

# Gommersstraat 2

4891 AR Rijsbergen



Vraagprijs € 435.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 435.000,- k.k.
Soort woning:	Hoekwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 306 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 103 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 408 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte:	ca. 57 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1968
Ligging:	In centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin:	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v.-ketel, gashaard
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie-label:	D

Op zoek naar een ruime, comfortabele woning met diverse mogelijkheden? Deze uitgebouwde hoekwoning op een ruim perceel biedt het allemaal! Met 3 slaapkamers, een extra mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op zolder, én een multifunctionele garage en een gezellige berging met veranda in de tuin, is dit de ideale plek!

### **Ligging**

De woning is gelegen in een doorgaande straat, en op steenworp afstand van het centrum. Hier vind je meerdere supermarkten, gezellige winkels, cafés en restaurants, kinderopvang, basisschool, en een medisch centrum. Ook voor sportliefhebbers is er genoeg te doen, met verschillende sportaccommodaties in de buurt. Dankzij de uitstekende verbindingen naar de A58 Breda-Antwerpen ben je in slechts 10 minuten op de snelweg, en het uitgestrekte buitengebied van Rijsbergen biedt volop ontspanning. Denk aan wandelen, fietsen, of paardrijden in de natuur, bijvoorbeeld in het nabijgelegen landgoed de Pannenhoef.

### **Begane grond**

Bij binnenkomst kom je in een hal met toiletruimte en een trapopgang naar de eerste verdieping. Via de hal stap je de sfeervolle woonkamer binnen, waar een gashaard zorgt voor extra gezelligheid en de grote raampartijen voor veel lichtinval. Vanuit de woonkamer deur naar de uitgebouwde keuken met een moderne rechte keukeninrichting en uitzicht op de achtertuin. Deur naar de achtertuin.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping vind je een overloop, drie comfortabele slaapkamers en een badkamer met douche, toilet en wastafel.

### **Tweede verdieping**

De zolderverdieping is groot en open, en biedt volop mogelijkheden. Hier kun je prima een vierde slaapkamer creëren, met een topgevelraam en een dakvenster die zorgen voor veel natuurlijk licht. De opstelling van de CV-ketel is hier ook te vinden.

### **Garage**

De vrijstaande stenen garage is een multifunctionele ruimte die van alles kan zijn: een werkplaats, opslagruimte, of misschien wel een hobbyruimte. Hij is voorzien van verwarming, wateraansluiting, en heeft een elektrische roldeur. Ook is er een zolderverdieping met dakvenster, ideaal voor extra opbergruimte of het creëren van een gezellige werkplek. De garage is via de oprit aan de zijstraat bereikbaar.

### **Tuin**

De woning beschikt over een ruime, aangelegde voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin is grotendeels bestraat, waardoor het onderhoud minimaal is. Daarnaast vind je diverse borders met vaste beplanting, die zorgen voor een groene en verzorgde uitstraling. Ook is er een vrijstaande houten berging met veranda, perfect voor gezellige zomerdagen.

