

# H. Roland Holstlaan 15

4885 AD Achtmaal



Vraagprijs € 560.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 560.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4 (5e mogelijk)
Perceeloppervlakte:	ca. 414 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 194 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 758 m <sup>3</sup>
Overige in pandige ruimte:	ca. 21 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 7 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	ca. 3 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1993
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtere tuin, voortuin, zijtuin
Garage:	In pandig
Verwarming:	C.v.-ketel Nefit Ecomline HRC 30H, houtkachel
Isolatie:	Dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Jouw ideale gezinswoning wacht op jou! Deze fijne, vrijstaande gezinswoning ligt in een rustige en prettige buurt in Achtmaal. Hier geniet je van alle rust, terwijl je toch dichtbij alle voorzieningen zit. Perfect voor wie ruimte en comfort zoekt. Volop ruimte met maar liefst 4 slaapkamers (5e mogelijk), twee ruime zolders, inpandige garage, bijkeuken en ruime tuin. Verder voorzien van 26 zonnepanelen (ligging oost-west) en drie airco's!

### **Locatie**

Je woont hier in een rustige en vriendelijke woonwijk, waar je alle dagelijkse voorzieningen gewoon op loopafstand hebt. In Achtmaal vind je alles wat je nodig hebt: een supermarkt, een (buurt)bushalte, een basisschool en een moderne MFA (multifunctionele accommodatie). Parkeren is hier ook geen probleem, want er is genoeg ruimte openbaar op het parkeerpleintje nabij. De natuur ligt vlakbij: denk aan mooie plekken zoals de Oude Buisse Heide, de Turfvaart en Wallsteijn, perfect voor wandelingen en ontspanning. Je bent snel en makkelijk op de belangrijkste routes naar grotere steden als Breda, Antwerpen, Etten-Leur en Roosendaal.

### **Bouwaard**

Deze woning is door de huidige eigenaren in eigen beheer gebouwd in 1993. Hierbij is traditionele bouwwijze gebruikt, volledig geïsoleerd en uitgerust met betonnen verdiepingsvloeren, gemetselde spouwmuren, houten kapconstructie met houten gordingen, gedekt met dakplaten en dakpannen. De kozijnen zijn van meranti hardhout met isolerende beglazing (behoudens wc-raampje en voordeur). De cv-combi-ketel uit 2006 is gesitueerd op de zolder boven de garage, welke vanuit de overloop te bereiken is. Op deze zolder is tevens ook de omvormer voor de zonnepanelen gesitueerd voor de 26 zonnepanelen uit 2023. De meterkast is in 2022 vervangen en voorbereid met groepen voor eventueel een toekomstige warmtepomp, inductiekookplaat. Ook is er een vergaande voorbereiding getroffen voor een eigen laadpaal. In deze meterkast is in 2022 een waterontharder geplaatst. Er zijn airco's geïnstalleerd in 2022 in de twee grootste slaapkamers en in de woonkamer, deze zitten op één buitenunit. De gevelbekleding, gootbekleding en boeiboorden zijn in 2020 vervangen door Keralit kunststof.

### **Begane grond**

Stap binnen via de overdekte entree en voel je meteen welkom in de ruime hal. Op de begane grond vind je een toilet, een praktische bergkast voor al je spullen en de meterkast. De L-vormige woonkamer is heerlijk licht en sfeervol dankzij de houtkachel met schouw, ideaal voor gezellige avonden. De dichte keuken geeft je volop ruimte om te koken en te genieten. De keuken is nog origineel, de apparatuur is omstreeks 2008 vervangen. Via de keuken kom je uit in de bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een stortbakje. Vanuit de bijkeuken loop je zo de tuin in of naar de inpandige garage - superpraktisch!

### **Garage**

De inpandige en verwarmde garage is een grote plus: je auto droog en veilig parkeren. De elektrische garagedeur met afstandsbediening is van 2023. Via de garage is ook de achtertuin te bereiken.

### **Eerste verdieping**

Hier vind je drie fijne slaapkamers, perfect voor het hele gezin. De badkamer is compleet met ligbad, douche, toilet en wastafel, zodat je elke dag relaxed kunt beginnen en eindigen. Via de overloop kom je ook bij de trap (van iroko hardhout) naar de tweede verdieping en de zolder boven de garage. Deze zolder heeft een luik naar de beneden gelegen garage met lier. Het laminaat op de overloop en de slaapkamers is in 2021 gelegd.

