

Pastoor Verbuntstraat 7

4891 AK Rijsbergen



Vraagprijs € 450.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 450.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 273 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 110 m ²
Inhoud:	ca. 285 m ³
Overige in pandige ruimte:	ca. 2 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 28 m ²
Externe bergruimte:	ca. 33 m ²
Bouwjaar:	1953
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuint
Garage:	Garage met carport
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie
Energielabel:	C

Instapklaar, gemoderniseerd en verrassend ruim! Deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning combineert comfort, sfeer en praktische leefruimte op een fijne locatie dichtbij het dorpscentrum. Met een royale leefkeuken, drie slaapkamers, luxe badkamer en een multifunctionele garage met berging is dit een woning waar je direct kunt genieten. De fraai aangelegde tuin met overkapping maakt het geheel compleet.

Ligging

De woning ligt aan een rustige, kindvriendelijke straat op korte afstand van het dorpscentrum van Rijsbergen. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Denk aan winkels, scholen en sportfaciliteiten, maar ook natuur en uitvalswegen liggen op korte afstand. Een ideale plek voor wie de voordelen van het dorpsleven wil combineren met een goede bereikbaarheid richting stad en buitengebied.

Bouwaard

De woning is gebouwd in 1953 en door de jaren heen gemoderniseerd en uitgebouwd. De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en voorzien van dubbele beglazing. De begane grond beschikt over een betonnen vloer en in de keuken is vloerverwarming aanwezig, wat zorgt voor extra comfort. Daarnaast is de gehele woning voorzien van inbouwspots en beschikt de woning over een zonnescerm aan de achterzijde.

Begane grond

Via de hal met bordestrap en meterkast bereik je de sfeervolle woonkamer. De L-vormige woonkamer is voorzien van diverse raampartijen, waardoor er een prettige hoeveelheid daglicht binnenvalt. De houten vloer draagt bij aan de warme uitstraling van deze leefruimte. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische betegelde kelderkast en openslaande deuren naar de keuken.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de verrassend ruime leefkeuken. Deze moderne keuken is voorzien van een lichtkoepel, wat zorgt voor extra lichtinval. Het kookeiland met granieten aanrechtblad vormt het hart van de keuken en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap en voldoende lades. De keukenwand is uitgerust met een Siemens oven (2025), vaatwasser, koelkast en veel bergruimte. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken. Hier bevinden zich het toilet, een vaste kast met de opstelplaats van de cv-ketel en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin direct toegankelijk.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van tv- en data-aansluitingen. De grootste slaapkamer beschikt over een airco-unit en een vaste kast. De luxe badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, toilet, dubbele wastafel met meubel en een designradiator.

Via een vlizotrap op de overloop is de praktische bergvliering bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en extra voorraad.

Tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd met divers groen, waaronder twee middelhoge bomen en een haag die zorgt voor een nette afscheiding. De oprit richting de garage en achterom is volledig bestraat, evenals het pad naar de voordeur.

De achtertuin is fraai aangelegd en biedt een mooie balans tussen groen en bestrating. Direct achter de woning bevindt zich een terras met zonnescerm. Verder beschikt de tuin over een gazon en een betegeld pad naar de royale overkapping achter in de tuin. De overkapping vormt een heerlijke plek om tot in de late uurtjes buiten te genieten. Vanuit hier is tevens de berging bereikbaar, wat zorgt voor extra praktische opbergruimte.

