

Hertogstraat 49

4881 CB Zundert



Vraagprijs € 595.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 595.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 713 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 112 m ²
Inhoud:	ca. 439 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 25 m ²
Externe bergruimte:	ca. 24 m ²
Bouwjaar:	1958 (garageboxen 1958 t/m 1973)
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, zijtuin
Diverse garageboxen (12):	14 t/m 18 m ² (Garage bij woning 24 m ²)
Verwarming:	C.v.-ketel (Nefit trendline HR325 CW4, 2015)
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Energie label:	D

Zoek je een huis dat je niet alleen woonruimte biedt, maar ook écht iets extra's? Hertogstraat 49 is een ruime 2-onder-1-kapwoning met veel leefruimte en volop potentie om te moderniseren. Daar komt een uniek voordeel bij dat je zelden ziet: maar liefst 12 garageboxen, naast een eigen vrijstaande garage/berging én een dakterras van ca. 25 m². Praktisch, royaal en verrassend veelzijdig.

Ligging

Je woont hier aan een rustige weg in een kindvriendelijke omgeving. Tegelijk zit je zó in het dorpscentrum van Zundert. Binnen een paar minuten lopen sta je bij supermarkten, winkels, horeca, sportvoorzieningen en scholen. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar. Met de auto zit je binnen 10 minuten op de E19 (Breda-Antwerpen). Ideaal als je werkt in de regio.

Bouwaard

De woning is traditioneel gebouwd (1958) en uitgevoerd met spouwmuren. Er zijn houten kozijnen aanwezig met deels enkelglas en deels dubbel glas. De verdiepingsvloer op de eerste verdieping is uitgevoerd als holle-brick verdiepingsvloer en de tweede verdiepingsvloer is een houten balklaag. De houten kap is onderlatten en gedekt met dakpannen. In de loop der jaren is de woning bovendien uitgebreid met een aanbouw aan de achterzijde, wat zorgt voor extra leefruimte op de begane grond.

Begane grond

Binnen merk je meteen dat dit een huis is waar je de ruimte hebt. De woonkamer is ruim en licht en vormt een fijne basis voor wie graag naar eigen smaak moderniseert. De aanbouw aan de achterzijde is daarbij een groot pluspunt: een extra ruimte die je precies zo kunt gebruiken als jouw leven vraagt – denk aan een hobbyruimte, speelkamer of een plek waar je net wat meer vrijheid hebt dan in een standaard indeling.

Daarnaast is er nog een praktische kelder aanwezig van circa 1,80 x 2,76 m (vrije hoogte circa 1,80 m). Ideaal als praktische bergruimte in huis – van voorraad tot seizoensspullen.

De keuken is ruim opgezet en heeft een praktische achterdeur naar de tuin. Prettig in het dagelijks gebruik, zeker als je veel buiten bent of graag via de achterzijde binnenkomt.

Eerste verdieping

Op de verdieping vind je de slaapkamers en een praktische badkamer. Met in totaal 4 slaapkamers (op één slaapkamer is een toilet geplaatst) is er voldoende ruimte voor een gezin, een thuiswerkplek of logees. Als bonus stap je vanaf de achterste slaapkamer zó het dakterras op (ca. 25 m²): een fijne plek om even buiten te zitten en van de zon te genieten.

Tweede verdieping

De zolder/vliering is bereikbaar met een vlizotrap. Handig als bergzolder, hier hangt de c.v.-ketel (Nefit, 2015)

Garage / bijgebouwen

De vrijstaande stenen garage/berging van ca. 24 m² met elektra, vliering en garagedeur is een mooie aanvulling. Het echte onderscheid zit in de 12 garageboxen met oppervlaktes van ca. 14 tot en met 18 m² op het aangrenzende perceel.

Een uniek element: ruimte voor opslag, hobby of werk. En wie zakelijk denkt, ziet hier ook een extra mogelijkheid: (een deel van) de garageboxen verhuren kan een interessante aanvullende inkomstenbron zijn.

