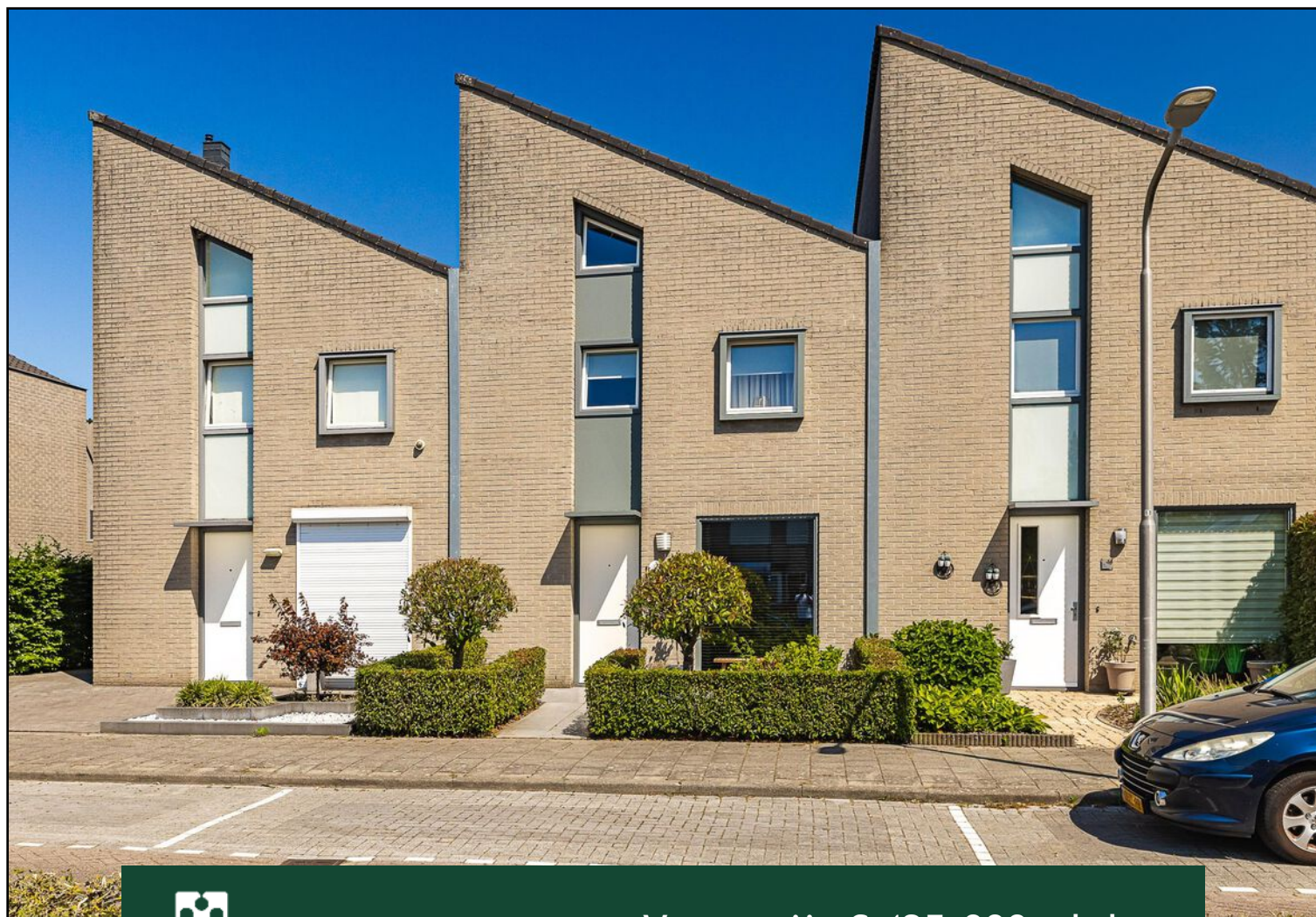


# Burgemeester de Weertstraat 16

4715 HC Rucphen



Vraagprijs € 425.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 425.000,- k.k.
Soort woning:	Tussenwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 138 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 109 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 394 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte:	ca. 7 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	2004
Ligging:	Aan rustige weg, in centrum
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Ben je op zoek naar een moderne woning waar je zó je meubels neer kunt zetten? Dan voel je je aan de Burgemeester de Weertstraat 16 in Rucphen direct thuis. Deze sfeervolle tussenwoning combineert een moderne afwerking met een fijne, rustige ligging in een jonge en kindvriendelijke woonwijk.

De woning beschikt over een ruime woonkamer met openslaande tuindeuren, een moderne open keuken in matzwarte uitvoering en 3 fijne slaapkamers. De badkamer is strak afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, toilet en houten badmeubel. Daarnaast biedt de open zolderverdieping volop mogelijkheden voor extra opslag, hobbyruimte of een thuiswerkplek. Ook buiten is het heerlijk genieten. De onderhoudsvriendelijke achtertuin op het noorden beschikt over een gezellige overkapping, stenen berging en een praktische achterom. Een ideale plek voor starters en jonge gezinnen die comfortabel en rustig willen wonen met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

### **Bouwaard**

Deze moderne tussenwoning is gebouwd in 2004 en is degelijk gebouwd en voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. Dankzij de goede isolatie, de HR cv-ketel en de WTW-installatie geniet je hier van een aangenaam woonklimaat en een energiezuinig karakter, passend bij het energielabel A. In 2023 is de woning op diverse onderdelen gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer en toiletruimte vernieuwd en zijn ook de vloeren, trapafwerking en voortuin aangepakt. Hierdoor beschikt de woning over een frisse, moderne uitstraling en is deze instapklaar voor de volgende bewoners.

### **Ligging**

De woning is gelegen in een moderne, jonge woonwijk aan de rand van het dorp Rucphen. Een rustige en kindvriendelijke omgeving met een speeltuintje dichtbij, waar kinderen veilig kunnen spelen en je prettig woont met alle gemakken binnen handbereik.

