

# Prinsenstraat 71

4881 VA Zundert



Vraagprijs € 645.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 645.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	2
Perceeloppervlakte:	ca. 1248 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 133 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 588 m <sup>3</sup>
Overige in pandige ruimte:	ca. 40 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	ca. 108 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1952
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	Aangebouwd steen
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	D

Karaktervolle vrijstaande woning met diverse aanbouwen aan de rand van het dorp Zundert, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.248 m<sup>2</sup>. Hier woon je met volop ruimte in en om het huis, met praktische ruime bijgebouwen en een fijne ligging dichtbij het centrum. Een woning met mogelijkheden voor wie ruimte zoekt voor wonen, werken of hobby's aan huis.

### **Ligging**

De woning is gelegen aan de rand van het dorp Zundert, op loopafstand van het dorpscentrum en aan de uitvalsweg richting Rucphen en omstreken. In het centrum vind je alles wat je dagelijks nodig hebt, zoals meerdere supermarkten, winkels, cafés en restaurants. Ook basisscholen, kinderopvang, een medisch centrum en diverse sportaccommodaties zijn dichtbij aanwezig. Daarnaast biedt het uitgestrekte buitengebied van Zundert volop mogelijkheden om heerlijk te wandelen en ontspannen. De aansluiting op de snelweg E19 Breda-Antwerpen ligt op circa 10 autominuten afstand (Meer, België).

### **Bouwaard**

De woning is gebouwd in 1952 en opgetrokken in baksteen met spouwmuren en een pannendak. De begane grond en eerste verdieping zijn uitgevoerd met betonnen vloeren en de tweede verdiepingvloer is van hout. De woning beschikt over houten kozijnen met dubbele beglazing. In 2008 is de woning volledig verbouwd, waarbij onder andere de keuken en badkamer zijn vernieuwd. De gevels zijn na 2015 nageïsoleerd. Aan de zijkant van de hoofdbouw zijn deels rolluiken aanwezig. In de keuken is vloerverwarming aangebracht.

### **Begane grond**

Via de hal/entree kom je de woning binnen, hier is de trapopgang, de meterkast en toegang tot de ruime woonkamer met open keuken.

De woonkamer met houten vloer is een prettige leefruimte met veel daglicht dankzij diverse raampartijen en de erker aan de voorzijde. De gashaard zorgt hier voor extra sfeer en gezelligheid. Vanuit de woonkamer loopt de ruimte door naar de keuken en het eetgedeelte. Vanuit hier is toegang naar de kelder die netjes is afgewerkt met vloer- en wandtegels.

De keuken is ingericht met een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, combi/oven-magnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken, waar zich het toilet bevindt, een kastenwand met veel bergruimte, een aanrechtblokje en de aansluitingen voor wasmachine en droger en heb je toegang tot de tuinkamer. Deze ruimte beschikt over een royale raampartij met schuifdeuren in het glas over de gehele gevel en ook een loopdeur naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Direct aansluitend aan de tuinkamer bevindt zich een terras met overkapping.

### **Eerste verdieping**

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over veel bergruimte dankzij een vaste kast en een kastenwand. De grote slaapkamer is aan de zijkant gelegen, alle ramen van deze slaapkamer hebben rolluiken. De volledig betegelde badkamer is ingericht met een douchecabine, toilet, badkamermeubel met wastafel en handdoekradiator.

### **Garage & bijgebouwen**

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de garage. Deze is voorzien van een tegelvloer, een ruime kastenwand voor extra bergruimte, een elektrische sectionaaldeur en is bereikbaar via een inpandige deur. Daarnaast is er een loopdeur naar de achtertuin aanwezig. De garage is van binnenuit geïsoleerd en voorzien van een nieuwe binnenwand. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, die zich over de gehele garage uitstrekt.

Verder beschikt het perceel over twee royale bijgebouwen:

+ Schuur (circa 108 m<sup>2</sup>) met eigen elektra groepen en krachtstroom, voorzien van een losse trap naar de niet beloopbare vloering.

+ Open schuur (circa 118 m<sup>2</sup>) met veel ruimte en een tweede garageruimte welke door middel van een schuifdeur afsluitbaar is.

Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of werkzaamheden.

### Tuin

De voortuin is netjes aangelegd met gazon en diverse beplanting op verschillende hoogtes. De tuin is omheind met een lage haag en voorzien van een bestraat terrein dat doorloopt richting de bijgebouwen achterin.

Het royale terrein biedt volop ruimte, bijvoorbeeld voor het laden en lossen met grotere voertuigen. Achter de woning is daarnaast ruimte voor het realiseren van bijvoorbeeld een extra terras, waar je kunt genieten van het buitenleven.