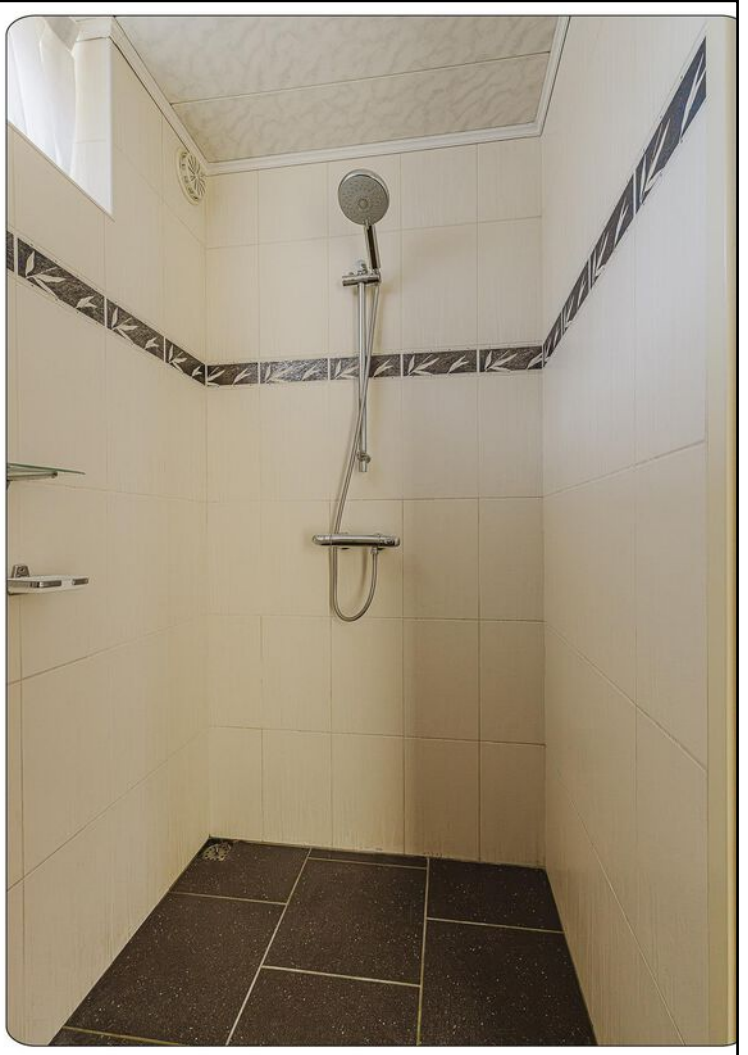
### **Bijzonderheden**

- +Nefit C.V. ketel (2015)
- +Gashaard aanwezig als bij verwarming
- +Grotendeels isolerende beglazing (m.u.v. voordeur en kleine ramen op zolder)
- +Dak- en muurisolatie aanwezig
- +Uitgebouwde hoekwoning
- +Ruim multifunctioneel bijgebouw / garage
- +Verwarming in garage d.m.v. verouderde C.V. ketel
- +Ruimte zij-/achtertuin gelegen op Noord-Westen







