

Pastoor van Vessemstraat 14

4882 NJ Klein Zundert



Vraagprijs € 798.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 798.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 636 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 233 m ² (woning + bijgebouw)
Inhoud:	ca. 1016 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 41 m ² (inpandige garage en zolder)
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 19 m ² (overkapping, entree en houthok)
Externe bergruimte:	ca. 13 m ² (houten tuinhuis)
Bouwjaar:	1989
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Garage:	Inpandig
Verwarming:	C.v.-ketel, houtkachel, airco in bijgebouw
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label:	A

Soms komt er een woning voorbij die alles in zich heeft. Ruimte, comfort, privacy én verrassend veel mogelijkheden om wonen, werken en ontspannen te combineren. Deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning op een royaal perceel biedt precies dat. Met een sfeervolle serre, een royale woonkeuken, een inpandig bereikbare garage en een volledig uitgeruste multifunctionele ruimte is dit een plek waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Ligging

Wonen in Klein Zundert betekent genieten van het beste van twee werelden: de rust en ruimte van een dorp, gecombineerd met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Klein Zundert staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer, groene omgeving en sterke gemeenschapsgevoel. Het dorp vormt samen met Zundert een levendige woonomgeving waar natuur, cultuur en gezelligheid naadloos samenkomen. Aan het eind van de straat op loopafstand is de gloednieuwe basisschool te bereiken. Parkeergelegenheid is op eigen terrein vollop mogelijk, tot wel 4 eigen parkeerplaatsen zijn aanwezig!

Bouwaard

Deze woning is zeer degelijk gebouwd en door de jaren heen perfect onderhouden. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing, grotendeels volledig voorzien van rolluiken. Traditioneel gebouwd met gemetselde spouwmuren met betonnen begane grond en verdiepingsvloer en een houten zolderverdieping. In 1997 is de keuken aangebouwd met een opbouw voor extra slaapruiimte op de verdieping. In 2006 zijn de dakpannen, panlatten, goten en boeiboorden vervangen door fraai houtwerk en in 2025/2026 laatst nog geschilderd. In 2018 zijn er 27 zonnepanelen op het bijgebouw geplaatst. Centrale verwarming komt via de CV-combi-ketel uit 2013 welke gesitueerd is op de zolder, de houtkachel in de woonkamer zorgt voor een extra warmtebron. In het bijgebouw zorgt de airco uit 2024 voor verwarming en koeling. Warm water komt tevens ook via de cv-ketel, maar komt in de keuken, garage en bijgebouw ook via aparte close-in boilers. Het bijgebouw is tevens ook volledig geïsoleerd en daar is ook de omvormer gesitueerd.

Begane grond

Via de hal met meterkast bereik je het toilet met fonteintje, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De royale woonkamer ademt direct sfeer dankzij de prachtige Frans eikenhouten vloer, de karakteristieke schouw met houtkachel en de grote raampartijen die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. Via de schuifpui loop je zo de serre in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. De fraaie serre, gerealiseerd in 2002, is voorzien van een screen als zonwering en beschikt over drie schuifdeuren naar de tuin. Hier geniet je het hele jaar door van een prachtig uitzicht op de verzorgde achtertuin en een heerlijke plek om te ontspannen. De ruime woonkeuken bevindt zich in de aanbouw aan de zijkant van de woning. De authentieke antieke tegelvloer geeft deze ruimte veel karakter. De keuken, geplaatst in 2014, is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van een Engels Stoves inductiefornuis met 3 aparte ovens (hete lucht-, grill- en bakoven), afzuigkap, koelkast (allen uit 2014) en een Miele vaatwasser uit 2020. Een heerlijke plek waar koken en gezellig samenzijn centraal staan. Vanuit de woonkamer bereik je de praktische bijkeuken met aansluiting voor de wasapparatuur. Via de loopdeur heb je direct toegang tot de tuin én binnendoor naar de inpandige garage. Tussen de garage en de multifunctionele ruimte (met alle nutsvoorzieningen) bevindt zich bovendien een praktische overkapping.

Eerste verdieping

De ruime overloop met vide geeft toegang tot vier slaapkamers en de complete badkamer. Deze is ingericht met een douche voorzien van scherm, een zwevend toilet, twee wastafels en een designradiator. Drie slaapkamers beschikken daarnaast over een televisie- en telefoonaansluiting.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de tweede verdieping. Deze praktische zolderverdieping is verdeeld in een ruime overloop en een royale bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen en andere benodigdheden.

