

Molendreef 11

4884 AV Wernhout



Vraagprijs € 525.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 525.000,- k.k.
Soort woning:	2 onder 1 kap woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 323 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 177 m ²
Inhoud:	ca. 506 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 4 m ²
Externe bergruimte:	ca. 24 m ²
Bouwjaar:	1993
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Voortuin, achtertuin, zijtuin
Berging:	Vrijstaand hout
Verwarming:	Nefit combi c.v.-ketel (2023)
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A

Welkom bij Molendreef 11 in Wernhout: een verrassend ruime, uitgebouwde woning op een mooi hoekperceel in een rustige woonwijk. Hier woon je comfortabel en energiezuinig. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de uitbouw met lichtstraat en de schuifpui naar de tuin. De open, landelijk ingerichte keuken vormt samen met de eetkamer een fijne leefruimte voor elke dag. Praktisch gemak vind je in de bijkeuken. Op de eerste verdieping beschik je over drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. Daarnaast is er een tweede verdieping die je ook prima kunt gebruiken als extra kamer of hobbyruimte. De tuin maakt het geheel compleet met een oprit, zonneterras, houten overkapping en een berging.

Ligging

Je woont hier op een fijne plek in Wernhout: een gemoedelijk dorp midden in het Brabantse groen, vlak bij de Belgische grens. De omgeving is rustig en landelijk, met volop natuur in de directe omgeving. Ideaal voor een ontspannen wandeling of fietstocht, bijvoorbeeld door de Oude Buisse Heide of langs de routes van Henriëtte Roland Holst. Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je het dorp niet uit: er is een basisschool, supermarkt, bakker en gezellige horeca. Zin in winkelen of een avondje uit? Zundert ligt op korte afstand en ook België is binnen enkele minuten bereikbaar.

Bouwaard

De woning is gebouwd in 1993 en traditioneel uitgevoerd. Gevels, vloeren en het hellende dak zijn volledig geïsoleerd; het dak is voorzien van PIR-platen. De platte daken zijn circa drie jaar geleden vernieuwd.

De aanbouw (2006) met eetkamer is voorzien van een lichtkoepel met triple glas. In 2013 is de voormalige garage verbouwd en uitgerust met vloerverwarming. Dit alles draagt bij aan een comfortabel en energiezuinig woonklimaat.

De woning beschikt over een definitief energielabel A, een Nefit CV-ketel uit 2023 en maar liefst 15 zonnepanelen. Een toekomstbestendig huis waar je zorgeloos kunt wonen.

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met toegang tot het toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de leefruimte. De woonkamer ligt aan de voorzijde en is aangenaam licht door de grote raampartijen. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte. Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde eetkamer met lichtkoepel en schuifpui naar de tuin: een heerlijke plek om samen te komen. De open keuken sluit hier perfect op aan. Deze complete keuken (2017) is ingericht met een keukenwand en deels spoeleiland en voorzien van moderne apparatuur, waaronder een Falcon gasfornuis met grote en kleine oven en grill, afzuigkap, Quooker, vaatwasser en koelkast. Vanuit de eetkamer bereik je de voormalige garage, die is omgebouwd tot een praktische bijkeuken met vaste kasten, werkblad met kraan en toegang tot zowel de achtertuin als de oprit.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, douchecabine, toilet en een dubbele wastafel met meubel. Een comfortabele en verzorgde ruimte voor het hele gezin.

Tweede verdieping

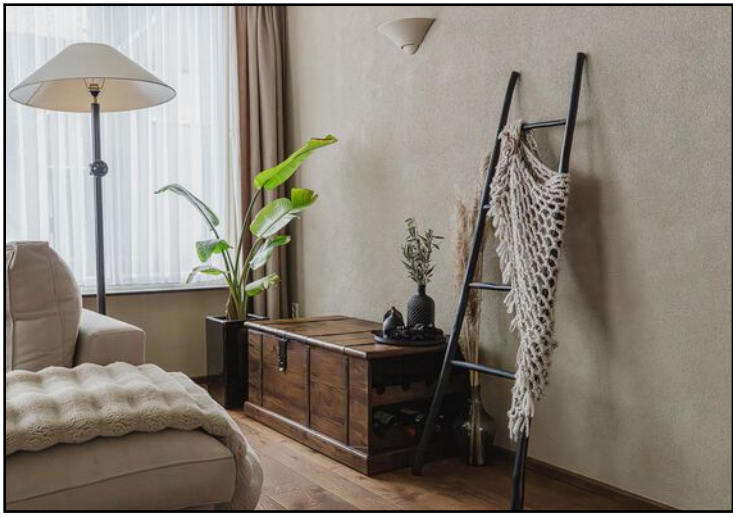
De open zolderruimte is flexibel te gebruiken, bijvoorbeeld als vierde slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. Daarnaast is er een praktische inpandige berging voor extra opslag.

