

# Oude Heistraat 19

4884 LE Wernhout



Vraagprijs € 1.200.000,- k.k.



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)  
og@vanhasselmakelaars.nl | [www.vanhasselmakelaars.nl](http://www.vanhasselmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                        |                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs:            | € 1.200.000,- k.k.                                                     |
| Soort woning:          | Vrijstaande woning                                                     |
| Type woning:           | Eengezinswoning                                                        |
| Aantal kamers:         | 6                                                                      |
| Aantal slaapkamers:    | 5                                                                      |
| Perceeloppervlakte:    | ca. 30375 m <sup>2</sup>                                               |
| Woonoppervlakte:       | ca. 211 m <sup>2</sup>                                                 |
| Inhoud:                | ca. 623 m <sup>3</sup>                                                 |
| Externe bergruimte:    | ca. 508 m <sup>2</sup>                                                 |
| Bouwjaar:              | 1977                                                                   |
| Ligging:               | Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen |
| Tuin:                  | Tuin rondom                                                            |
| Berging/garage/Schuur: | 22 m <sup>2</sup> / 80 m <sup>2</sup> / 406 m <sup>2</sup>             |
| Verwarming:            | C.v.-ketel                                                             |
| Isolatie:              | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas       |
| Energie label:         | B                                                                      |



Sommige plekken zijn gemaakt voor mensen die buiten willen leven. Niet alleen wonen, maar ook ruimte hebben om te doen: dieren aan huis, paarden, opslag, werken of gewoon... de stilte en de vrijheid van je eigen grond. Oude Heistraat 19 is zo'n plek. Een vrijstaande woning van 211 m<sup>2</sup> op in totaal 30.375 m<sup>2</sup> agrarische grond (Het object heeft een agrarische bestemming), met een nette, gemoderniseerde begane grond en bijgebouwen waar je meteen plannen van krijgt.

#### Ligging

Je woont hier aan een rustige, landelijke weg in het buitengebied van Wernhout: open, groen en met voornamelijk bestemmingsverkeer. Precies zo'n plek waar de dag begint met stilte, uitzicht en het gevoel dat je even los bent van de drukte – terwijl je de dorpsvoorzieningen in de regio nog altijd in de buurt hebt.

#### Bouwaard

De woning is traditioneel gebouwd in 1977 en is door de jaren heen op belangrijke punten aangepakt. Bij de modernisering van de begane grond is de beglazing vervangen voor HR+ glas. In 2018 zijn de muren geïsoleerd en het dak is geïsoleerd toen de pannen opnieuw zijn gelegd. Tijdens de modernisering is bovendien de vloer aangepakt: de vloer is destijds uitgehakt, geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming op de begane grond (met uitzondering van de slaapkamer). Met 24 zonnepanelen (2018) en energielabel B is het geheel ook op het vlak van energie netjes.

#### Begane grond

De begane grond is circa 10 jaar geleden volledig gemoderniseerd en dat merk je. Het hart van het huis is de open woonkeuken met kookeiland. Dankzij de open verbinding sta je altijd in contact met de eethoek en woonkamer, en door de grote raampartijen kijk je zó uit over je eigen land – koken en leven gaan hier vanzelf samen.

Praktisch is het ook: op de begane grond is een badkamer toegevoegd én een slaapkamer. Ideaal als je gelijkvloers wilt wonen, een fijne logeerkamer zoekt of een rustige werkplek nodig hebt. De vloerverwarming en airco (2024) op de begane grond zorgen daarbij voor comfortabel wonen.

#### Eerste verdieping

Boven is er vooral: ruimte. Je komt uit op een royale vide en op de overloop is er een apart toilet. Verder zijn er vier ruime slaapkamers en een berging. De indeling biedt een prettige basis, en tegelijk is dit een verdieping die je, als je dat wilt, helemaal naar de smaak van nu kunt maken. Extra fijn: één slaapkamer heeft een ruime dakkapel, waardoor je niet alleen meer leefruimte hebt, maar ook dat heerlijke uitzicht over het land. Daarnaast is er een slaapkamer met een balkon. En praktisch is het ook: alle slaapkamers beschikken over ruime bergruimtes voor extra opslag.

#### Garage / bijgebouwen

Wie hier komt kijken, begrijpt meteen waarom dit object zo interessant is voor dierenliefhebbers, agrariërs en mensen die buiten ruimte nodig hebben.

De stal/loods (2003) van circa 406 m<sup>2</sup> is een serieuze ruimte: groot, praktisch en met elektra. Of je nu opslag zoekt, werkruimte, stalling of invulling richting dieren/paarden(stallen) – dit is zo'n gebouw dat mogelijkheden opent.

Daarnaast is er de grote garage (2003) van circa 80 m<sup>2</sup>: luxe uitgevoerd met twee elektrische garagedeuren, zolder, verwarming, dubbel glas en dak- vloer- en muurisolatie. Dit is meer dan alleen een plek voor auto's; het is een gebouw waar je hobby, werk en buitenleven samen kunt laten komen. En dan het extra: er is een guesthouse-/logeerunit met toilet, een ruime verblijfsruimte en een eigen terras. Perfect voor logés, een rustige kantoorplek of een fijne plek voor een ouder kind. En zoek je iets in de richting van mantelzorg? Dan leent deze ruimte zich daar qua opzet goed voor – uiteraard afhankelijk van de mogelijkheden en regelgeving.