Op korte fietsafstand bereik je de dorpskern van Rucphen met diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, winkels, horeca, basisschool, kinderopvang en sportfaciliteiten. Ook liefhebbers van wandelen en fietsen zitten hier goed: het buitengebied van Rucphen ligt op loop- en fietsafstand. Daarnaast zijn de aansluiting op de A58 richting Breda en Roosendaal én de stad Roosendaal zelf binnen circa 5 autominuten bereikbaar.

### **Begane grond**

Via de hal/entree met meterkast, toiletruimte en trapopgang kom je binnen in de woonkamer. De stijlvolle taatsdeur geeft direct een moderne uitstraling aan het geheel. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, terwijl aan de achterzijde ruimte is voor een royale eethoek met openslaande tuindeuren naar de achtertuin. Dankzij de grote raampartijen voelt de leefruimte licht en uitnodigend aan. De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een moderne matzwarte opstelling met diverse inbouwapparatuur. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig en een deur naar de tuin.

### **Eerste verdieping**

De eerste verdieping beschikt over een overloop met trapopgang naar de zolder en 3 fijne slaapkamers. Ideaal als slaapkamer, kinderkamer of thuiswerkplek. De moderne badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, toilet en een stijlvol houten badmeubel. Een fijne ruimte met een eigentijdse uitstraling.

### **Zolder**

De open zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. Hier bevinden zich de cv-ketel en de WTW-unit. Dankzij de 2 topgevelramen komt er prettig daglicht binnen. De ruimte is geschikt als bergzolder, hobbyruimte of werkplek aan huis.

## Tuin

De voortuin is netjes aangelegd met een pad naar de voordeur.

De achtertuin is gelegen op het noorden en is verzorgd aangelegd met een fijn zonneterras en een gezellige overkapping waar je al vroeg in het seizoen buiten kunt zitten. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging en via de poort bereik je eenvoudig de achterom.

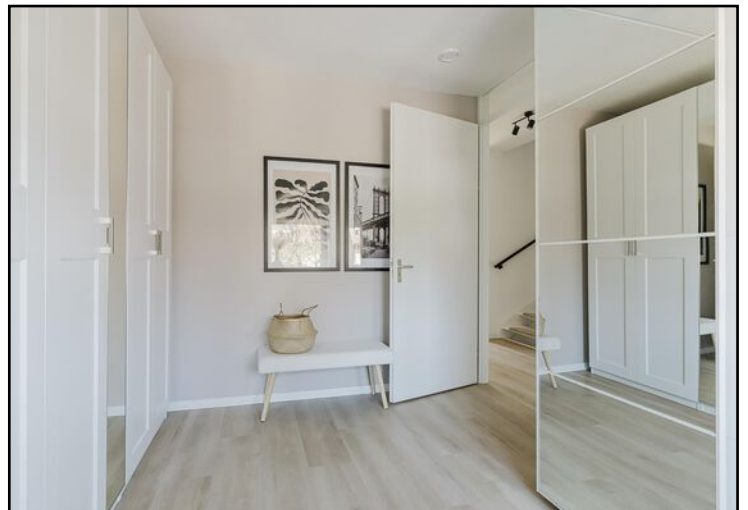
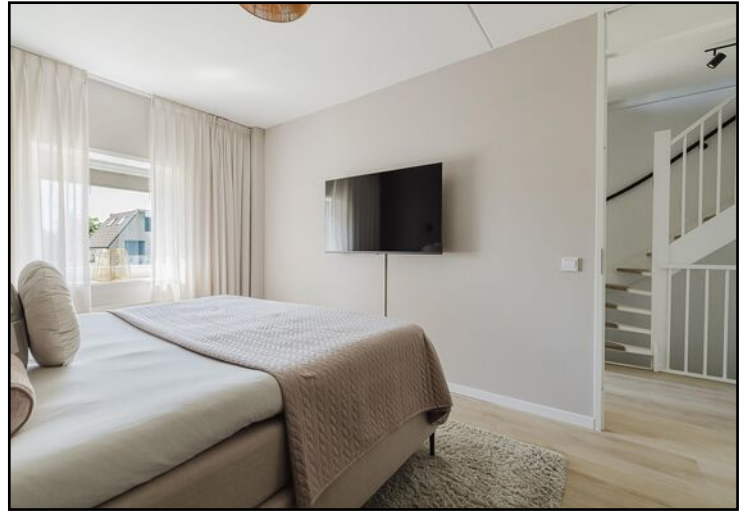
## Bijzonderheden

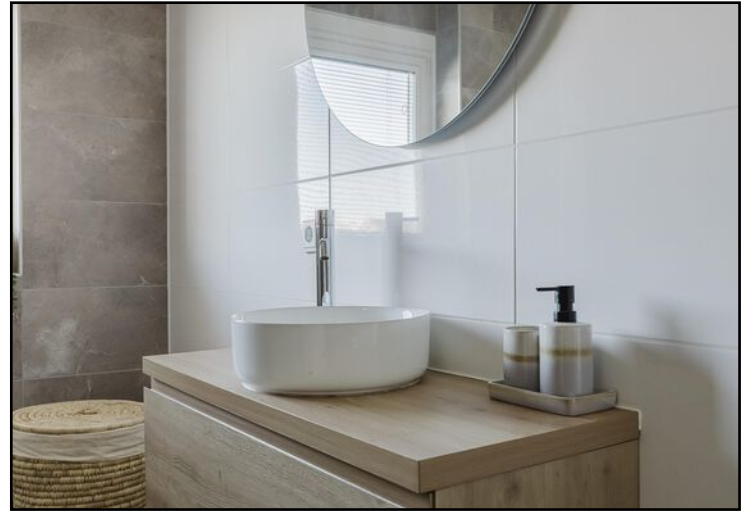
- + Instapklare tussenwoning in een jonge en kindvriendelijke woonwijk
- + In 2023 gemoderniseerd
- + Kind vriendelijke omgeving

