

Pastoor Bielarsstraat 15

4884 AJ Wernhout



Vraagprijs € 460.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 460.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 284 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 130 m ²
Inhoud:	ca. 484 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 5 m ²
Externe bergruimte:	ca. 37 m ²
Bouwjaar:	1964 (grondig verbouwd en verduurzaamd vanaf 2011)
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Garage:	Aangebouwd steen en 2 bergingen
Verwarming:	C.v.-ketel (Nefit, 2011)
Isolatie:	Dak-, muurisolatie en dubbel glas
Energielabel:	A

Pastoor Bielarstraat 15 in Wernhout is zo'n woning die je direct verrast met de hoeveelheid ruimte, comfort en mogelijkheden. Deze uitgebouwde woning is vanaf 2011 grondig verbouwd en verduurzaamd, waardoor je hier geniet van een fijne combinatie van sfeer, praktische leefruimte en een verzorgde afwerking. Met onder meer een royale woonkamer, vier slaapkamers, een complete badkamer, multifunctionele garage en een onderhoudsvriendelijke tuin is dit een huis waar je met veel plezier kunt wonen.

Ligging

Je woont hier in een rustige, kindvriendelijke straat in Wernhout, waar het dorpsgevoel leeft. Op loopafstand vind je een supermarkt, ambachtelijke bakker, restaurant en sportfaciliteiten zoals de lokale voetbalclub, gymvereniging, en een basisschool. Bovendien nodigt het groene buitengebied uit tot ontspannende wandelingen en fietstochten.

Bouwaard

De woning is vanaf 2011 grondig verbouwd en verduurzaamd. In dat jaar is de begane grond uitgebouwd, met isolatie en vloerverwarming. Daarnaast zijn onder meer de keuken, badkamer, cv-installatie, leidingen, afvoer, elektra en meterkast vernieuwd. Daarnaast is de buitengevel vernieuwd en geïsoleerd. In 2015 is het dak vernieuwd, waarbij renovatieplaten op de bestaande constructie zijn aangebracht en het dak is afgewerkt met nieuwe dakpannen. In 2020 is de eerste verdieping ook uitgebouwd. Deze verdieping is gestuct en voorzien van nieuwe laminaatvloeren. Ook zijn de hal en overloop opnieuw afgewerkt en is de trap bekleed. Daarnaast zijn in 2020 vrijwel overal kunststof kozijnen met dubbel glas geplaatst, met uitzondering van de voordeur, zijdeur en het keukenraampje. De houten overstekken zijn in 2021 voor het laatst geschilderd en het bijgebouw is in 2022 nog geschilderd. De woning beschikt daarnaast op vrijwel alle ramen over rolluiken, behalve bij het keukenraam en in de wasruimte.

Begane grond

Binnen ervaar je direct het resultaat van de vele verbeteringen die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd. Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich een gezellige zithoek met veel lichtinval en leuk uitzicht op de straat. Aan de achterzijde vind je het eetgedeelte met zicht op de tuin en via de schuifpui een fijne verbinding met buiten. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combimagnetron/oven, vaatwasser en een 6-pits fornuis. De sfeervolle wandplankjes boven het werkblad geven de ruimte extra karakter. Vanuit de keuken is er daarnaast een deur naar een tweede hal met zijdeur.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping heb je de beschikking over vier slaapkamers en een complete badkamer. Deze badkamer is volledig betegeld en compleet uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, toilet, ligbad en douche. De handige nisjes bij het bad en in de douche maken het geheel extra praktisch en zorgen voor een nette, verzorgde uitstraling. Daarnaast is er nog een aparte wasruimte aanwezig. Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar.

Multifunctionele ruimte/garage

Een groot pluspunt op de begane grond is de multifunctionele ruimte met eigen ingang vanaf de oprit. Deze ruimte is in 2013 gerealiseerd, geïsoleerd en voorzien van verwarming, een eigen cv-ketel, airco, elektra, water en een toilet. Hierdoor is deze ruimte op verschillende manieren te gebruiken, bijvoorbeeld als salon, werkruimte, hobbyruimte of praktijk aan huis. De houten kozijnen zijn uitgevoerd met dubbel glas.

