

# Moerdijkse Postbaan 52

4873 LG Etten-Leur



Vraagprijs € 725.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 725.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 4980 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 101 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 589 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte:	ca. 12 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	ca. 109 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1963
Ligging:	Aan bosrand, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin:	tuin rondom
Garage:	Aangebouwd steen
Verwarming:	C.v.-ketel (2025)
Isolatie:	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	F

Wie droomt van buitenleven met ruimte zit hier goed. Op Moerdijkse Postbaan 52 woon je vrijstaand op een rechthoekig perceel van ca. 4.980 m<sup>2</sup>, met de woning aan de voorzijde en achter je een royaal stuk weiland/tuinruimte. De basis is solide en klaar voor jouw ideeën - en die plannen passen moeiteloos in de bijgebouwen: ca. 109 m<sup>2</sup> verdeeld over vier gebouwen, met drie stallen én een royale aangebouwde schuur van ca. 52 m<sup>2</sup> met dubbele deuren, elektra en water. En wil je toch even de stad in? Etten-Leur is dichtbij en ook Breda en Roosendaal bereik je vlot.

### **Ligging**

Je woont hier landelijk, met het groen en de ruimte om je heen. Tegelijk is de ligging praktisch: Etten-Leur met alle dagelijkse voorzieningen ligt dichtbij en ook Roosendaal en Breda zijn goed bereikbaar. Thuiskomen voelt hier vrij en rustig – precies wat je zoekt als je het buitenleven belangrijk vindt.

### **Bouwaard**

De woning is gebouwd in 1963 en traditioneel opgezet. Het huis heeft een houten dakbeschot met dakpannen. Het dak is van binnenuit geïsoleerd en er is grotendeels dubbel glas aanwezig. Het energielabel is F.

Door de jaren heen zijn er uitbreidingen en aanpassingen geweest, waaronder een keukenuitbouw met plat dak (1971) en de cv-installatie is in 2025 vernieuwd.

### **Begane grond / Indeling**

Je komt binnen in de hal met meterkast en trapopgang. Vanuit hier stap je door naar de ruime, open woonkamer met een duidelijk zit- en eetgedeelte, een fijne basis om naar eigen smaak te moderniseren en er echt jouw plek van te maken.

Aansluitend ligt de keuken. Deze is functioneel, maar wie groter denkt, ziet hier meteen kansen: een frisse update, een andere indeling of juist een keuken die nóg beter aansluit op jullie manier van wonen.

Praktisch is de aanwezigheid van een kelder (handig voor voorraad) en een separate wc.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping zijn er vier slaapkamers. Dat maakt dit huis interessant voor gezinnen, maar ook voor wie ruimte zoekt voor hobby, logees of een thuiswerkplek.

De badkamer is compact en voorzien van een douche. Juist hier zit de potentie: je kunt bijvoorbeeld één van de slaapkamers inzetten om een ruimere badkamer te realiseren, of juist een kamer inrichten als thuis-kantoor. De mogelijkheden liggen er, jij bepaalt hoe je de verdieping naar je hand zet.

### **Tweede verdieping**

Via een vlizotrap bereik je de ruime zolder: een bergzolder over de lengte van de woning. Ideaal voor opslag en spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

### **Garage / bijgebouwen**

Er is in totaal ca. 109 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, verdeeld over vier gebouwen. Op het erf staan drie stallen en daarnaast is er een royale aangebouwde schuur van ca. 52 m<sup>2</sup> met dubbele deuren, elektra en water. Dit is zo'n ruimte waar je echt je gang kunt gaan: werkplaats, opslag, hobbyruimte, stalling – precies zoals jij het wilt.

### **Tuin / buitenruimte**

Het perceel is een fijne, overzichtelijke rechthoek en is omheind door een heg. Vooraan vind je de woning met de bijgebouwen en tuin rondom; vooral aan de achterzijde strekt zich een royaal stuk weiland/tuinruimte uit.

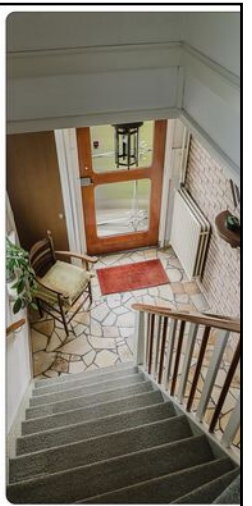
Met ca. 4.980 m<sup>2</sup> grond heb je hier de ruimte om te leven zoals jij dat wilt: een grote tuin, speelruimte, moestuin, hobbymatig buiten bezig zijn, en voor wie droomt van dieren aan huis is er volop plek om dat naar eigen wens in te richten.

