

# Vincent van Goghstraat 2

4881 CE Zundert



Vraagprijs € 335.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Vraagprijs:               | € 335.000,- k.k.             |
| Soort woning:             | 2-onder-1-kapwoning          |
| Type woning:              | Eengezinswoning              |
| Aantal kamers:            | 4                            |
| Aantal slaapkamers:       | 3                            |
| Perceeloppervlakte:       | ca. 242 m <sup>2</sup>       |
| Woonoppervlakte:          | ca. 81 m <sup>2</sup>        |
| Inhoud:                   | ca. 361 m <sup>3</sup>       |
| Overige inpandige ruimte: | ca. 14 m <sup>2</sup>        |
| Externe bergruimte:       | ca. 11 m <sup>2</sup>        |
| Bouwjaar:                 | 1962                         |
| Ligging:                  | Aan rustige weg, in woonwijk |
| Tuin:                     | Achtertuin, voortuin         |
| Verwarming:               | C.v.-ketel                   |
| Energielabel:             | F                            |

Op een rustige en centrale locatie in Zundert staat deze twee-onder-één-kapwoning met achtertuin, berging en volop mogelijkheden om er jouw eigen thuis van te maken. De woning beschikt over drie slaapkamers en een praktische indeling, een ideale basis voor wie niet bang is om de handen uit de mouwen te steken. Hier woon je vrij, met groen voor de deur én alle voorzieningen dichtbij.

### **Ligging**

Deze woning is gelegen op een prachtige locatie, rustig maar toch nabij alle voorzieningen. Aan de overkant van de woning bevindt zich veel groen in de vorm van een groenplantsoen/grasveld. Ook is het openbaar vervoer op loopafstand aanwezig. De aansluiting op de E19 is op ca. 10 autominuten gelegen. In het uitgestrekte buitengebied van Zundert kunt u heerlijk ontspannen door o.a. te wandelen of fietsen.

### **Bouwaard**

De woning is gebouwd in 1962 en traditioneel opgetrokken. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van thermopane beglazing. De woning is grotendeels niet geïsoleerd, wat mogelijkheden biedt voor verdere verduurzaming en modernisering. De cv-installatie (Remeha, 2020) bevindt zich op de bergzolder.

### **Begane grond**

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de toiletruimte, meterkast, kelderkast en de trap naar de eerste verdieping. De woonkamer is licht dankzij de royale raampartijen en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en eethoek. Daarnaast is er de mogelijkheid om een kachel te installeren, wat extra sfeer en warmte kan toevoegen. De keuken is afgewerkt met zeil op de vloer, deels betegelde en deels granol wanden en een granol plafond. De keuken is uitgerust met een spoelbak. Vanuit de keuken is er een deur naar de woonkamer en naar de achtertuin.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat en genieten van veel daglicht door de grote ramen. Twee kamers beschikken over een vaste kast. De badkamer is functioneel ingericht met een douche, wastafel en aansluitingen voor wasapparatuur.

### **Zolder**

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Hier is de cv-ketel geplaatst en dankzij het aanwezige dakraam komt er daglicht binnen. De zolder is ideaal als bergruimte.

### **Tuin**

De voor- en achtertuin zijn voorzien van betontegels en diverse plantenborders. De achtertuin is geheel omheind met houten schutting en bereikbaar via een poort achterom.

### **Berging**

Achter op het perceel bevindt zich een berging (ca. 11 m<sup>2</sup>). Deze is opgetrokken in steen, halfsteens, heeft een betonnen vloer en een plafond van houten balken en biedt volop ruimte voor opslag, hobby of fietsen.