Tot slot is er nog een extra garage (1977) van circa 22 m<sup>2</sup>, met bergzolder: Handig voor de auto, gereedschap, motoren, fietsen en opslag.

### Tuin / buitenruimte

Rondom de woning ligt een netjes aangelegde tuin die voelt als een eigen, beschutte wereld. Het groen is verzorgd, de lijnen kloppen, en in het midden van de tuin staat een houten prieel in landelijke stijl (in 2025 voorzien van nieuw riet): een heerlijke plek om 's avonds lang na te tafelen, of om juist 's ochtends in alle rust je koffie te drinken.

En dan... stap je verder het erf op, je bent hier letterlijk omringd door je eigen grond. Naast en achter de tuin liggen de percelen, met openheid. Of je nu droomt van paarden aan huis, dieren, ruimte voor werk of gewoon het pure buitenleven: met in totaal 30.375 m<sup>2</sup> grond en 508 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen kun je hier echt iets neerzetten.

### Bijzonderheden

- + 30.375 m<sup>2</sup> (ondergrond & cultuurgrond) agrarische grond (5 kadastrale percelen): veel ruimte en vrijheid
- + Vrij en landelijk gelegen aan rustige weg met voornamelijk bestemmingsverkeer
- + Ruime vrijstaande woning (211 m<sup>2</sup>) met 6 kamers en 5 slaapkamers. Begane grond circa 10 jaar geleden volledig gemoderniseerd.
- + Grote stal/loods ca. 406 m<sup>2</sup> ideaal voor paarden/agrarisch/opslag of andere hobby's.
- + Luxe garage ca. 80 m<sup>2</sup> met Guesthouse met toilet en terras (mooie kans voor logés/werken aan huis/mantelzorg-idee)
- + Verduurzaamd: 24 zonnepanelen (2018), Airco (2024), muren nageïsoleerd (2018), dak geïsoleerd, grotendeels dubbelglas glas en vloer geïsoleerd.
- + Bestemming: agrarisch - agrarisch bedrijf (woningperceel) + agrarisch - boomteeltontwikkelingsgebied (gronden)
- + Vergunning voor 25 zoogkoeien van 2 jaar en ouder (inclusief ongespeende kalveren), volgens de gegevens van KRD Noord-Brabant.
- + Gescheiden verkoop is mogelijk, perceel 473 en 538, 539, 472, 520



















