

Werfhof 9

4881 GN Zundert



Vraagprijs € 439.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 439.000,- k.k.
Soort woning:	Tussenwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 127 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 112 m ²
Inhoud:	ca. 390 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 21 m ²
Externe bergruimte:	ca. 10 m ²
Bouwjaar:	2017
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Modern, instapklaar en verrassend ruim wonen op een fijne plek in Zundert. Deze jonge tussenwoning uit 2017 combineert een strakke afwerking met comfortabel wonen, energielabel A, 7 zonnepanelen en een heerlijke uitgebouwde begane grond. Tel daar de groene achtertuin, 3 slaapkamers en kindvriendelijke woonomgeving bij op, en je hebt een woning waar je zó in kunt.

Ligging

Werfhof 9 ligt in een moderne, kindvriendelijke woonwijk aan de rand van Zundert. Een rustige plek waar je prettig thuiskomt, met de dagelijkse voorzieningen van het dorp toch dichtbij. Denk aan winkels, scholen, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van Zundert: alles ligt binnen handbereik.

De wijk voelt verzorgd, eigentijds en overzichtelijk aan. Ideaal voor starters, jonge gezinnen of doorstromers die graag modern willen wonen zonder in te leveren op gemak, rust en bereikbaarheid. Ook het buitengebied rondom Zundert is dichtbij, waardoor je vanuit huis zo de ruimte en het groen opzoekt.

Bouwaard

De woning is gebouwd in 2017 en dat merk je aan alles: een jonge basis, een goede staat van onderhoud en een eigentijds wooncomfort. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing en beschikt over energielabel A.

Daarnaast zijn er 7 zonnepanelen aanwezig en wordt de woning verwarmd via een Atag cv-ketel uit 2017. Op de begane grond ligt vloerverwarming, wat zorgt voor een comfortabele en gelijkmatige warmte. Ook mechanische ventilatie en glasvezel zijn aanwezig. Een huis dat klaar is voor nu, met het comfort dat je van een moderne woning mag verwachten.

Begane grond / Indeling

Je komt binnen in de hal met meterkast, toilet en toegang tot de praktische inpandige berging. Vanuit de hal stap je door naar de leefruimte: een fijne, open begane grond waar keuken, eetkamer en woonkamer mooi in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. De keuken heeft een moderne, rustige uitstraling. De ruimte sluit prettig aan op het eetgedeelte, waar genoeg plek is voor een grote eettafel.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en is door de uitbouw heerlijk ruim opgezet. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor veel licht en een directe verbinding met de tuin. Dit maakt de begane grond niet alleen praktisch, maar ook echt sfeervol: koken, eten, ontspannen en buitenleven lopen hier vanzelf in elkaar over.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een berging en de badkamer. De slaapkamers zijn goed bruikbaar van formaat en passen perfect bij verschillende woonwensen: slapen, werken, logeren of een kinderkamer.

De badkamer is modern en compleet ingericht met een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel. De combinatie van donkere tegels, lichte elementen en de natuurlijke lichtinval geeft de ruimte een rustige, verzorgde uitstraling.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een derde slaapkamer en een technische ruimte. Dankzij de dakkapel en de praktische indeling is ook deze verdieping goed bruikbaar als volwaardige woonlaag. Perfect als hoofdslaapkamer, werkplek of rustige kamer voor een ouder kind.

In de technische ruimte bevinden zich de installaties, waardoor alles netjes uit het zicht blijft en de slaapkamer optimaal benut kan worden.

Garage / bijgebouwen

De woning beschikt over een vrijstaande houten berging in de achtertuin. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap, speelgoed of seizoensspullen. Parkeren kan openbaar in de directe omgeving. Daarnaast is er op de begane grond een inpandige berging aanwezig, wat zorgt voor extra praktische opbergruimte in huis.

Tuin / buitenruimte

De achtertuin is een van de fijne verrassingen van deze woning, een prettig formaat: groot genoeg om echt buiten te leven, maar overzichtelijk in onderhoud.

