

# Pastoor Bielarstraat 29

4884 AJ Wernhout



Vraagprijs € 650.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



|                              |                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs:                  | € 650.000,- k.k.                                              |
| Soort woning:                | Vrijstaande woning                                            |
| Type woning:                 | Eengezinswoning                                               |
| Aantal kamers:               | 5                                                             |
| Aantal slaapkamers:          | 4                                                             |
| Perceeloppervlakte:          | ca. 387 m <sup>2</sup>                                        |
| Woonoppervlakte:             | ca. 120 m <sup>2</sup>                                        |
| Inhoud:                      | ca. 449 m <sup>3</sup>                                        |
| Overige inpandige ruimte:    | ca. 32 m <sup>2</sup>                                         |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | ca. 18 m <sup>2</sup>                                         |
| Bouwjaar:                    | 1964 (vernieuwd in 2025)                                      |
| Ligging:                     | Aan rustige weg, in centrum                                   |
| Tuin:                        | Achtertuint, voortuint, zijtuint, tuint rondom                |
| Garage:                      | Garage met carport                                            |
| Verwarming:                  | Vloerverwarming geheel                                        |
| Isolatie:                    | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd |
| Energie-label:               | A+++                                                          |

### **Instapklaar, gelijkvloers wonen en turnkey ten top!**

Deze woning is in 2025 volledig gemoderniseerd, verduurzaamd (energielabel A+++ ) en hoogwaardig afgewerkt. Hier hoeft u alleen maar de meubels neer te zetten. De woning combineert stijl, comfort en duurzaamheid met een praktische indeling, waaronder een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer met toilet. Compleet op een royaal perceel met oprit, carport én garage. Ook aan de afwerking is veel aandacht besteed. Denk aan compleet afgewerkte vloeren, gestucte en geschilderde wanden, maatwerkkasten, een aangelegd lichtplan met spots en een luxe keuken in moderne Japandi-stijl.

### **Ligging**

Je woont hier in een rustige straat, midden in het gemoedelijke dorp Wernhout. De woning ligt in een kindvriendelijke woonomgeving, met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Denk aan een basisschool, supermarkt, ambachtelijke bakker en diverse winkels, allemaal op loop- of fietsafstand. Voor meer voorzieningen en levendigheid bent u binnen enkele minuten in Zundert of Rucphen. Ook Breda en Roosendaal zijn goed bereikbaar. Natuurgebied De Krochten ligt om de hoek en is ideaal voor een wandeling of fietstocht. Hier woon je rustig en dorps, met ruimte, comfort en goede bereikbaarheid.

### **Bouwaard**

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1964. De woning is in 2025 van top tot teen gerenoveerd, vernieuwd en verduurzaamd. Daarbij is gekeken naar hoogwaardige afwerking en comfort, isolatie, installaties en toekomstbestendig wonen. De woning is voorzien van een luchtwarmtepomp en van vloerverwarming en -koeling op beide verdiepingen. Het bestaande dakbeschot en -constructie is van binnenuit nageïsoleerd en voorzien van nieuwe stijlvolle dakpannen. De zolderverdieping is van hout en voorzien van nieuwe vloerplaten en tevens is hier één boiler vat gesitueerd en de omvormer voor de zonnepanelen. De gehele woning is voorzien van HR++ beglazing in kunststof kozijnen met houtnerfstructuur zowel binnen als buiten. Door het hele huis is een Slim Shelly Smart Home systeem aanwezig. De gevel is eerst nageïsoleerd, daarna gereinigd met algendoder en hogedruk en zijn daarna gekeimd. De begane grondvloer is volledig verwijderd en opnieuw gestort met isolatie en vloerverwarming. De badkamer op de eerste verdieping beschikt over elektrische vloerverwarming. De lichtstraat in de woonkamer is voorzien van zonwerende beglazing. De buitengevel is fraai afgewerkt met zwarte thermisch gemodificeerde verticale houten latten om het beeld compleet af te werken. De goten en hemelwaterafvoer zijn vervangen en de gootafwerking is afgewerkt met onderhoudsvriendelijk materiaal.

