

Sint Janstraat 124 A

4714 EK Sprundel



Vraagprijs € 675.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 675.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 610 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 120 m ² , mogelijkheid tot extra circa 21m ² op zolder
Inhoud:	ca. 599 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 46 m ²
Externe bergruimte:	ca. 37 m ²
Bouwjaar:	1969
Ligging:	Vrij uitzicht, nabij dorpscentrum en aansluiting A58 (5 autominuten)
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v.-ketel (2021)
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label:	C

Centraal wonen met ruimte, comfort en een verrassend vrij uitzicht

Hier woon je heerlijk dichtbij het dorpscentrum én geniet je van vrijheid, buitenleven met een tuin op het zuiden. Deze royale en instapklare woning biedt een fijne combinatie van modern wooncomfort, praktische ruimte en buitenleven. Met onder andere een vernieuwde keuken en twee badkamers, ruime zolder, garage met berging, ruime oprit, 11 zonnepanelen voelt deze woning verrassend compleet aan. Dankzij de praktische indeling woon je hier comfortabel, met volop mogelijkheden voor nu én in de toekomst.

Ligging

Je woont hier in een rustige straat nabij het centrum van Sprundel. Supermarkten, winkels, scholen, horeca en sportvoorzieningen bevinden zich op loop- of fietsafstand. Aan de achterzijde ervaar je de rust en vrijheid van het buitengebied. Ook de bereikbaarheid is prettig: vanuit Sprundel ben je in 5 minuten op de A58 en snel richting Etten-Leur, Roosendaal en Breda.

Bouwaard

De woning is tussen 2020 en 2022 vernieuwd en gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de keuken, badkamers, elektra en diverse isolatievoorzieningen aangepakt. De gevels en het dak zijn geïsoleerd, de woning beschikt over dubbel glas en de houten kozijnen zijn in 2022 opnieuw geschilderd. De cv-ketel (2021) is in 2025 onderhouden. Daarnaast zijn er 11 zonnepanelen uit 2021 aanwezig en beschikt de woning over glasvezel. Verder is het platte dak van de keuken in 2023 vervangen en zijn de gevels in 2025 gereinigd.

Begane grond

Via de ruime hal met trap naar boven, meterkast en toilet kom je in de doorzonwoonkamer. Dankzij de grote ramen, voorzien van automatische rolluiken, valt er veel daglicht naar binnen. De woonkamer biedt ruimte voor een gezellige zithoek en een eethoek. Achter de zithoek bevindt zich een hal met open kast voor jassen. Vanuit hier bereik je de moderne keuken, die is vernieuwd in 2022. De keuken is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, koelkast, combimagnetron en praktische voorraadkast. Naast de keuken is een badkamer met douche en toiletmeubel. Een waardevol pluspunt, dit maakt de woning praktisch voor nu en biedt extra mogelijkheden voor de toekomst.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie kamers. Deze kamers zijn multifunctioneel te gebruiken als slaapkamer, kantoor of hobbyruimte. In een van de kamers is een keukenblok aanwezig. Alle kamers hebben handige inbouwkasten. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de tweede badkamer, voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en hangtoilet.

Zolder

De vaste trap leidt naar de voorzolder, die nu is ingericht als gezellige relaxhoek. Hier hangt de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Vanuit de voorzolder is er toegang tot een extra kamer met een klein kunststof dakraam. Door het plaatsen van een dakraam of dakkapel is er de mogelijkheid om circa 21 m² extra woonoppervlakte te creëren. Daarmee biedt de zolder interessante kansen voor een extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

Garage

De garage is voorzien van een handmatige garagedeur, loopdeur en elektra. Achter de garage bevindt zich een berging met water en elektra, waar ook de wasmachine en droger zijn geplaatst. Door de gedeelde muur met de woonkamer kan de garage eenvoudig bij de woning worden betrokken.

Tuin

De tuin rondom de woning is een van de grootste pluspunten. Het royale perceel biedt veel buitenruimte, privacy en aan de achterzijde een prachtig vrij uitzicht. Aan de voorzijde is er een ruime oprit met plek voor twee auto's en een laadpaal. Daarnaast is er extra parkeergelegenheid voor de garage.

