

# Waaijenbergstraat 5 a

4881 NB Zundert



Vraagprijs € 790.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 790.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 1885 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 223 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 1109 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte:	ca. 75 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	2003
Ligging:	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom
Tuin:	Achtertuint, voortuint, zijtuin, tuin rondom
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v.-ketel (woning: Nefit 2018)(schuur: 2014)
Isolatie:	Muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	B

Zeer ruime vrijstaande woning met royale garage gelegen in het buiten gebied van Zundert. De woning beschikt over een royale woonkamer en keuken die beide voorzien zijn van openslaande deuren naar de tuin. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en een ruime badkamer. In de royale schuur is een aparte ruimte voorzien van cv-verwarming, water en elektra, waar mogelijkheid is voor bijvoorbeeld een B&B of een ruimte voor werk aan huis.

### **Ligging**

Het huis is gelegen in het buitengebied van Zundert met een uitstekende uitvalsverbinding naar de snelweg Antwerpen-Breda-Rotterdam. Zundert is gelegen in het gemoedelijke Brabantse land op circa 30 minuten van Rotterdam en Antwerpen. Het dorpscentrum (op fietsafstand gelegen) biedt volop mogelijkheden voor de dagelijkse behoeften, zoals meerdere supermarkten, diverse overige winkels, cafés, restaurants, basisscholen, kinderopvang, medisch centrum en sportaccommodaties. In het uitgestrekte buitengebied van Zundert kan er volop gewandeld en gefietst worden.

### **Begane grond**

Entree voorzien van meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping geeft toegang tot de woonkamer en keuken. De royale lichte woonkamer is voorzien van openslaande deuren naar de tuin. De keuken is voorzien van vaatwasser, koelkast, oven en 5-pits gasfornuis met afzuiging. Tevens is de keuken voorzien van openslaande deuren naar de tuin. Bijkeuken te bereiken via keuken is voorzien van de aansluitingen voor wasmachine, droger en geeft toegang tot de tuin.

### **Eerste verdieping**

Overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers, 2 bergruimtes waarvan in een de Cv installatie is gesitueerd, 1 ruime badkamer en via vlizotrap te bereiken bergzolder. De badkamer is voorzien van dubbele wasbak, ligbad, douche en toilet.

### **Schuur**

In de ruime schuur is een aparte ruimte voorzien van cv-verwarming, water en elektra, waar mogelijkheid is voor bijvoorbeeld een B&B of een ruimte voor werk aan huis. In dit deel van de schuur zijn een keuken, toilet, douche, aansluiting voor wasmachine en slaapkamer aanwezig. Het andere deel van de schuur is ingedeeld als garage/werkruimte/opslag ruimte (ca. 59m<sup>2</sup>).

### **Tuin**

De royale tuin is voorzien van zonneterras, enkele vaste beplanting en gazon. Door de grote heg om de gehele tuin heen is er veel privacy.

## Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert heeft dit pand de bestemming; agrarisch - agrarisch bedrijf en de overige/omliggende grond heeft de bestemming; boomteeltontwikkelingsgebied. 'specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten' zijn op de volgende adressen tevens de volgende nevenactiviteiten toegestaan, waarbij de maximale oppervlakte die daarvoor wordt aangewend niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan: specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten; groothandel in in- en export van planten en boomzaden. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de gemeente Zundert of de verkopend makelaar van ons kantoor; dhr. Ton Jochems.

