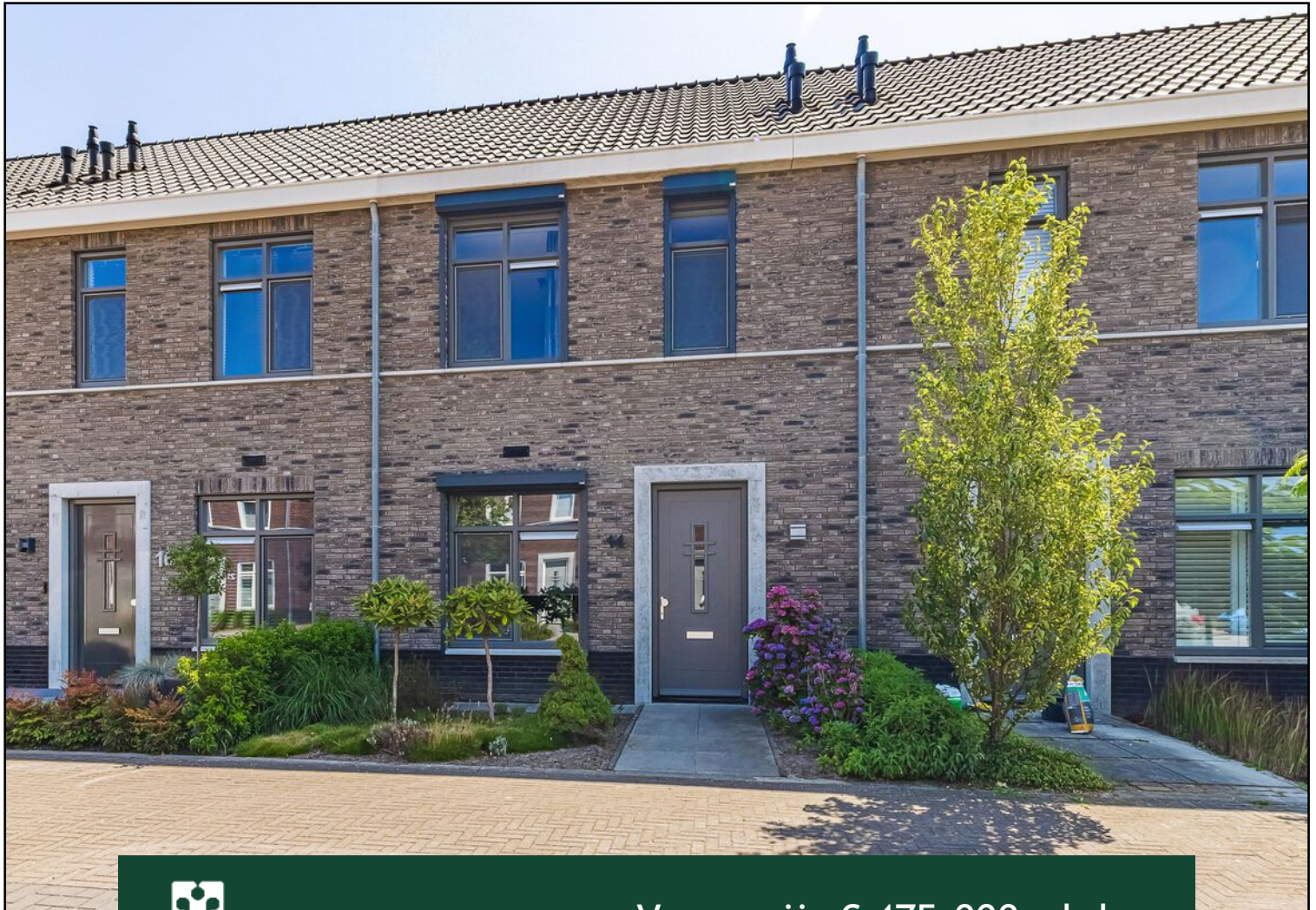


Boomgaard 14

4881 VX Zundert



Vraagprijs € 475.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 475.000,- k.k.
Soort woning:	Tussenwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 144 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 114 m ²
Inhoud:	ca. 420 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 17 m ²
Externe bergruimte:	ca. 5 m ²
Bouwjaar:	2020
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Deze instapklare tussenwoning uit 2020 combineert comfortabel wonen met een eigentijdse afwerking, een fijne leefruimte en een heerlijke aangebouwde kunststof serre waar je vrijwel het hele jaar door van kunt genieten. Met een woonoppervlakte van circa 114 m², drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping en een zonnige achtertuin op het zuidoosten biedt deze woning alles wat je nodig hebt om jarenlang met plezier te wonen.