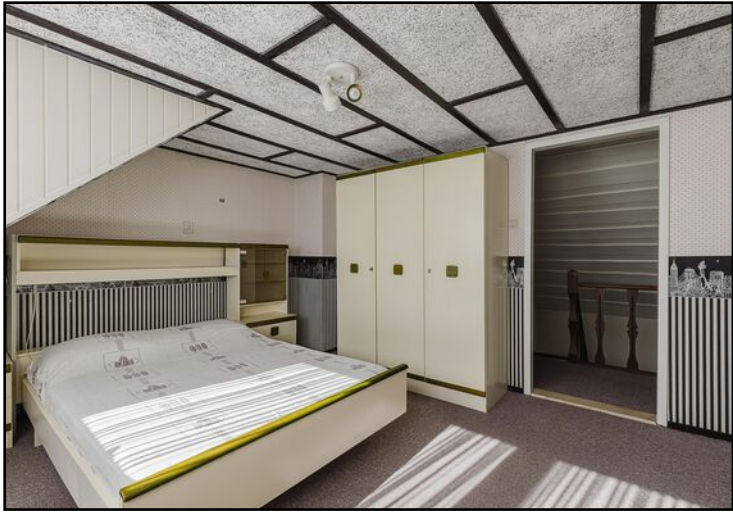


























































# Begane grond



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



# Begane grond 3D





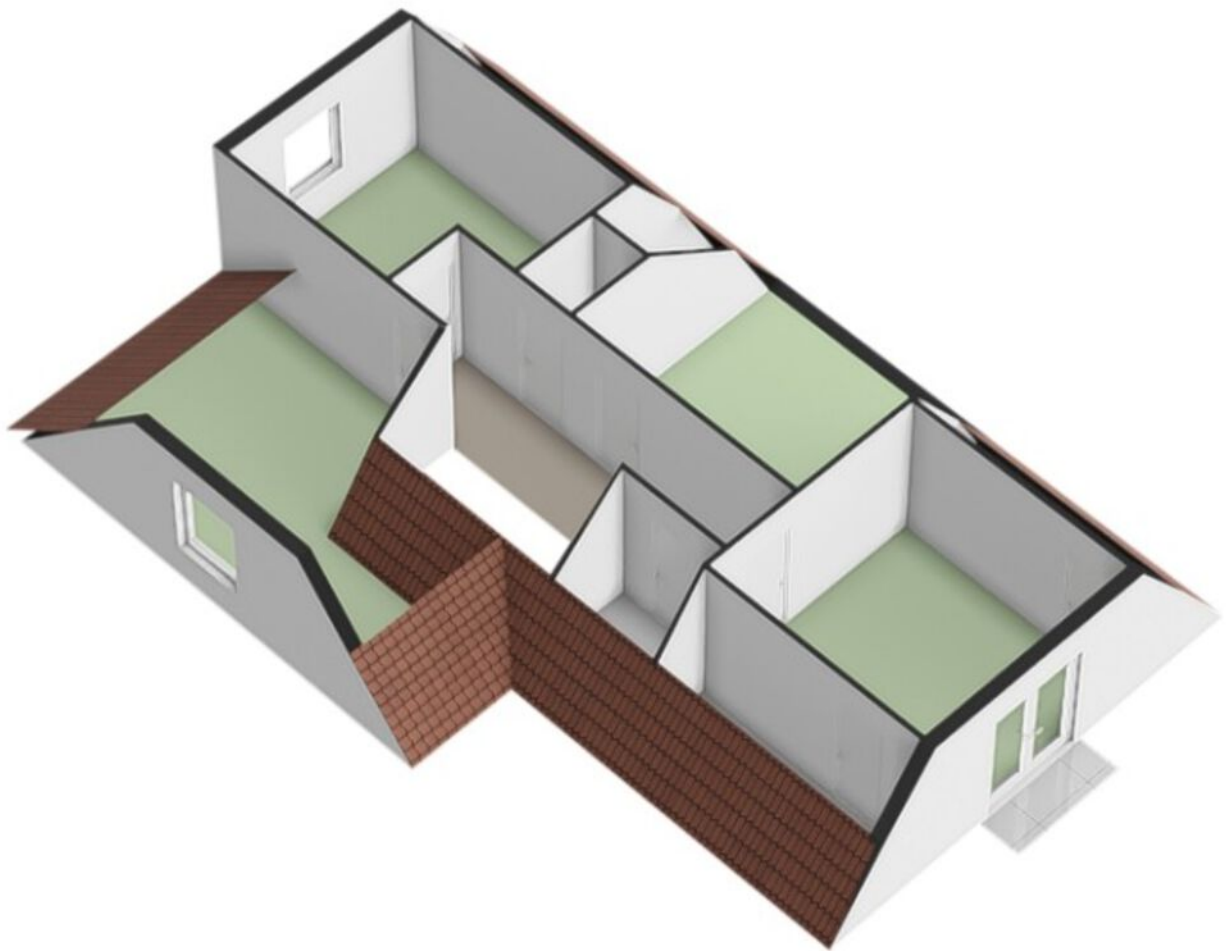
# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikkr Vastgoedpresentaties  
[www.brikkr.nl](http://www.brikkr.nl)

