

Pastoordreef 24

4881 CW 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:	Appartement
Type woning:	Galerijflat
Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2
Woonoppervlakte:	ca. 90 m ²
Inhoud:	ca. 290 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 9 m ²
Bouwjaar:	2002
Ligging:	Aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin:	Balkon
Garage:	Geen garage
Verwarming:	C.v.-ketel (elektrisch)
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label:	A

Licht, ruimte en een prachtig groen vrij uitzicht komen samen in dit comfortabele 3-kamerappartement op de tweede verdieping. Vanuit de ruime woonkamer stap je via de openslaande deuren zo het zonnige balkon op. Met twee slaapkamers, een praktische inpandige berging, een gezamenlijke fietsenberging/opslagruimte, parkeergelegenheid en een lift in het complex biedt dit appartement alles voor comfortabel en zorgeloos wonen.

Ligging

Dit appartement ligt op een mooie locatie aan de Pastoorsdreef en de Burgemeester Manderslaan. Vanuit de woonkamer en het balkon heb je een vrij uitzicht en vanuit de galerij op veel groen, waardoor je iedere dag geniet van een heerlijke woonomgeving. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, horeca en andere faciliteiten in het centrum van Zundert, bereik je eenvoudig te voet. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Binnen ongeveer vijf autominuten rijd je de E19 richting Breda of Antwerpen op en binnen circa tien minuten bereik je de A58 richting Breda en Roosendaal. Houd je van wandelen of fietsen? Dan ligt het prachtige buitengebied van Zundert letterlijk om de hoek.

Bouwaard

Het appartementencomplex is degelijk en traditioneel gebouwd met gemetselde spouwmuren, betonnen vloeren en een betonnen dakvloer. De hardhouten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing en het appartement is volledig geïsoleerd. Daarnaast beschikt de woning over mechanische ventilatie, een videoparlofoon en automatische deuropeners in de centrale entree. In 2022/2023 is het appartement gasloos geworden door het plaatsen van 12 eigen zonnepanelen op het dak voor eigen gebruik, het vervangen van de gasgestookte cv-ketel door een volledige elektrische cv-ketel voor verwarming en warm water en elektrisch koken. De gasmeter is daarna verwijderd. De Vereniging van Eigenaren is actief en ook gericht op duurzaamheid. Op het liftdak zijn 8 zonnepanelen geplaatst voor de gezamenlijke algemene stroomvoorzieningen. De buitenkozijnen zijn in 2025 geschilderd, waardoor het appartement ook qua onderhoud uitstekend is verzorgd.

Indeling

Via de overdekte entree met automatische schuifdeuren kom je binnen in de nette centrale hal met veel glas, een lift en een trappenhuis. Via buiten bereik je ook de gezamenlijke (fietsen)berging, deze is ook toegankelijk vanaf de parkeerplaats.

Het appartement zelf heeft een praktische indeling. Vanuit de hal bereik je de meterkast, de toiletruimte, de slaapkamers, de woonkamer en de inpandige berging.

De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

De ruime woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen, heeft een fraai hoog oplopend plafond en de openslaande deuren naar het balkon. Op dit zonnige balkon geniet je van een vrij uitzicht en groen. Daarnaast beschik je hier over een elektrisch zonneschermbalkon en een praktische bergkast.

De woonkamer loopt naadloos over in de ruime keuken, waar voldoende plaats is voor een gezellige eethoek. De keukeninrichting is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, inductie kookplaat, afzuigkap en combimagnetron. Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft directe toegang tot de badkamer. Deze volledig betegelde badkamer is ingericht met een inloopdouche, wastafel, tweede toilet en een radiator. Tot slot is er een ruime inpandige berging met aansluitingen voor de wasmachine en de technische installatie.

Parkeren

Parkeren doe je gemakkelijk op het terrein naast het appartementencomplex. Voor bewoners zijn hier parkeerplaatsen gereserveerd.