Ligging

Je woont aan de Boomgaard 14 in de populaire nieuwbouwwijk De Tuinderij, op korte afstand van het gezellige centrum van Zundert. Winkels, horeca, een medisch centrum, openbaar vervoer en een basisschool liggen allemaal binnen handbereik. Ook liefhebbers van wandelen en fietsen zitten hier goed, dankzij de prachtige natuurgebieden in de omgeving. Werk je in Breda? Dan bereik je de stad in ongeveer 20 autominuten. Zo woon je rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen én de stad dichtbij zijn.

Bouwaard

Deze woning is in 2020 gerealiseerd en volledig geïsoleerd volgens de destijds geldende isolatie- en kwaliteitsnormen. Dankzij de kunststof kozijnen (met uitzondering van de houten voordeur), vier zonnepanelen en de gasgestookte cv-combiketel woon je hier comfortabel en energiezuinig.

Begane grond

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer, waar de grote ramen tot aan de vloer zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. Een praktische bergkast biedt extra opbergruimte.

Via de achterdeur stap je de aangebouwde kunststof serre in. Dit is zonder twijfel een van de grootste pluspunten van de woning. Hier geniet je al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar van het buitengevoel, terwijl je beschermt zit. De serre is voorzien van glazenschuifdeuren, zonnewering (aan de binnenkant) en verlichting en vormt een mooie verbinding tussen de woonkamer en de tuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken. De eigentijdse inrichting en de apparatenwandkast maken dit een fijne plek om iedere dag te koken.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn prettig van formaat en daardoor geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer. De inbouwkast op de grote slaapkamer blijft achter. De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een inloofdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Vanaf de overloop bereik je bovendien de vaste trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

De open zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. Je kunt deze ruimte uitstekend gebruiken als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Dankzij het dakvenster is er aangenaam daglicht aanwezig. Verder vind je hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en een aparte technische ruimte met de cv-ketel en de WTW-installatie.

Tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd met vaste beplanting. Ook de achtertuin is met aandacht ingericht en ligt gunstig op het zuidoosten, zodat je een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. De aangebouwde kunststof serre verlengt het buitenseizoen en maakt de tuin nog comfortabeler.

Achter in de tuin vind je een houten berging voor fietsen en tuinspullen. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. Een fijne buitenruimte waar je kunt ontspannen, tuinieren of gezellig samen kunt genieten van lange zomeravonden.

Bijzonderheden

- + Kunststof kozijnen met HR glas, houten voordeur (geschilderd in 2025)
- + Alle ramen voorzien van op maat gemaakte horren
- + Nefit C.V. ketel (installatiejaar 2019)
- + Vloerverwarming beneden verdieping (warm water)
- + Elektrische vloerverwarming badkamer
- + 4 zonnepanelen (installatiejaar 2020)
- + Gehele voorzijde en op de 1e verdieping aan de achterzijde zijn rolluiken aanwezig
- + Overkapping aan huis (2021)
- + Energielabel A



