

Bredaseweg 12 a

4881 DE Zundert



Vraagprijs € 1.165.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 1.165.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	9
Aantal slaapkamers:	6
Perceeloppervlakte:	ca. 908 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 279 m ²
Inhoud:	ca. 1183 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 40 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 42 m ²
Externe bergruimte:	ca. 13 m ²
Bouwjaar:	2008
Ligging:	In centrum, open ligging
Tuin:	Achtertuint, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Garage:	Aangebouwd steen, inpandig
Verwarming:	C.v.-ketel, gashaard
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Een bijzondere villa vol karakter, met verrassend veel leefruimte op een prachtig perceel met ruime oprit en een markante ligging aan de entree van Zundert. Hier woon je vrijstaand met volop ruimte om je heen én het centrum gewoon op loopafstand. De villa uit 2008 beschikt over zes slaapkamers, een aparte kantoor-/werkkamer, een aangebouwde garage en een prachtig brede tuin met privacy op het zuidoosten. Binnen vallen vooral de royale leefruimtes op, met een sfeervolle woonkamer en suite met gashaard, een ruime woonkeuken en openslaande deuren naar de overkapping en tuin. Ook praktisch zit het hier goed, met onder meer een bijkeuken, aparte berg-/wasruimte en extra vrijstaande berging. Dankzij volledige isolatie, mooie zichtlijnen en diverse comfortabele voorzieningen is dit een huis waar ruimte, sfeer en wooncomfort samenkomen.

Ligging

Je woont hier op een herkenbare plek aan de entree van Zundert, terwijl het dorpscentrum op loopafstand ligt. Winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen zijn daardoor snel bereikbaar. Tegelijkertijd biedt het perceel juist volop volwassen groen en ruimte rondom de woning. De combinatie van een centrale ligging, een eigen oprit en een beschutte tuin maakt dit een fijne plek voor wie graag ruim woont zonder afstand te doen van het gemak van het centrum.

Bouwaard

De vrijstaande villa is gebouwd in 2008 en heeft met haar rode baksteen, markante kapvorm en verzorgde detaillering een stijlvolle uitstraling. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing (kunststof kozijnen en hardhouten deurkozijnen) en beschikt over energielabel A. Voor extra wooncomfort zijn onder meer vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer, een WTW-installatie, een cv-installatie uit 2018 en airconditioning op één van de slaapkamers aanwezig. Onder de woning is een kruipruimte aanwezig. Er is verlichting geïnstalleerd rondom de woning in de overstekken alsmede in de tuin de oprit, geschakeld op een dag/nacht schakelaar. Een solide en comfortabel geheel waarin bij de bouw al duidelijk aandacht is besteed aan kwaliteit en energiezuinig wonen.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met trapopgang en garderobe. Aan de voorzijde bevindt zich een aparte kantoor-/werkkamer. De woonkamer is royaal opgezet met mooi zicht op de tuin en heeft sfeervolle kamer-en-suite deuren met inbouwkasten naar de eetkamer gelegen aan de voorzijde. Dankzij de vele ramen komt er ruim daglicht binnen. De gashaard zorgt voor extra sfeer en via de openslaande deuren loop je rechtstreeks naar de overkapping en de achtertuin. De centraal gelegen woonkeuken biedt veel werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, combi-oven, vaatwasser, rvs koel-/vries combinatie en Quooker. Aansluitend bevindt zich het achterportaal met toegang naar de separate toiletruimte, inpandige berging (voorraadkast), garage. Aansluitend aan de garage treft men de bijkeuken met extra keukenblok en trapopgang naar de verdieping boven de garage met extra kamers.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. De badkamer beschikt over daglicht en vloerverwarming. Naast de badkamer is een separaat toilet. Eén van de slaapkamers is voorzien van airconditioning en inloopkast. Vanuit een andere slaapkamer stap je zo het balkon op, waar je uitkijkt over de omgeving. De combinatie van royale kamers, veel licht en praktische bergruimte maakt ook deze verdieping prettig en functioneel ingedeeld.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is volwaardig ingericht en biedt nog eens 2 slaapkamers. Daarmee beschikt de woning over in totaal zes slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen en een boven de garage. Ideaal voor een groter gezin, logees of wanneer je naast de kantoorruimte beneden nog behoefte hebt aan een extra hobby- of werkplek.

