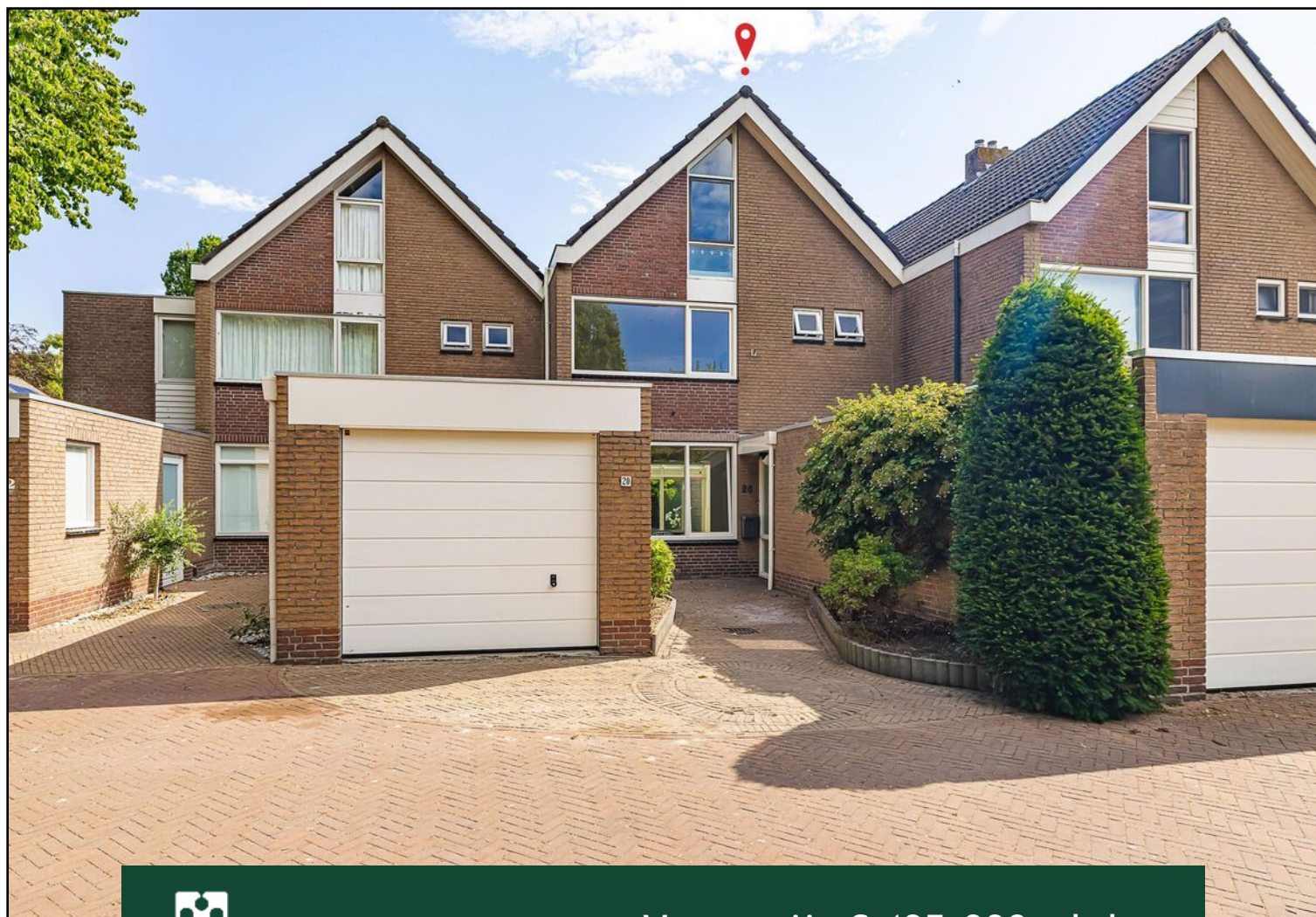


Wolfsheining 20

4891 WV Rijsbergen



Vraagprijs € 495.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 495.000,- k.k.
Soort woning:	Geschakelde woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 166 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 158 m ²
Inhoud:	ca. 545 m ³
Externe bergruimte:	ca. 20 m ²
Bouwjaar:	1978
Ligging:	In centrum, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Garage:	Aangebouwd steen
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Grotendeels dubbel glas
Energie label:	B

Stap binnen in deze ruime geschakelde woning aan de Wolfsheining in Rijsbergen en ontdek de fijne combinatie van ruimte, comfort en een rustige ligging. De woning beschikt o.a. over een royale woonkamer, uitgebouwde tuinkamer, vier slaapkamers, garage en een verzorgde tuin. Dankzij de ligging aan een woonerf woon je hier heerlijk rustig, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Een woning met volop mogelijkheden om jouw woonwensen te realiseren!