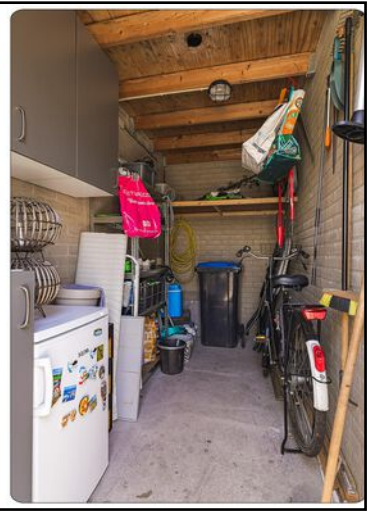
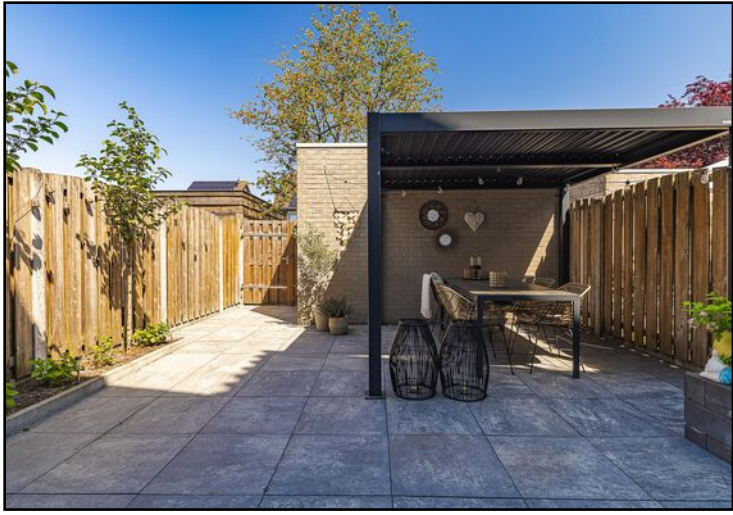