### Bijzonderheden:

+ Vrijstaande woning met diverse aanbouwen

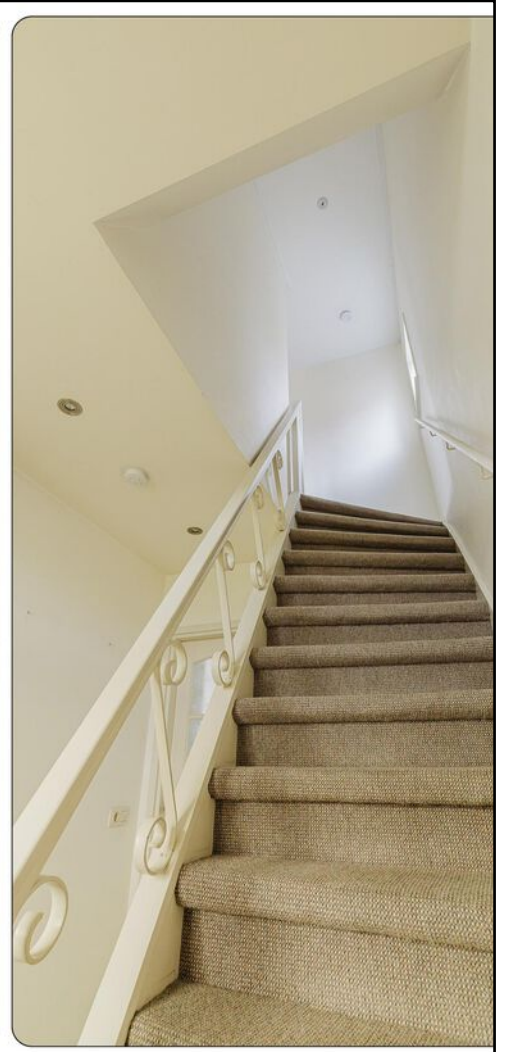
+ Gelegen op een royaal perceel van circa 1.248 m<sup>2</sup>

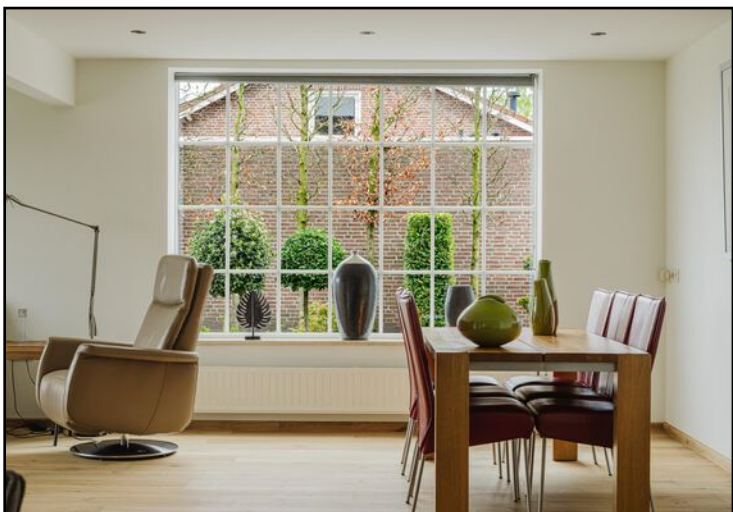
+ Woning in 2008 volledig aangepakt

+ Praktische ruime bijgebouwen: voor opslag, hobby's of werkzaamheden

+ Buiten naast de kelder bevindt zich een put met pomp die het grondwater wegpompt en bijdraagt aan het droog houden van de kelder