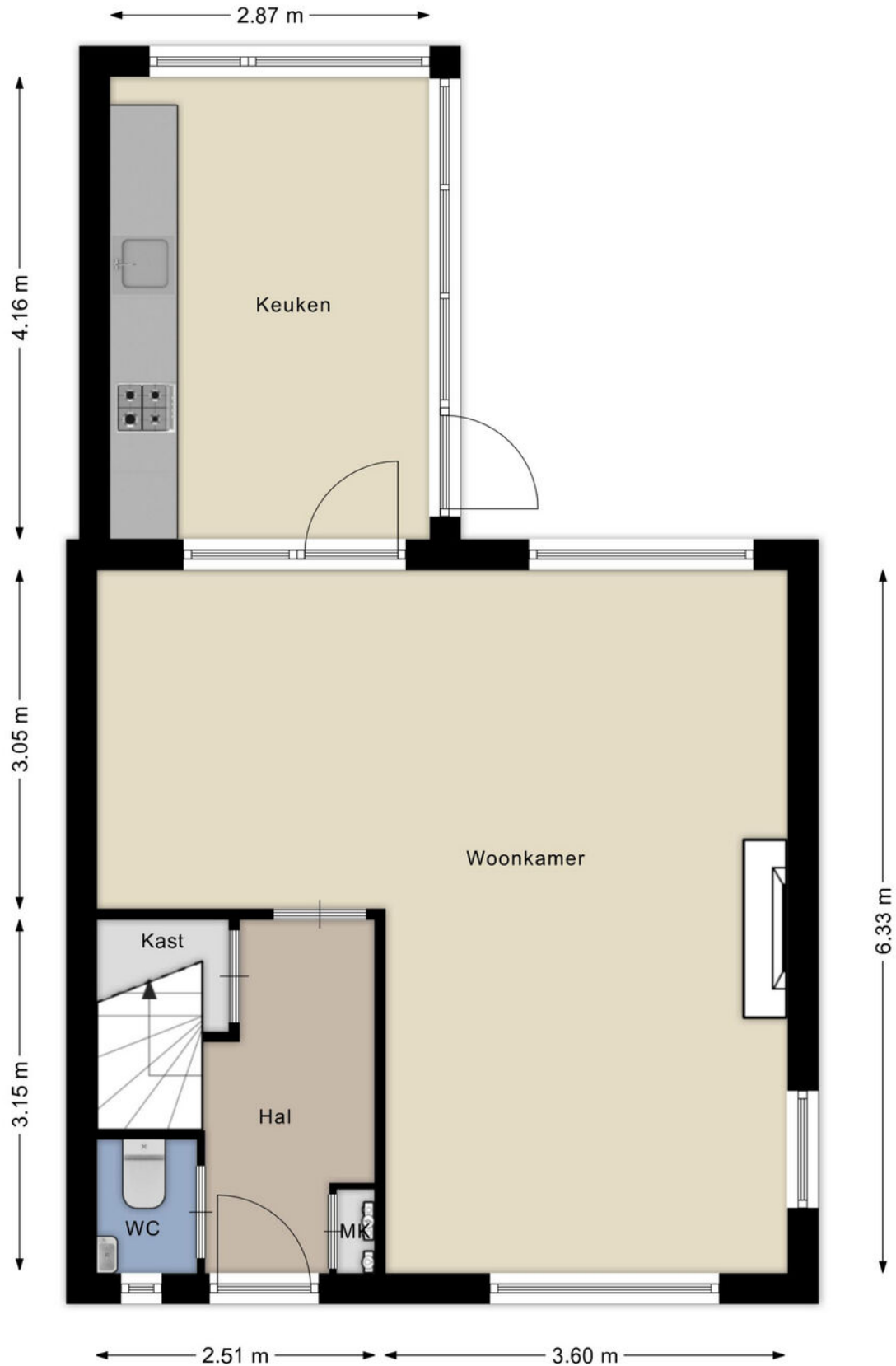






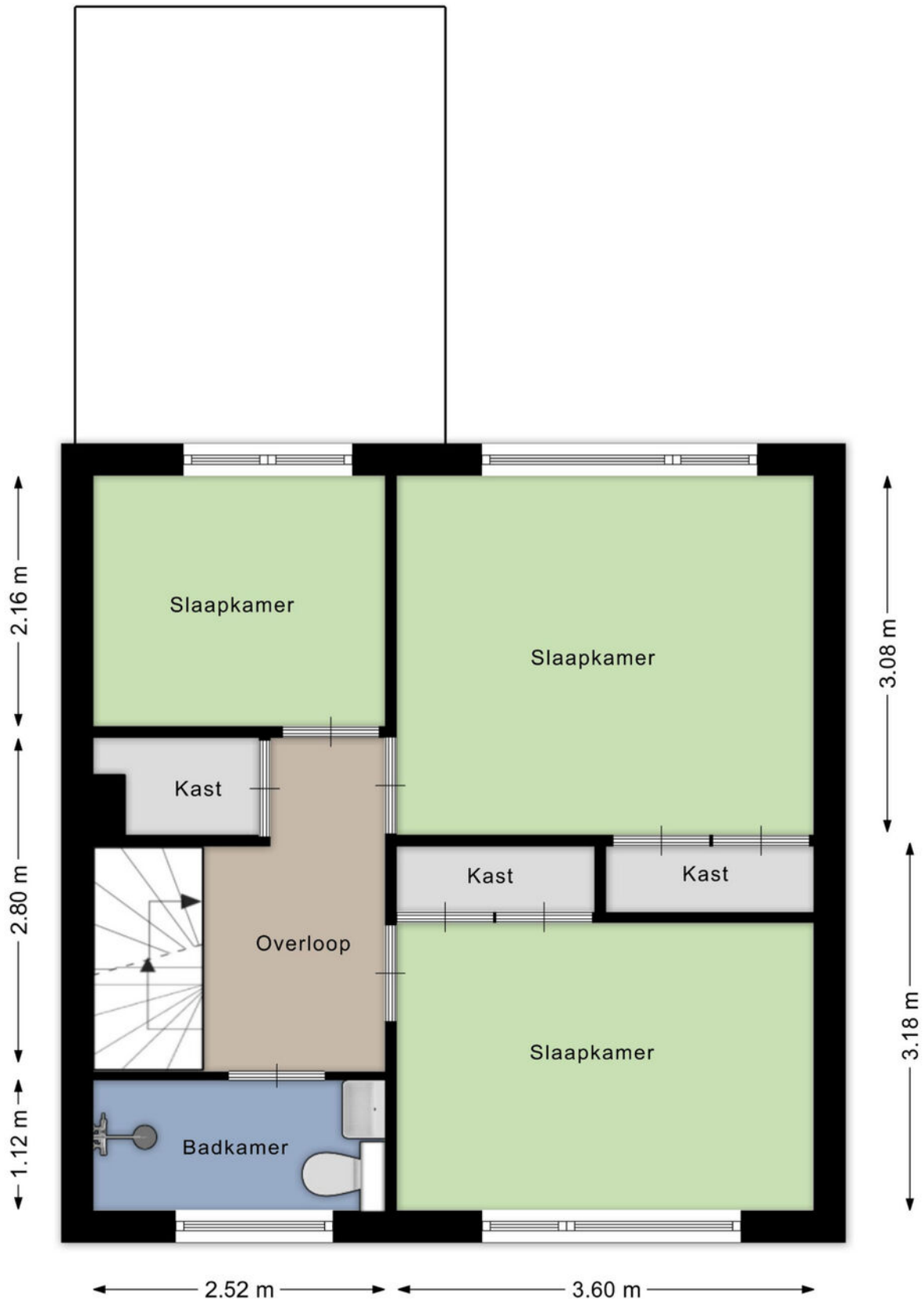


# Begane grond



