

# Stuivezandseweg 54

4882 NH Klein Zundert



Vraagprijs € 1.085.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 1.085.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 7530 m <sup>2</sup> (eventueel meer grond bij aan te kopen ca. 27.800 m <sup>2</sup> )
Woonoppervlakte:	ca. 384 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 936 m <sup>3</sup>
Overige in pandige ruimte:	ca. 41 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 29 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	ca. 1288 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1979
Ligging:	Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	Garage (in schuur)
Verwarming:	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energie label:	C

## **Samenvatting**

In het buitengebied van Klein-Zundert staat deze goed onderhouden, sfeervolle vrijstaande woning, compleet met kelder en een tweetal ruime schuren op een groot perceel. Hier combineer je het landelijke leven met comfort en ruimte voor wonen én hobby's. Dit is een plek waar je écht tot rust komt, midden tussen de weilanden, maar toch dichtbij alle voorzieningen.

## **Ligging**

Dit huis is rustig en vrij gelegen tussen de weilanden en kwekerijen in het buitengebied van Klein-Zundert, een klein dorp wat valt onder de gemeente Zundert. Een dorp met een landelijk karakter met veel groen, akkers en rustige woonwijken. Samen met de nabijgelegen plaats Zundert, met winkels, horeca en voorzieningen, vormt het een hechte gemeenschap, waar tradities en lokale evenementen een belangrijke rol spelen in het dagelijks leven.

Steden als Breda, Etten-Leur en Roosendaal zijn goed bereikbaar en de Belgische grens ligt op korte afstand. Ideaal als je landelijk wilt wonen, maar toch centraal.

## **Indeling**

### **Begane grond**

Via de overdekte entree stap je de hal binnen met vide, meterkast en toiletruimte. Vanuit hier kom je in de woonkamer en de woonkeuken.

De sfeervolle woonkamer heeft een massief eikenhouten vloer en een gezellige open haard (niet in gebruik). Dankzij de tuindeuren loop je zo naar de grote overkapping - perfect voor een relaxte zomeravond.

De woonkeuken is in 2021 vernieuwd en beschikt over alle gewenste inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, oven en Quooker. Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken met wasmachine-aansluiting en wastafel, en heb je toegang tot de betegelde kelder, kantooruimte met berging én de heerlijke achtertuin.

### **Eerste verdieping**

Op de ruime overloop met twee vaste kasten vind je vier slaapkamers, een compleet ingerichte badkamer uit 2016 en de c.v.-ruimte. De badkamer heeft vloerverwarming, een ligbad, inlopdouche, wastafelmeubel, toilet en dakkapel. De kranen zijn eind 2023 vernieuwd.

De master-bedroom heeft tuindeuren naar het platte dak van de terrasoverkapping, airco en elektrische rolluiken aan zowel ramen als deuren, terwijl twee andere slaapkamers toegang hebben tot een balkon. Eveneens bevindt er zich een elektrisch rolluik aan de dakkapel van de badkamer. Via een vlizotrap bereik je de ruime zolder, handig voor extra opslag.

### **Schuur 1 (rechts naast het huis) met aanbouw oppervlakte ca. 209 m<sup>2</sup>**

Naast de woning bevindt zich aan de rechterzijde een schuur uit 1976 met een elektrische sectionaaldeur en raampartijen aan de linkerzijde, welke u voor veel doeleinden kunt gebruiken, bijvoorbeeld voor het stallen van uw caravan.

Aan de achterzijde van de schuur zit een sectionaaldeur, smeerput (handig voor onderhoud of klusprojecten) en extra ramen.

### **Schuur 2 (links van de woning) oppervlakte ca. 1011 m<sup>2</sup>**

De grote schuur uit 1990 heeft een elektrische sectionaaldeur van 5 meter breed en 5 meter hoog, is volledig vorstvrij geïsoleerd en biedt binnen een kantoor, sorteerruimte, toiletruimte, kantine met keukenblok, koelcel (ca. 60 m<sup>2</sup>) en een ruime opslagruimte. Boven is een houten bergzolder aanwezig. Deze schuur beschikt over een eigen meterkast en is ideaal voor hobby's, werk of agrarisch gebruik. De schuur is momenteel verhuurd, maar kan in overleg vrij worden opgeleverd.