Garage

De garage is vanuit de woning bereikbaar en biedt ruimte voor één auto. De elektrisch bedienbare garagedeur maakt in- en uitrijden eenvoudig en daarnaast zijn elektra, water en verwarming aanwezig. Achter de garage bevindt zich nog een afzonderlijke bijkeuken/berg-/wasruimte waar de wasmachine staat opgesteld. De trapopgang leidt naar verdieping boven de garage met een ruime overloop, kastruimte en de zesde slaapkamer. Hierdoor blijft de garage zelf praktisch bruikbaar en heb je tegelijkertijd extra ruimte.

Tuin

De tuin is zonder twijfel één van de sterke punten van deze woning. Ruime oprit met aangelegde voortuin. De brede achtertuin ligt op het zuidoosten en is fraai aangelegd met een groot gazon, volwassen hagen, borders en verschillende terrassen. De hoge groene erfafscheidingen zorgen voor veel privacy, terwijl de breedte van het perceel juist een ruimtelijk gevoel geeft. Direct aan de woonkamer ligt een royale overkapping, waardoor je ook bij minder weer comfortabel buiten kunt zitten. Verderop in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met de bediening van de aanwezige regeninstallatie en daarnaast nog een extra terras. Een tuin met ruimte om te ontspannen, te spelen, uitgebreid te tafelen of simpelweg van het groen te genieten.



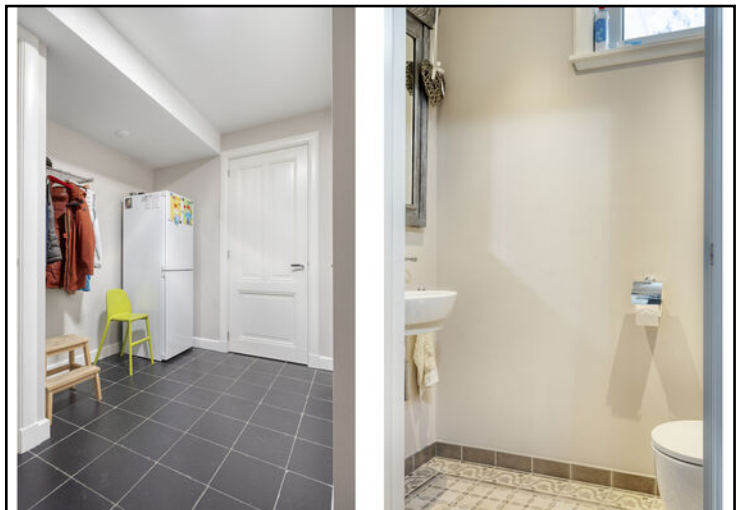
Bijzonderheden

- +Vrijstaande villa, gebouwd in 2008
- +Energie label A
- +Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- +Woonkamer ensuite met gashaard
- +Aparte kantoor-/werkkamer op de begane grond
- +Vloerverwarming op de gehele begane grond (woongedeelte) en in de badkamer
- +WTW-installatie aanwezig
- +Cv-installatie uit 2018
- +Waterontharder in de meterkast
- +Verdelers geluidsinstallatie in meterkast aanwezig
- +Airconditioning op één van de slaapkamers
- +Garage met elektrisch bedienbare garagedeur
- +Aparte bijkeuken achter de garage
- +Vrijstaande stenen berging in de tuin
- +Brede achtertuin op het zuidoosten
- +Regeninstallatie in de tuin aanwezig
- +Royale overkapping met lichtstraat direct aan de woonkamer
- +Voorzien van onder meer alarminstallatie en rolluiken
- +Centrum van Zundert op loopafstand