Gezamenlijke berging

Op de begane grond bevindt zich de gezamenlijke (fietsen) berging. Iedere bewoner beschikt hier over een eigen afgebakend gedeelte voor het stallen van fietsen of het opbergen van spullen. De berging is via twee buitendeuren toegankelijk.

Voorkeur verkoper

De verkoop wordt in opdracht van gevolmachtigde familie uitgevoerd, zij hebben het appartement niet zelf bewoond. Zij hebben een nadrukkelijke wens uitgesproken om het appartement met inbegrip van grotendeels aanwezige roerende zaken op te leveren. De oplevertermijn is in overleg, kan per direct.

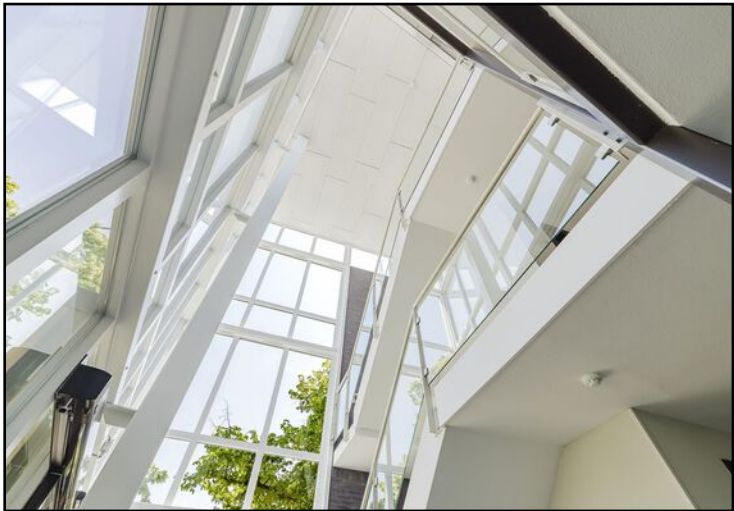
Vereniging van Eigenaren

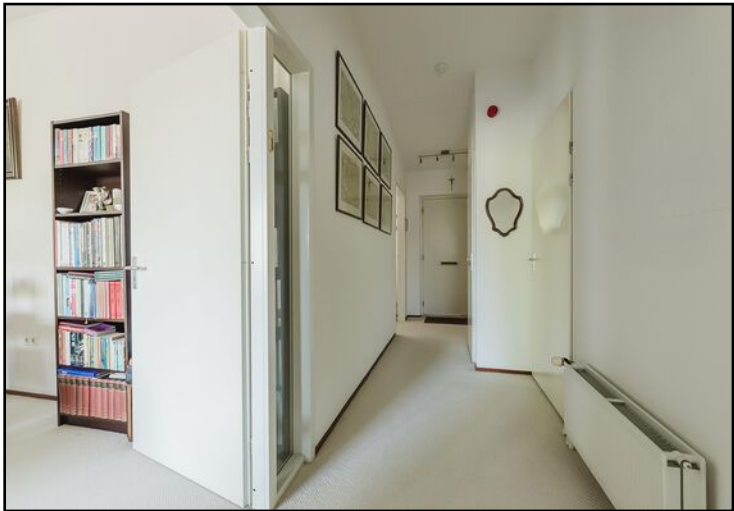
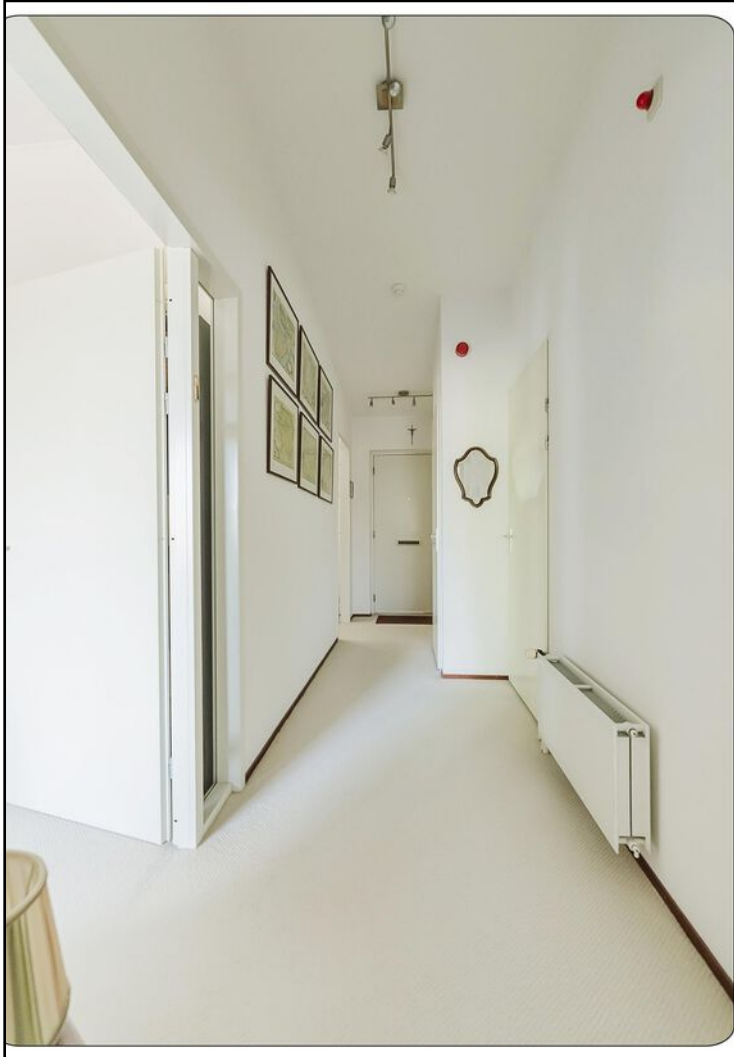