### **Bijzonderheden:**

- + Twee-onder-één-kapwoning op centrale locatie
- + Achtertuin met berging en achterom
- + Kunststof kozijnen met thermopane beglazing
- + Verdiepingsvloer uitgevoerd in 'broodjesvloer'
- + Woning dient gemoderniseerd te worden – volop mogelijkheden













# Begane grond

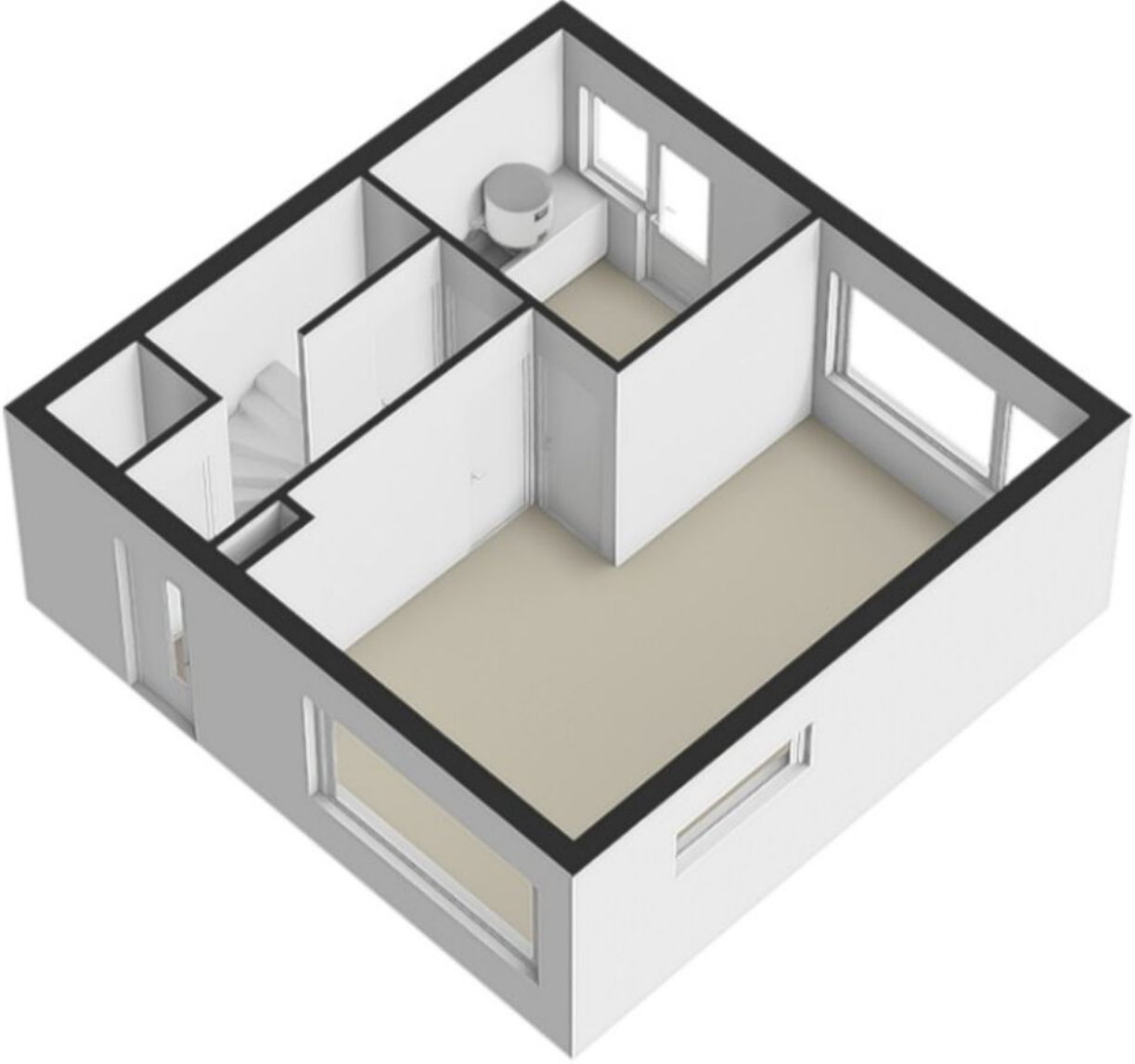


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

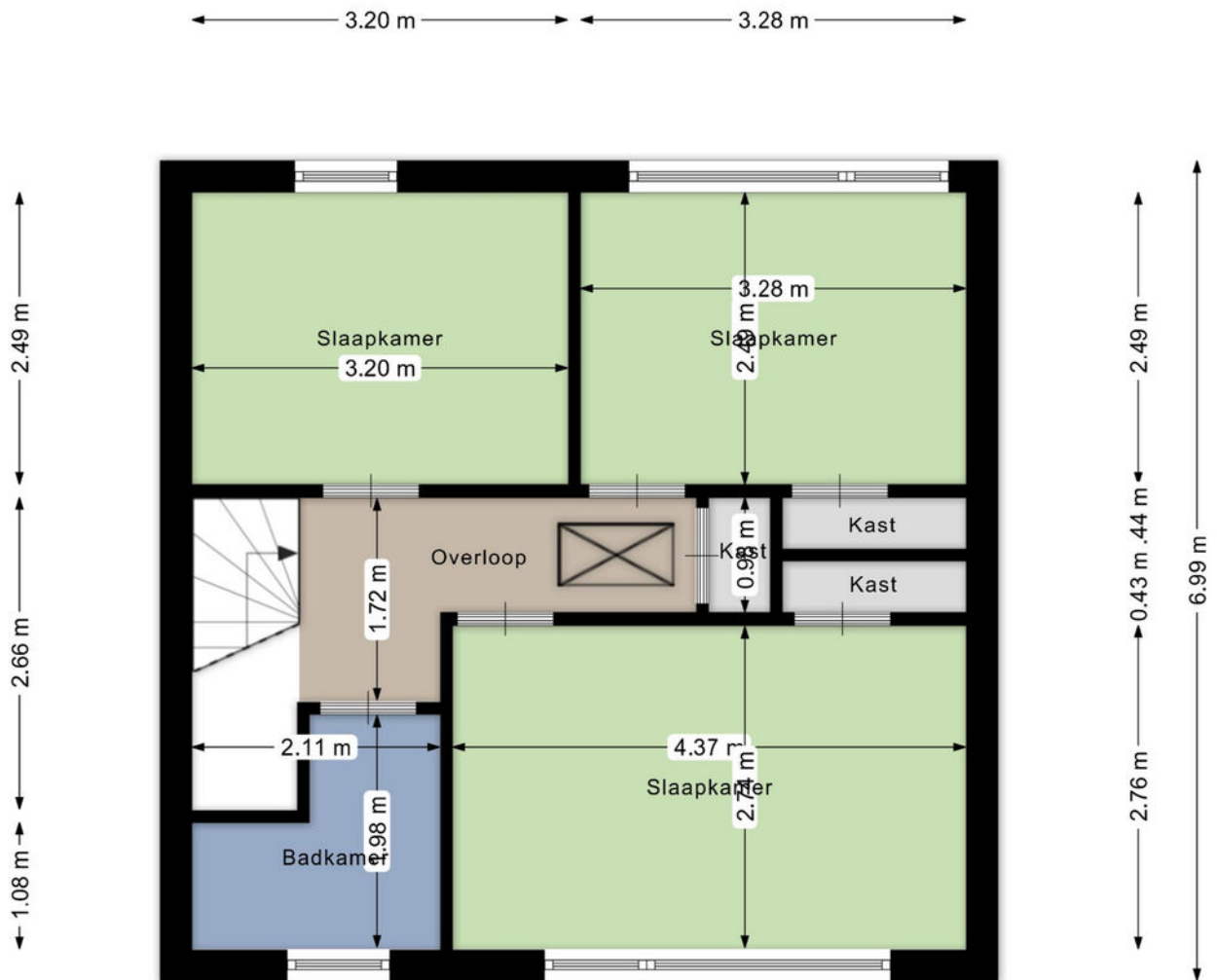
© Brikkr Vastgoedpresentaties

[www.brikkr.nl](http://www.brikkr.nl)