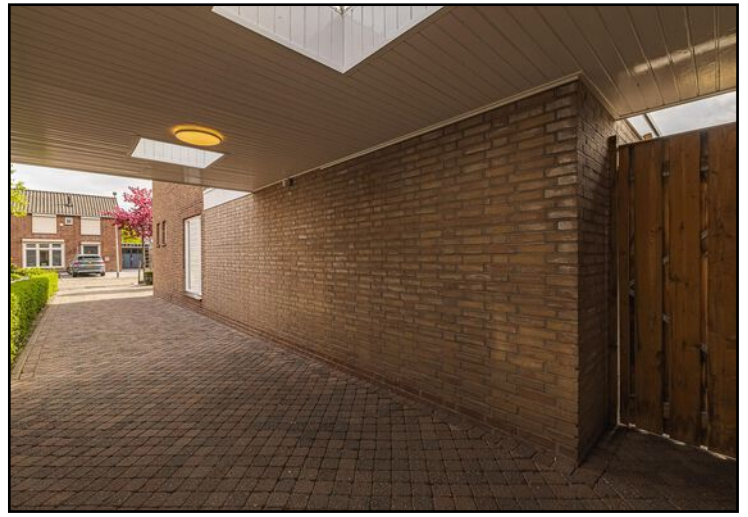
Garage

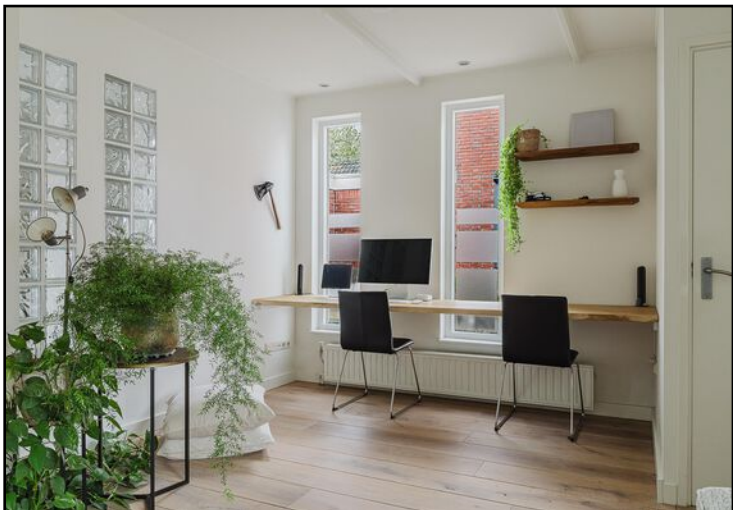
De multifunctionele garage is bereikbaar via zowel de oprit als de achtertuin. Deze ruimte is voorzien van verwarming, verlichting en een keukenblok, waardoor de garage geschikt is voor uiteenlopende doeleinden, zoals hobbyruimte, werkruimte of extra opslag. De garage beschikt over een sectionale garagedeur.

Bijzonderheden:

- + Instapklare en gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning
- + Uitgebouwde woning met royale leefkeuken
- + Drie slaapkamers en luxe badkamer
- + Multifunctionele garage
- + Fraai aangelegde tuin met royale overkapping
- + Gelegen aan een rustige, kindvriendelijke straat nabij het centrum van Rijsbergen
- + Achterzijde van perceel is in eigendom van gemeente Zundert, maar in gebruik door bewoners van nr. 3 t/m 11.



