

# Berkenring 59

4881 HB Zundert



Vraagprijs € 500.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 500.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 328 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 196 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	ca. 27 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 740 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte:	ca. 5 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1979, uitbouw in 2001
Ligging:	In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	Voor- en achtertuin
Garage:	Multifunctionele ruimte, voorheen garage
Verwarming:	C.v.-ketel Nefit Trendline HRC30 uit 2024, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energie label:	C

Ben je op zoek naar een ruime woning met extra mogelijkheden? Dan is deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met een multifunctionele ruimte, zeker een bezichtiging waard.

Een ideale woning als je comfortabel wilt wonen met extra ruimte voor werk, hobby of praktijk aan huis óf een bad- en slaapkamer wilt realiseren op de begane grond.

Aan de voorzijde geniet je tevens van een prachtig vrij en weids uitzicht.

### Ligging

Je woont hier in het gezellige dorp Zundert, dat een belangrijke centrumfunctie heeft binnen de gemeente Zundert. In het dorp zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. Denk aan basisscholen, een peuterspeelzaal, supermarkten, winkels, een medisch centrum en diverse sportverenigingen. Zundert staat daarnaast bekend om zijn rijke cultuur en levendige evenementen. Zo vindt hier jaarlijks het wereldberoemde Bloemencorso plaats.

De omgeving is groen en landelijk, met bossen en natuurgebieden op korte afstand. Tegelijkertijd zijn steden zoals Breda en Etten-Leur goed bereikbaar. Breda bereik je al binnen ongeveer 20 minuten rijden en steden als Rotterdam, Tilburg en Antwerpen liggen op circa 45 minuten afstand.

### Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime hal. Vanuit hier heb je toegang tot de meterkast, het toilet, de vaste hardhouten trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is ruim, sfeervol en voorzien van een open haard en vloerverwarming. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier van veel daglicht. Aan de voorzijde heb je bovendien een prachtig vrij uitzicht, wat de ruimte een extra prettig gevoel van ruimte geeft.

De leefkeuken is uitgevoerd in een landelijke stijl en opgesteld in een praktische hoekopstelling. Hier beschik je over veel kast- en ladenruimte en diverse inbouwapparatuur. Door de grote raampartijen is de keuken heerlijk licht. Via een loopdeur stap je zo de achtertuin in.

Middels een tussenportaal/bijkeuken bereik je de multifunctionele praktijkruimte, voorheen de garage.

Deze ruimte biedt volop mogelijkheden en beschikt thans over een eigen entree, wachtruimte, een apart toilet en een praktijkruimte.

Hierdoor is de woning bijzonder geschikt als je een beroep aan huis hebt, maar de ruimte kan natuurlijk ook worden gebruikt als kantoor, salon, hobbyruimte of speelkamer.

Achter de praktijkruimte bevindt zich bovendien een ruime berging die in 2001 is aangebouwd. Deze berging is voorzien van spouwmuur- en vloerisolatie en biedt veel extra opslagruimte.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op een ruime overloop. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is compleet ingericht en voorzien van een ligbad, een douche met glazen wand, een toilet en een wastafelmeubel met twee wastafels.

Eén van de slaapkamers aan de achterzijde heeft een deur naar het platte dak en de andere slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een praktische vaste kast onder de trap.

### Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je eerst in een praktische ruimte met een dakraam, berging en de opstelplaats voor de cv-combiketel uit 2024.

Aansluitend bevindt zich er nog een extra kamer die je uitstekend kunt gebruiken als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Dankzij het raam is er ook hier voldoende daglicht.

## Tuin

De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. De voortuin is modern ingericht en geeft de woning een nette en verzorgde uitstraling.

De achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor je hier een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. De tuin is aangelegd met sierbestrating, een gazon en een tuinhuis én heeft een achterom. De erfafscheiding bestaat deels uit een stenen muur en deels uit een houten schutting.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

## Bijzonderheden

- Een traditioneel gebouwde woning met geïsoleerde spouwmuren
- Betonnen verdiepingsvloer op de 1e verdieping en houten vloer op de 2e verdieping
- De begane grond is voorzien van dubbele beglazing
- De berging achter de praktijkruimte is aangebouwd in 2001 en heeft vloer- en spouwmuurisolatie
- Een multifunctionele praktijkruimte met eigen entree (voorheen garage)
- Ideale woning voor wonen en werken aan huis
- De mogelijkheid om de woning levensloopbestendig te maken
- Een oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving
- Gelegen op korte afstand van het centrum van Zundert met winkels, scholen en sportvoorzieningen
- Een prachtig vrij en weids uitzicht aan de voorzijde

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Neem dan snel contact op met ons kantoor om een bezichtiging in te plannen!







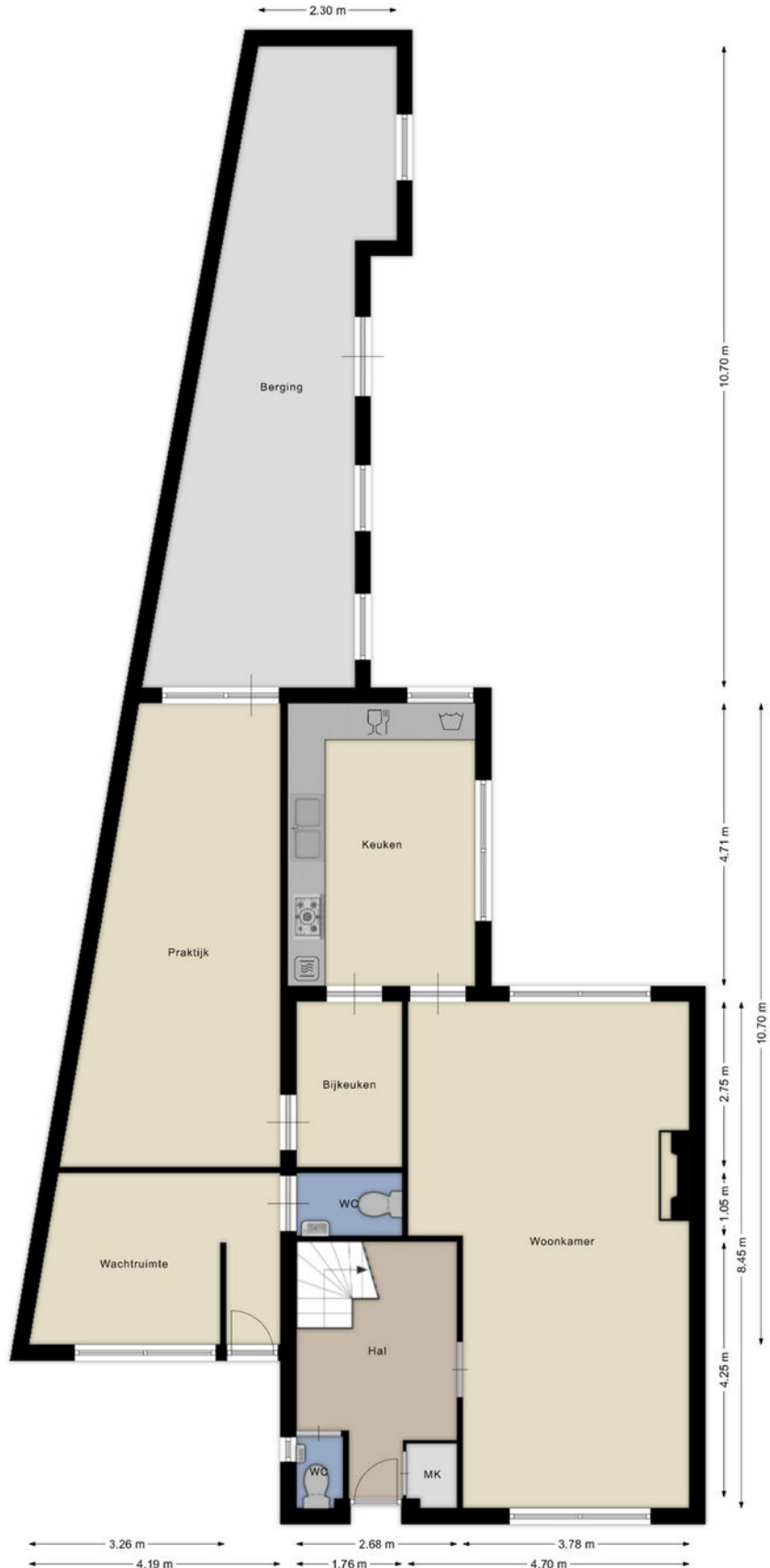






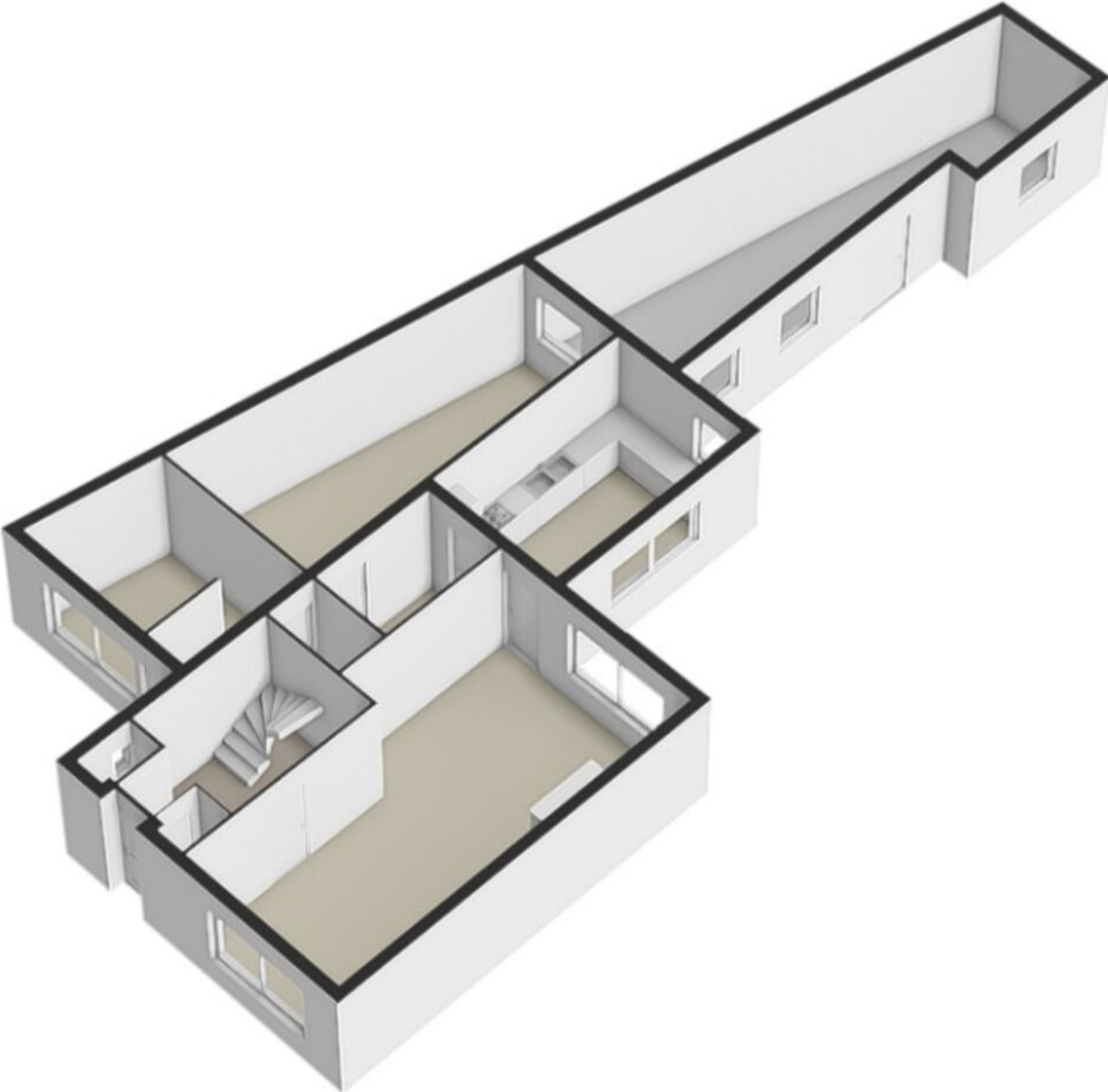


# Begane grond

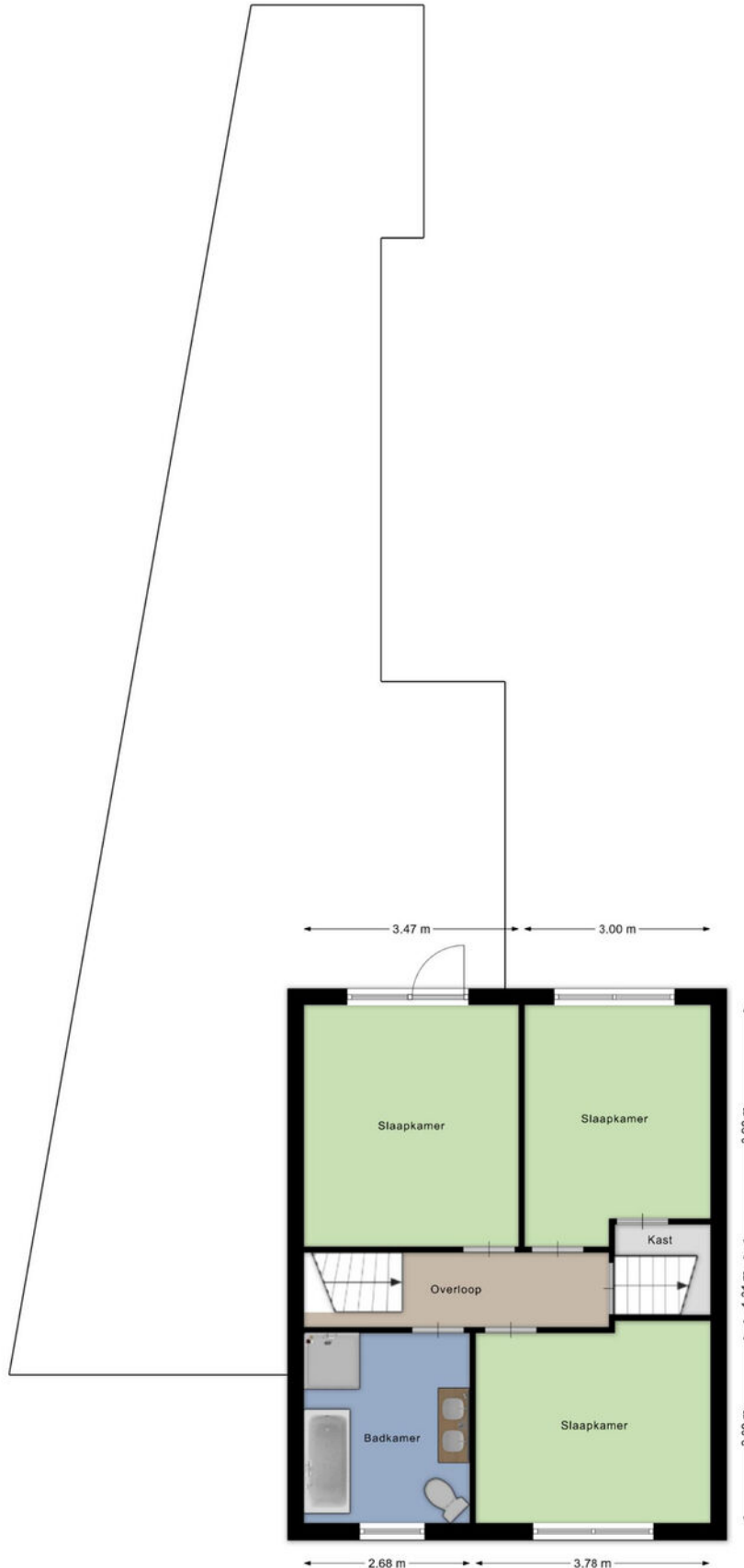


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikr Vastgoedpresentaties  
www.brikr.nl

