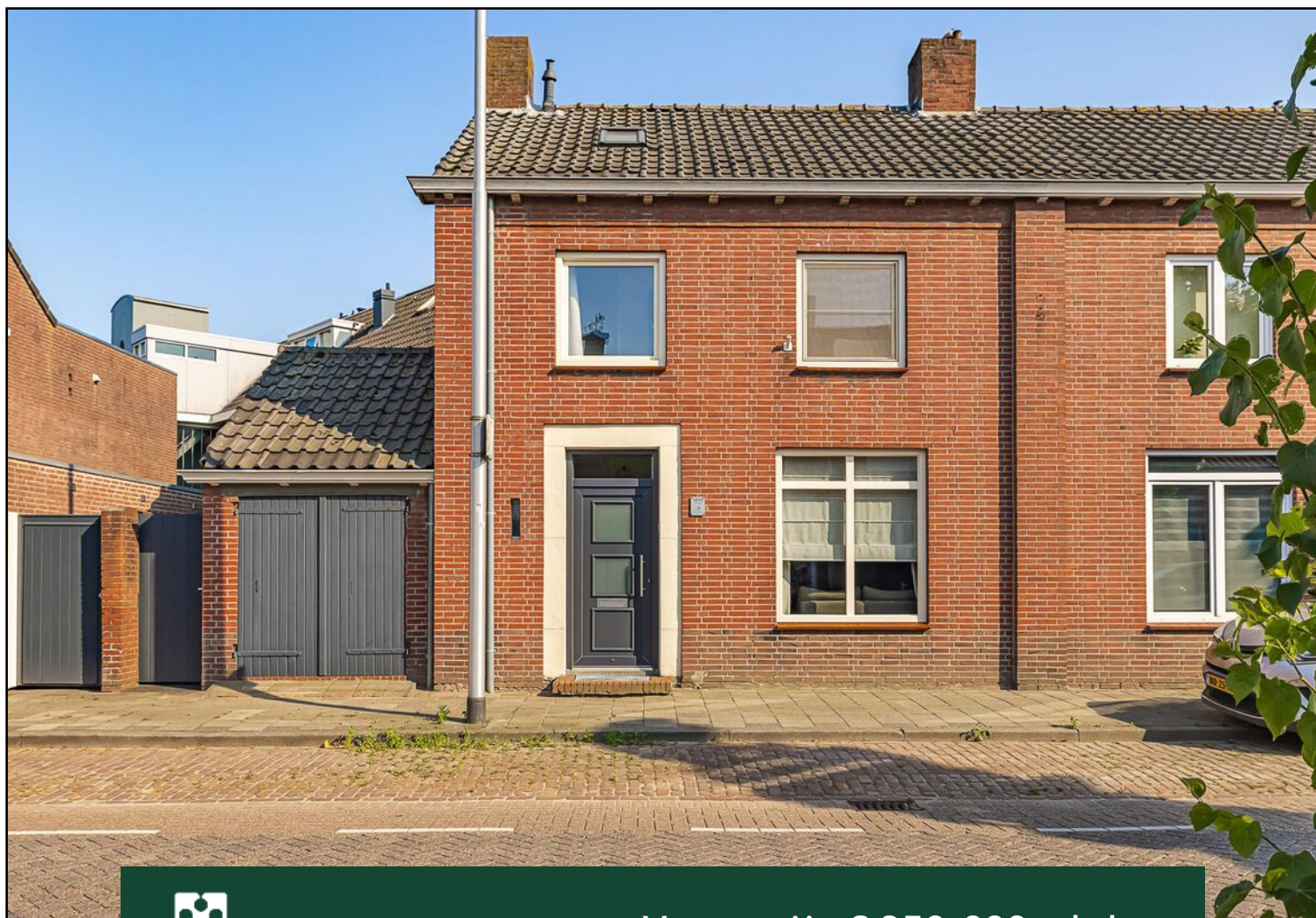


# Achtmaalseweg 183 a

4885 AX Achtmaal



Vraagprijs € 350.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 350.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 132 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 95 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 405 m <sup>3</sup>
Overige in pandige ruimte:	ca. 12 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	ca. 8 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1959
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuin, zijtuin
Garage:	Garage mogelijk
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie
Energielabel:	F

Ben je op zoek naar een instapklare twee-onder-een-kapwoning met een moderne afwerking en verrassend veel ruimte? Dan voel jij je hier waarschijnlijk direct thuis. Deze woning combineert de charme van een bestaande woning met het comfort van recente vernieuwingen. Zo is de keuken één jaar geleden vernieuwd en voorzien van airco, de badkamer van 2006, beschikt de woning over drie slaapkamers met de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op zolder, en is de voormalige garage praktisch ingericht als berging. De praktische tuin maakt het plaatje compleet.