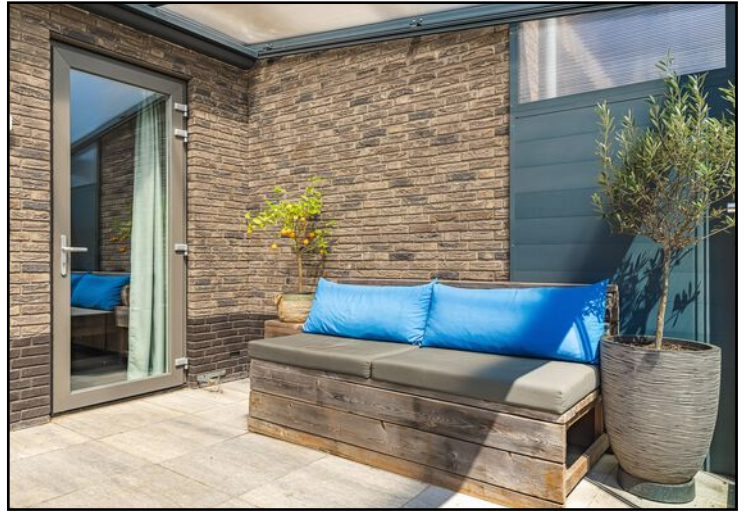






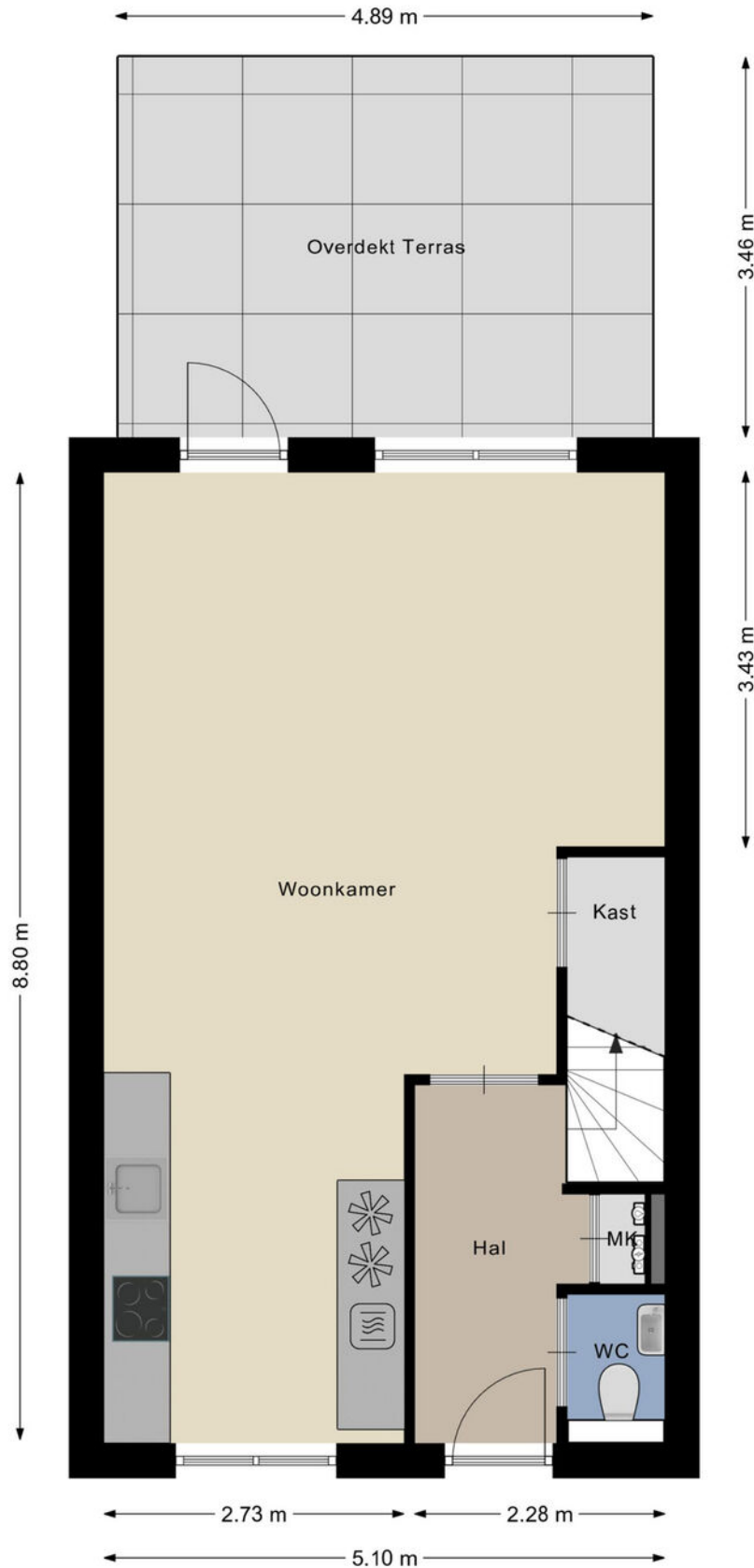






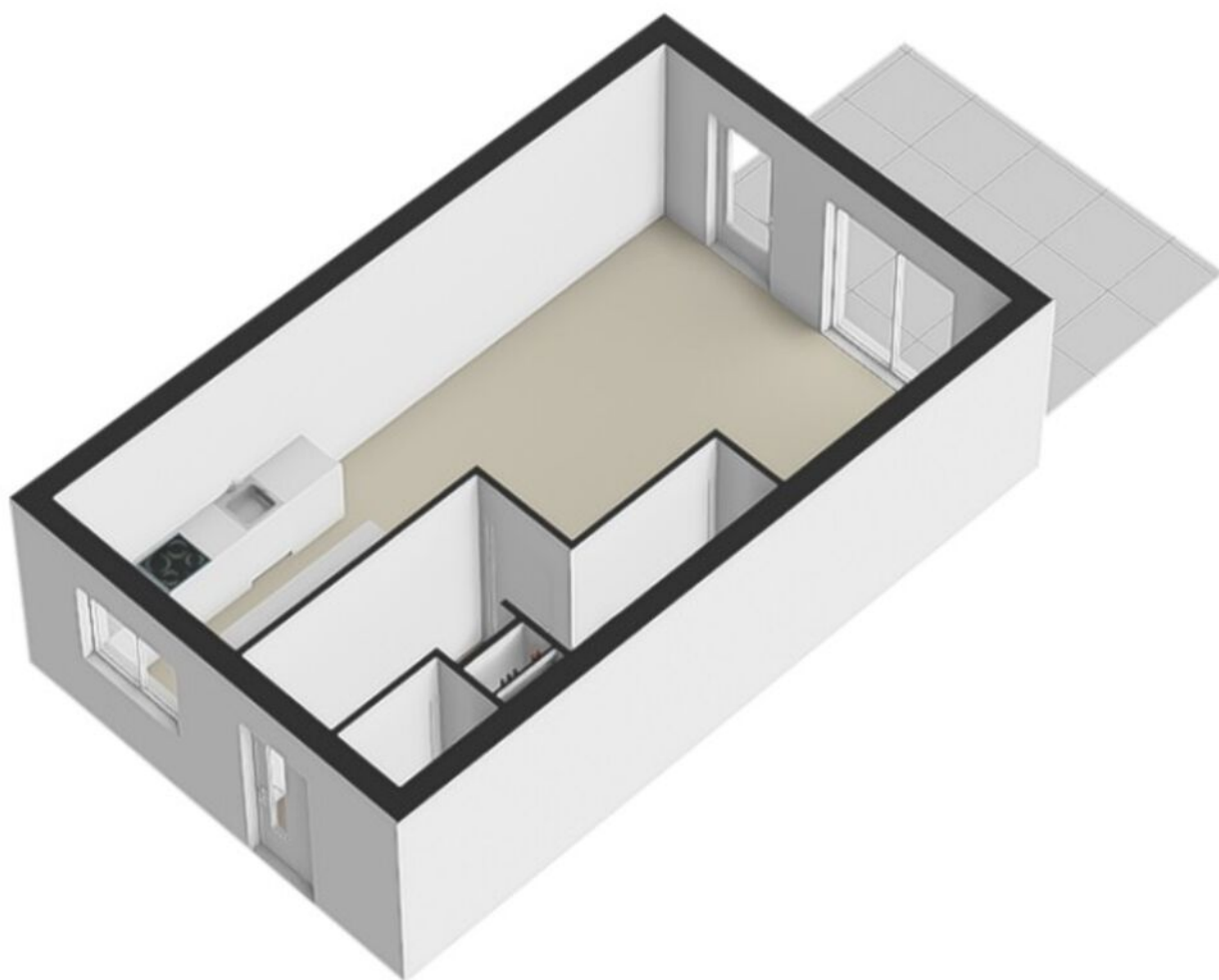