Berging

Aansluitend aan de multifunctionele ruimte is een bergruimte aanwezig. Ook de schuur achter de garage biedt extra bergruimte. Deze is niet geïsoleerd, maar wel voorzien van elektra.

Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van comfort en gemak. Er is een veranda aanwezig, geplaatst in 2016, waar je heerlijk overdekt kunt zitten. Verder is de tuin deels betegeld en deels voorzien van kunstgras, waardoor je weinig onderhoud hebt en toch geniet van een nette, verzorgde buitenruimte.

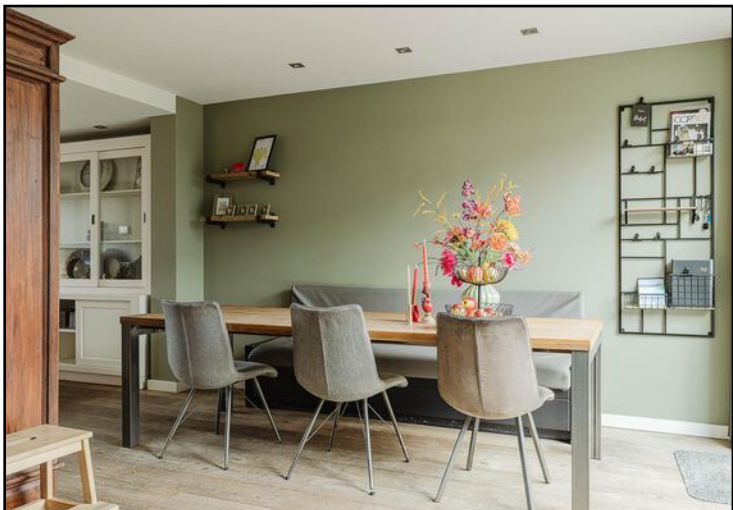
Bijzonderheden

- + Uitgebouwde woning op de eerste en tweede verdieping en veel leefruimte
- + Vanaf 2011 grondig verbouwd en verduurzaamd
- + Multifunctionele garage en diverse bergingen
- + Energielabel A
- + Onderhoudsvriendelijke tuin met veranda
- + Rustige ligging in kindvriendelijke woonomgeving

Ben je op zoek naar een ruime, verzorgde en veelzijdige woning op een fijne locatie in Wernhout? Dan is Pastoor Bielarstraat 15 absoluut een bezichtiging waard.