### **Bijzonderheden**

- + Vrijstaande woning met veel potentie en een solide basis.
- + Perceel 4.980 m<sup>2</sup> (rechthoekig): veel ruimte voor buitenleven en hobby's.
- + Circa 109 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, verdeeld over vier gebouwen met drie stallen en ruime aangebouwde schuur.
- + Fijne ligging in het buitengebied maar toch dichtbij Etten-Leur, Roosendaal en de A58.

















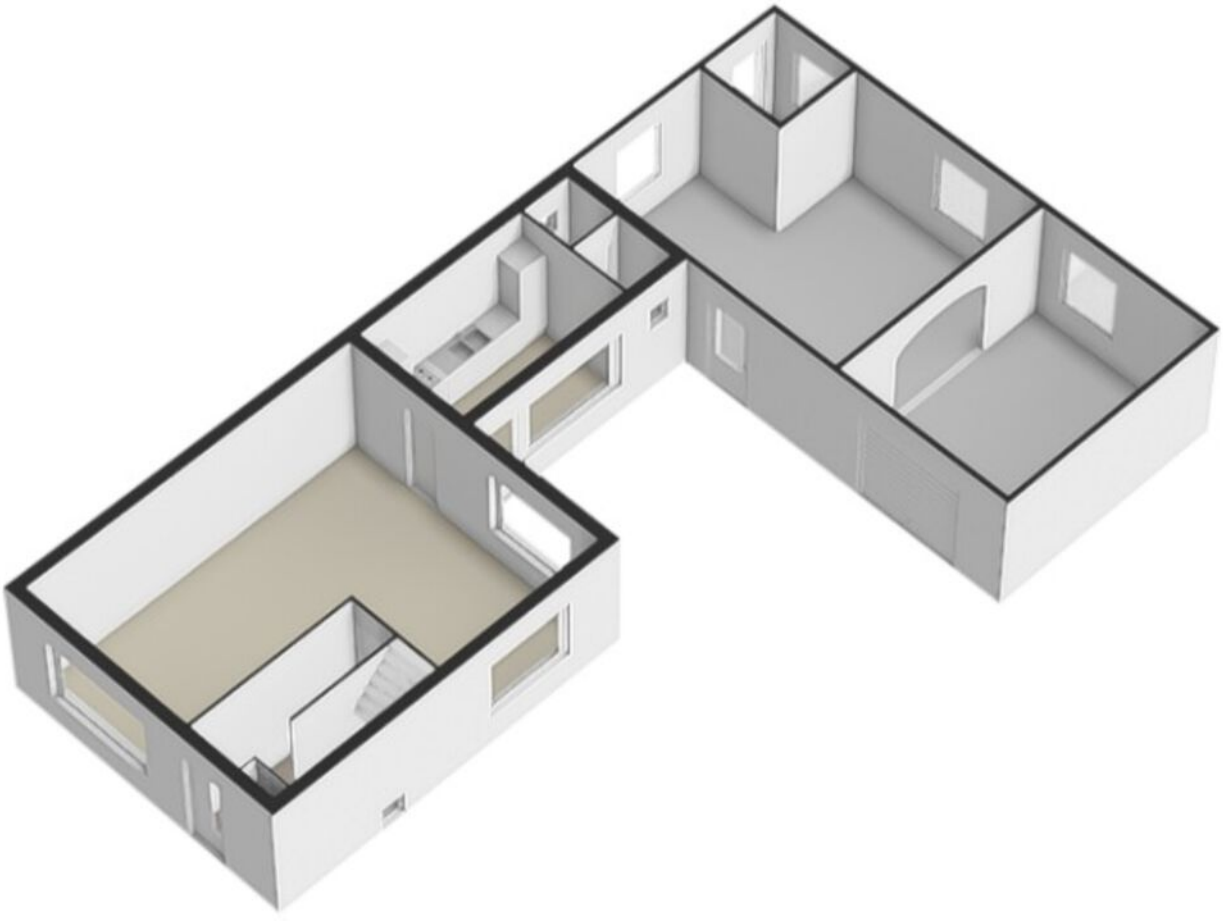




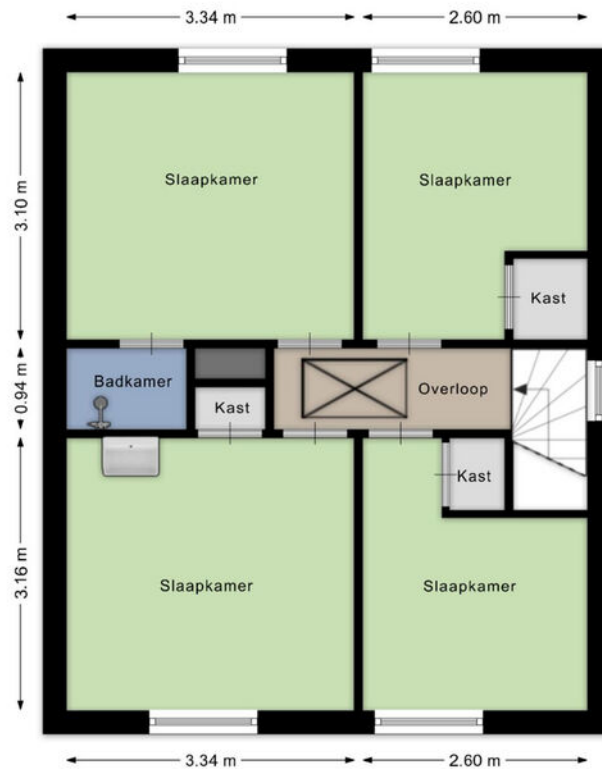
