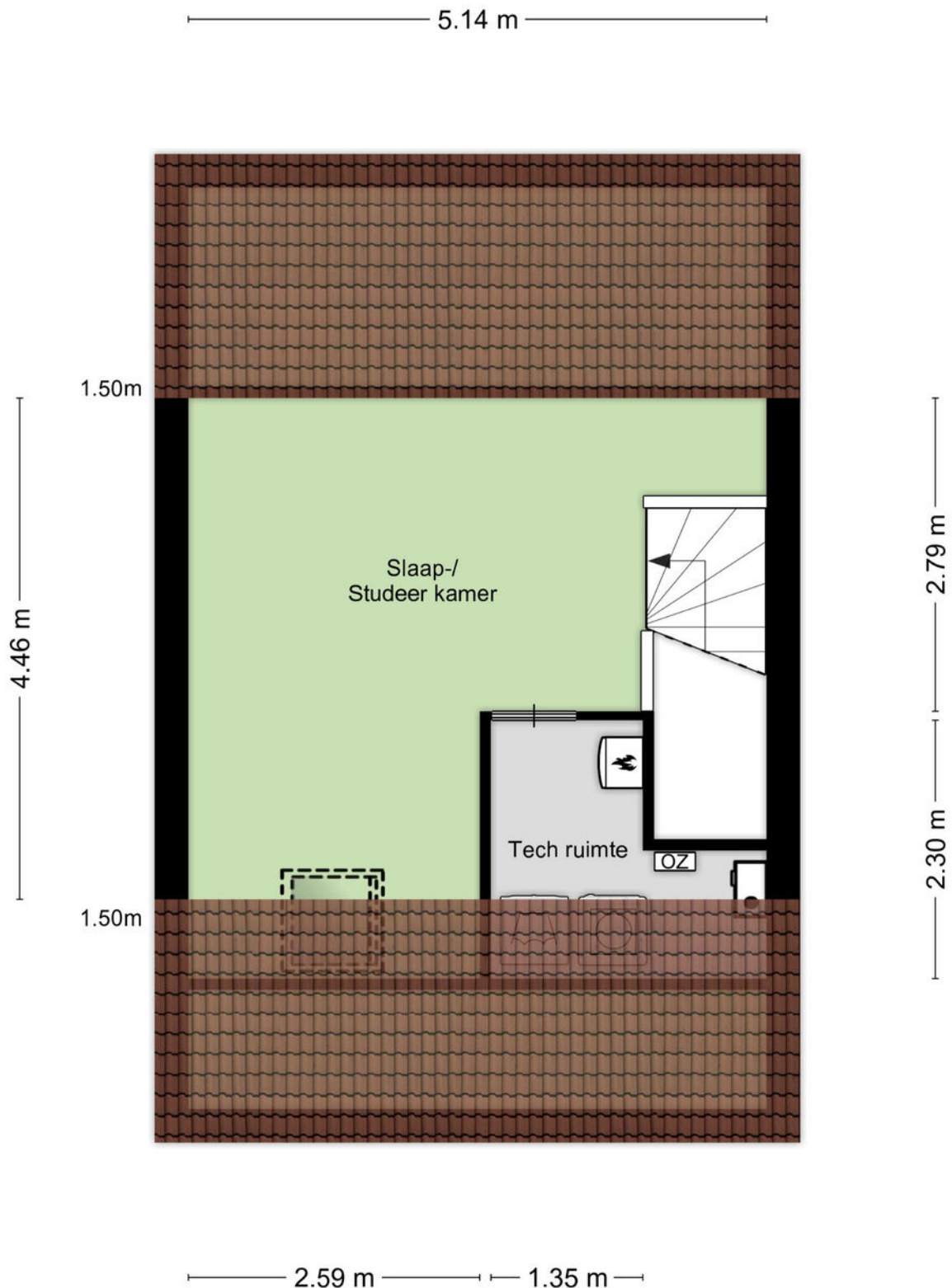
Eerste verdieping



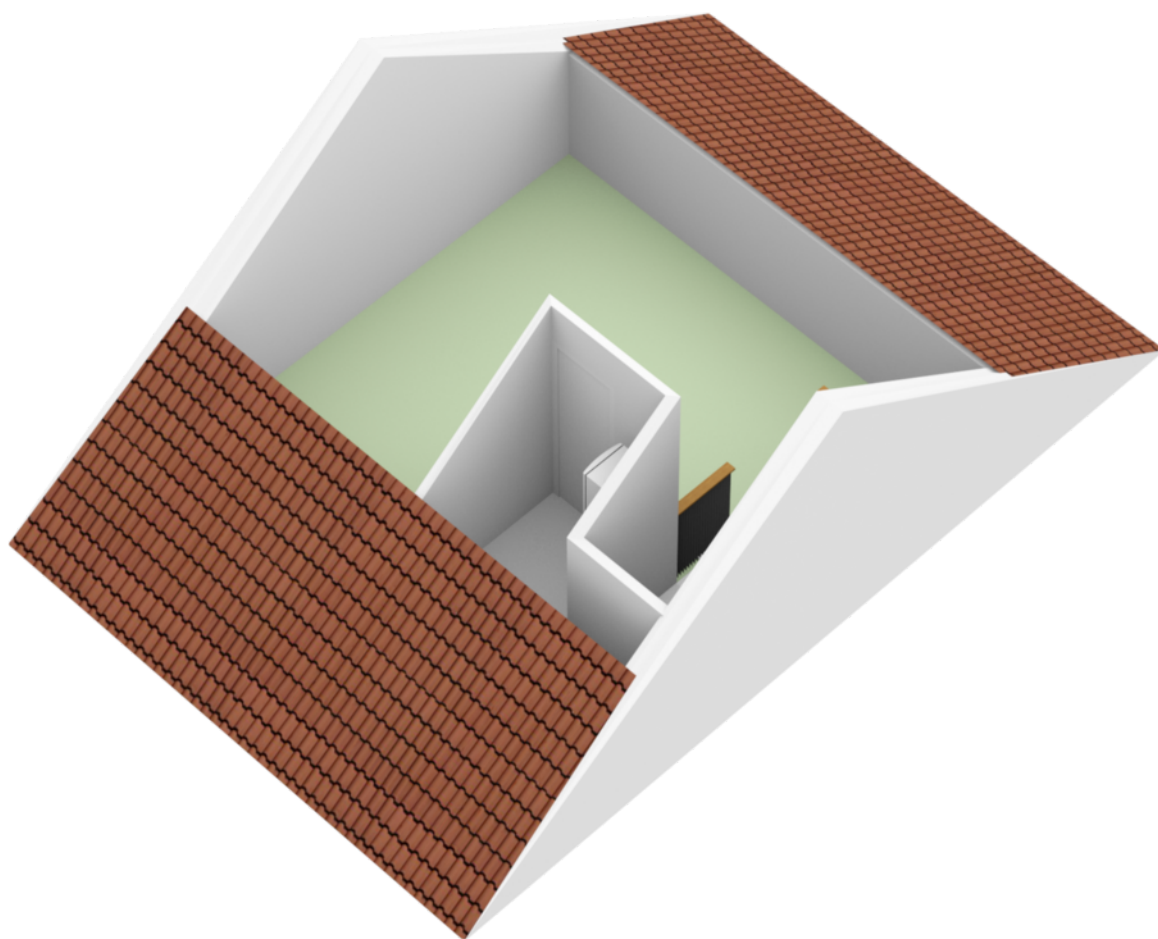
Eerste verdieping 3D



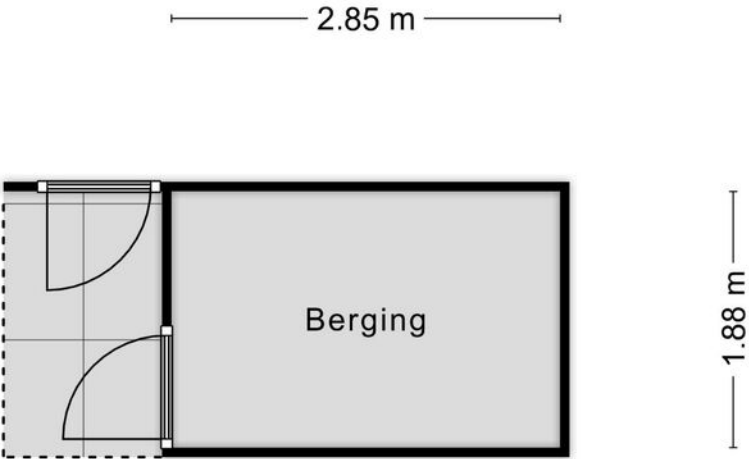
Tweede verdieping



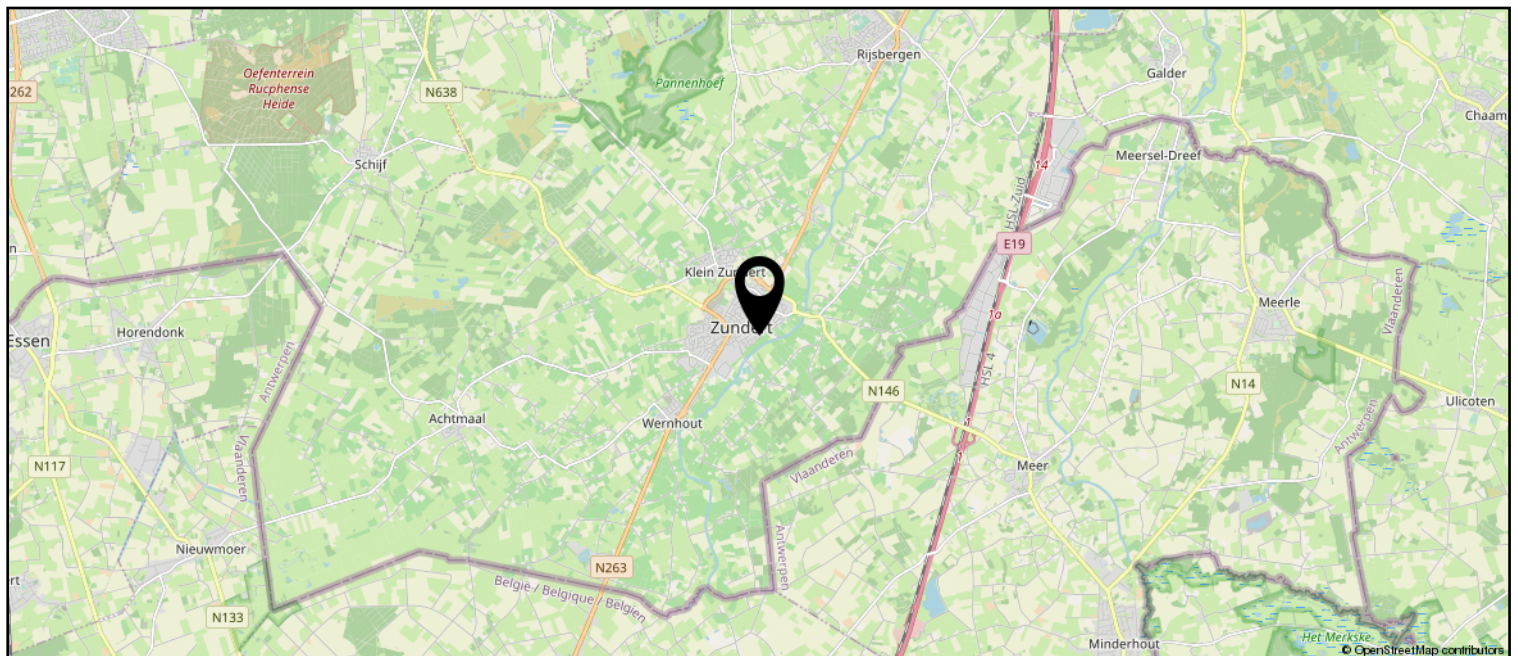
