

Moervaart 10

4715 EP Rucphen



Vraagprijs € 489.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 489.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 306 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 124 m ²
Inhoud:	ca. 602 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 46 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 1 m ²
Externe bergruimte:	ca. 20 m ²
Bouwjaar:	1982
Ligging:	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Garage:	Aangebouwd steen
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming, houtkachel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label:	C

Aan de Moervaart 10 staat deze compleet gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning met drie ruime slaapkamers, een sfeervolle woonkamer met houtkachel en een open keuken. De extra grote garage biedt verrassend veel mogelijkheden en ook buiten is het prettig wonen, met een zonnige tuin op het zuiden, een recent nieuwe overkapping met glazen schuifpuien en een eigen achterom. Ben je op zoek naar een woning waar je zo kunt intrekken én waar je volop ruimte hebt voor hobby, werk of stalling van je auto? Dan ben je hier aan het juiste adres!

Ligging

Je woont hier heerlijk rustig aan het einde van een doodlopend woonerf. Aan de voorzijde kijk je uit over een grasveld met speelgelegenheid en in de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Tegelijkertijd heb je de dagelijkse voorzieningen dichtbij. Het centrum van Rucphen bereik je gemakkelijk te voet, met onder andere supermarkten, winkels, horecagelegenheden en scholen. Ook voor een wandeling of fietstocht hoef je niet ver van huis: de Rucphense Heide en het natuurgebied Visdonk liggen in de omgeving en bieden volop mogelijkheden om naar buiten te gaan. Wil je de omgeving wat verder verkennen? Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A58 zijn onder andere Breda, Roosendaal en Etten-Leur snel bereikbaar. Zo combineer je de rust van een woonerf met het gemak van voorzieningen en steden binnen handbereik.

Bouwaard

De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en beschikt over dubbele beglazing. In 2011 is de woning grondig gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de kunststof kozijnen, keuken, badkamer en cv-ketel vernieuwd. Vervolgens is de woning verder uitgebreid: in 2013 is de zolder voorzien van een dakkapel en in 2016 zijn de in pandige bijkeuken en de extra grote garage gerealiseerd. Ook aan onderhoudsgemak is gedacht. De overstekken zijn afgewerkt met Keralit, waardoor je hier relatief weinig omkijken naar hebt.

Begane grond

Via de hal kom je binnen in de woning. Hier bevinden zich de meterkast en de doorgang naar de woonkamer. De woonkamer heeft een warme en gezellige uitstraling dankzij de houtkachel en staat in open verbinding met de keuken. In de hal entree, woonkamer, toilet en hal bij trap ligt een tegelvloer, voorzien van vloerverwarming. De keuken is modern uitgevoerd en vormt een fijne plek om samen te koken en te tafelen. Het royale spoeleiland met barretje nodigt uit om gezellig aan te schuiven. Verder is de keuken uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combi-oven, kookplaat en ingebouwde afzuigkap. Onder de trap is bovendien praktische extra bergruimte aanwezig. Aan de achterzijde zorgt een brede schuifpui voor een prettige hoeveelheid daglicht en een directe verbinding met de tuin. De schuifpui kan worden afgesloten met een elektrisch rolluik. Vanuit de keuken bereik je een tweede hal met de moderne toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. Hier vind je ook de toegang tot de bijkeuken. Deze praktische ruimte beschikt over een keukenblok met spoelbak en een tweede koelkast/vriezer. Daarnaast is er een aparte plek voor de wasmachine en droger. De bijkeuken geeft zowel toegang tot de tuin als tot de garage. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een designradiator.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt plaats aan twee ruime slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Op de overloop en in beide slaapkamers ligt een laminaatvloer. De hoofdslaapkamer beschikt over een praktische walk-in closet. Deze is door middel van een wand afgescheiden van het slaapgedeelte, waarbij de wand ook geschikt is voor het plaatsen van een televisie. De slaapkamers zijn voorzien van raamhorren en handbediende rolluiken. De badkamer is modern uitgevoerd en compleet ingericht met een inloopdouche, ligbad en een dubbele wastafel met meubel. Extra comfort komt van de elektrische vloerverwarming en de designradiator. Een ingebouwde radio maakt de badkamer helemaal compleet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De voorzolder biedt extra bergruimte en geeft toegang tot de derde slaapkamer. Deze ruime kamer heeft dankzij de grote kunststof dakkapel een prettige hoeveelheid licht en beschikt daarnaast over airconditioning en elektrische rolluiken. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en langs de schuine kanten zijn praktische, op maat gemaakte bergkasten geplaatst. Een fijne extra ruimte die je natuurlijk als slaapkamer kunt gebruiken, maar die zich ook uitstekend leent als thuiswerkplek, hobbyruimte of andere multifunctionele kamer. Er ligt een vergunning voor het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde wat mogelijkheid biedt voor het creëren van een 4de (slaap)kamer.