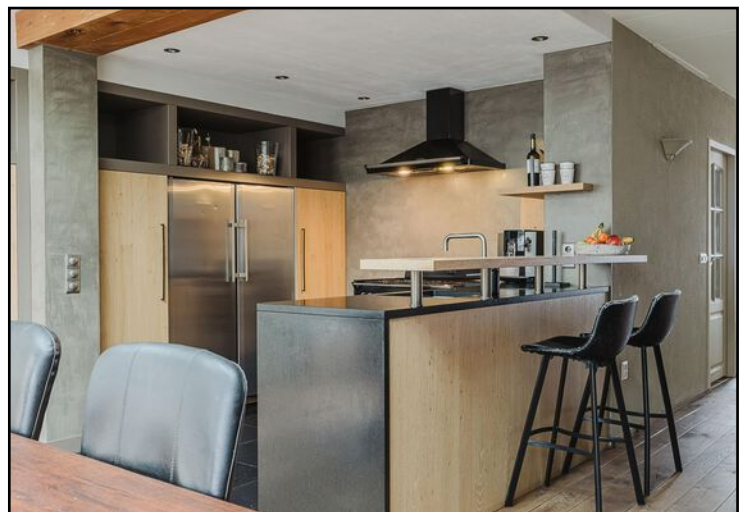
Bijzonderheden

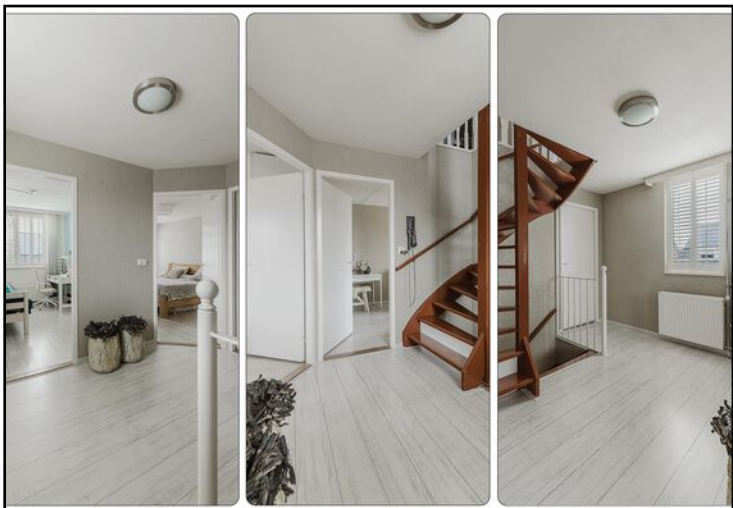
- + uitgebouwd met lichtstraat
- + volledig geïsoleerd
- + 15 zonnepanelen
- + energielabel A
- + praktische bijkeuken
- + ruim hoekperceel
- + houten overkapping in de tuin



