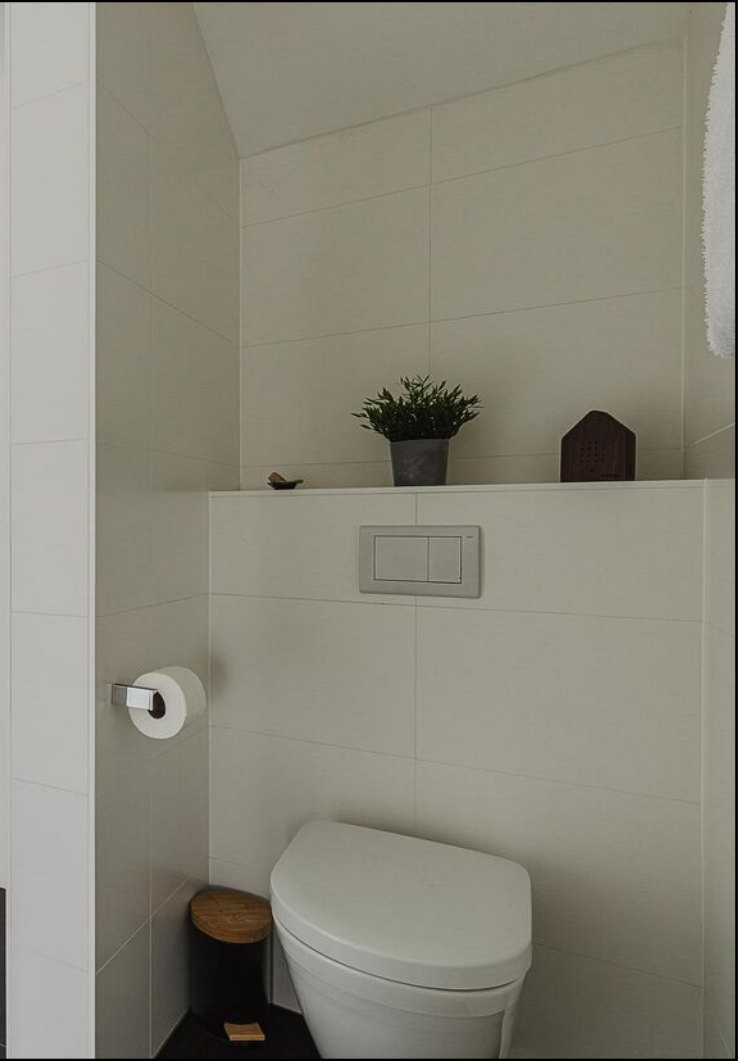














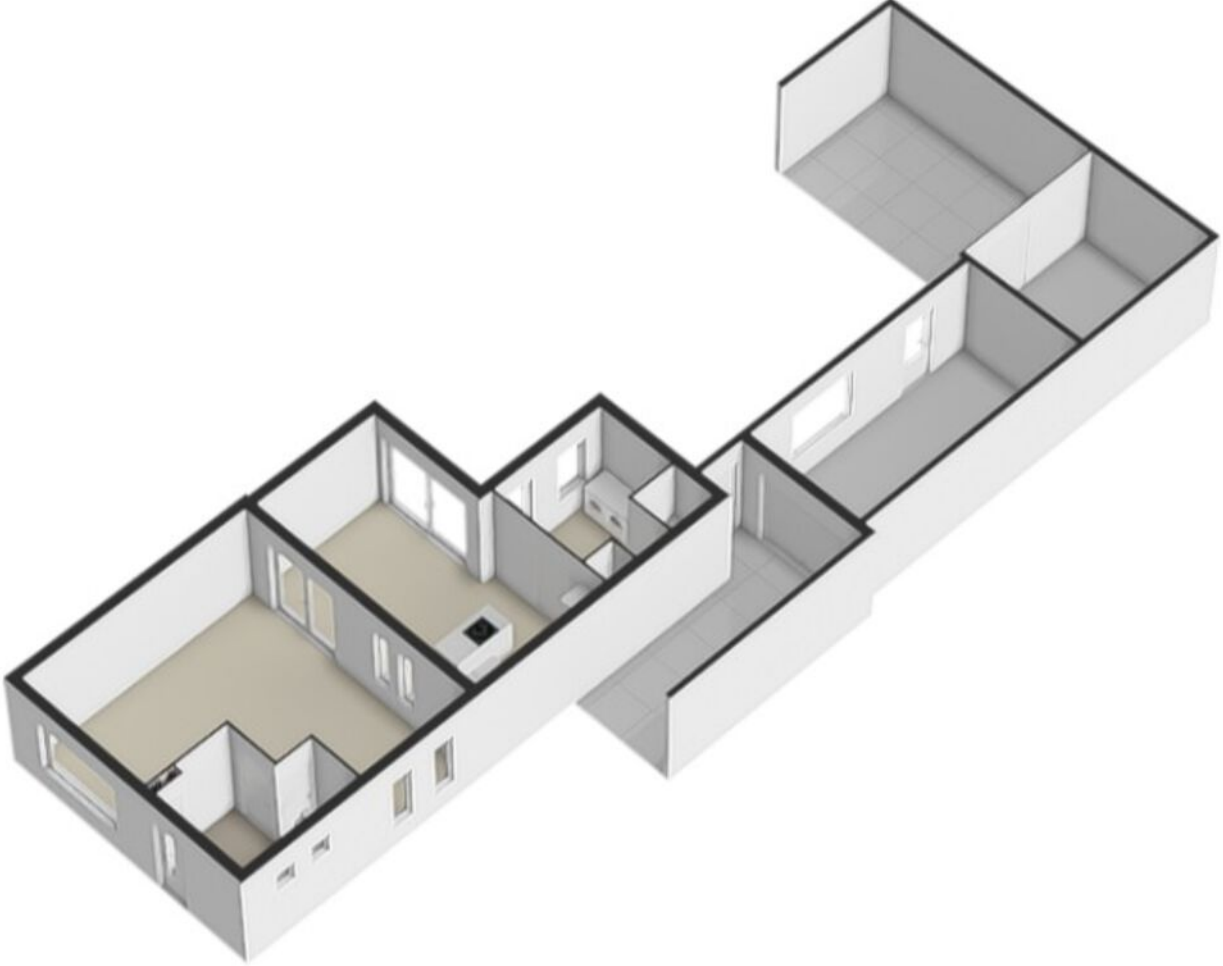




Begane grond



Begane grond 3D

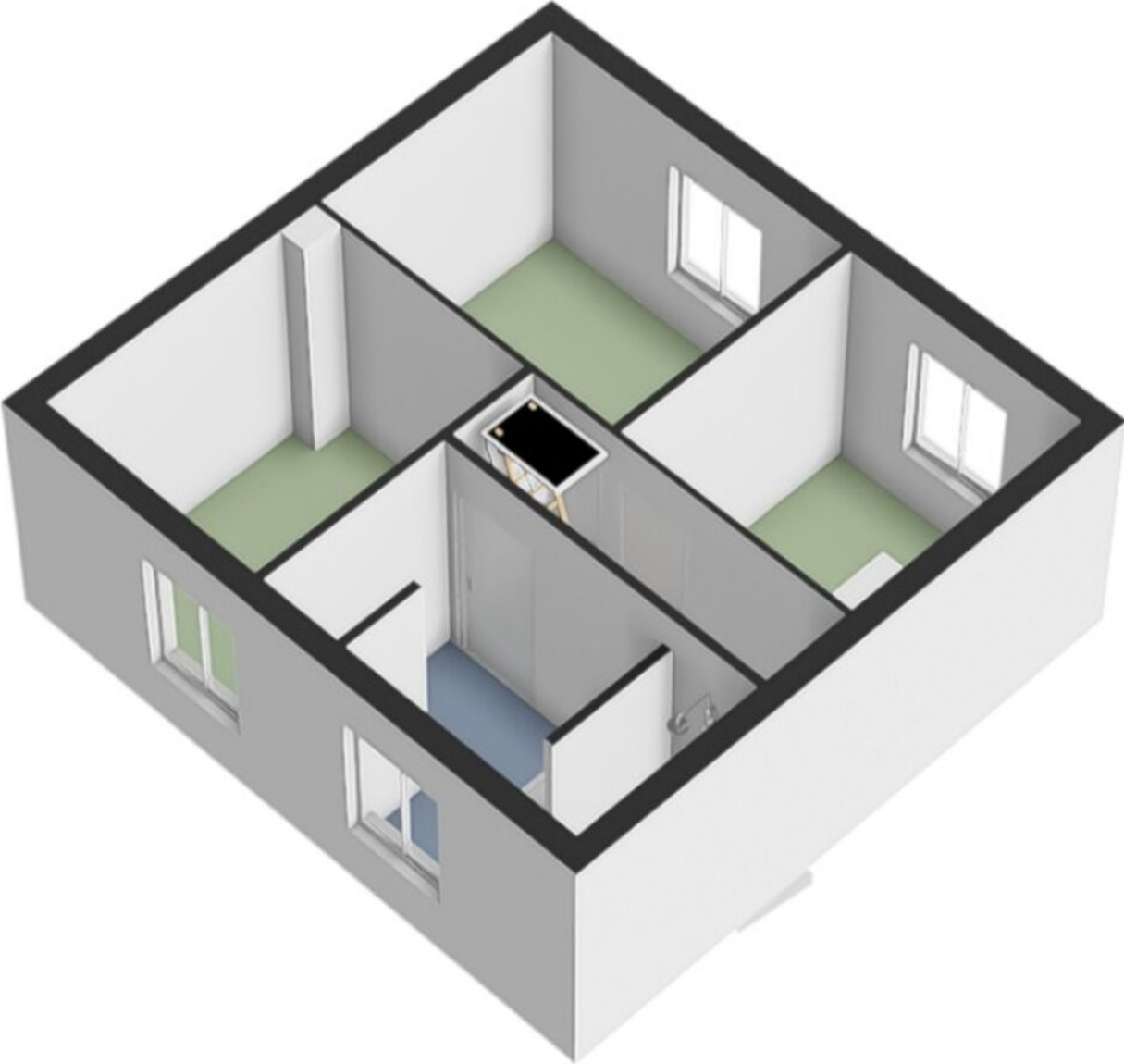


Eerste verdieping

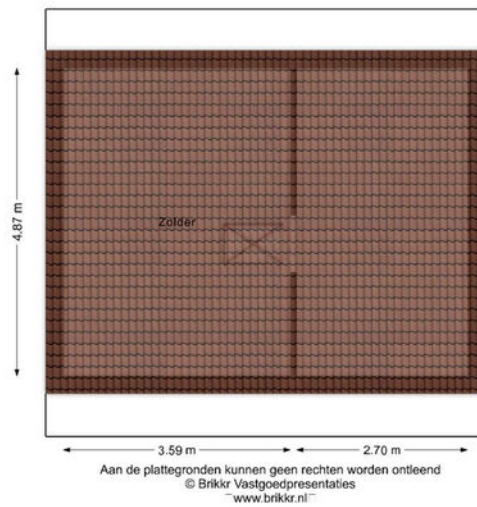


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikr Vastgoedpresentaties
www.brikr.nl