Ligging

De woning ligt aan een woonerf in een prettige omgeving. Hier woon je heerlijk rustig, met weinig doorgaand verkeer en een fijne sfeer in de buurt. De ligging is ideaal voor gezinnen: scholen, winkels, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar. Ook uitvalswegen zijn op korte afstand gelegen, waardoor je gemakkelijk onderweg bent naar omliggende plaatsen.

Begane grond

Via de ruime entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De Z-vormige woonkamer is prettig ruim en biedt dankzij de praktische indeling verschillende mogelijkheden voor een gezellige zithoek en een comfortabele eethoek. De houtkachel zorgt hier voor extra sfeer tijdens de koudere maanden. (momenteel buiten gebruik)

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. De keuken is uitgevoerd in een U-vorm en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits fornuis, afzuigkap, vaatwasser en close-in boiler. Aansluitend aan de woonkamer met open keuken (2009), loop je door naar de uitgebouwde tuinkamer. Deze heerlijke extra leefruimte is een echte meerwaarde van de woning. Dankzij de schuifpui en loopdeur staat de tuinkamer mooi in verbinding met de achtertuin. Daarnaast is de ruimte voorzien van vloerverwarming, waardoor je hier het hele jaar door comfortabel kunt verblijven.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je de overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De badkamer is vernieuwd en volledig betegeld. Je beschikt hier over een modern badmeubel, toilet, inloofdouche en designradiator. Een fijne ruimte waar je de dag comfortabel kunt beginnen of ontspannen kunt afsluiten.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. De voorzolder is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er een extra (slaap)kamer aanwezig, met een wastafel en praktische schuifkasten in de knieschotten. De cv-combiketel is netjes weggewerkt in een aparte kast. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden: denk bijvoorbeeld aan een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Garage

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de garage. Deze heeft elektra, een loopdeur en een sectionale garagedeur. De garage is in 2023 voorzien van kunststof kozijnen en biedt naast ruimte voor de auto ook volop mogelijkheden voor opslag, klussen of het stallen van fietsen en andere spullen.

Tuin

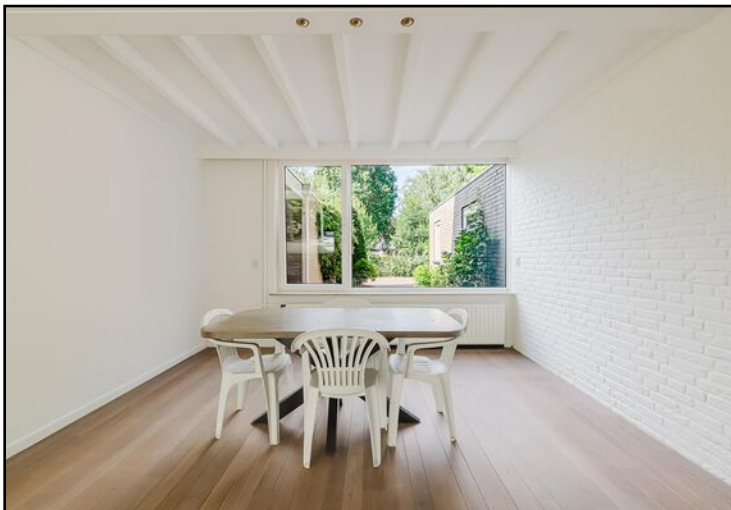
De voor- en achtertuin zijn verzorgd. De achtertuin biedt voldoende ruimte om heerlijk buiten te zitten en is aangelegd met een terras, plantenborders en een waterpartij. Achterin de tuin staat een houten tuinhuis, ideaal voor extra bergruimte of het opbergen van tuingereedschap.

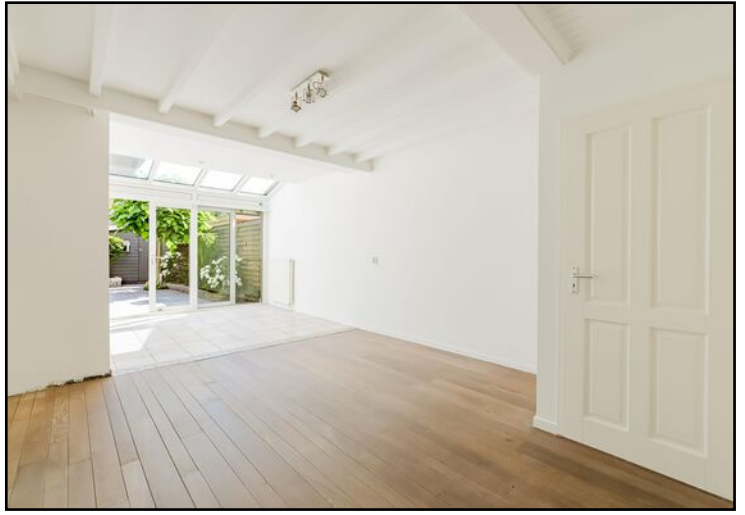
Via de achterom met poort naar de brandgang is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