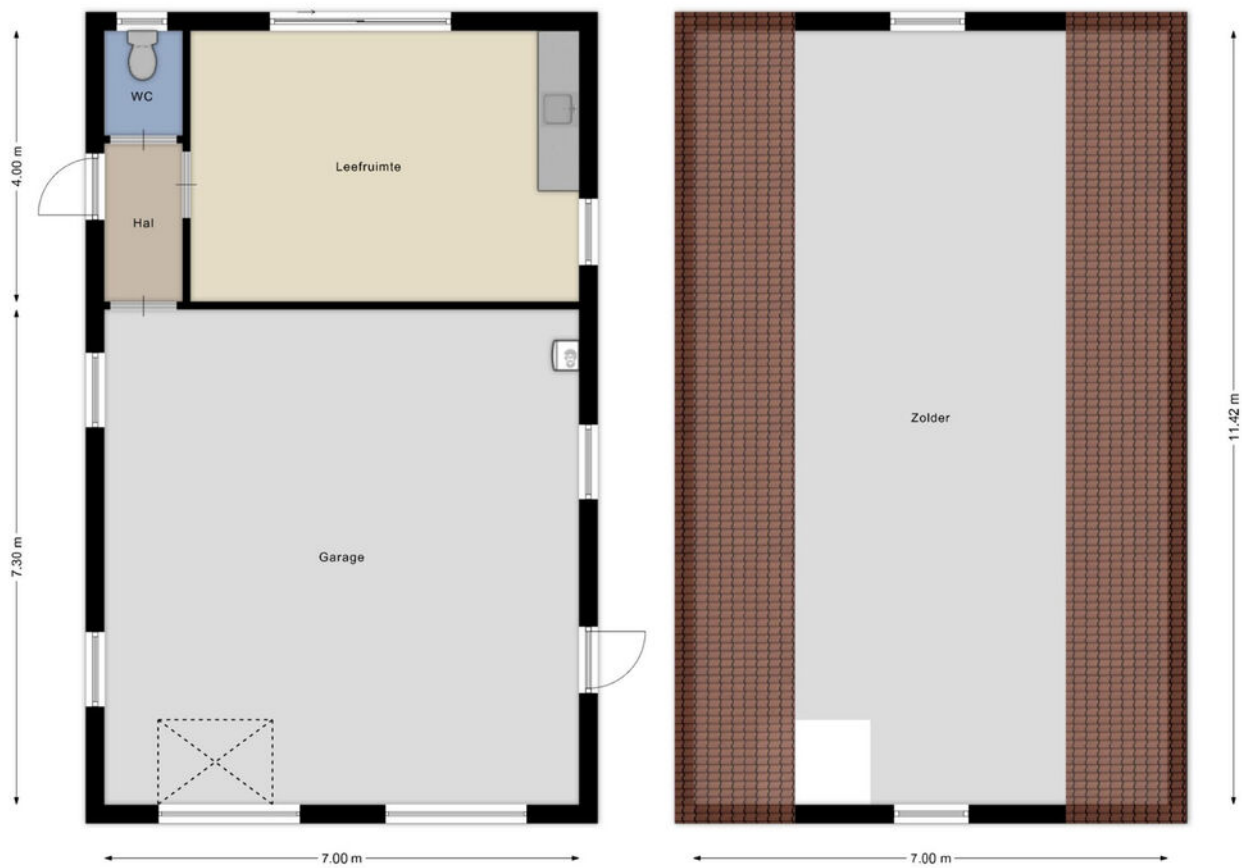


# Eerste verdieping 3D





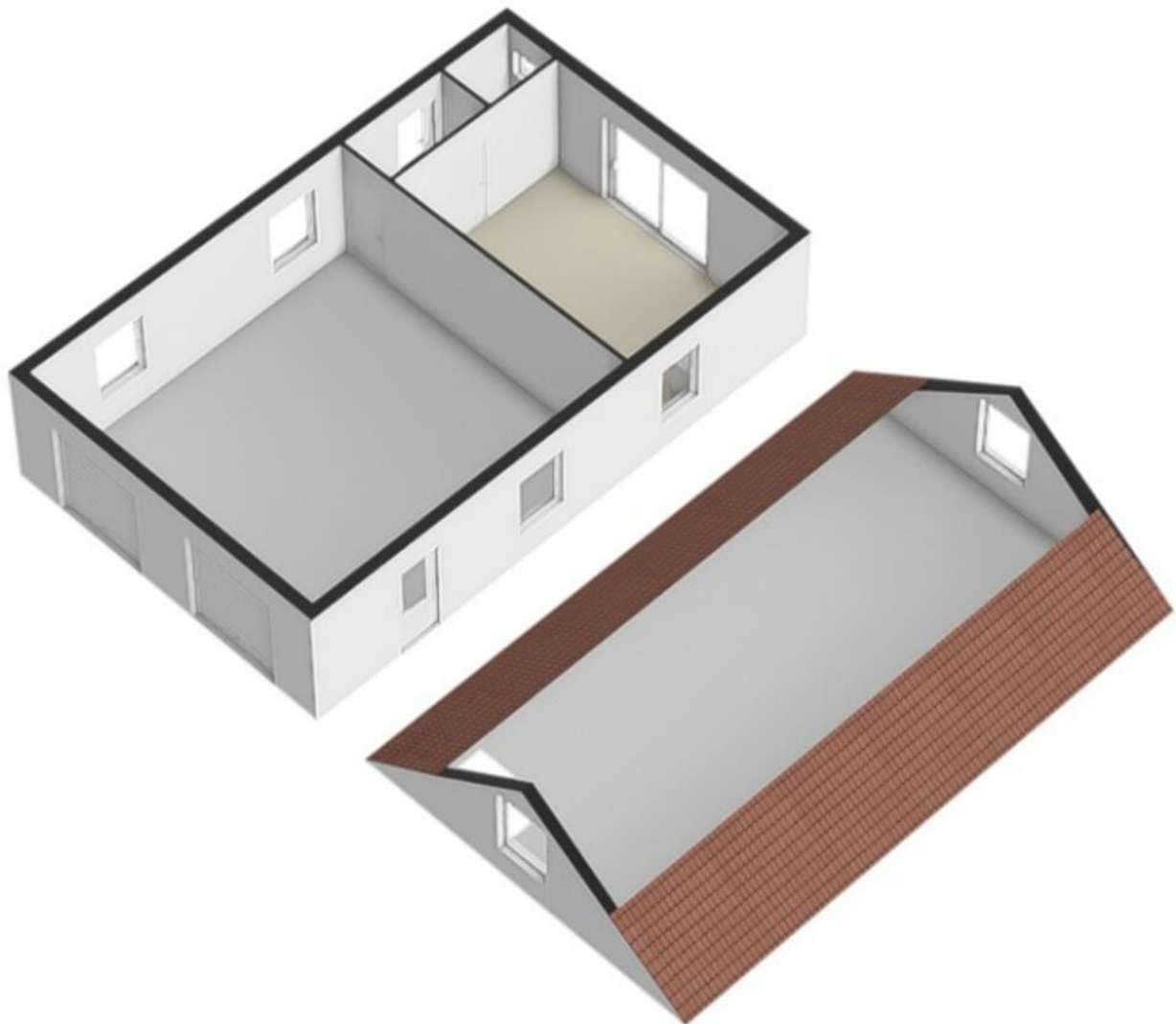
# Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikkr Vastgoedpresentaties  
www.brikkr.nl