# Begane grond



# Begane grond 3D

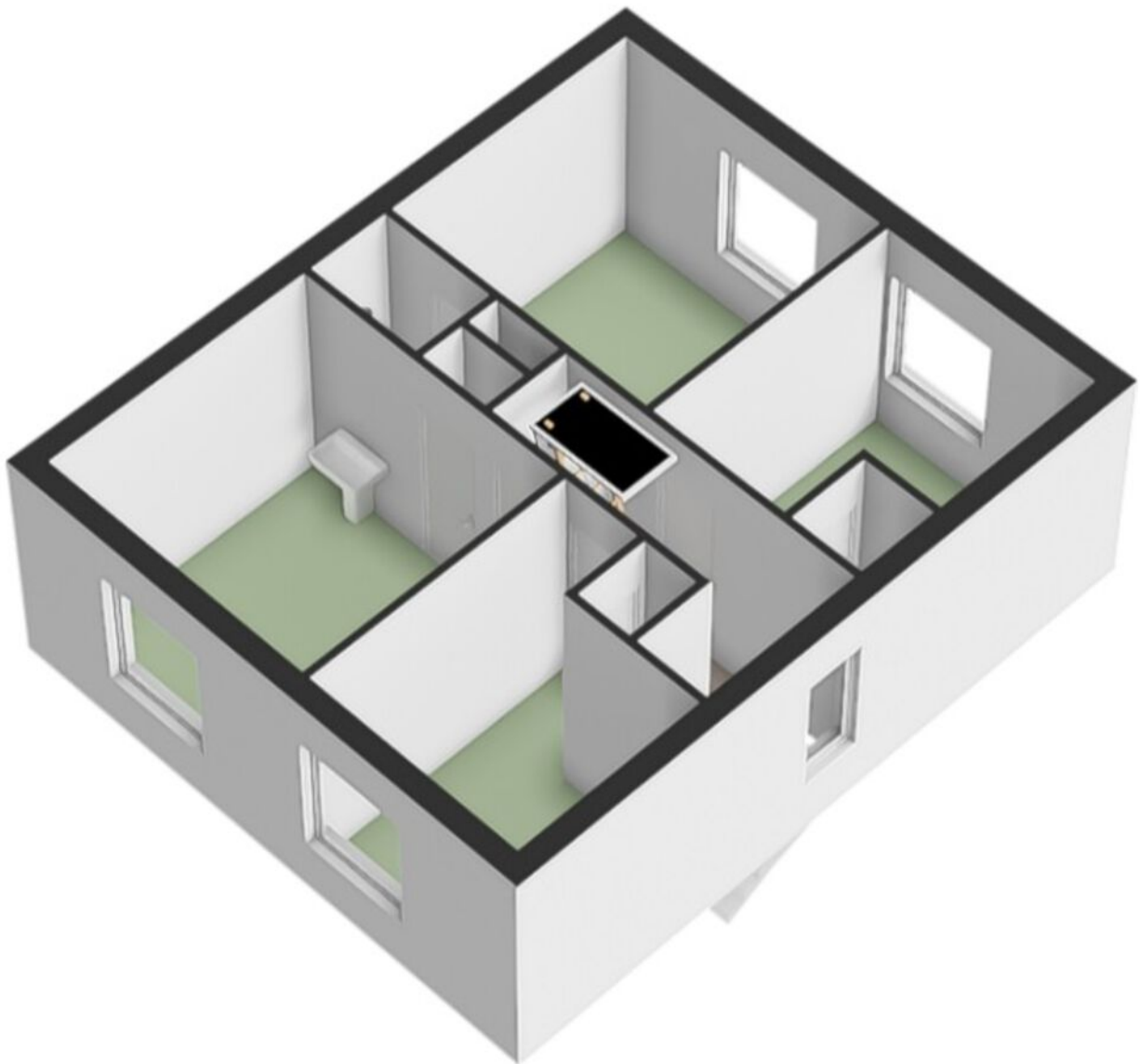


# Eerste verdieping

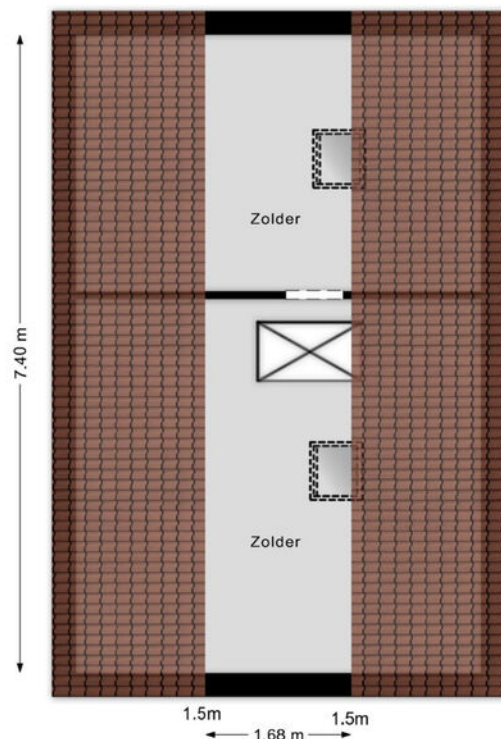


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikr Vastgoedpresentaties  
www.brikr.nl