Begane grond



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

Begane grond 3D

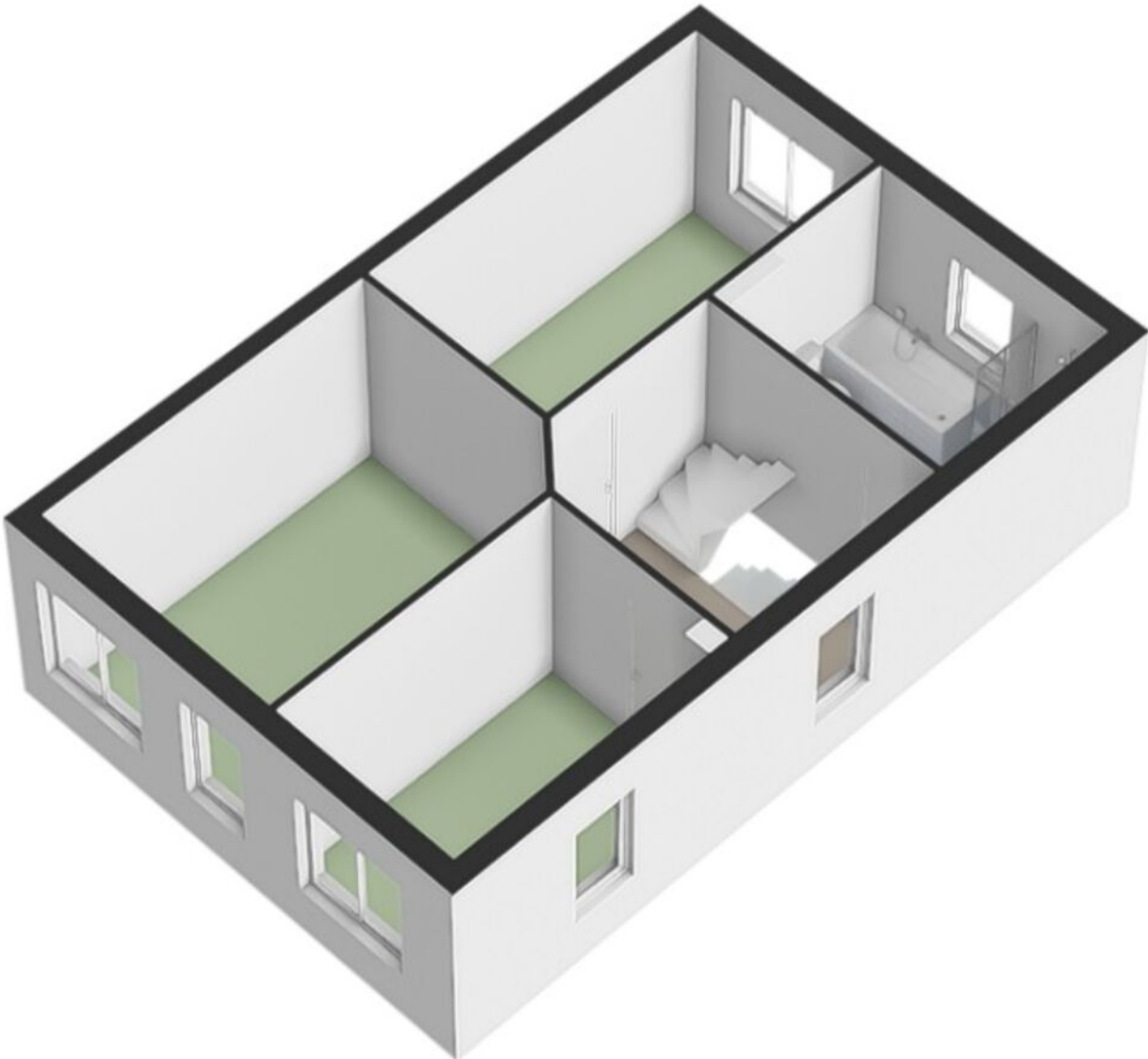


Eerste verdieping

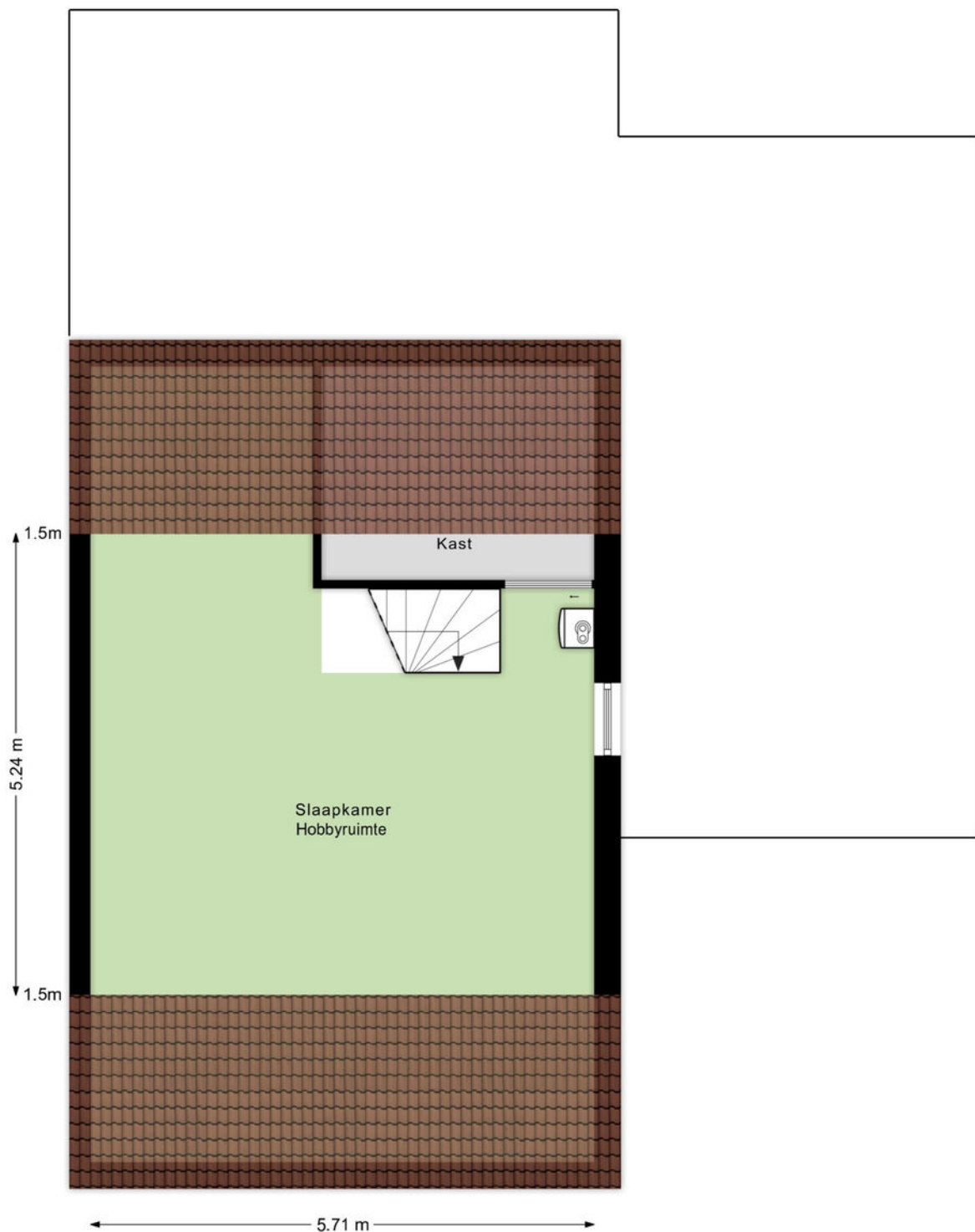