In de achtertuin geniet je van de jacuzzi onder de overkapping en een tweede, grotere overkapping uit 2024, perfect voor een zithoek of buiten eten. Verder vind je verschillende andere zithoekjes en een berging naast de overkapping. Hier kun je heerlijk ontspannen, zowel in de zon als in de schaduw.

Bijzonderheden

- + Unieke plek met veel buitenruimte, vrij uitzicht en royaal perceel nabij het dorpscentrum
- + Instapklaar met diverse modernisering, o.a. keuken, badkamers en isolatie
- + Automatische rolluiken
- + Twee badkamers waarvan één badkamer op de begane grond
- + 11 zonnepanelen uit 2021 voor energiezuinig wonen
- + Tuin op het zuiden
- + Grote overkapping met berging en jacuzzi
- + Garage met berging
- + Ruime oprit met laadpaal
- + Mogelijkheid om circa 21 m² extra woonoppervlakte te creëren op de zolder door het plaatsen van een dakraam of dakkapel

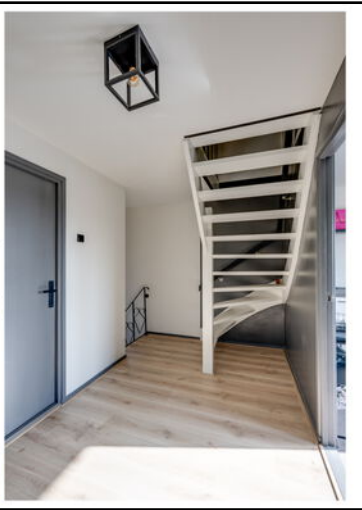
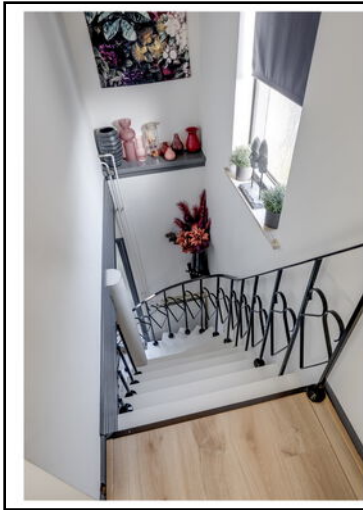
Ben je op zoek naar een woning waar centrumligging, comfort en buitenleven samenkomen? Dan laten we je Sint Janstraat 124A in Sprundel graag zien.

