# Eerste verdieping 3D

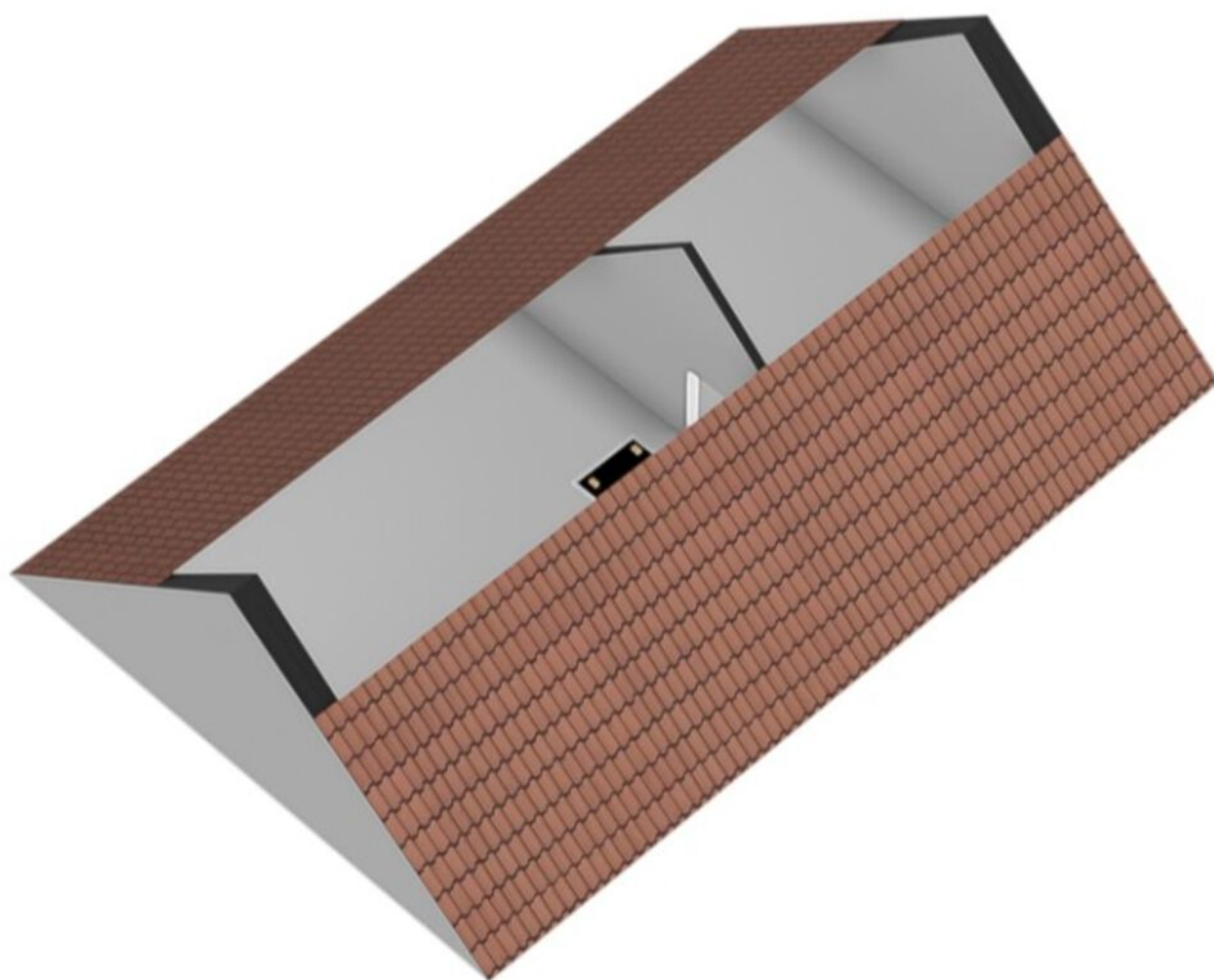


# Tweede verdieping

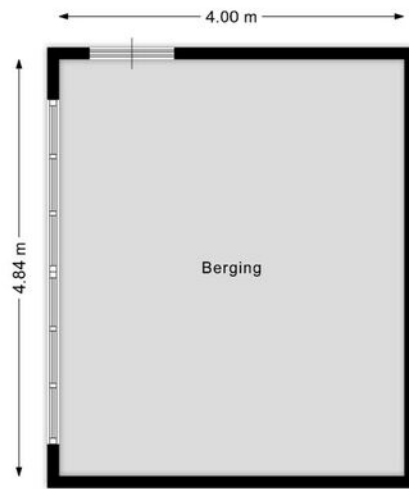


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikk Vastgoedpresentaties  
[www.brikk.nl](http://www.brikk.nl)

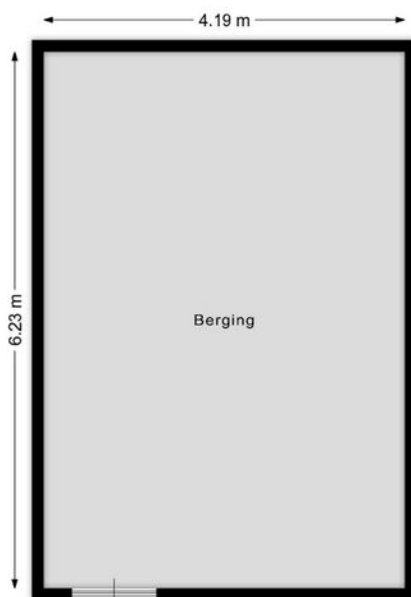
# Tweede verdieping 3D



# Stal

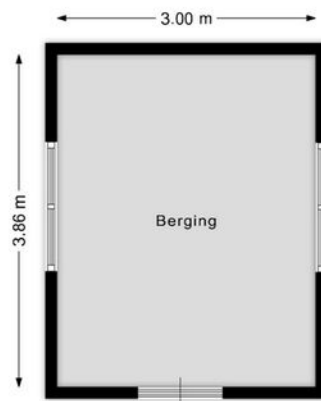


# Stal

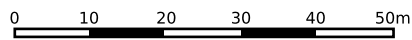



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikr Vastgoedpresentaties  
[www.brikr.nl](http://www.brikr.nl)