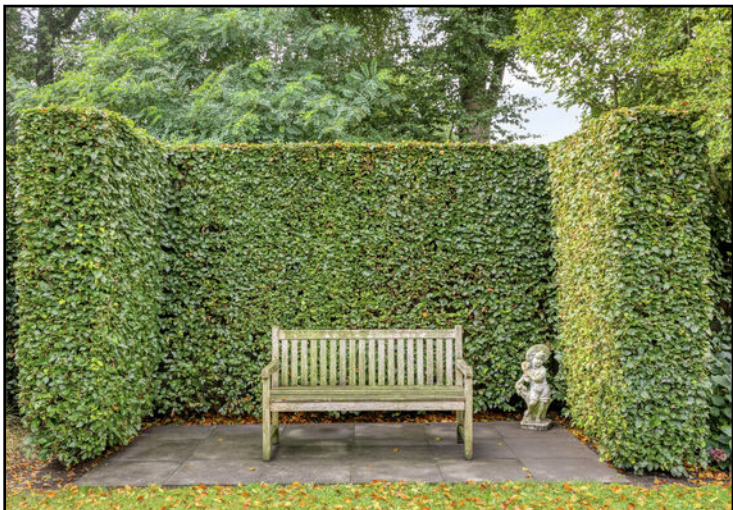










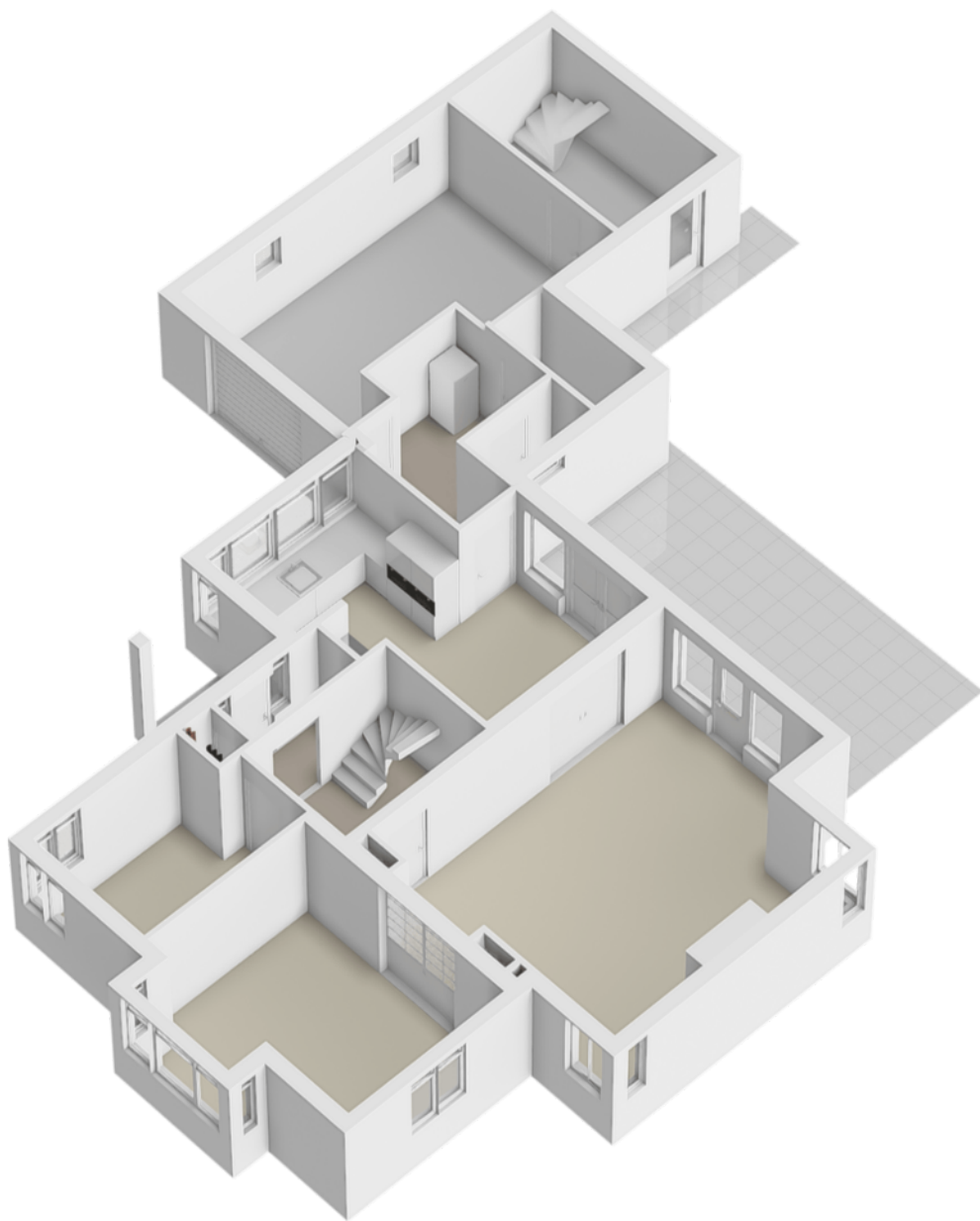




Begane grond



