

Molendreef 23

4884 AV Wernhout



Vraagprijs € 535.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 535.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning met berging
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	5
Perceeloppervlakte:	ca. 240 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 185 m ²
Inhoud:	ca. 704 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 14 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 7 m ²
Bouwjaar:	1993
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Garage:	Geen garage
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A

Op zoek naar een licht, ruim en comfortabel huis?

Deze uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning in het hart van Wernhout biedt alles wat je zoekt: een royale woonkamer vol daglicht, een moderne keuken met kookeiland, vijf slaapkamers en een heerlijke, zonnige tuin met overkapping. Hier geniet je van rust, ruimte en comfort – mét de luxe van energiezuinig wonen!

Ligging

De woning ligt op een fijne plek in Wernhout, een gezellig dorp in het Brabantse groen, vlak bij de Belgische grens. De omgeving is rustig en landelijk, met volop natuur om de hoek – perfect voor een wandeling of fietstocht door de bossen van de Oude Buisse Heide of langs de Henriette Roland Holst-routes.

Alle dagelijkse voorzieningen vind je in het dorp: een basisschool, supermarkt, bakker en gezellige horeca. En voor een dagje winkelen of uit eten ben je binnen een paar minuten in Zundert of net over de grens in België.

Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met de meterkast en toegang tot de woonkamer, keuken, het toilet en de trap naar boven.

De royale U-vormige woonkamer is echt het hart van het huis: licht, ruim en sfeervol, mede dankzij de haard. Grote ramen en een schuifpui naar de tuin zorgen voor volop daglicht en een prachtig zicht op buiten.

De moderne keuken is een plek waar je met plezier kookt én samenkomt. Het kookeiland met houten werkblad is niet alleen praktisch, maar ook een echte eyecatcher. De keuken is voorzien van alle gemakken: een gaskookplaat, kokendwaterkraan, vaatwasser, combimagnetron, koel-vriescombinatie en RVS afzuigkap.

Via een portaal met vaste kastenwand bereik je de bijkeuken en de berging - ideaal voor extra opslag of als wasruimte. De berging is ook bereikbaar vanaf de oprit als vanuit de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je maar liefst vier ruime en lichte slaapkamers.

De ouderslaapkamer met twee dakkapellen, is een heerlijke, lichte ruimte met een slimme afscheiding die de kamer opsplijt in een slaapgedeelte en een praktische inloopkast.

De badkamer is eigentijds en compleet ingericht met een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en een tweede toilet. Hier begint je dag met een frisse start en eindig je deze ontspannen!

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping vind je de vijfde slaapkamer - een fijne, lichte kamer met een dakkapel en extra bergruimte achter de knieschotten. Op de overloop is plaats voor de wasmachine en droger, en hier zijn ook de cv-installatie en omvormer van de zonnepanelen geplaatst.

Berging

De woning beschikt over een ruime berging, bereikbaar vanuit de voorzijde én de tuin. Perfect voor het stallen van fietsen, gereedschap of als hobbyruimte.

Zie volgende bladzijde

Tuin

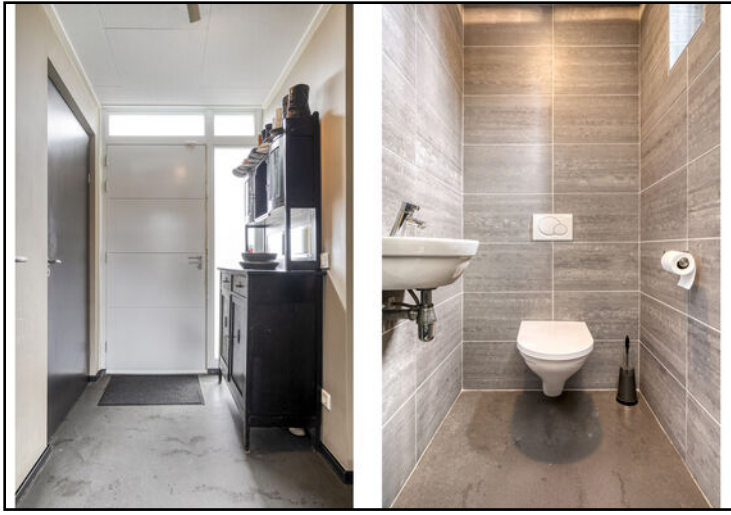
De achtertuin is een plek om echt tot rust te komen. Dankzij de oostelijke ligging geniet je meteen vanaf de ochtend van de zon! De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met een combinatie van sierbestrating, gazon en vaste beplanting.

