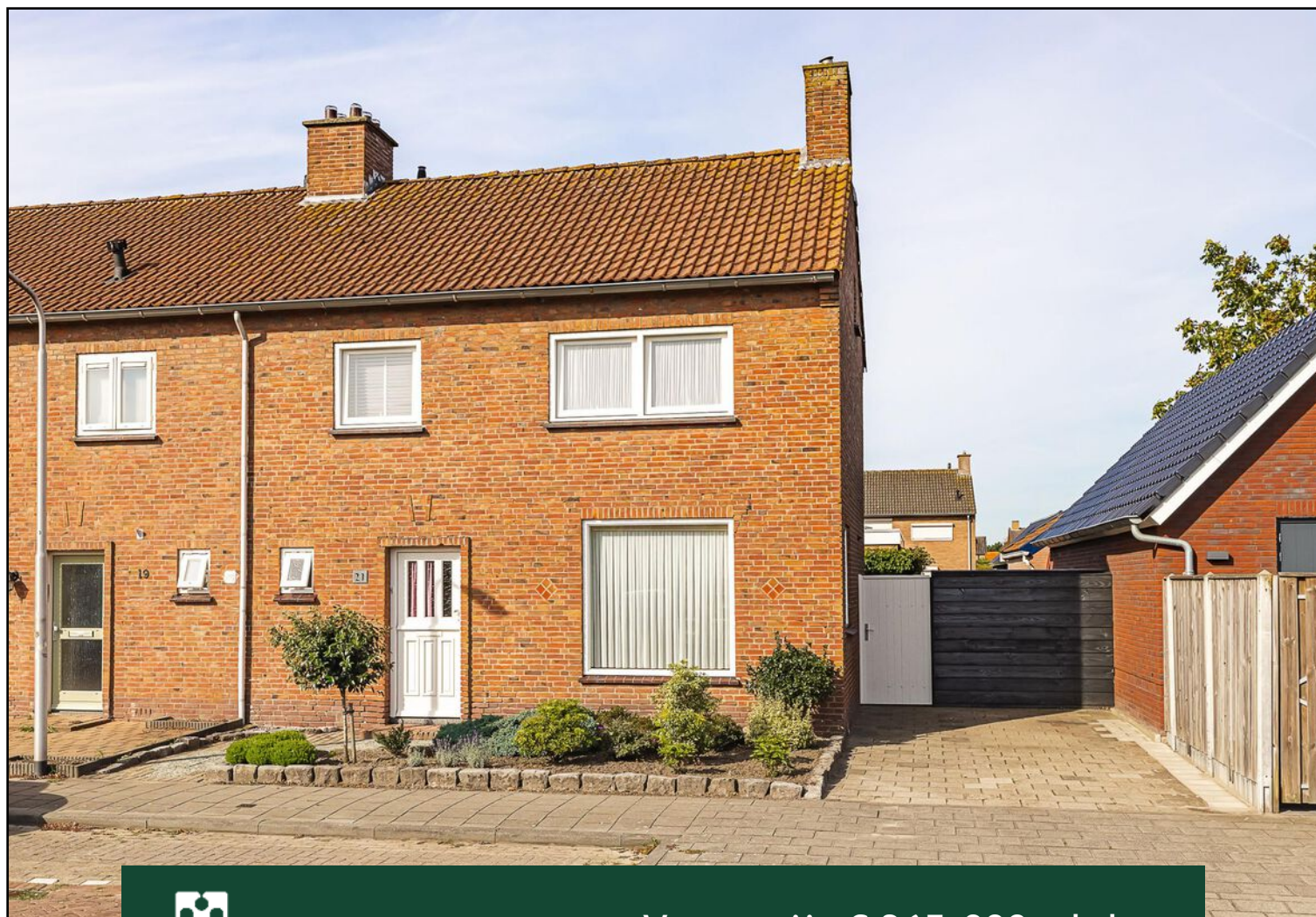


Julianastraat 21

4715 AT Rucphen



Vraagprijs € 365.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 365.000,- k.k.
Soort woning:	Hoekwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 235 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 100 m ²
Inhoud:	ca. 371 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 11 m ²
Externe bergruimte:	ca. 18 m ²
Bouwjaar:	1958
Ligging:	In rustige straat, nabij centrum
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v.-ketel, gashaard
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	D