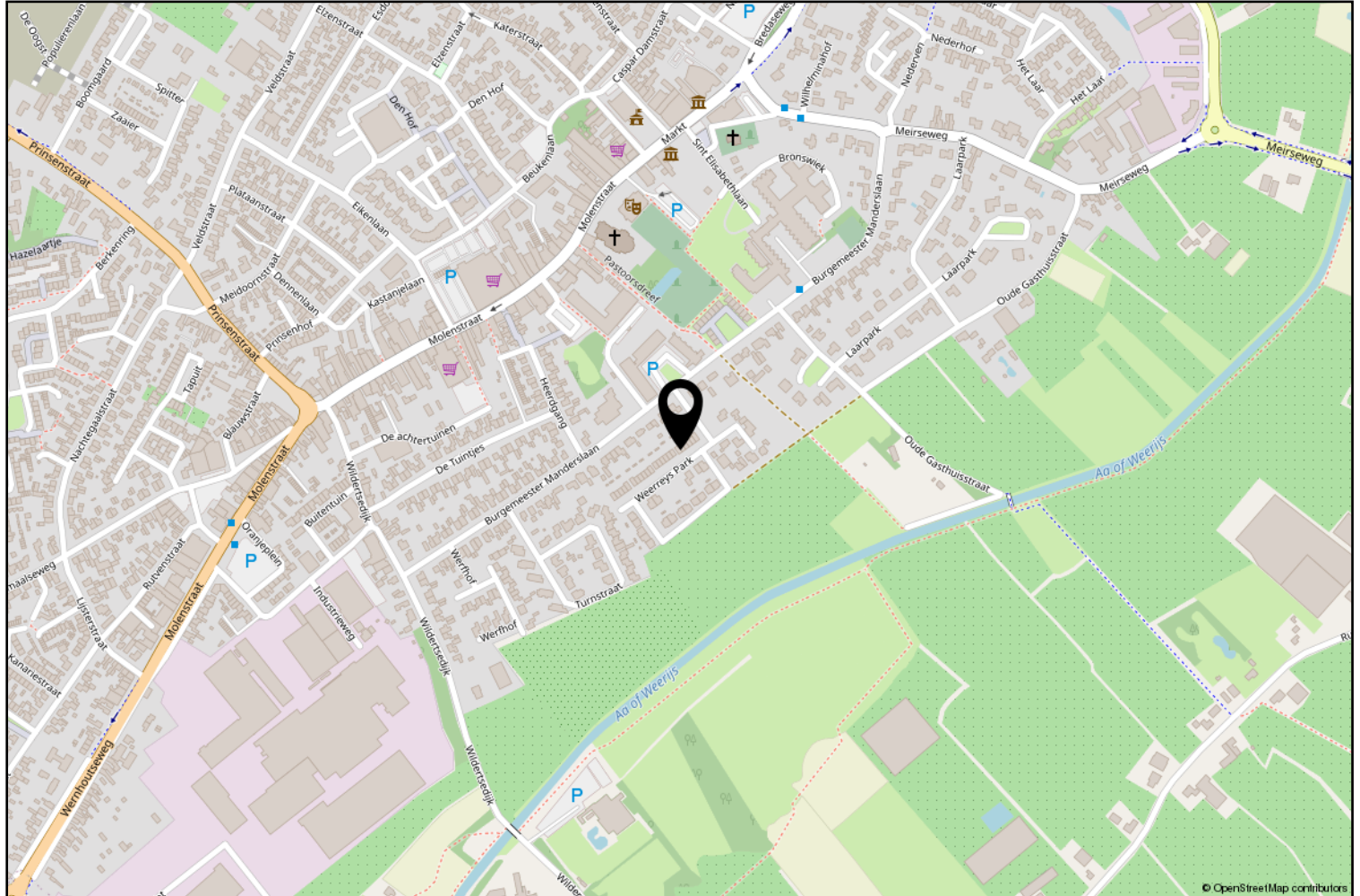
Tweede verdieping 3D



Berging



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Leeslamp / Sierlamp achter de bank / sierlampen zolder		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast met spiegel op de slaapkamer / open kleding kast zwart			X
- Overige kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Tv kast	X		
- Stalen deur	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Bosch Combi magnetronoven Exclusiv			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Handdoek rek verwarmbaar	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
plantenbakken voortuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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.