

Hertogstraat 22

4881 CC Zundert



Vraagprijs € 395.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 395.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 252 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 135 m ²
Inhoud:	ca. 504 m ³
Overige in pandige ruimte:	ca. 6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 16 m ²
Externe bergruimte:	ca. 11 m ²
Bouwjaar:	1957
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuint
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	F

Ben je op zoek naar een uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning op rustige én centrale locatie met nog vele mogelijkheden?

Deze uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning beschikt over een ruime woonkamer woon-/eetkeuken, een tuinkamer en een in pandige kantoor-/hobbyruimte in de voormalige garage. Op de eerste verdieping zijn er 3 slaapkamers en een badkamer en de zolder biedt de mogelijkheid voor het realiseren van een extra slaapkamer of hobbyruimte.

Bouwjaar: 1957; Woonoppervlak: 135 m²; Inhoud: 504 m³.

De woning is nog geheel naar eigen wens af te werken maar biedt een prima basis als je wat extra ruimte zoekt voor werken, spelen of ontspannen. Een huis met potentie, op een plek waar je prettig woont.

Ligging

Je woont hier aan een rustige weg in een kindvriendelijke omgeving. Tegelijk zit je zó in het dorpscentrum van Zundert. Binnen een paar minuten lopen sta je bij supermarkten, winkels, horeca, sportvoorzieningen en scholen. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar. Met de auto zit je binnen 10 minuten op de E19 (Breda-Antwerpen). Ideaal als je werkt in de regio. Parkeren is mogelijk op de eigen oprit en schuin tegenover de woning is een ruime groenvoorziening.

Begane grond

Hal/entree met trapkast waarin meterkast (7 groepen) en de toegang tot de woonkamer. Via een opstapje is de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte bereikbaar.

Ruime L-vormige woonkamer (ca. 31 m²) met fraaie houtkachel en doorloop naar de woon-/eetkeuken.

De woon-/eetkeuken is gesitueerd aan de achterzijde en middels de openslaande tuindeuren is er toegang tot de achtertuin. De woonkamer en de keuken zijn afgewerkt met eiken houten vloerdelen, gestuukte wand- en plafondbewerking.

De semi open keuken is voorzien van een keukenblok in rechte opstelling en uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, een oven, afzuigkap en dubbele spoelbak. Aan de andere zijde beschikt de keuken over een extra keukenblok waarin de koel-/vriescombinatie.

Door de twee lichtkoepels is er veel lichtinval.

Vanuit de keuken zijn de tuinkamer en de kantoor-/hobbyruimte (garage) bereikbaar.

De tuinkamer is eveneens afgewerkt met een eikenhouten vloer en een raam naar de tuin.

De kantoor-/hobbyruimte (ca. 25 m²) is thans ingericht als studio en bevindt zich in de aangebouwde garage. Door de aanwezigheid van een automatisch bedienbare roldeur is deze weer eenvoudig terug te brengen naar een garage. Deze ruimte is in pandig bereikbaar en beschikt over een aansluitpunt voor de wasmachine/droger, krachtstroom en een deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers beschikken alle over een vaste kast en middels de kleine slaapkamer aan de achterzijde is middels een vlizotrap de bergzolder bereikbaar.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een douchecabine, ligbad en een wastafelmeubel.

Bergvliering

De vliering is bereikbaar middels een vlizotrap, volledig bevloerd en beschikt over de opstelplaats van de cv-combiketel (Nefit HR 2011).

De vliering is thans geschikt als bergzolder maar biedt de mogelijkheid voor het realiseren van een extra slaapkamer of hobbyruimte door middel van vaste trap en dakkapel.

Tuin

Het huis beschikt over een voor- en achtertuin. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten. De tuin is natuurlijk aangelegd en beschikt over een overdekt terras/luifel. Achter in de tuin is een houten berging aanwezig en tevens is er nog een kleine tuinberging aan de woning. De achtertuin is ook vanuit de garage bereikbaar.

Deze woning biedt je de ruimte, rust en mogelijkheden op een toplocatie in Zundert.

Bijzonderheden

- + Rustige ligging nabij het dorpscentrum;
- + Ruime uitgebouwde woonkamer met leefkeuken;
- + Ruime inpandige werk-/hobbyruimte in voormalige garage;
- + Eerste verdieping voorzien van enkel glas;
- + Royale achtertuin op zuid-oosten met veel privacy;
- + Aangezien de woning ouder is dan 65 jaar zal in de NVM koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen.