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Eerste verdieping 3D

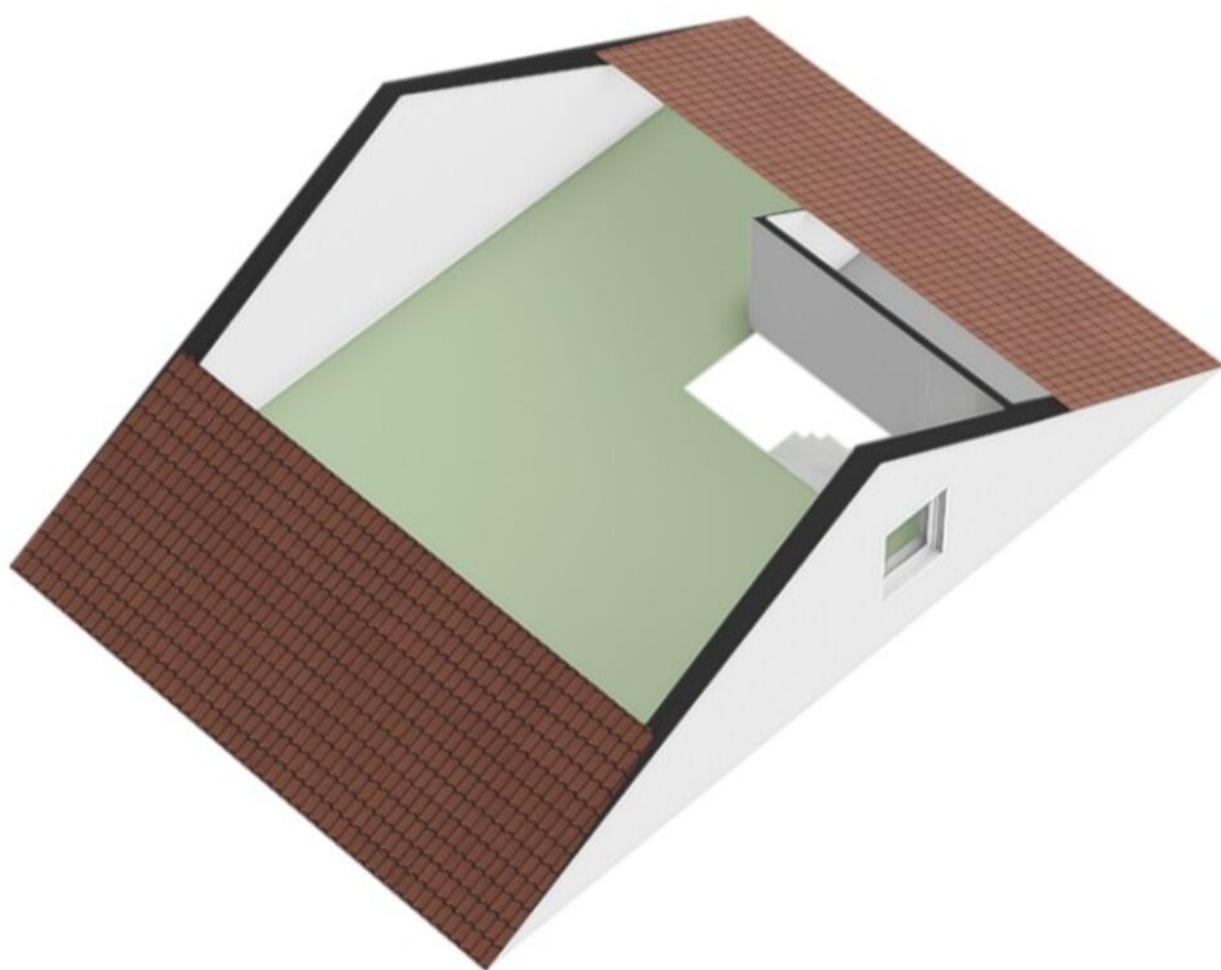