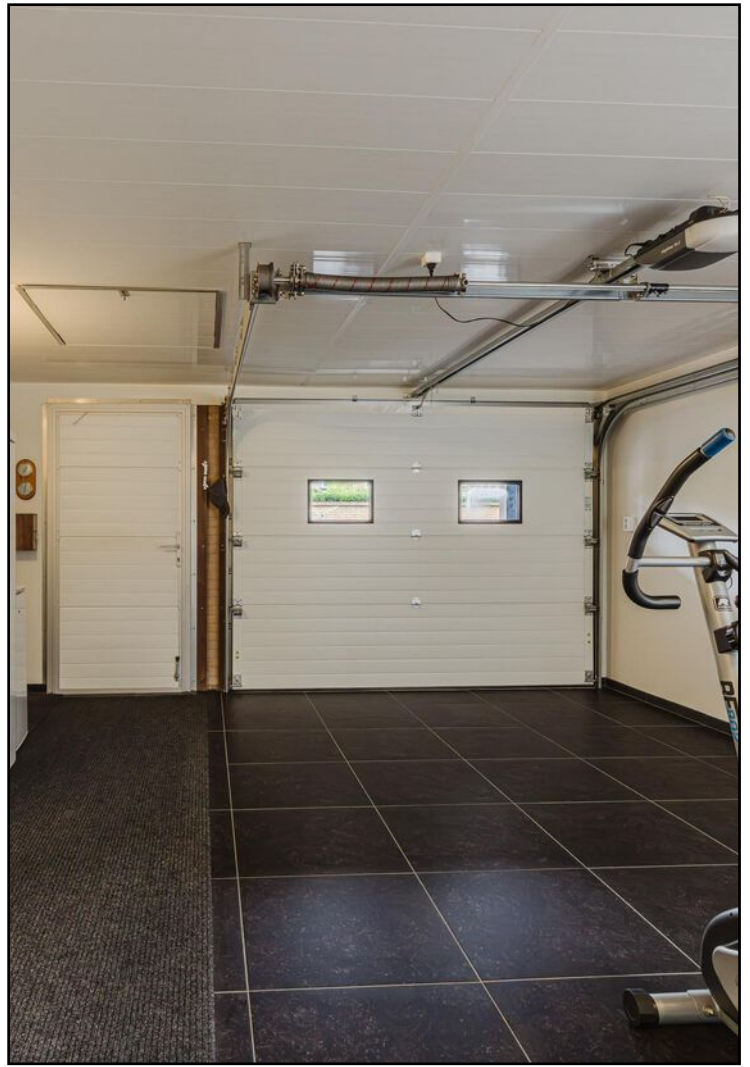


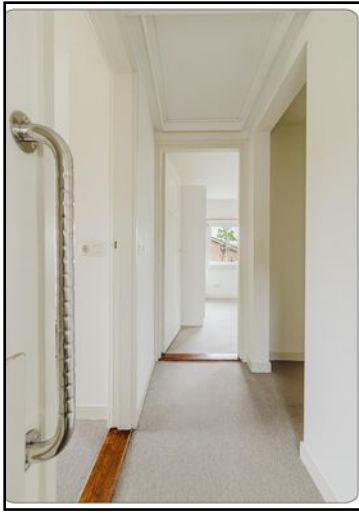






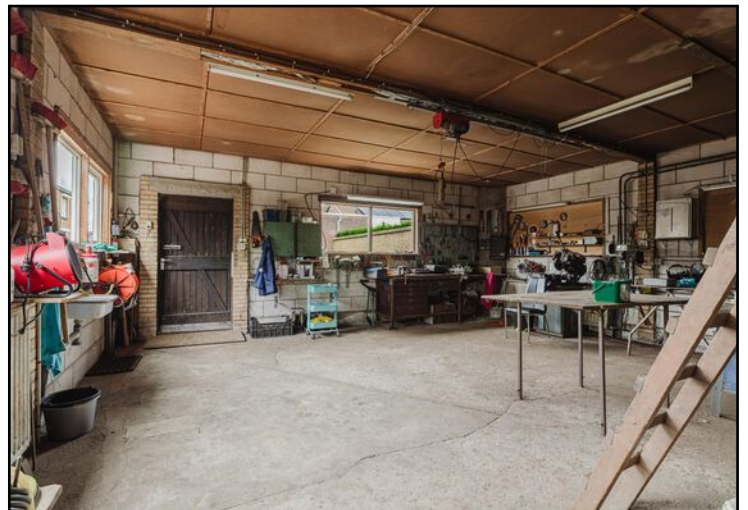