# Begane grond 3D

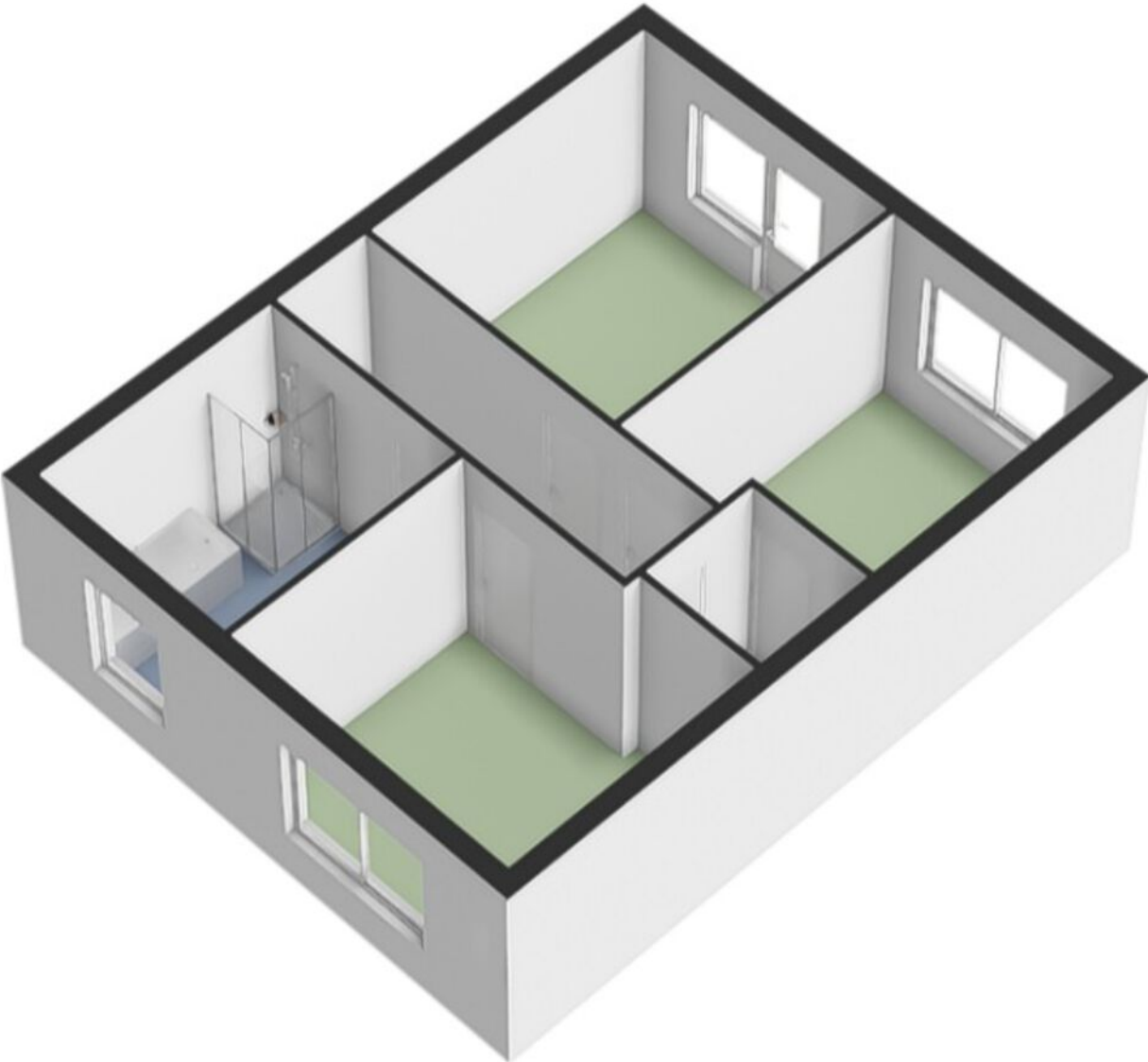


# Eerste verdieping

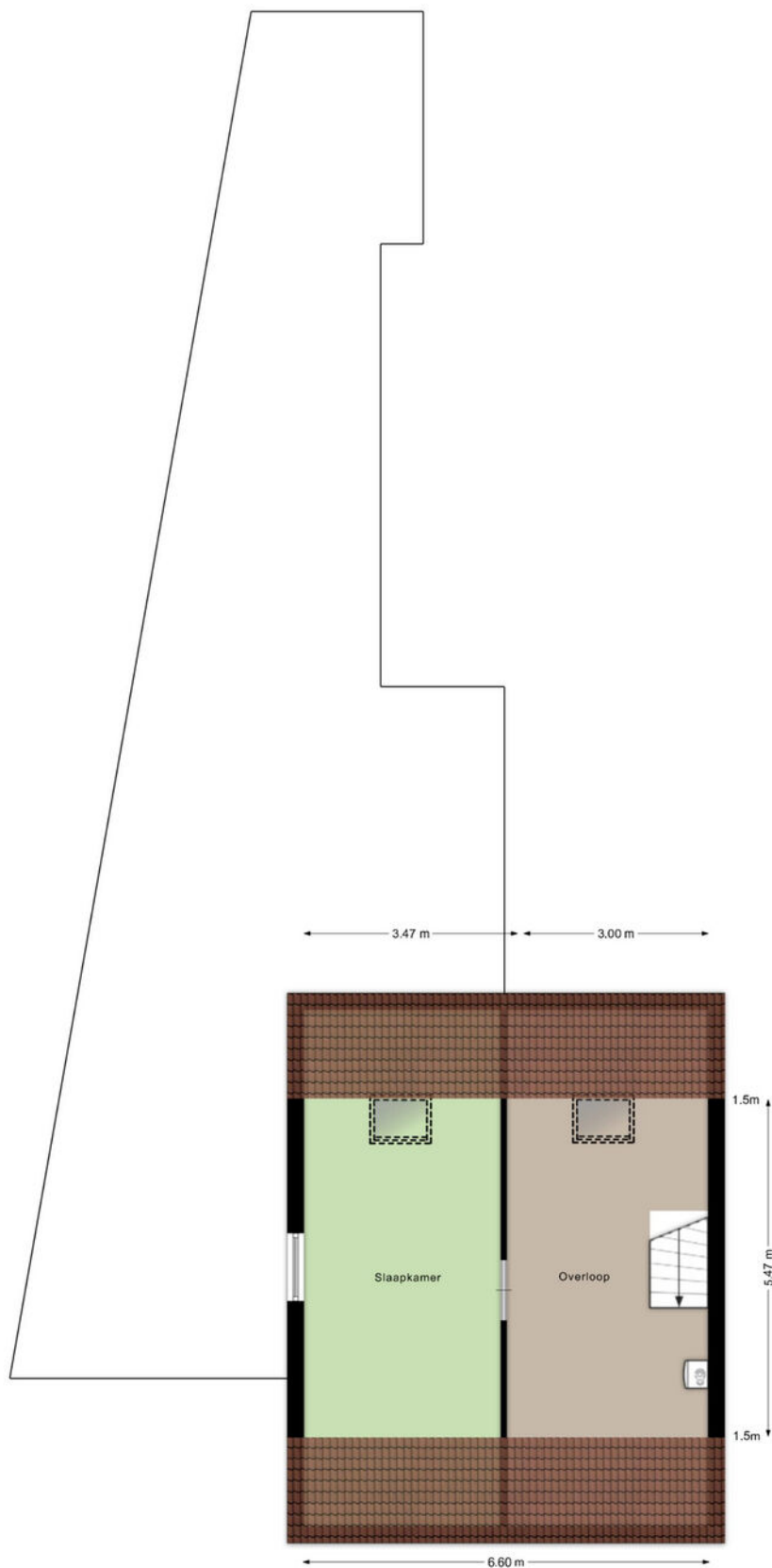


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikk Vastgoedpresentaties  
www.brikk.nl