# Begane grond 3D



# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

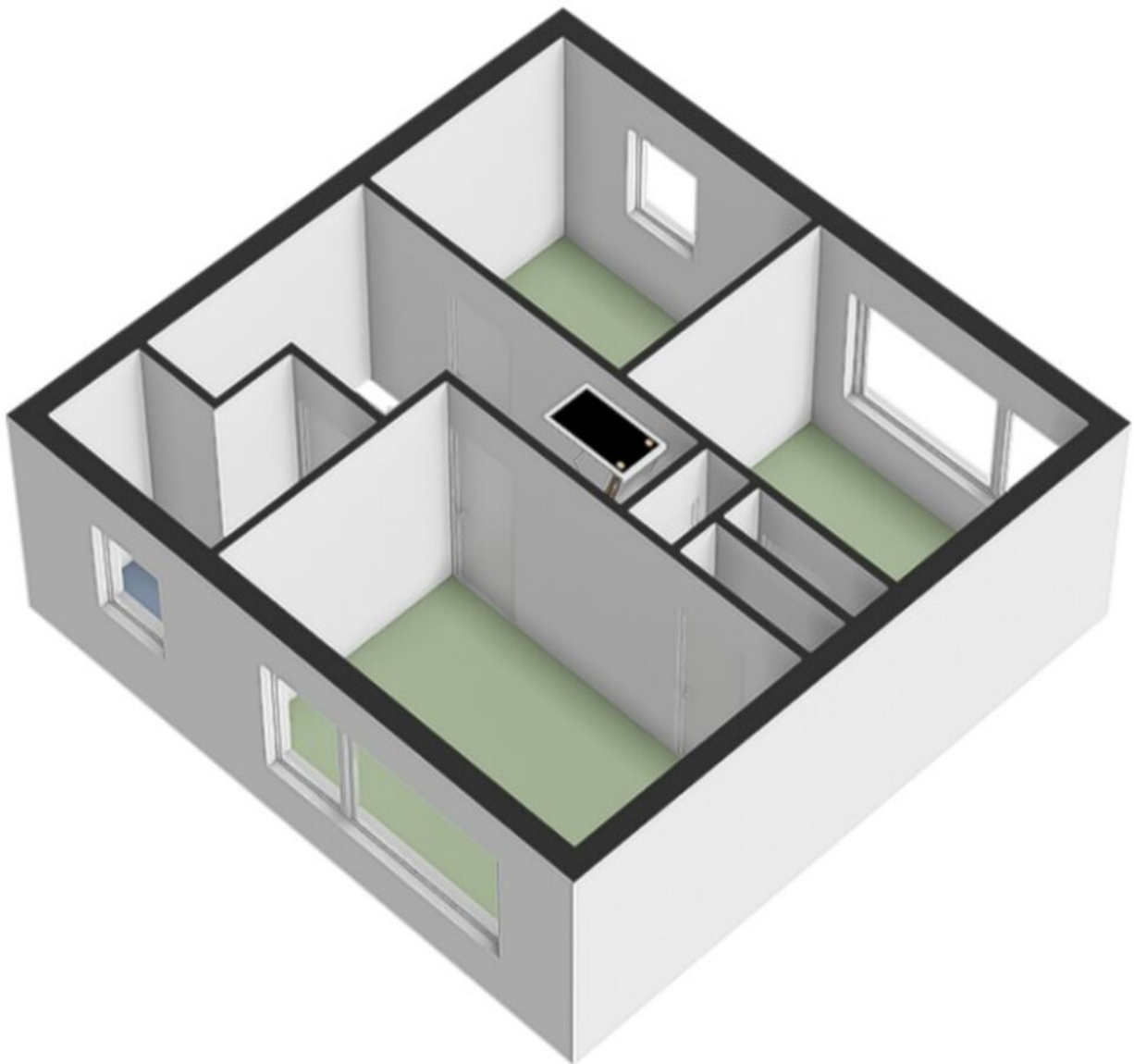
© BrikkR Vastgoedpresentaties

[www.brikkR.nl](http://www.brikkR.nl)