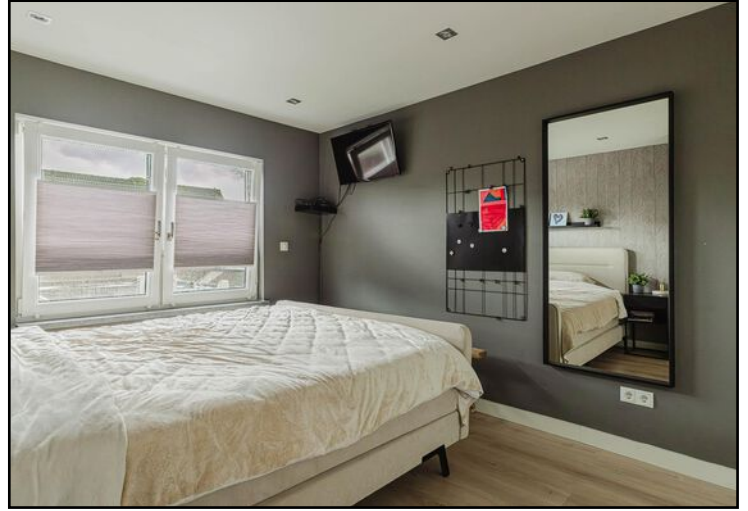
















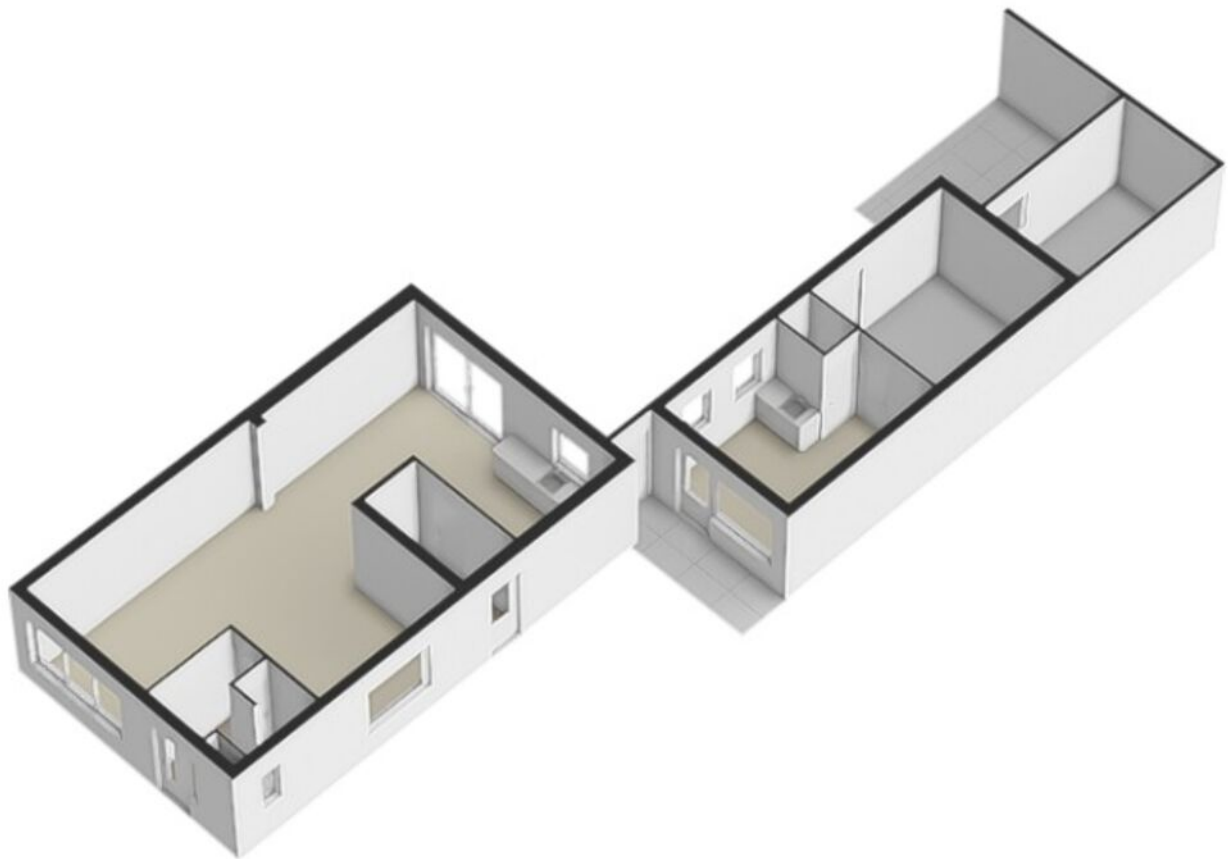




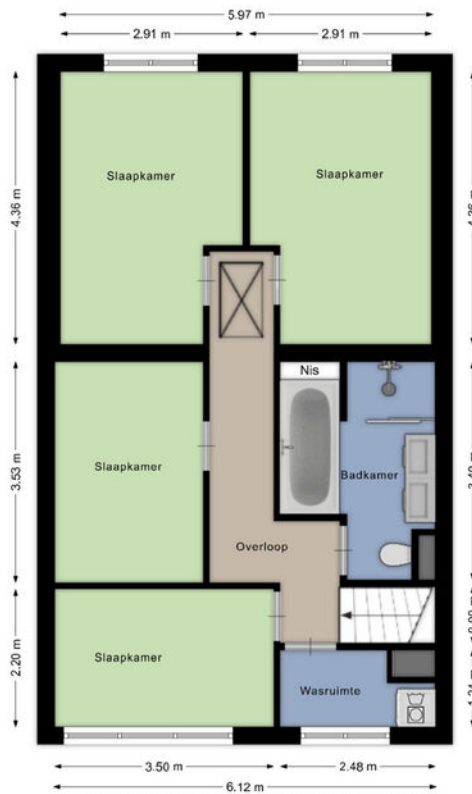
Begane grond