Bijzonderheden

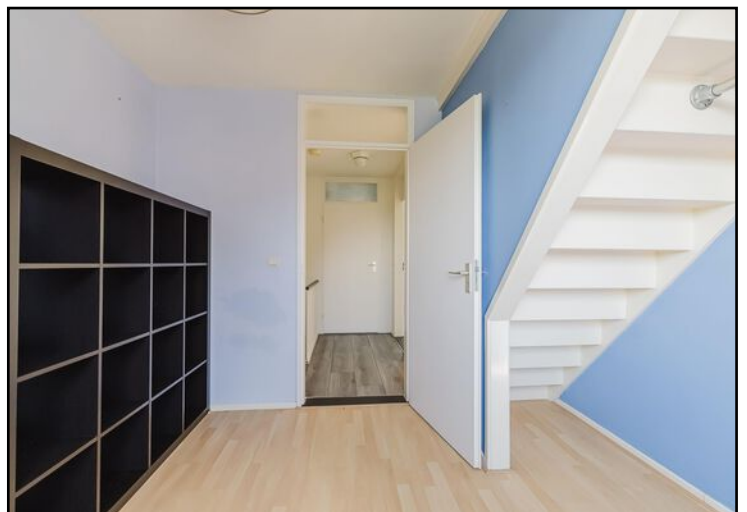
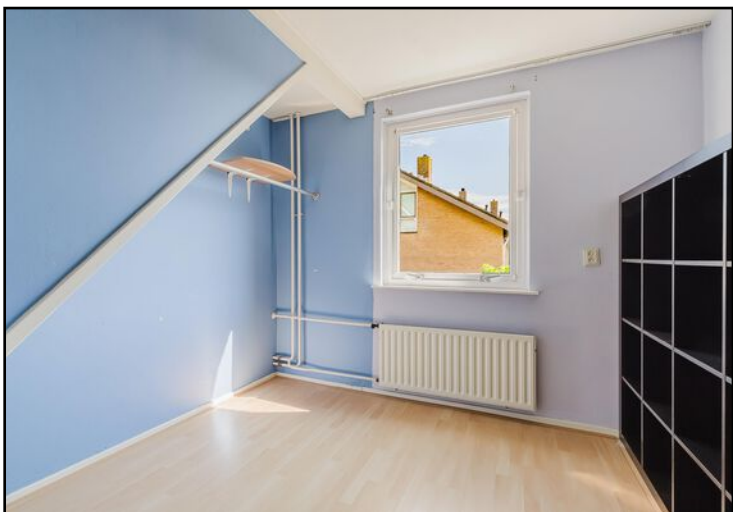
- + Ruime, geschakelde woning met garage
- + Gelegen aan een rustig woonerf
- + Uitgebouwd met een sfeervolle tuinkamer met schuifpui en vloerverwarming
- + Keuken met 6-pits fornuis, afzuigkap, vaatwasser en close-in boiler
- + Drie slaapkamers aanwezig op 1e verdieping en 1 op de tweede verdieping
- + Badkamer vernieuwd circa 5 jaar geleden
- + Praktische zolder met extra kamer en aansluitingen voor wasmachine en droger
- + Garage voorzien van kunststof kozijnen (2023)
- + Voorzien van isolerend glas, met uitzondering van de achterzijde van de woning
- + Buitenschilderwerk circa 5 jaar geleden uitgevoerd
- + Verzorgde achtertuin met houten tuinhuis en achterom