De woning ligt aan de rand van Achtmaal, op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen zoals een buurtsupermarkt, cafetarias en basisschool. Voor een uitgebreider winkelaanbod ben je binnen circa 10 autominuten in Zundert. Liefhebber van natuur en buitenleven? Dan zit je hier uitstekend. Het prachtige natuurgebied Oude Buisse Heide, met uitgestrekte wandel- en fietsroutes door bossen, heide en vennen, ligt op korte afstand van de woning. Ook de bereikbaarheid is prettig: de aansluiting op de E19 Breda-Antwerpen ligt op circa 15 autominuten (in België) en de A58 bij Roosendaal bereik je in ongeveer 10 autominuten.

### **Begane grond**

Via de voordeur kom je in de hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer, die is afgewerkt met een tegelvloer en strakke stucmuren. De open houtlook-hoekkeuken is vorig jaar geleden vernieuwd en voorzien van een quooker, spoelbak, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en een combimagnetron. Vanuit de keuken heb je toegang tot de kelder en berging/bijkeuken (voormalig garage). De berging is voorheen in gebruik geweest als garage, de deur is dichtgemaakt via de binnenkant en is eenvoudig weer te openen en als garage te gebruiken. In de berging is ook een bergzolder en via de achterdeur bereik je de tuin.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop met toegang tot drie slaapkamers en badkamer. De kamers zijn licht en voorzien van een laminaatvloer, beschikken over draaikiepramen met horren. De moderne badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel met kast en spiegelkast. Op de overloop is de vaste trapopgang (2023) toegankelijk.

### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze is geïsoleerd vanuit de binnekant, voorzien van een houten vloer en twee dakramen die zorgen voor prettig daglicht. Hier bevinden zich ook de cv-opstelling en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Dankzij de ruimte is deze verdieping uitstekend geschikt als vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

### **Tuin**

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is praktisch ingericht en voorzien van een sfeervol houten tuinhuis met openslaande deuren. Via de zijkant van de woning is de tuin bereikbaar via een poort. De tuin is grotendeels betegeld en omheind met een combinatie van stenen en houten schuttingen, aangevuld met groenbeplanting. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek waar je kunt genieten van het buitenleven.

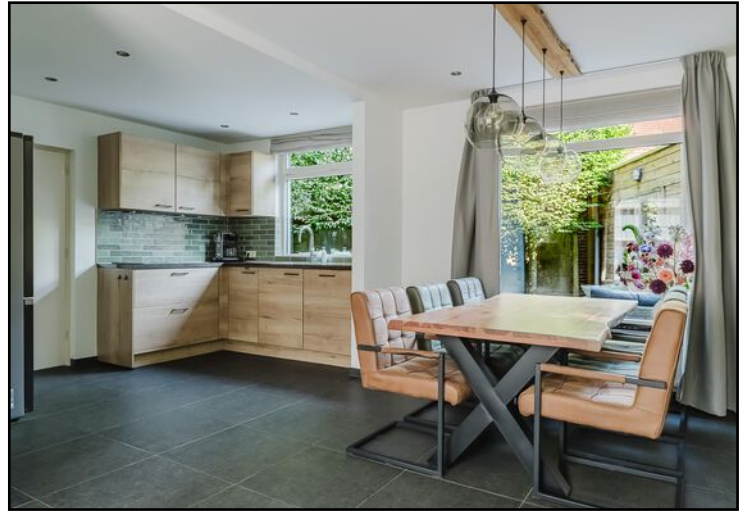
### Bijzonderheden

- +Instapklare twee-onder-een-kapwoning
- +Woonoppervlakte ca. 95 m<sup>2</sup>
- +3 slaapkamers met mogelijkheid voor een 4e slaapkamer
- +Keuken vernieuwd in 2025
- +Voorzien van airco

Een woning waar je zonder grote verbouwingen direct kunt starten en stap voor stap je eigen thuis van kunt maken. De combinatie van een moderne keuken, praktische ruimte, een fijne tuin en de rustige ligging aan de rand van Achtmaal maakt dit een aantrekkelijke plek voor wie comfortabel wil wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.