Op zoek naar een fijn thuis in een fijne buurt, zonder dat je de gezelligheid van het centrum hoeft in te ruilen? Dan mag je deze eindwoning aan de Julianastraat 21 in Rucphen niet missen. Met circa 100 m² woonoppervlak, een royaal perceel van circa 235 m², drie slaapkamers, een vernieuwde keuken en badkamer én een vrijstaande garage/berging met eigen oprit biedt deze woning verrassend veel wooncomfort. Tel daar de zonnige achtertuin op het zuidwesten en de praktische bijkeuken bij op en je hebt hier een huis waar je prettig kunt wonen én volop ruimte hebt.

Ligging

Je woont hier in een rustig straatje, op loopafstand van het centrum van Rucphen. Handig voor de dagelijkse boodschappen en alle voorzieningen, er ligt een basisschool op nog geen 100 meter afstand en ook de bushalte bij gemeenschapshuis Agora bevindt zich op slechts enkele minuten lopen. Zo heb je de dagelijkse voorzieningen dichtbij, terwijl je thuis juist geniet van de rust van een zijstraat.

Bouwaard

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1958 en uitgevoerd met bakstenen gevels, een pannendak en houten kozijnen. In 1976 zijn de keuken/bijkeuken en garage aangebouwd. Ook op het gebied van onderhoud en verduurzaming zijn er verschillende werkzaamheden uitgevoerd. Zo is de spouwmuur in 2016 geïsoleerd met HR++ PS-parels en zijn de houten buitenkozijnen in 2024 en 2025 nog geschilderd. De woning beschikt over energielabel D en deels isolerende beglazing. De meterkast is in 2023 vervangen. Verwarming en warm water worden verzorgd door een Remeha Calenta Ace 28C cv-combiketel uit 2019, die in eigendom is.

Begane grond

Via de hal met meterkast, apart toilet, trapopgang en praktische trapkast stap je de woning binnen. Vanuit hier kom je in de ruime open woonkamer, waar de pvc-vloer zorgt voor een verzorgde basis. De woonkamer biedt voldoende plek voor zowel een comfortabele zithoek als een eettafel. De aanwezige gashaard geeft de ruimte bovendien een extra sfeervol accent. Aan de achterzijde sluit de keuken mooi aan op de leefruimte. Deze is in 2023 volledig vernieuwd en uitgevoerd met onder andere een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, boiler, spoelbak en combi-oven. De pvc-vloer sluit verzorgd aan bij het geheel. Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken. Een fijne extra ruimte voor onder andere de wasmachine en/of droger en aanvullende bergruimte. Vanuit de bijkeuken is tevens de tuin bereikbaar.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de overloop. Twee slaapkamers beschikken over een vaste kast, waardoor er direct praktische bergruimte aanwezig is. De badkamer is in 2019 vernieuwd en ingericht met een wastafelmeubel, douche met douchescherm, toilet en een kast. Een complete en verzorgde badkamer die prettig aansluit bij het dagelijkse gebruik.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte is uitstekend geschikt als extra bergruimte voor spullen die je niet iedere dag nodig hebt.

Garage / bijgebouwen

Naast de woning staat een vrijstaande garage/berging van circa 18 m². De garage is voorzien van elektra en dankzij de achterom is deze gemakkelijk bereikbaar. Een praktische plek voor de auto, fietsen, gereedschap, hobbyspullen of extra opslag.

In het plafond van de garage is asbesthoudend materiaal aanwezig.

Tuin / buitenruimte

De achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten. Hier kun je dus volop profiteren van de middag- en avondzon. De tuin is grotendeels bestraat en biedt meerdere gezellige terrassen waar je eenvoudig een fijne zitplek creëert.

Dankzij de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar zonder door de woning te hoeven lopen. Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en de eigen oprit naast het huis.