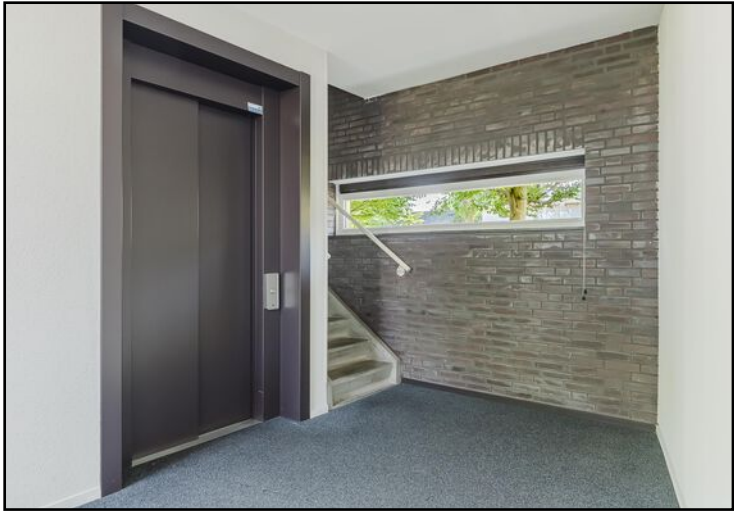
Bij aankoop van dit appartement word je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. De VvE verzorgt onder andere het onderhoud van het gebouw (opstal, groenvoorziening, automatische deur, verlichting en lift), gezamenlijk elektraverbruik (gedeeltelijk gedekt door gezamenlijke 8 zonnepanelen), schoonmaak inclusief ramen, de verzekering (opstal, glas, aansprakelijkheid) en VVE beheerder. Momenteel wordt er nog gezamenlijk gebruik gemaakt van een restafvalcontainer, dit komt te vervallen en zal de gemeentelijke ondergrondse container verderop aan de Burg. Manderslaan gebruikt dienen te worden. De maandelijkse bijdrage bedraagt circa € 205,--. Vanaf 1 januari 2027 wordt dit € 217,27.