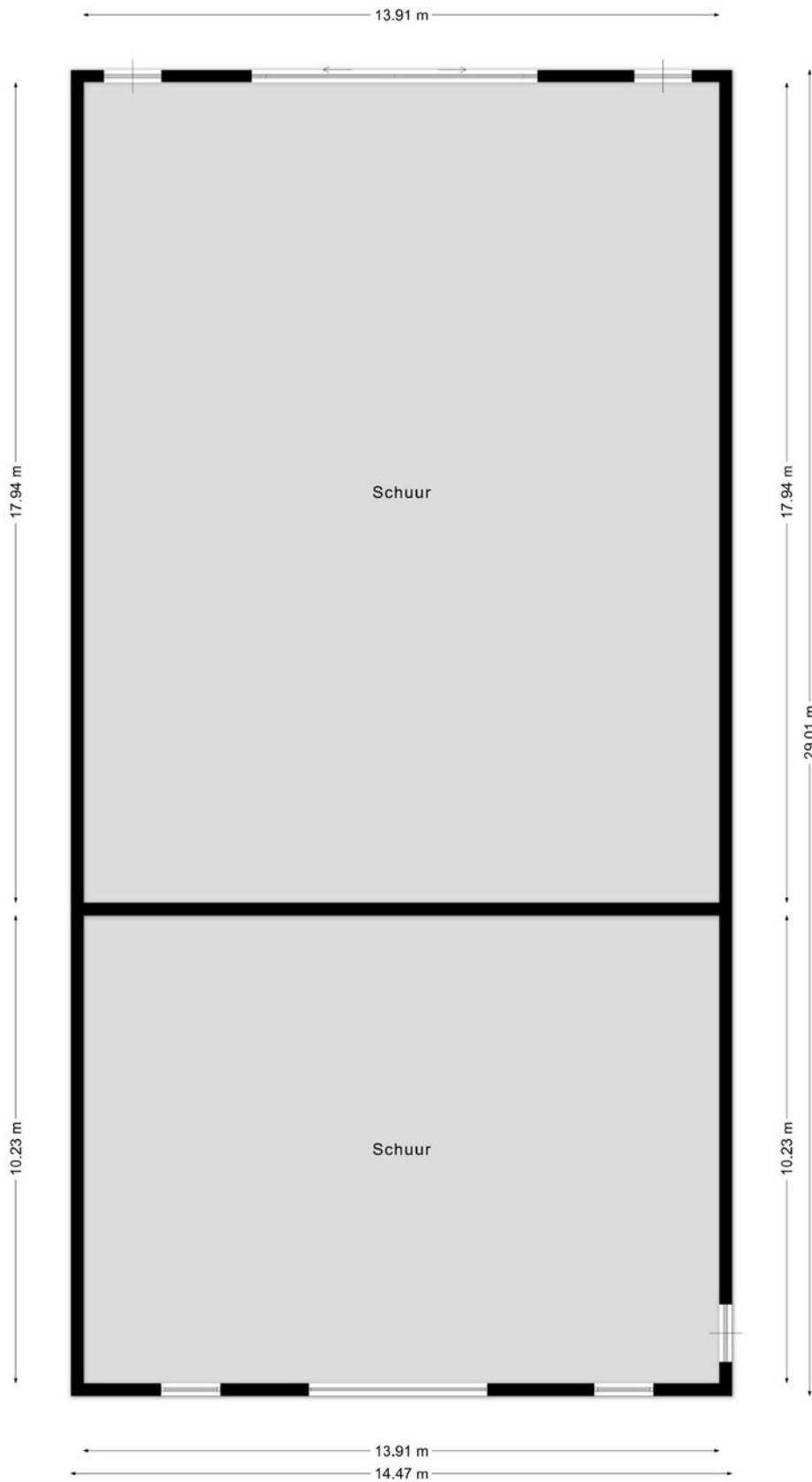


# Garage 3D





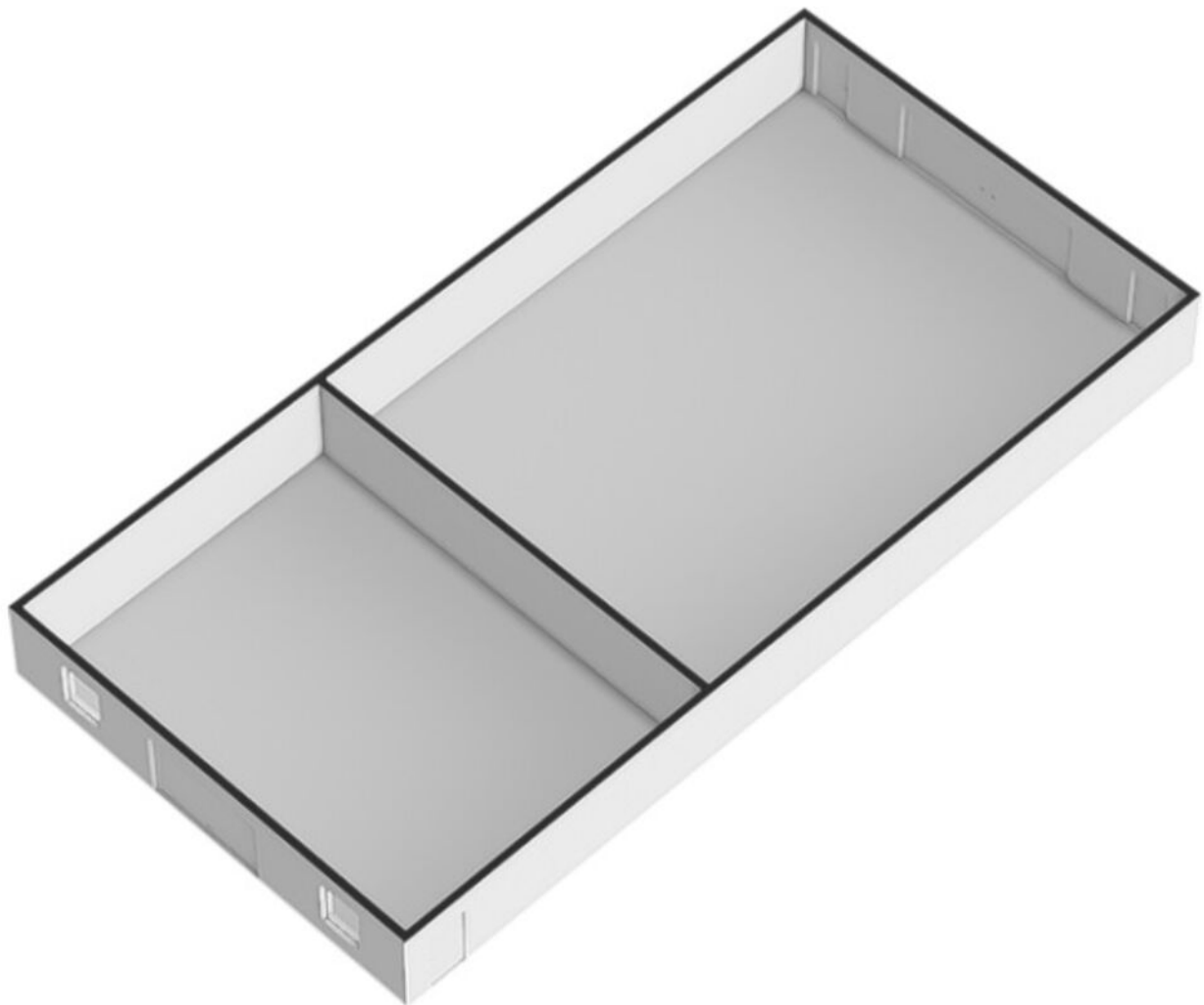
# Schuur



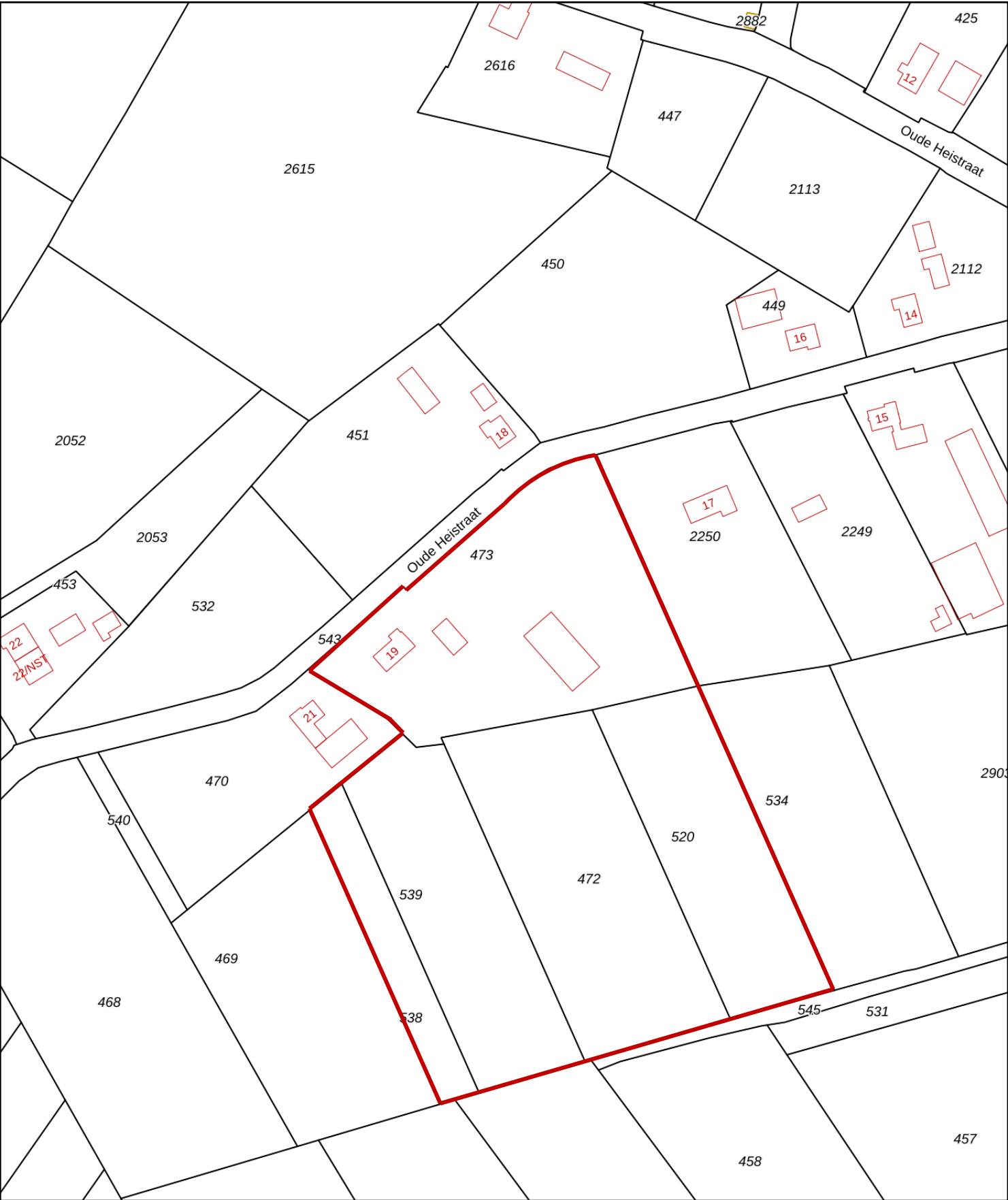
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© BrikkR Vastgoedpresentaties  
[www.brikkR.nl](http://www.brikkR.nl)