# Stal (in weiland)



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

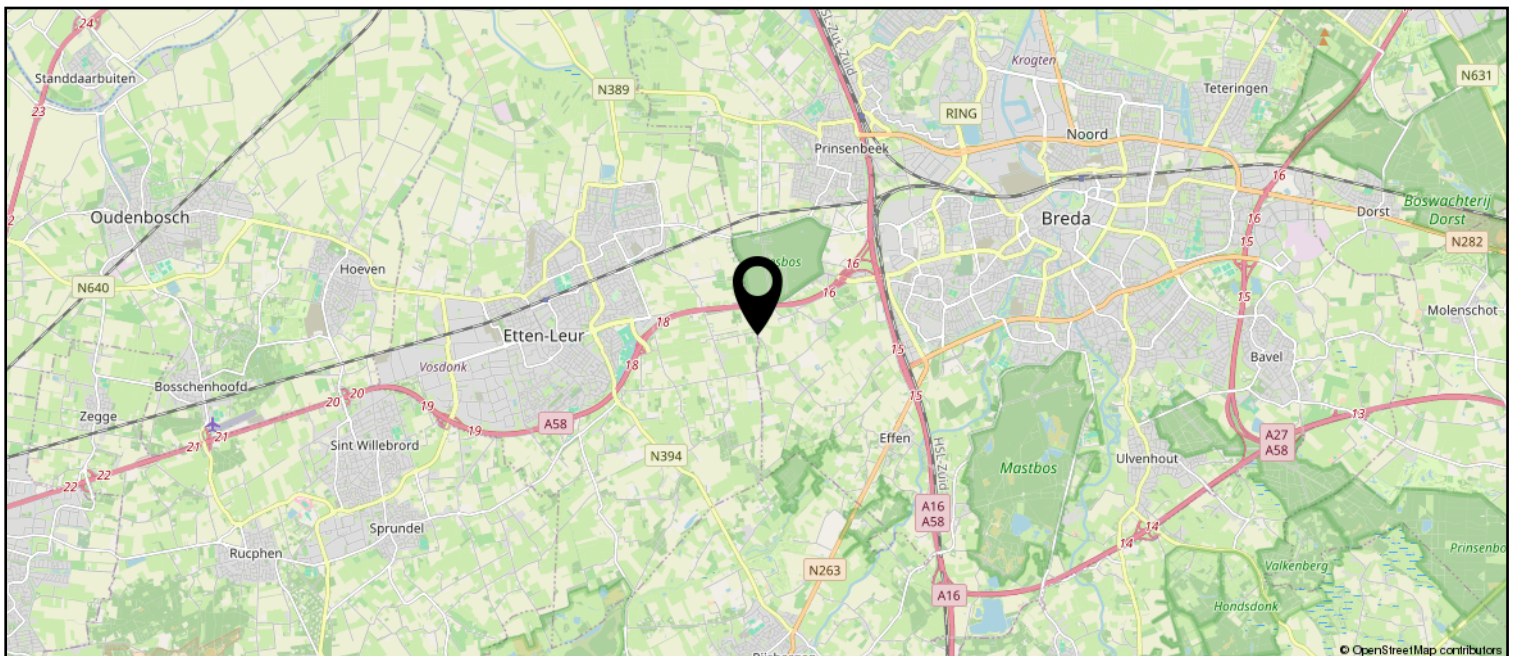
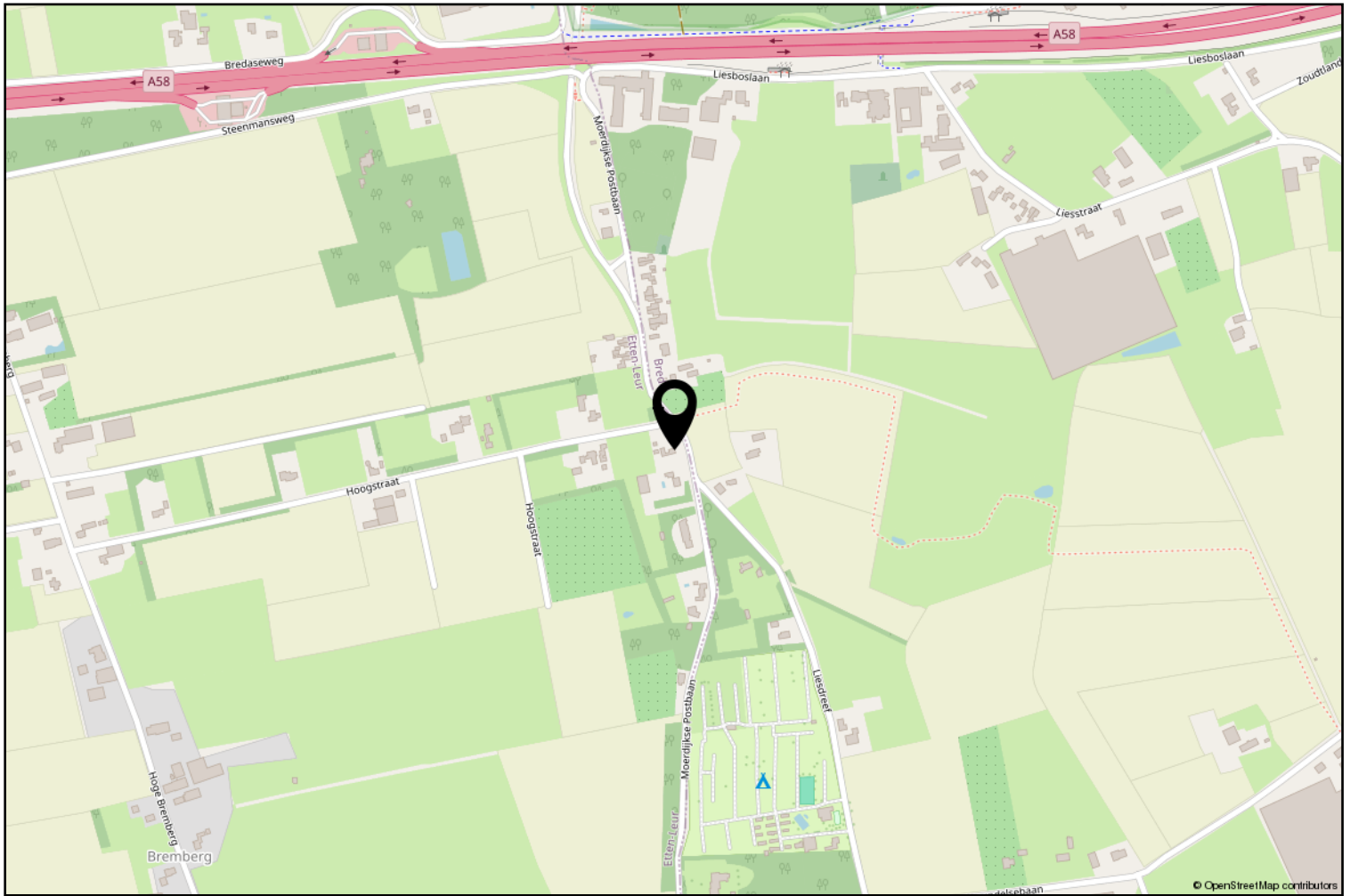


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 172</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- keukentafel met 2 stoelen/ eetkamertafel met 4 stoelen/ grote kast kamer/ 1-2-3 zitsbankstel/ kapstok	X		
- 2 eenpersoonsbed met bodem en matras/ tweepersoonsbed met bodem en matras/ slaapkamerkast/ 2 nachtkastjes/ 1 wasmandbox	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- BUITEN 1x rolgordijn voorzijde 1x zonnescherm zijkant	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	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
- wastafel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
straatklinkers, banden en tegels	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
fruitberging met cv ruimte en garage. met legborden, diverse keukenblokken, werkbank, zoals te zien tijdens bezichtiging	X		
2 lage bijgebouwen en stal in weiland met hout en reserve dakpannen	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- bronpomp met slang en sproeiers (onbekend of deze functioneert)	X		
- weidepalen en houten balken	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.**