### **Begane grond**

Bij binnenkomst in de hal krijg je toegang tot de meterkast, de trapopgang en de royale, lichte woonkamer. Door de vele raampartijen, schuifdeuren naar de achtertuin en lichtstraal met zonwerende beglazing staat buiten heerlijk in verbinding met binnen. De luxe open keuken in moderne Japandi-stijl bestaat uit een rechte wandopstelling met spoel-/kookeiland en de nieuwste inbouwapparatuur. De pelletkachel zorgt voor extra sfeer. Vanuit de woonkamer kom je in een portaal met separaat toilet, maatwerkkast met aansluitingen voor wasapparatuur, technische kast en de slaapkamer met badkamer ensuite. De slaapkamer beschikt over een maatwerkkast. De badkamer is luxe afgewerkt met een ruime inloopdouche met fraai ingebouwde waskranen, draine, regendouche en handdouche en ingebouwde nis, designradiator en een wastafelmeubel in Japandi stijl, met waskom en verlichte spiegel.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping ligt de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de tweede badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel met waskom. De slaapkamers zijn voorzien van vloerverwarming maar apart te regelen van elkaar. De slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot het platte dak. Daarnaast is er een bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap, voor extra opslagruimte waar tevens een 2e boiler aanwezig is.

### Garage met carport

De garage bevindt zich aan de rechterzijde van de woning en heeft een ruime carport aan de voorkant. De garage is voorzien van dubbele beglazing, elektra, toilet, grote wastafel en een vloering, perfect voor extra opbergruimte.

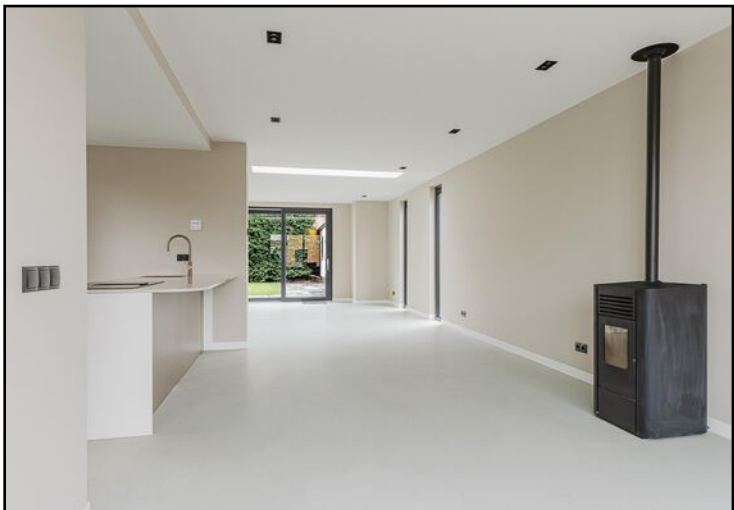
### Tuin

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. De voortuin is voorzien van grind en tegels richting de voordeur. Je kunt meerdere auto's parkeren op het terrein. De achtertuin is deels voorzien van gazon en grind met tegels, wat zorgt voor een strakke en moderne uitstraling. De woning is via de carport achterom bereikbaar.

### Bijzonderheden

- + Volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd in 2025
- + Levensloopbestendig door slaapkamer en badkamer op de begane grond
- + In totaal vier slaapkamers en twee badkamers
- + Luxe open keuken en badkamer in moderne Japandi-stijl
- + Garage met carport, elektra, dubbele beglazing en vloering
- + Rustige ligging in Wernhout, nabij voorzieningen en natuurgebied De Krochten