Bijzonderheden

- + Ruim 3-kamerappartement op de tweede verdieping
- + Gasloos
- + Lichte woonkamer met hoog plafond en openslaande deuren naar het balkon
- + Zonnig balkon met vrij uitzicht
- + Ruime keuken met plaats voor een eettafel
- + Twee slaapkamers, waarvan één met directe toegang tot de badkamer
- + Praktische inpandige berging met witgoedaansluitingen
- + Gezamenlijke (fietsen) berging met eigen opslaggedeelte
- + Voorzien van 12 zonnepanelen
- + Elektrische cv-installatie
- + Lift aanwezig in het complex
- + Traditioneel gebouwd en volledig geïsoleerd
- + Buitenkozijnen geschilderd in 2025
- + Centrum van Zundert op loopafstand
- + Uitstekende bereikbaarheid richting Breda, Roosendaal en Antwerpen

















Plattegrond

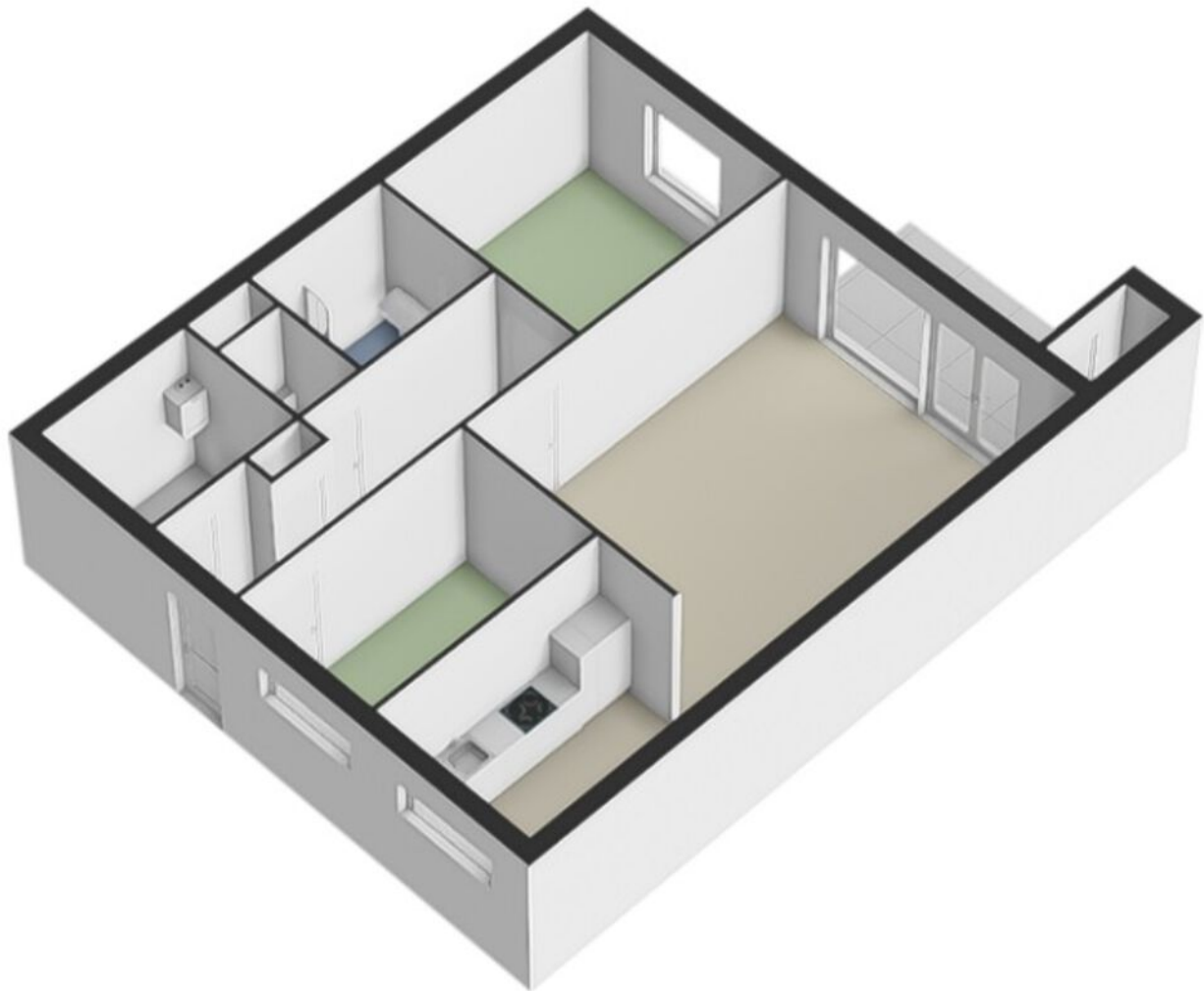


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

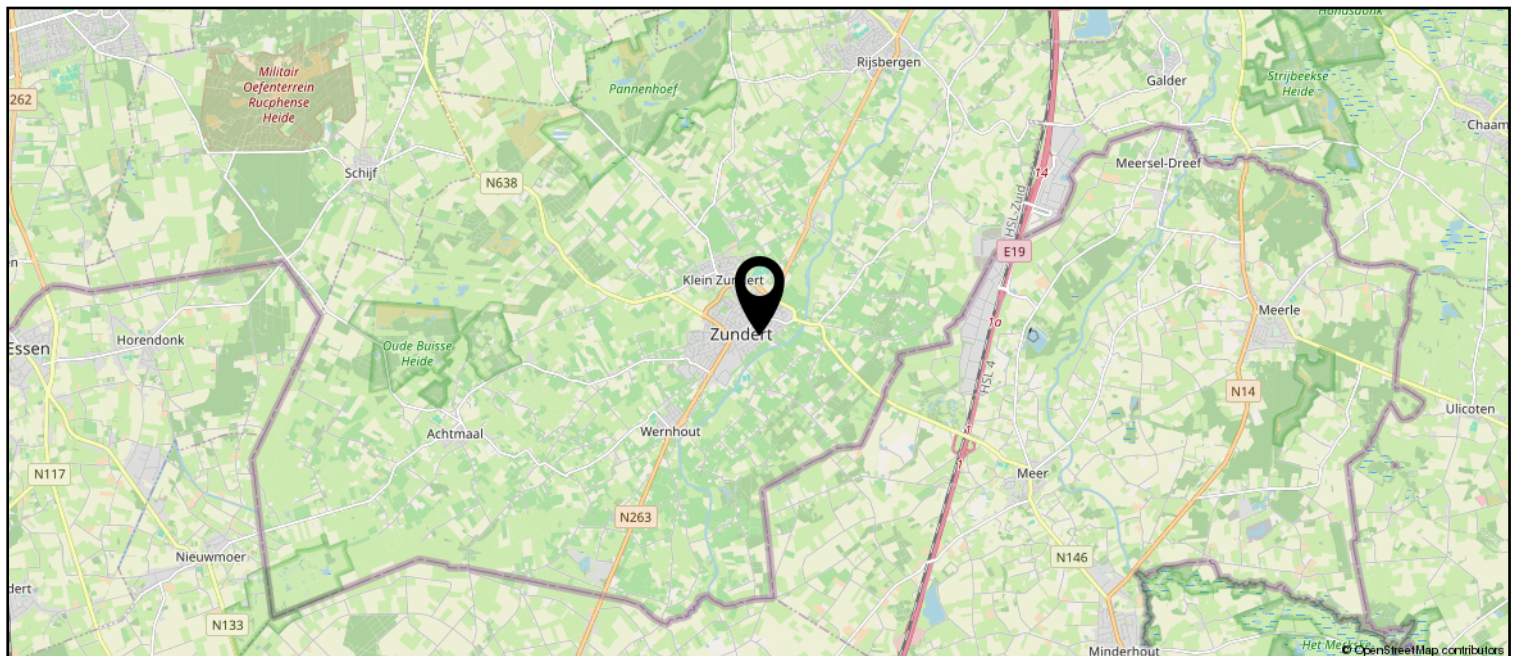
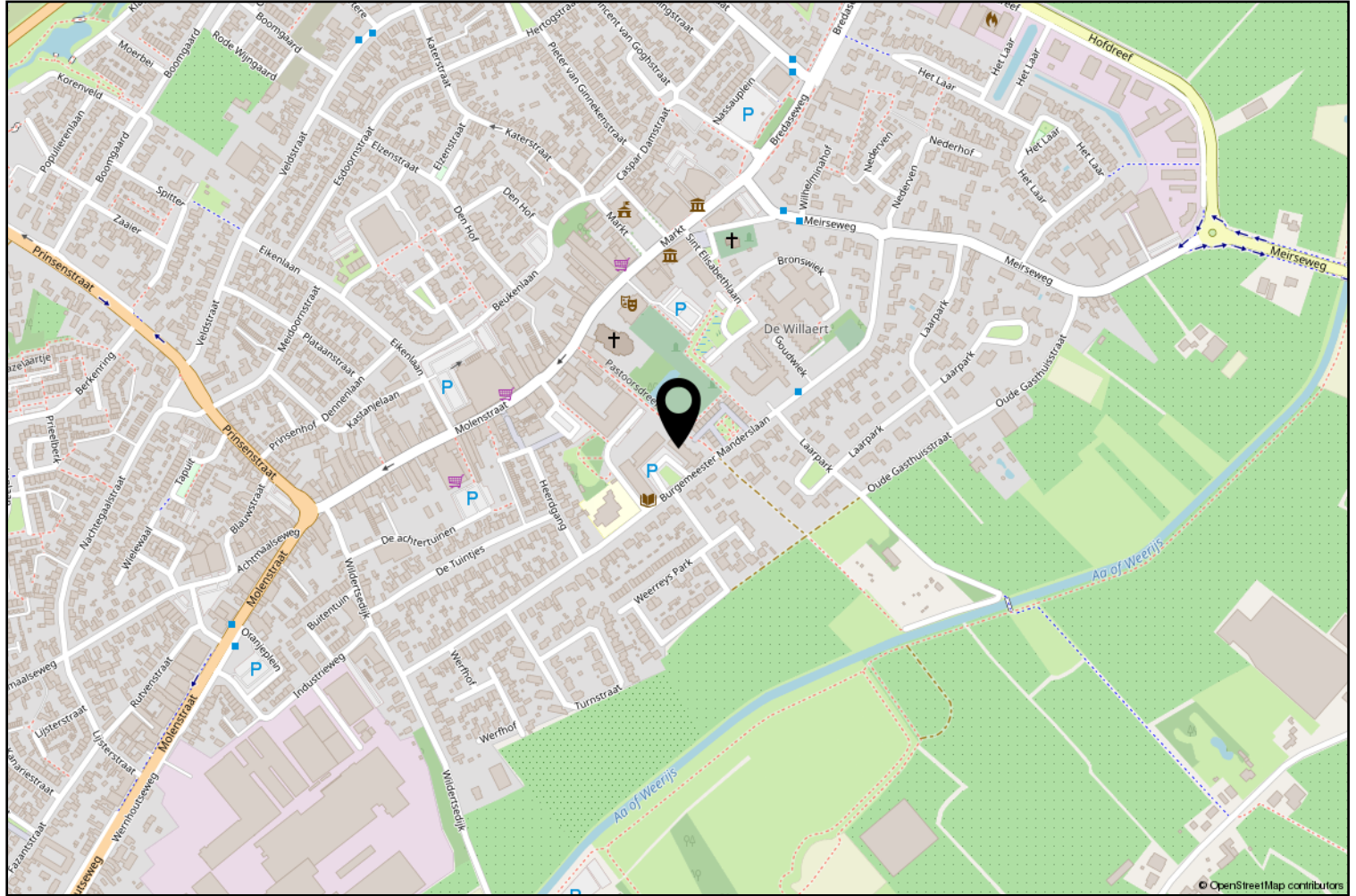
© Brikk Vastgoedpresentaties

www.brikk.nl

Plattegrond



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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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.