### **Tweede verdieping**

Met een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een voorzolder die eventueel ingericht kan worden als 5e slaapkamer. Ideaal voor een speelkamer, werkruimte of logeerplek. Toegang naar de zolderslaapkamer met topgevelraam voor daglichttoetreding. Voorheen heeft een sauna gestaan op zolder, hiervoor zijn de stroomvoorzieningen voor aangelegd.

### **Tuin**

De onderhoudsvriendelijke voortuin is voorzien van een dubbele parkeerplaats achter elkaar. De achtertuin is omheind met een stenen muur en heeft een fijn zonneterras, een mooi gazon, een berging met een kleine overkapping én een grotere overkapping met een jacuzzi. Hier kom je helemaal tot rust. Er is een poort aan de zijkant van de woning.

### **Bijzonderheden**

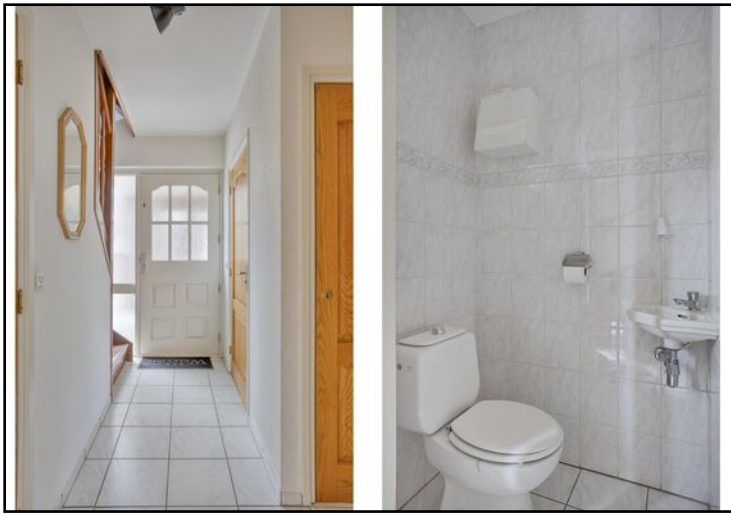
- +Perfecte gezinswoning met veel ruimte
- +Rustige, kindvriendelijke ligging
- +Grote, privacyrijke achtertuin
- +Inpandige garage en eigen oprit
- +Energie label A, dus energiezuinig en comfortabel wonen

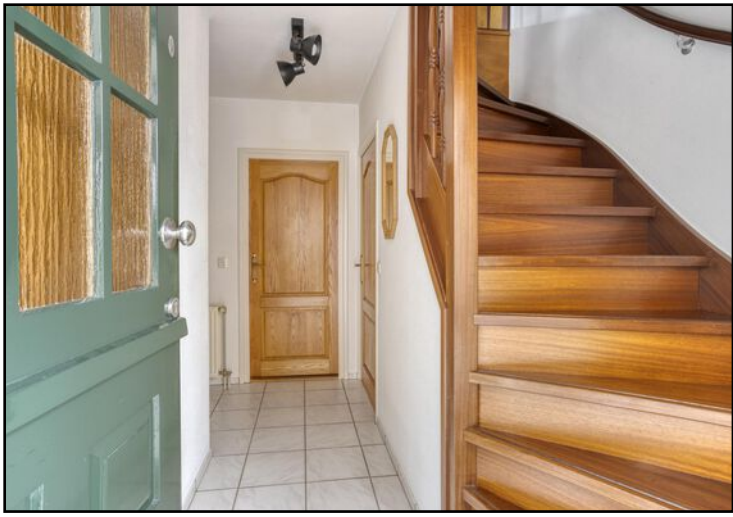
Zin in een huis dat meegroeit met je gezin en waar je volop geniet van rust en ruimte? Dan is dit jouw nieuwe thuis!