## Tuin

De woning wordt omringd door een sfeervolle tuin met een tuinprieeel, plantenbogen, vijver met lavasteenfontein, boomhut, schommelbank, dierenverblijven en een fijne overkapping direct aan het huis. Hier kun je ontspannen, spelen en genieten van de buitenlucht, privacy en rust.

## Bijzonderheden

- + Landelijke ligging met veel privacy en nabij Natuurgebied de Pannenhoef
- + Zeer royale woning met grote bijgebouwen
- + Vernieuwde riolering in kruipruimte in 2023
- + Alarminstallatie voor extra veiligheid
- + Hardhouten kozijnen, Merbau met dubbel glas
- + Vernieuwde keukeninrichting (2021)
- + Recent geïsoleerde zolder
- + Broeikas aanwezig
- + Eventueel meer grond ca. 27.800 m<sup>2</sup> bij aan te kopen
- + Schuur 2 is momenteel verhuurd, maar kan in overleg leeg opgeleverd worden

## Bestemmingsplan

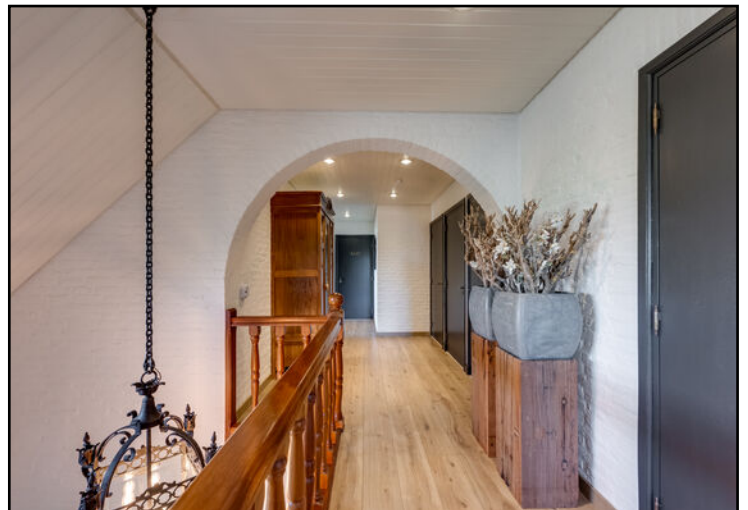
In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert heeft dit pand de bestemming "agrarisch - agrarisch bedrijf" met de functieaanduiding VAB (voormalig agrarisch bedrijf), waarbij wonen is toegestaan. Voor meer informatie kun je contact opnemen met de gemeente Zundert of onze makelaar, Ton Jochems.