De tuin ligt op het noordoosten en biedt een fijne combinatie van terras, groen en privacy. Er is ruimte voor een grote eettafel, een loungehoek en groene borders. Door de volwassen beplanting, de houten schuttingen en de verzorgde aanleg voelt de tuin huiselijk en beschut aan.

Achterin de tuin staat de vrijstaande houten berging en via de achterom kom je gemakkelijk met fietsen of containers achterom. Een heerlijke plek om 's ochtends met koffie te starten, in het weekend lang buiten te tafelen.

Bijzonderheden

- + Jonge, moderne tussenwoning uit 2017, strak afgewerkt, instapklaar en passend bij het wooncomfort van nu;
- + Energiezuinig en comfortabel wonen dankzij energielabel A, volledige isolatie, HR++ beglazing, 7 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en een Atag cv-ketel uit 2017;
- + Fijne leefruimte op de begane grond met een heerlijke uitbouw, grote raampartijen, veel licht en een moderne open keuken;
- + Groene achtertuin met achterom, terras, beplanting en een vrijstaande houten berging;
- + Rustige en kindvriendelijke ligging in een moderne woonwijk aan de rand van Zundert, dichtbij voorzieningen en het centrum;







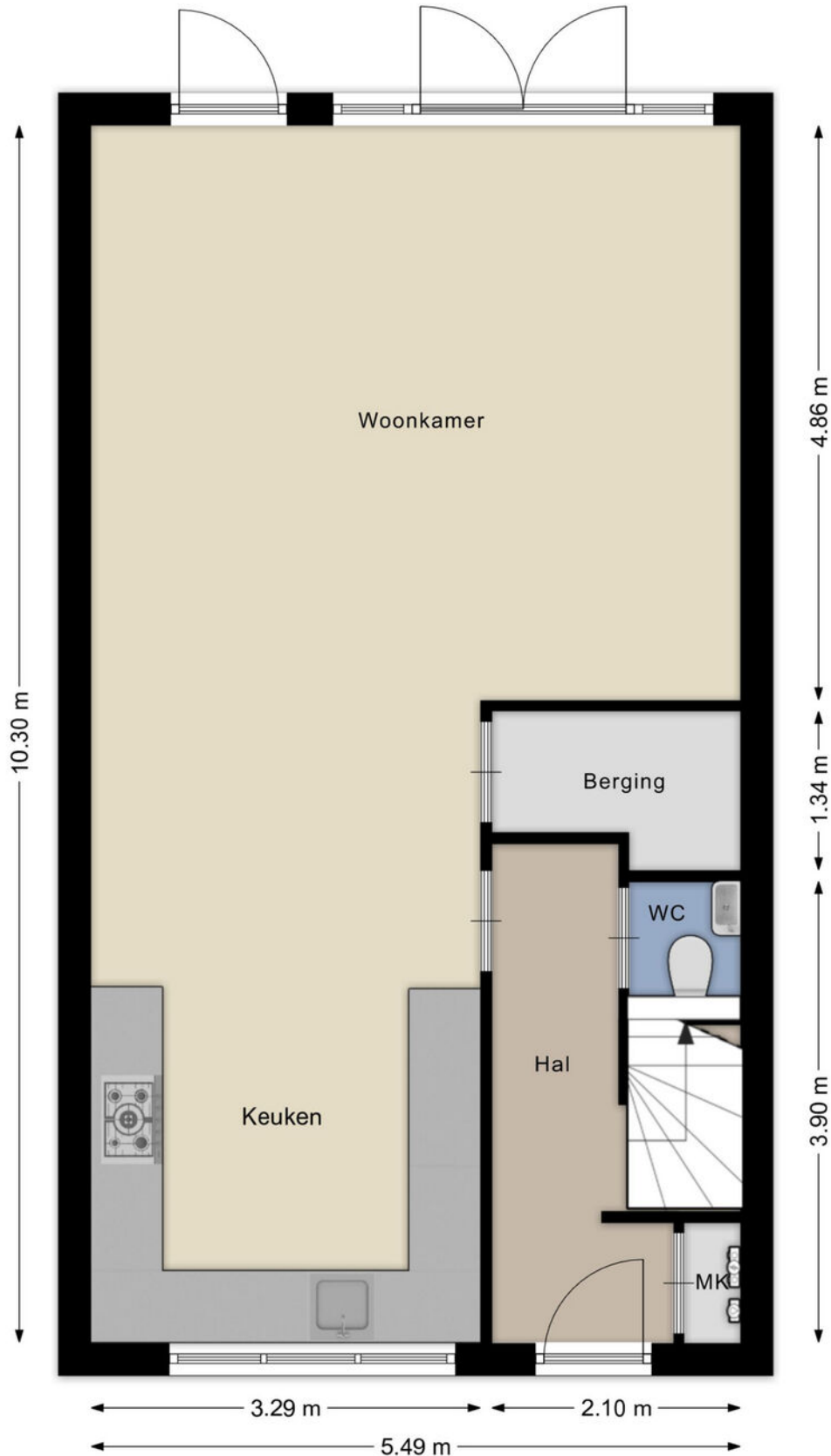






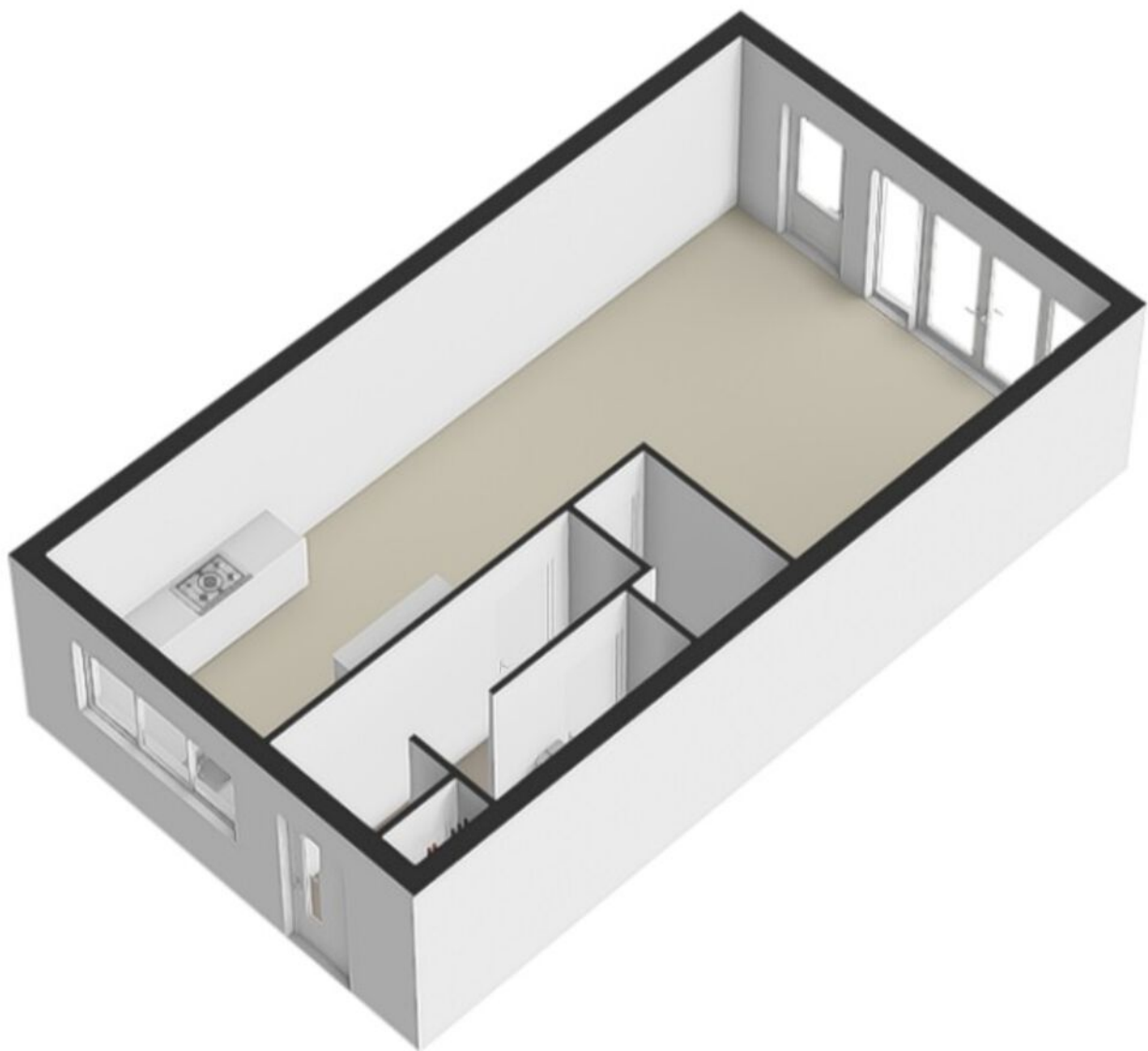


Begane grond

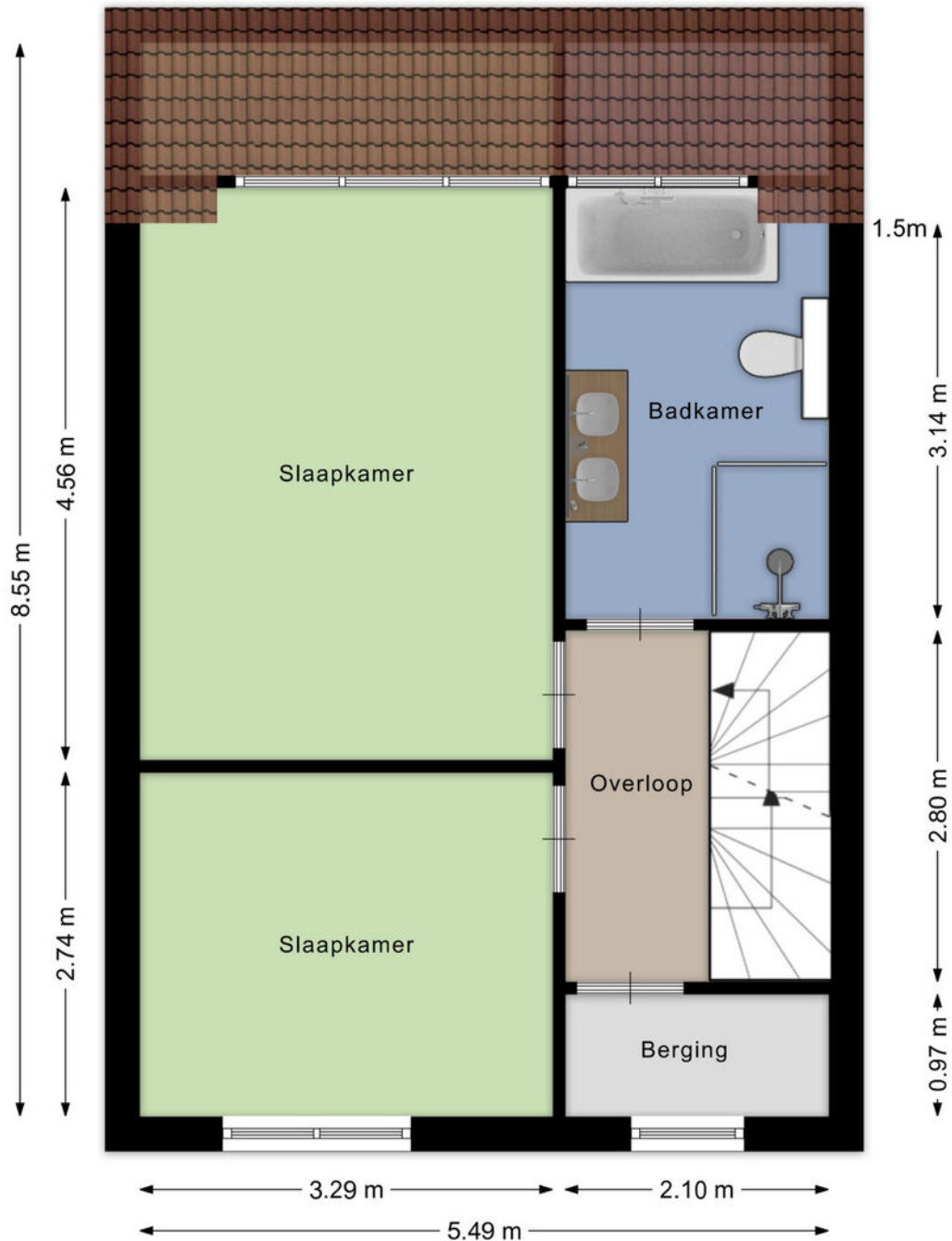