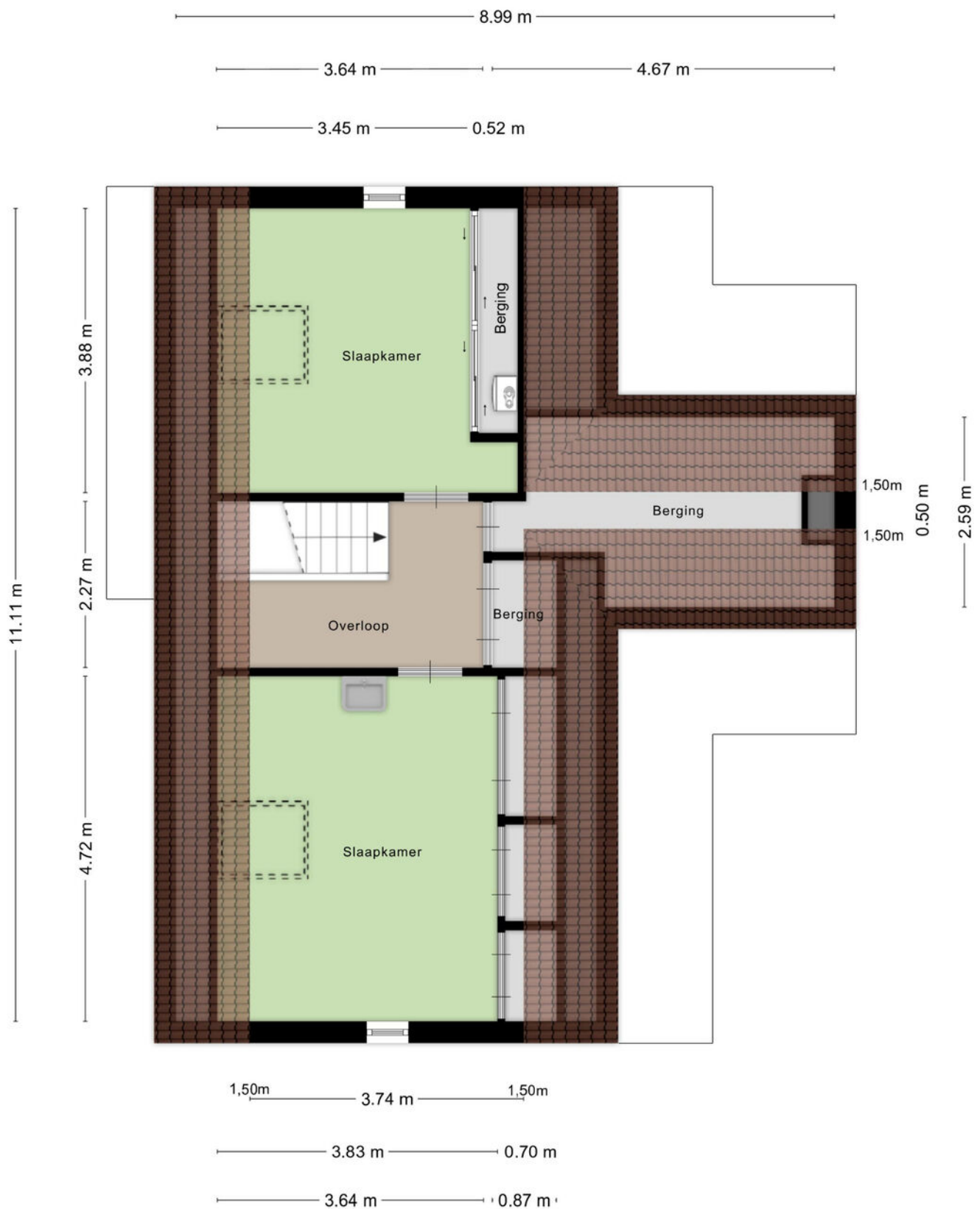
Begane grond 3D



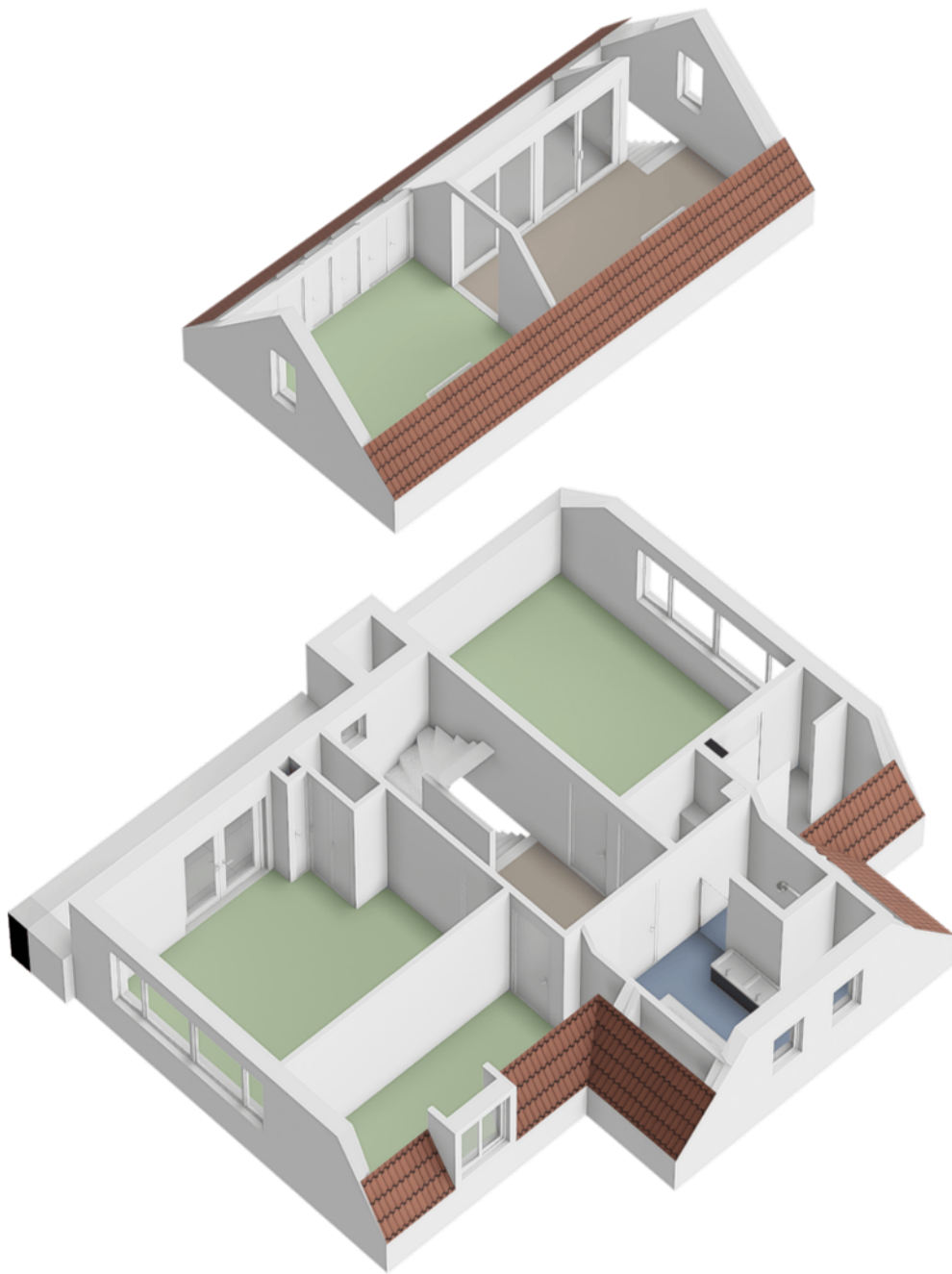
Eerste verdieping



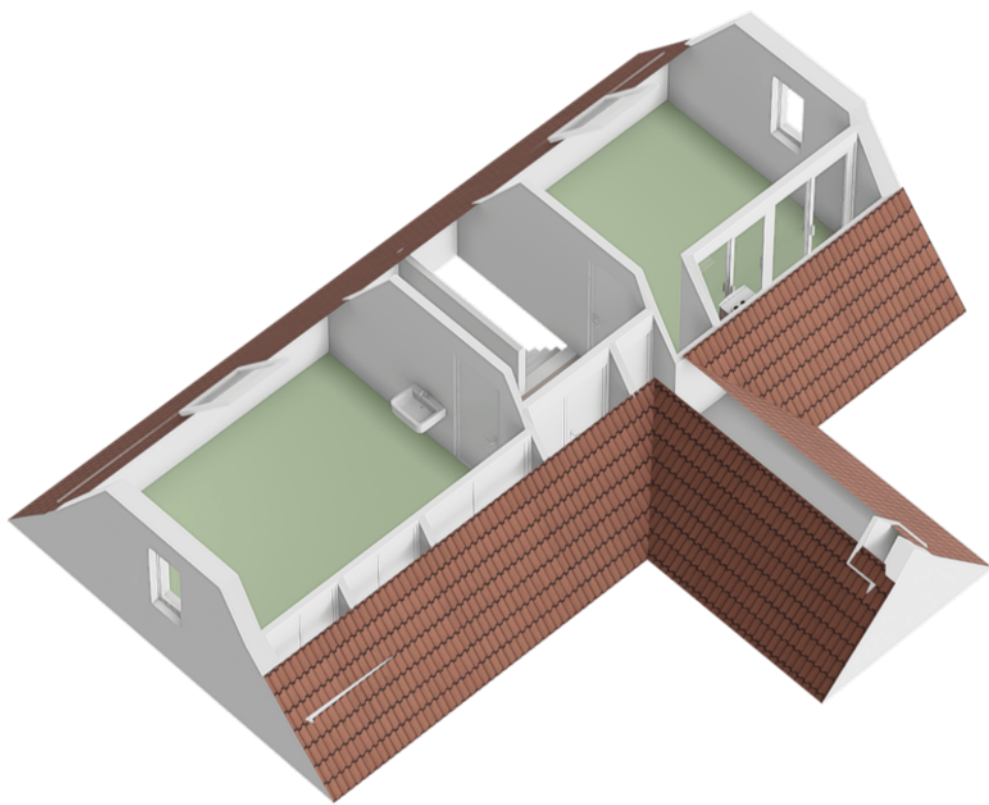
