

# Patrijsstraat 13

4881 WS Zundert



Vraagprijs € 465.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 465.000,- k.k.
Soort woning:	Hoekwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 264 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 127 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 461 m <sup>3</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 14 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	ca. 61 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1970
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Garage:	Garage met carport
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A

Nette hoekwoning met verrassend veel leefruimte, een carport, garage én een sfeervolle tuinkamer met bar achter in de tuin. De woning is in 2009 gemoderniseerd en beschikt over een gezellige woonkamer met houtkachel, een royale woonkeuken en volop comfort dankzij vloerverwarming en airconditioning. Met meerdere slaapkamers, 25 zonnepanelen en een privacybiedende achtertuin is dit een fijne gezinswoning waar je direct kunt genieten.

### **Ligging**

Gelegen aan een brede straat met veel groen en volwassen bomen, in een rustige woonomgeving met voornamelijk bestemmingsverkeer. De woning ligt in een kindvriendelijke buurt met volop parkeergelegenheid in de directe omgeving. Daarnaast bevinden de bushalte en basisschool zich op loopafstand, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks leven.

### **Bouwaard**

Traditioneel gebouwd met gemetselde spouwmuren. De begane grond- en verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton en de tweede verdiepingsvloer in hout. De houten kapconstructie is na-geïsoleerd en gedekt met pannen. Op de begane grond zijn houten kozijnen aanwezig en op de verdieping kunststof kozijnen; allen voorzien van isolerende beglazing. Ook de schuifpui in de aanbouw beschikt over isolerende beglazing.

De begane grond én de badkamer op de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort. In 2009 is er een vaste trap naar de tweede verdieping gerealiseerd. De elektra is in 2019 vernieuwd. Daarnaast beschikt de woning over 25 zonnepanelen en airconditioning.

### **Begane grond**

Via de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en praktische trapkast kom je binnen in de sfeervolle leefruimte. De ruime woonkamer beschikt over een houtkachel en biedt volop plaats voor een gezellige zithoek en eettafel. Daarnaast is hier een airco aanwezig, wat zorgt voor extra comfort in alle seizoenen.

Middels een schuifdeur bereik je de aanbouw met de moderne woonkeuken. Dankzij de grote schuifpui geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht en een fijne verbinding met de achtertuin. De keuken is praktisch en compleet ingericht met een spoeliland voorzien van een Quooker, vaatwasser en waterontharder. De kastenwand beschikt over een oven, magnetron en een 5-pits gaskookstel met afzuigkap. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met achterdeur naar de tuin. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en daarnaast beschikt deze ruimte ook over een wastafel.

### **Eerste verdieping**

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kastenwand, airconditioning, inbouwspots en biedt volop praktische bergruimte. De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een hoekligbad, douche, dubbele wastafel en vloerverwarming.

### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze zolderverdieping beschikt over prettige daglichttoetreding middels 2 dakramen en is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Daarnaast is er voldoende bergruimte aanwezig in de dakbeschotten en bevindt zich hier de C.V.-combiketel.

## Garage

De carport zorgt voor een overdekte entree richting de achtertuin en garage. De vrijstaande garage beschikt over dubbele deuren en biedt ruimte voor het stallen van één auto. Daarnaast is de garage na-geïsoleerd aan de wanden en plafonds. Extra praktisch is dat er verwarming aanwezig is via de C.V.-ketel (2005) en dat er reeds een voorbereiding voor een sanitaire aansluiting aanwezig is.

## Tuin

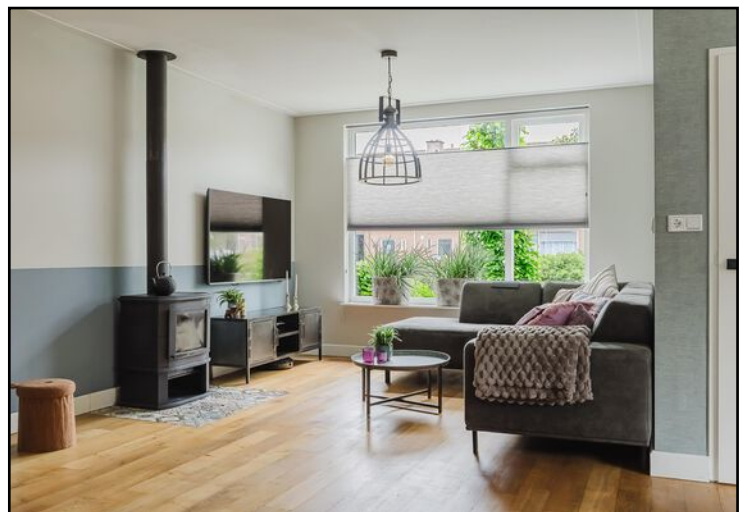
De diepe achtertuin is deels bestraat en deels ingericht met een gazon en diverse beplanting, wat zorgt voor een groene en privacyvolle sfeer. Achter in de tuin bevindt zich een royale tuinkamer met bar die zowel vanuit de garage als vanuit de tuin bereikbaar is.