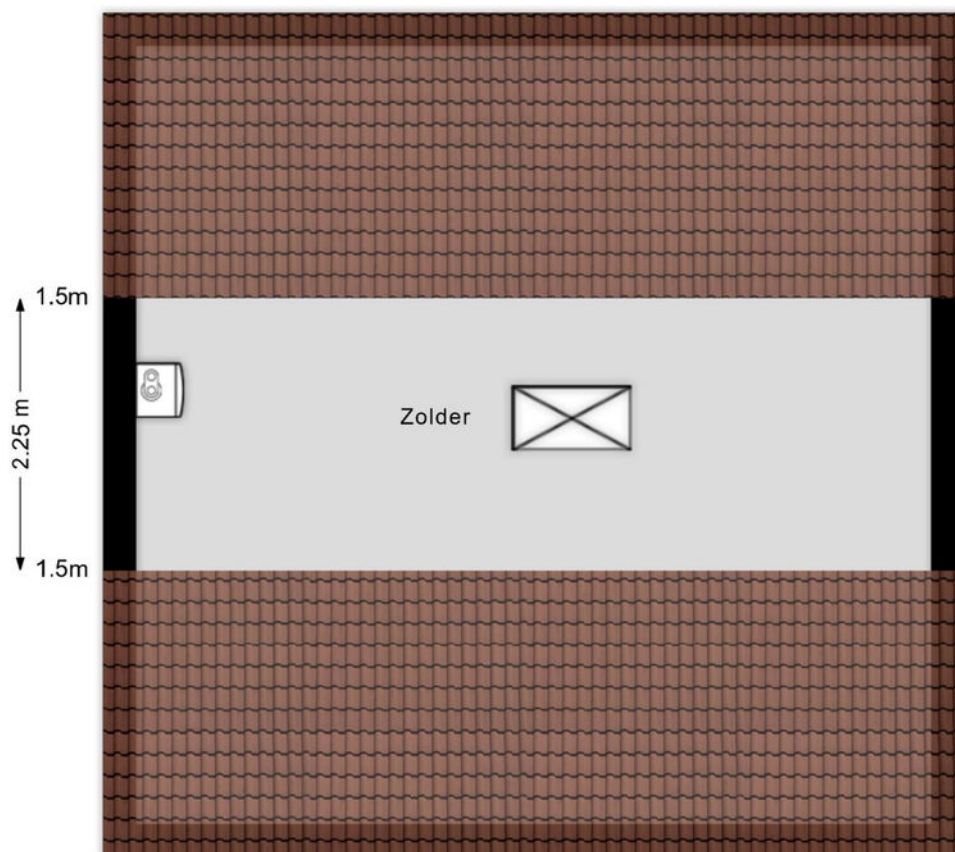
← 2.11 m → 4.06 m →

← 7.13 m →

# Eerste verdieping 3D

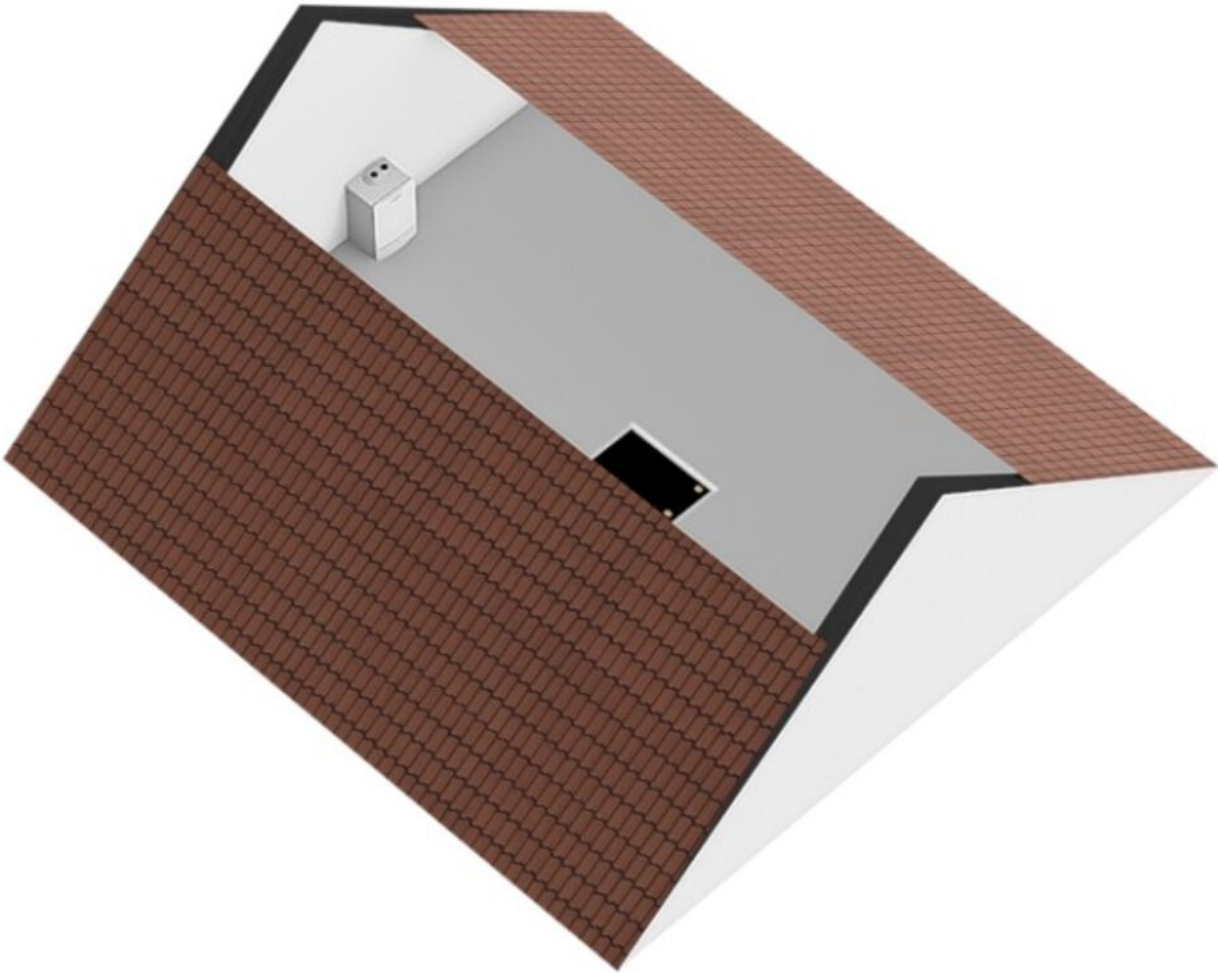


# Bergzolder

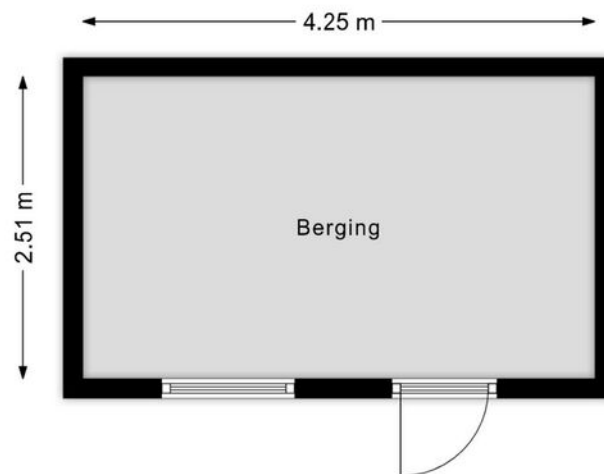


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© BrikkR Vastgoedpresentaties  
[www.brikkR.nl](http://www.brikkR.nl)