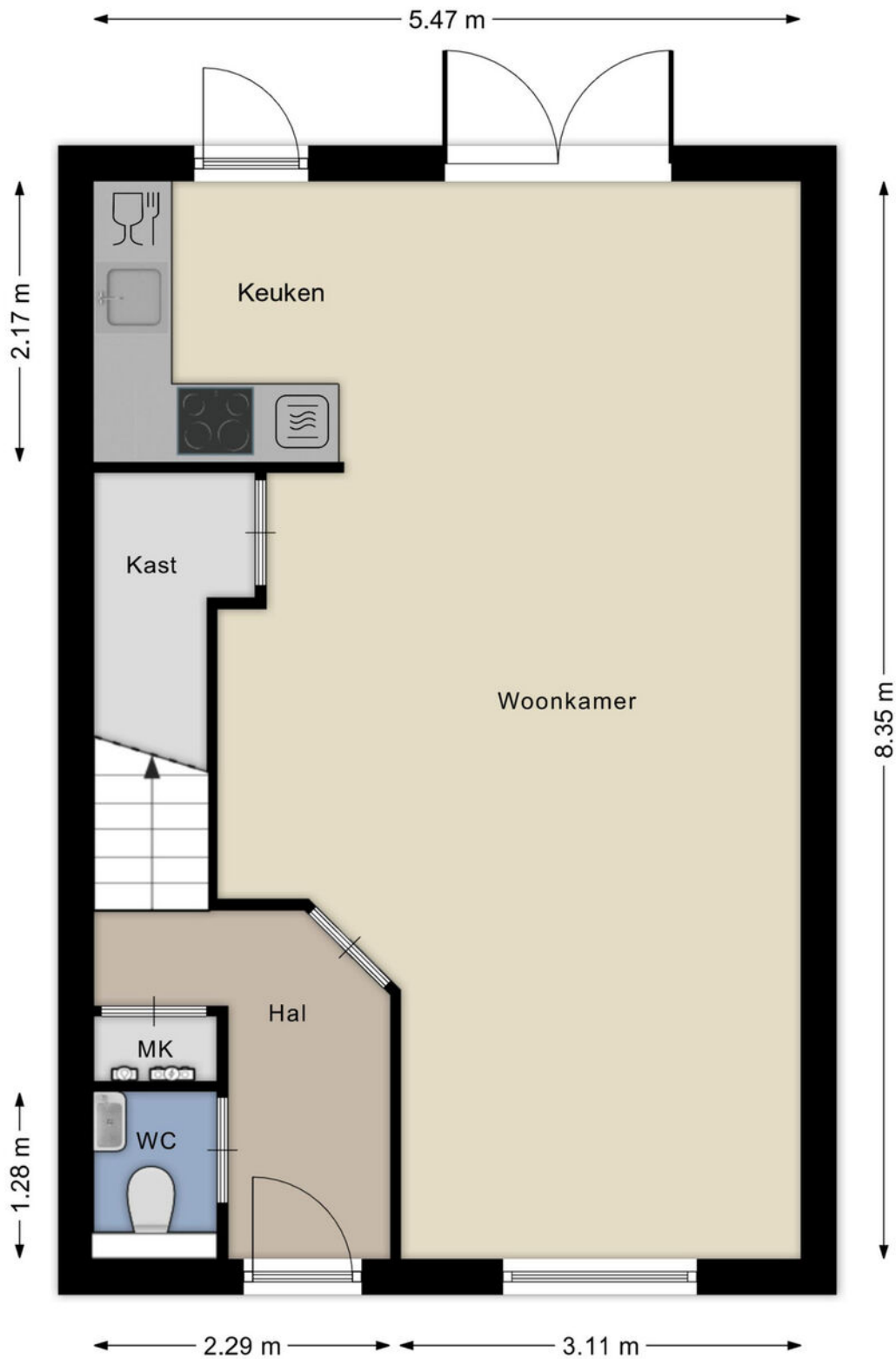






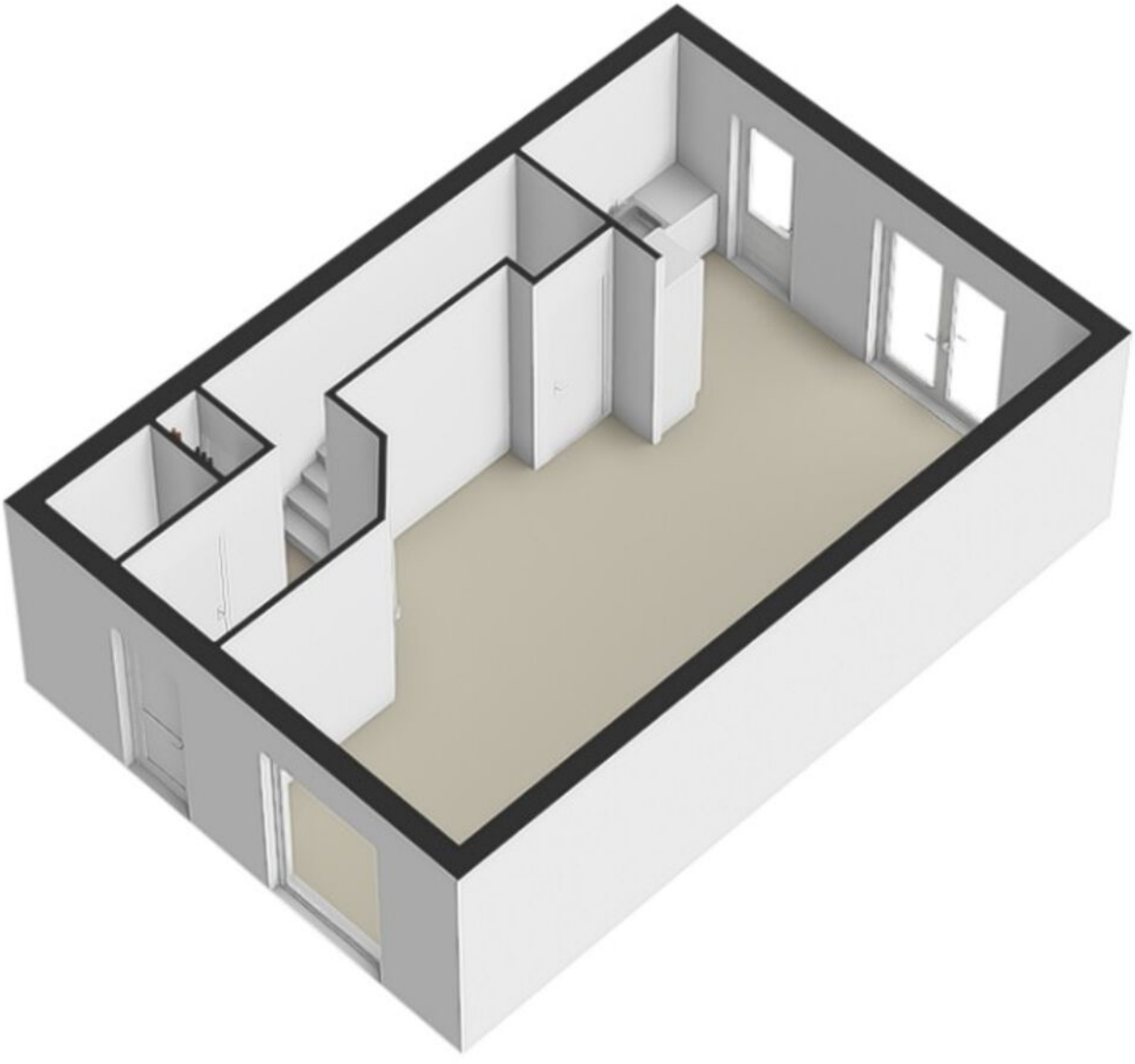


# Begane grond