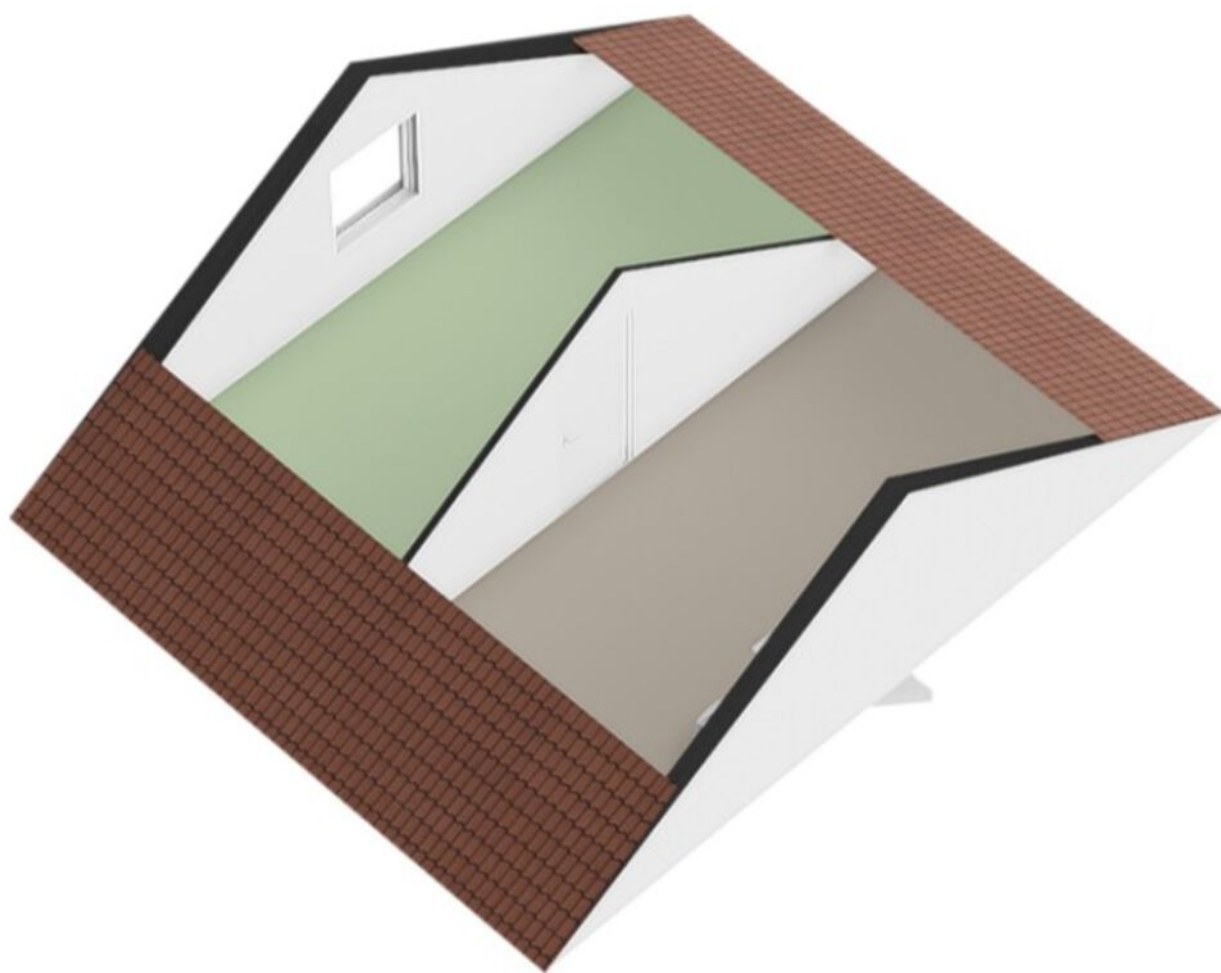
# Eerste verdieping 3D



# Tweede verdieping

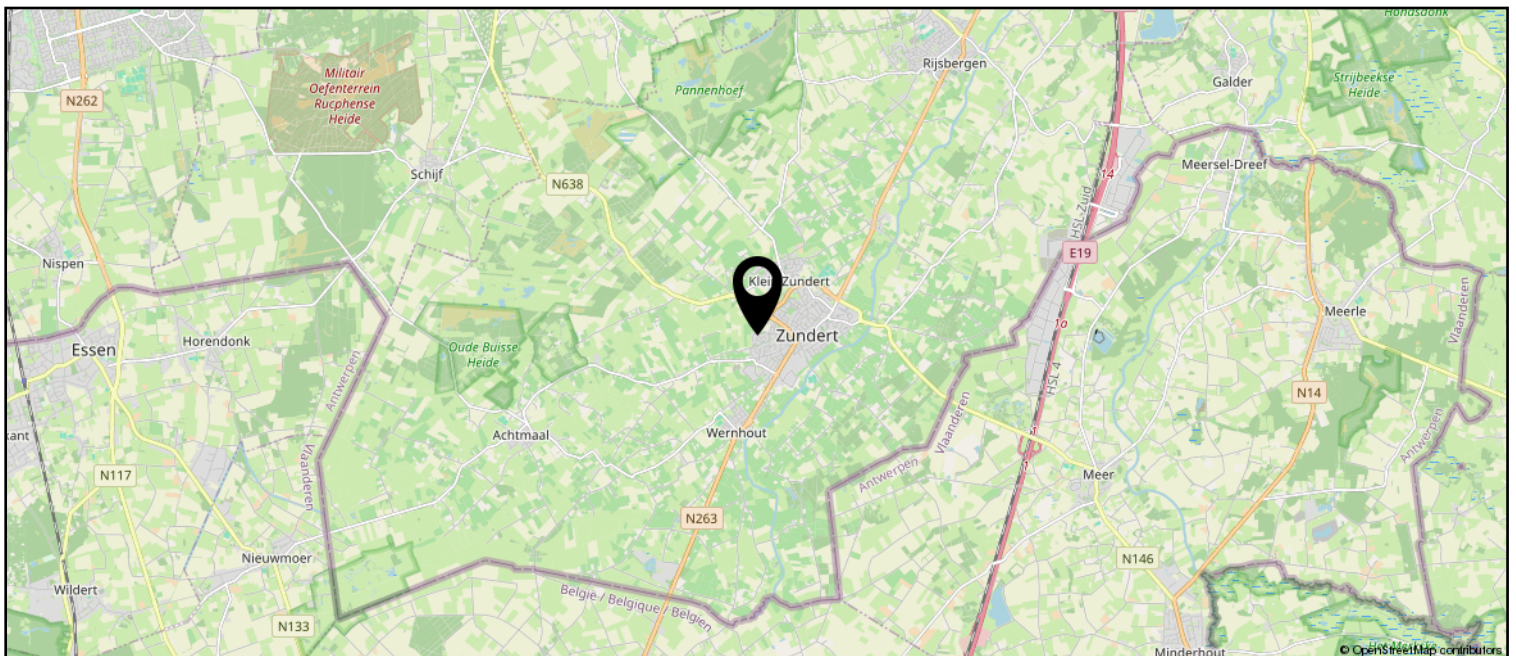


# Tweede verdieping 3D





# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kleding/legkast -kastje op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- vaatwasser	X		
- oven (werkt niet)	X		
- koelkast (kapot)	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- diepvries (werkt niet)	X		
- Boiler	X		
- Wasmaschine	X		
- Magnetron	X		
- Alleen vaatwasser en wasmachine werken nog	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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.

## 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](mailto: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 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](http://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](mailto: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.***