Tweede verdieping

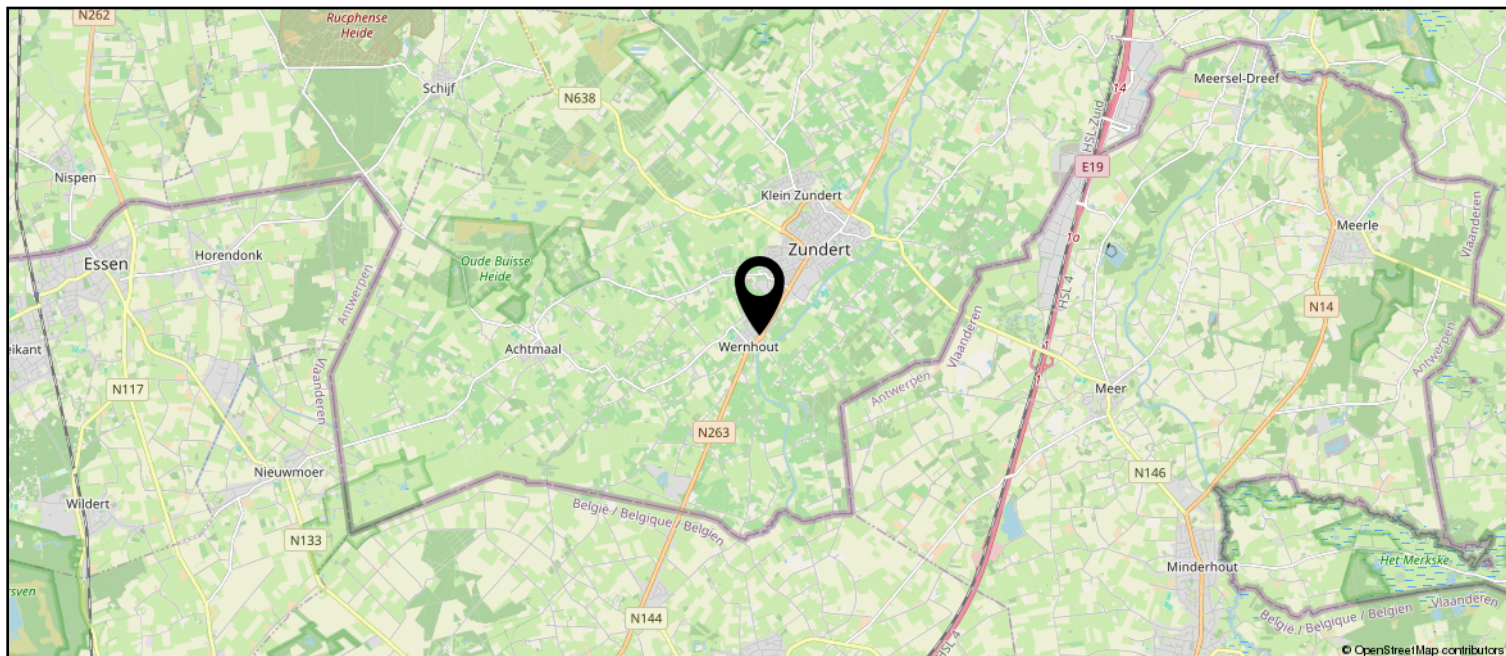
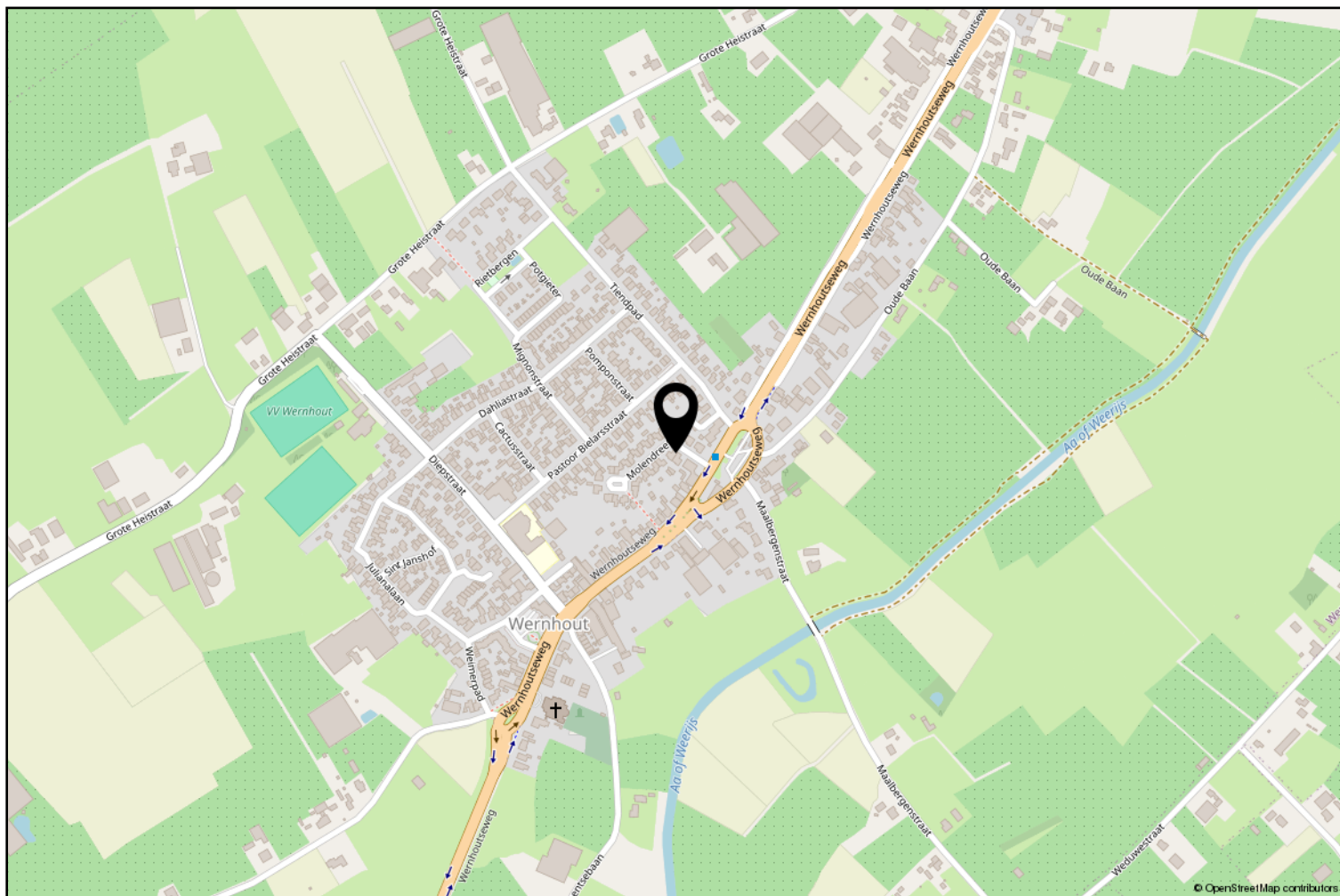