Tuin / buitenruimte

Met ca. 713 m² perceel heb je rondom het huis volop buitenruimte. De afgesloten achtertuin is onderhoudsvriendelijk en biedt voldoende privacy. Dit gedeelte is afgescheiden van de rest en heeft een achterom. En met het dakterras van ca. 25 m² heb je daarnaast een extra buitenplek.



















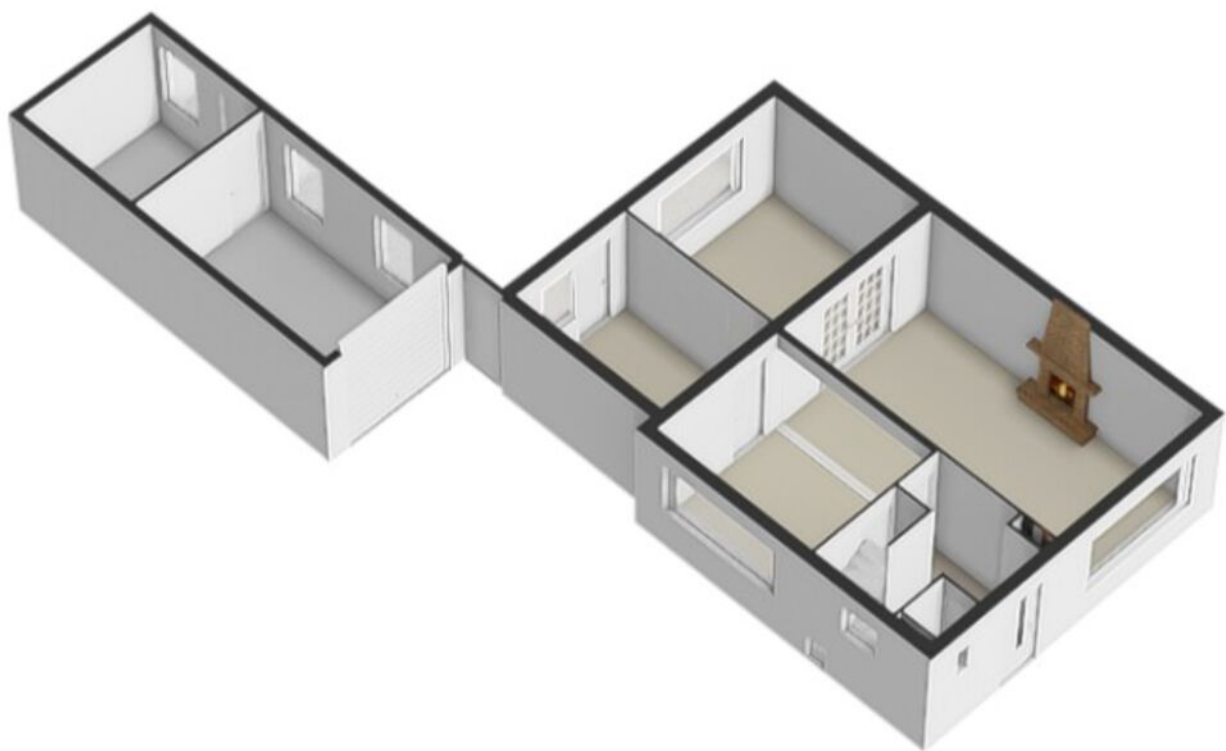




Begane grond