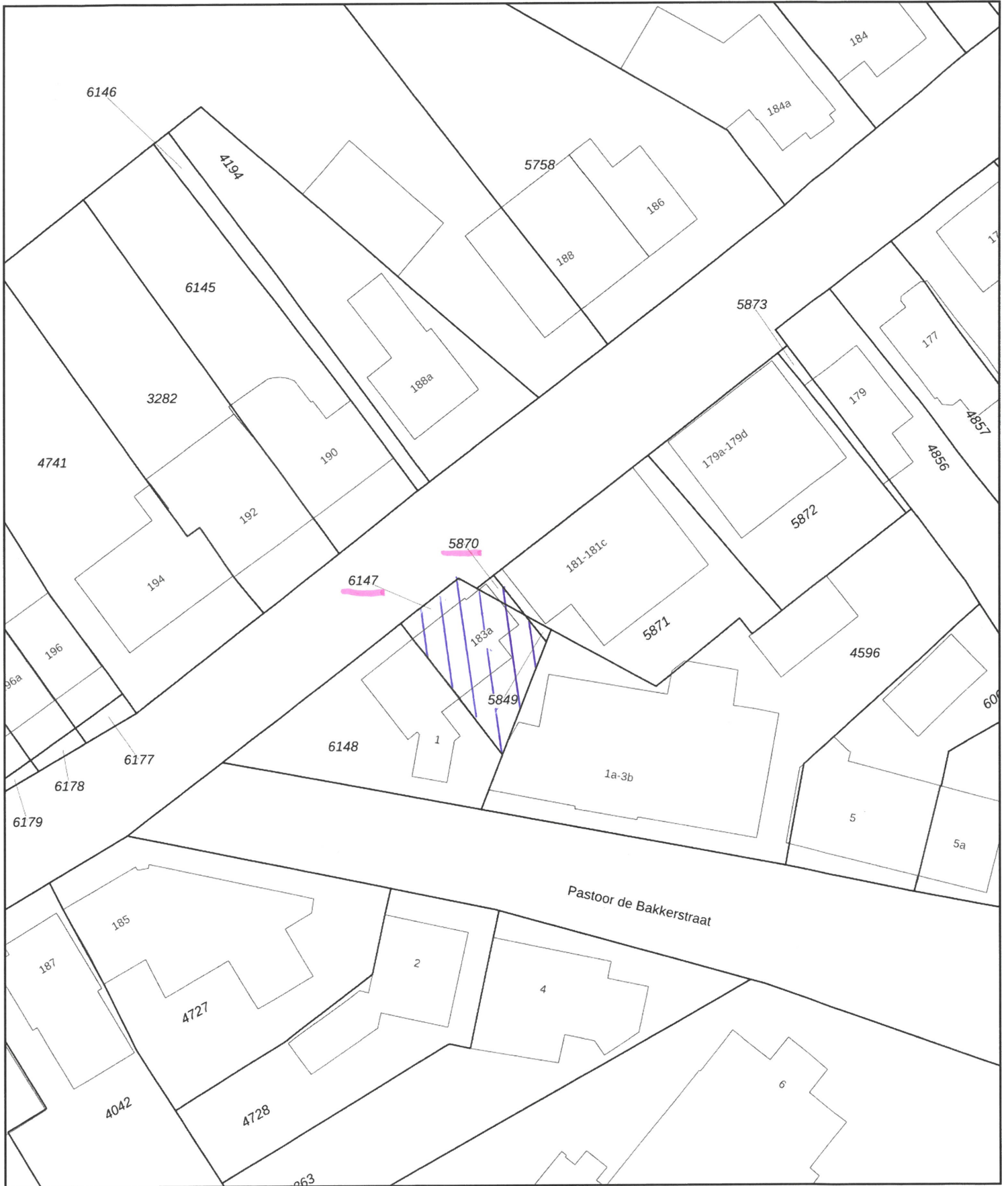











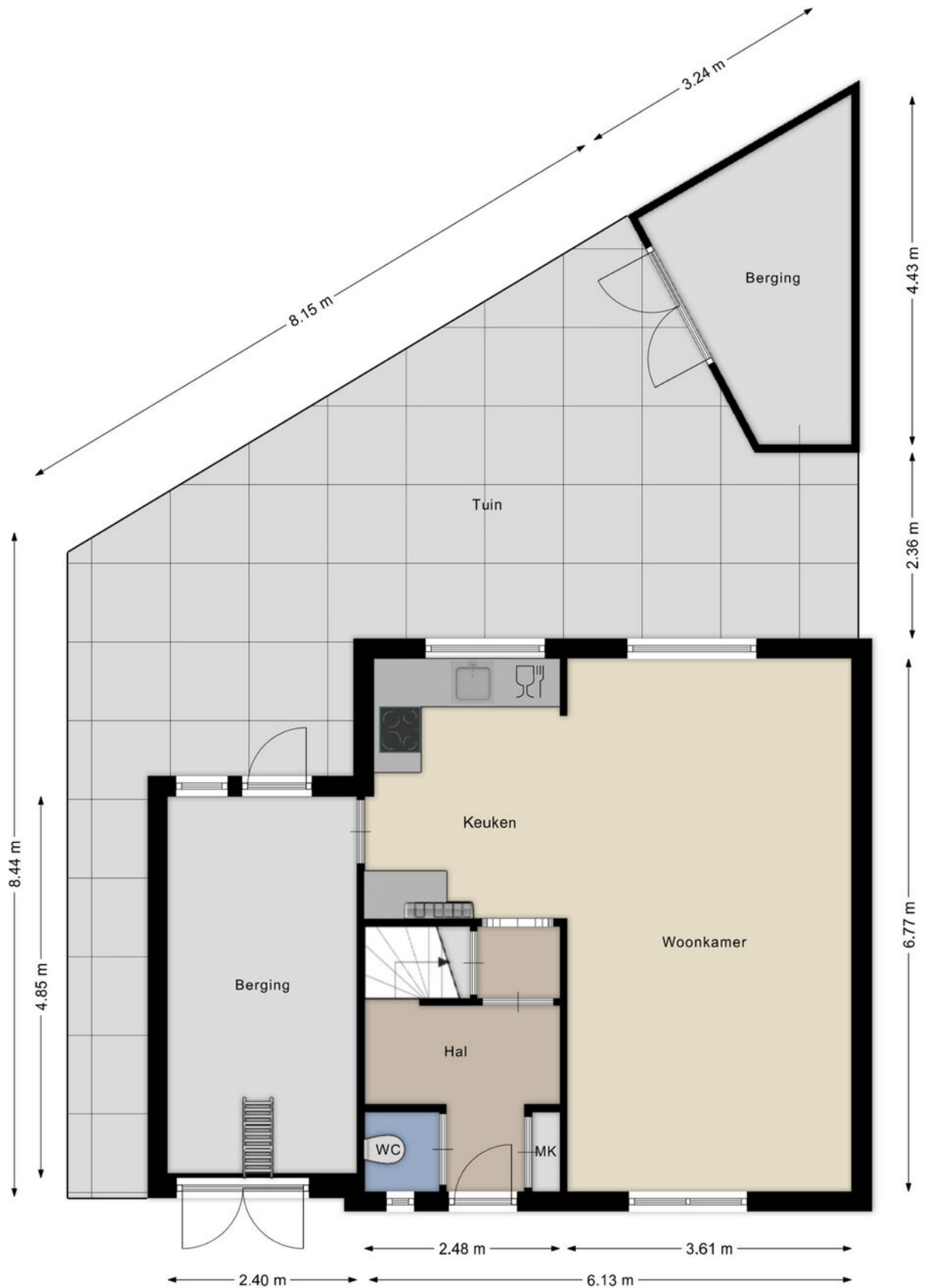


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zundert</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 