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

# Eerste verdieping

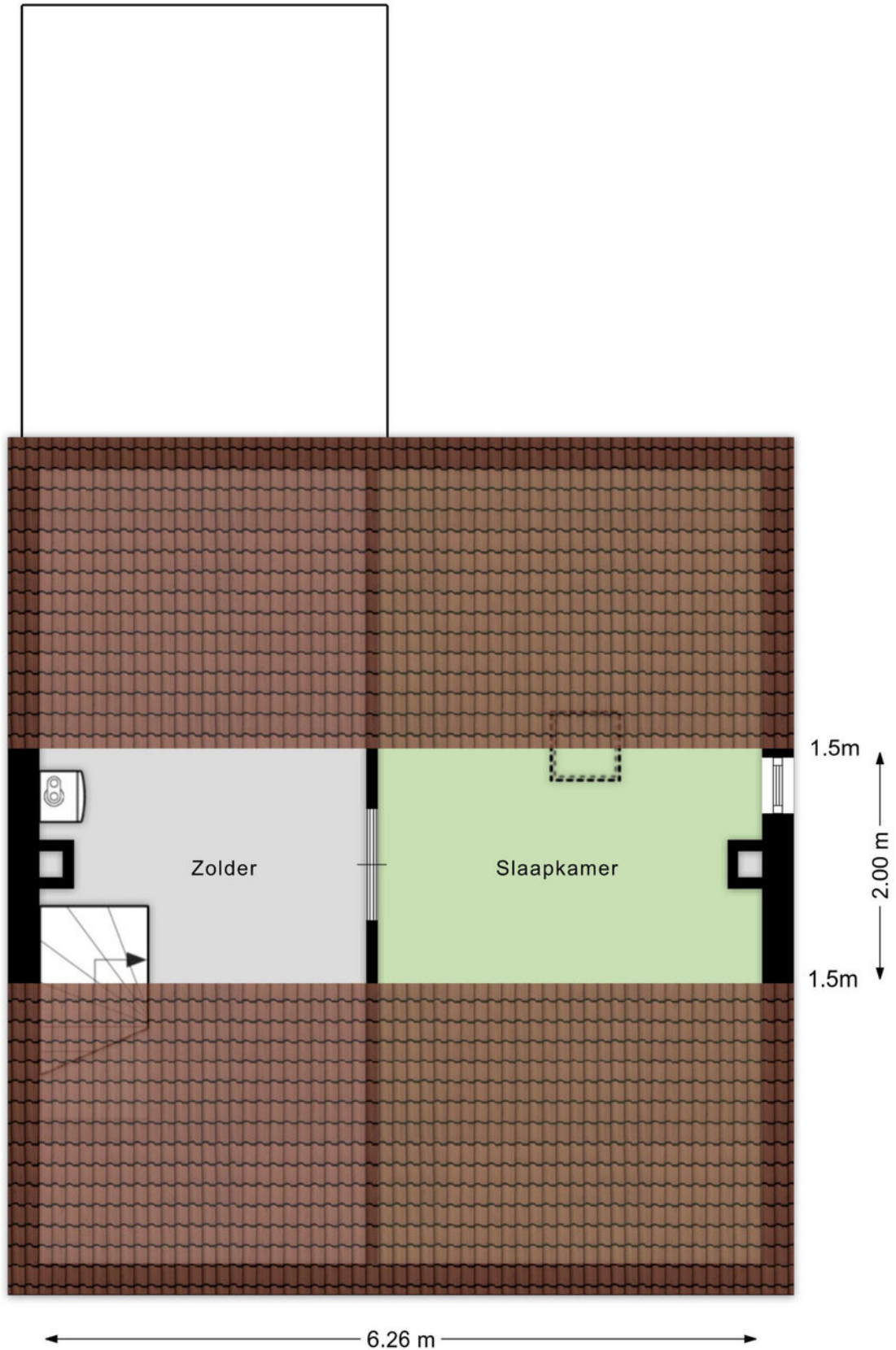


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