Garage

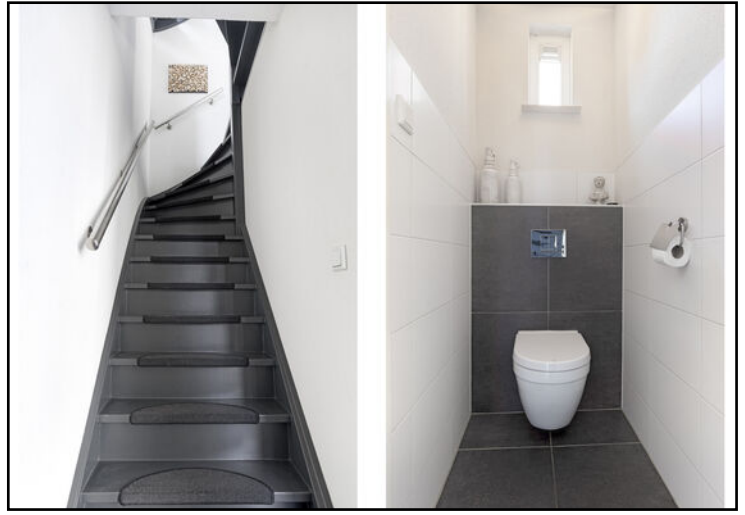
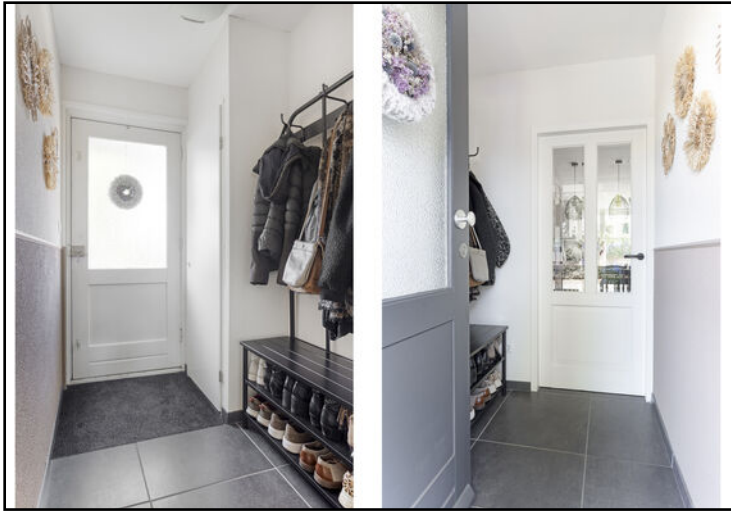
De extra grote garage is een van de opvallende pluspunten van deze woning. Via de elektrische roldeur en de separate loopdeur is de ruimte gemakkelijk bereikbaar. De gevlinderde vloer, gestucte wanden en de aanwezige houtkachel maken de garage bovendien geschikt voor veel meer dan alleen het stallen van een auto. Er is een tweede meterkast met krachtstroom aanwezig en de hydraulische heftafel is verzonken in de vloer. Daarnaast beschikt de garage over twee lichtkoepels, diverse lichtarmaturen en een bewegingssensor. Of je nu een ruime werkplek, hobbyruimte, salon of extra stallingsruimte zoekt: deze garage biedt volop mogelijkheden. Ook aan de buitenzijde is de garage netjes afgewerkt met een Keralit overstek en ingebouwde lichtspots. Deze zijn aangesloten op een schemerschakelaar.