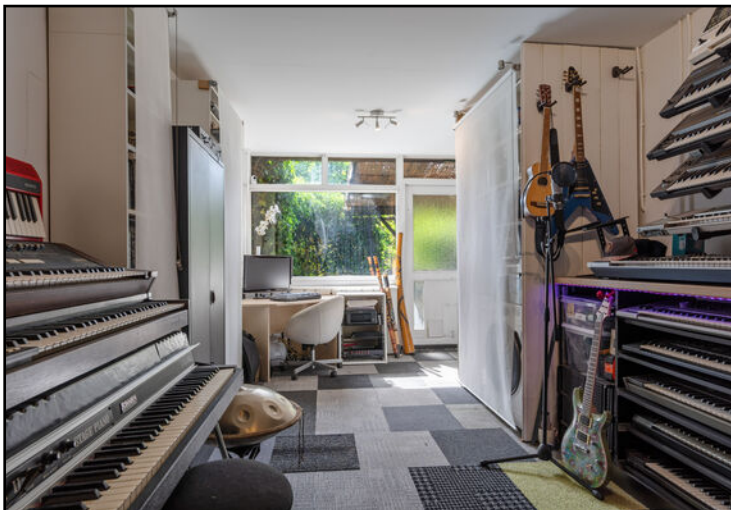
Met hoeveel zorg ook samengesteld er kunnen onvolledigheden voorkomen in de informatie en de afbeeldingen en het kan derhalve niet als een aanbod worden gezien. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend en de opgegeven afmetingen, oppervlakte- en inhoudsmaten zijn dan ook indicatief.

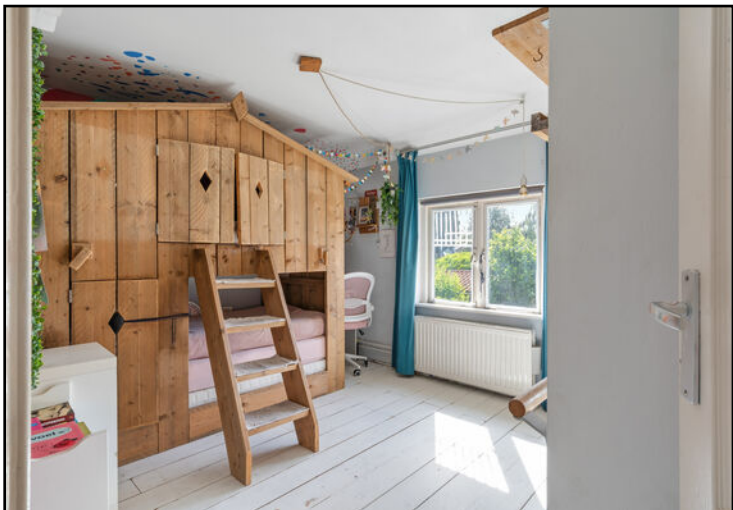
Wij maken gebruik van een NVM model koopovereenkomst. In het kader van zekerheidstelling wordt er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen in de koopovereenkomst.