Brikkv Vastgoedpresentaties

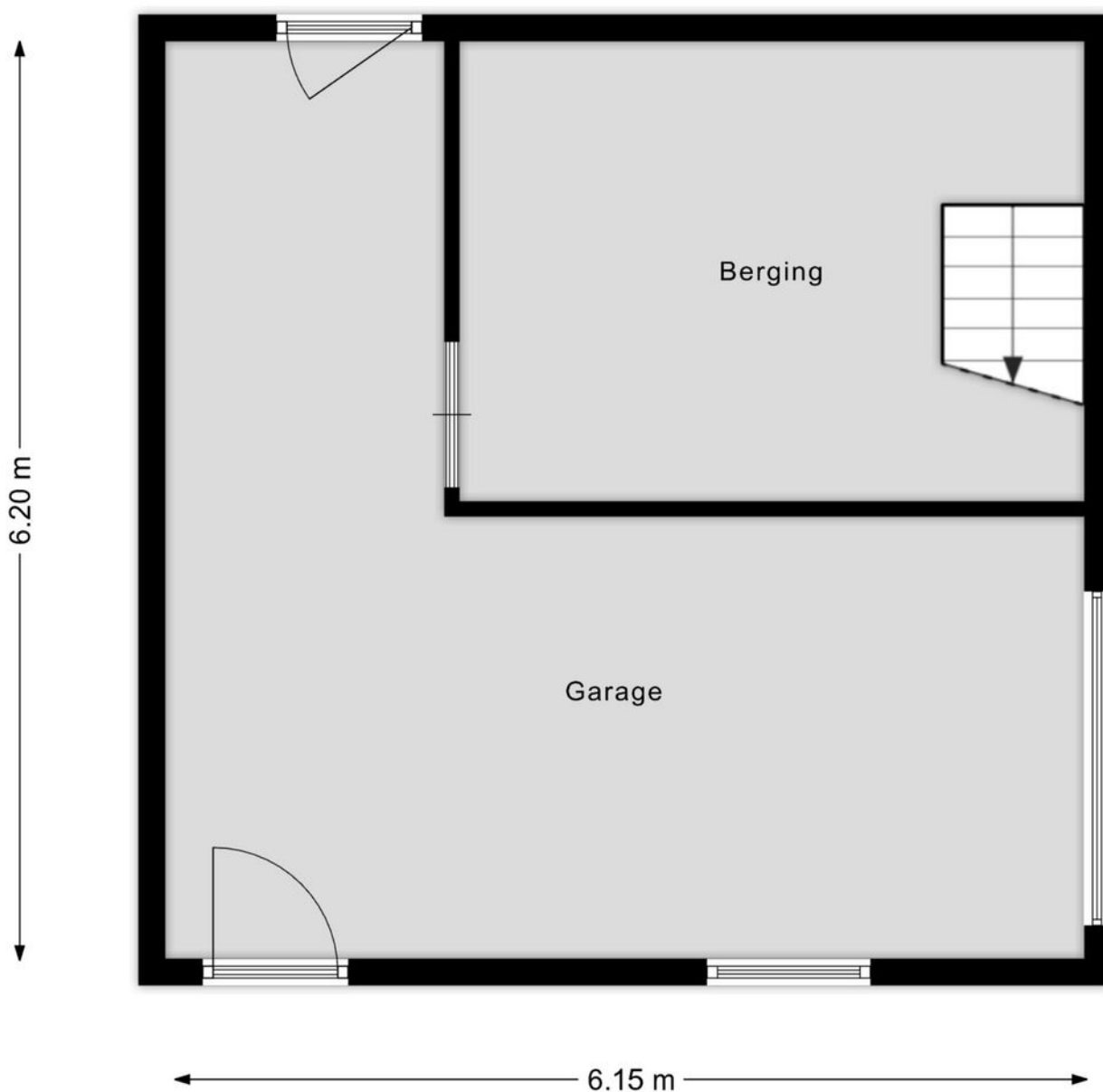
[www.brikkv.nl](http://www.brikkv.nl)