Onder de overkapping kun je heerlijk vertoeven en dankzij het grote zonnescherf aan de achtergevel creëer je makkelijk een fijne schaduwplek op warme dagen.

Rust, privacy en buitenleven komen hier mooi samen.

Bijzonderheden:

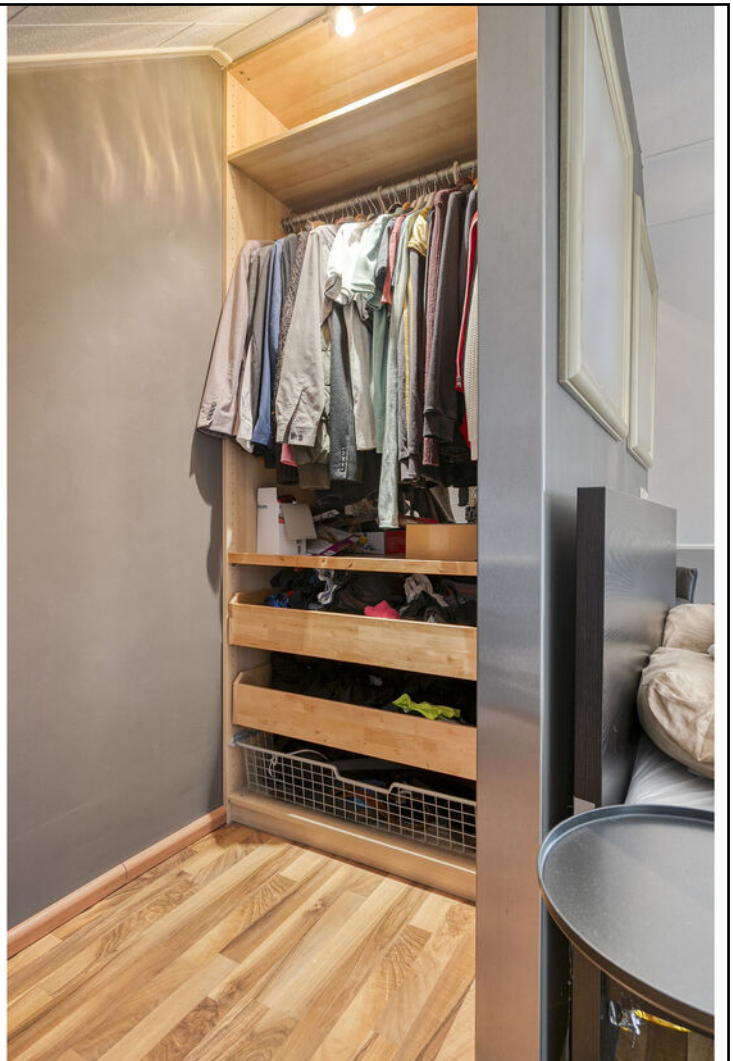
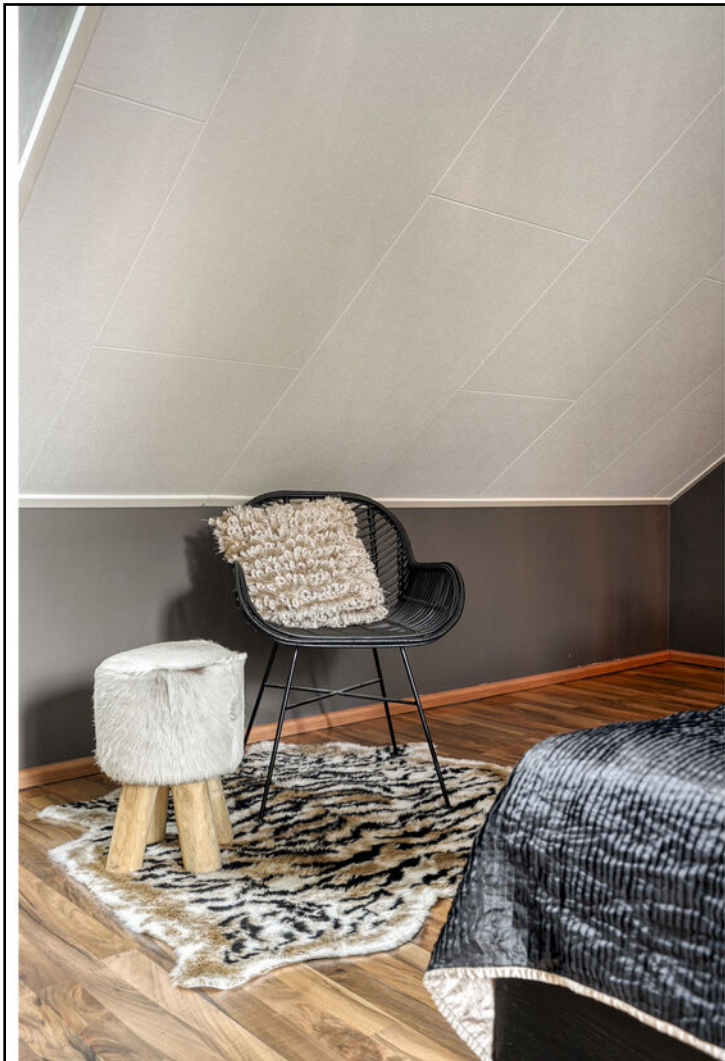
- Uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning met o.a. leefkeuken
- Lichte, royale en sfeervolle woonkamer met haard
- Vloerverwarming (m.u.v. keuken) op de begane grond
- Moderne, dichte keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur
- Maar liefst 5 slaapkamers
- Complete badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel
- 14 zonnepanelen (geplaatst in 2023)
- Houten kozijnen met isolerende beglazing (deels HR++ beglazing)
- Deels voorzien van screens
- Alarminstallatie (ter overname)
- Ruime bijkeuken en berging
- Privacybiedende en zonnige achtertuin met achterom
- Centrale maar toch rustige ligging in de dorpskern van Wernhout.