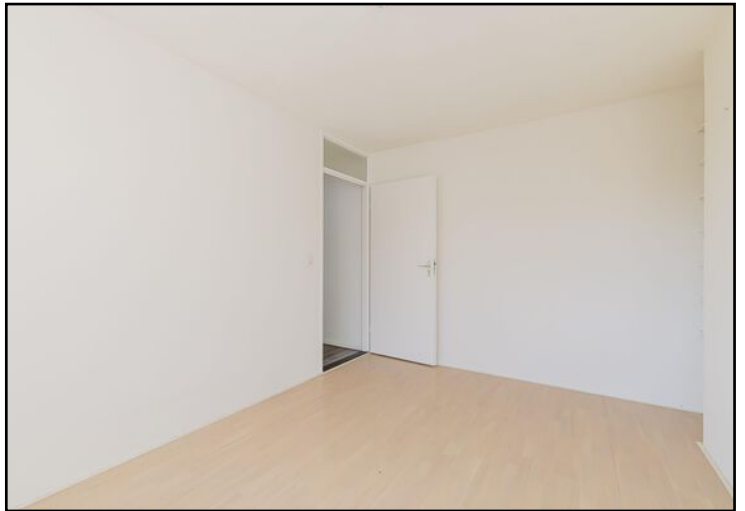






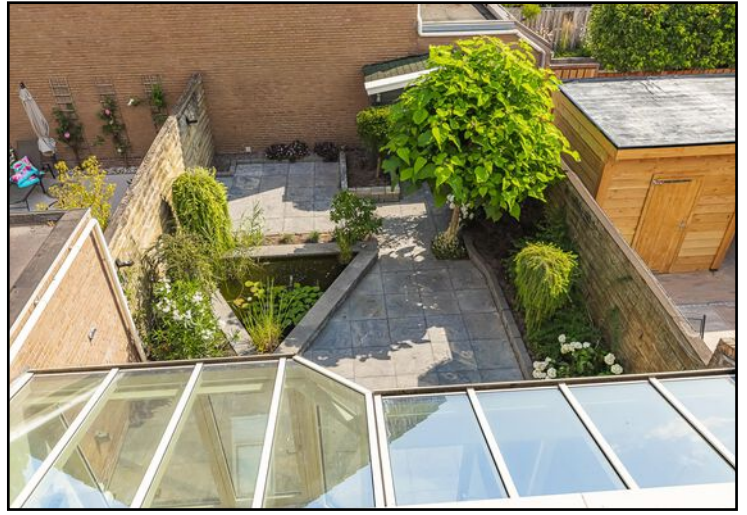
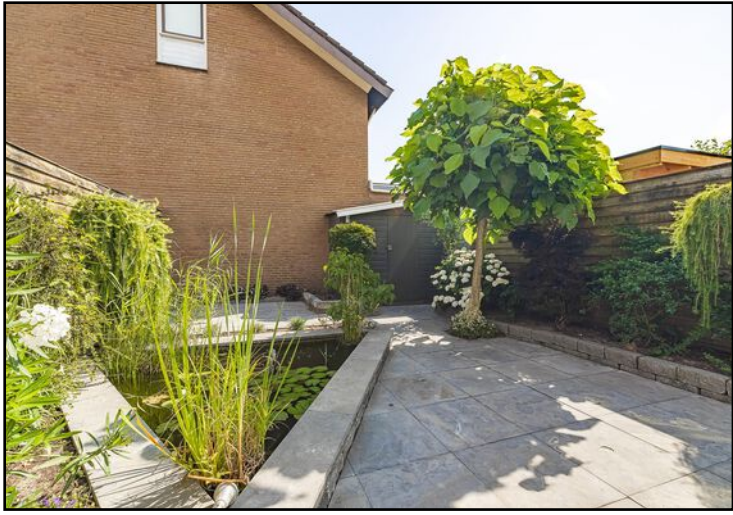