# Tweede verdieping



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

# Garage

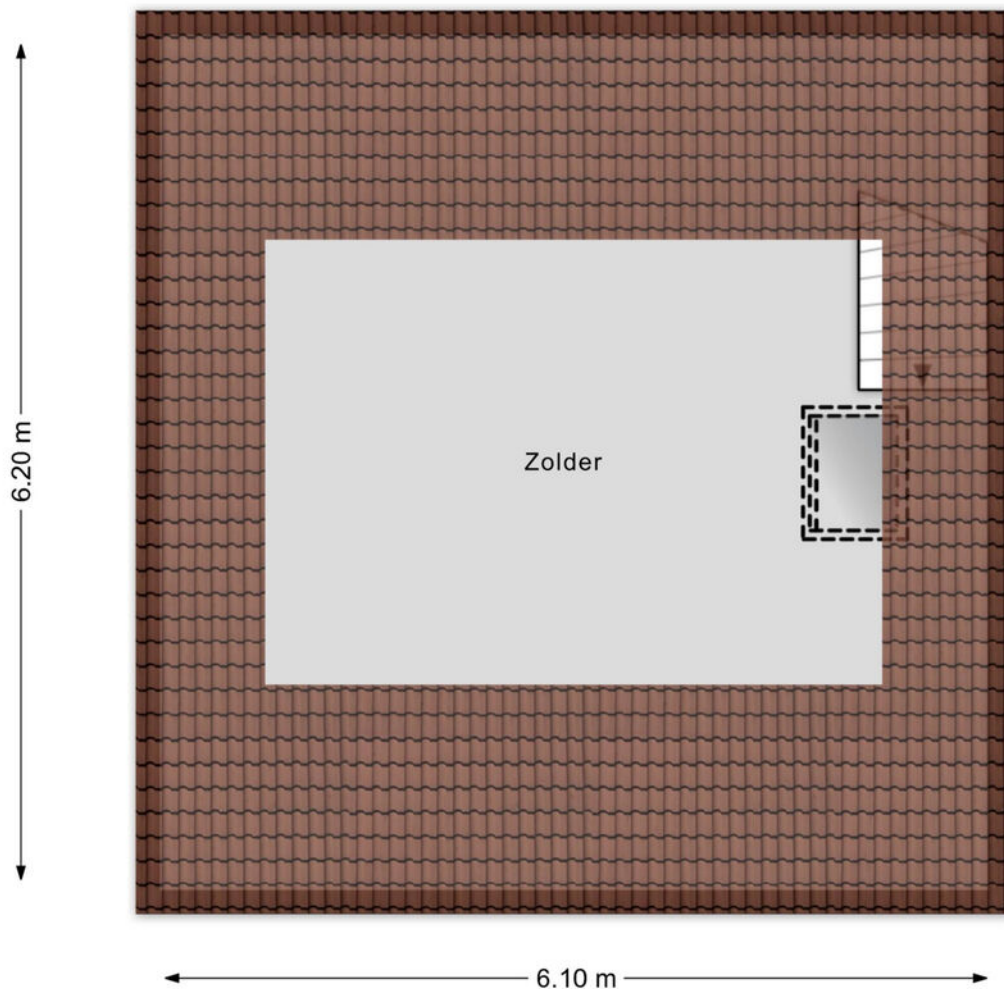


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© BrikkR Vastgoedpresentaties

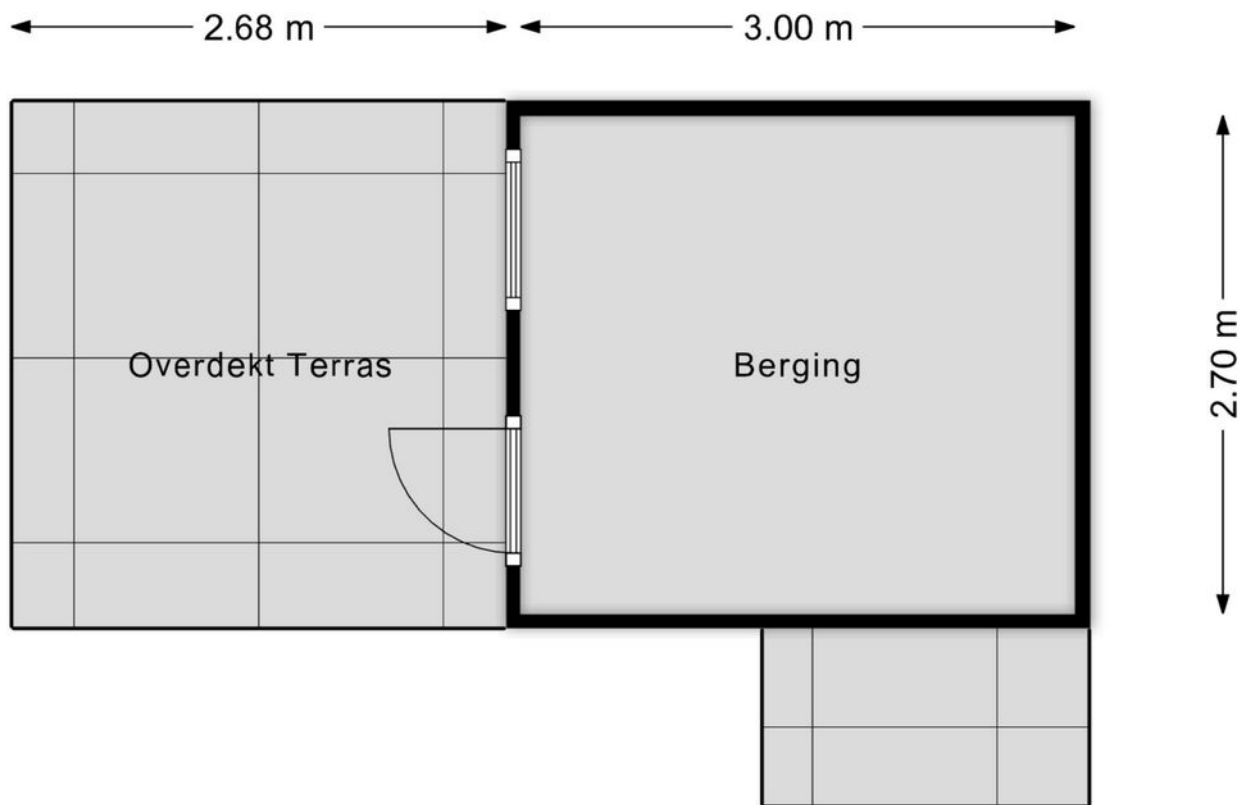
[www.brikkR.nl](http://www.brikkR.nl)