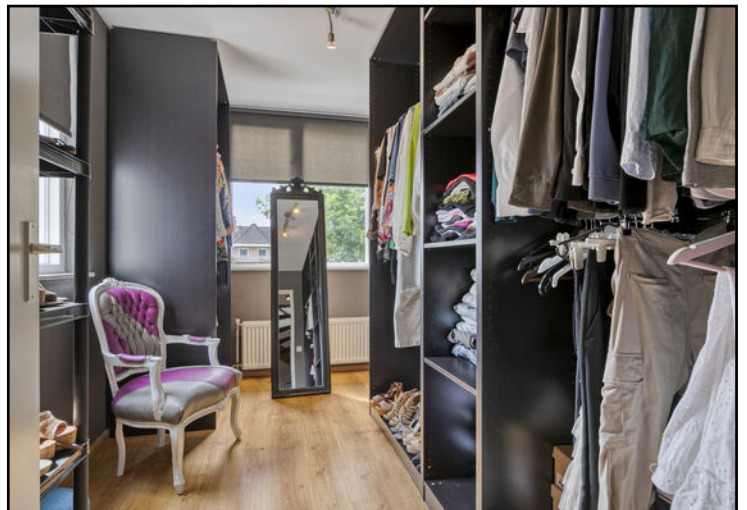


















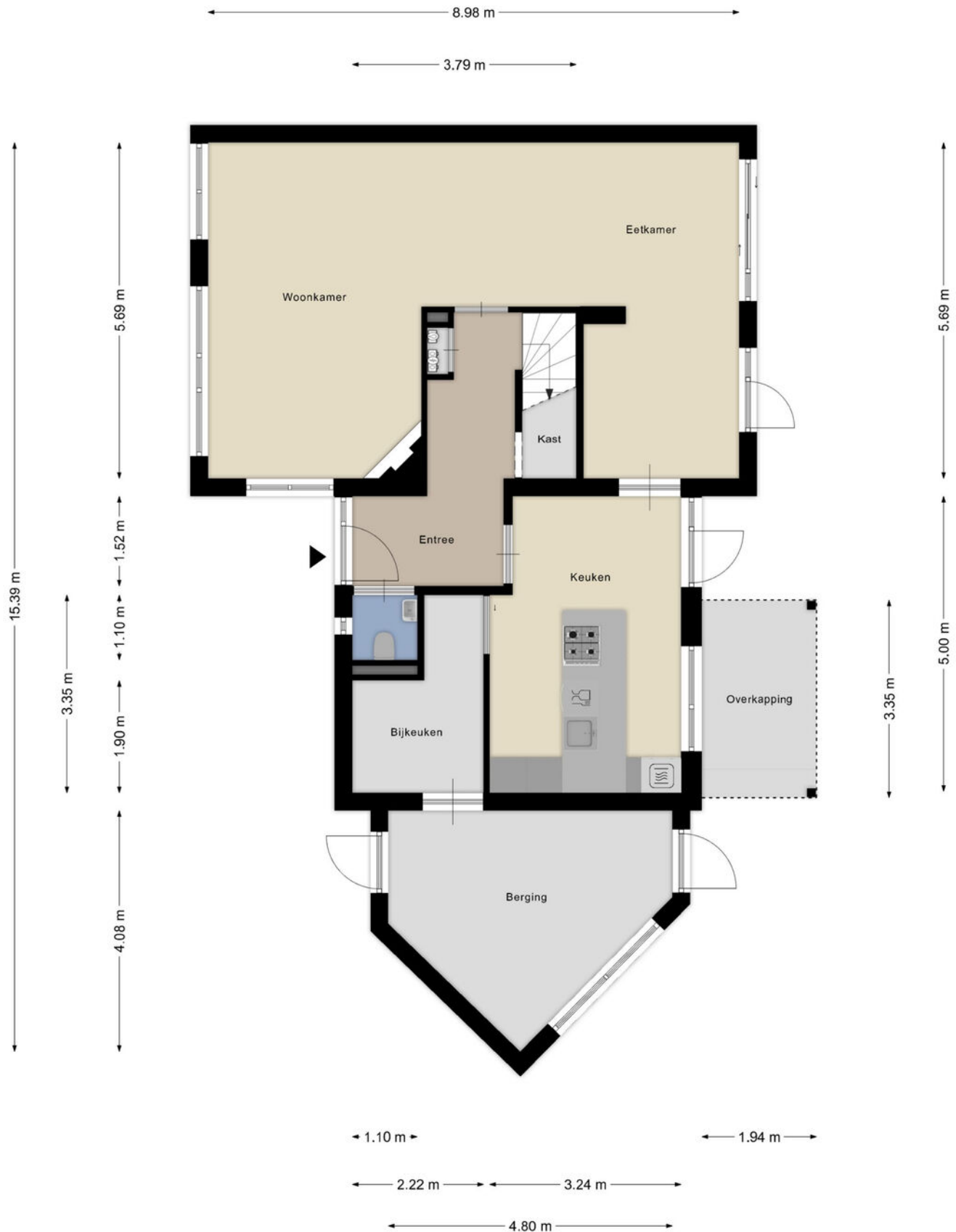