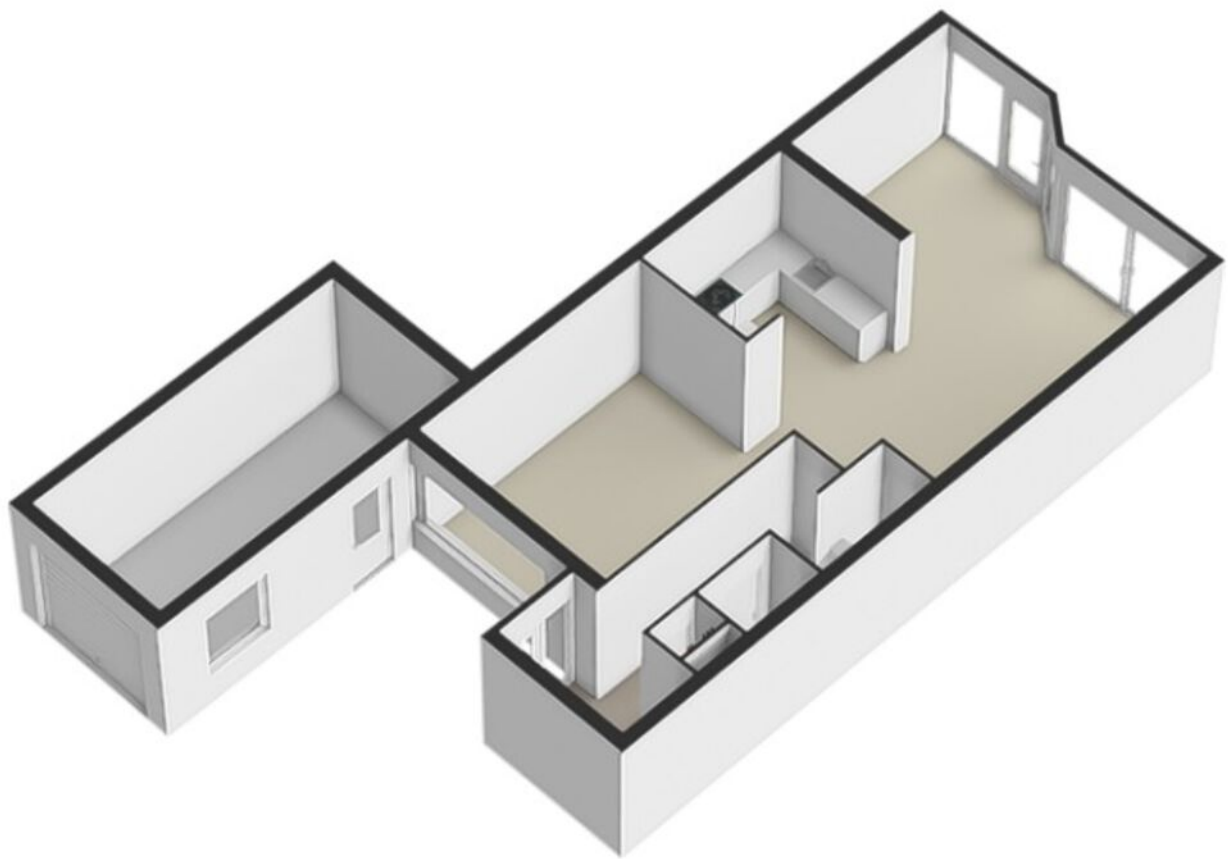




Begane grond



Begane grond 3D

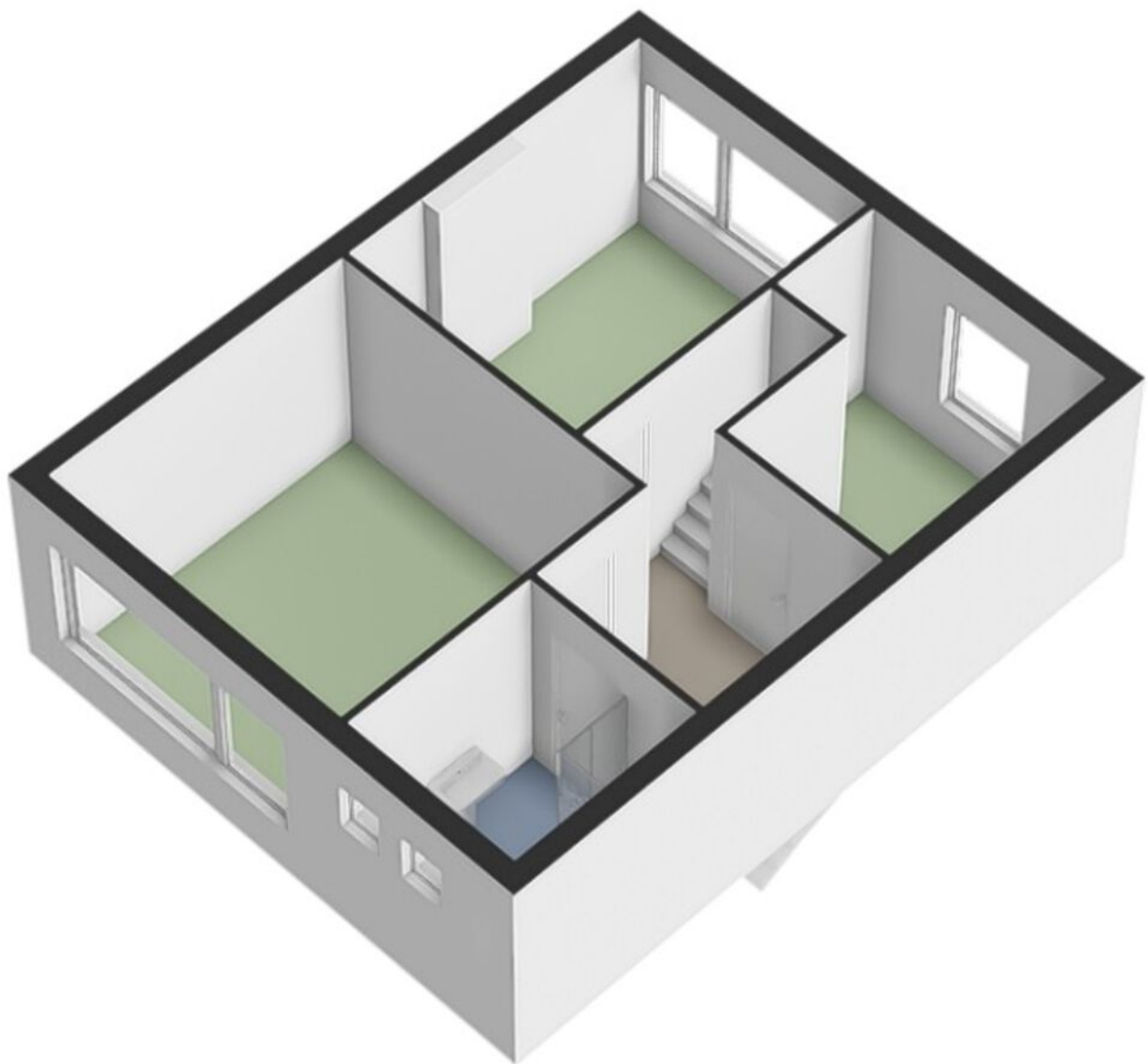


Eerste verdieping

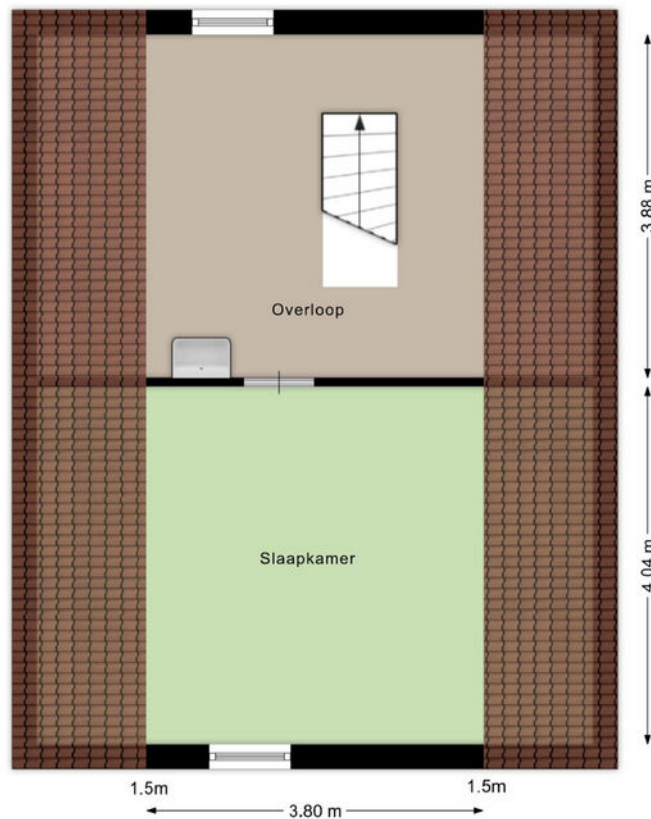


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Eerste verdieping 3D

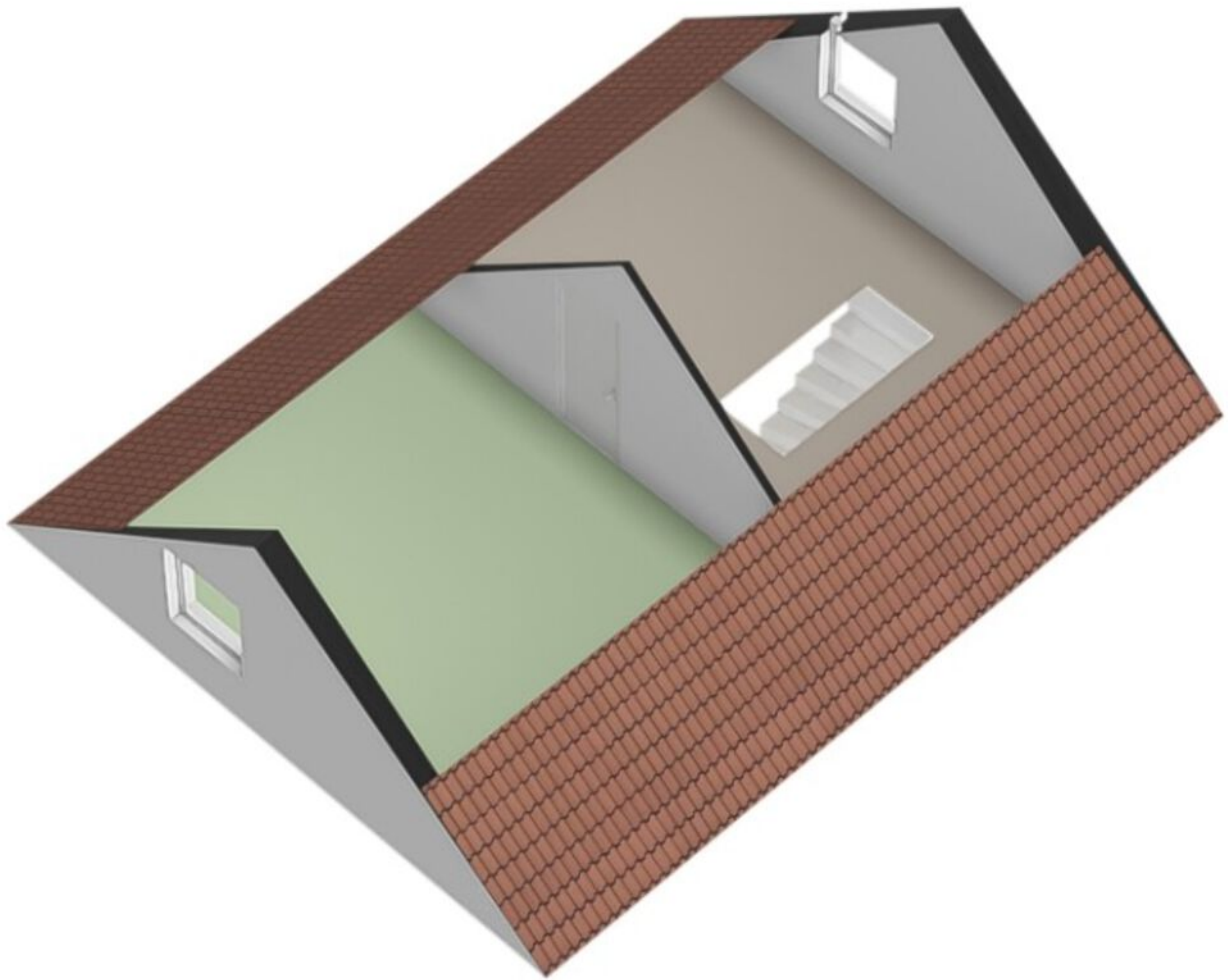


Tweede verdieping