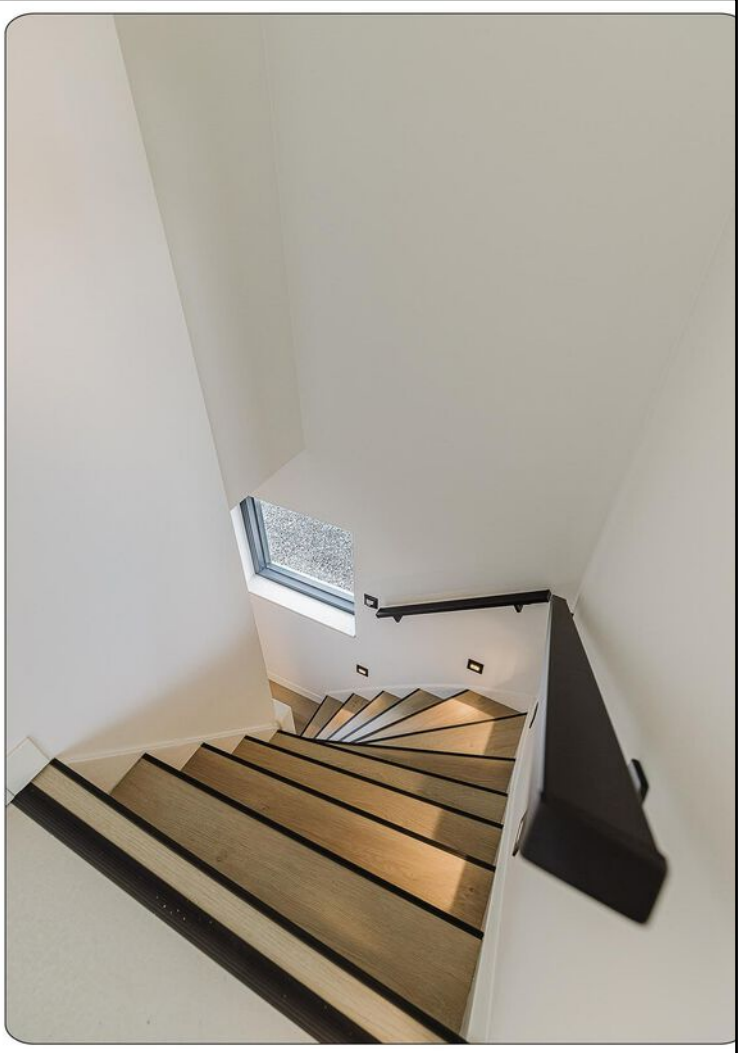




















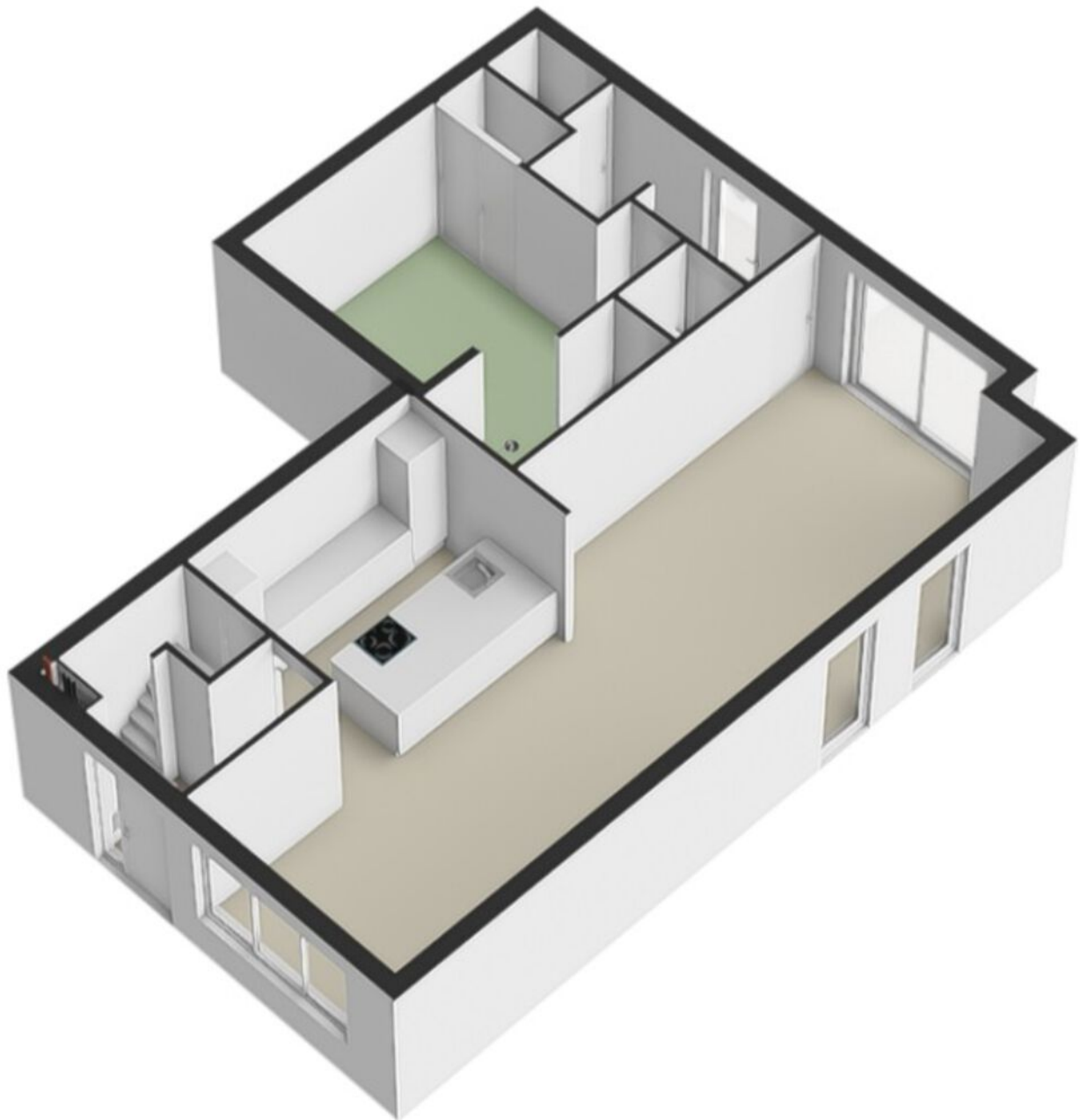


# Begane grond