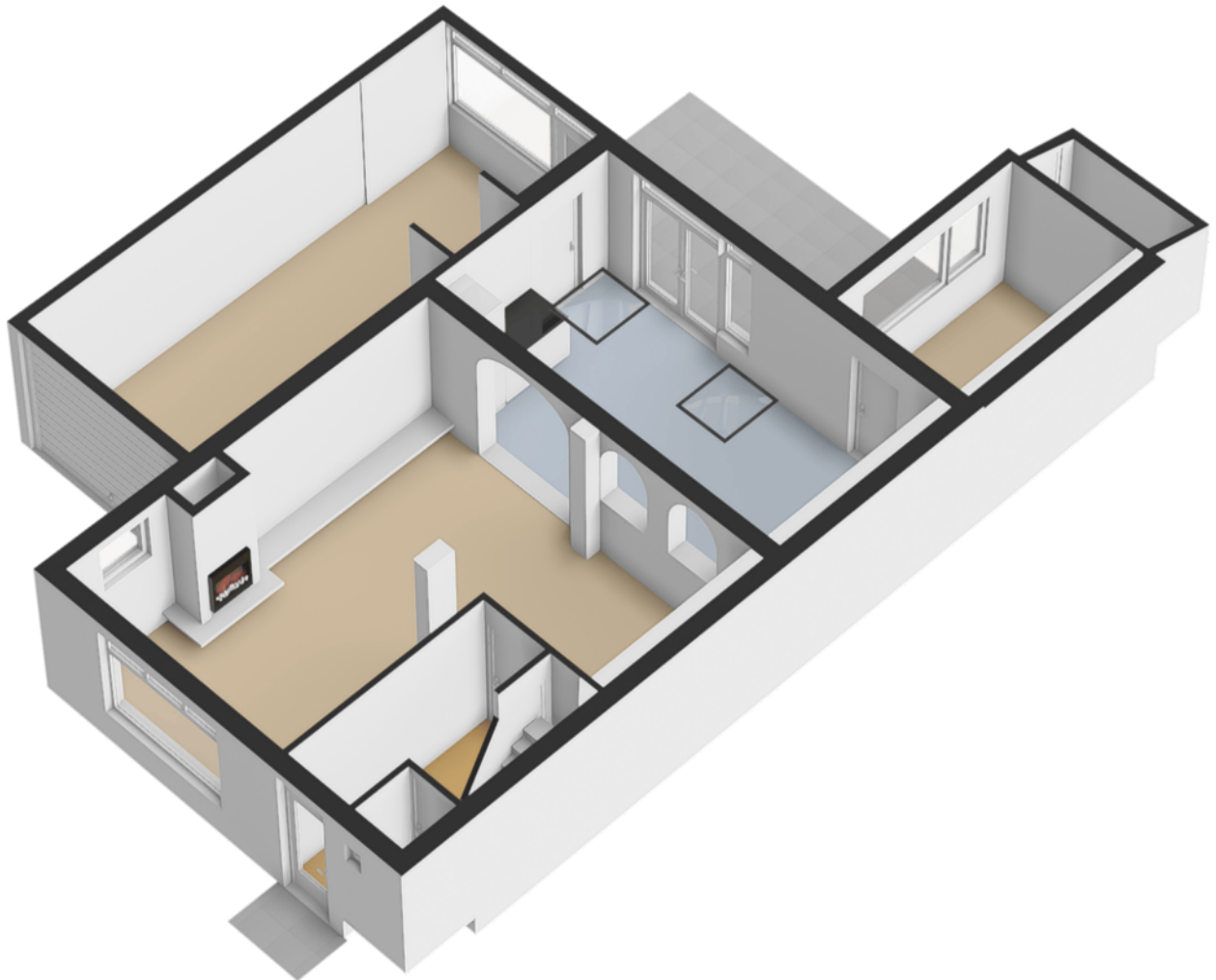


Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

Begane grond 3D

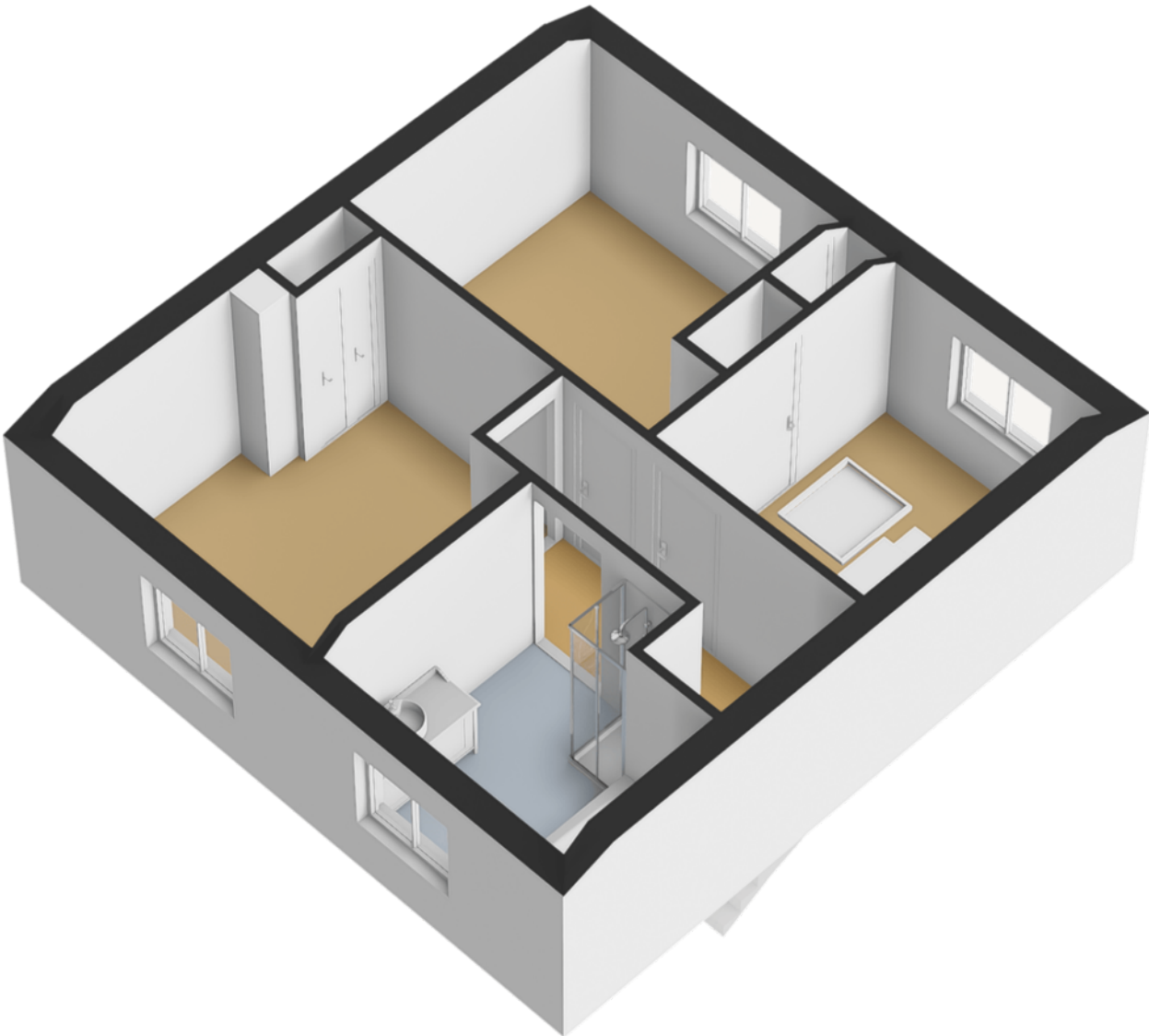


Eerste verdieping

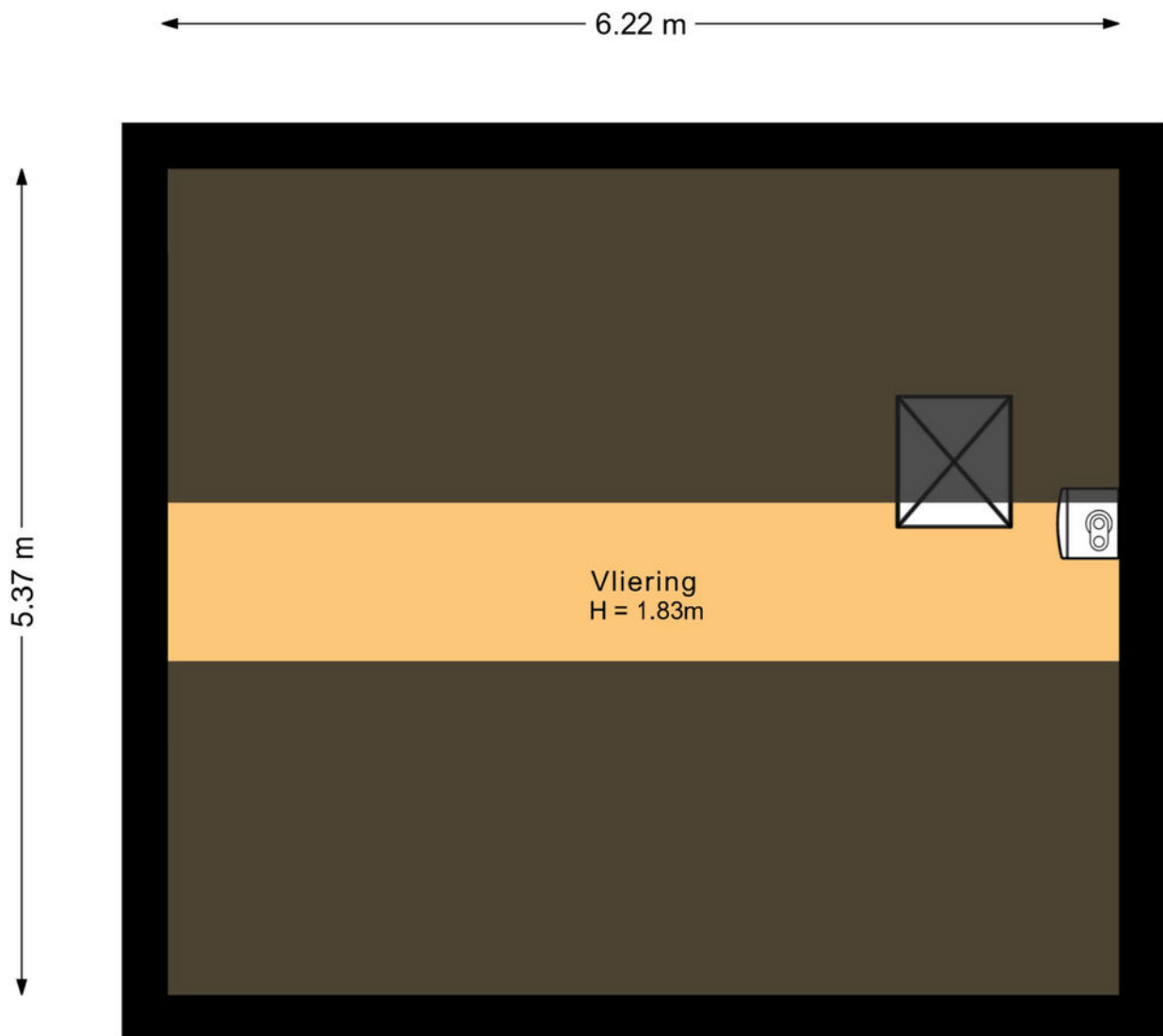