+ Woning: gunstig gelegen eindwoning met circa 100 m² woonoppervlak, een perceel van circa 235 m² en drie slaapkamers

+ Keuken & sanitair: keuken vernieuwd in 2023 en badkamer vernieuwd in 2019

+ Installaties: meterkast vervangen in 2023, Remeha Calenta Ace 28C cv-combiketel uit 2019 en een gashaard in de woonkamer

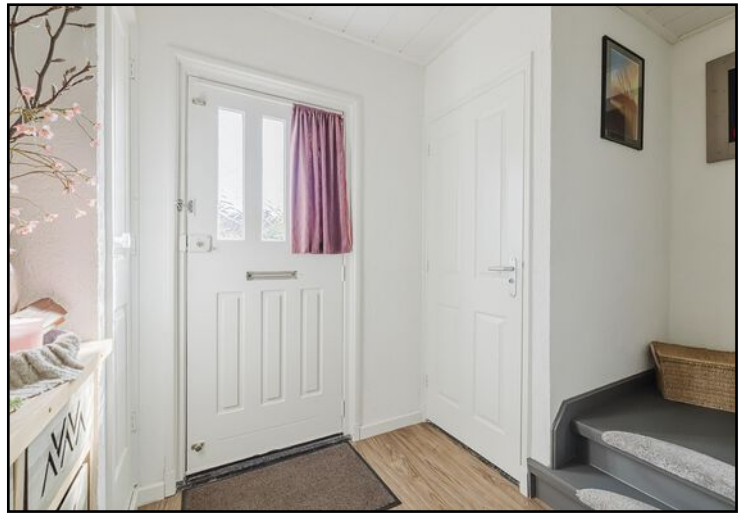
+ Isolatie & onderhoud: spouwmuurisolatie met HR++ PS-parels uit 2016, deels isolerende beglazing, houten kozijnen geschilderd in 2024 en 2025 en energielabel D

+ Buitenruimte: achtertuin op het zuidwesten, praktische achterom en een eigen oprit naast de woning

+ Garage: vrijstaande garage/berging van circa 18 m², voorzien van elektra; in het plafond van de garage is asbesthoudend materiaal aanwezig