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Begane grond 3D

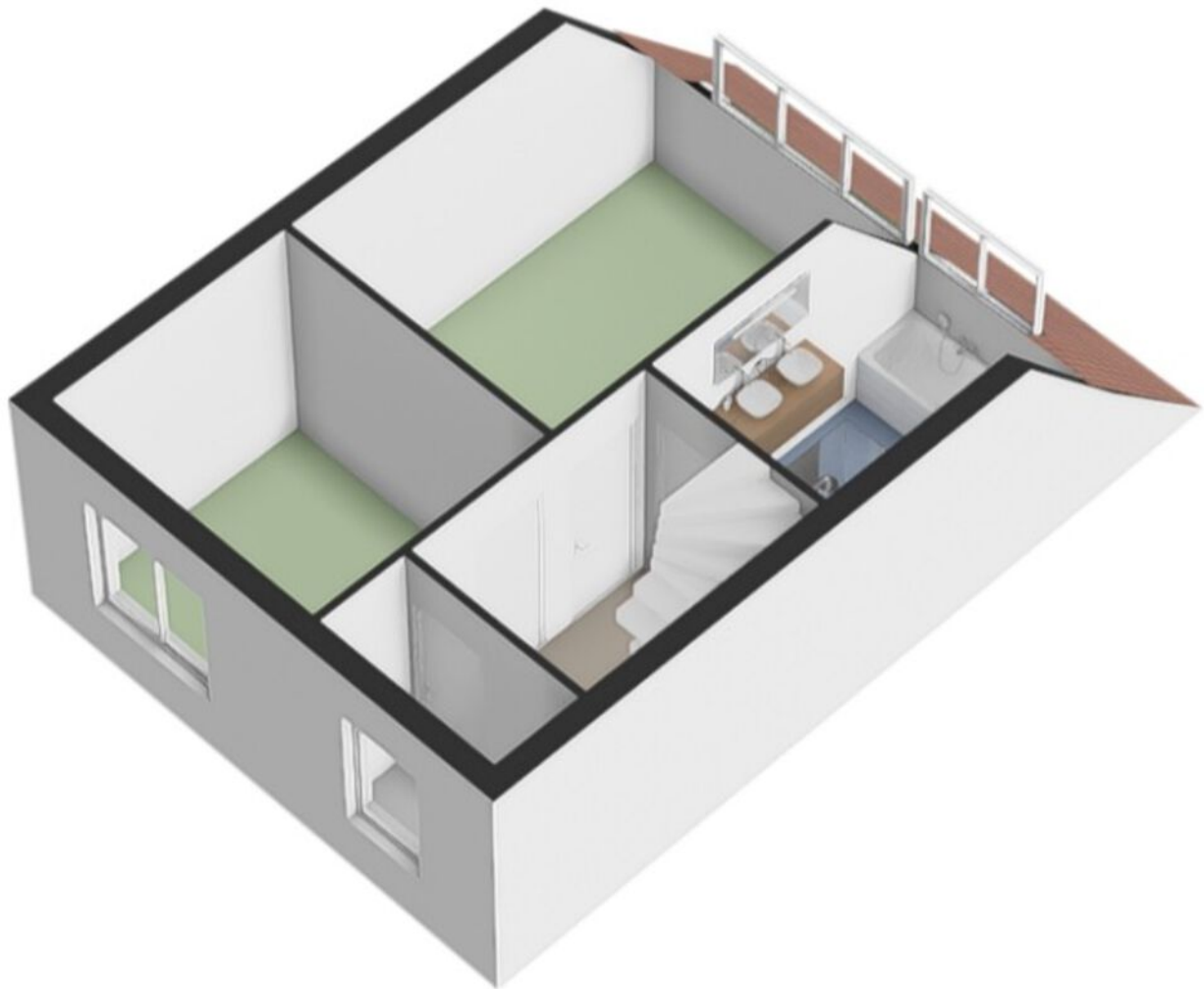


Eerste verdieping

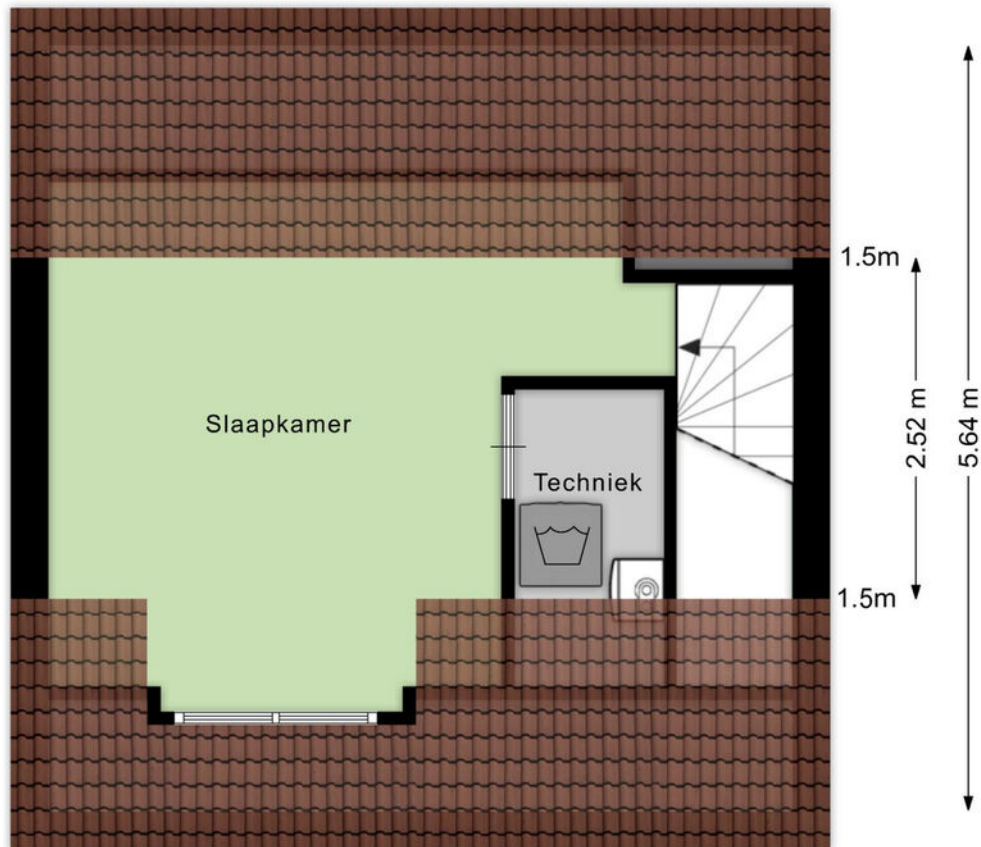


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping

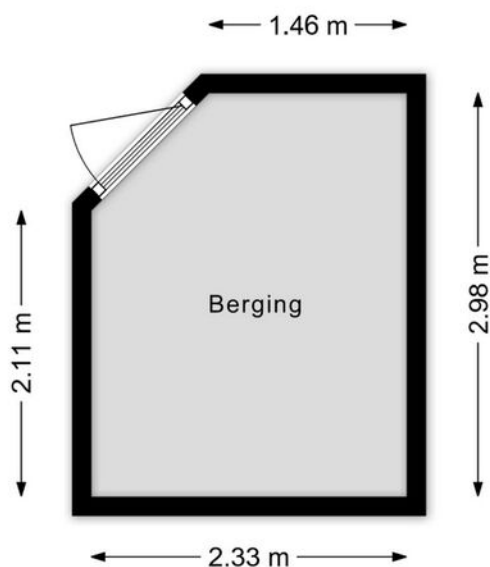


← 5.50 m →
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Tweede verdieping 3D