# Schuur 3D







12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zundert

T

473

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.

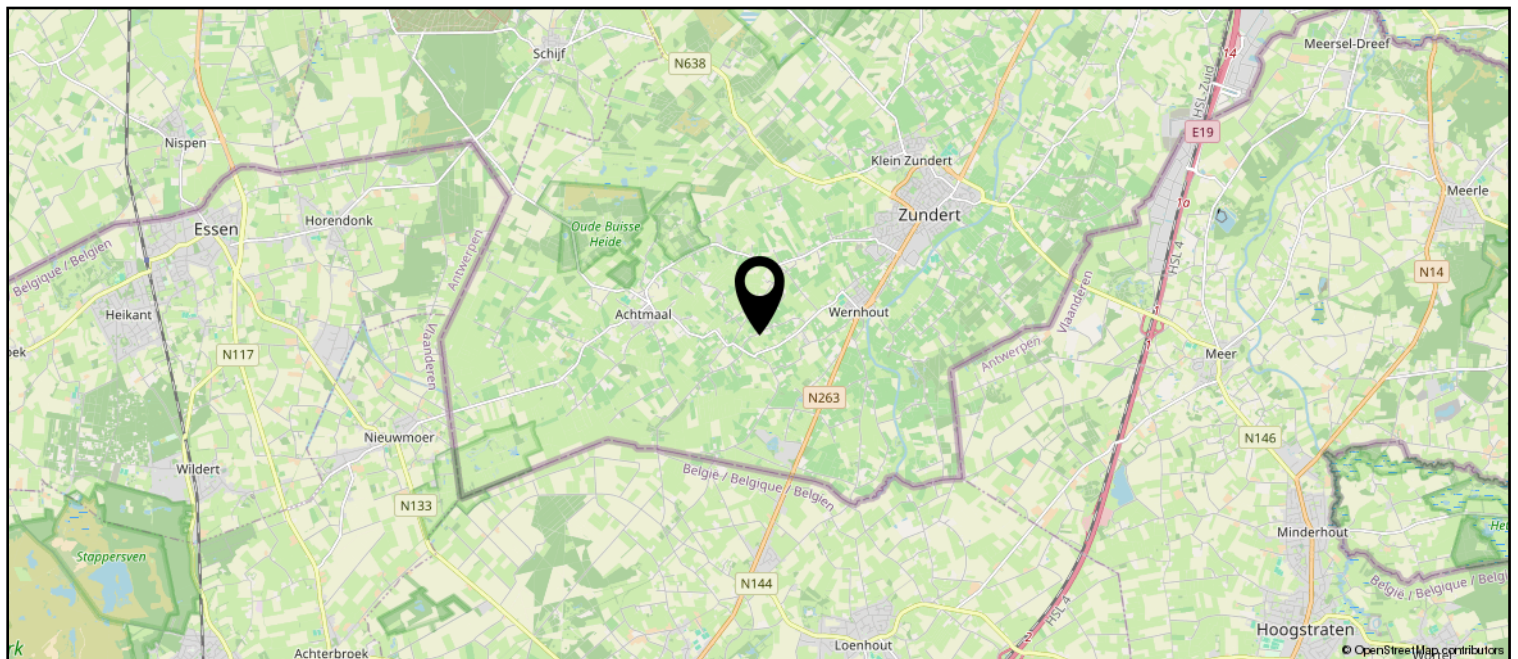
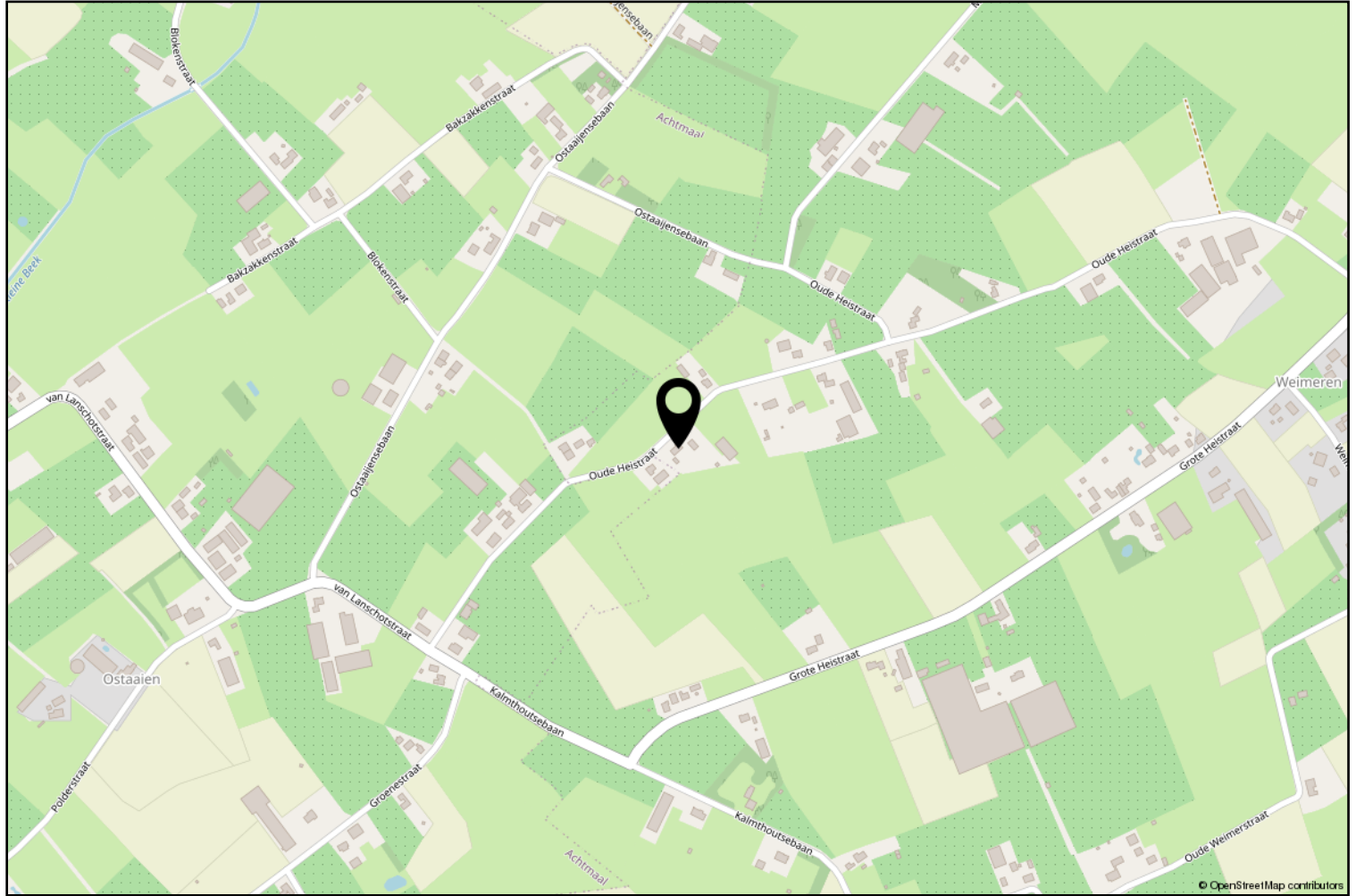
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| (Gas)kachels                                                       | X             |          |              |
| Designradiator(en)                                                 | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                |               |          |              |
| - planken                                                          |               | X        |              |
| - kasten                                                           | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - plissé                                                           |               |          | X            |
| - in between gordijnen                                             |               |          | X            |
|                                                                    |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - plavuizen                                                        | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Overig, te weten                                                   |               |          |              |
| - spiegel badkamer                                                 | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - Quooker                                                          | X             |          |              |
| - apothekerskast                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - spiegel met verlichting                                          | X             |          |              |
| - kroonluchtertje en designradiator                                | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Rookmelders                                                           | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                     | X             |          |              |
| Airconditioning                                                       | X             |          |              |
| Rolluiken                                                             | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                      | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                               | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                          | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                           | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                        |               |          |              |
| - CV-installatie                                                      | X             |          |              |
| - boiler                                                              | X             |          |              |
| - geiser                                                              | X             |          |              |
| - waterontharder                                                      |               |          | X            |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |
| - spowisolatie                                                        | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                              |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                                 | X             |          |              |
| Beplanting                                                            | X             |          |              |
| Robotmaaier                                                           |               |          | X            |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                     | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                               |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                                | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                   | X             |          |              |
| (Broei)kas                                                            | X             |          |              |
| zitkuil met rieten kap ( 2025)                                        | X             |          |              |
| spotjes tuinkamer                                                     |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                  |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                                |               |          |              |
| - (sier)hek rond vijver                                               | 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.



## Ton Jochems

Sinds 2000 ben ik werkzaam bij Van Hassel Makelaars o.g. als makelaar / taxateur met de specialisaties Wonen, Agrarisch en Landelijk vastgoed, alsmede planschade en onteigening.  
Ik sta u graag te woord via 06-53782780 of [tjochems@vanhasselmakelaars.nl](mailto:tjochems@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.***