## Bijzonderheden

- Royale vrijstaande woning gelegen in het prachtige buitengebied van Zundert
- Schuur waar mogelijkheid is voor o.a. een B&B of een ruimte voor werk aan huis.
- Royale tuin met veel privacy
- 3 ruime slaapkamers en 1 ruime badkamer
- Ruim perceel van ca. 1.885m<sup>2</sup>
- Cv woning: Nefit Ecomline HR (2018), Cv schuur bouwjaar 2014
- Agrarische bestemming

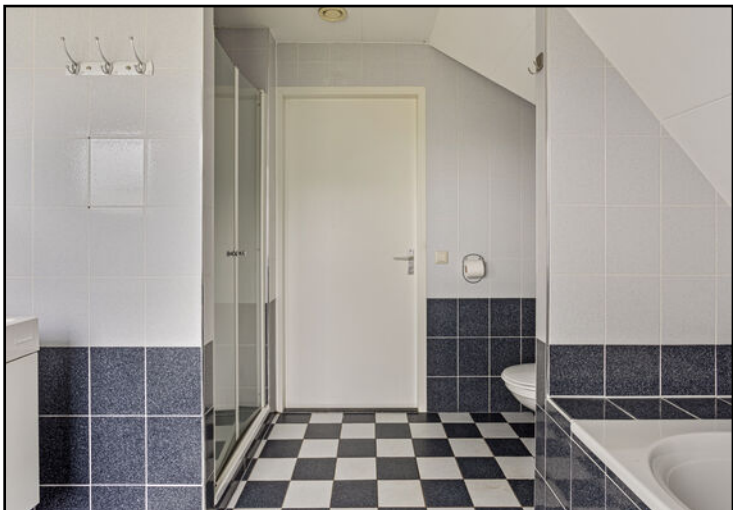