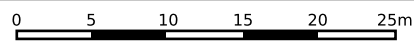
# Bergzolder 3D




# Berging



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

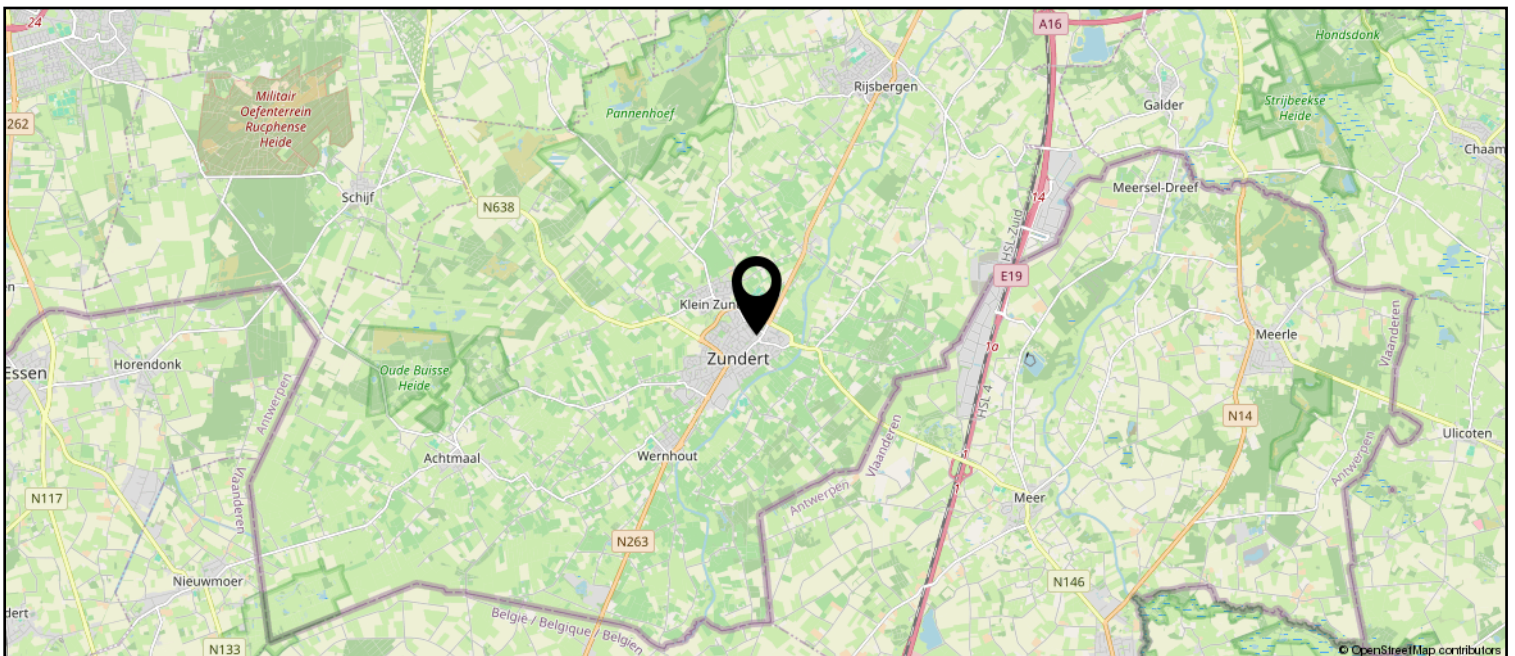
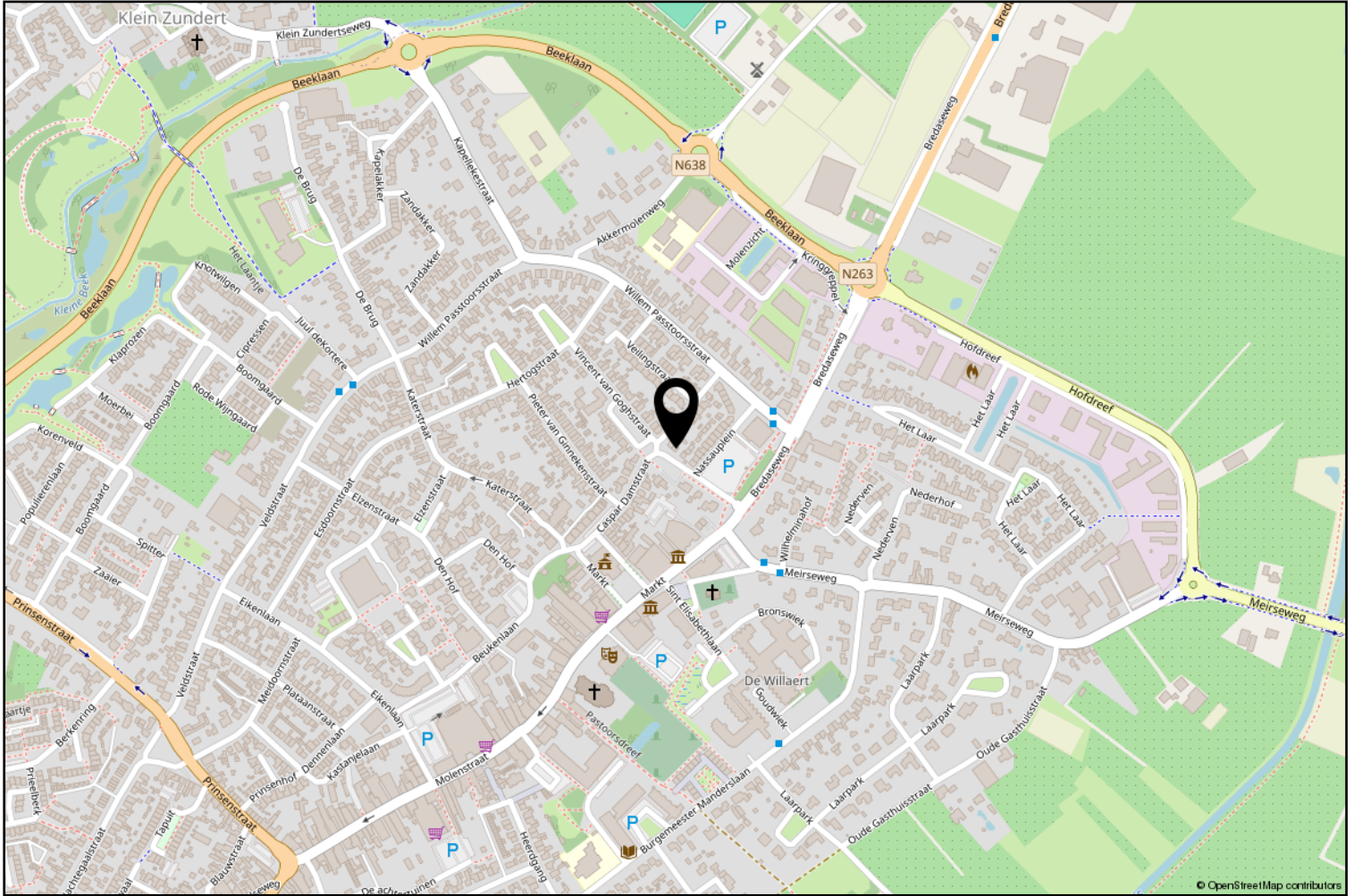


|   |   |                      |   |
|---|---|----------------------|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Zundert</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 4659</p> | <p>Schaal 1: 500</p> |  |
|---|---|----------------------|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 maart 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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>  |               |          |              |
| Verlichting, te weten  |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen   | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - gordijnrails   | X             |          |              |
| - gordijnen  | X             |          |              |
| - overgordijnen  | X             |          |              |
| - vitrages   | X             |          |              |
| - rolgordijnen   | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten   |               |          |              |
| - vloerbedekking   | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - planchet   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Rolluiken  | X             |          |              |
| Zonwering buiten   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - CV-installatie                           | X             |          |              |
| - boiler                                   |               |          | X            |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |
| Beplanting                                 | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |
| <b>Overig - Contracten</b>                 |               |          |              |
| Boiler: Moet worden overgenomen            |               |          |              |



vanHassel

*Gewoonged!*

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.***