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

Eerste verdieping 3D

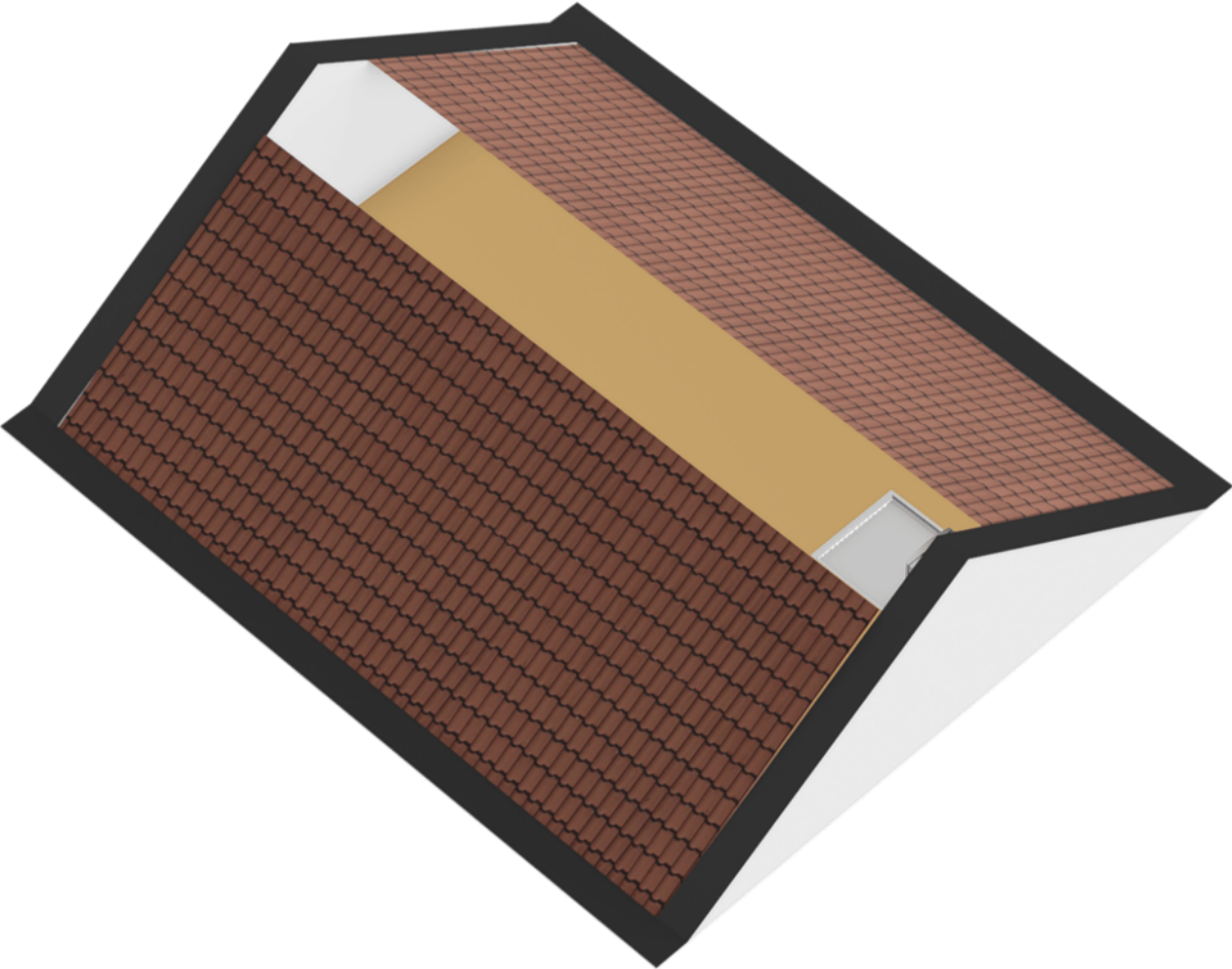


Bergvliering

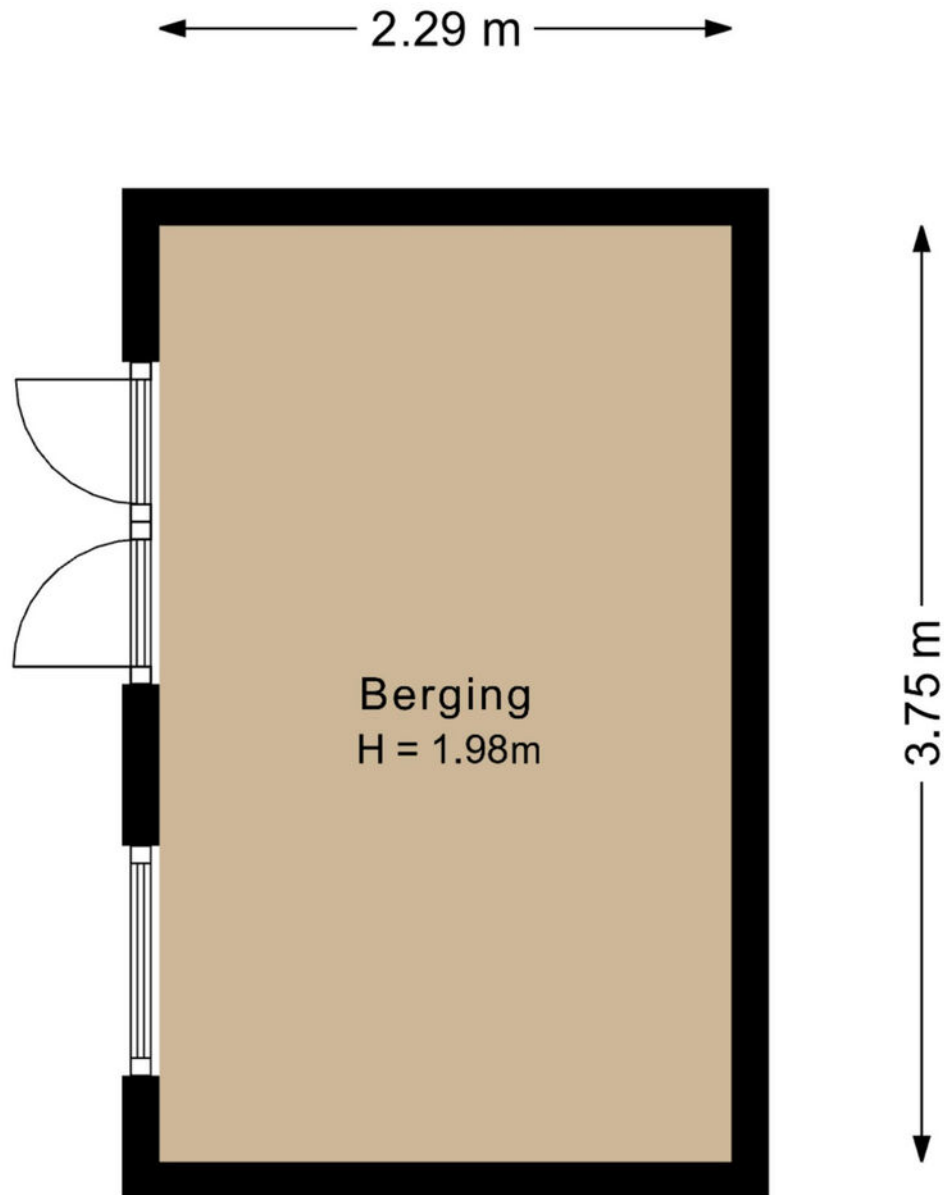


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