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

# Begane grond 3D

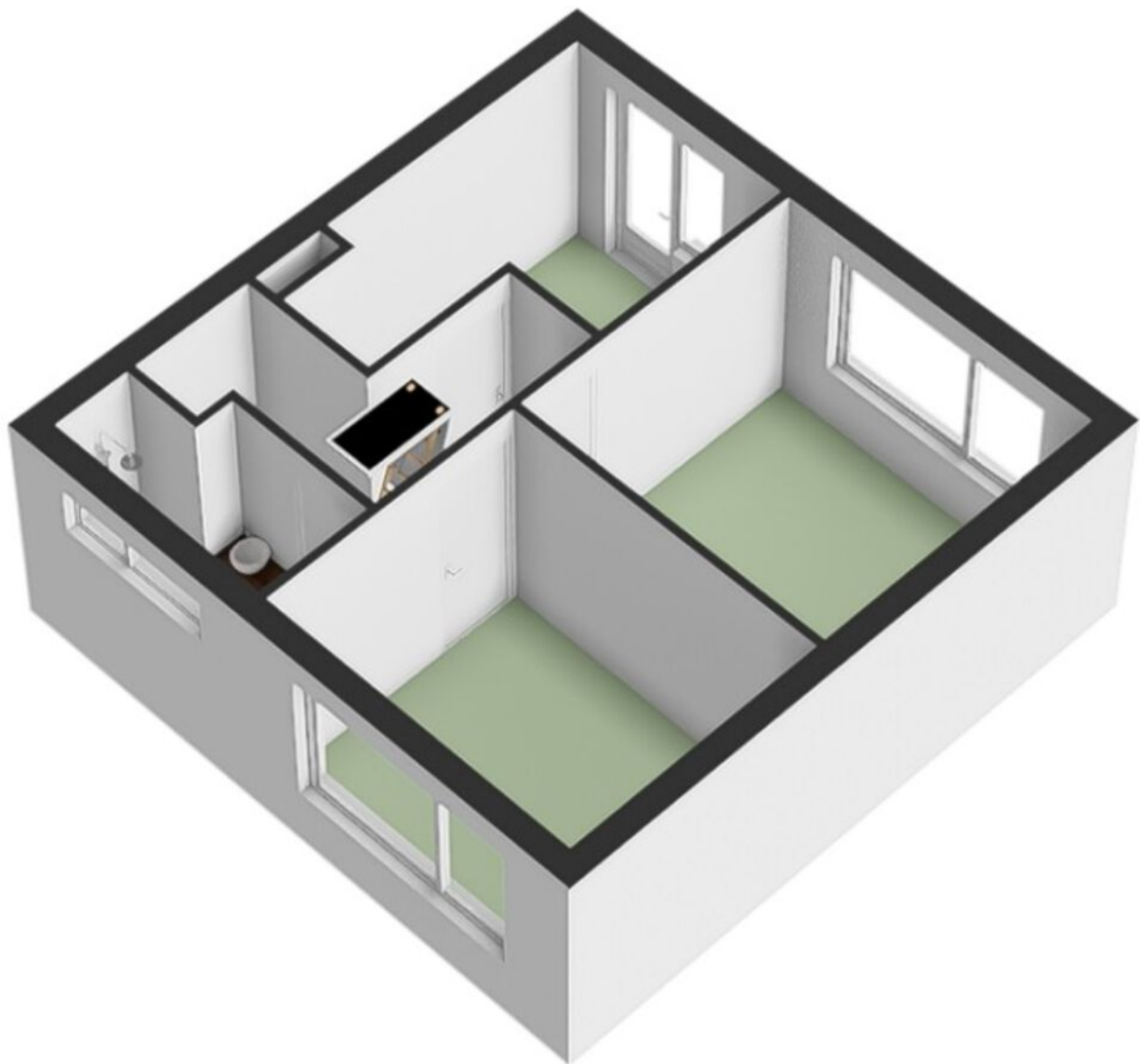


# Eerste verdieping

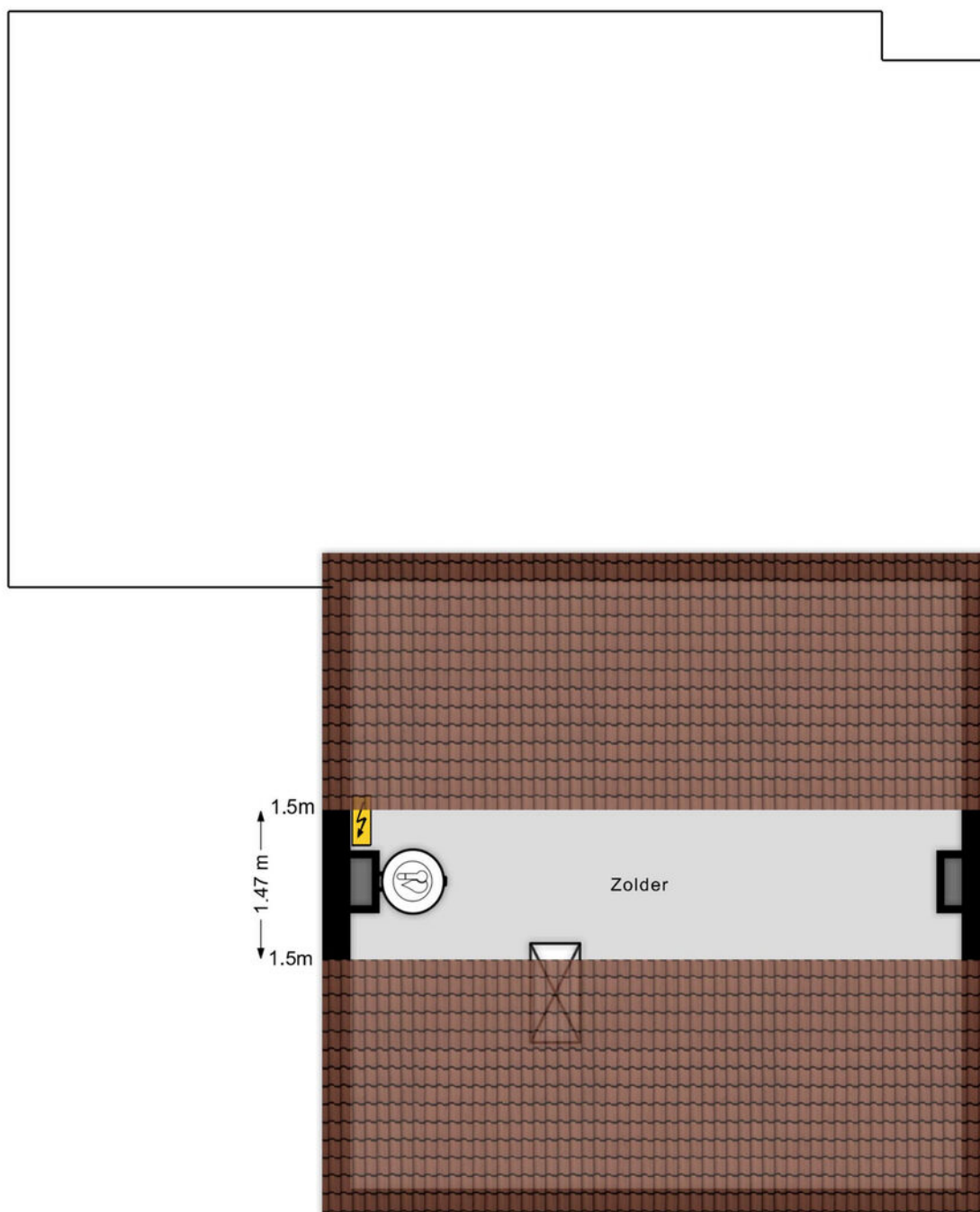


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikkr Vastgoedpresentaties  
[www.brikkr.nl](http://www.brikkr.nl)