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

Tweede verdieping 3D





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rijsbergen

Sectie B

Perceel 3028

kadaster



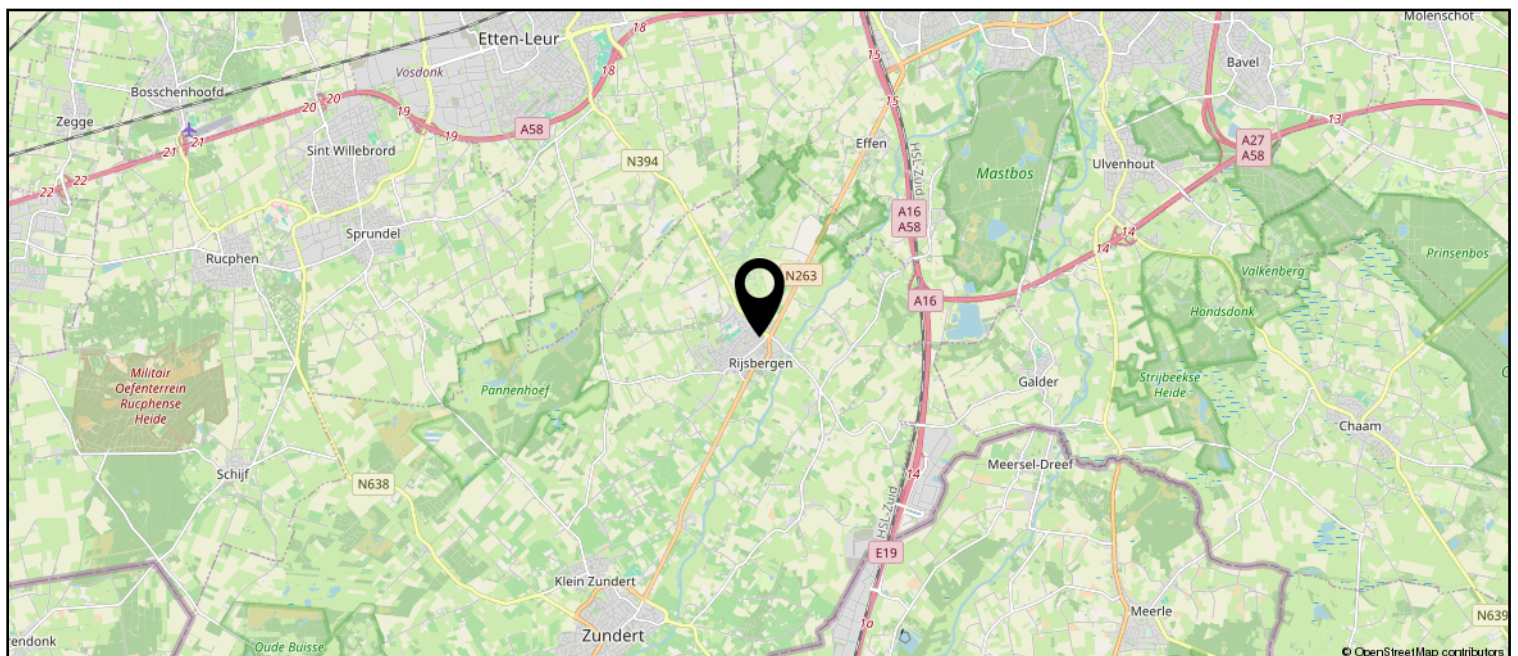
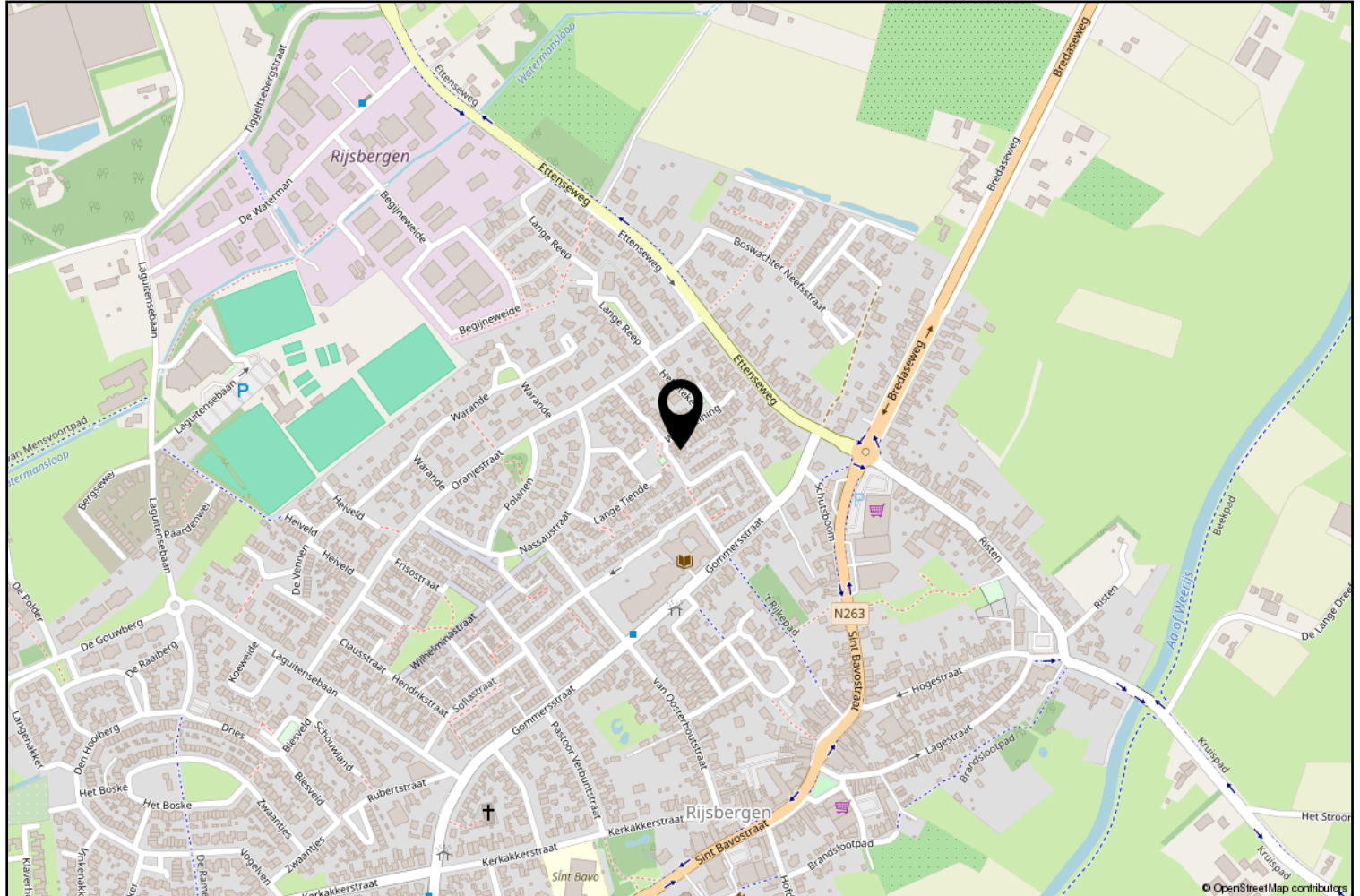
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- vaatwasser	X		
- Koelkast in garage	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- Toiletaccessoires	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- Spiegel	X		
- Inloopdouche	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Glasvezelaansluiting (tot voordeur)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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.

Ton Jochems

Sinds 2000 ben ik werkzaam bij Van Hassel Makelaars o.g. als makelaar / taxateur met de specialisaties Wonen, Agrarisch en Landelijk vastgoed, alsmede planschade en onteigening.
Ik sta u graag te woord via 06-53782780 of tjochems@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.