Begane grond 3D

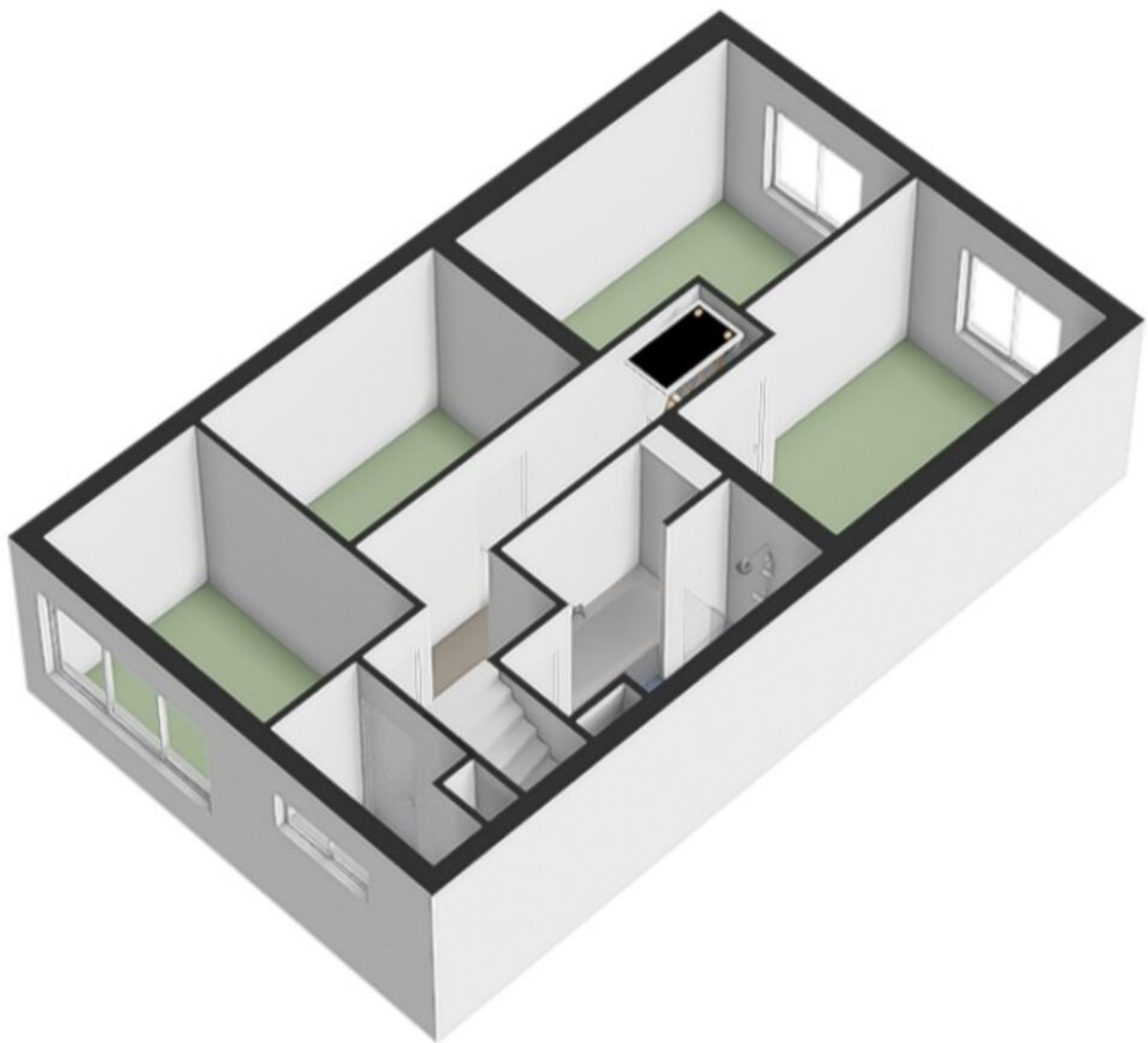


Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikr Vastgoedpresentaties
www.brikr.nl