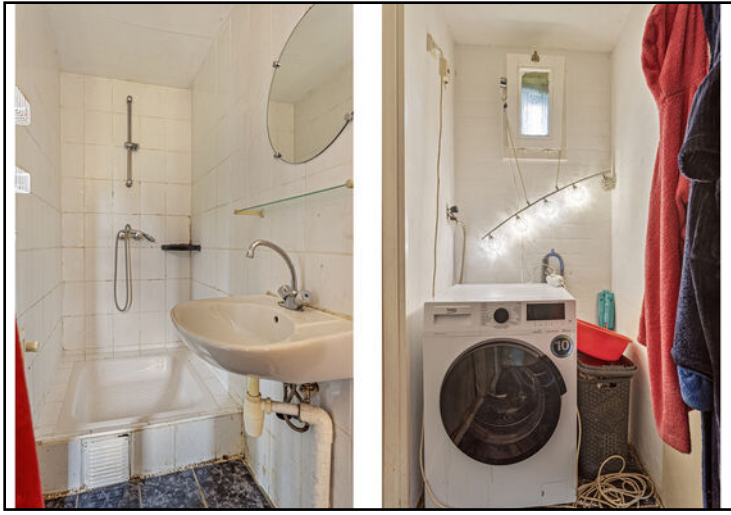




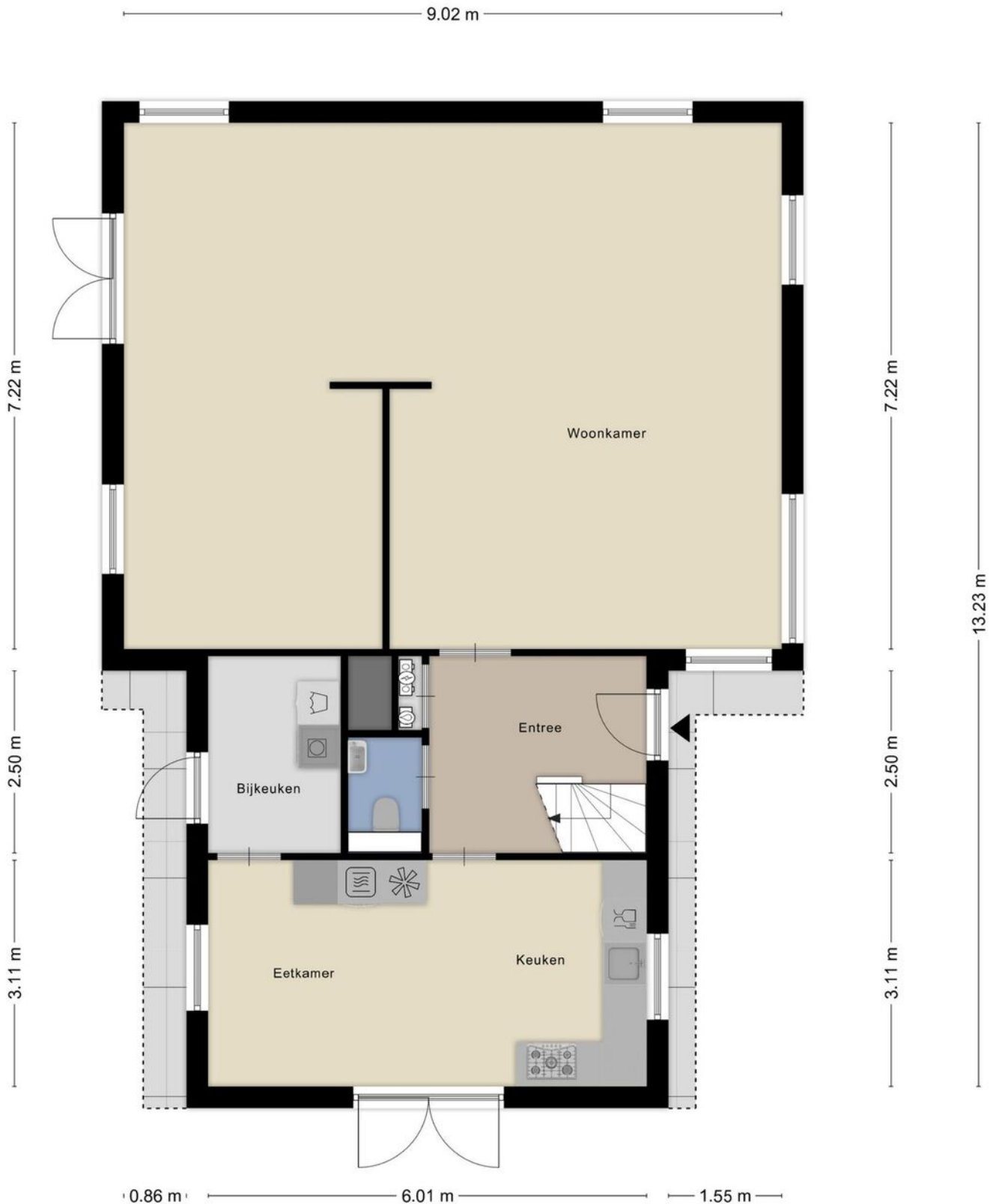








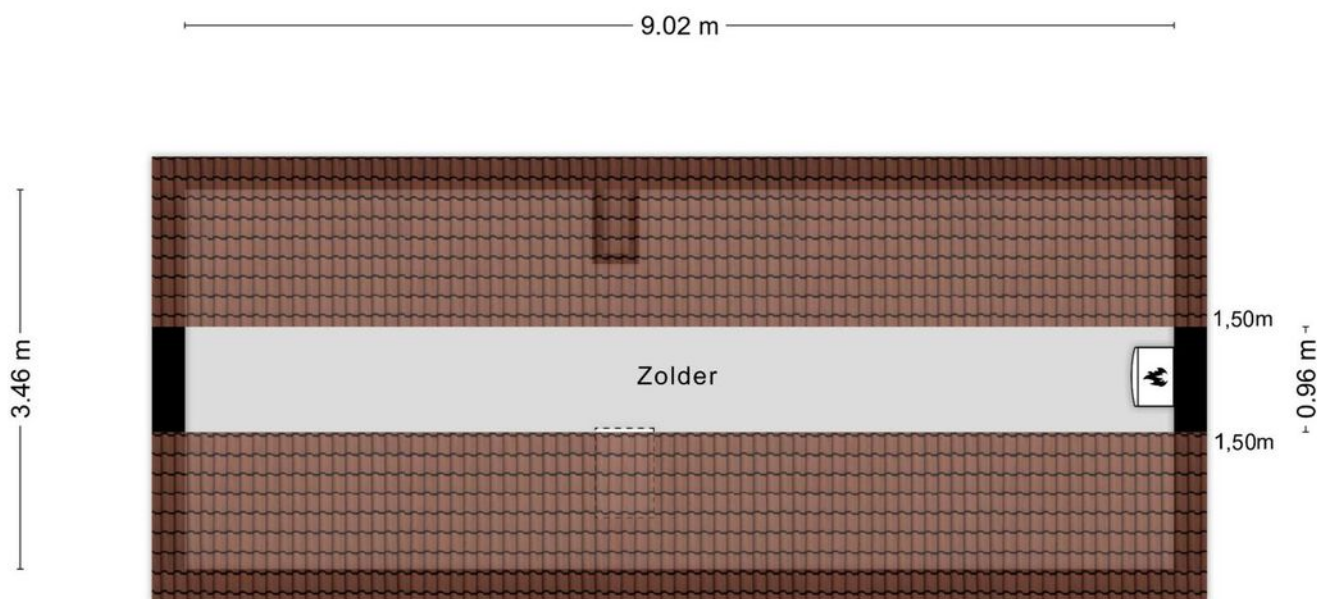
# Begane grond



# Eerste verdieping

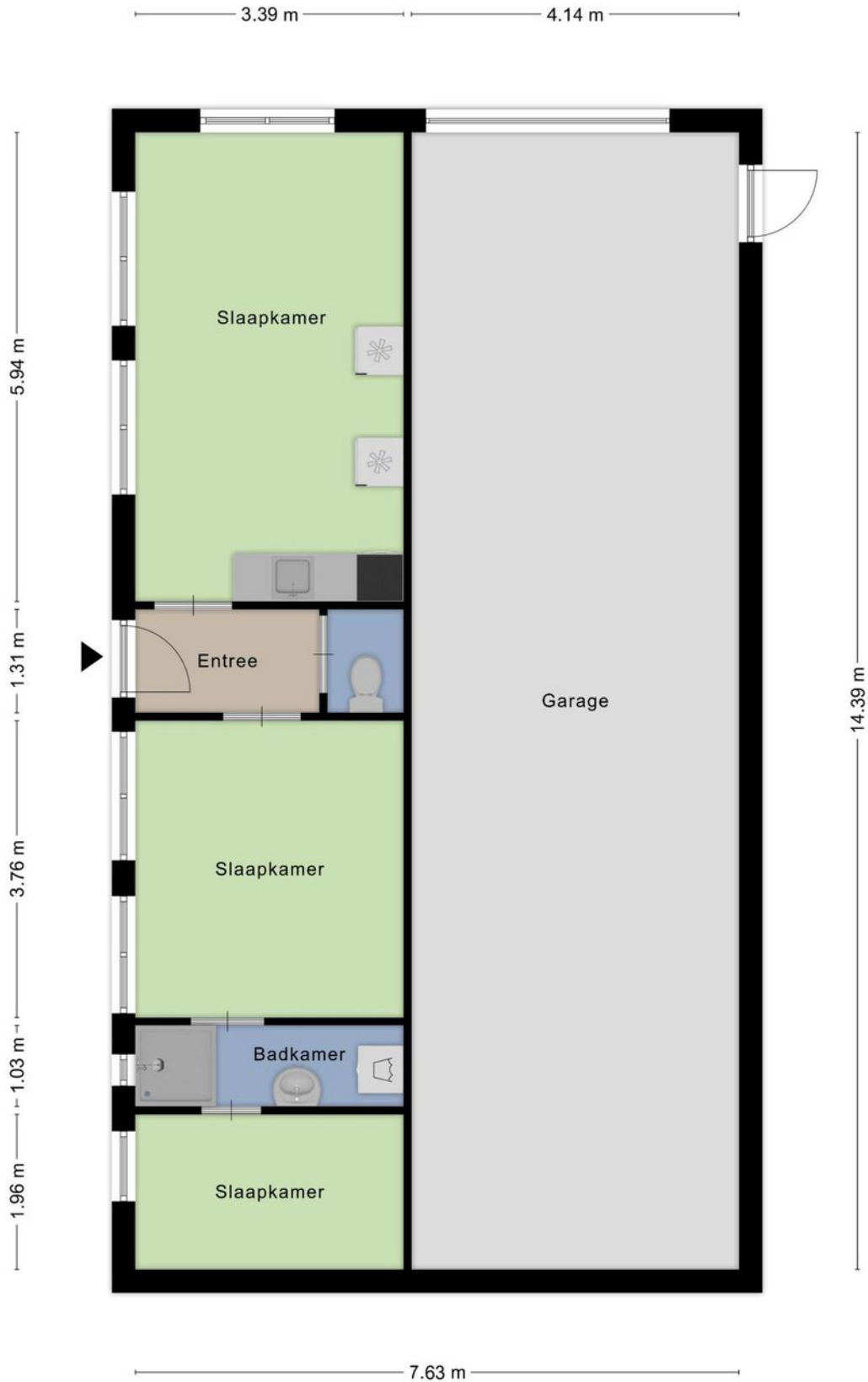