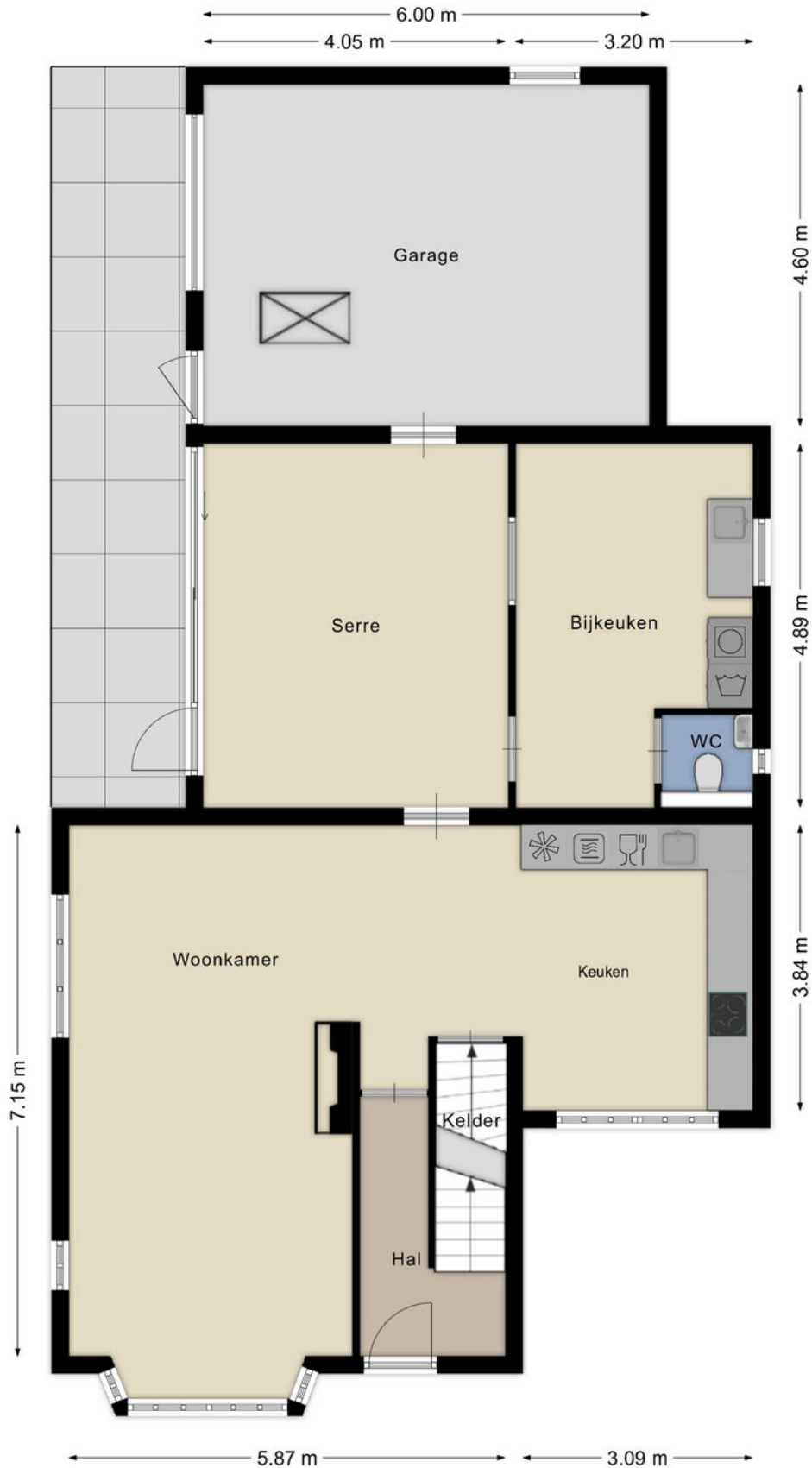




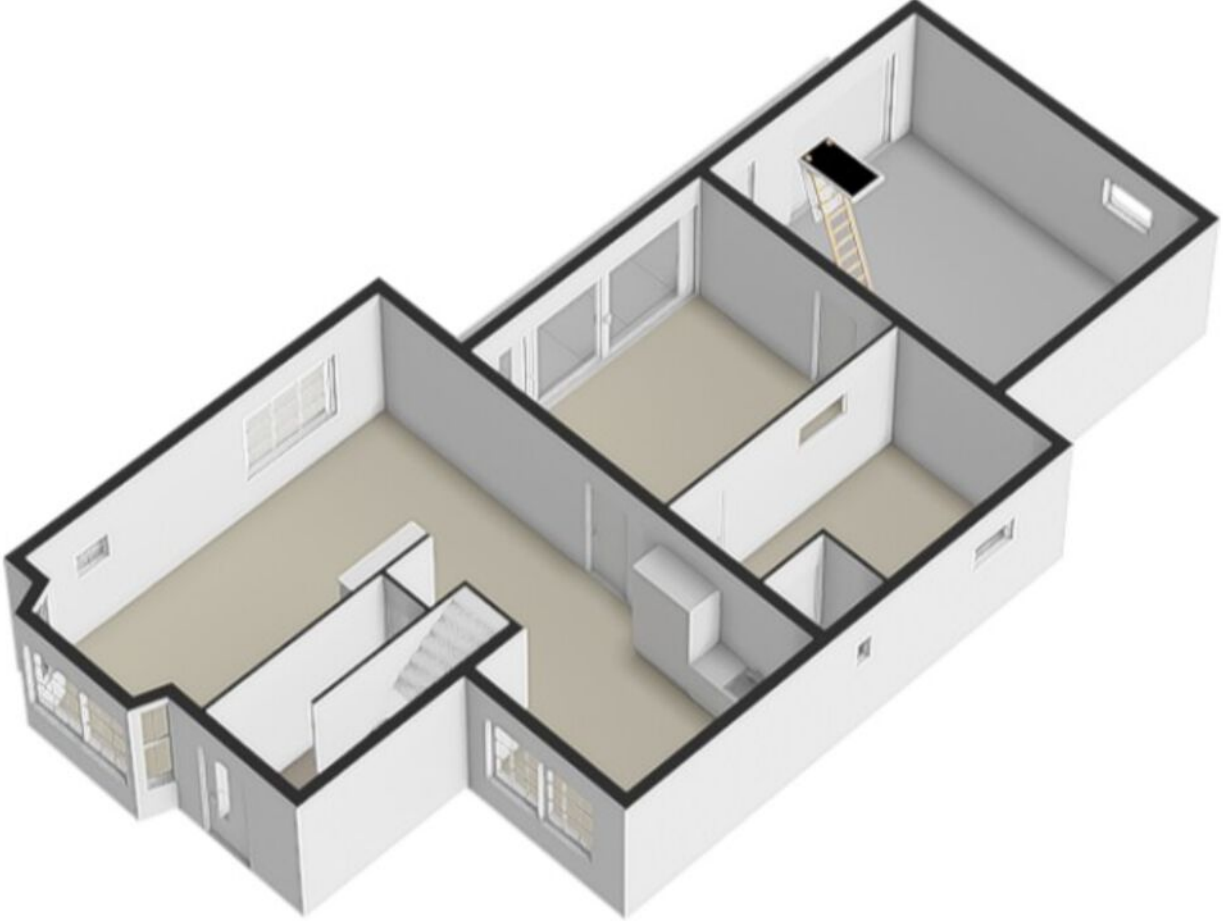




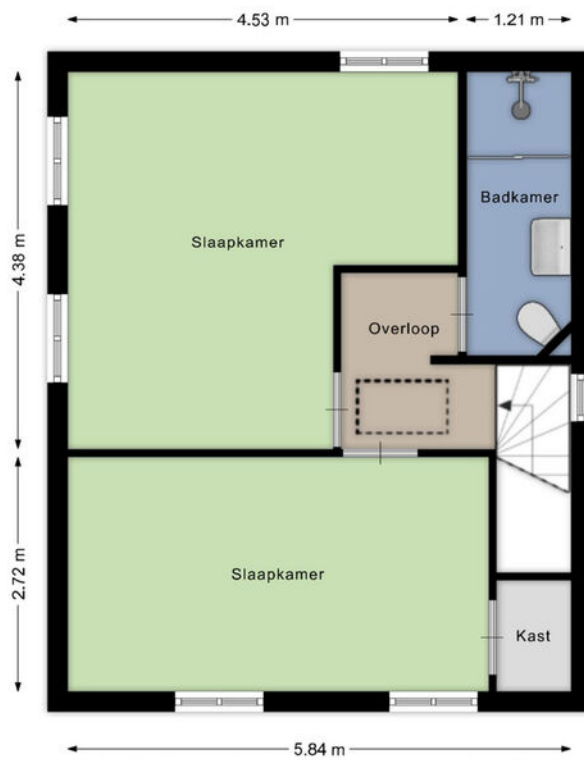