Bergvliering 3D



Tuinhuis



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

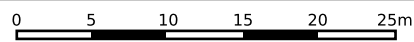
Situatie



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

Situatie 3D

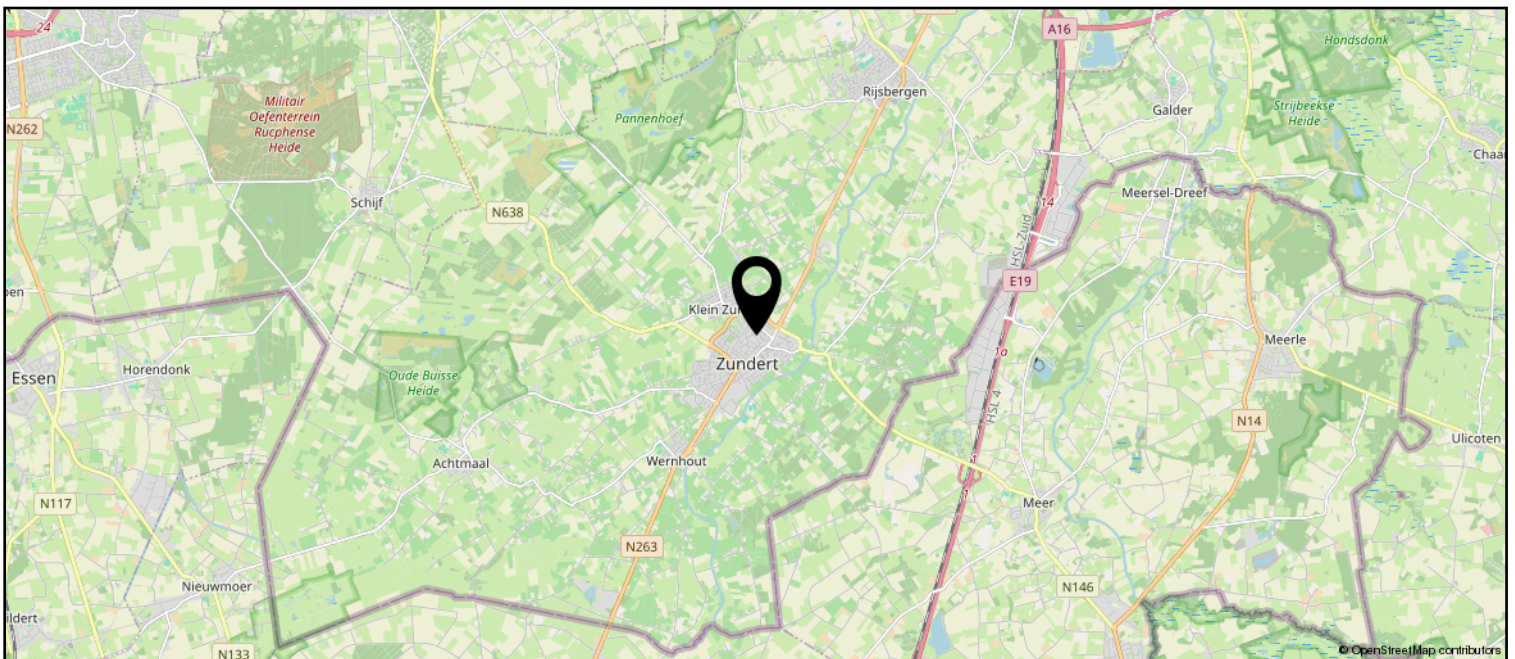
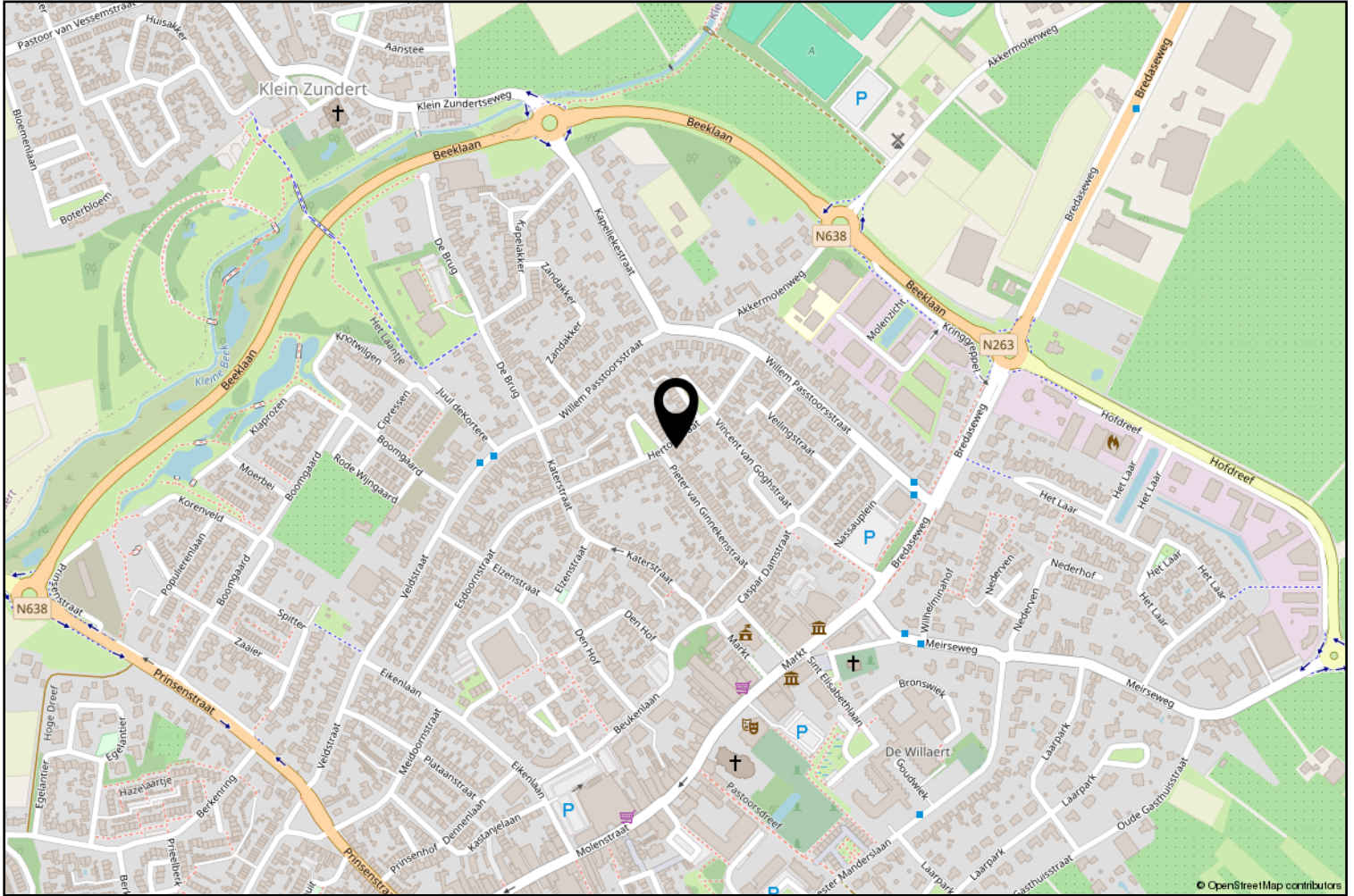




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Zundert</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 4111</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	
--	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast			X
- Losse resterende kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Keukentafel			X
- Hutbed kinderkamer		X	
- Studio meubel			X
- Losse meubels			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



vanHassel

Gewoonged!



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.