Garage

De inpandige garage is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionale garagedeur en beschikt over verwarming, elektra en warm en koud water. Via een loopdeur heb je zowel toegang tot de bijkeuken als de tuin. Hierdoor is de garage niet alleen geschikt voor het stallen van een auto, maar ook uitstekend te gebruiken als werk- of opslagruimte.

Overkapping/Multifunctionele ruimte/Berging

Onder de overkapping bevinden zich twee toegangsdeuren. De eerste deur leidt naar een hal met toiletruimte en een royale multifunctionele ruimte. Dankzij de aanwezige nutsvoorzieningen en airconditioning is deze ruimte perfect geschikt als kantoor aan huis, praktijkruimte, hobbyruimte of zelfs als extra slaapkamer met badkamer. De tweede deur biedt toegang tot een praktische berging met vaste inbouwkast, waarin tevens de meterkast is ondergebracht.

Tuin

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde voor- en achtertuin waar je op ieder moment van de dag kunt genieten van rust, ruimte en privacy. De achtertuin is sfeervol ingericht met een ruim terras, sierbestrating en fraai aangelegde borders met diverse beplanting. Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van meerdere elektrapunten, wat extra gebruiksgemak biedt. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaand houten tuinhuis met zadeldak, elektra én daarnaast nog een hobbykas voor de liefhebber van tuinieren of het kweken van eigen groenten en planten. De erfafscheiding bestaat uit een Heras hekwerk dat volledig is begroeid met klimop, waardoor je optimaal geniet van een beschutte en groene leefomgeving.

Bijzonderheden

- + Vrijstaande woning op een ruim perceel.
- + Multifunctioneel bijgebouw met eigen toilet, airconditioning en alle nutsvoorzieningen.
- + Royale serre (2002) met een screen en schuifpui naar de tuin.
- + Woonkeuken in aanbouw met keuken uit 2014, Miele vaatwasser (2020).
- + Inpandig bereikbare, verwarmde garage.
- + Kunststof kozijnen.
- + Goten en boeiboorden in 2025/2026 geschilderd.
- + Zonnepanelen 27 stuks.
- + Grotendeels voorzien van rolluiken.
- + Warm water begane grond in keuken en garage: Middels een boiler (merk: Daalderop).
- + Warm water eerste verdieping: Middels C.V.-ketel (merk: Intergas HR, bouwjaar: 2013).
- + Meterkast met 11 groepen, 2 aardlekschakelaars en 2 krachtstroomgroepen.
- + Verzorgde tuin met veel privacy, tuinhuis en hobbykas.