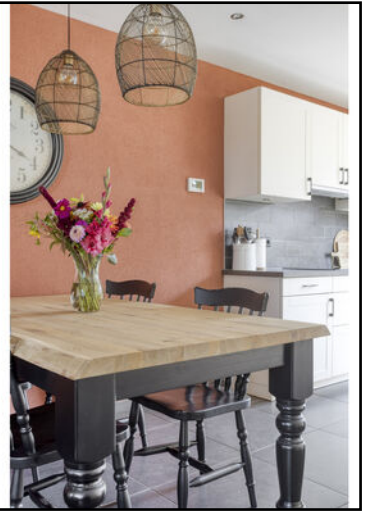
Tuin

De tuin bereik je rechtstreeks vanuit de keuken via de grote kunststof schuifpui of vanuit de bijkeuken via de loopdeur. Eenmaal buiten valt direct de zonnige ligging op: de achtertuin ligt op het zuiden. De tuin is overzichtelijk aangelegd met een gazon en zonneterras. De recent nieuwe overkapping / tuinhuis is voorzien van elektriciteit en glazen schuifdeuren, waardoor je hier ook op minder warme of wat frissere dagen heerlijk buiten kunt zitten. De tuin is volledig af te sluiten met een poort en beschikt over een achterom. Langs de zijkant van de garage loopt bovendien een pad over de volledige lengte van het perceel. Hierdoor kun je eenvoudig naar de voorzijde lopen en bijvoorbeeld de containers uit het zicht van de tuin plaatsen.

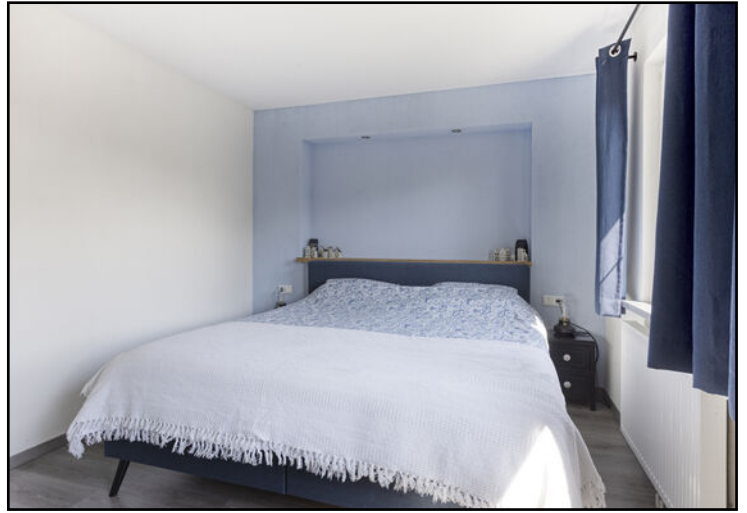
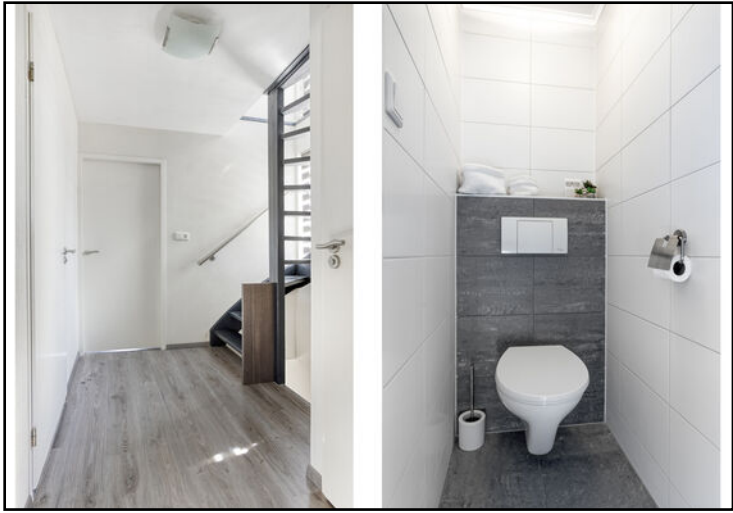
Bijzonderheden:

- +Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
- +In 2011 volledig gerenoveerd
- +In 2013 zolder uitgebouwd met een dakkapel
- +In 2016 de woning vergroot met een inpandige bijkeuken en ruime garage
- +Overal kunststof kozijnen (op voordeur na)
- +Grotendeels isolerende beglazing aanwezig
- +HR CV ketel, Remeha Avanta 35C, bwjr 2011
- +Elektrische vloerverwarming d.m.v. warm water in hal entree, woonkamer, toilet, hal bij trap
- +Elektrische vloerverwarming in de badkamer
- +Houtkachel in de woonkamer en garage
- +9 zonnepanelen (overname nader te bepalen)
- +Airconditioning geïnstalleerd
- +Coax- en internet aansluiting aanwezig in woonkamer en slaapkamers
- +Voorbereiding glasvezel aanwezig
- +Grote garage voor stalling, werk- of hobbyruimte
- +Ruime woning met open indeling en 3 grote slaapkamers
- +Fijn formaat tuin met nieuwe overkapping / tuinhuis
- +Hobby, werkruimte, opslag of stalling van voertuigen















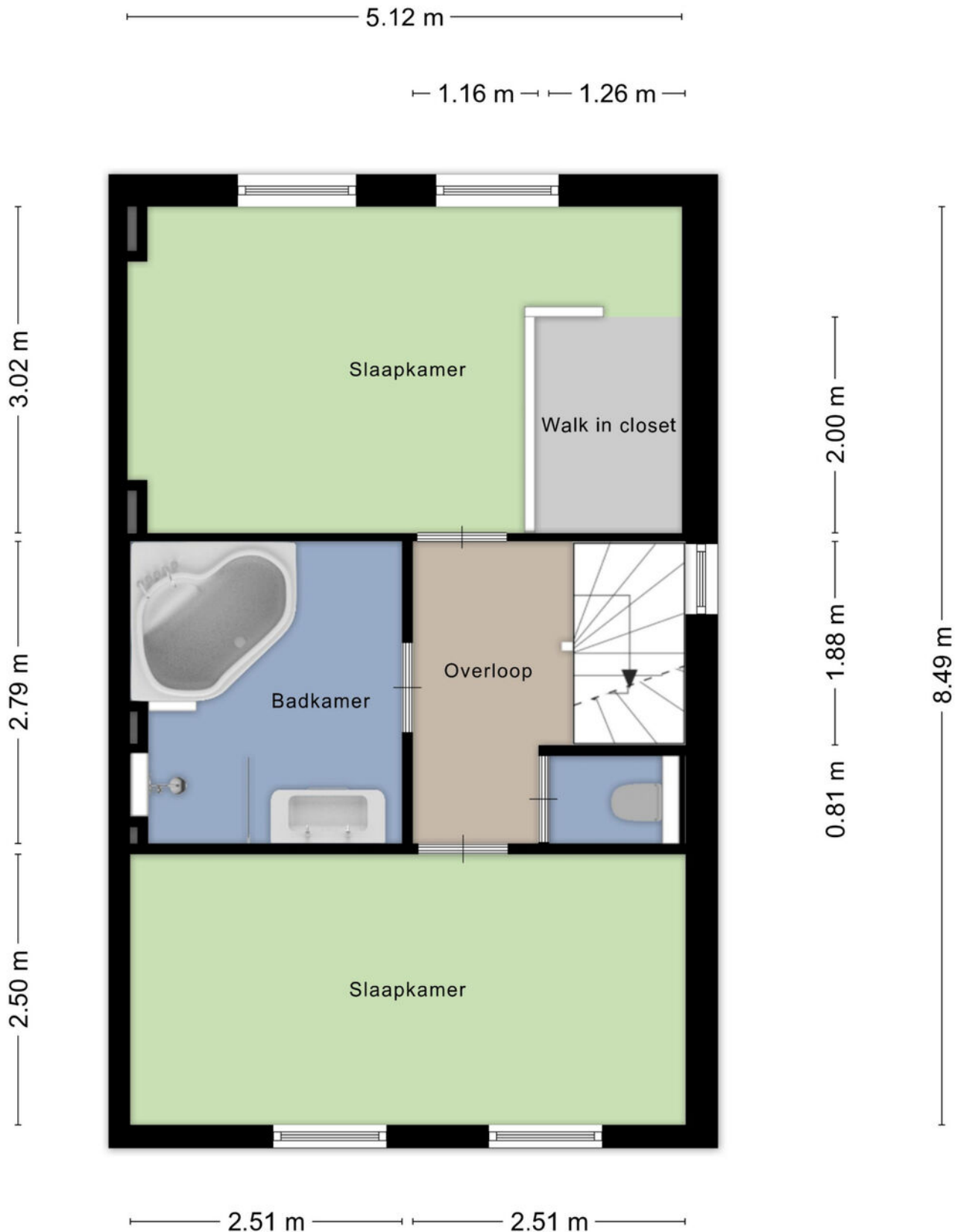


Begane grond

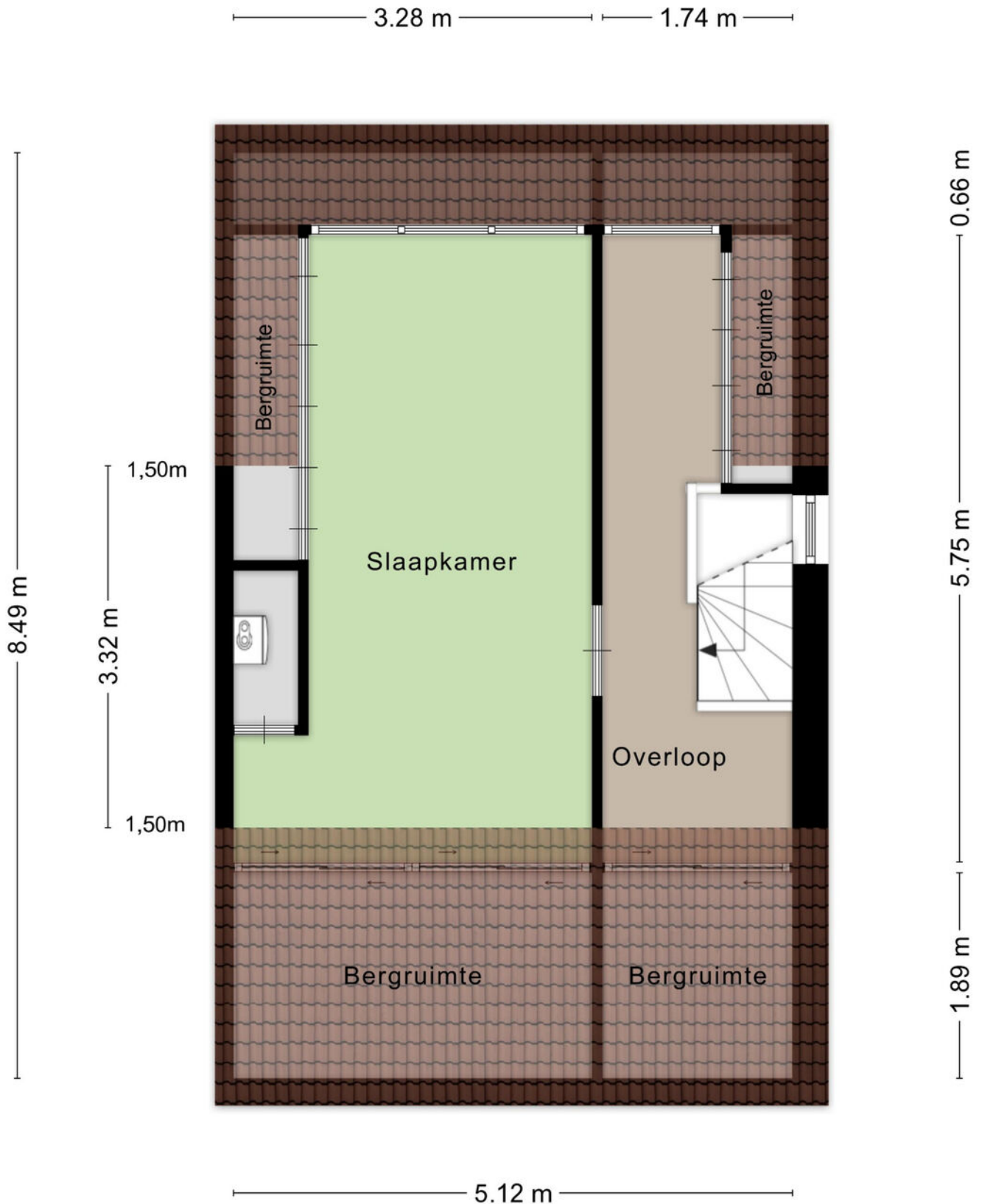


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

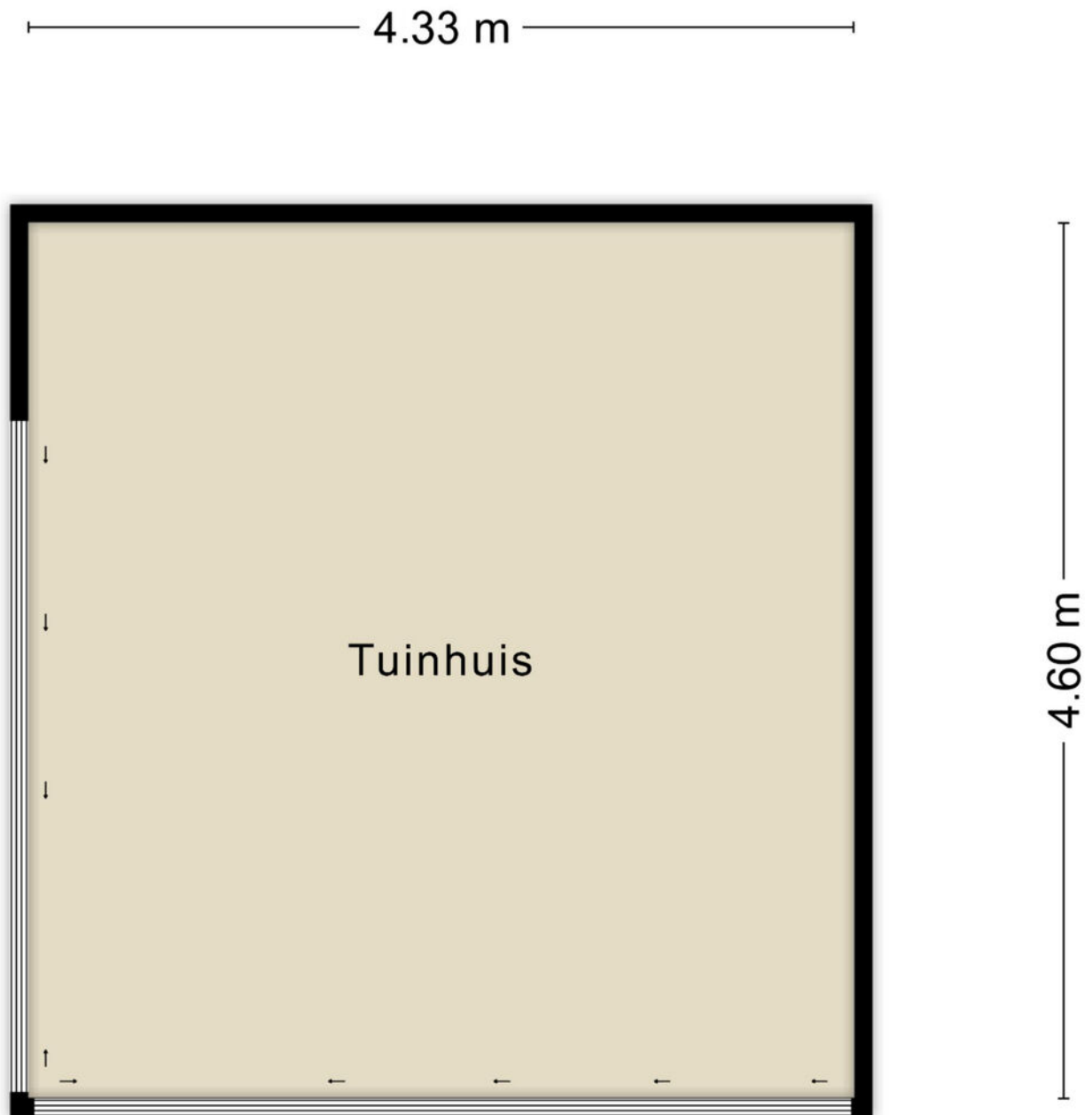
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Overkapping / tuinhuis