Begane grond

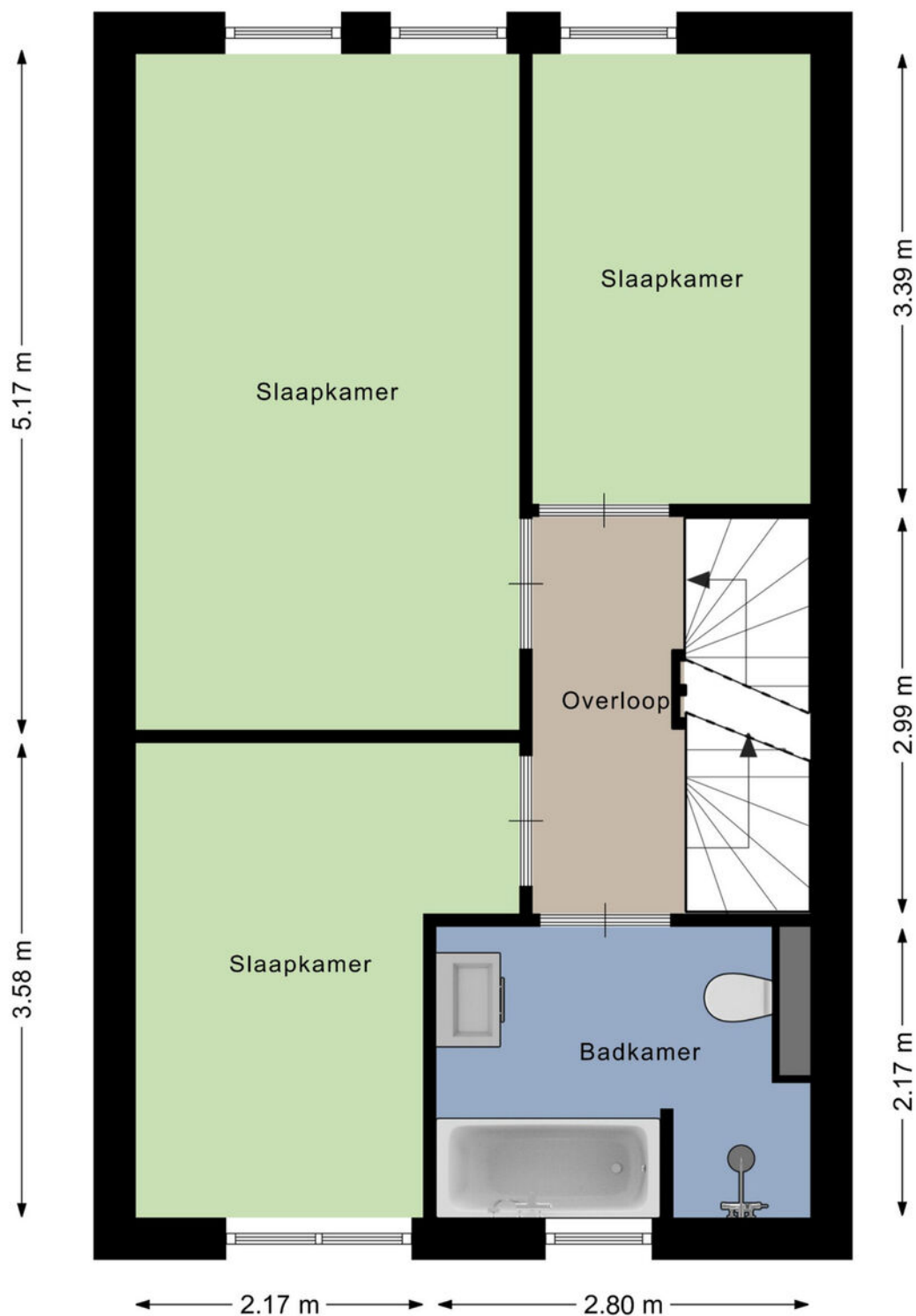


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