# Zolder

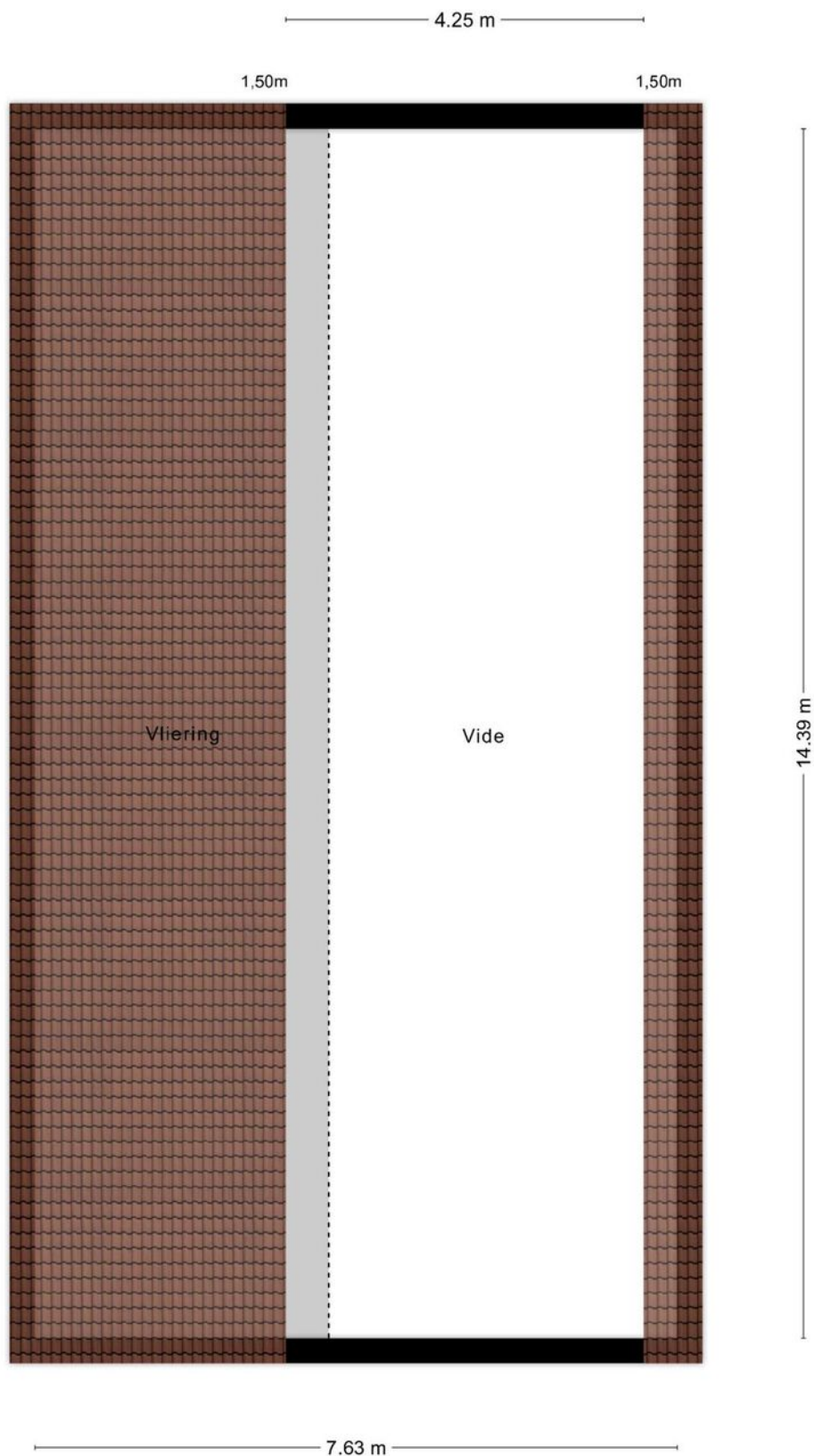


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)






# Schuur



# Zolder schuur



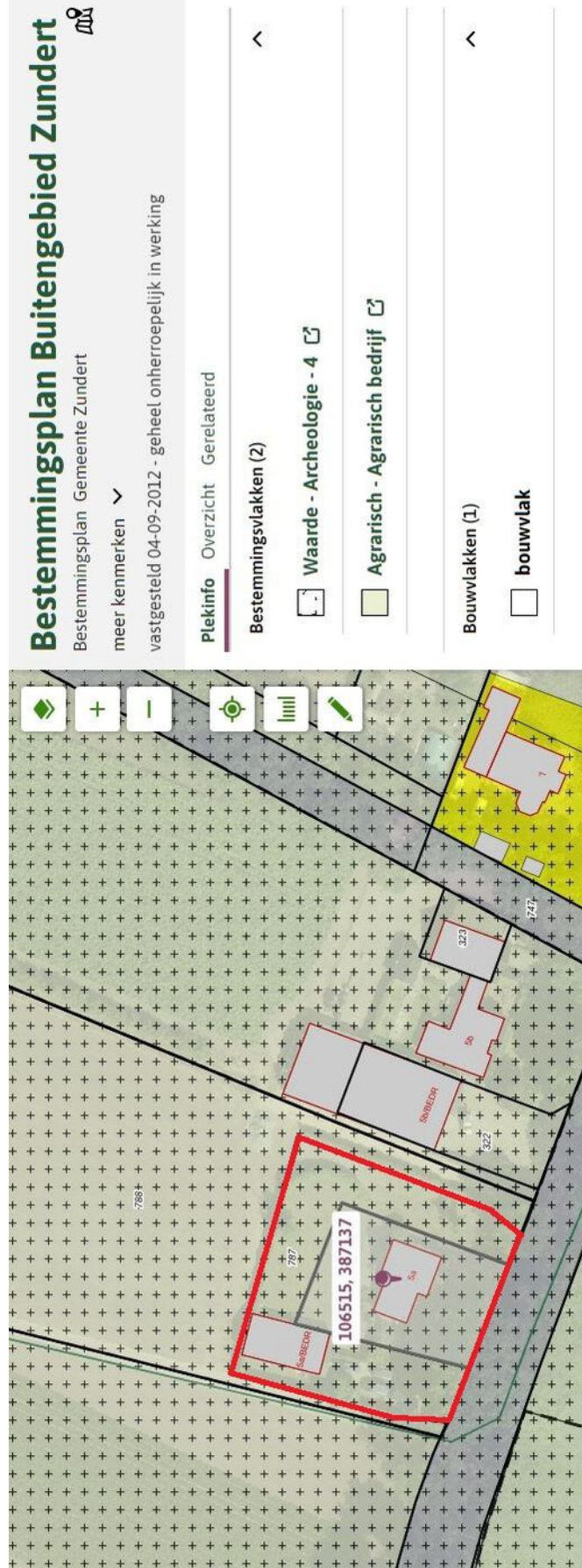



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zundert	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 787	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 mei 2024  
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.