# Eerste verdieping 3D



# Bergzolder

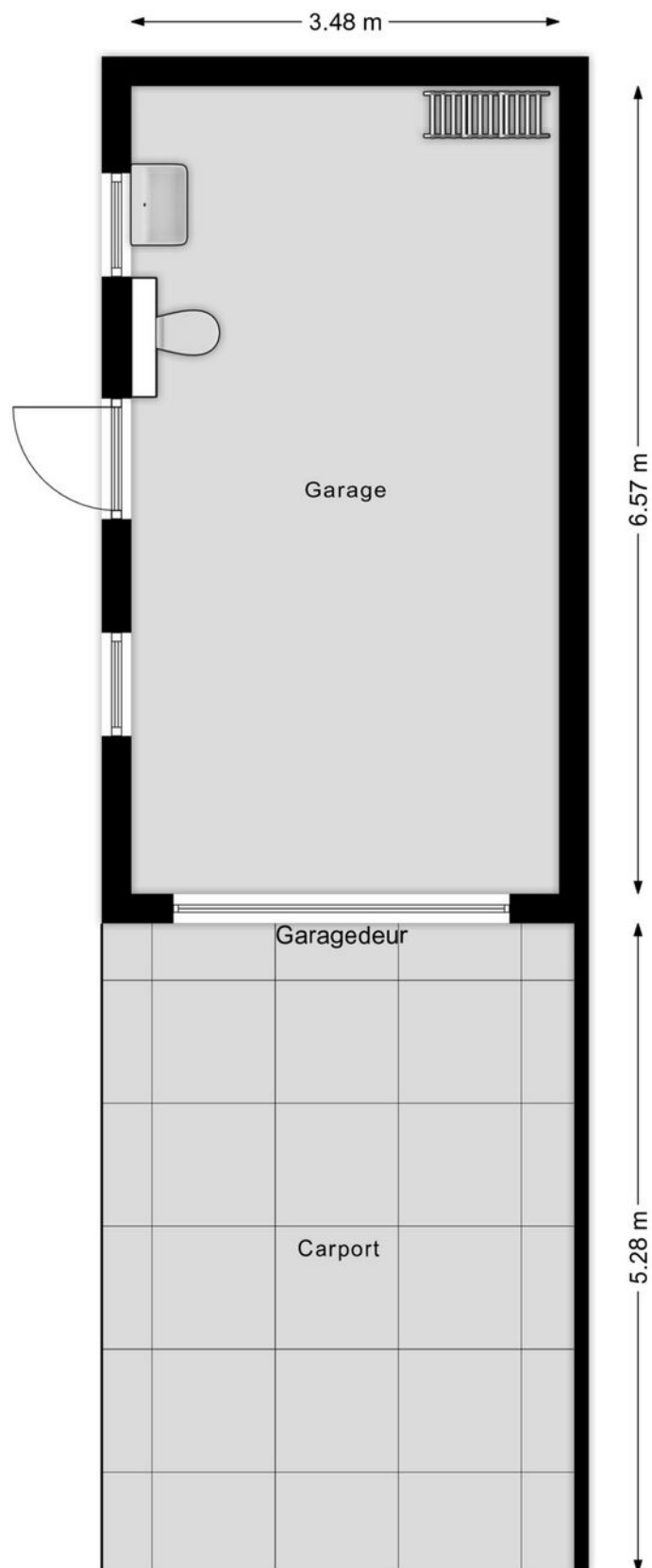


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikk Vastgoedpresentaties  
[www.brikk.nl](http://www.brikk.nl)