+ Extra ruimte: praktische bijkeuken en zolder bereikbaar via een vlizotrap



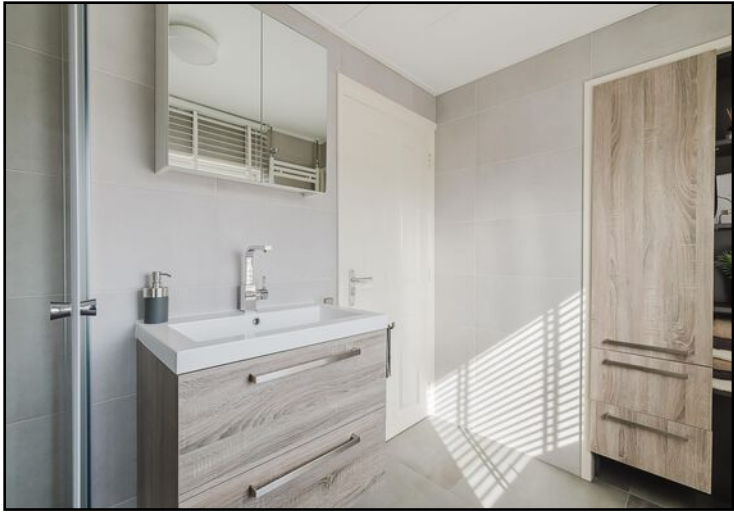