Eerste verdieping 3D

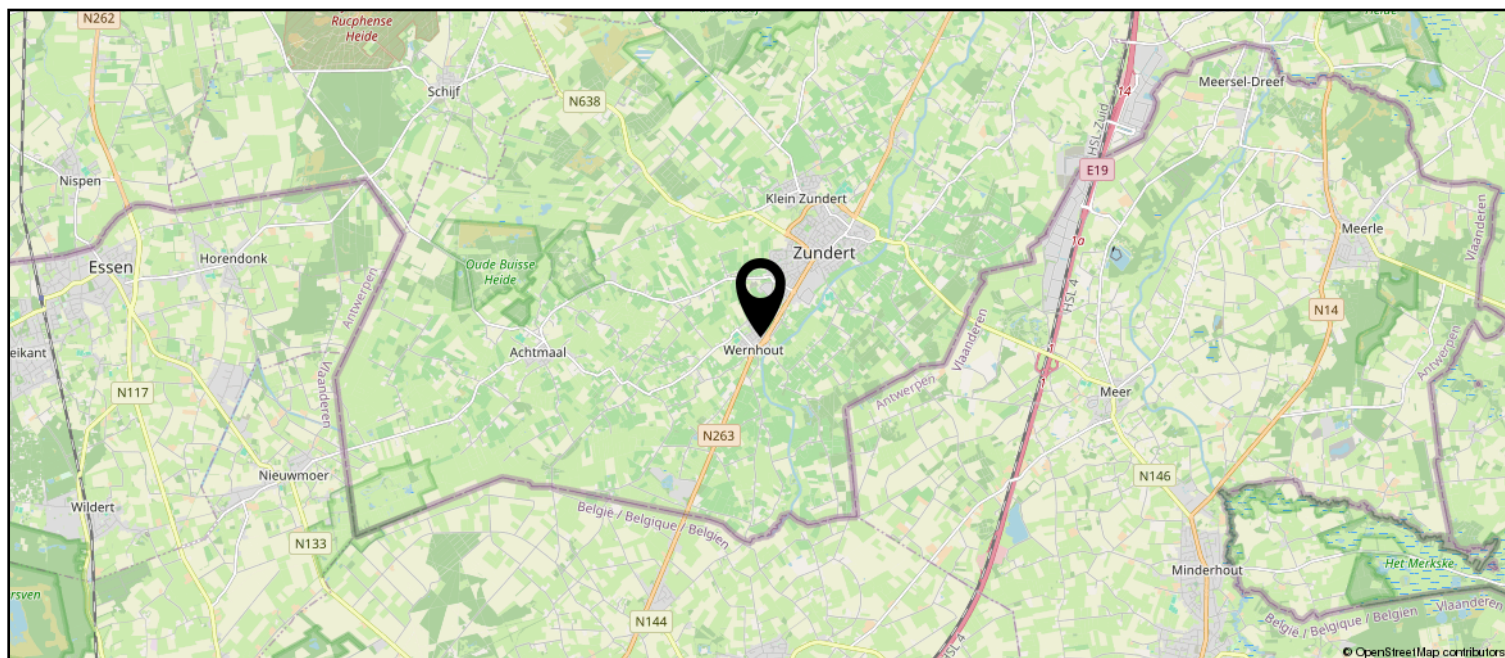
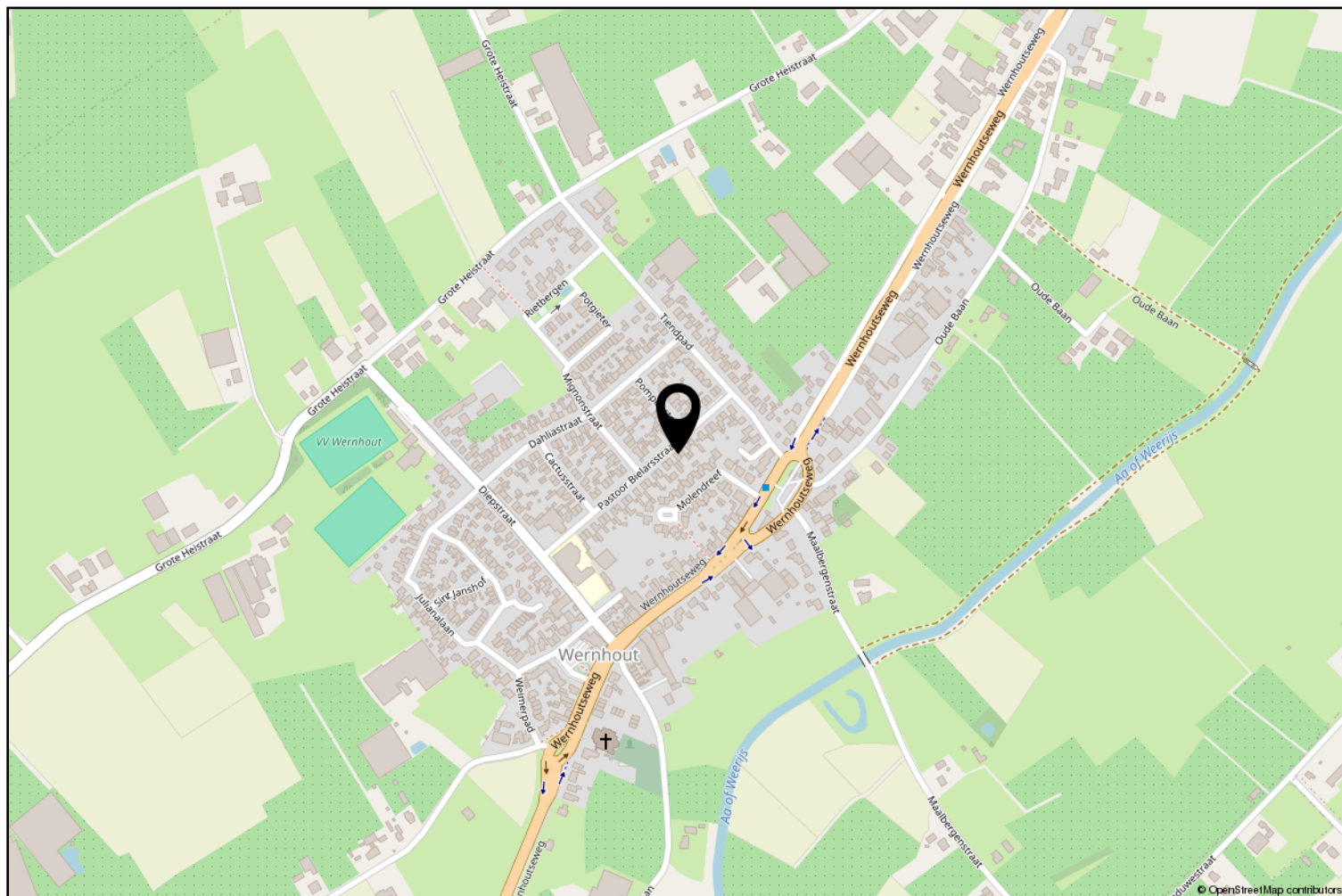




Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kast beneden	X		
- Vaste kasten slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse gordijnen	X		
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Spiegel kapsalon	X		
- Broodkast (bruin) eetkamer	X		
- Eetkamerbankje	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Koelkast garage		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	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Kast berging achter	X		
Legplanken en ophangstelsysteembeugels		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname



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.