# Bestemmingsplan




**Bestemmingsplan Buitengebied Zundert** 

Bestemmingsplan Gemeente Zundert  
meer kenmerken 

vastgesteld 04-09-2012 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Gerelateerd

**Bestemmingsvlakken (2)**

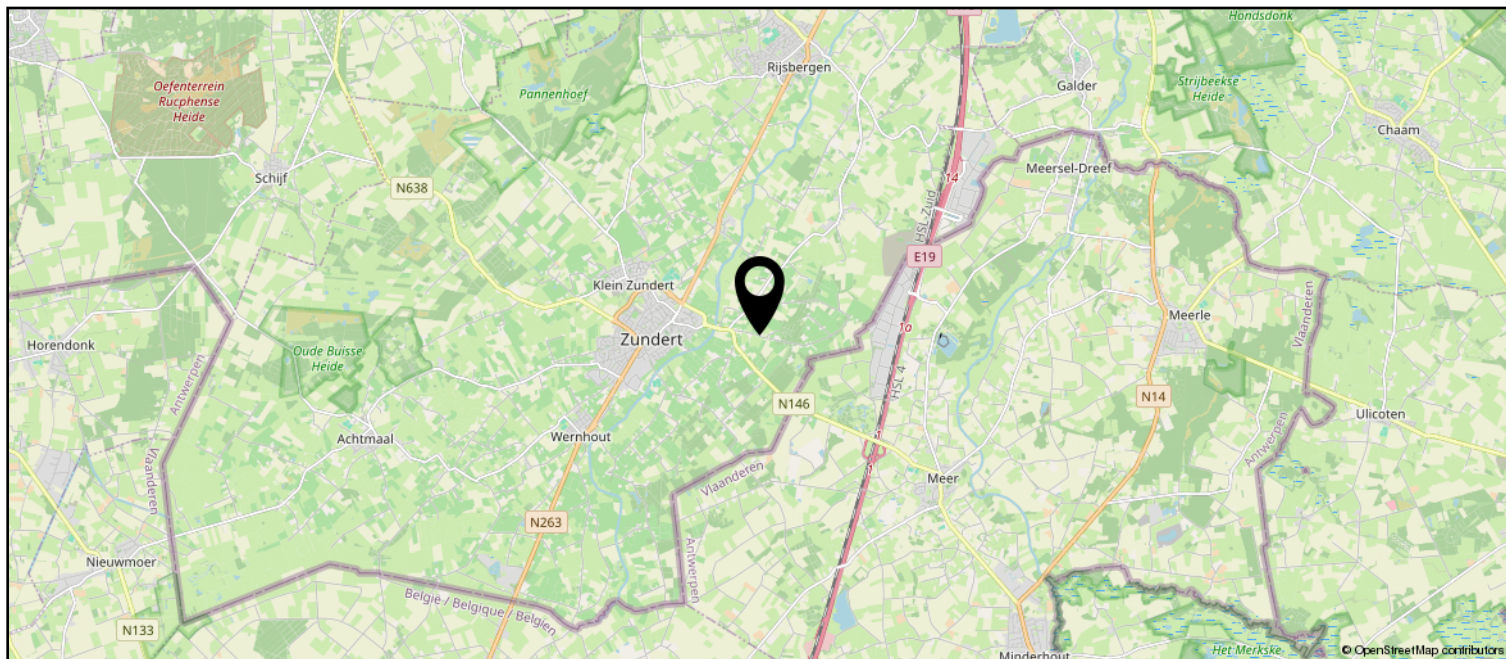
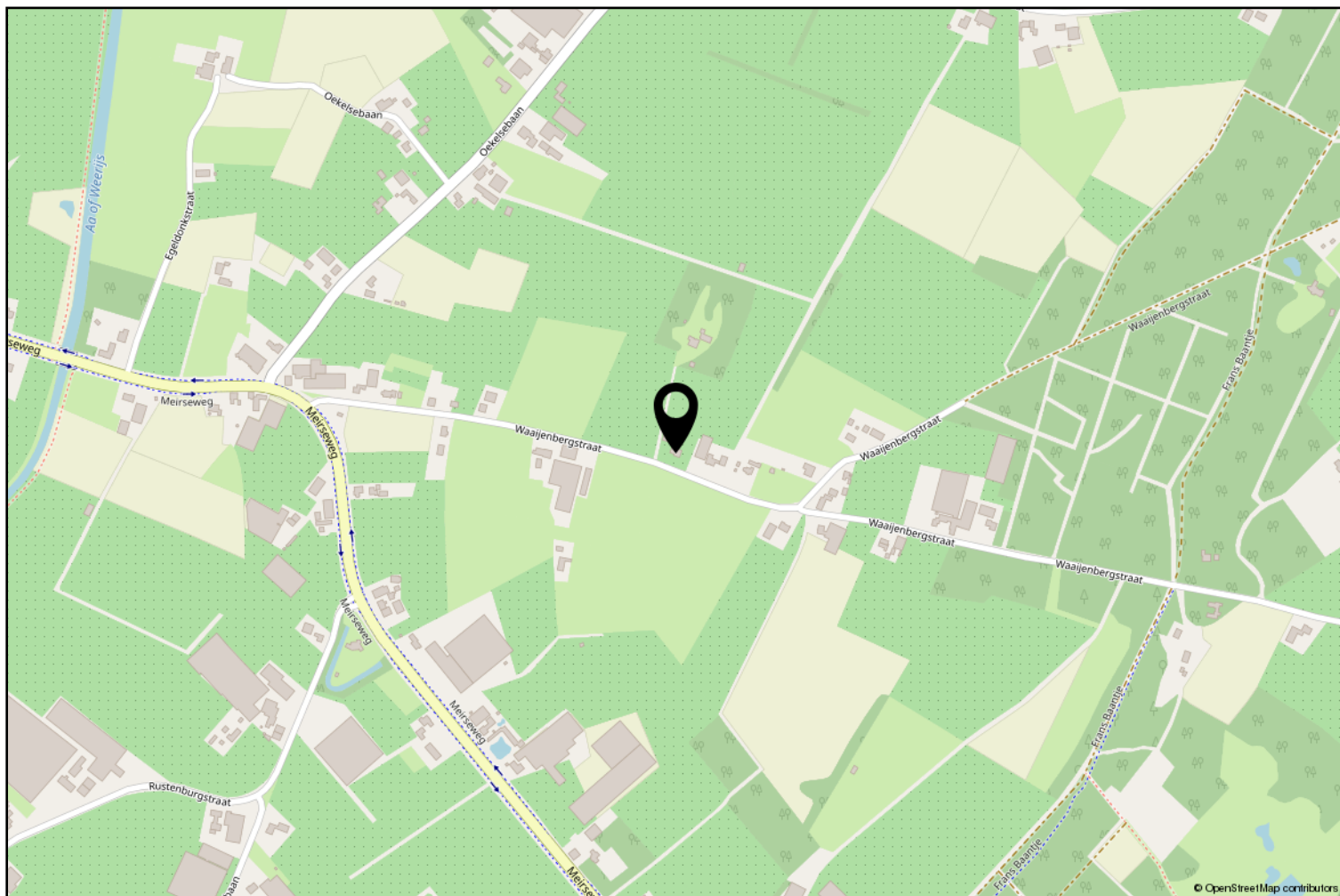
- Waarde - Archeologie - 4 
- Agrarisch - Agrarisch bedrijf 

**Bouwwakken (1)**

- bouwvlak

The map shows a grid of plots with various zoning codes. A red boundary highlights a specific plot with the address **106515, 387137**. Other visible codes include 788, 323, 322, 347, and 5b. The map includes navigation controls (compass, zoom in/out, layers, and edit) at the top.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Gaat mee			



**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.

## 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.**