5870</p>	<p>kadaster</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.

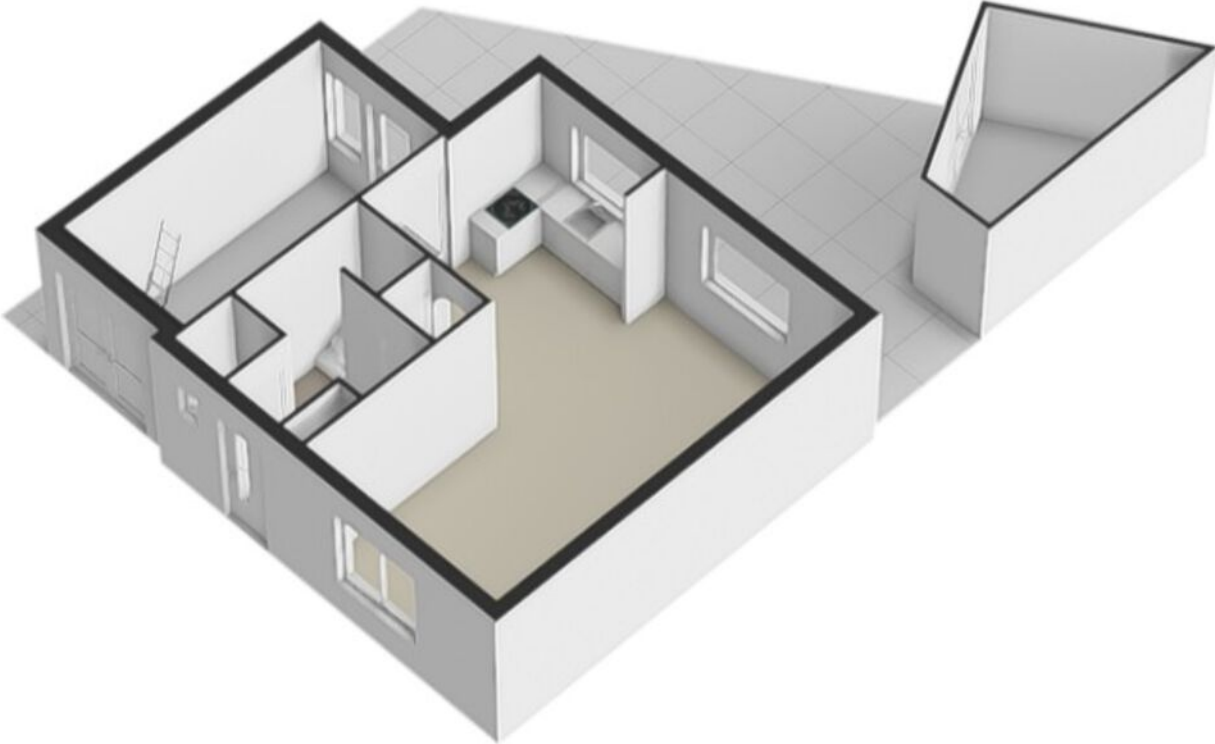
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikk Vastgoedpresentaties  
www.brikk.nl