Begane grond 3D

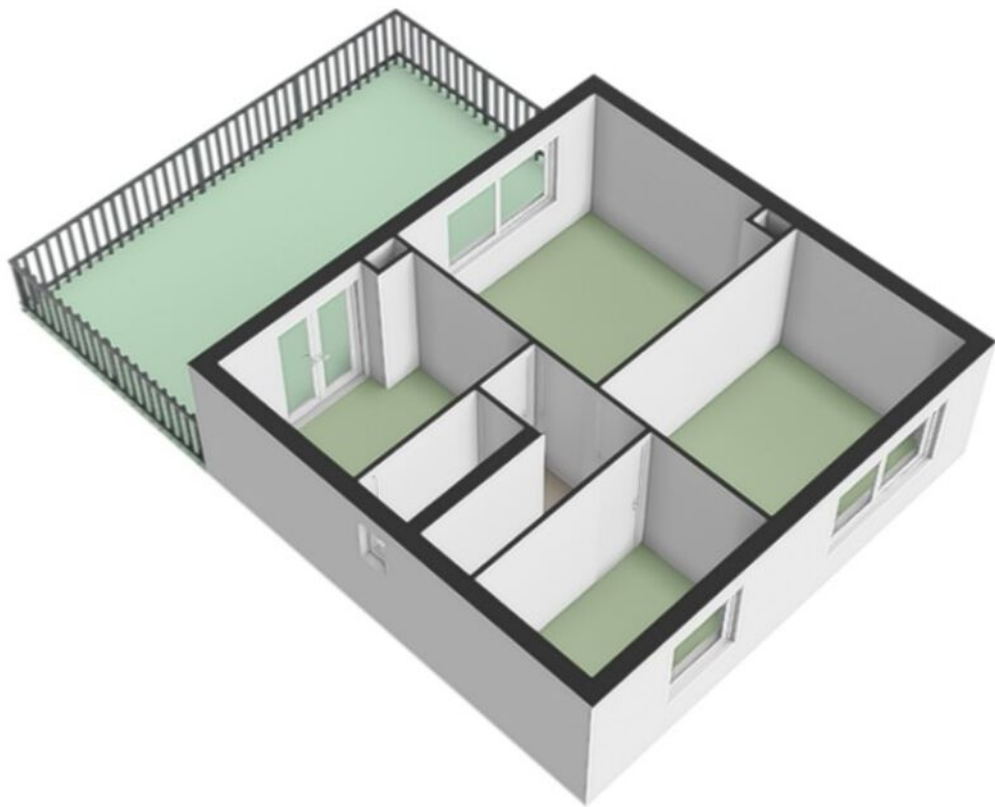


Eerste verdieping

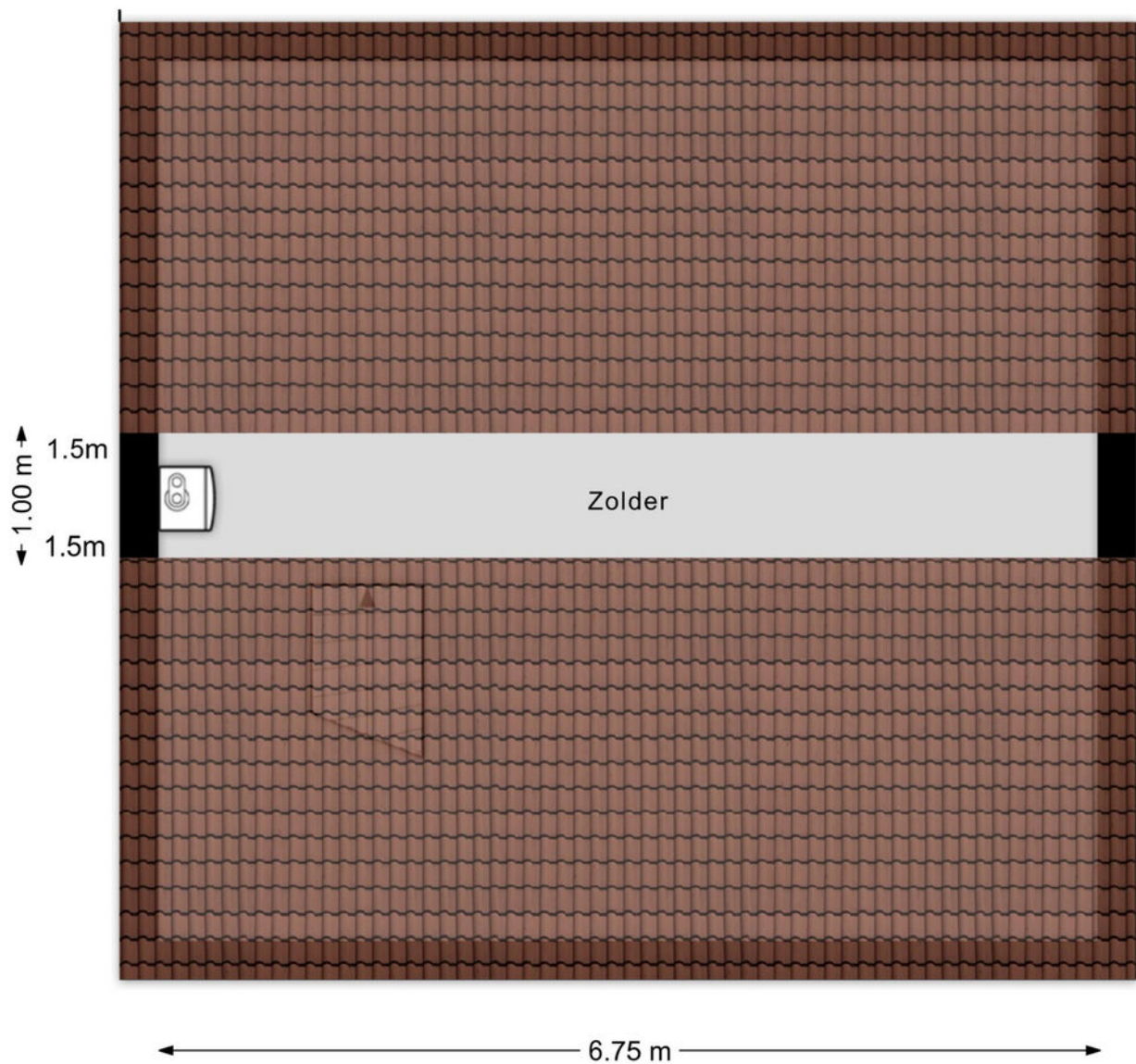


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Van Hassel Makelaars