Begane grond 3D

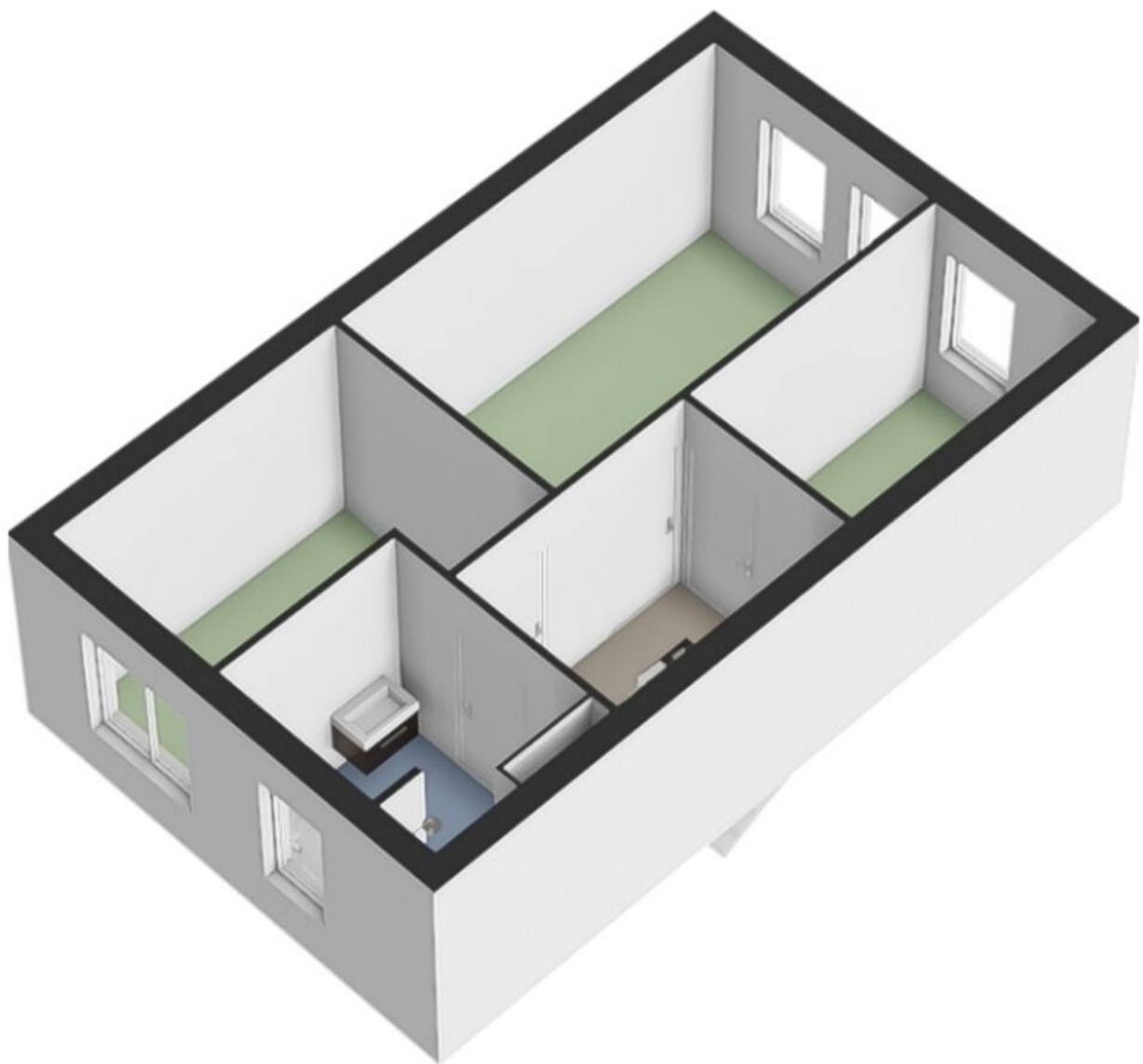


Eerste verdieping