Deze ruimte is voorzien van water, elektra, verwarming middels een houtkachel en een royale bar, waardoor het een heerlijke plek is om het hele jaar door te genieten. Verder beschikt de tuin over een buitenkraan en over de volledige breedte van de aanbouw is buitenzonwering aanwezig.

## Bijzonderheden:

- + Hoekwoning met carport, garage en royale tuinkamer met bar
- + In 2009 is de woning gemoderniseerd en in 2019 is de woning flink verbouwd
- + Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- + Airconditioning aanwezig
- + 25 zonnepanelen
- + Extra groepenkast aangelegd in de tuin
- + Energielabel A

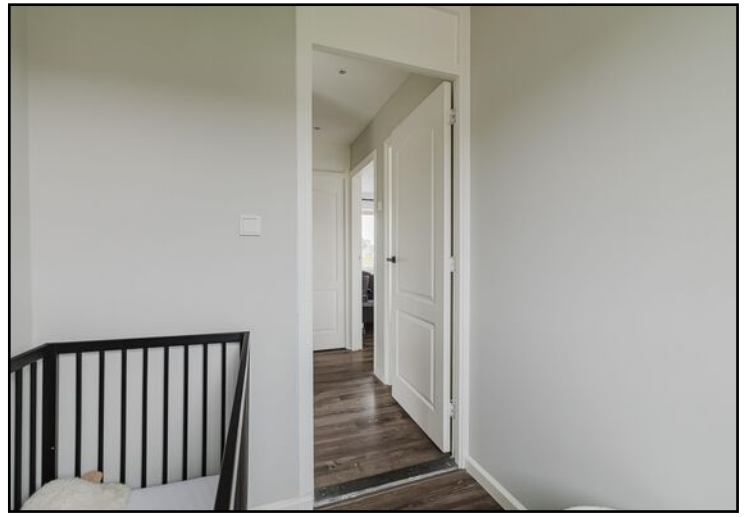
