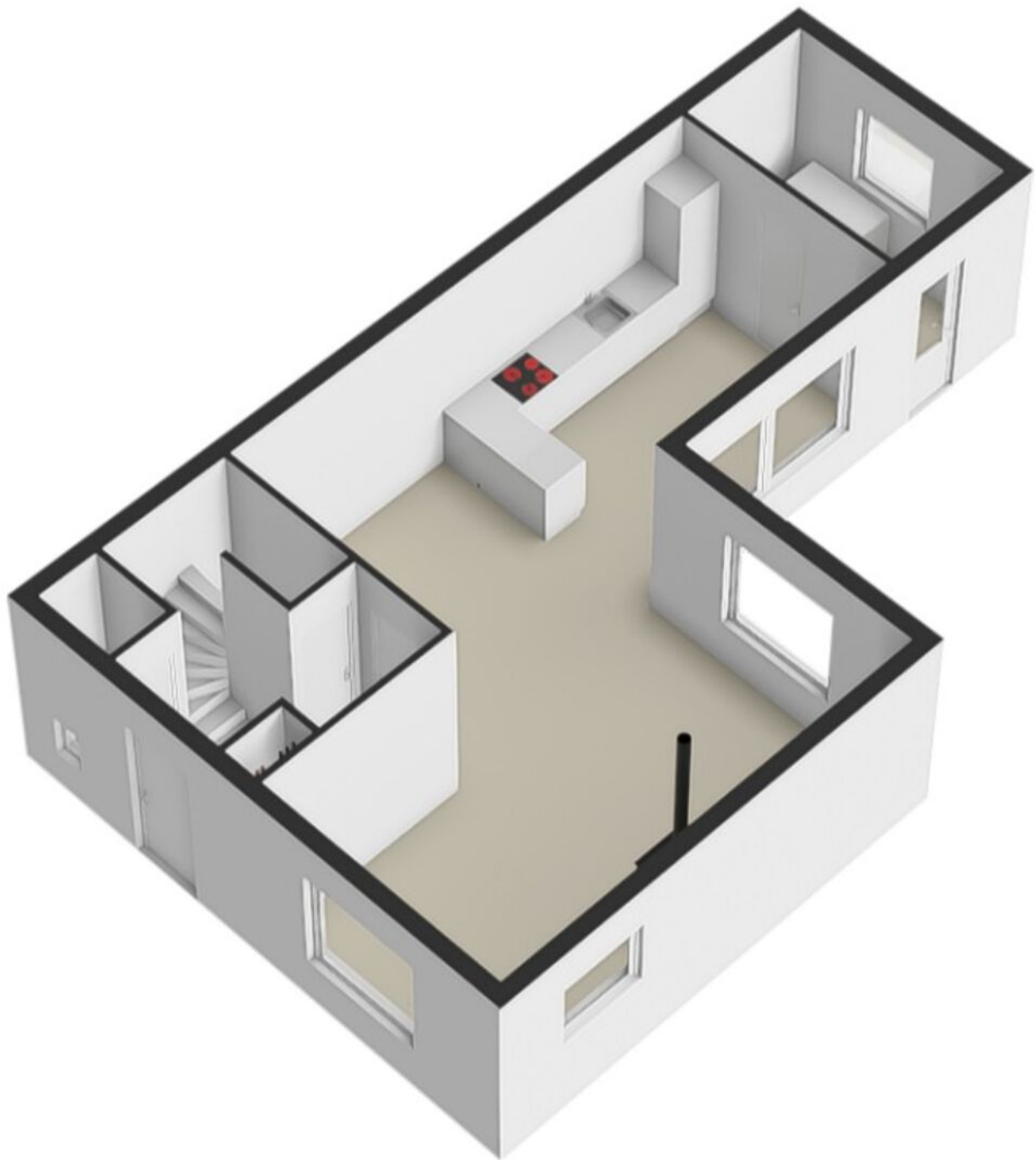


Begane grond

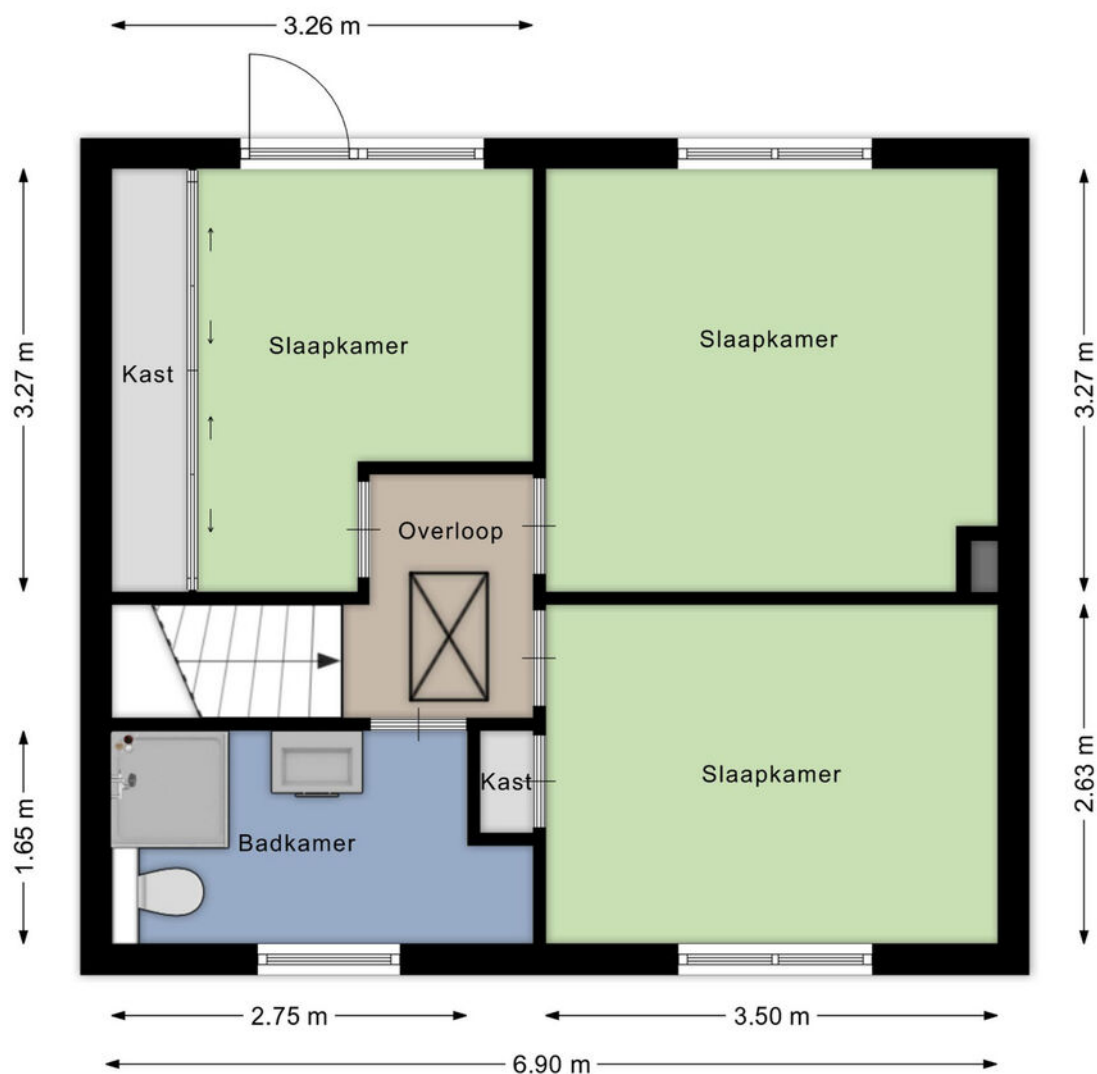


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