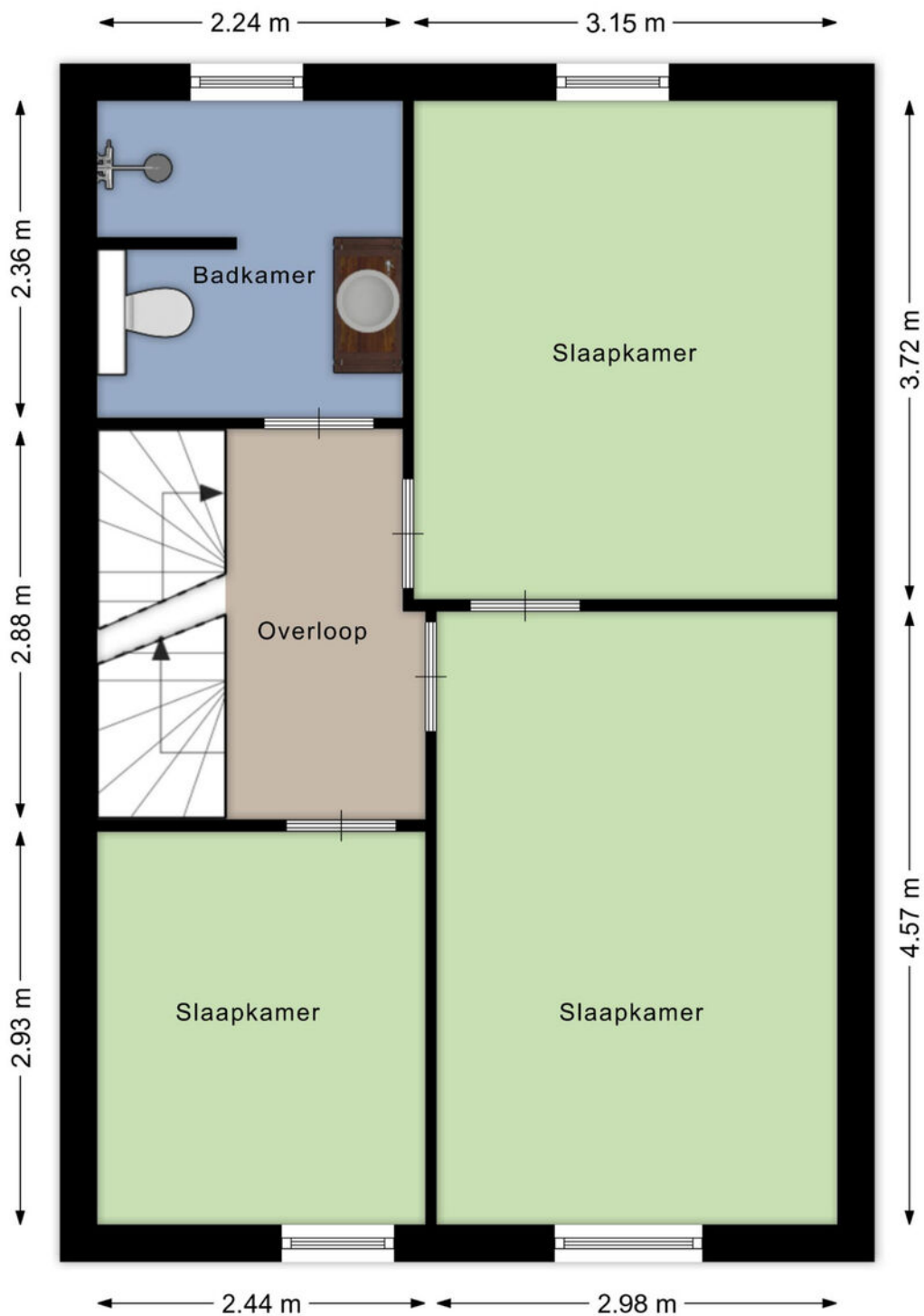


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikkv Vastgoedpresentaties  
www.brikkv.nl