# Bergzolder 3D

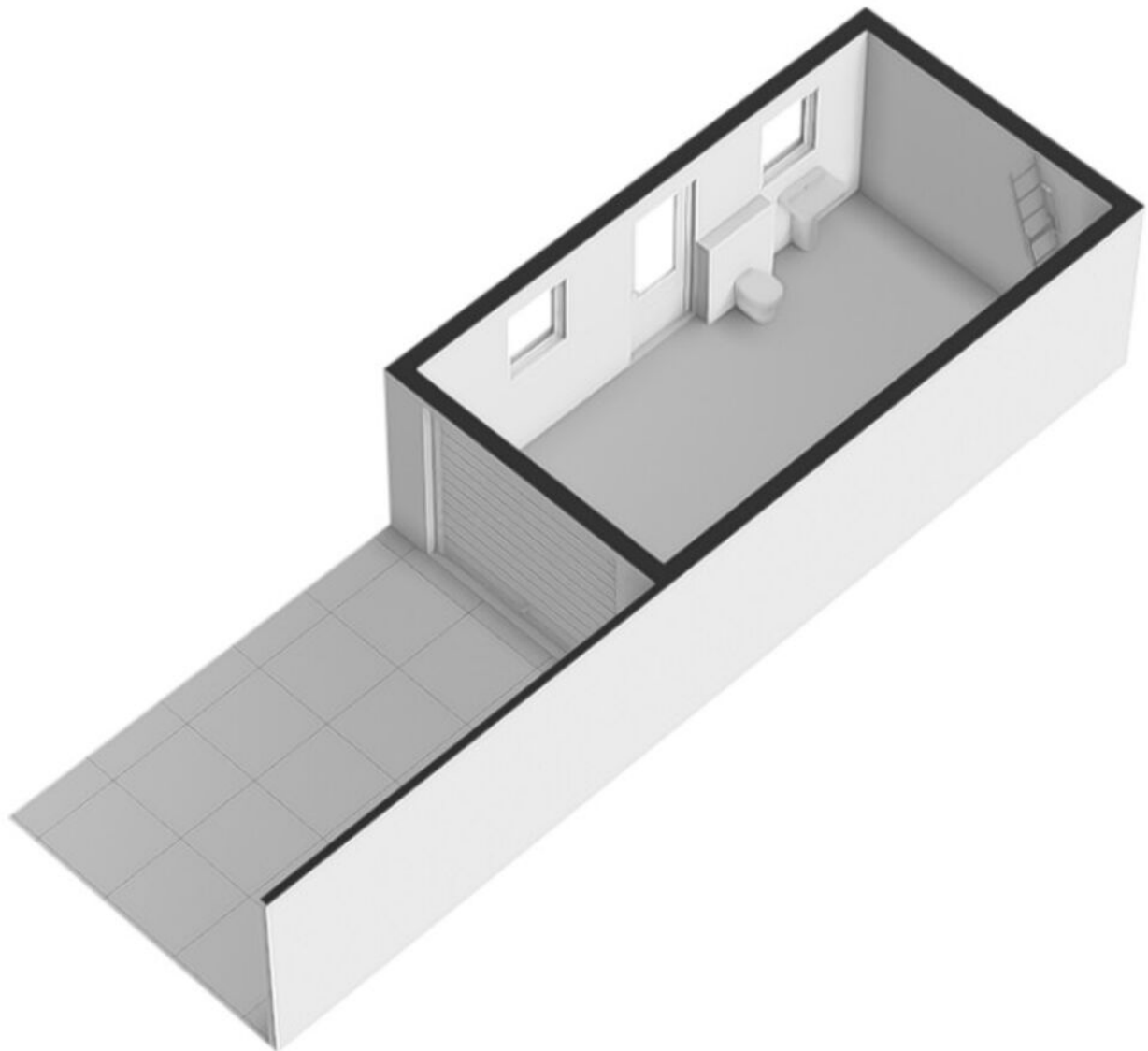


# Garage



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

# Garage





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zundert

Sectie E

Perceel 2943

**kadaster**



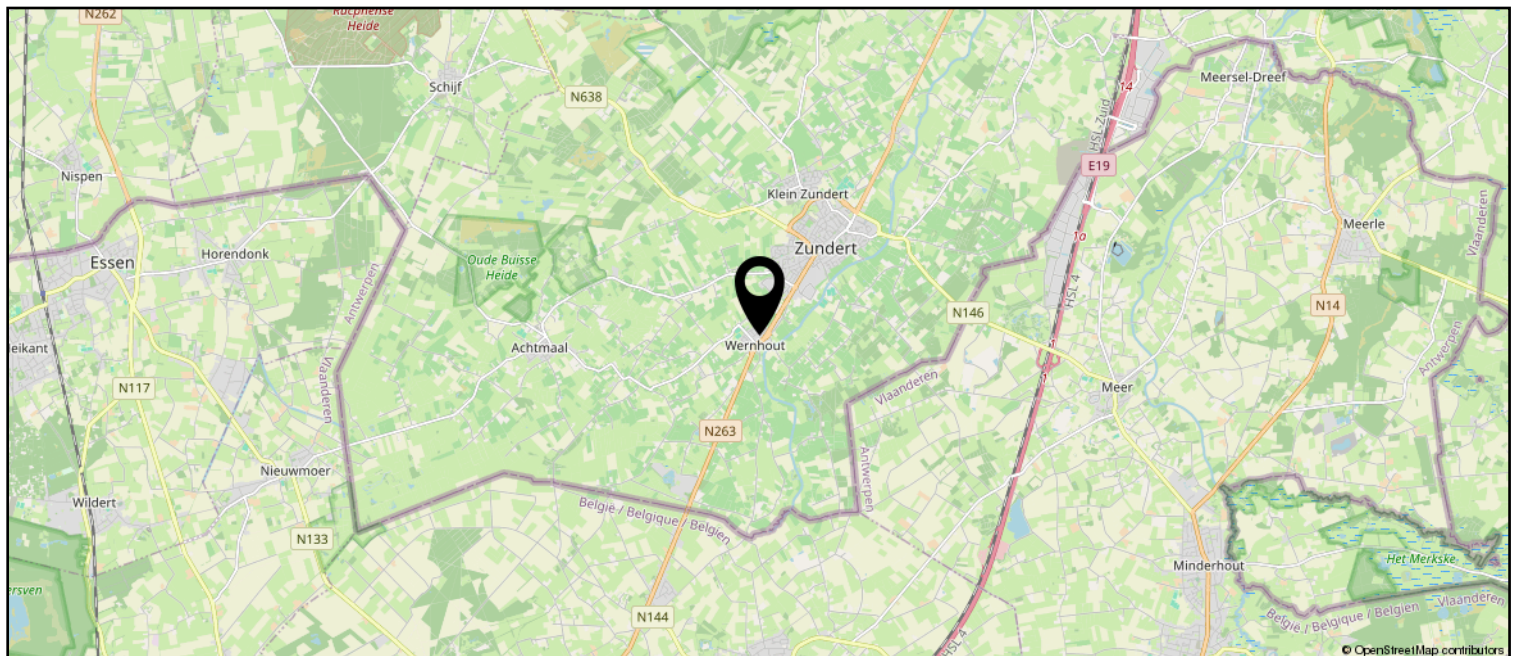
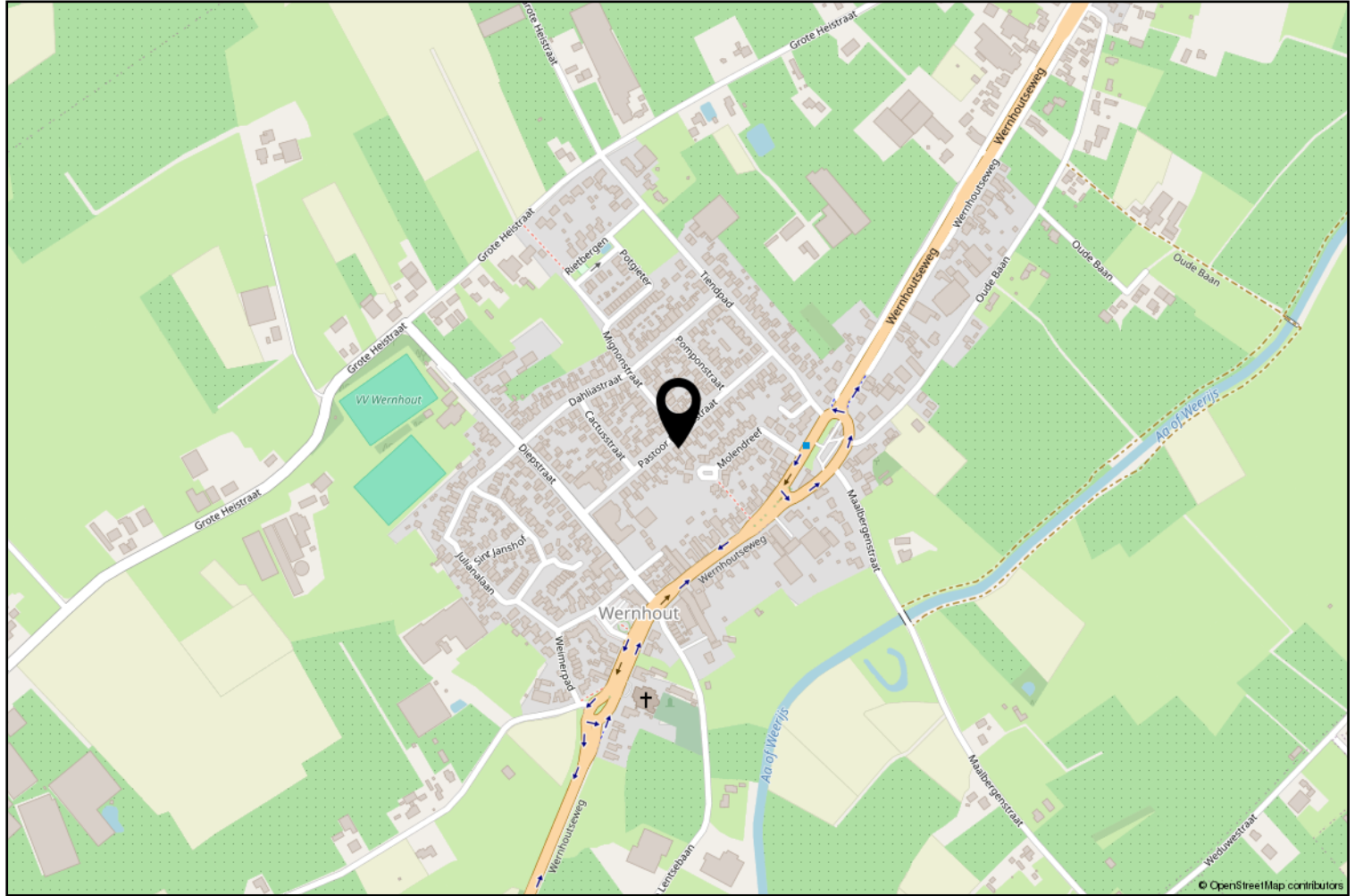
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2025

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             |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                               | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Overig, te weten                                                   |               |          |              |
| - spiegelwanden                                                    | 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             |          |              |
| - vriezer                                                          | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                             | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| (Voordeur)bel                                   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X             |          |              |
| Rookmelders                                     | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                               | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                    | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |               |          |              |
| - boiler                                        | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                           | X             |          |              |
| Beplanting                                      | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>          |               |          |              |
| Buitenverlichting                               | X             |          |              |



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 hypotheeken 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.



**NR.1** REGIO 9  
**MAKELAARS**





### 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.***