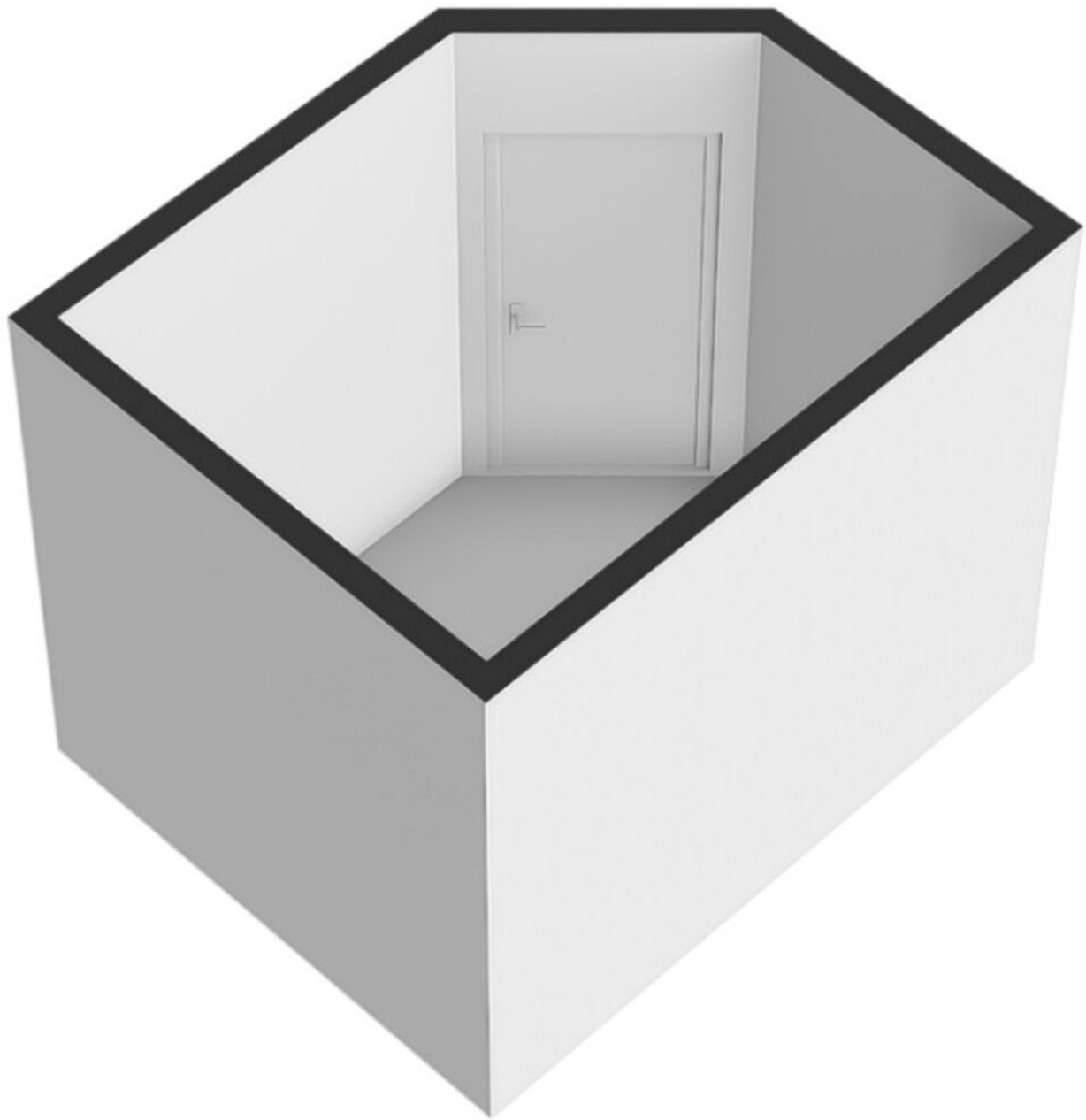


Berging



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

Berging 3D





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 K

Perceel 9975

kadaster



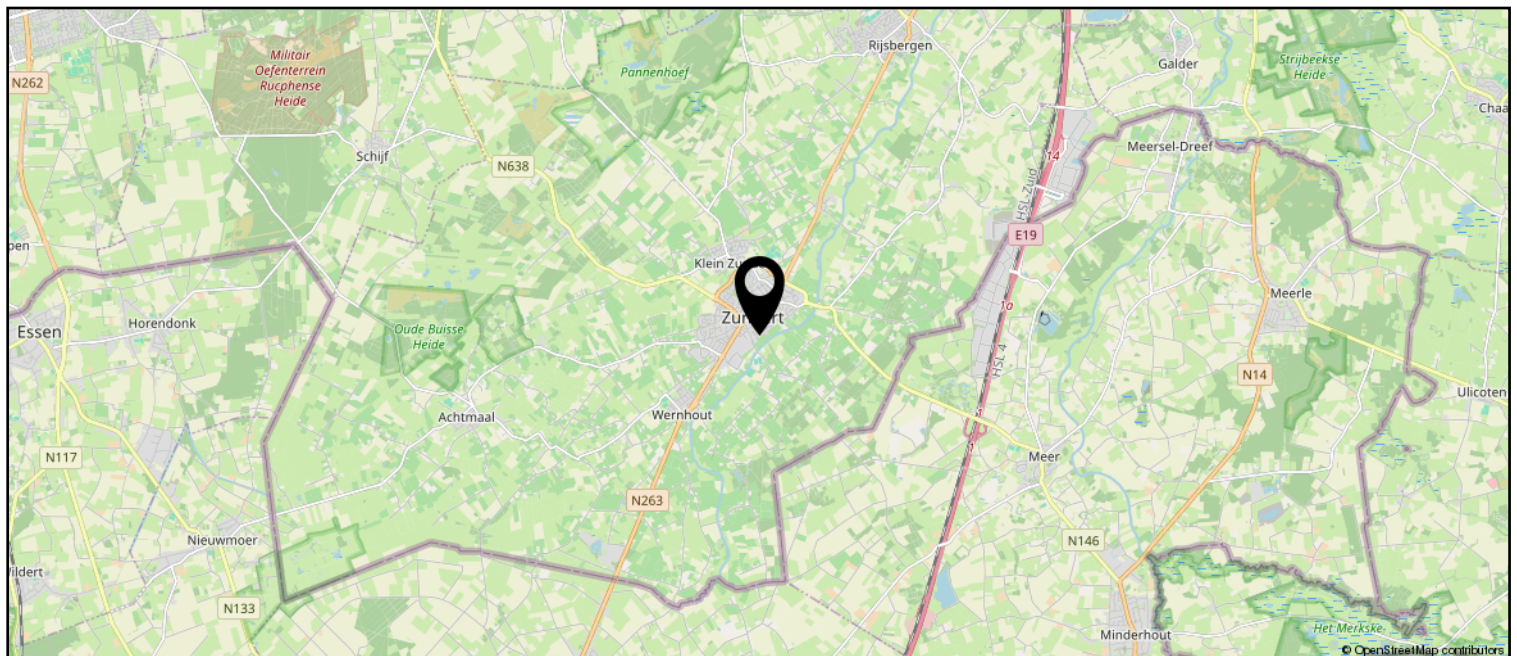
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 2026

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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beton-delen rondom bbq		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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



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.



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.