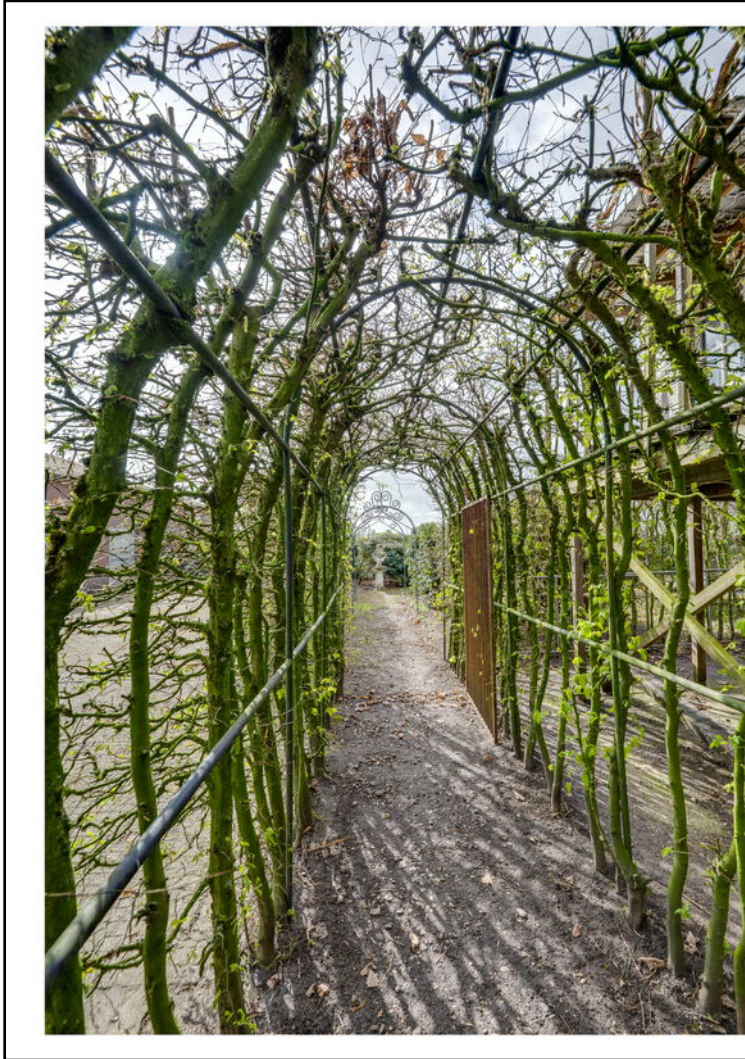














# Begane grond

## Stuivezandseweg 54 - Klein Zundert Begane Grond



De plattengronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend

© www.objectenco.nl

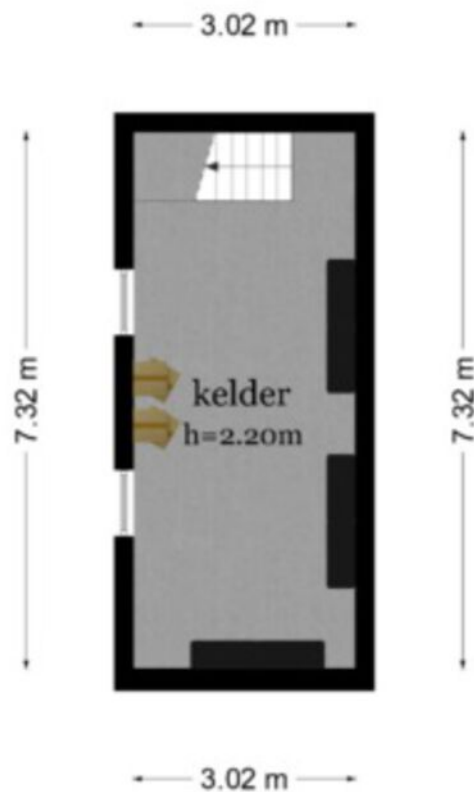
# Begane grond 3D





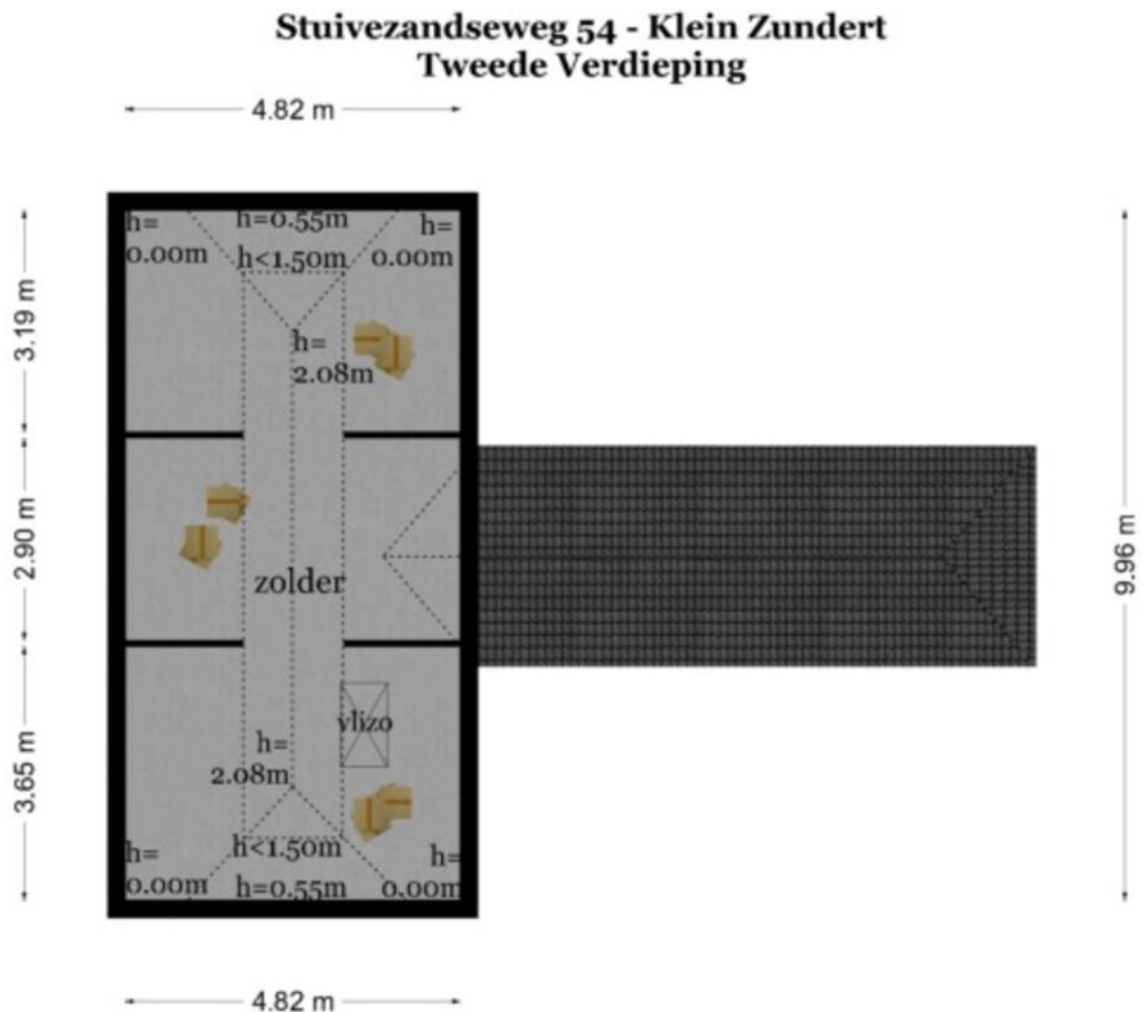
# Kelder

## Stuivezandseweg 54 - Klein