# Begane grond 3D

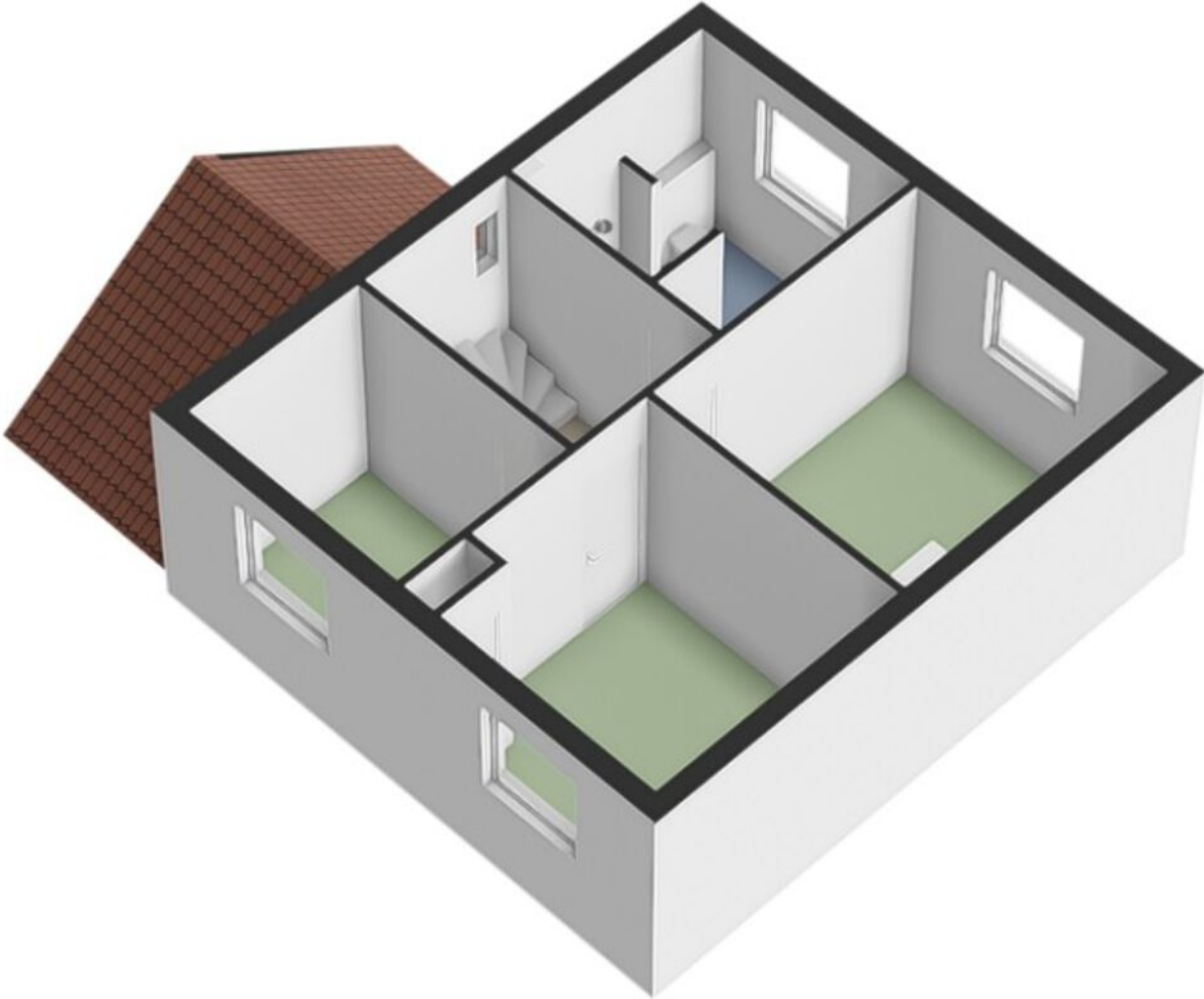


# Eerste verdieping

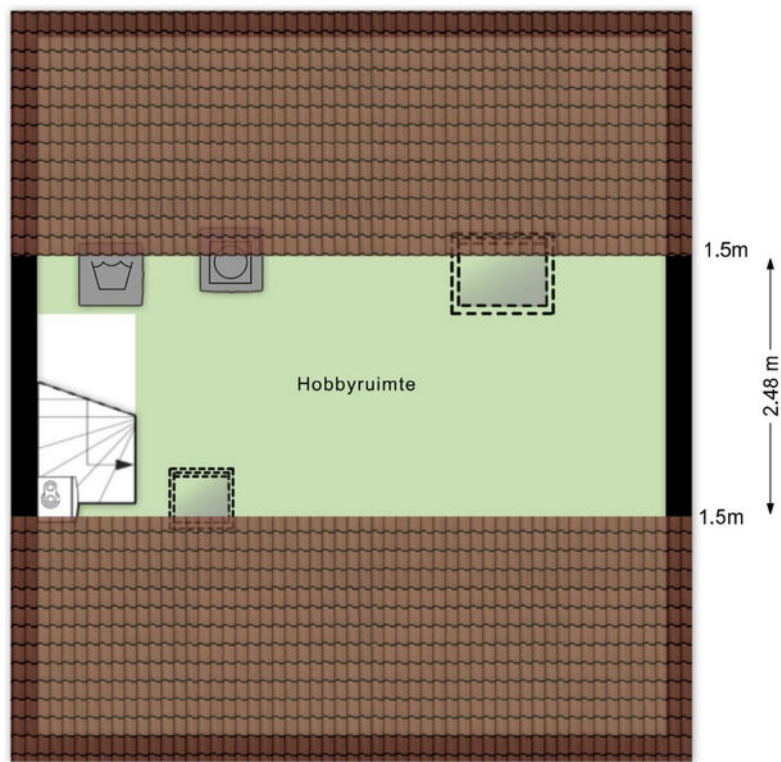


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikk Vastgoedpresentaties  