# Begane grond 3d

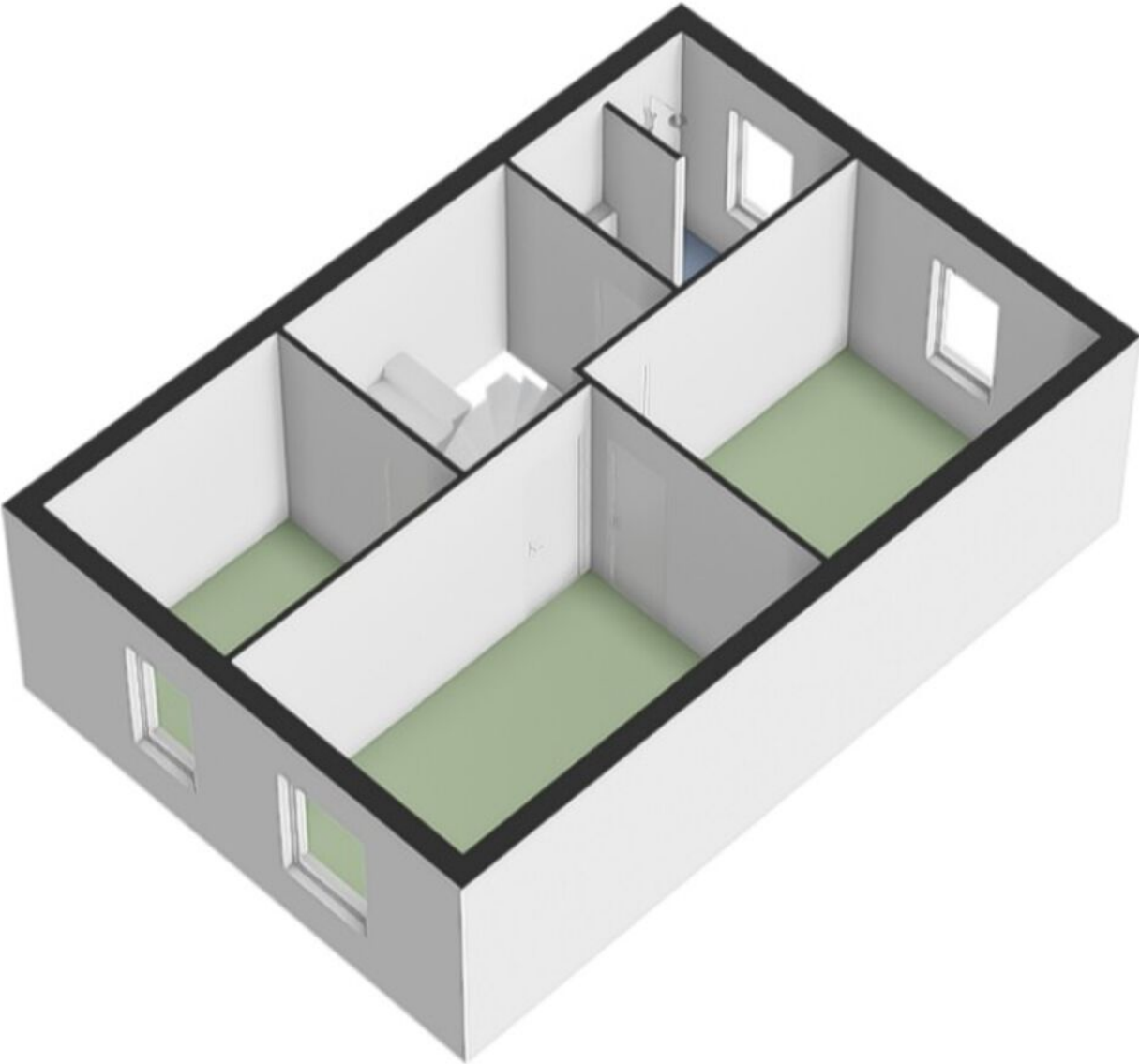


# Eerste verdieping

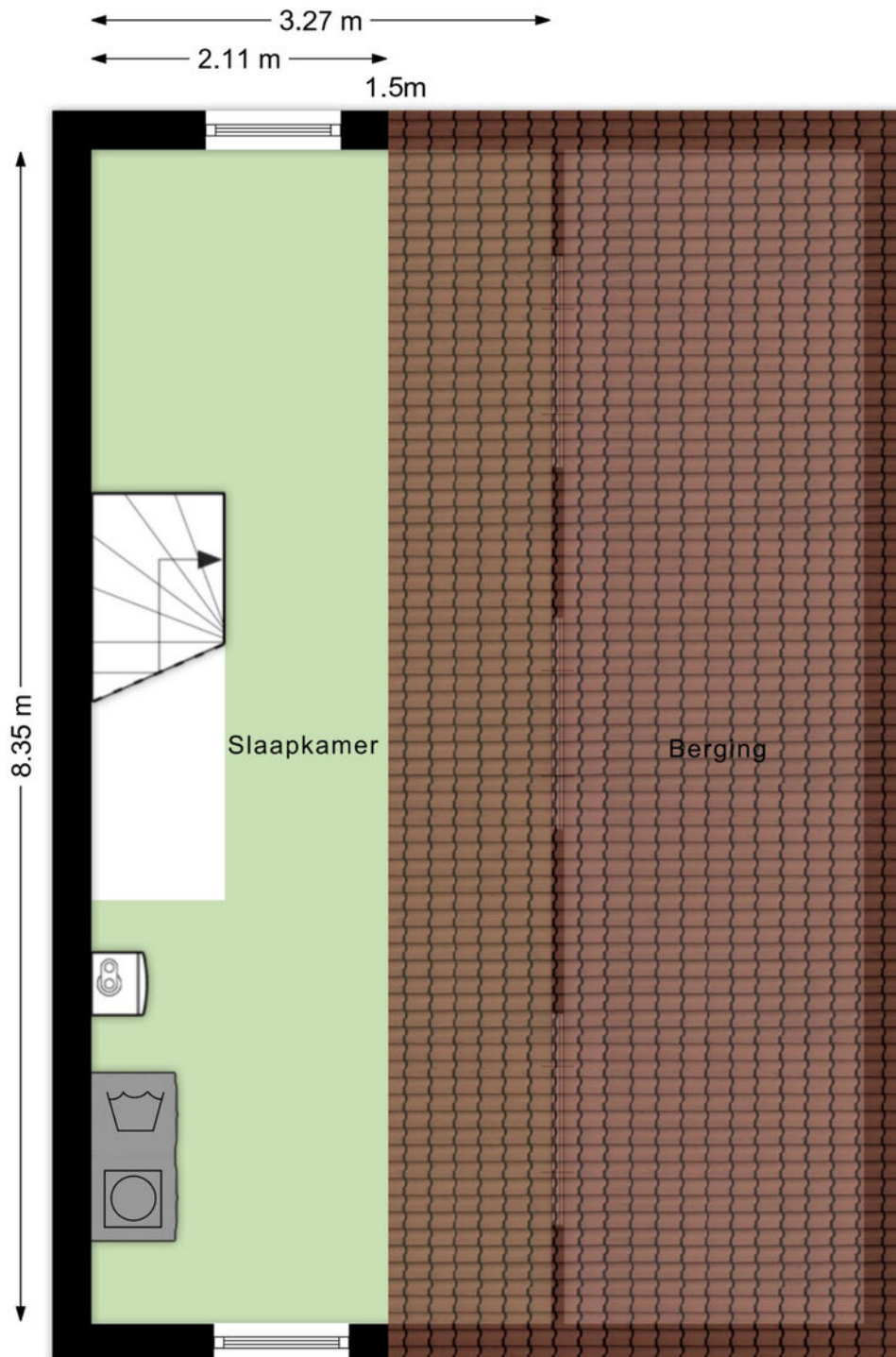


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikkkr Vastgoedpresentaties  
www.brikkkr.nl