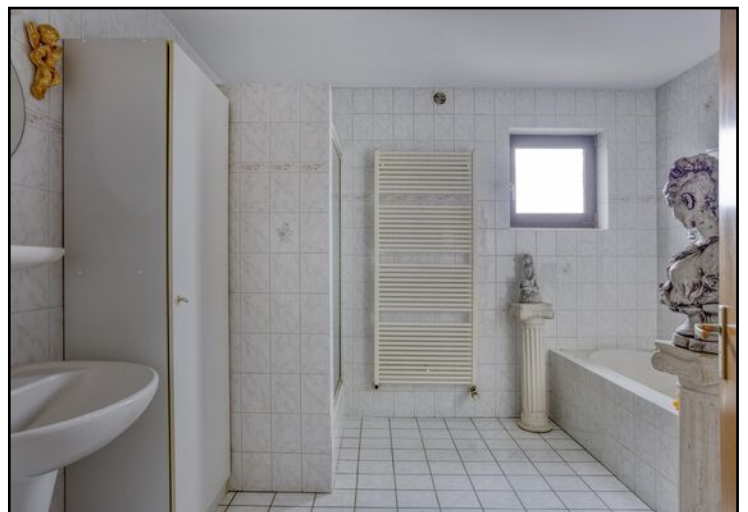
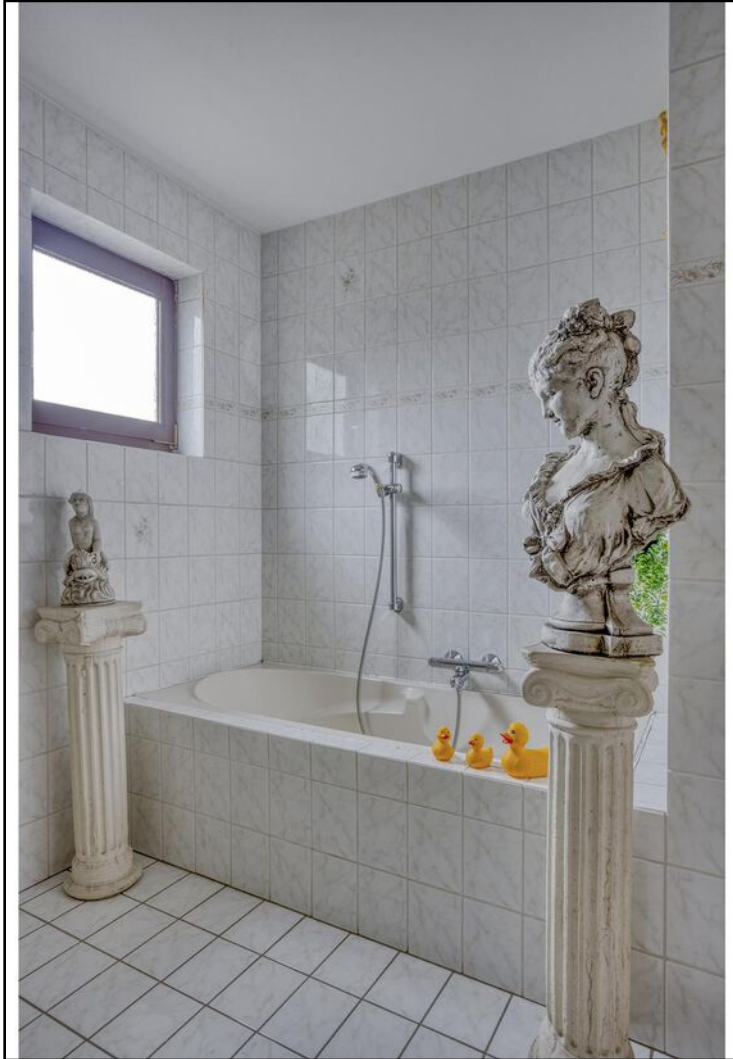