Begane grond 3D

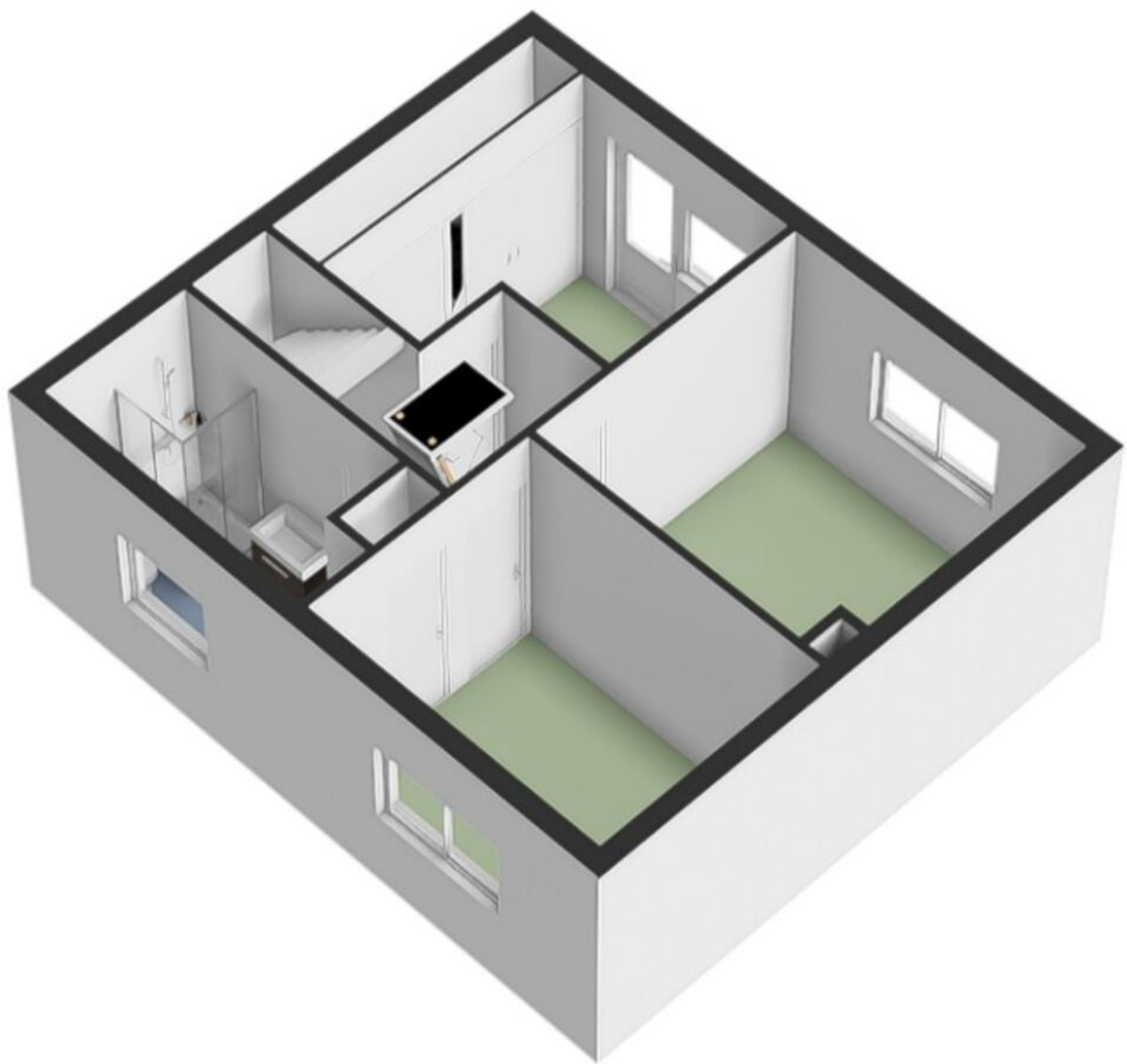


Eerste verdieping

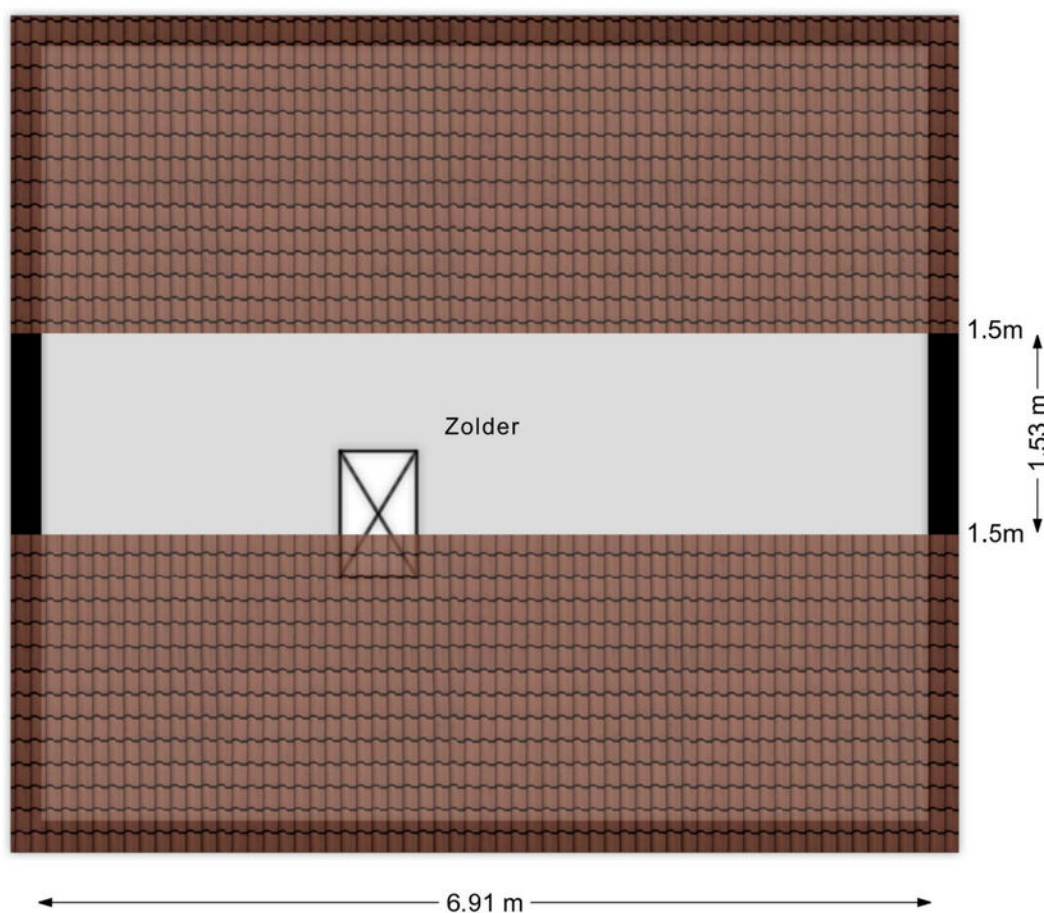