Eerste verdieping 3D



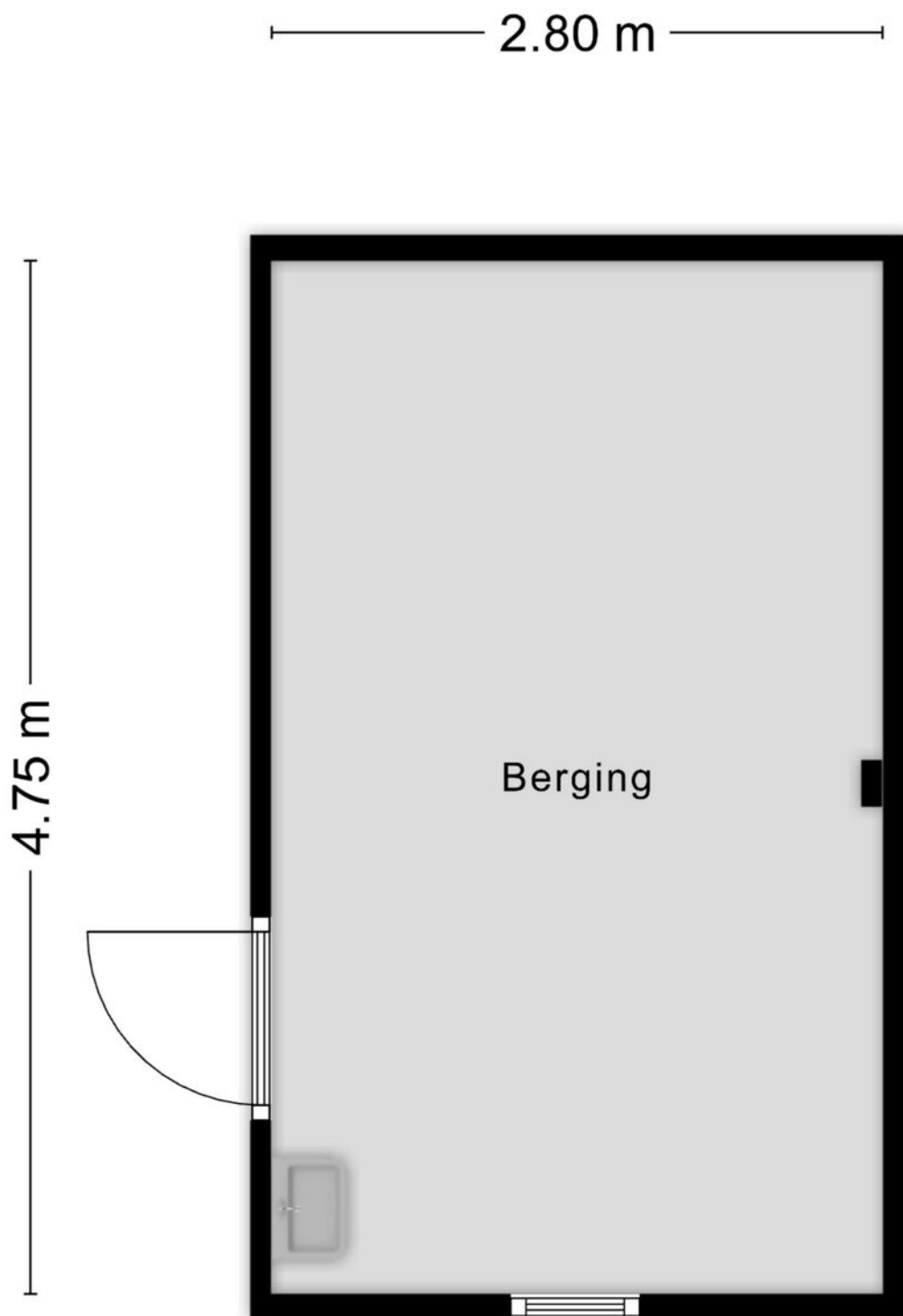
Tweede verdieping



Tweede verdieping 3D



Berging



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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zundert