www.brikk.nl

# Eerste verdieping 3D



# Tweede verdieping



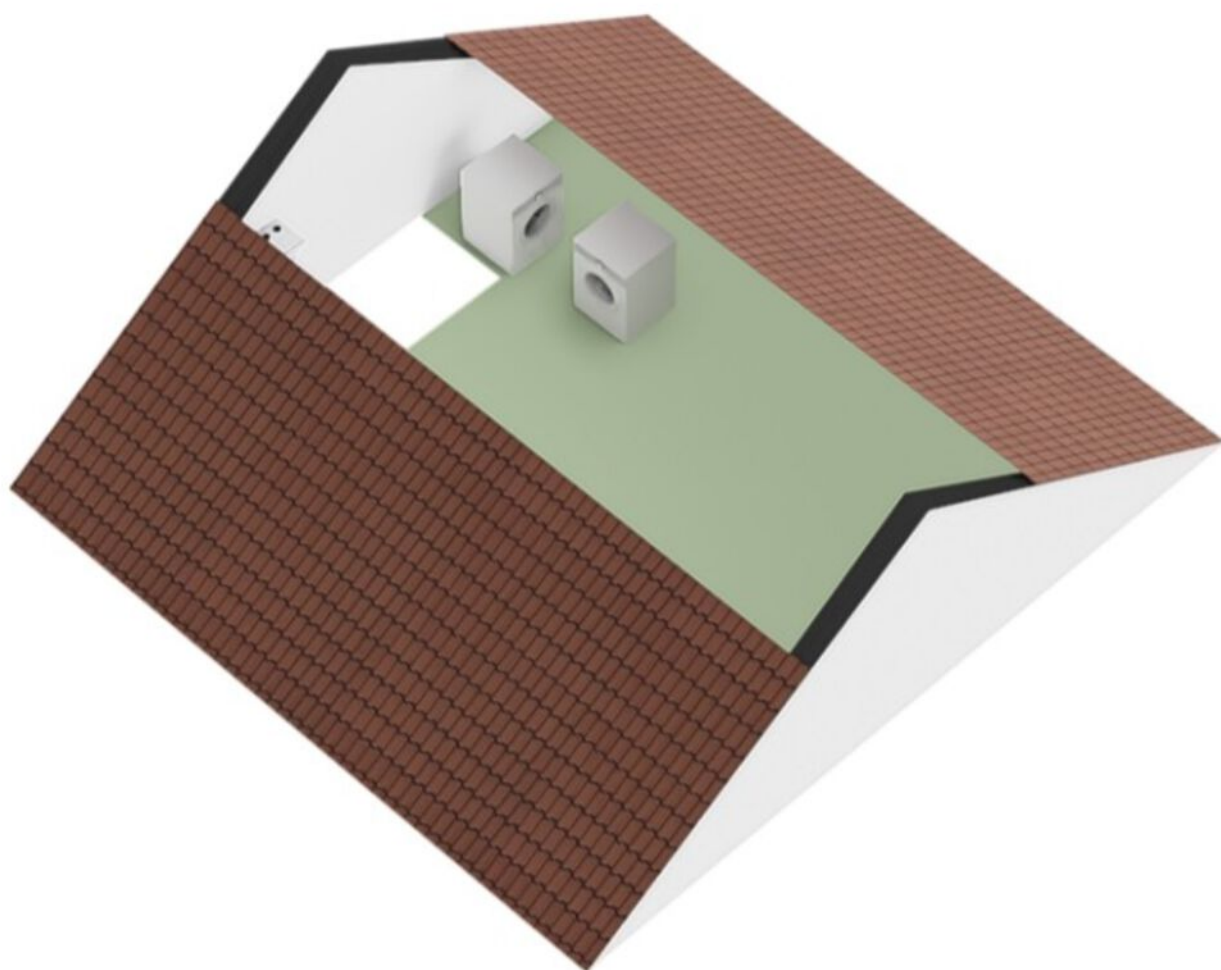
6.10 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