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Eerste verdieping 3D

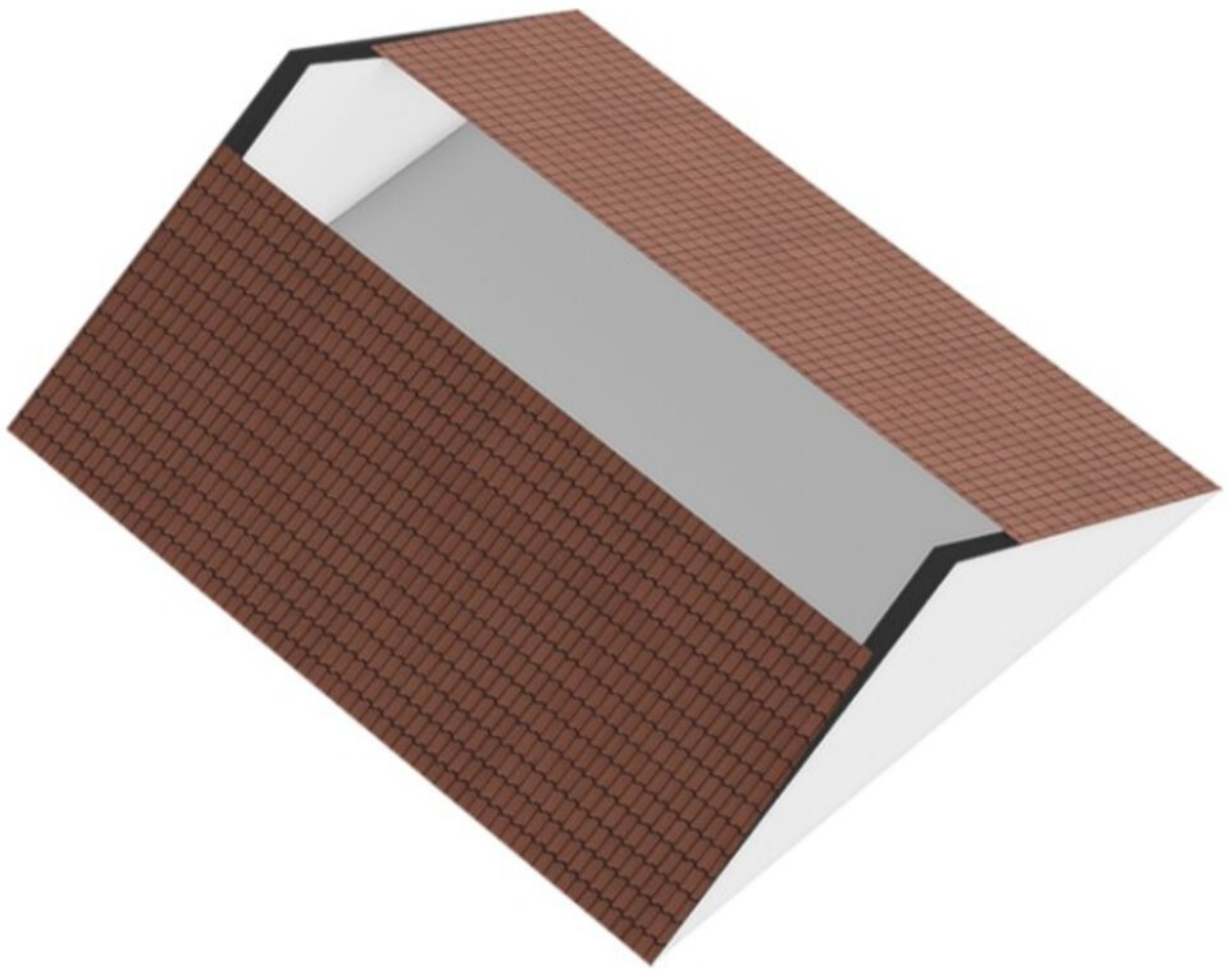