K

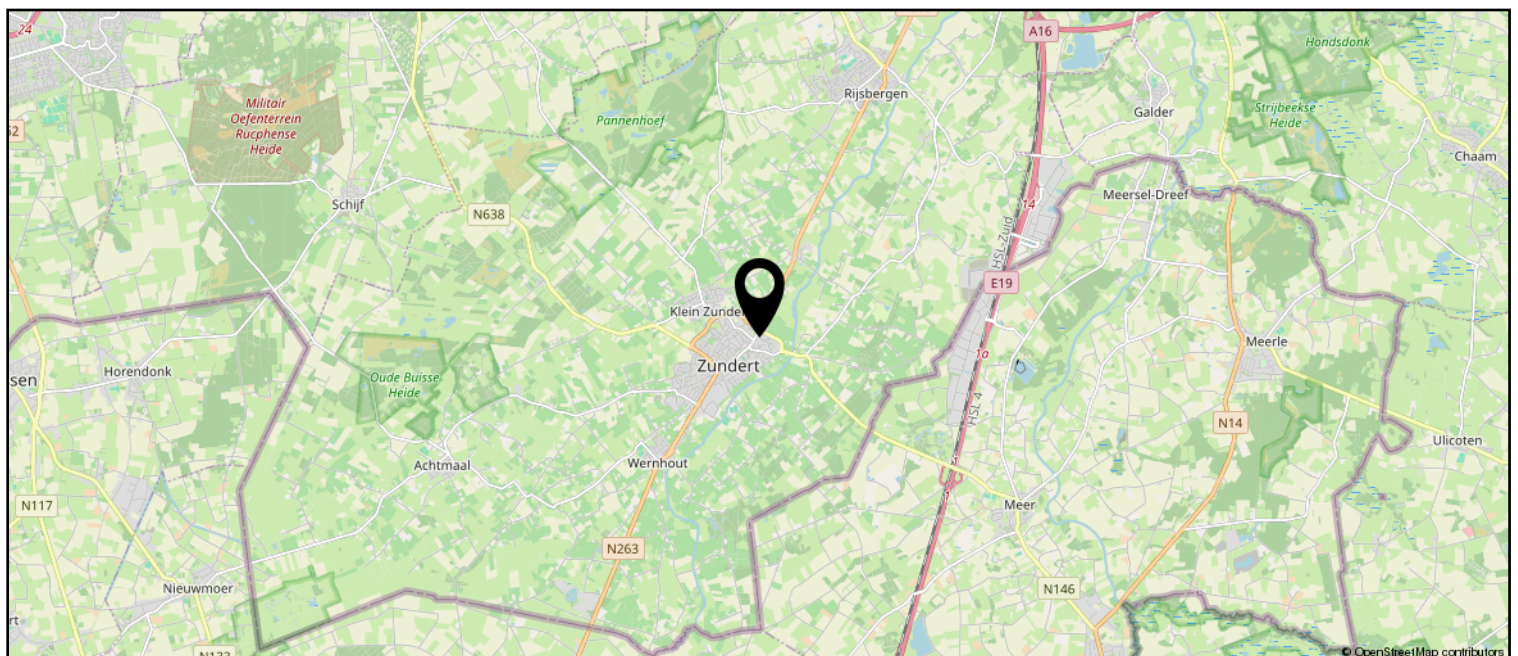
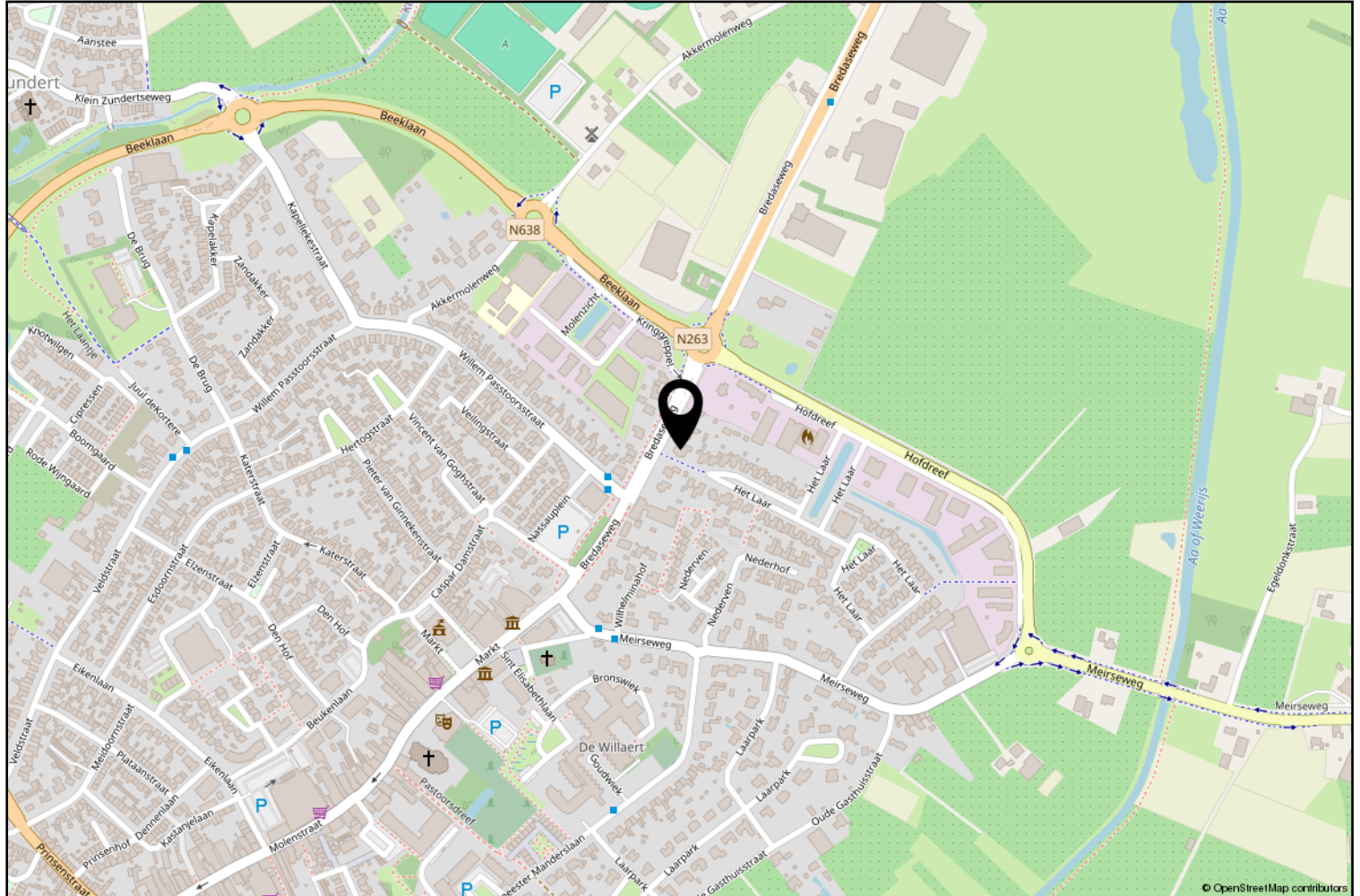
9152

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.

kadaster

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting en oprit op dag/nacht schakeling	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- Extra koel- vriescombinatie in gang		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beregeninstallatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.

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 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.