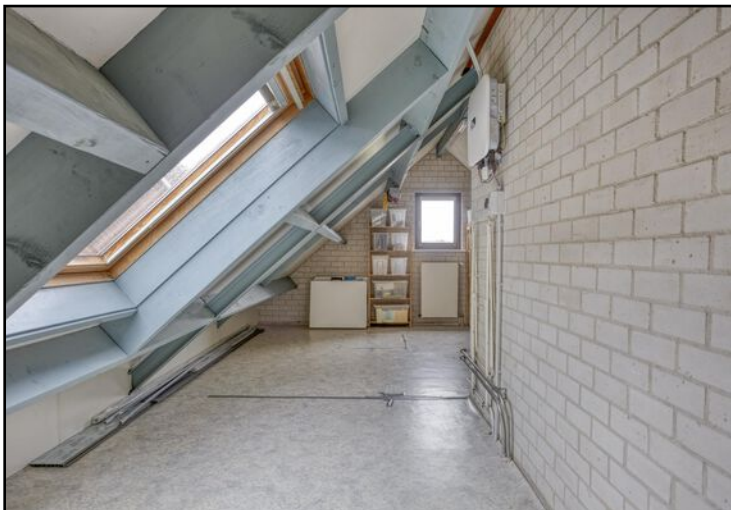


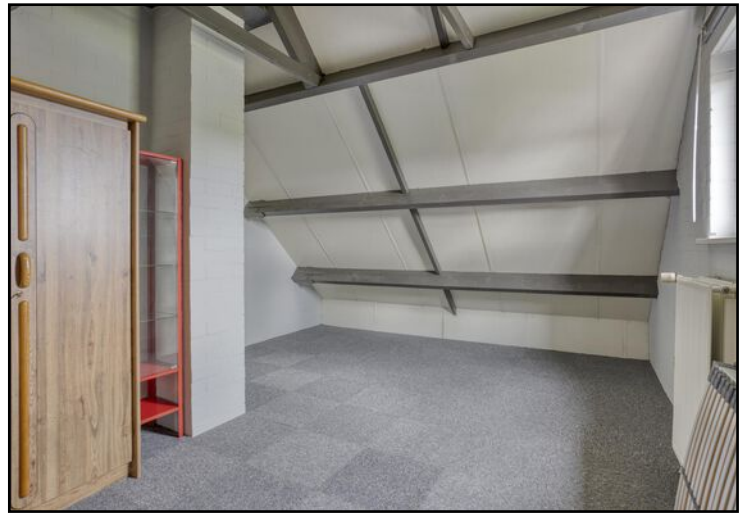


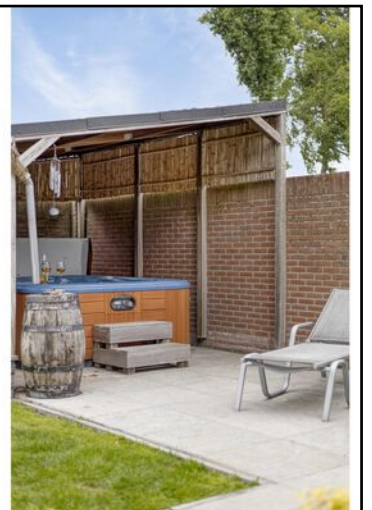