# Zolder garage



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

# Tuinhuis



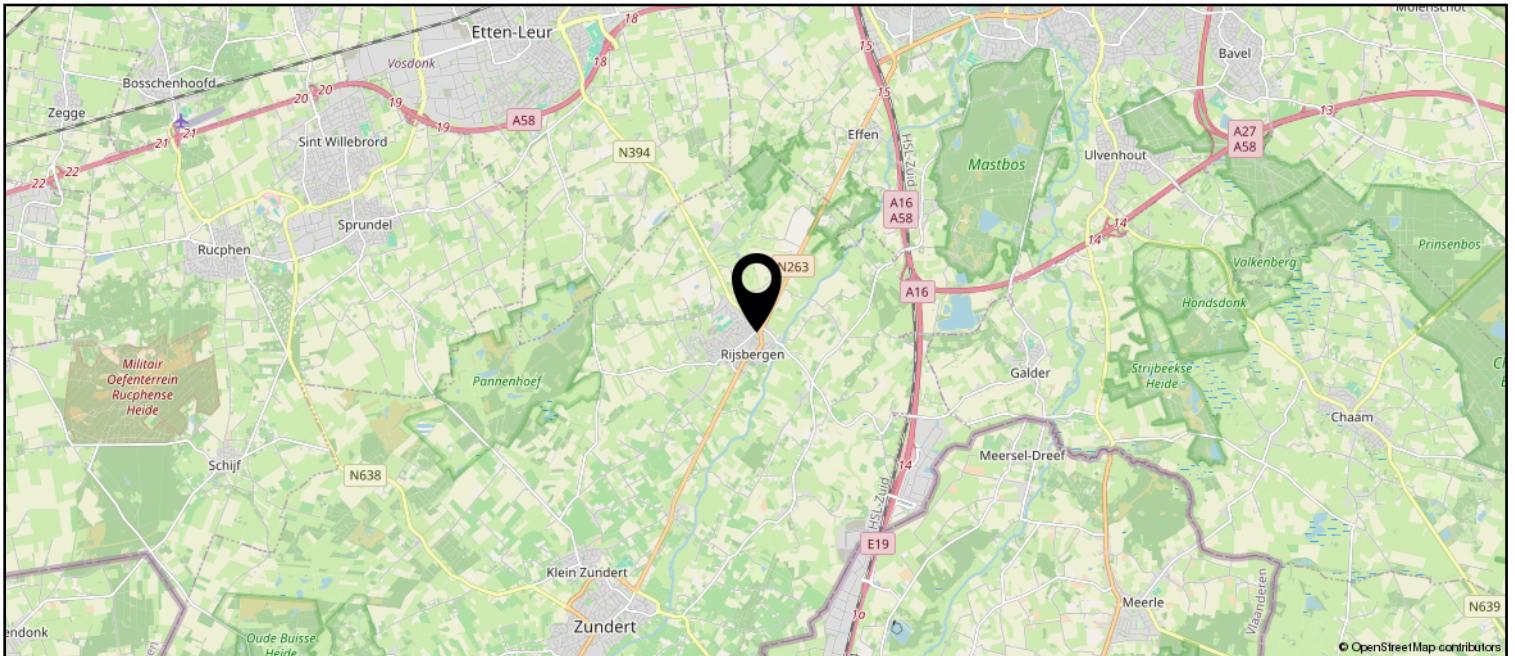
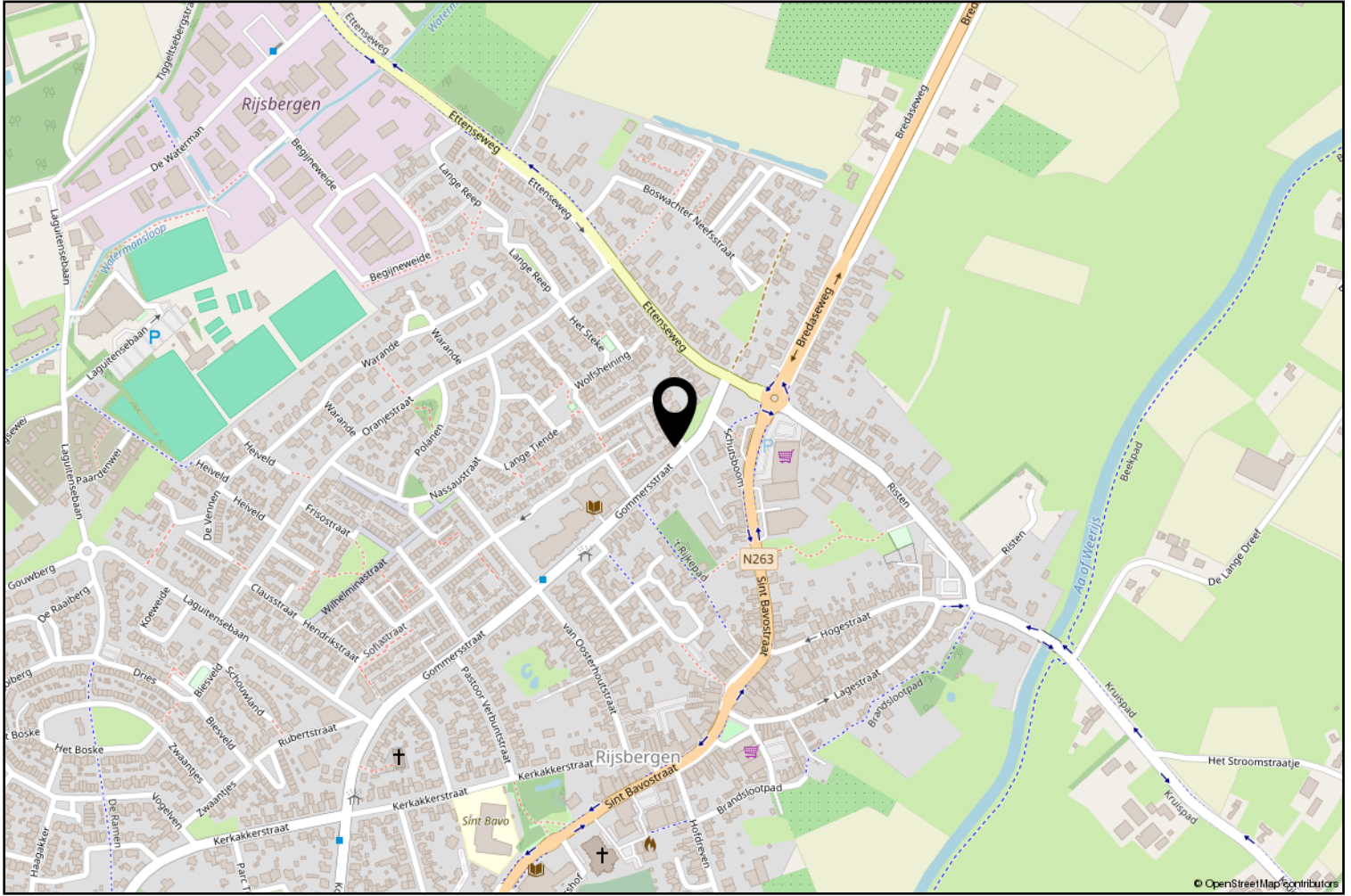
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Brikkkr Vastgoedpresentaties

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



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- dressoir in woonkamer, kast in schuur, planken in inbouwkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	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		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.

## 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.***