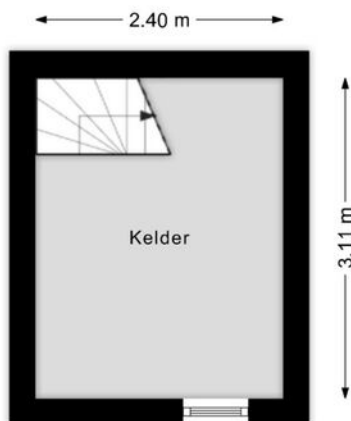
© Brikk Vastgoedpresentaties

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

# Tweede verdieping 3D

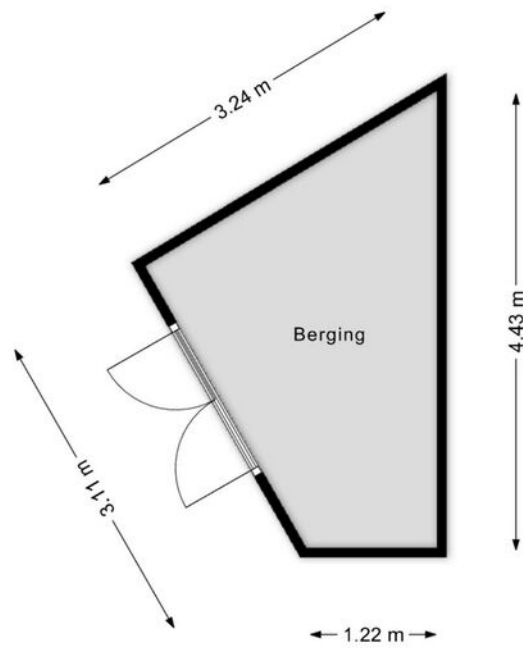


# Kelder



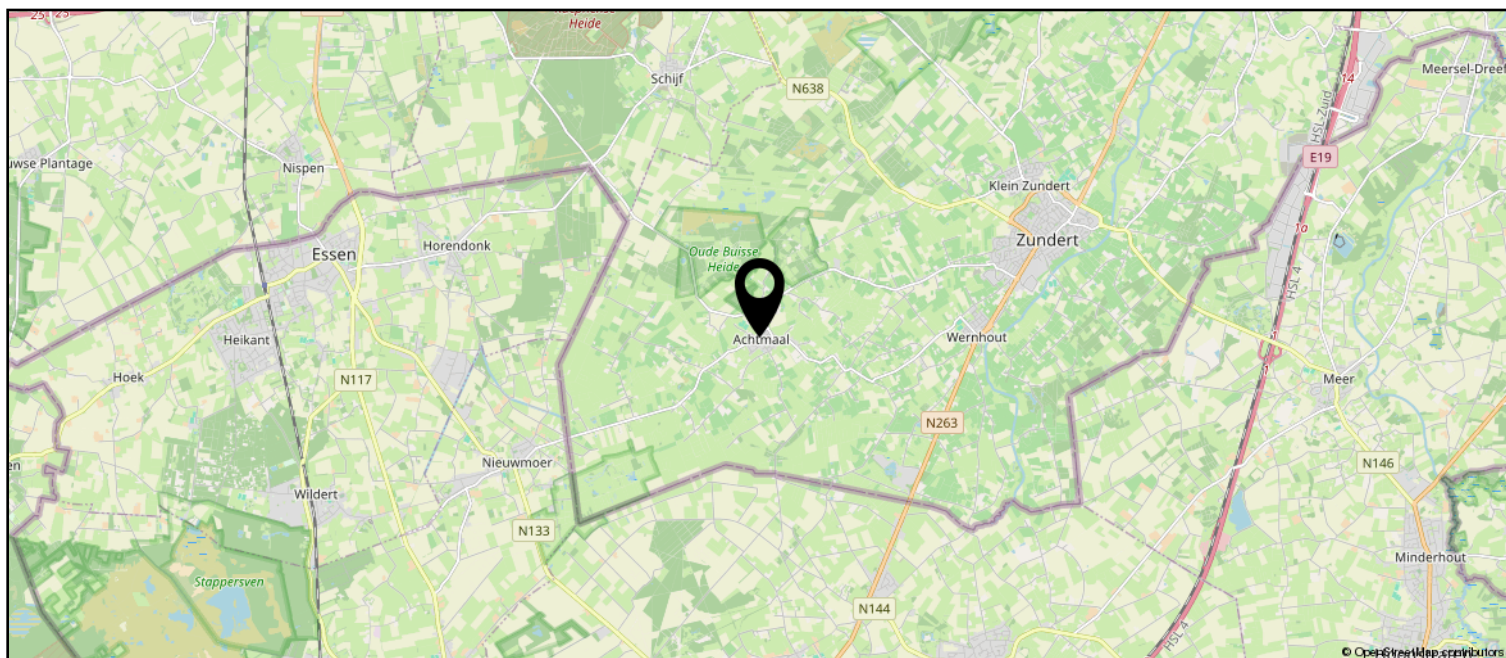
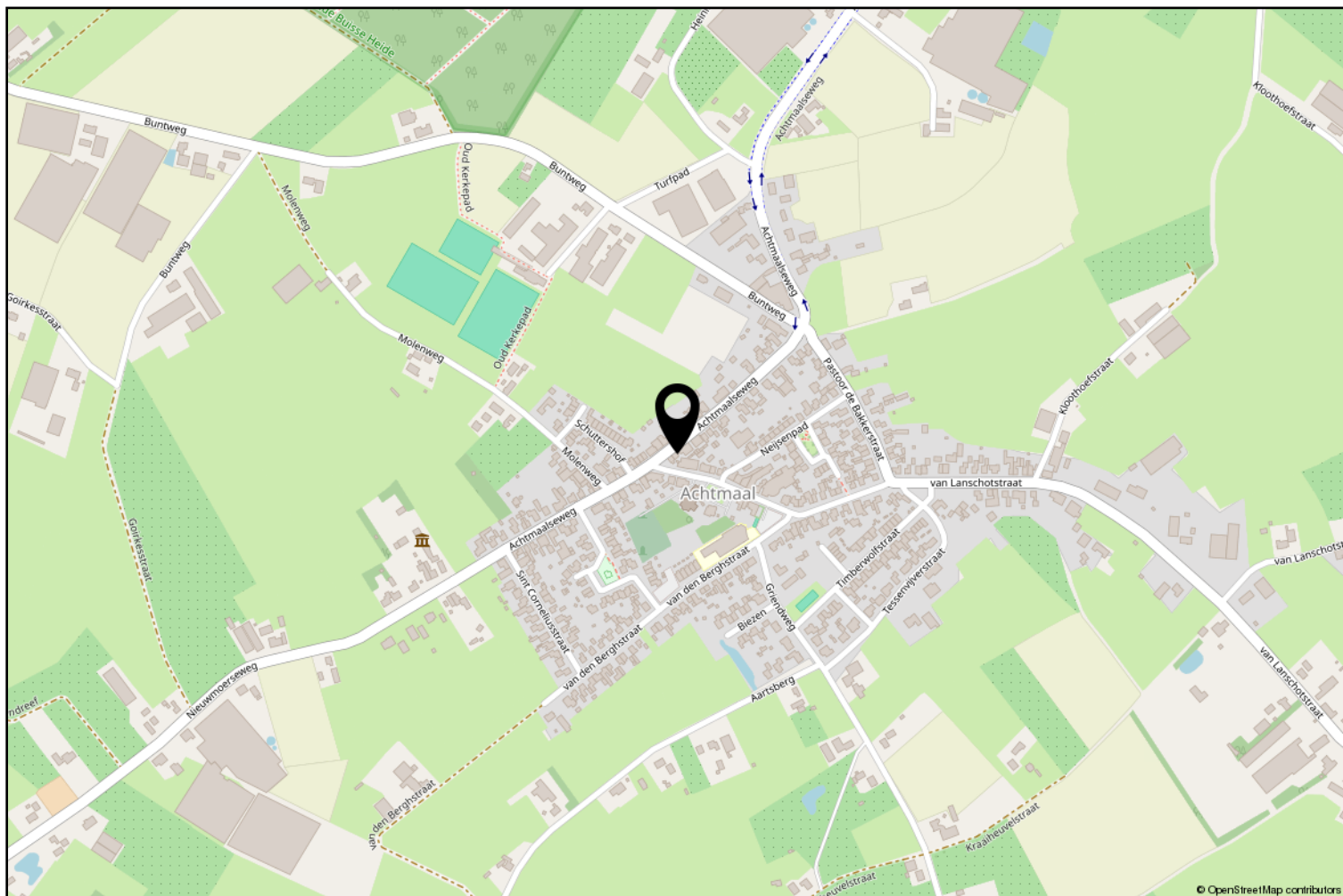
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© BrikkR Vastgoedpresentaties  
[www.brikkR.nl](http://www.brikkR.nl)

# Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikk Vastgoedpresentaties  
www.brikk.nl

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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		



**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.**