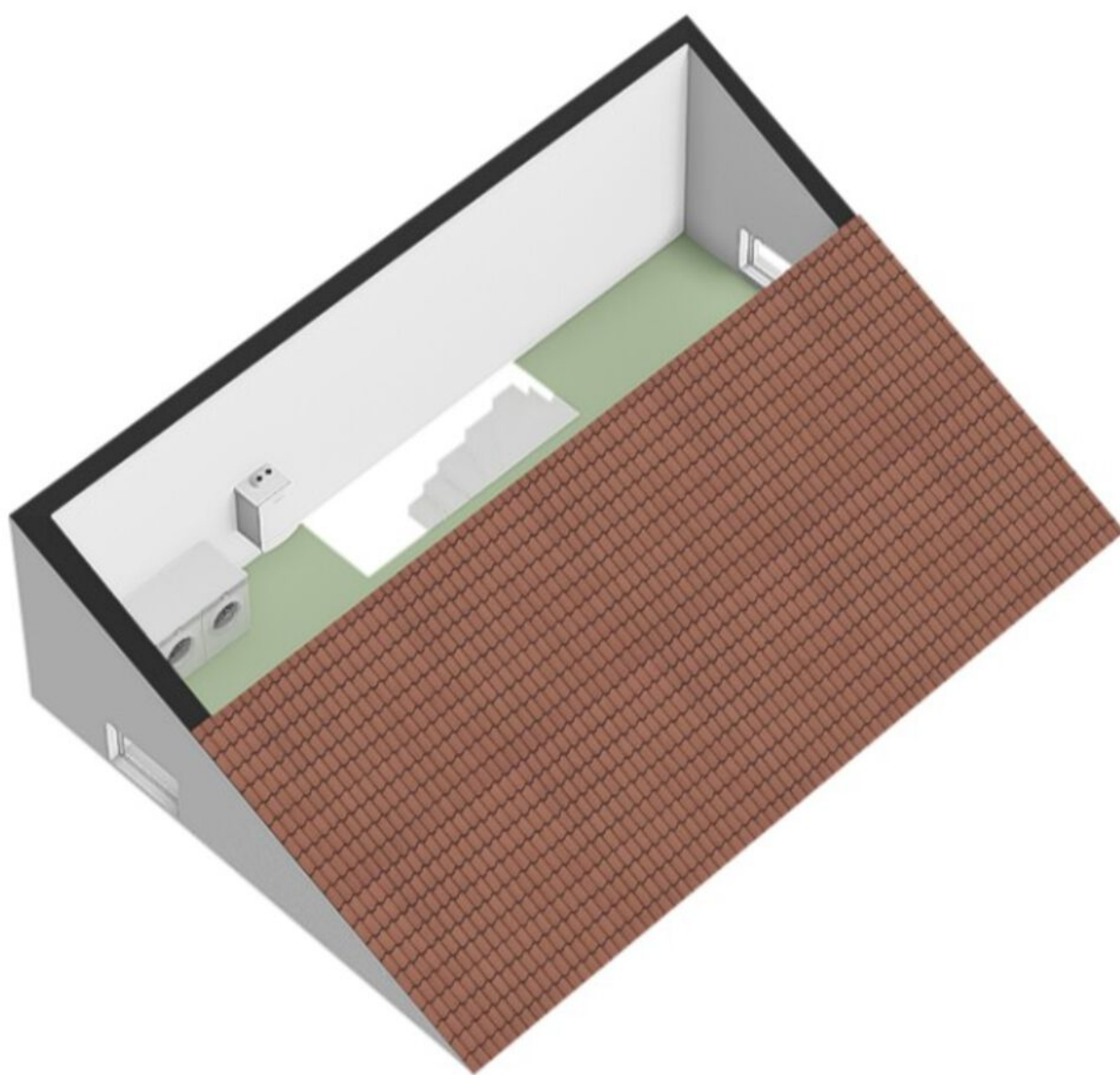
# Eerste verdieping 3D



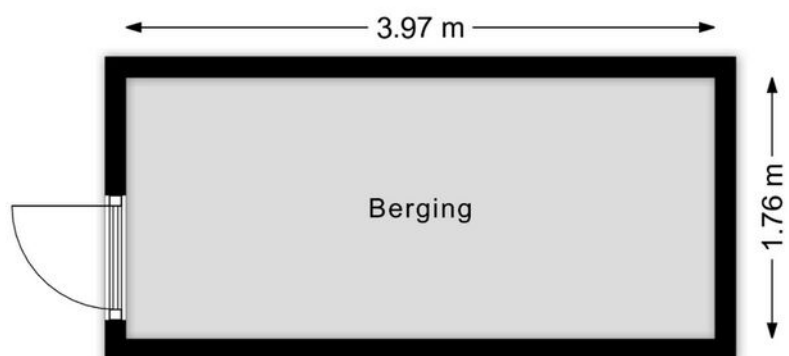
# Zolderverdieping



# Zolderverdieping 3D



# Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Brikk Vastgoedpresentaties

[www.brikk.nl](http://www.brikk.nl)