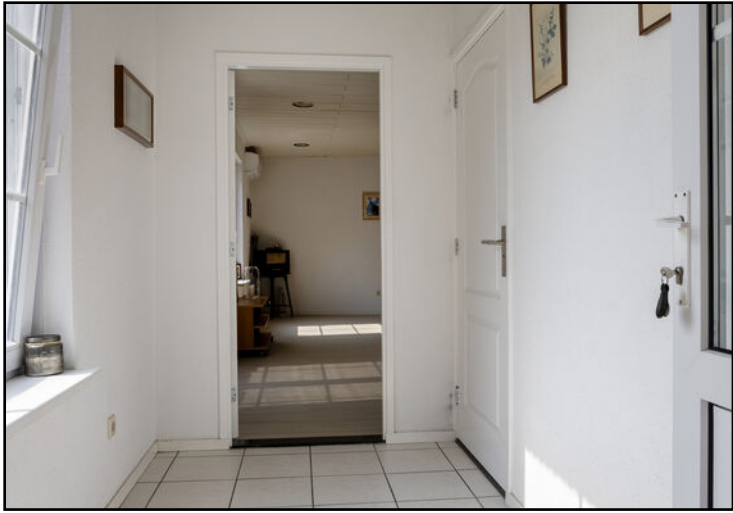














Begane grond

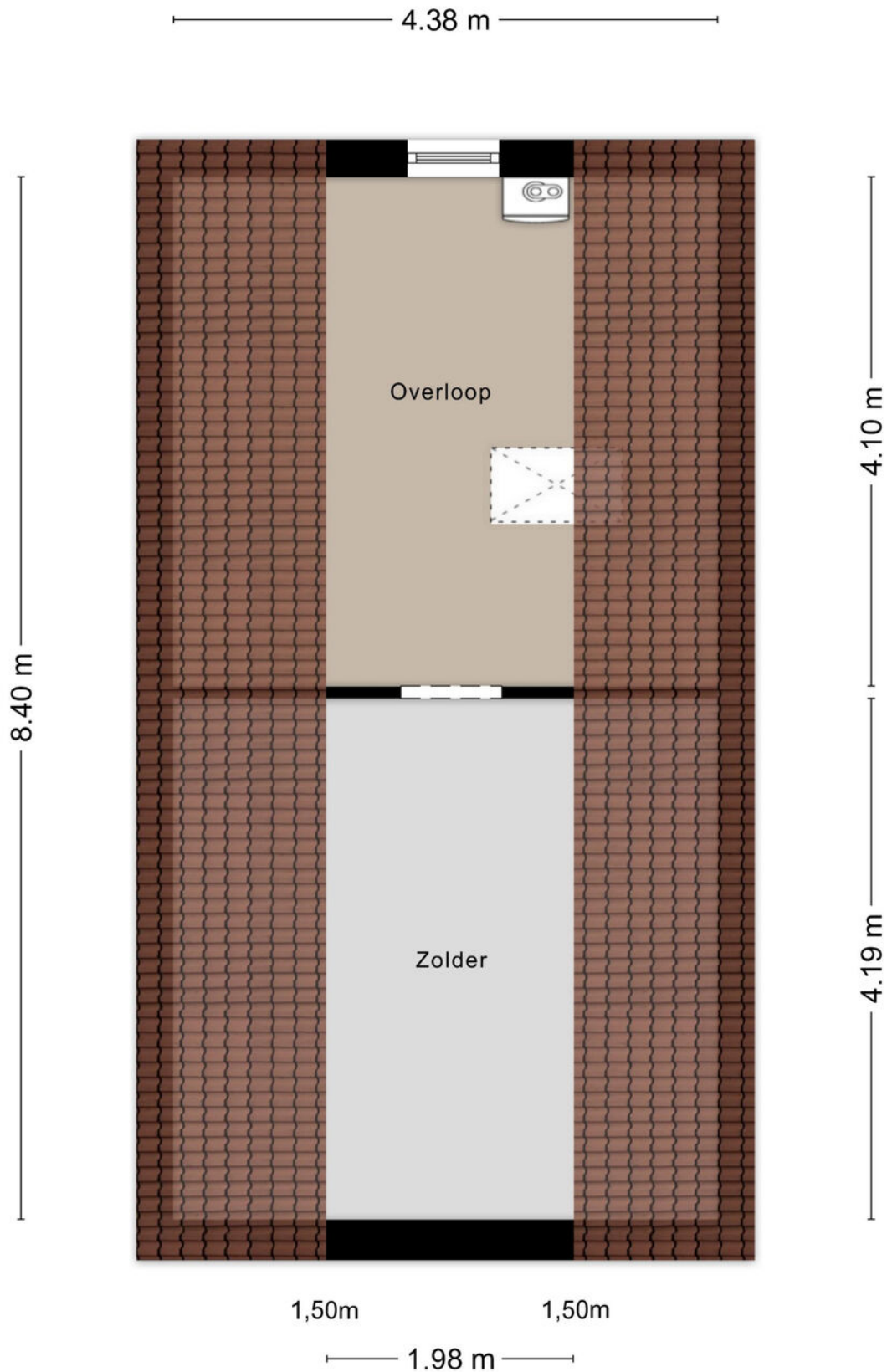


Eerste verdieping

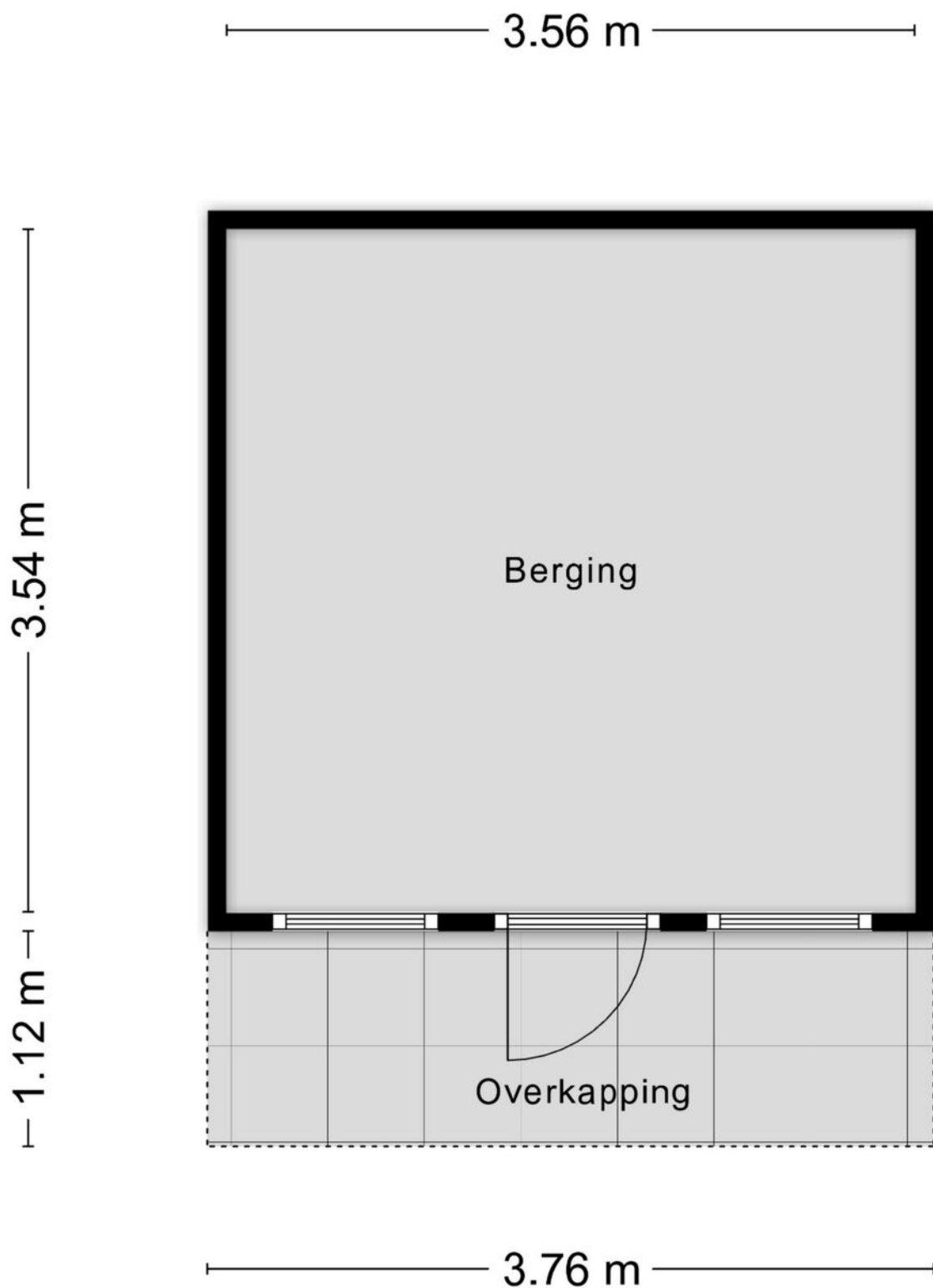


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolderverdieping

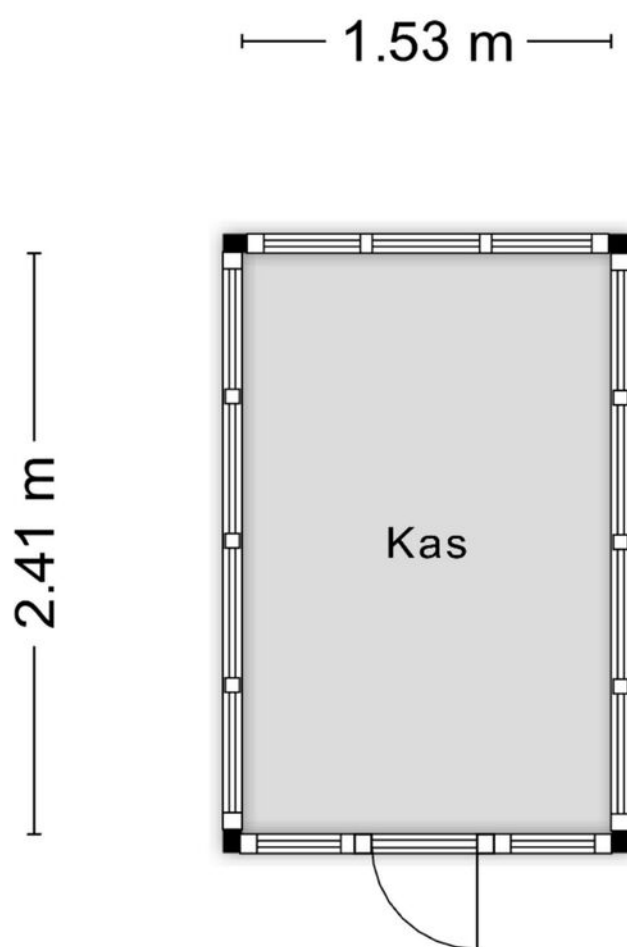


Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kas



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 B

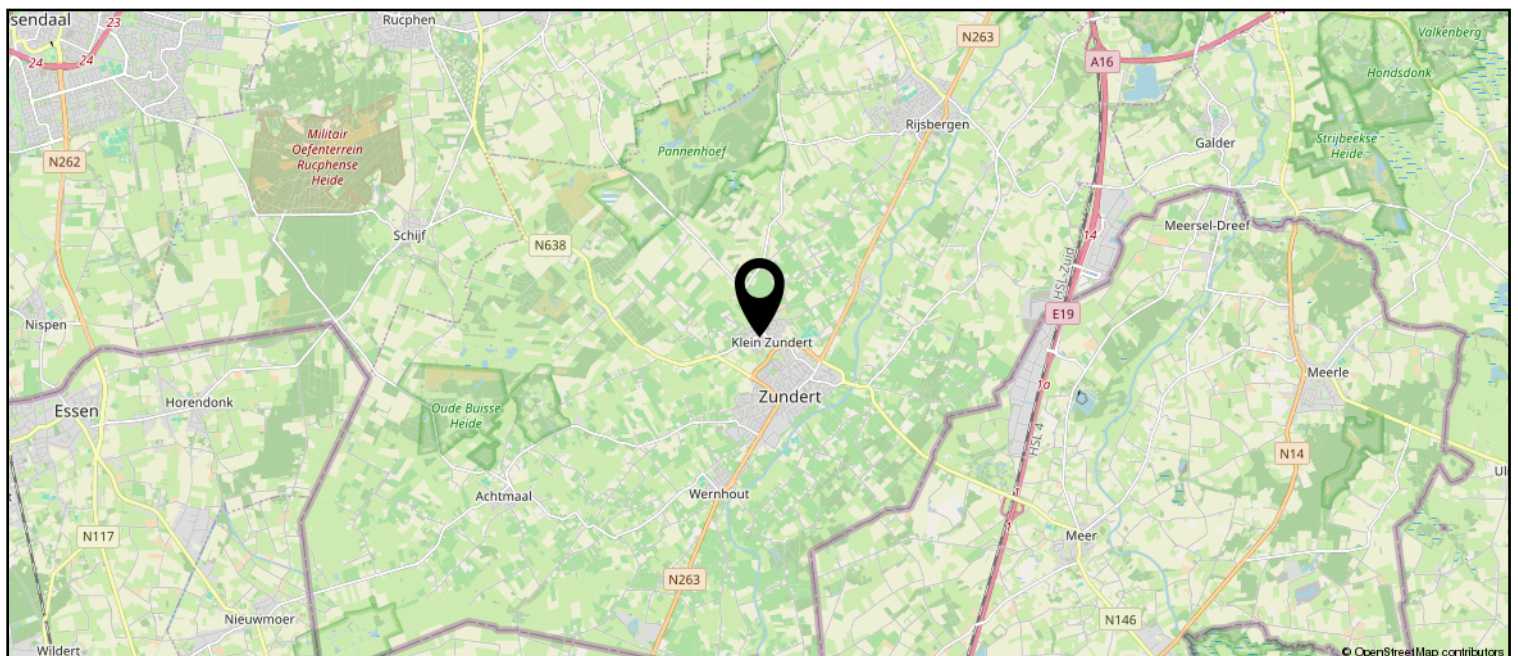