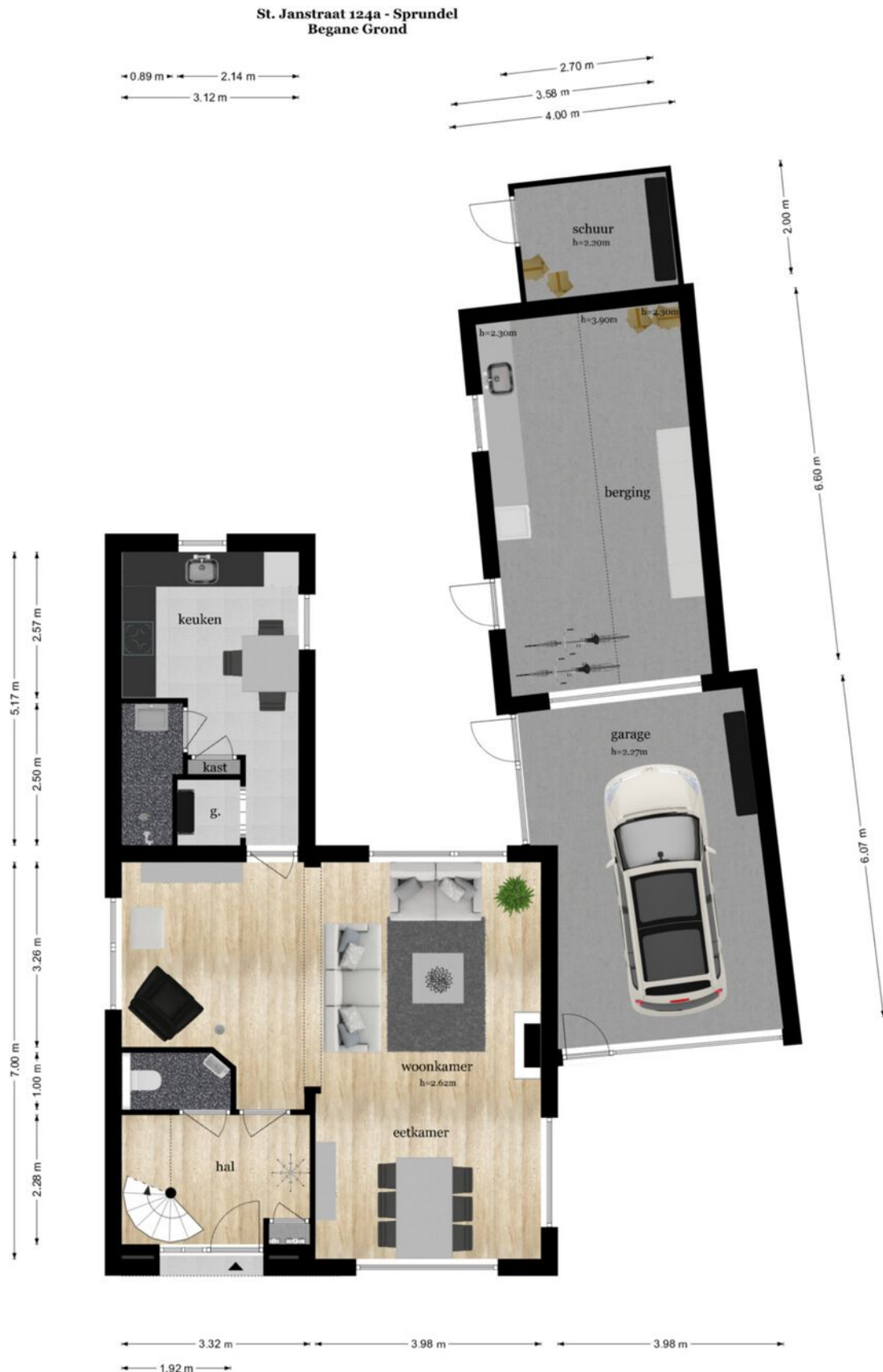








Begane grond



Begane grond 3D



Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping 3D



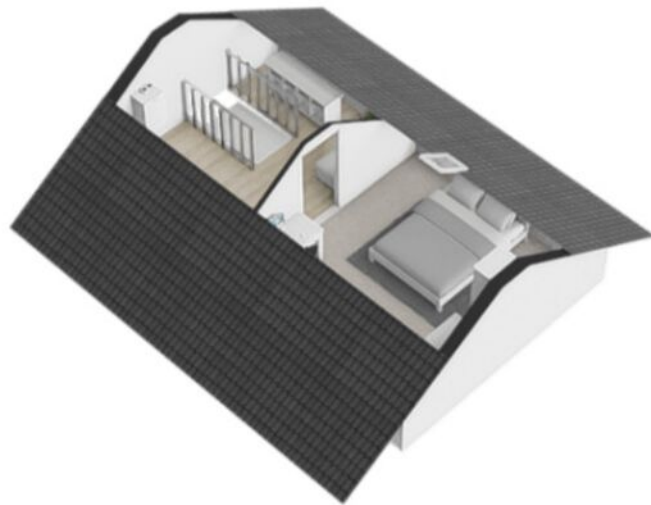
Zolder

St. Janstraat 124a - Sprundel
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Zolder 3D



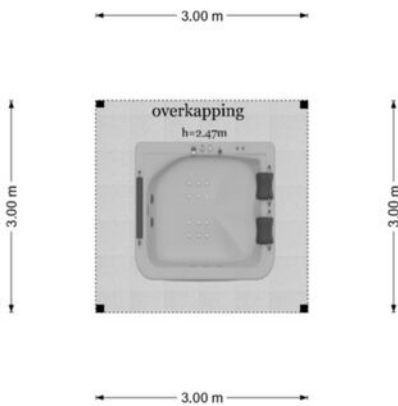
Overkapping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Overkapping