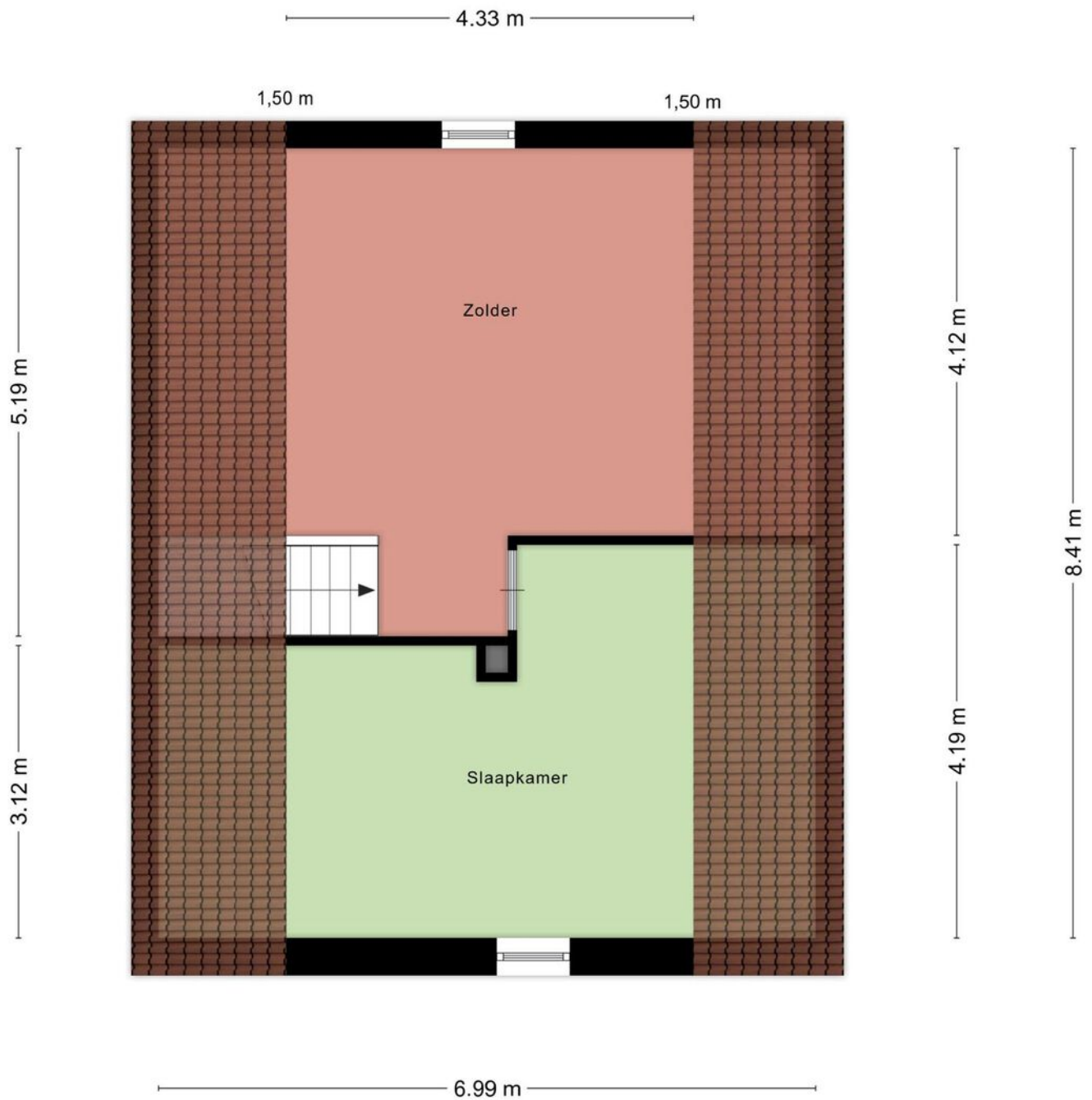
# Begane grond



# 1e verdieping

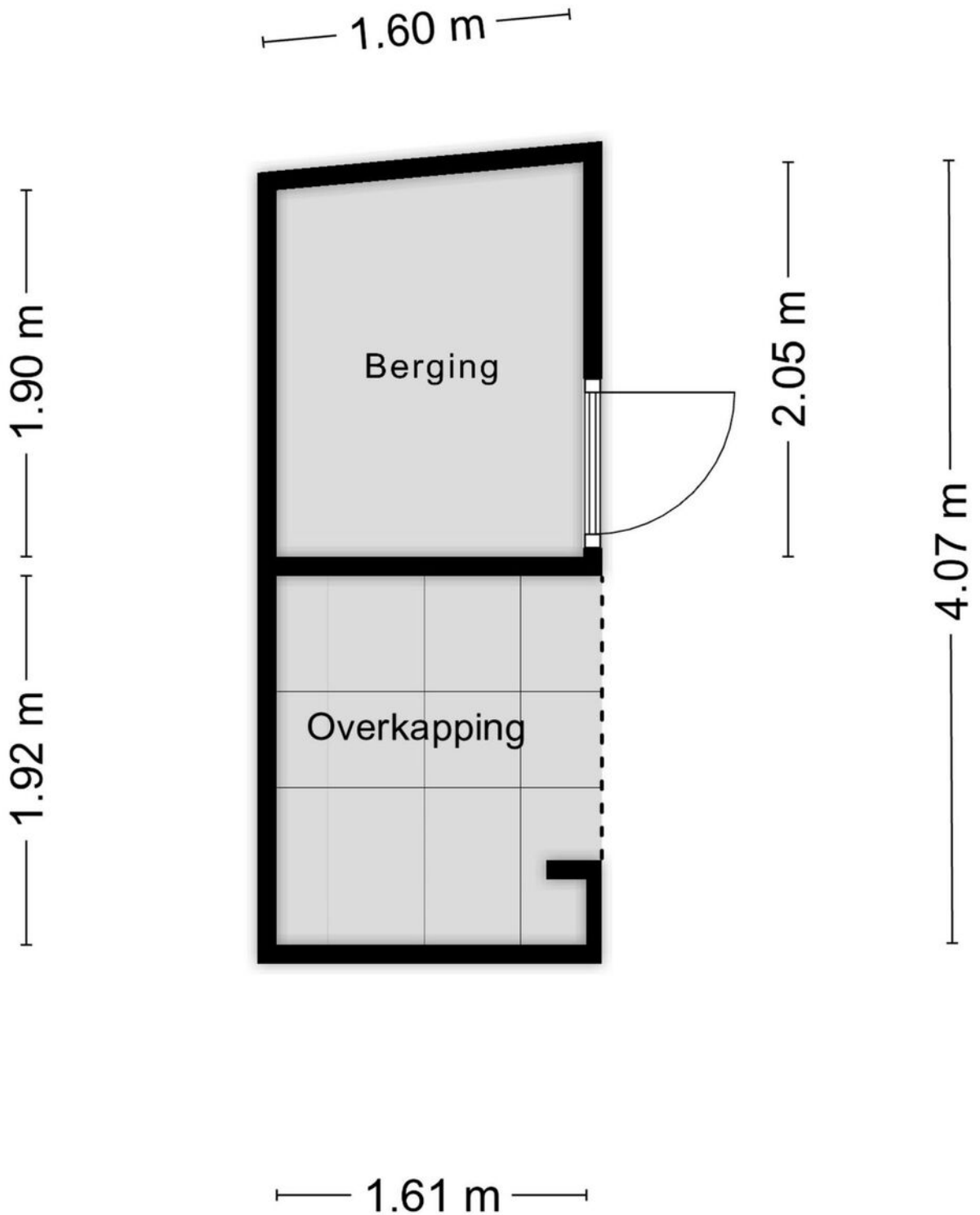