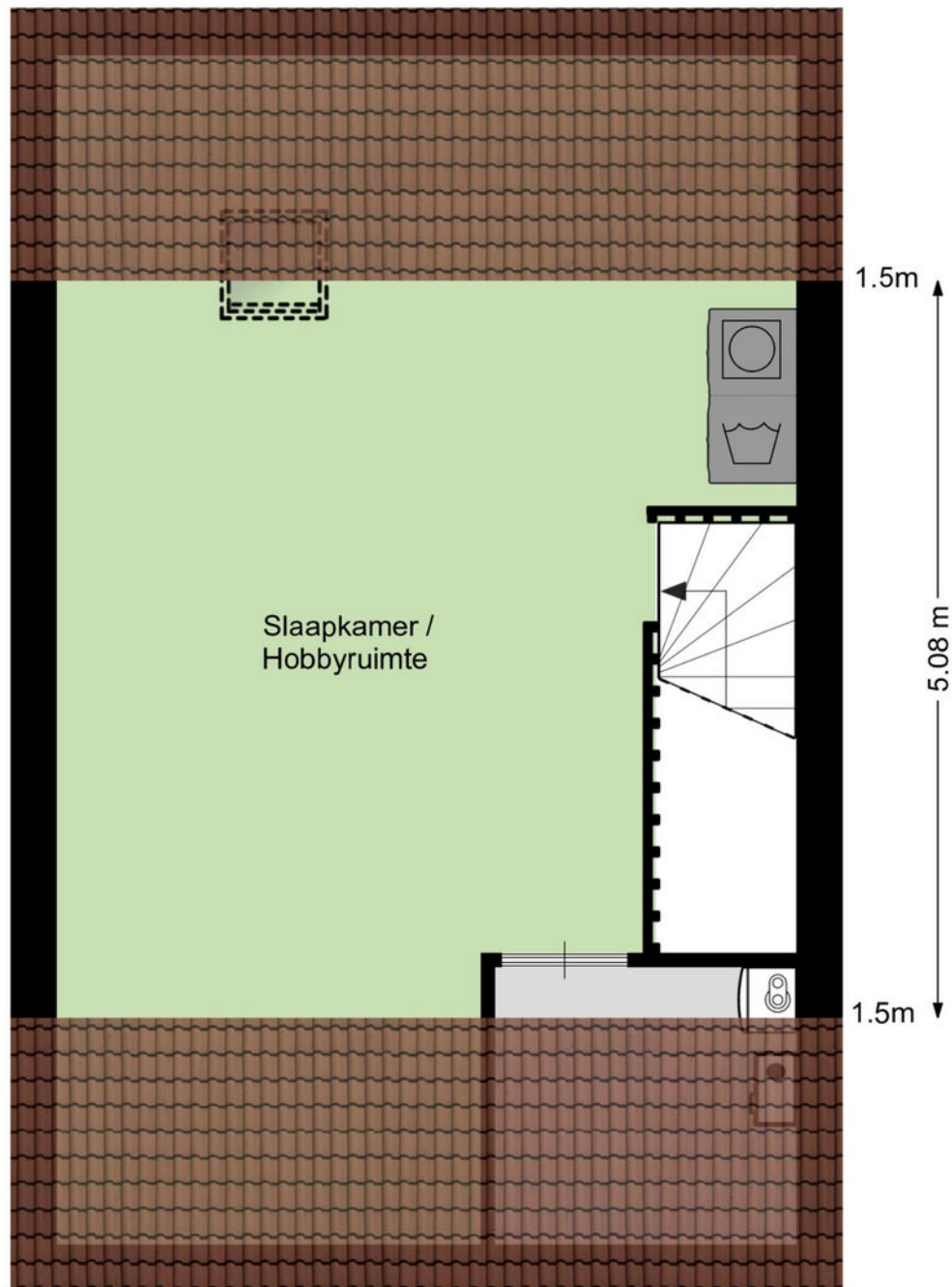


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkv Vastgoedpresentaties
www.brikkv.nl

Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping

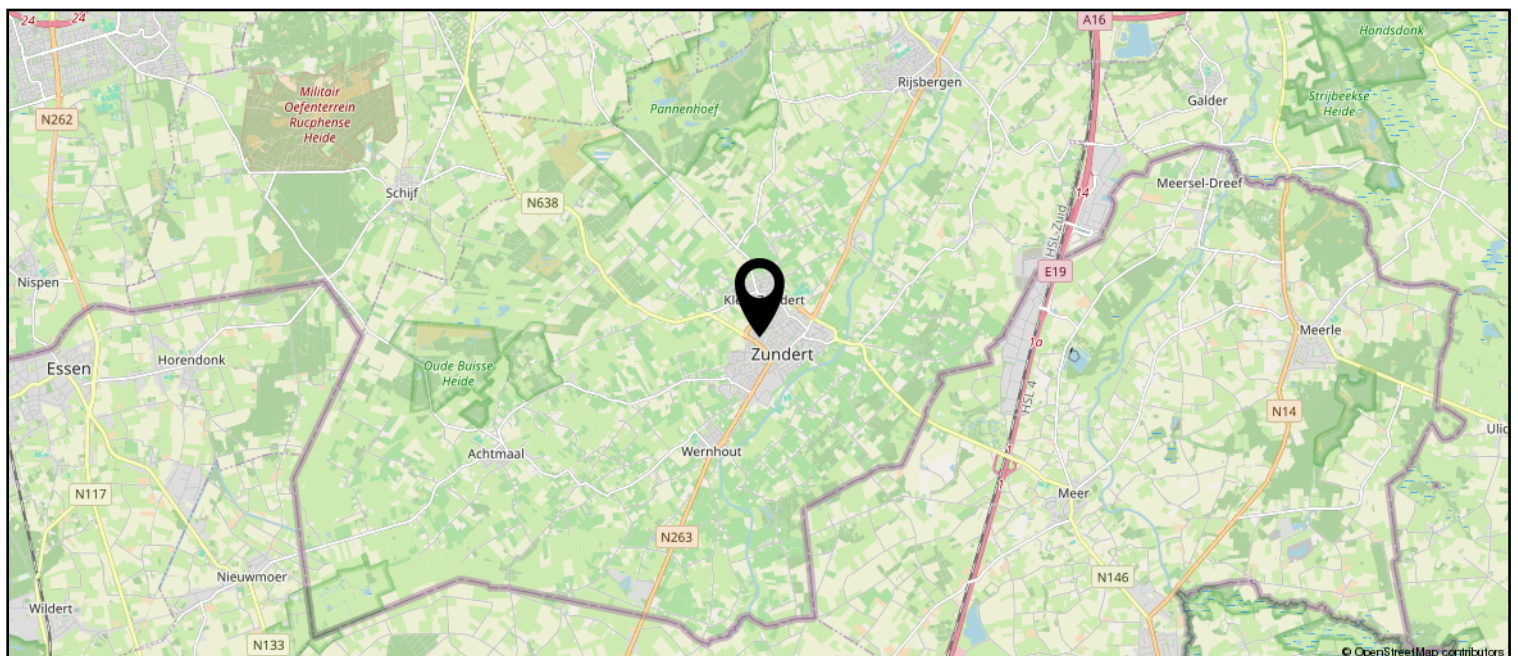
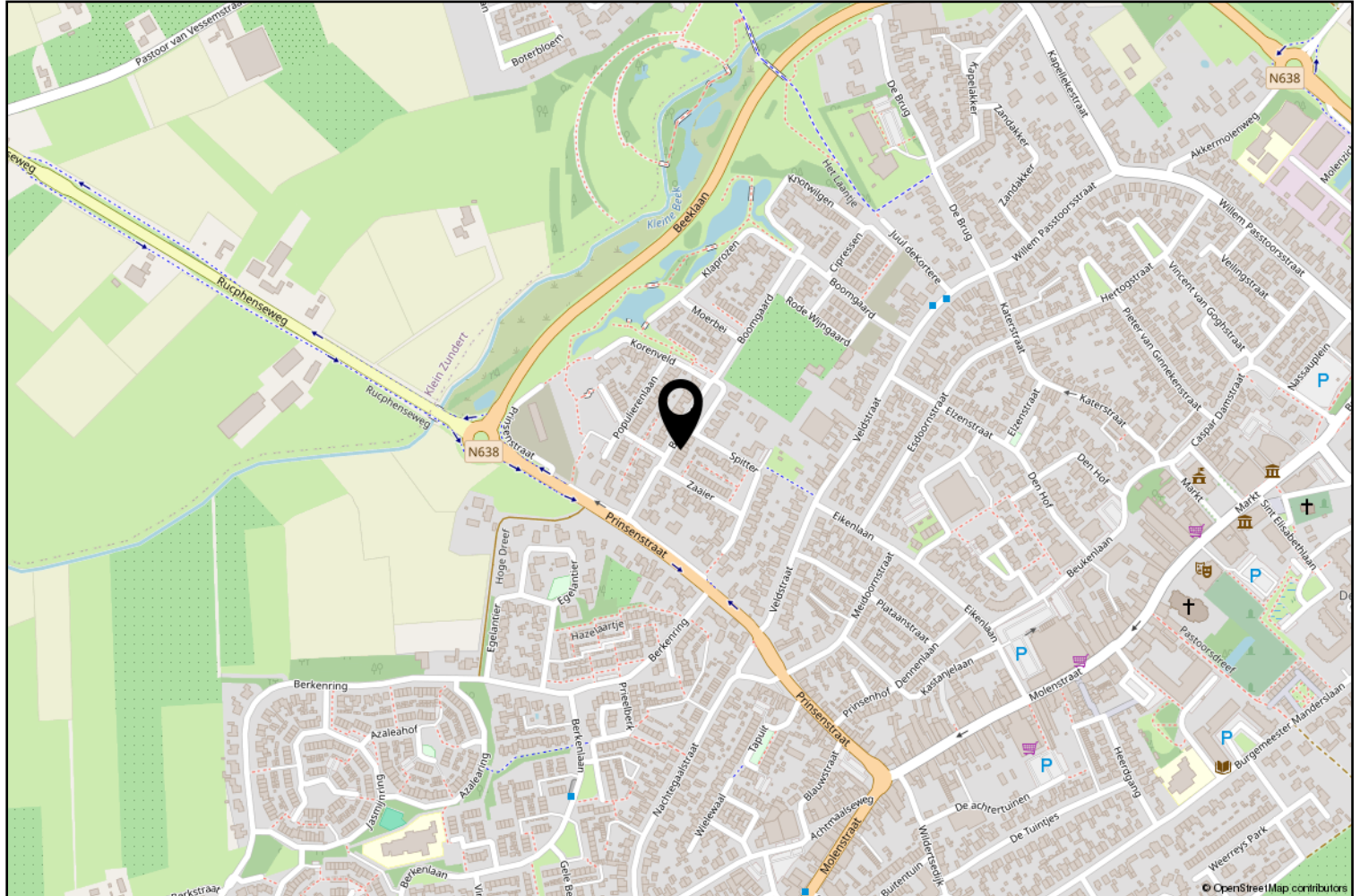


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkrr Vastgoedpresentaties
www.brikkrr.nl

Tweede verdieping 3D



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
- Vinyl	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Zeepdispenser	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegel + spiegelkast	X		
- Handdoekradiator	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Terrasverwarmer		X	
- Tuinslang	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.