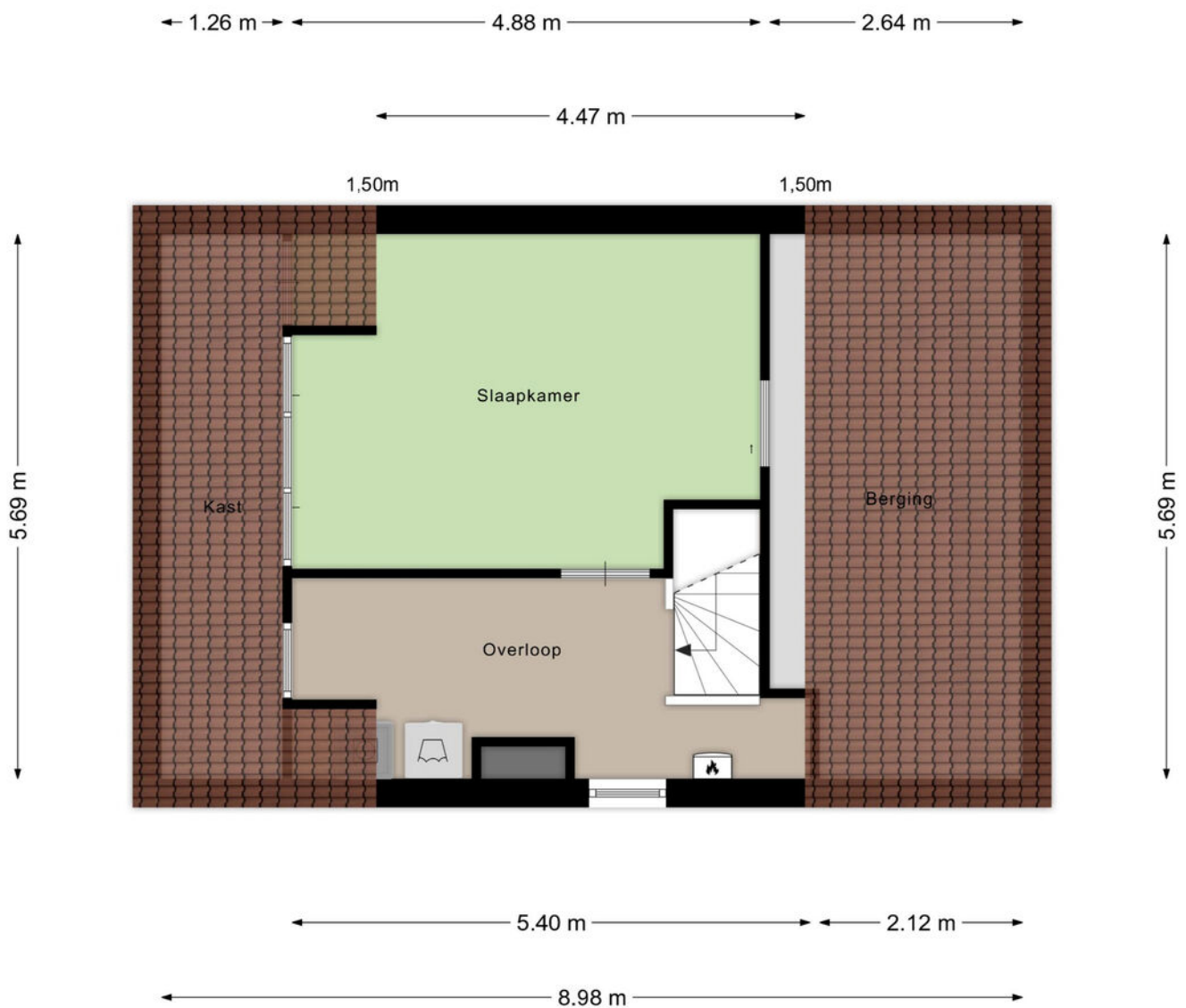
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling perceel