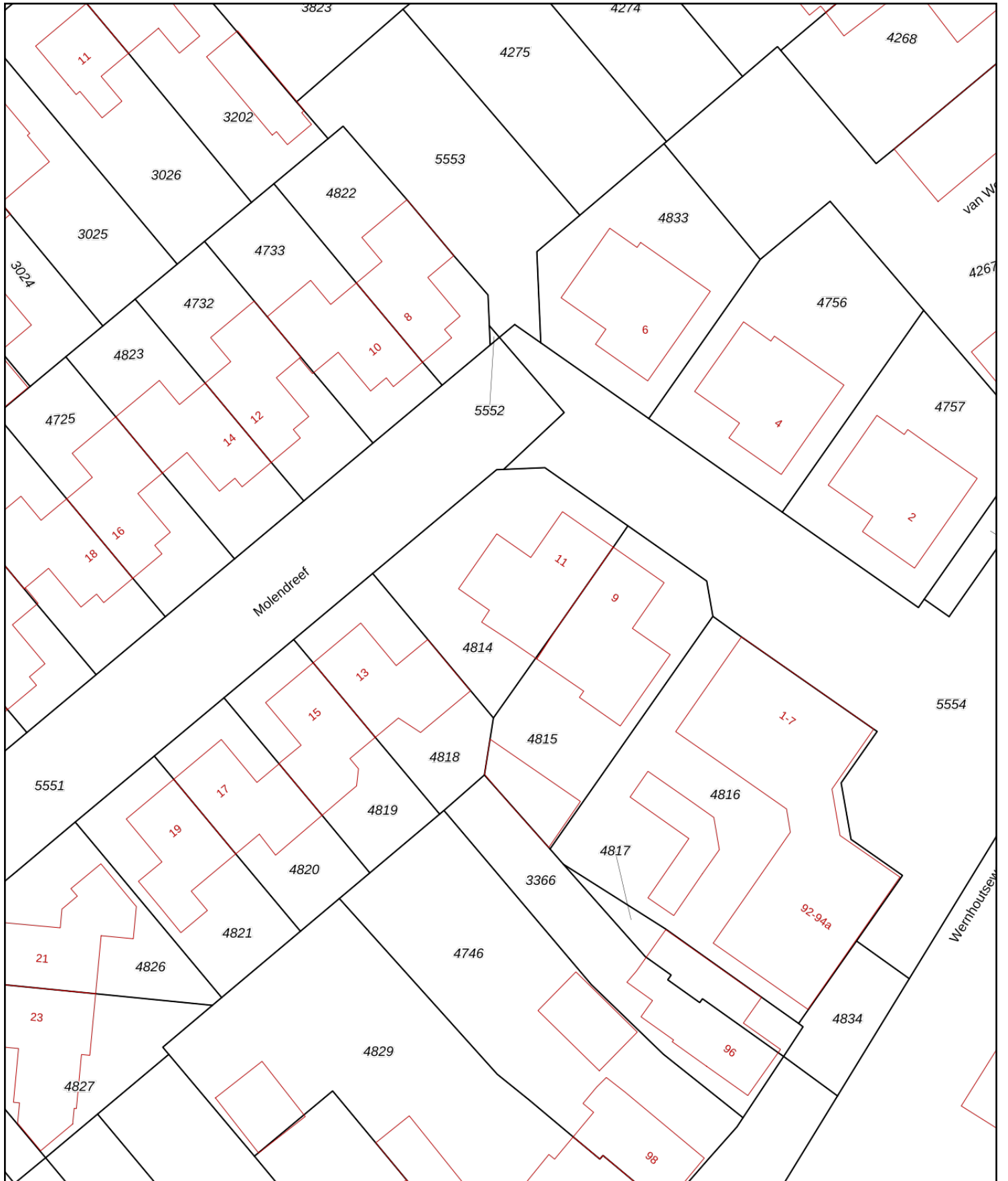
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl


Tweede verdieping 3D



Locatie op de kaart





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zundert</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4814</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Kasten zolder	X		
- Kasten berging	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Schutters boven			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



vanHassel

Gewoongoed!



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.



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.