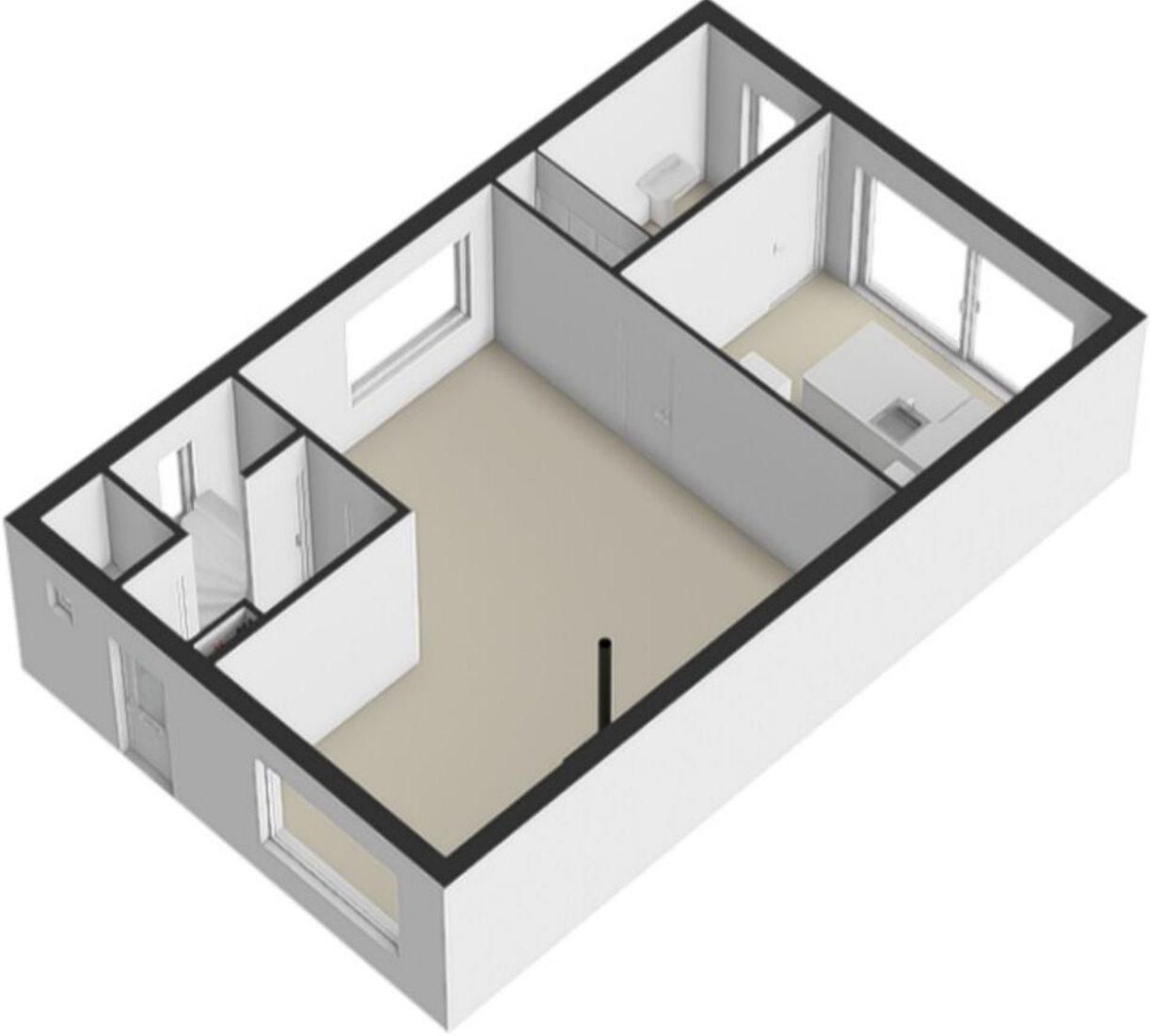


# Begane grond



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

# Begane grond 3D

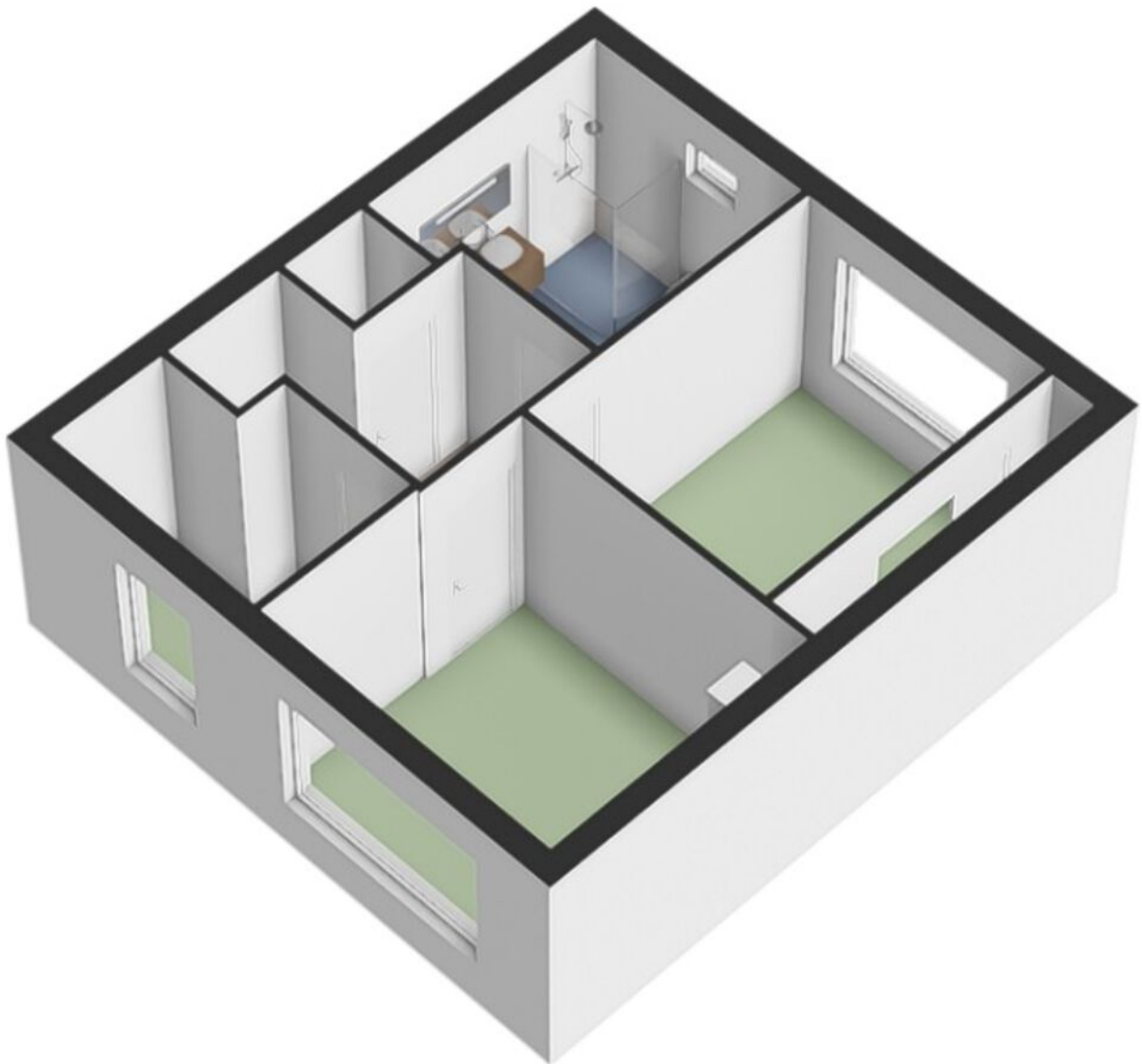


# Eerste verdieping

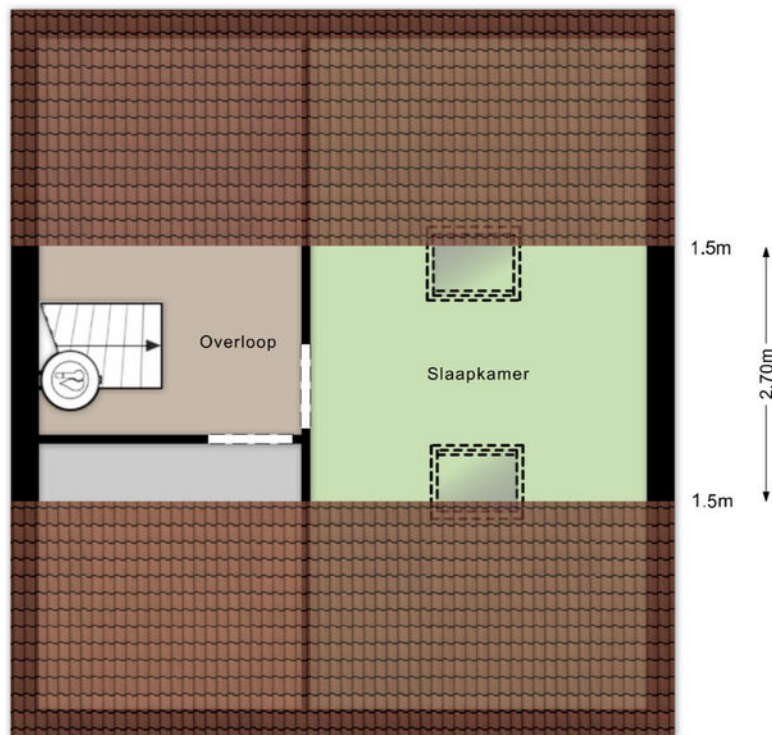


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikr Vastgoedpresentaties  
www.brikr.nl