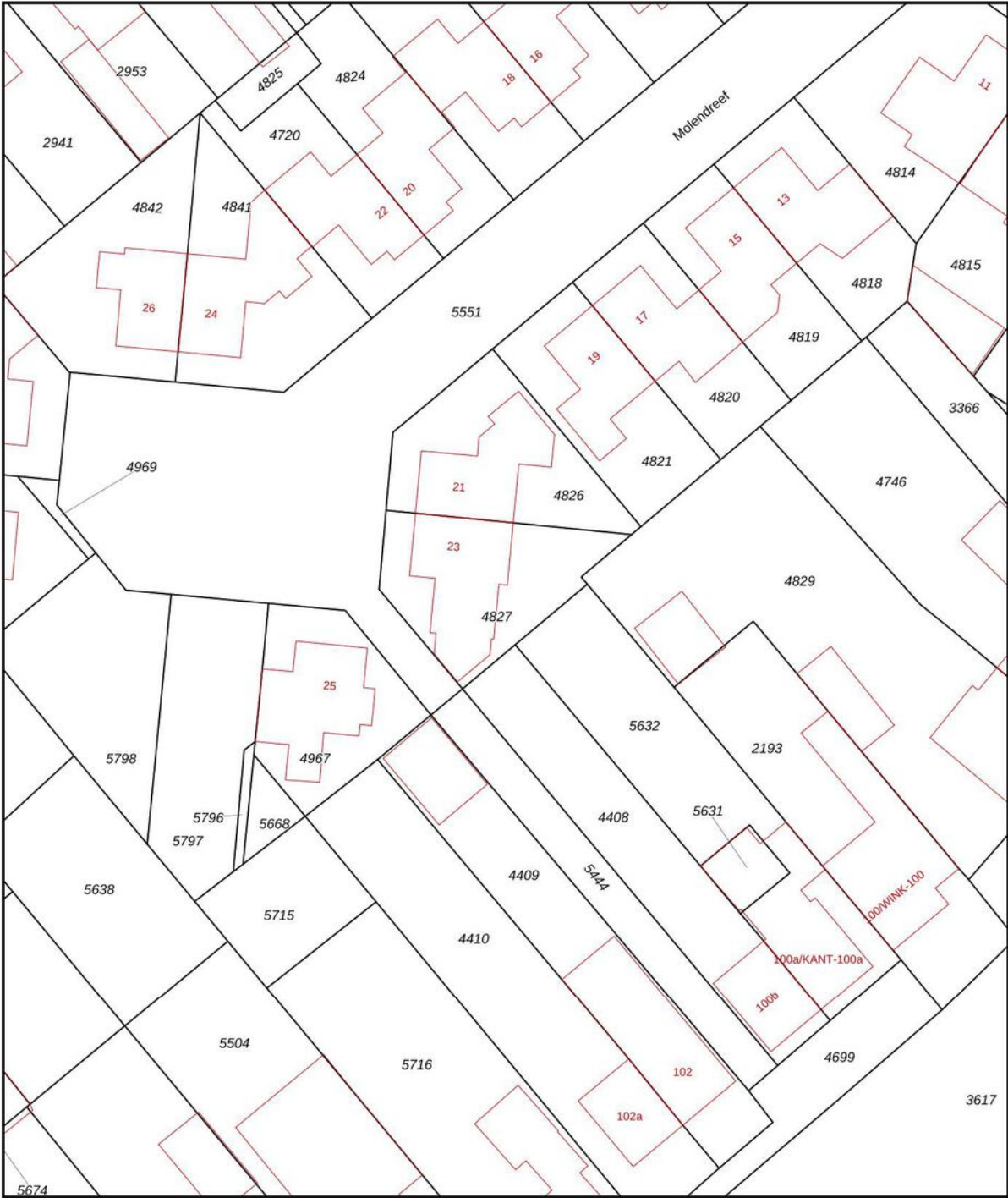


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

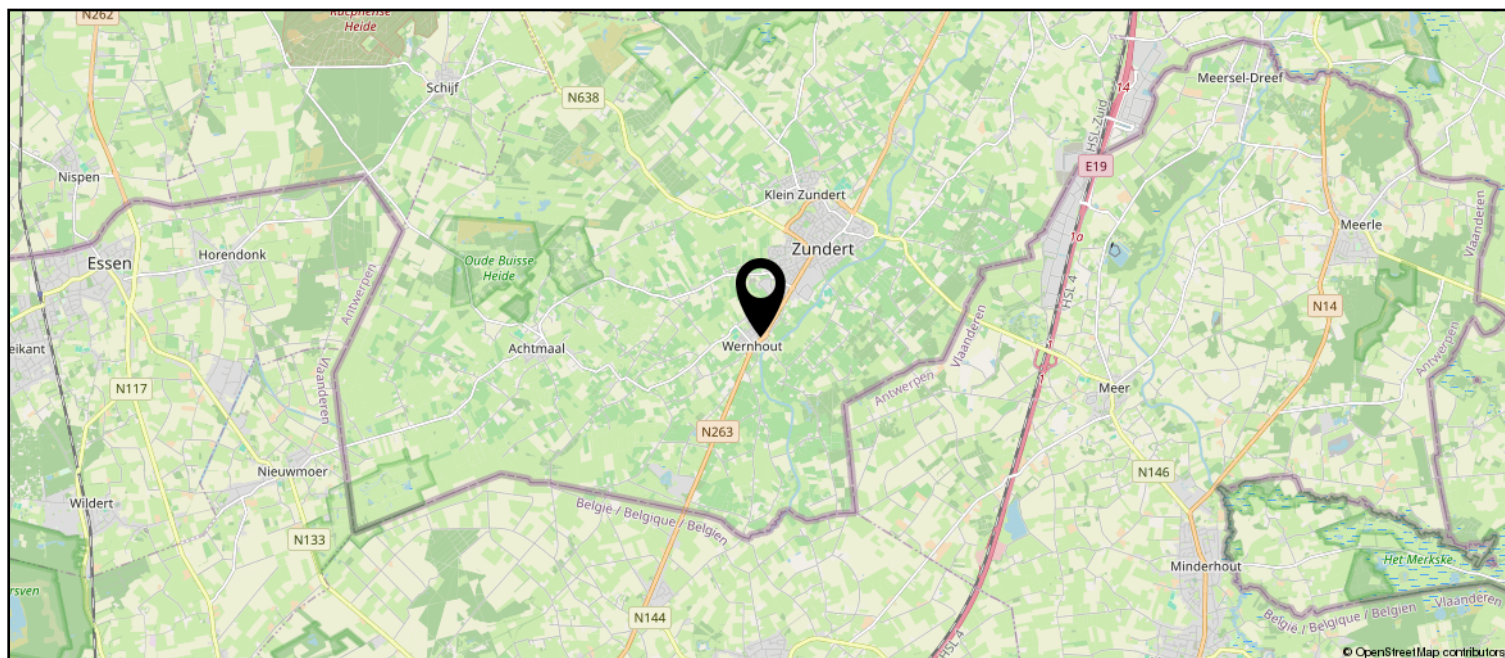