Zundert Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Tweede verdieping

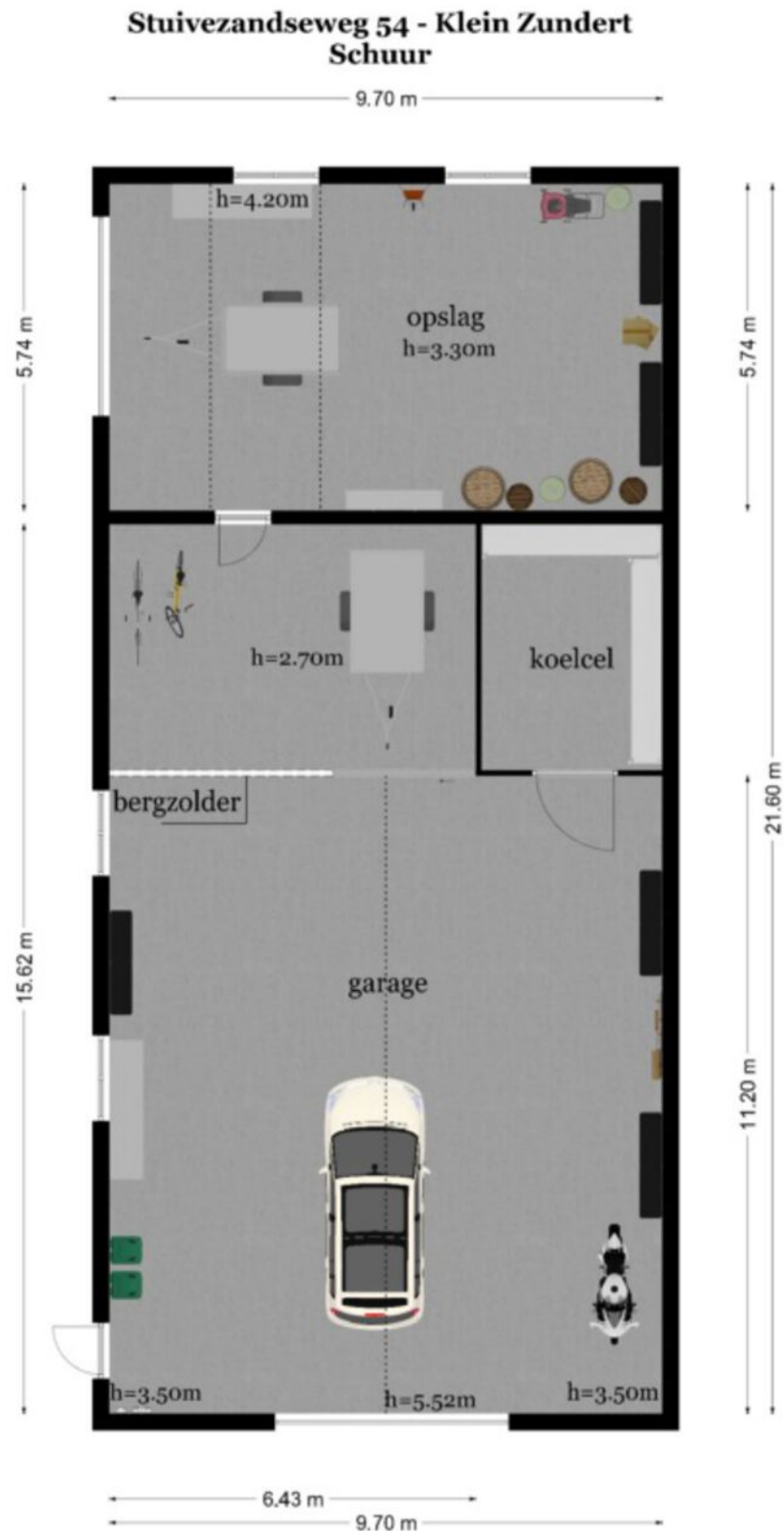


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