# Eerste verdieping 3D

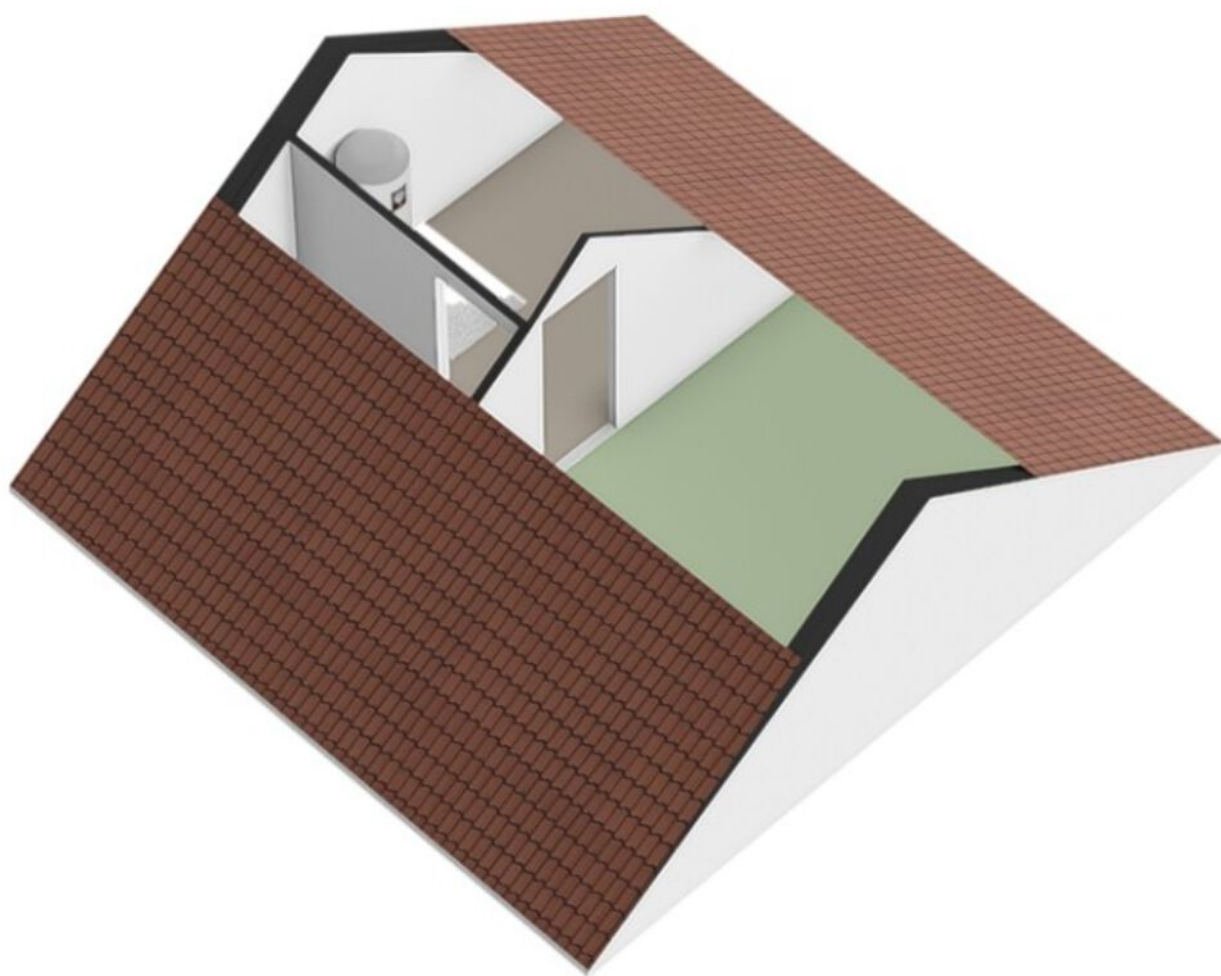


# Tweede verdieping

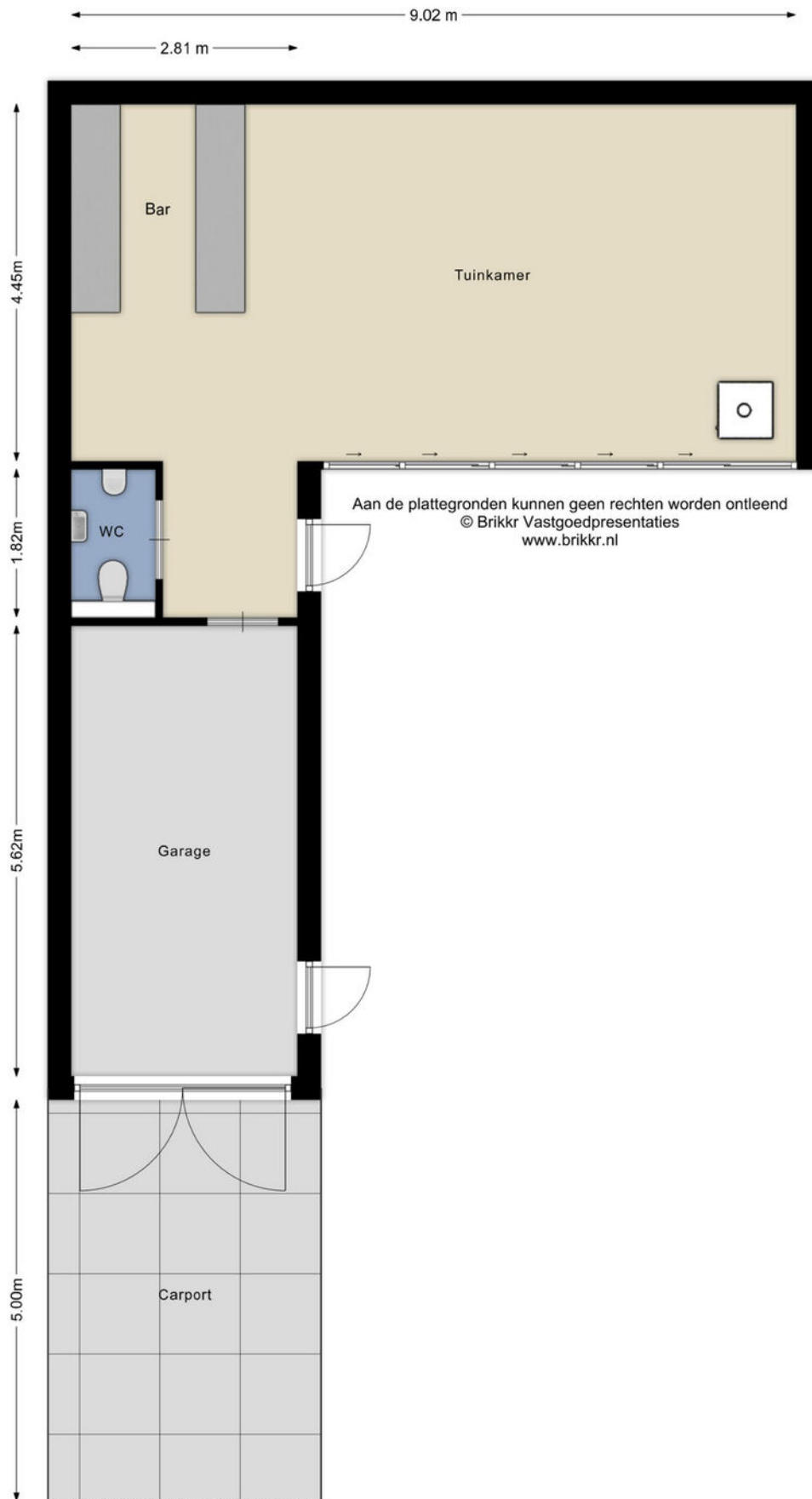


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikk Vastgoedpresentaties  
[www.brikk.nl](http://www.brikk.nl)