Eerste verdieping 3D

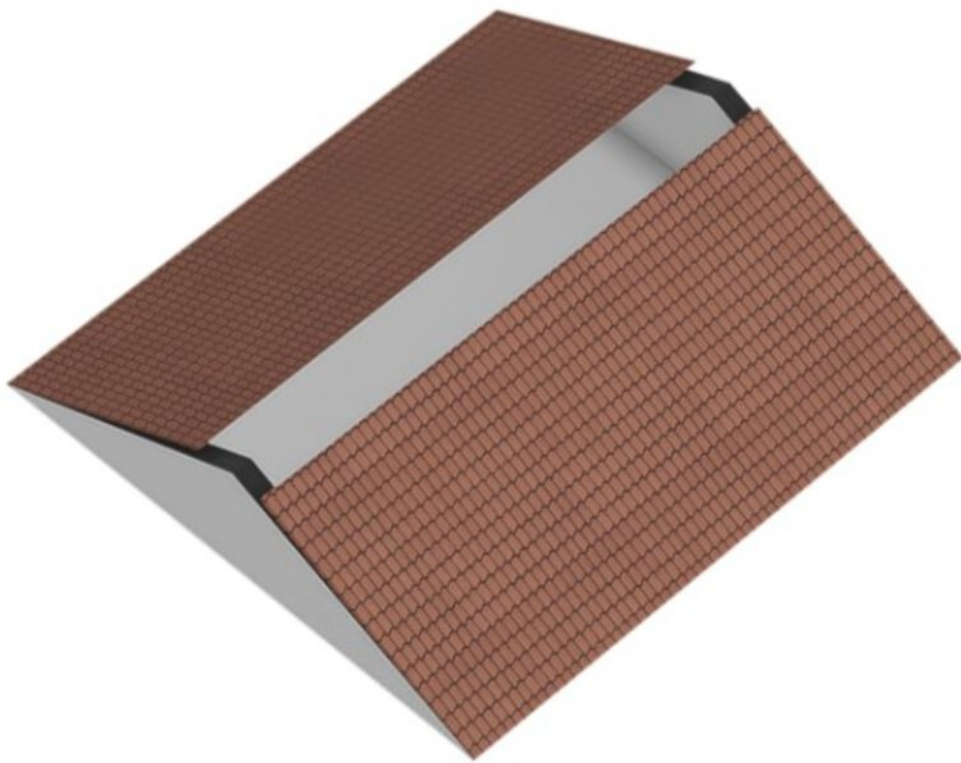


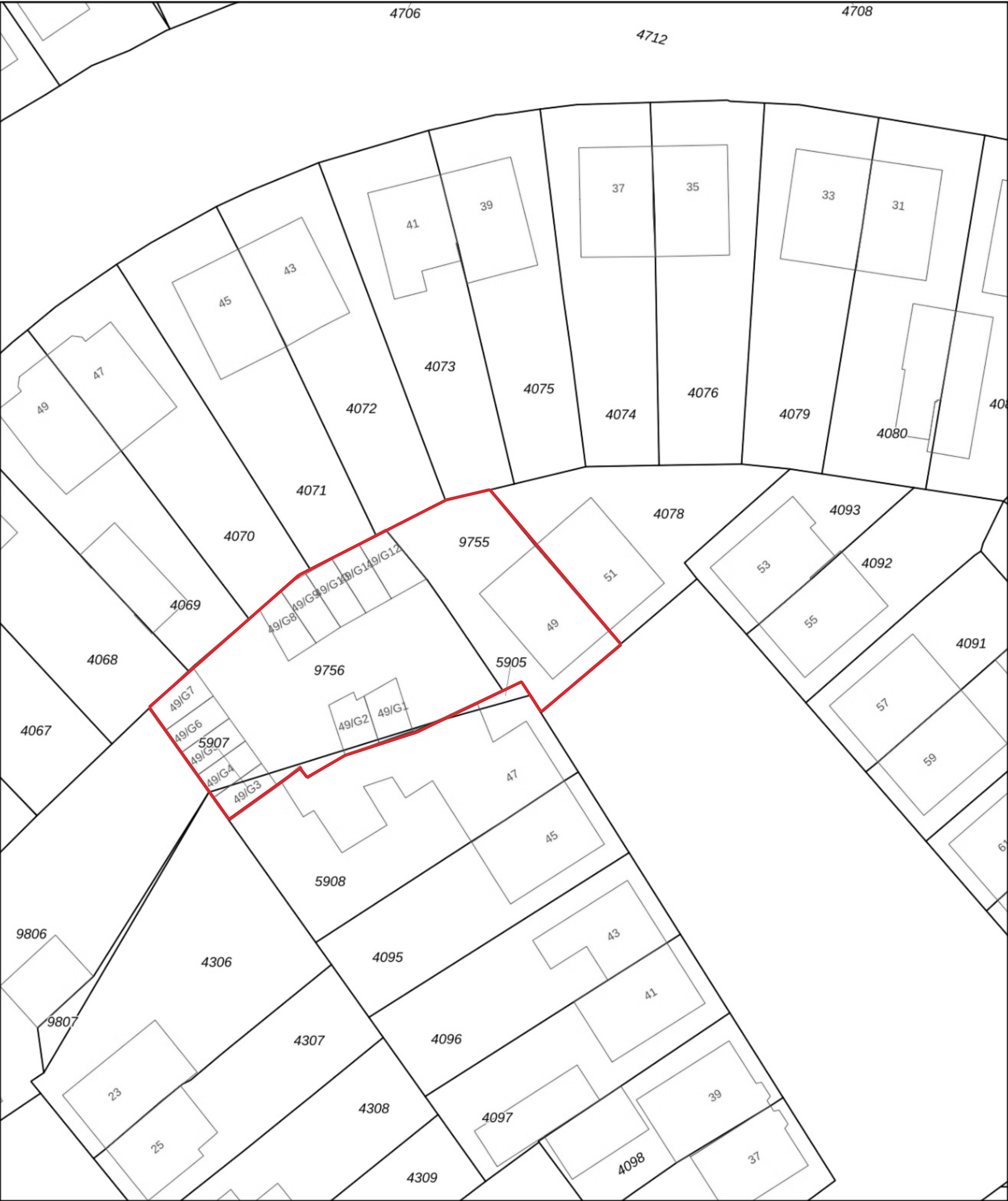
Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Van Hassel Makelaars