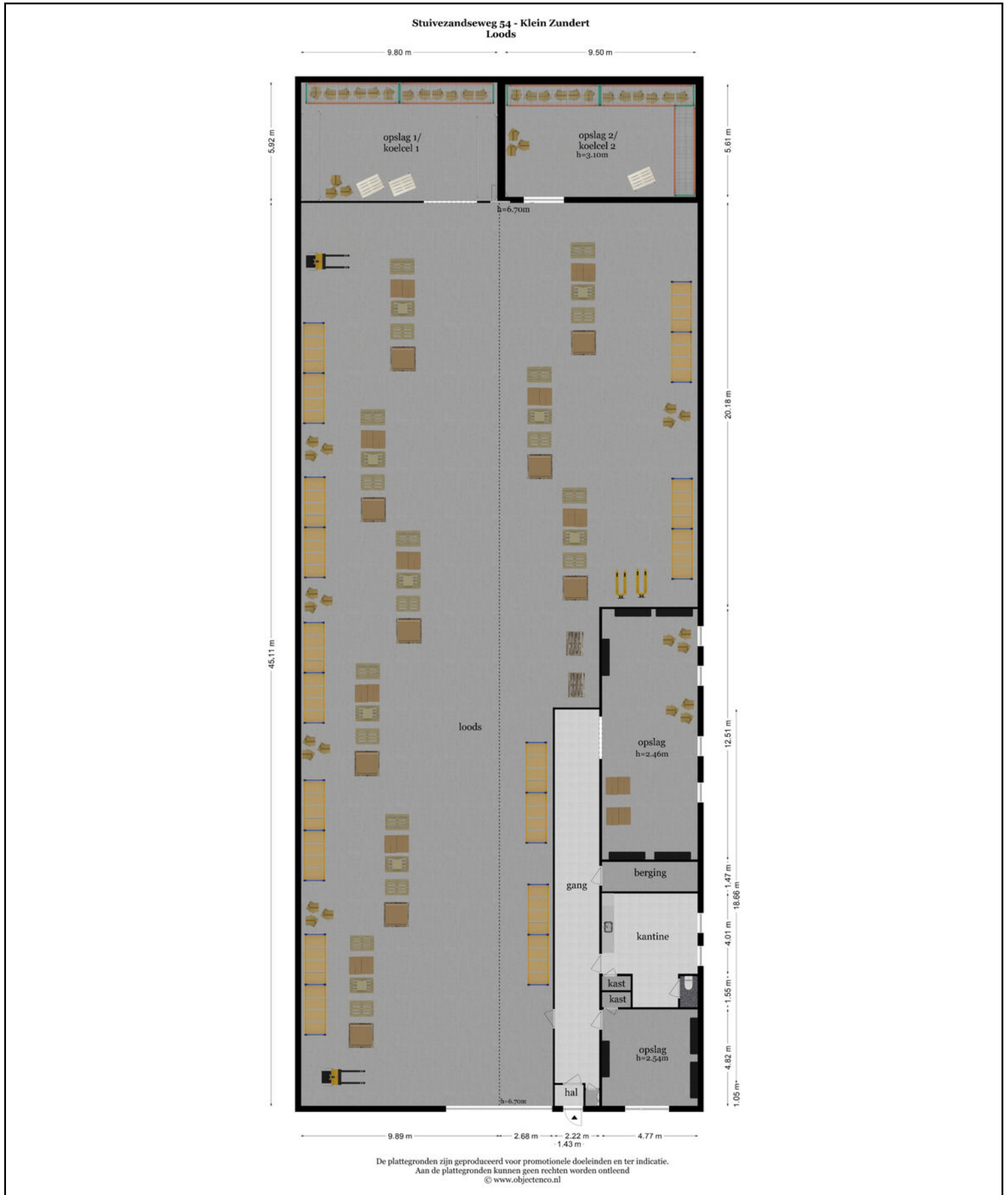
© www.objectenco.nl

# Schuur 1



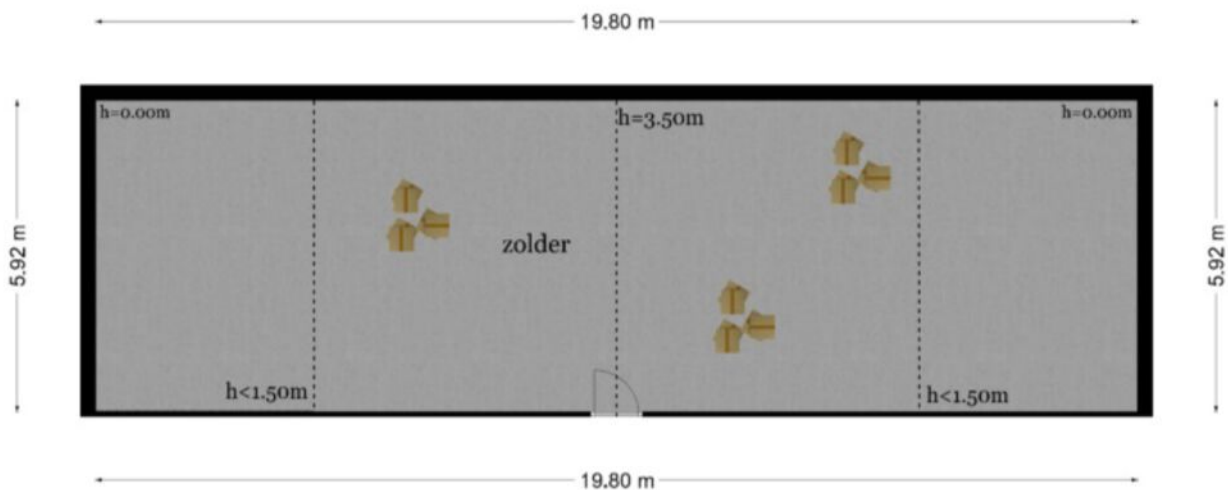
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Schuur 2