# Begane grond



# Begane grond 3D

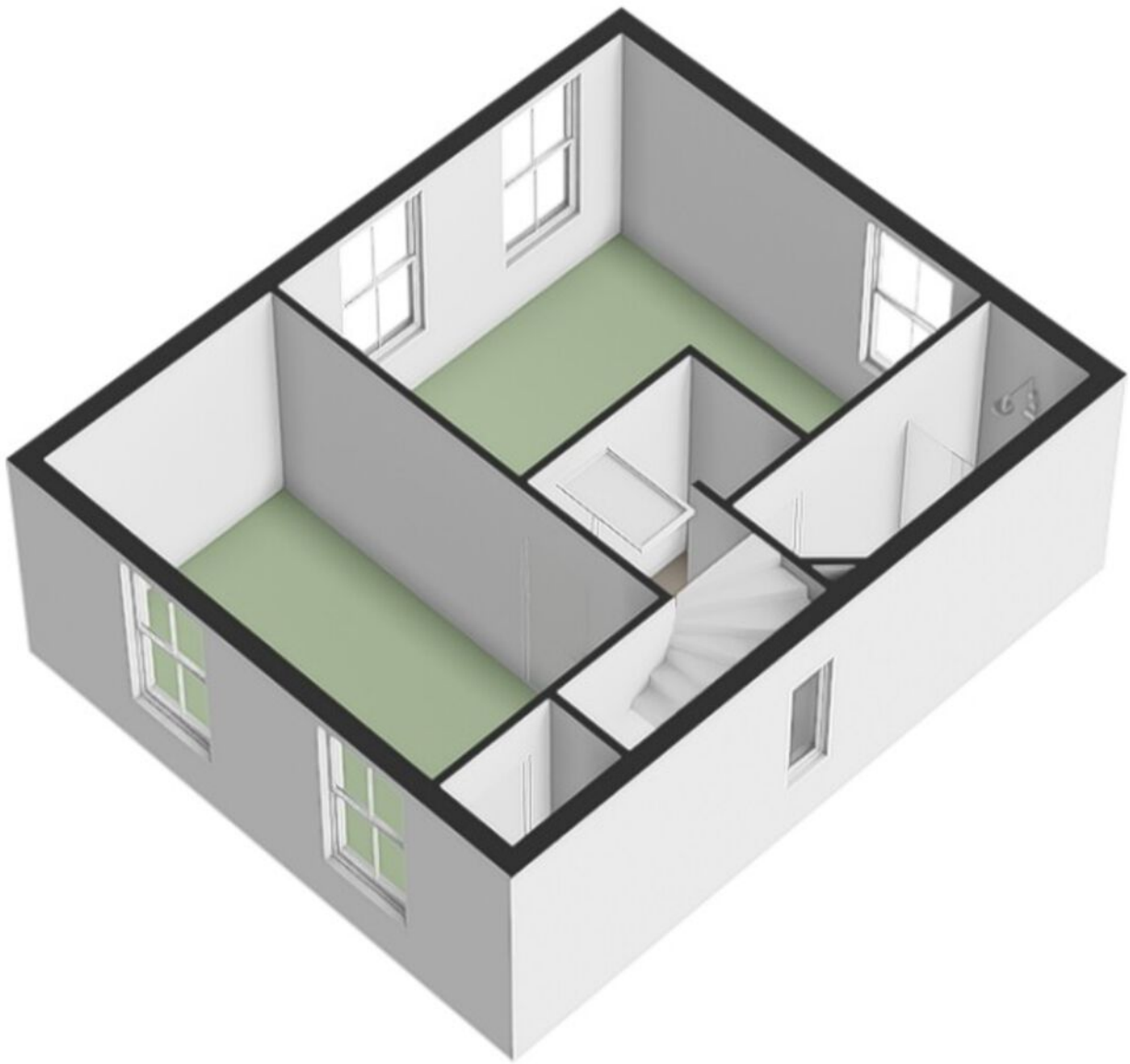


# Eerste verdieping