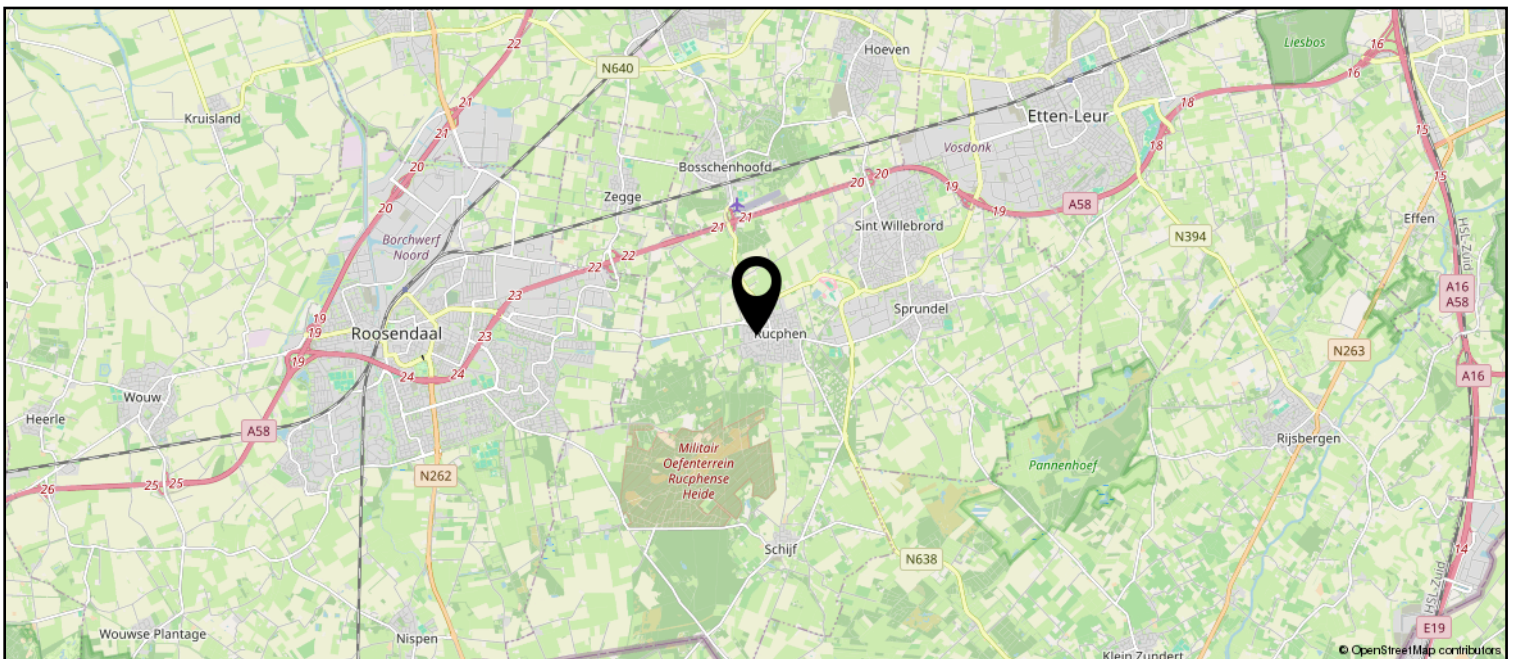
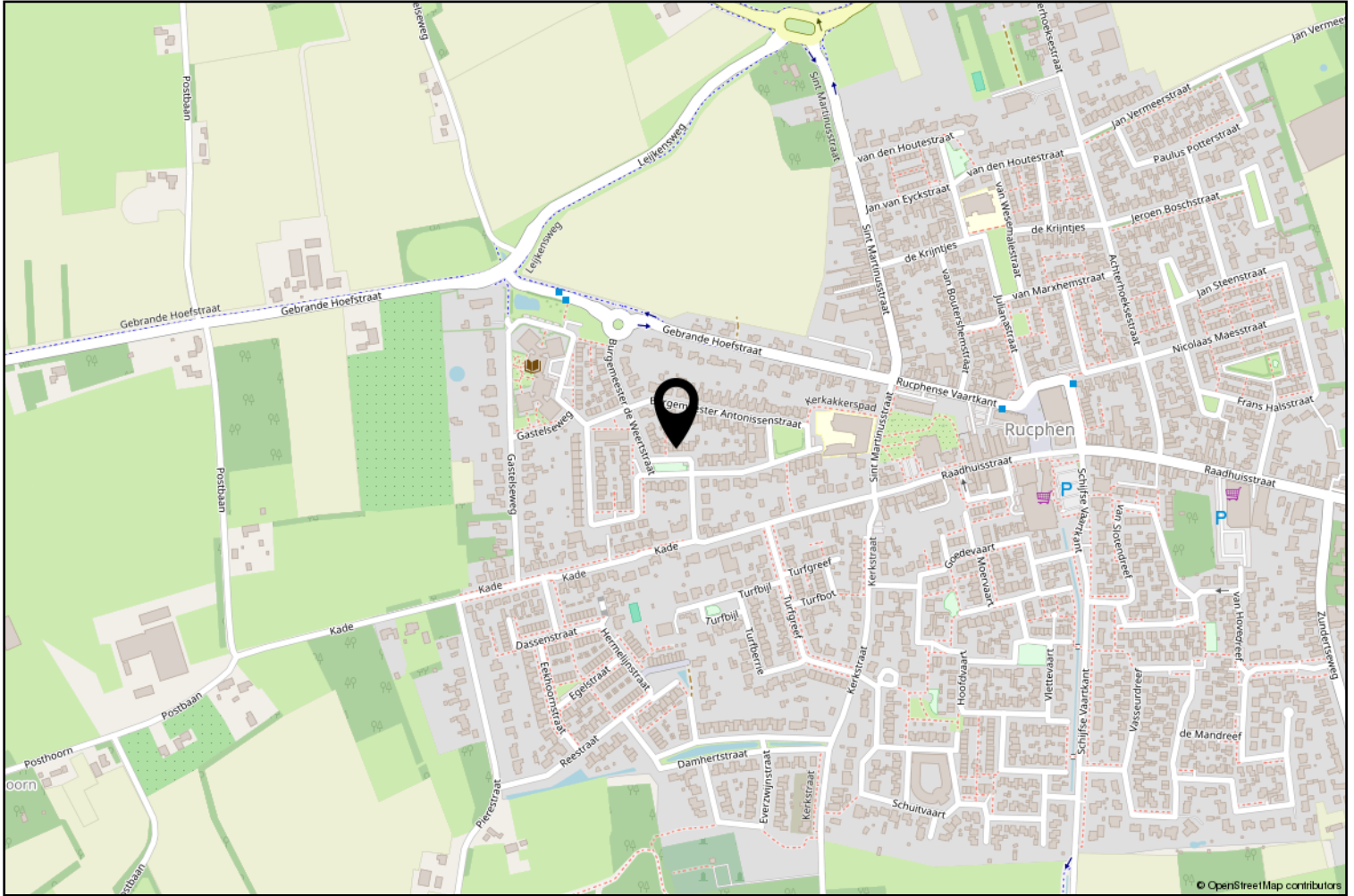


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Rucphen</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 841</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
--	--	----------------------	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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		



**vanHassel**

*Gewoongoed!*

Rucphen en haar kerkdorpen staan bekend om haar bosrijke omgeving en vele fiets- en wandelroutes. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid in de gehele gemeente zijn kenmerkend voor de inwoners van deze gemeente. De Internationale Cyclocross en Dorpenomloop zijn bekende (fiets) evenementen die jaarlijks vele bezoekers trekken.

## Erwin van Hassel

Ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief in de regionale huizenmarkt waardoor ik een brede kennis en een schat aan ervaring heb opgebouwd die ik graag met u wil delen.

U kunt mij bereiken via 06-22516983 of [evanhassel@vanhasselmakelaars.nl](mailto:evanhassel@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.**