# Zolderverdieping



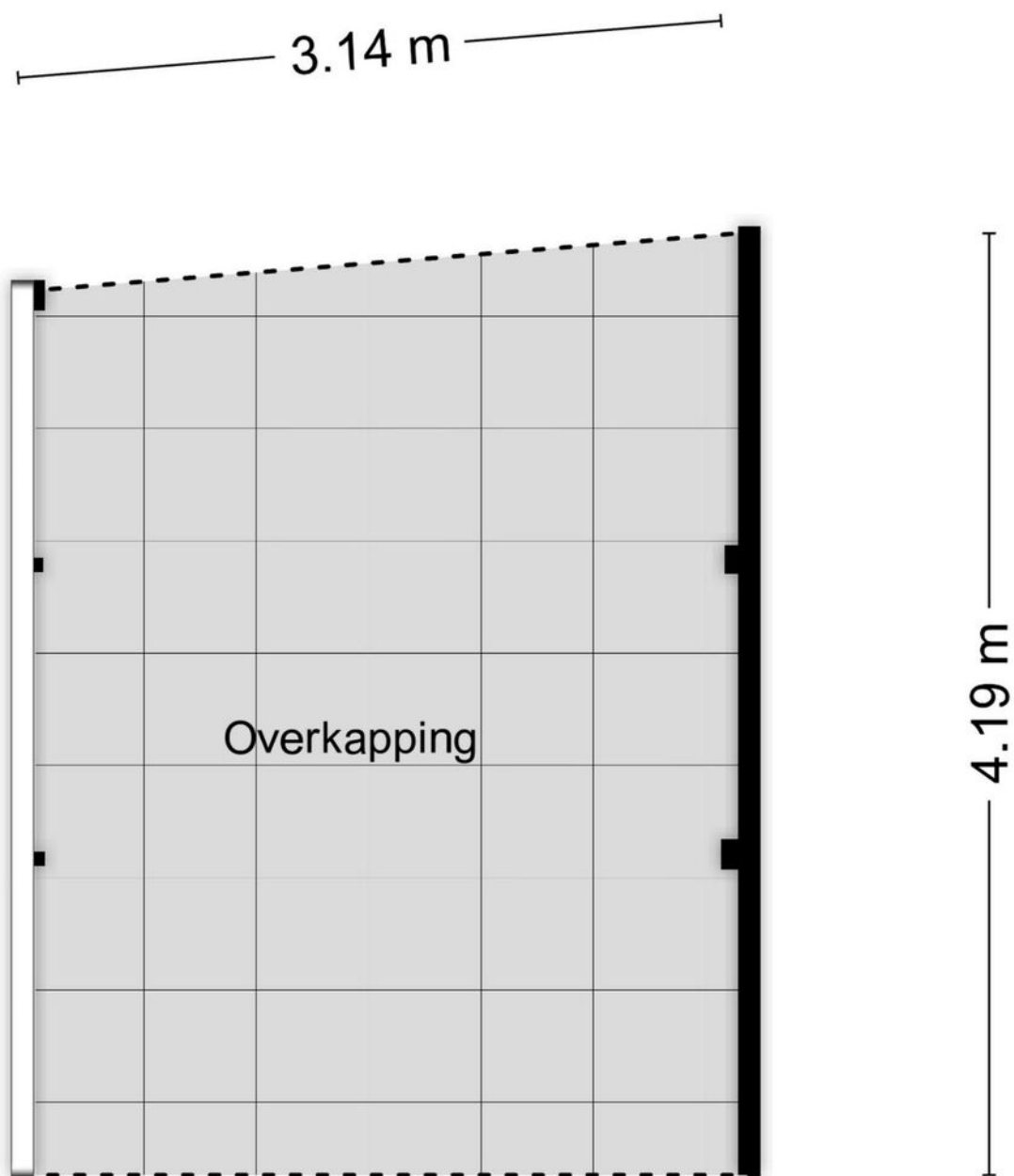
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging / overkapping