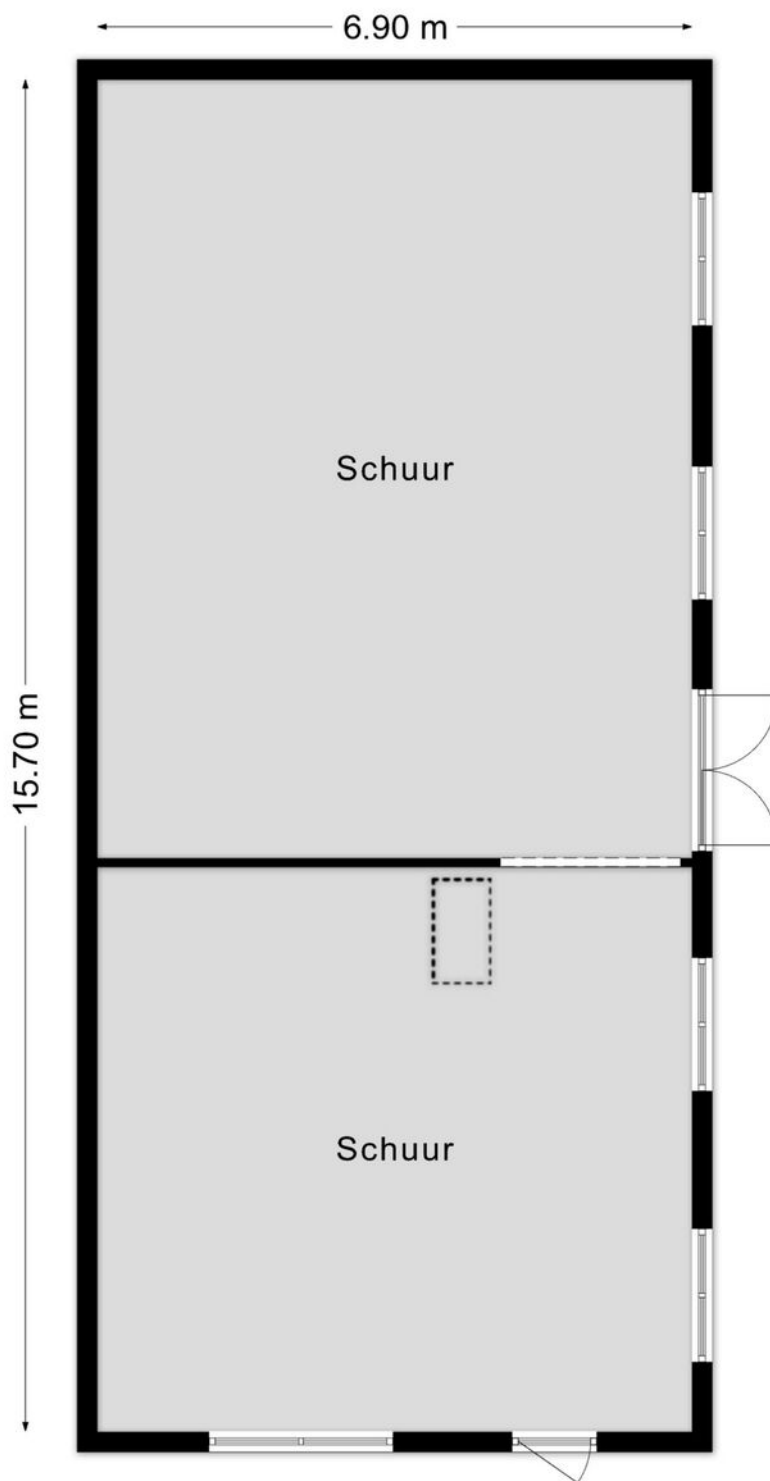


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikk Vastgoedpresentaties  
www.brikk.nl