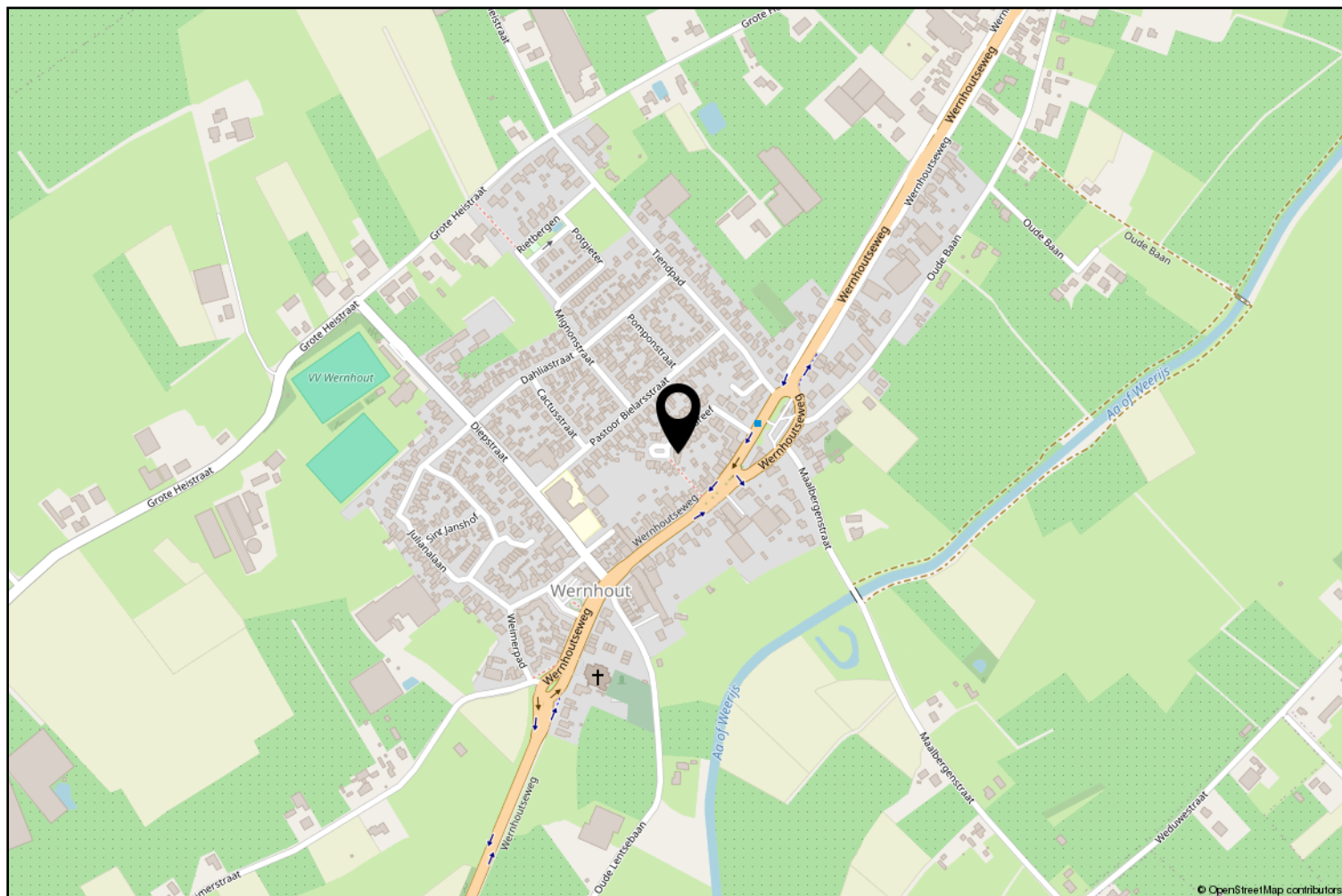
Perceel 4827

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 24 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			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten inloopkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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.