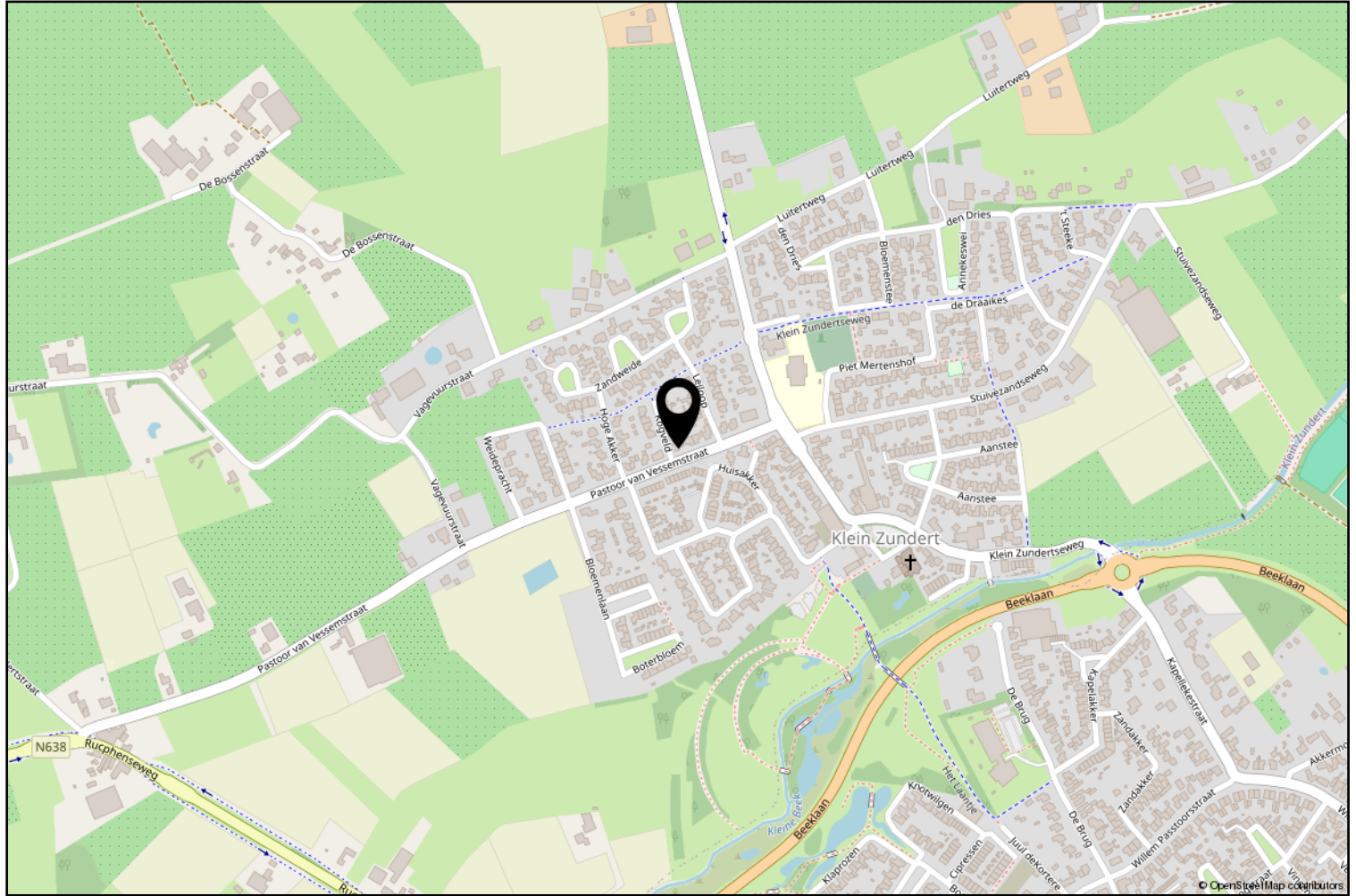
Perceel 3780

kadaster

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
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		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Losse wandplanken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	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		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Broei)kas	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.