St. Janstraat 124a - Sprundel
Overkapping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Tuin



Tuin 3D



Kadastrale kaart

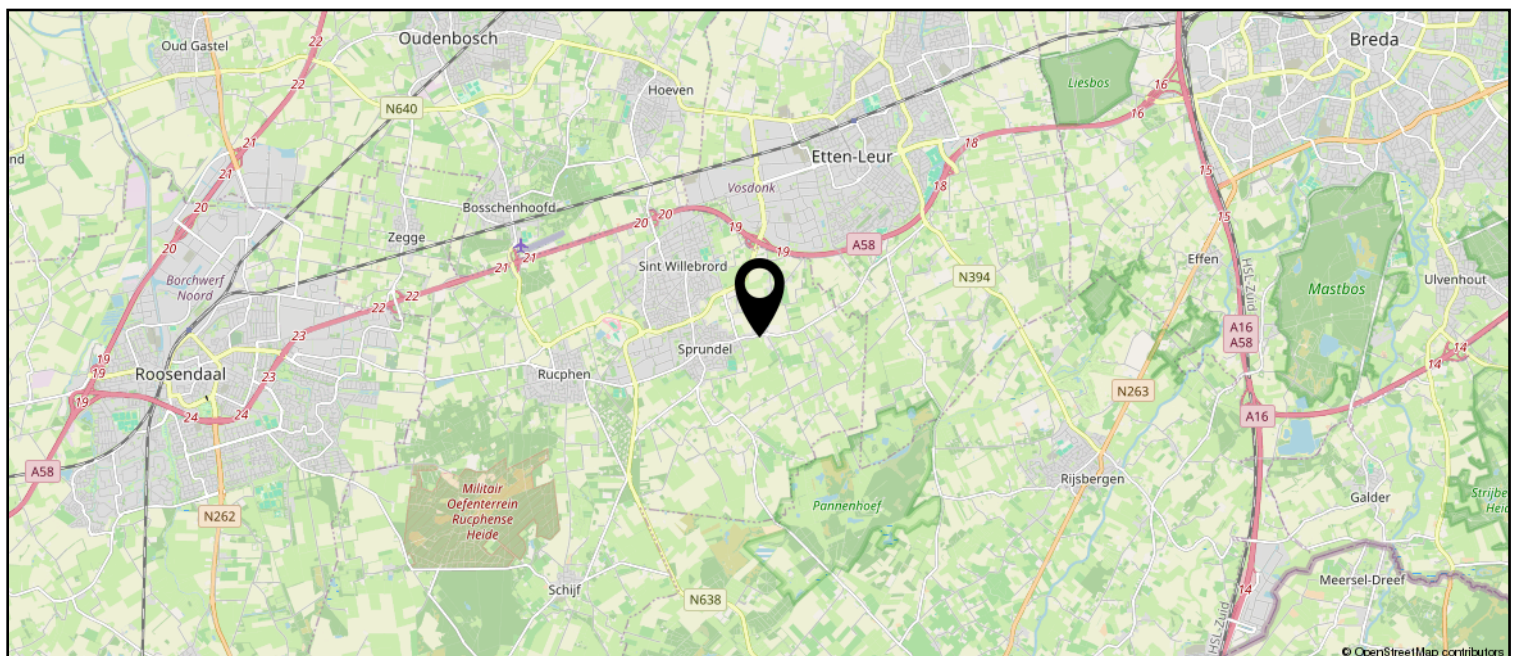
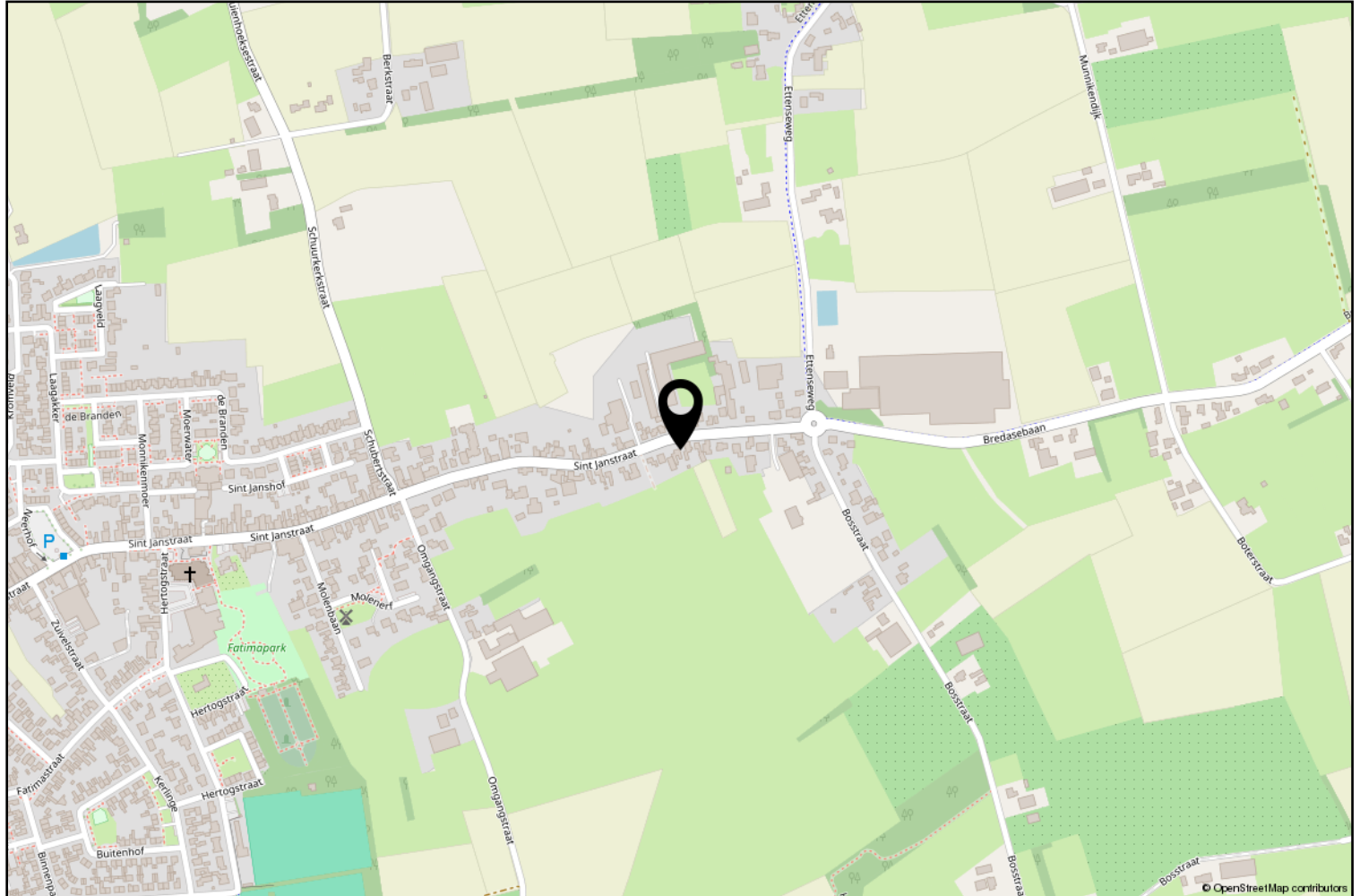


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rucphen	
	Administratieve kadastrale grens	Sectie F	
	Bebouwing	Perceel 2748	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 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		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Eettafel met stoelen			X
- Keukentafel en stoelen			X
- Dessoir			X
- Vitrine kast			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Overkapping 11x4m2	X		
Overkapping 3x3m2	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



Rucphen en haar kerkdorpen staan bekend om haar bosrijke omgeving en vele fiets- en wandelroutes. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid in de gehele gemeente zijn kenmerkend voor de inwoners van deze gemeente. De Internationale Cyclocross en Dorpenomloop zijn bekende (fiets) evenementen die jaarlijks vele bezoekers trekken.

Erwin van Hassel

Ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief in de regionale huizenmarkt waardoor ik een brede kennis en een schat aan ervaring heb opgebouwd die ik graag met u wil delen.

U kunt mij bereiken via 06-22516983 of evanhassel@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 hypotheeken 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.