Zolder 3D





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 K

Perceel 9755

kadaster



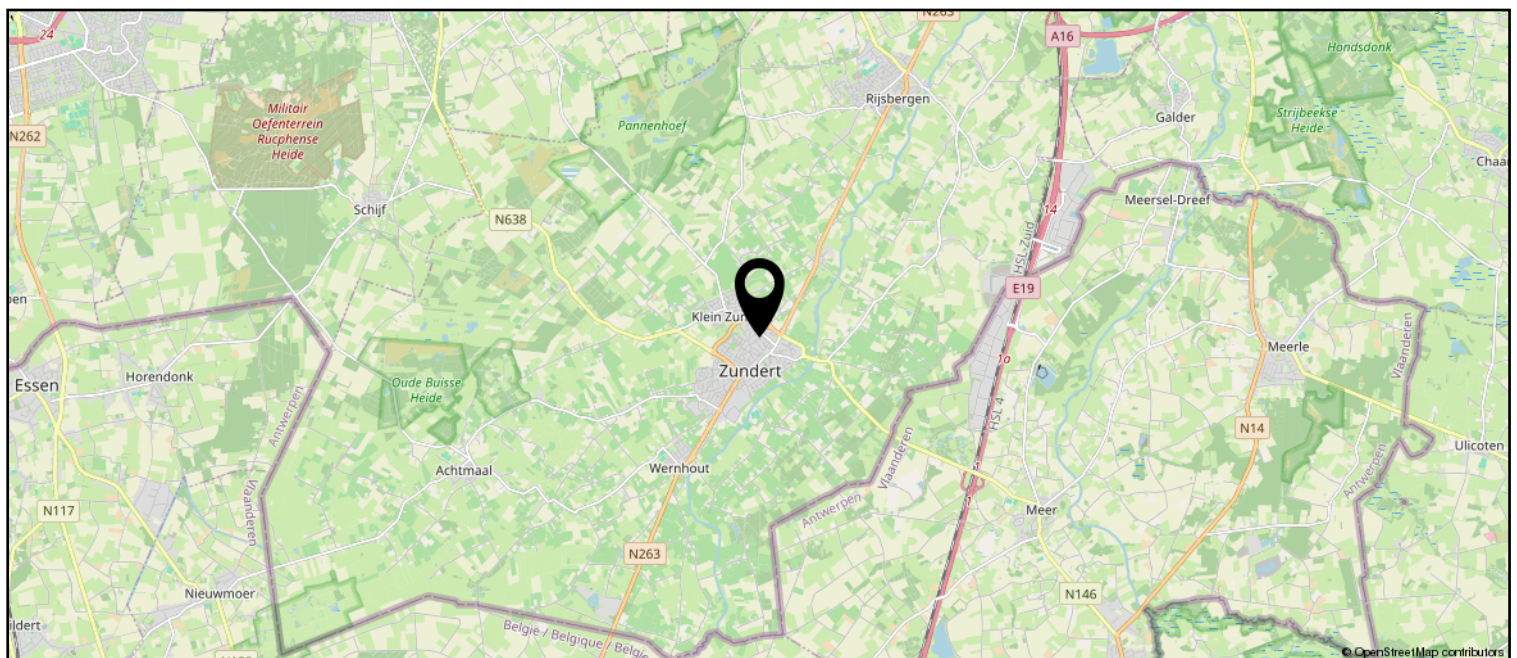
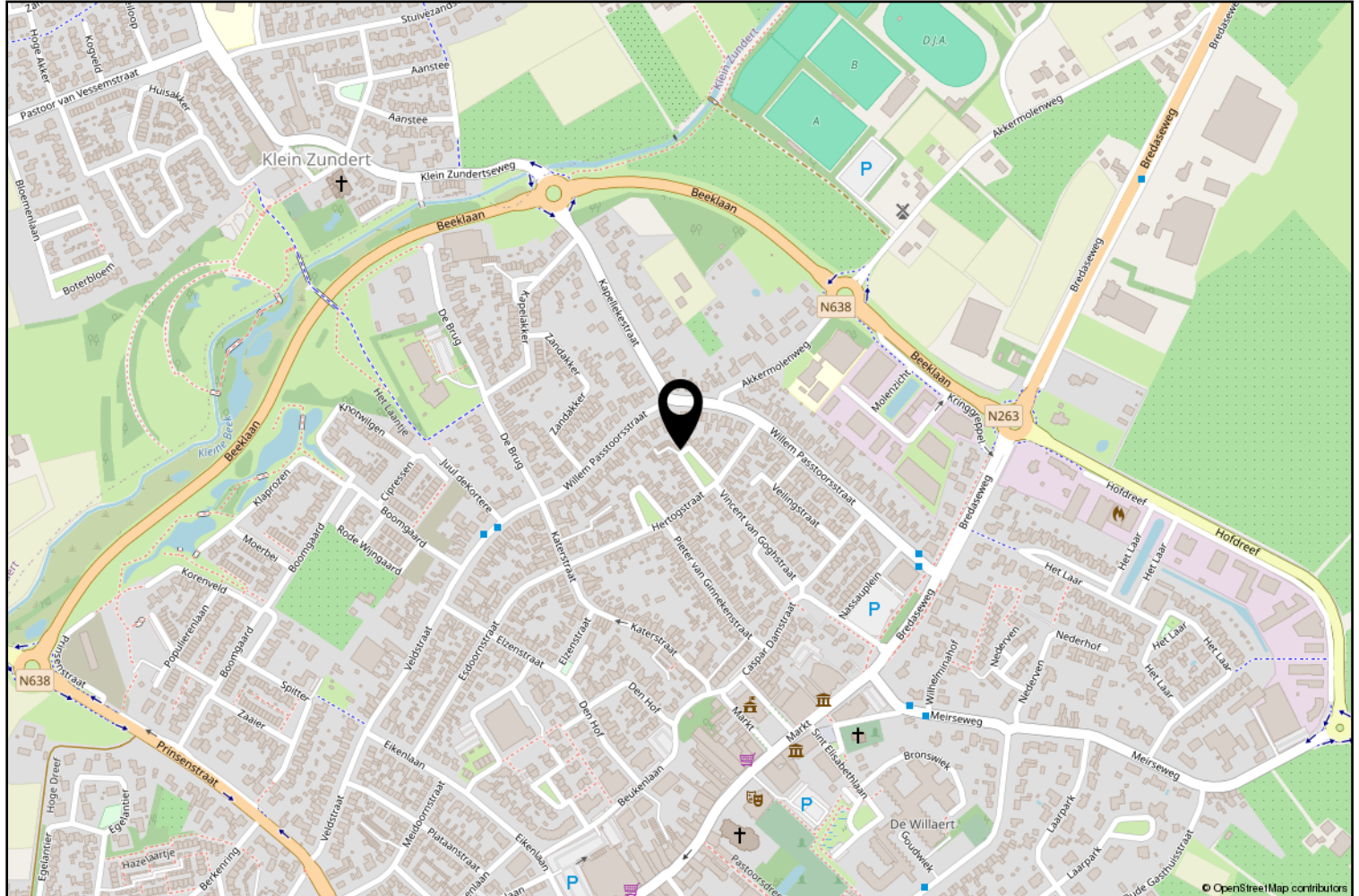
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Hoekkast			X
- Delfsblauwe tegel in schouw (3)		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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.