Eerste verdieping 3D



Zolder



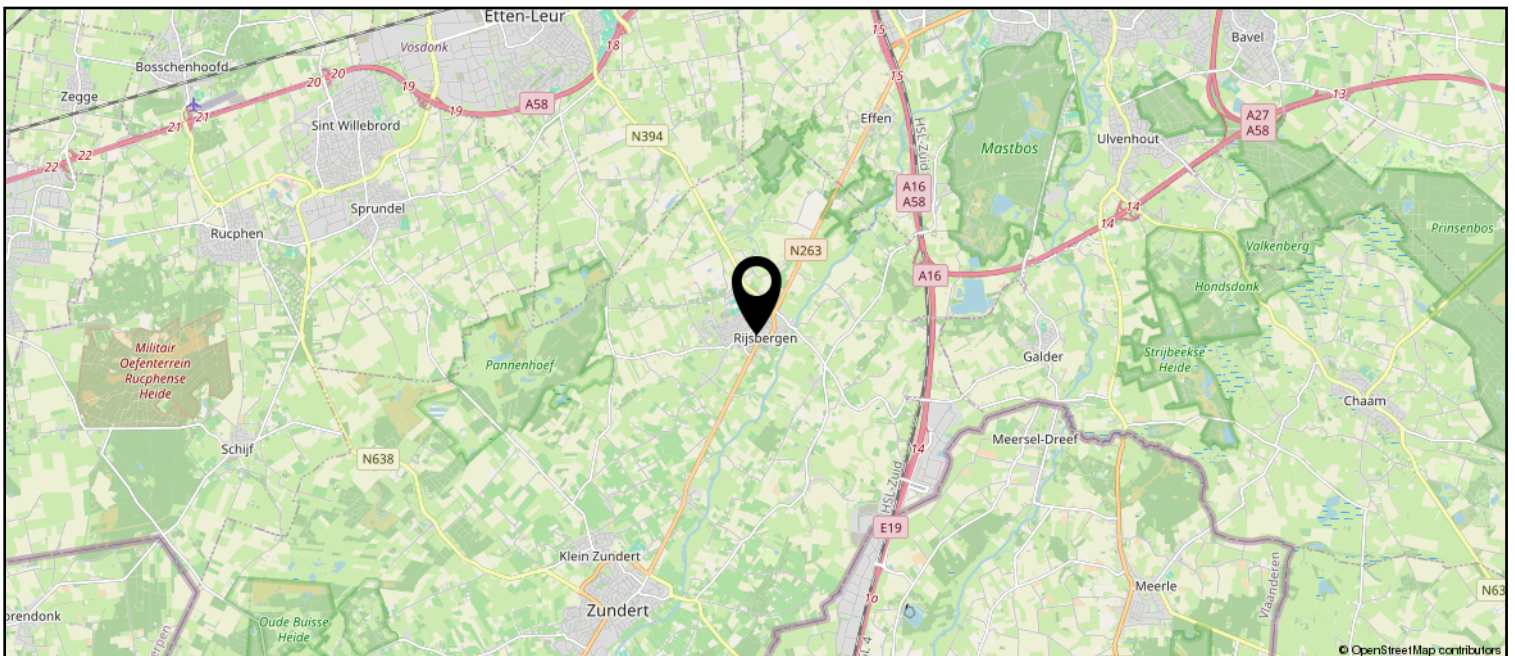
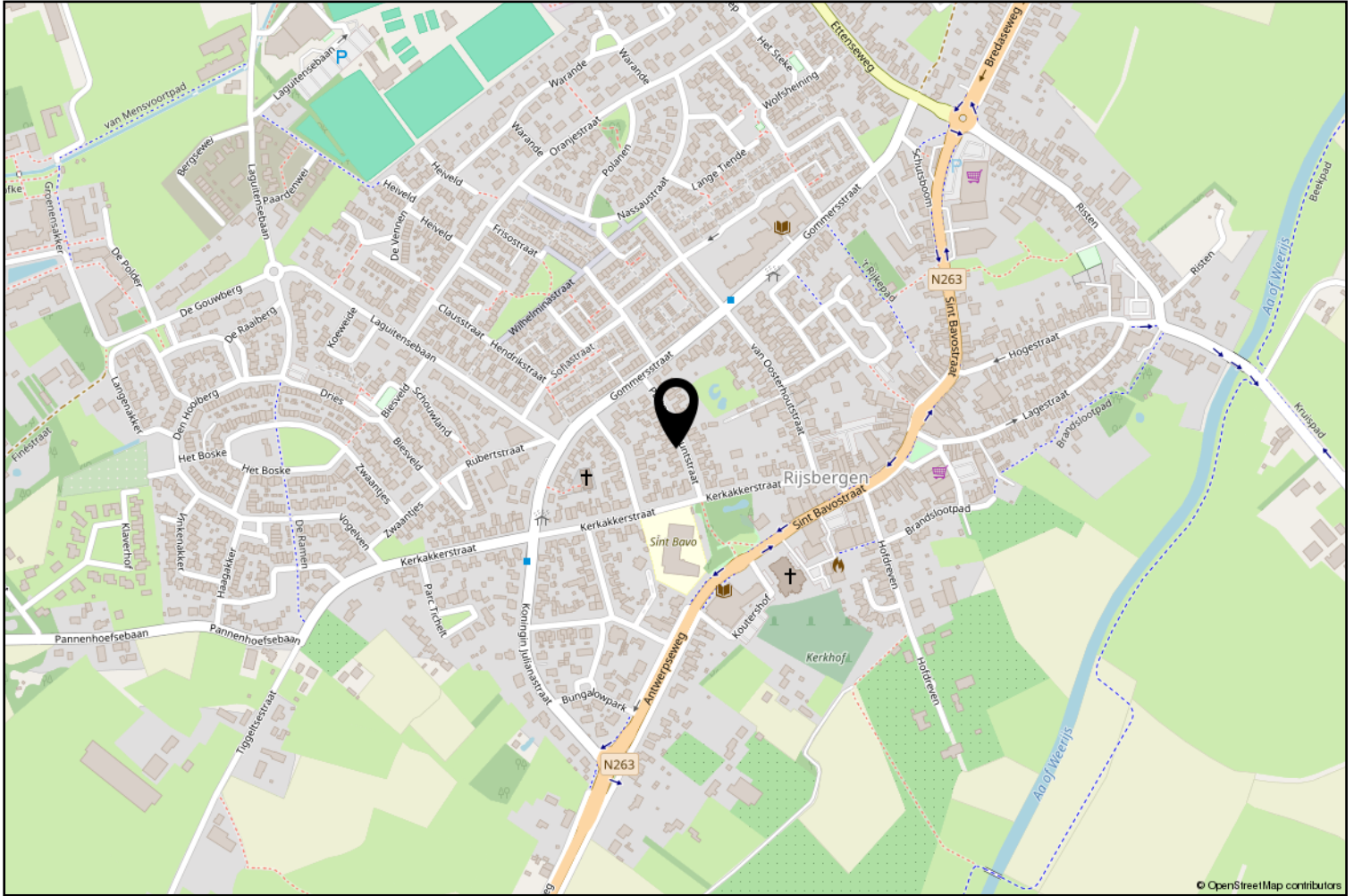


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijsbergen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1704</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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



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

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. 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.