# Eerste verdieping 3D

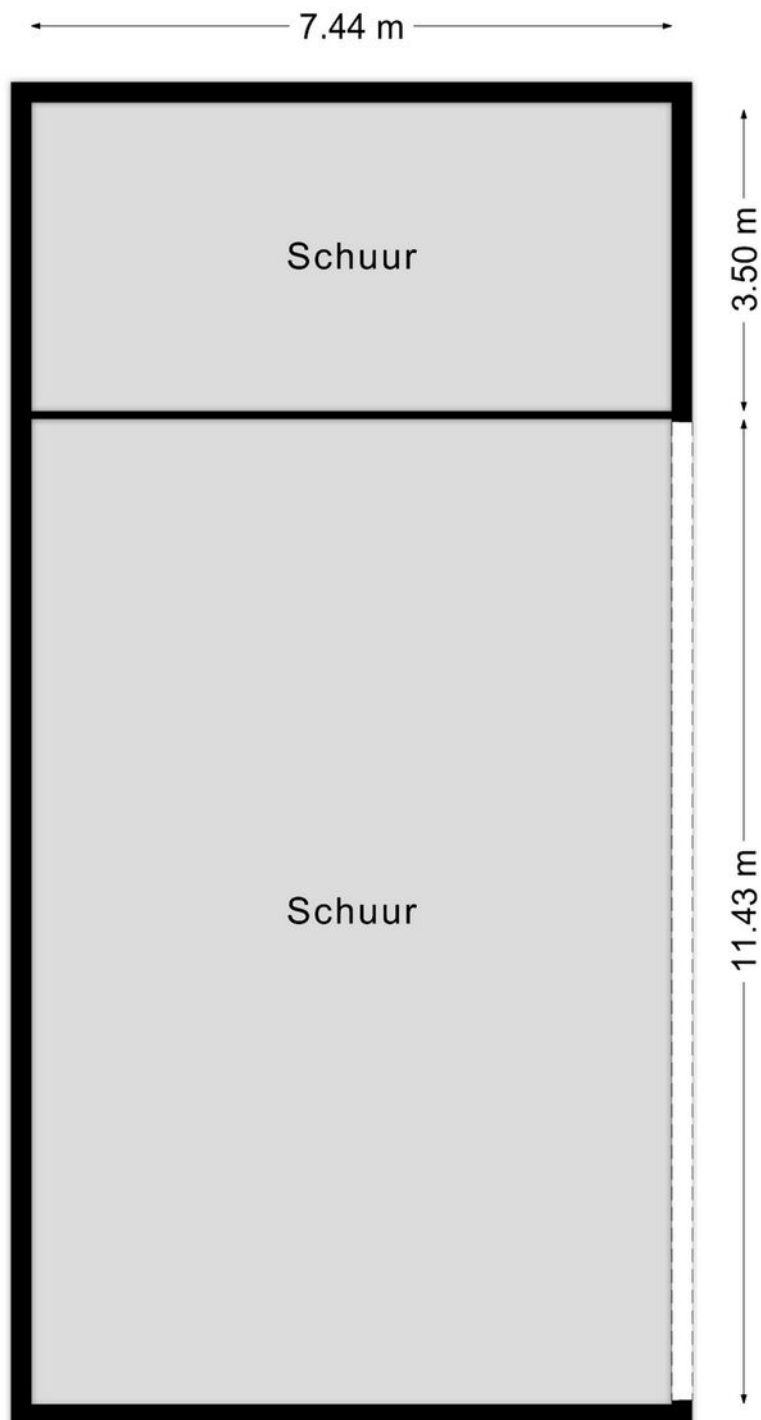


# Schuur



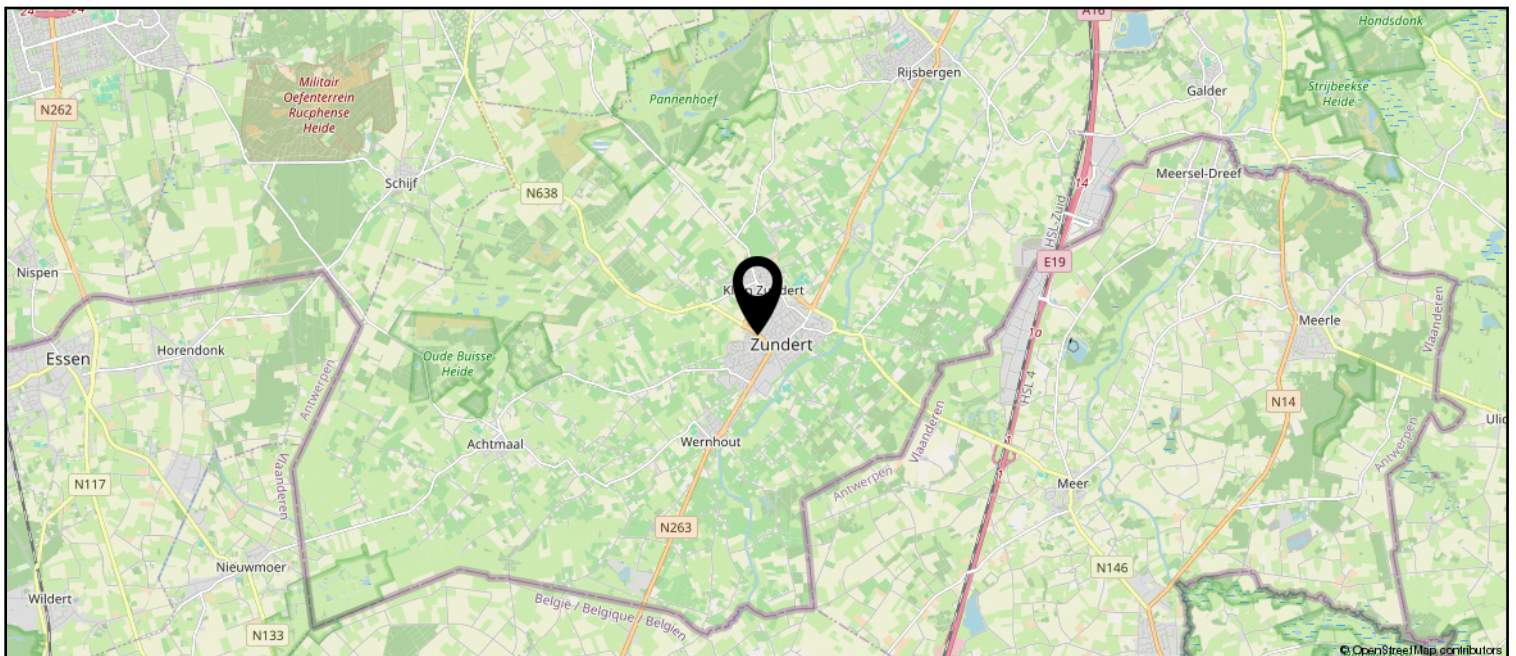
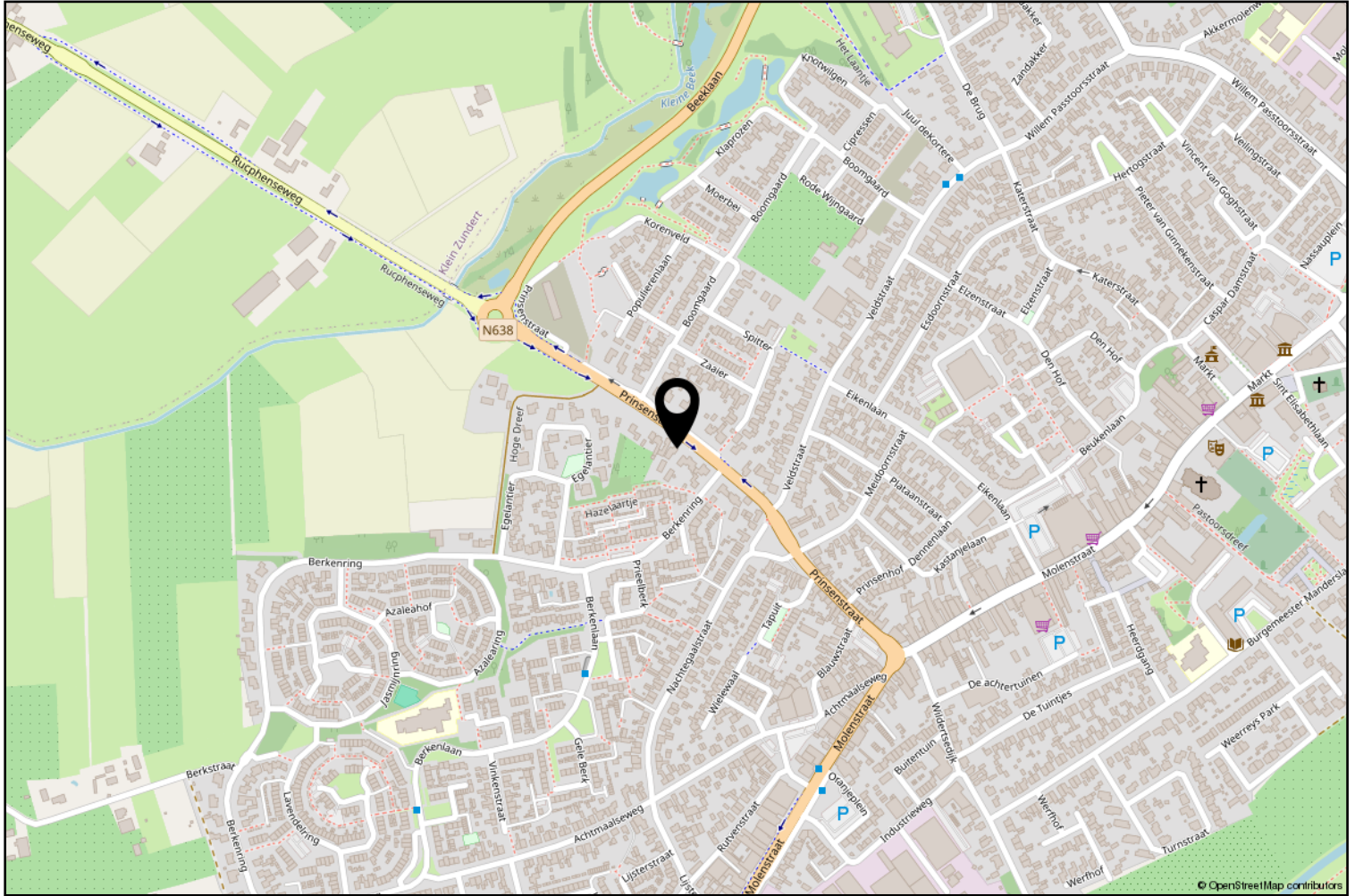
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikk Vastgoedpresentaties  
www.brikk.nl

# Open schuur



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

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten, kasten schuur	X		
- Kledingkast los		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- Keukenraam hor/rolhor	X		
- Duet plissé gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetraam voordeur	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>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
voorzetramen schuur	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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.***