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

# Overkapping



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

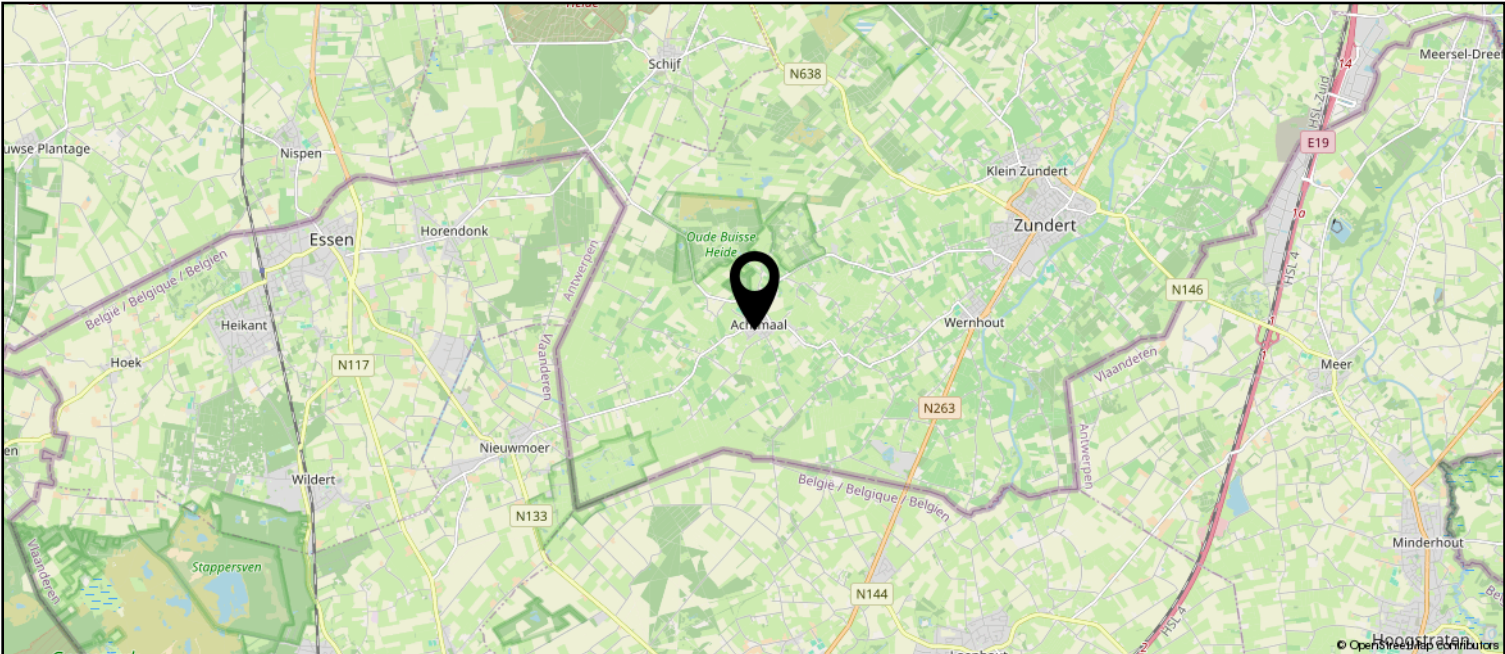
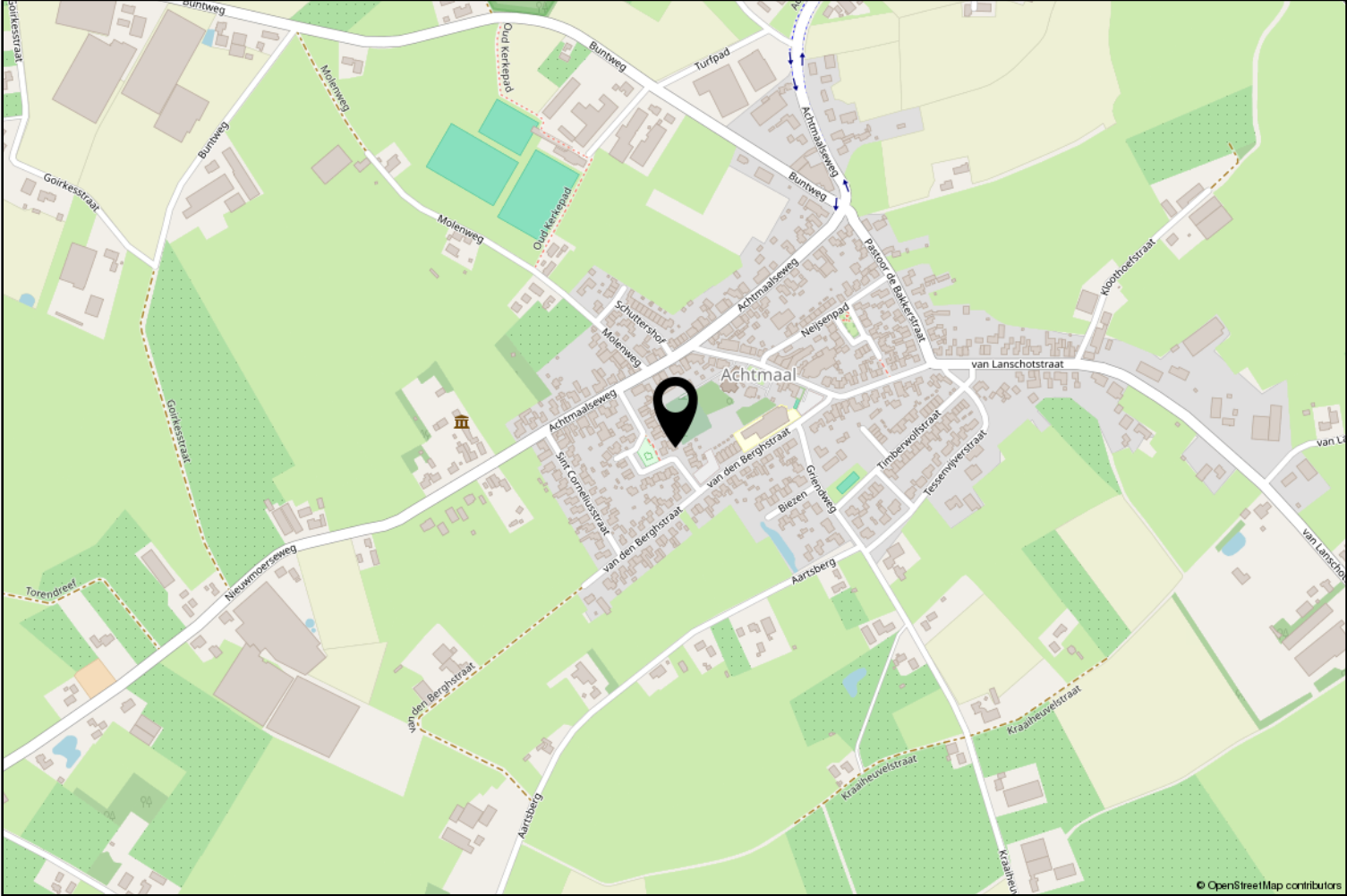


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zundert</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 5788</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 2025  
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		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting zolders, keuken, bijkeuken, garage, schuurtje	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamers, bijkeuken en zolders		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- Plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Tapijttegels	X		
- Zeil	X		
Overig, te weten			
- Buitencamera systeem + server			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast bijkeuken		X	
- Vrieskast garage en bijkeuken		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Toilet hangkastje	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
-	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder meterkast	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Beplanting kleine wilgentakjes		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Hotspring Sovereign Jacuzzi	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Werkbank garage		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Boedha + pagodelantaarn + tuinmeubilair		X	
- Vogelbeelden op schutting	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.

## 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.**