# Zolder

## Stuivezandseweg 54 - Klein Zundert Zolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 10 20 30 40 50m

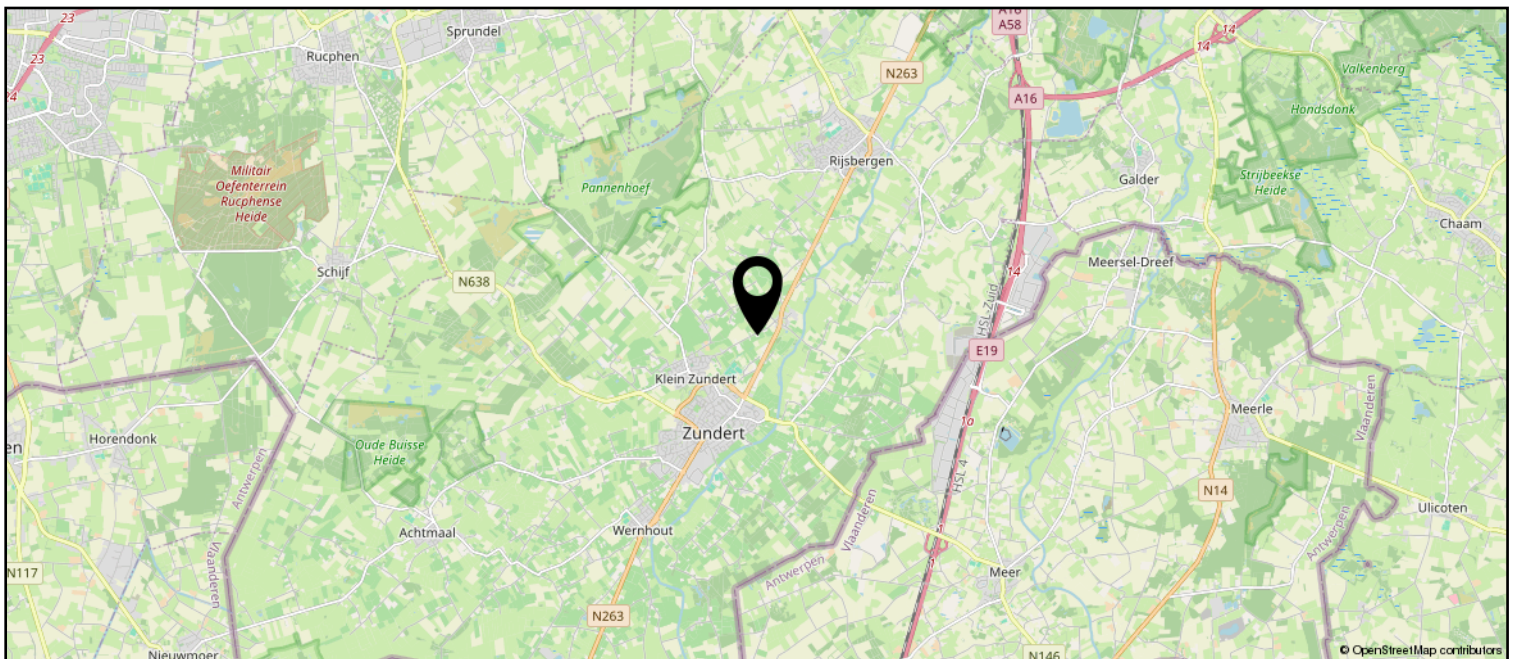
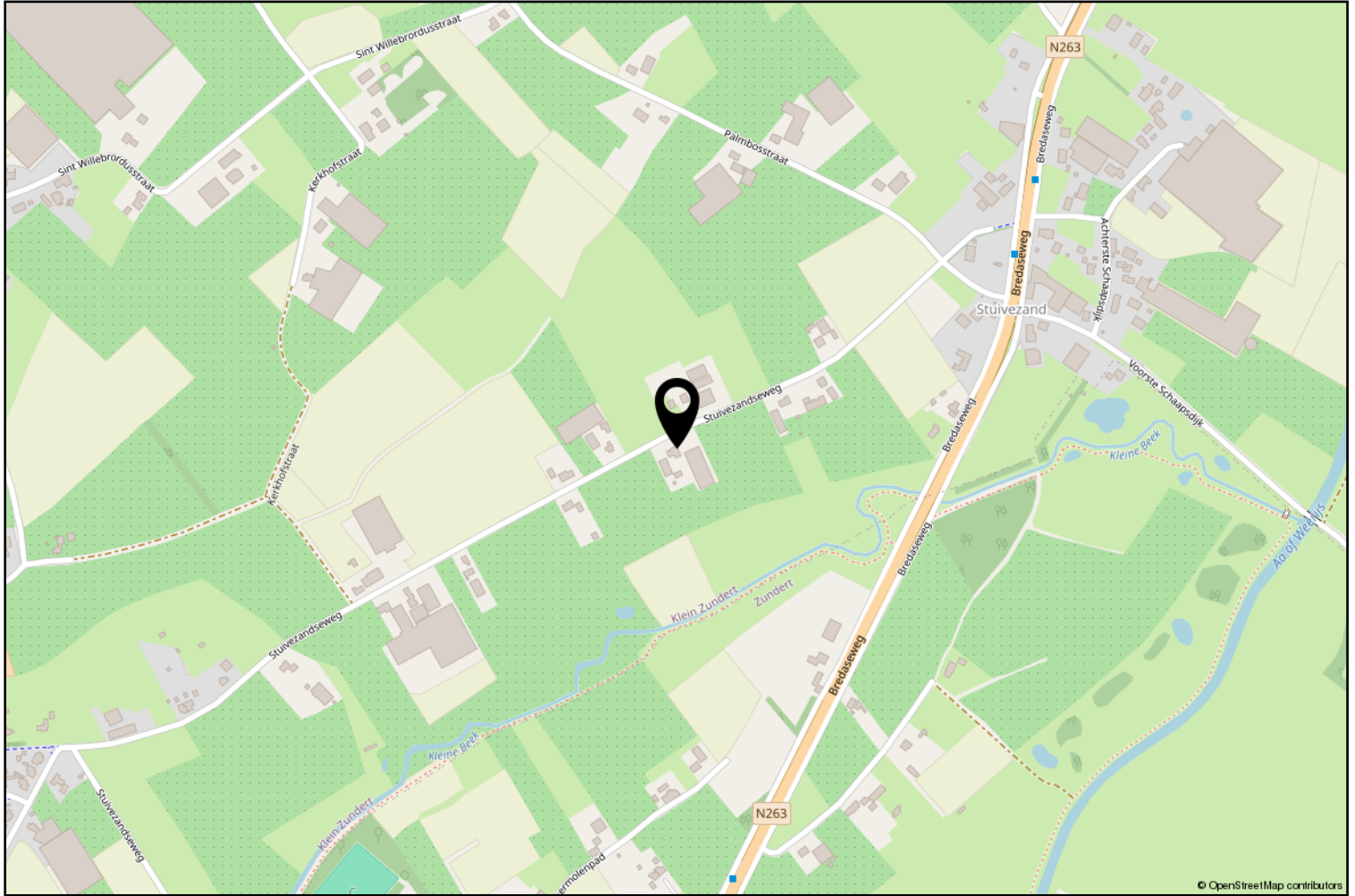
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Zundert
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	P
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	534
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Led armatuur/rail werkkamer boven		X	
- Smeedijzeren hanglamp hal, Zwart metalen lampen: muur aanrecht, kantoor beneden			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken inbouwkasten overloop, slaapkamer, zolder, cv hok	X		
- Voorraadkasten achter kantoorwand, kasten bijkeuken, planken tuinkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Witte houten shutters	X		
- Beige optrekgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Droogloopmat voordeur en achterdeur	X		
Overig, te weten			
- Steigerhouten zitbank met zwarte kussens, tafel en bureau boven	X		
- Kapstok hal beneden (behorend bij trap hal)	X		
- Houten (wit) legplanken, metalen (wit) rekken en rolluikjes (wit) kelder/kruipruimte	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Droogrekken en bezemrek in bergruimte achter kantoorwand	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Boven en bij aanrecht bevestigde rekjes, keukenrolhouder en haken			X
- Diepvries kelder		X	
- Koel-vriescombinatie in bergruimte achter kantoorwand		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Pedaalemertje	X		
- Wandspiegel en wanddecoratie toiletruimte			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermer)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Roestvrijstalen accessoires als trekkers douche, vochtige doekjes houder, zeepomp, handdoekrekken	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Zolder recent geïsoleerd met glaswol 12 cm. dik	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
(Broei)kas	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinprieeel, plantenbogen, vijver en fontein van lavasteen, boomhut, schommelbank, gemetselde dierenverblijven, poorten	X		
- Zwart hekwerk voor honden in tuin nabij en in kleine loods			X

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname





**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.**