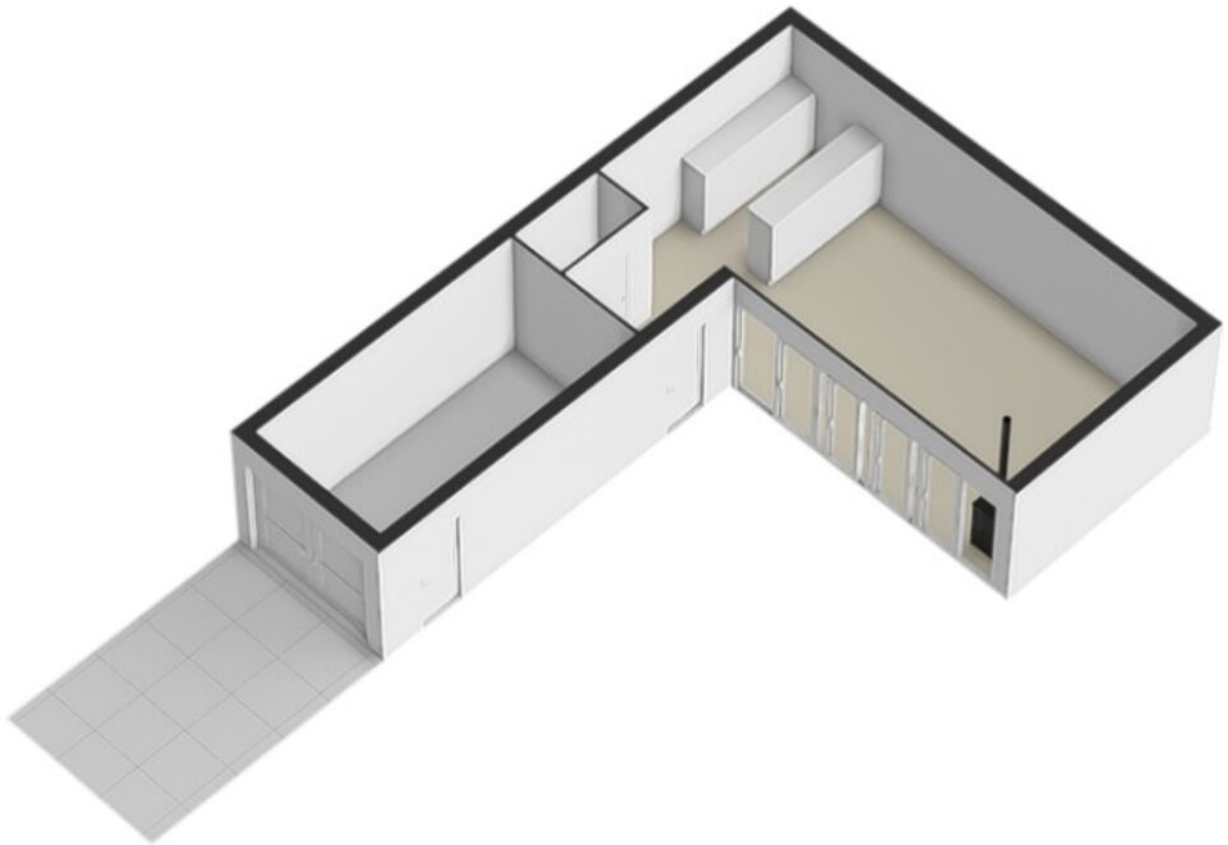
# Tweede verdieping 3D

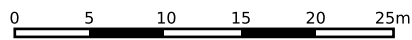



# Garage & tuinkamer



# Garage & tuinkamer



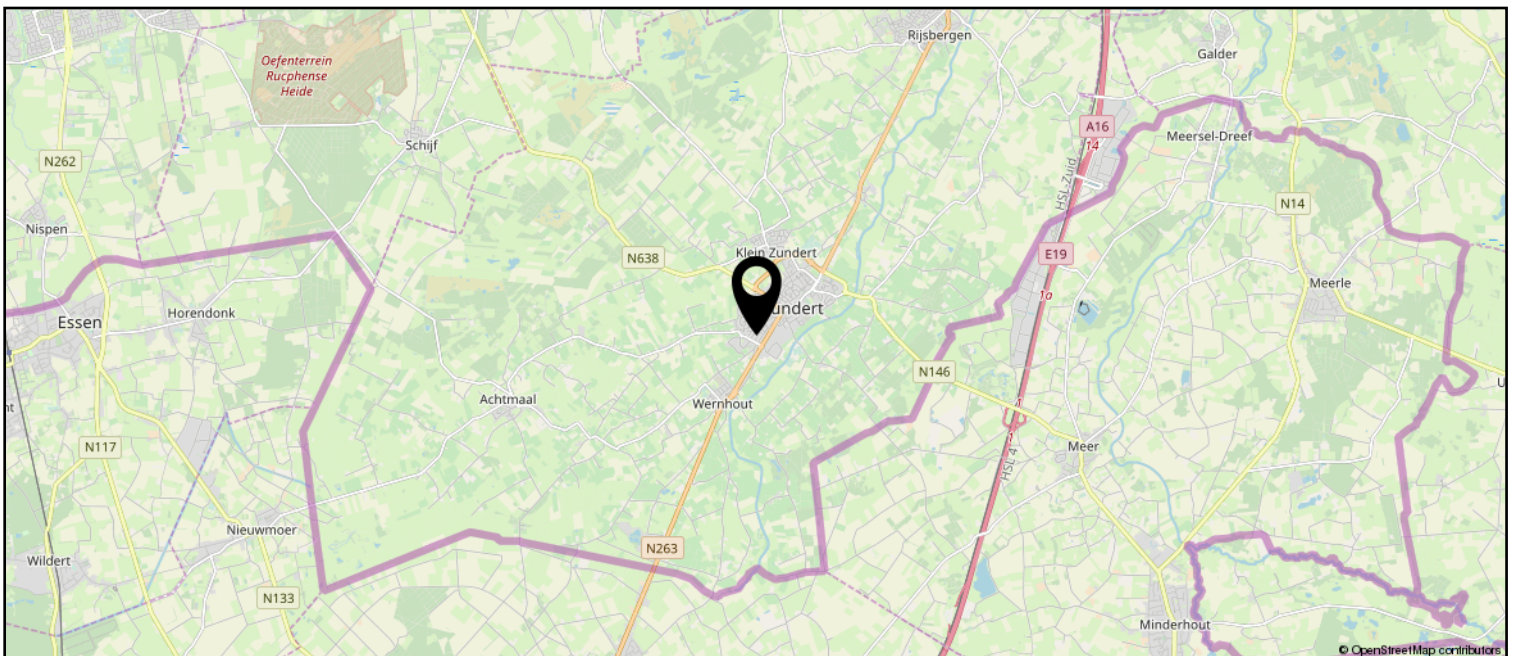
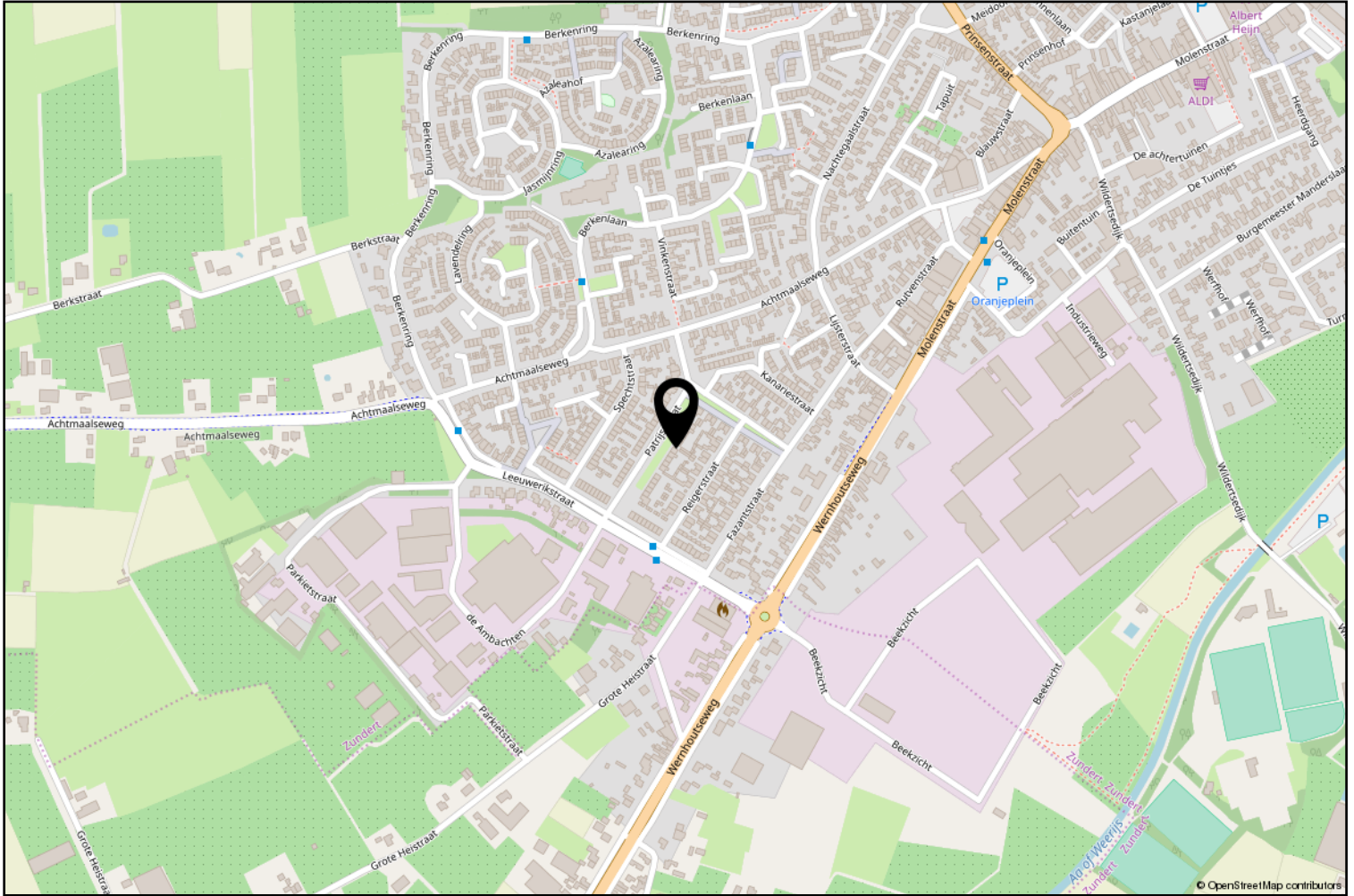


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zundert</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 5722</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 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>			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV meubel + salon tafel		X	
- Kast woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- Plisse gordijnen beneden	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Kast wasmachine/droger	X		
- Bank			X
- Barkrukken			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
- koffiezetapparaat		X	
-		X	
- Airfryer		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Wastafel	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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	
Kasten overkapping		X	
Koelkast + bar overkapping		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Loungeset		X	
- Buiten tafel + stoelen		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.**