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 Rucphen

Sectie C

Perceel 3333

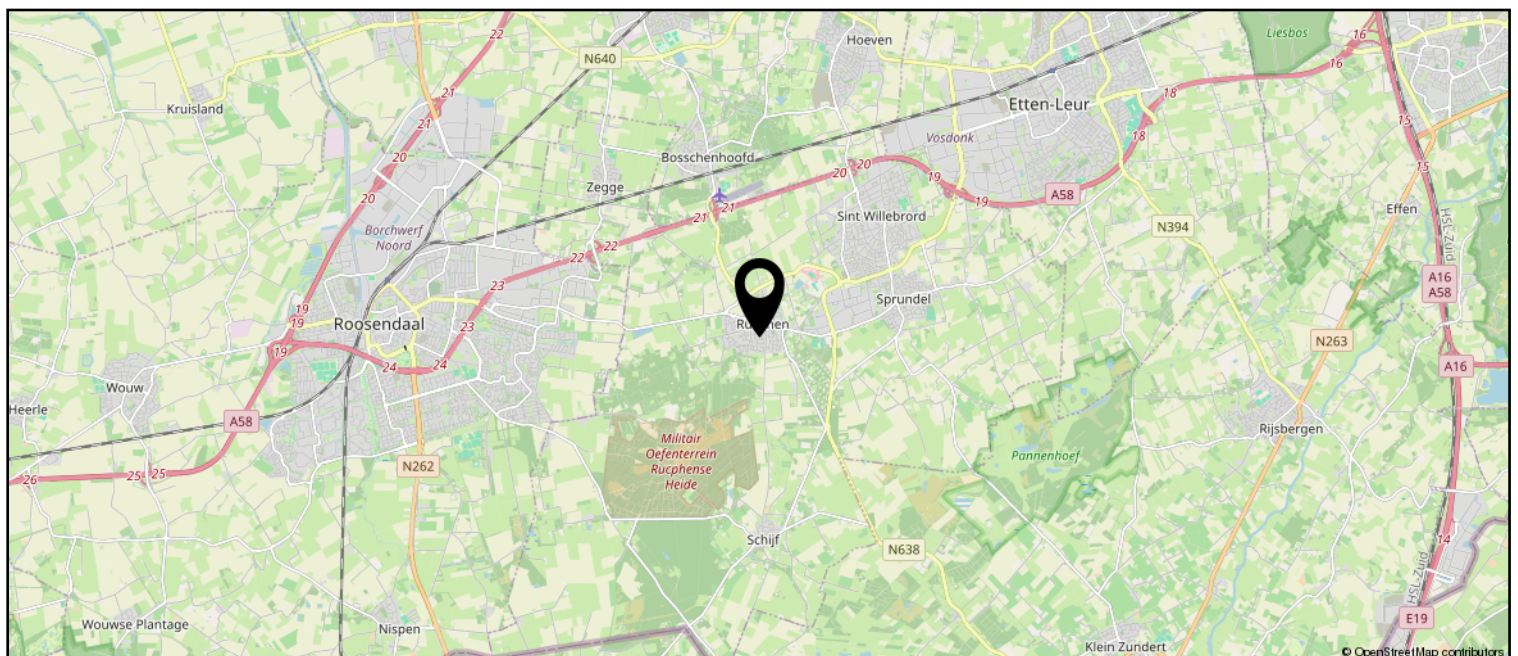
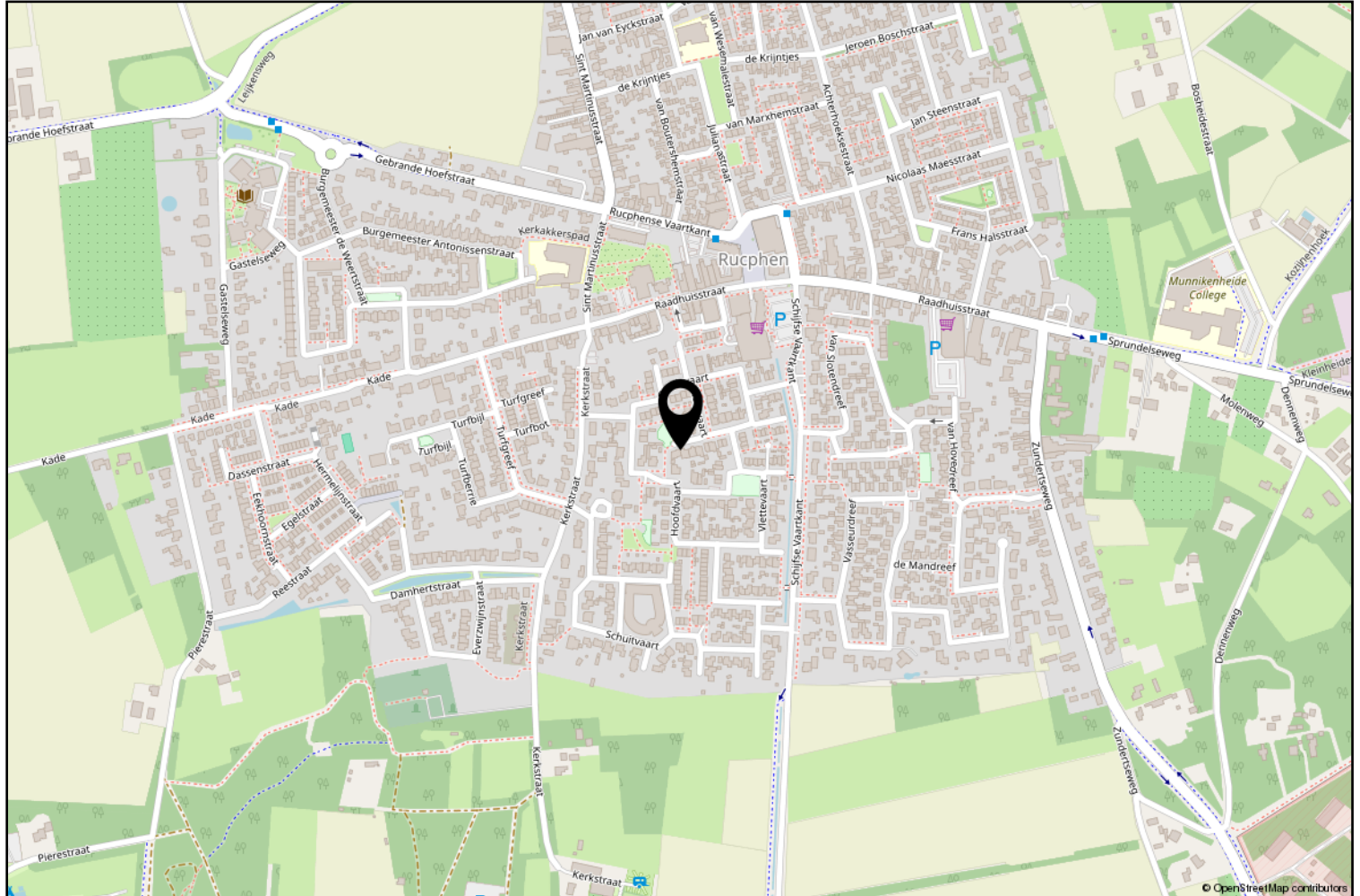
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 augustus 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			
Houtkachel			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
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- plissés woonkamer raam	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Gardena tuinslang			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Hydraulische heftafel			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.

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.