Zolderverdieping

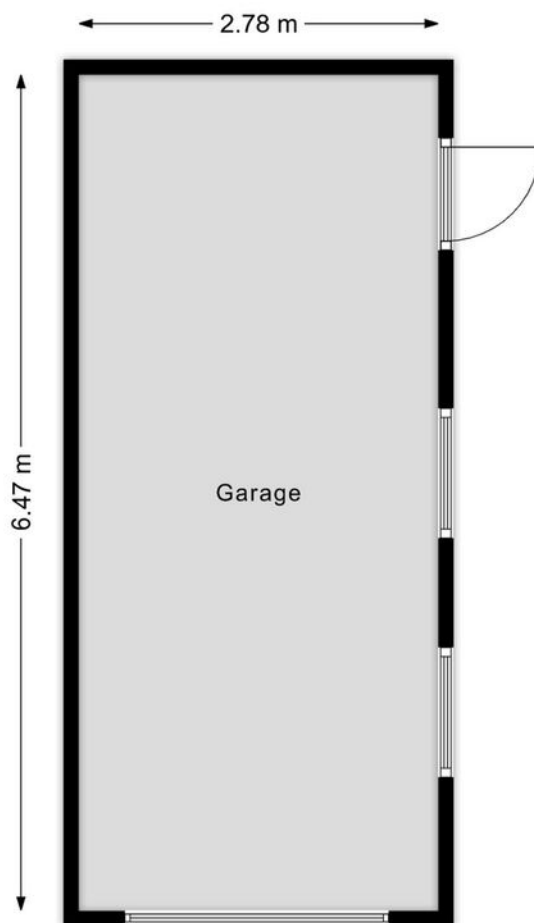


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Zolderverdieping 3D

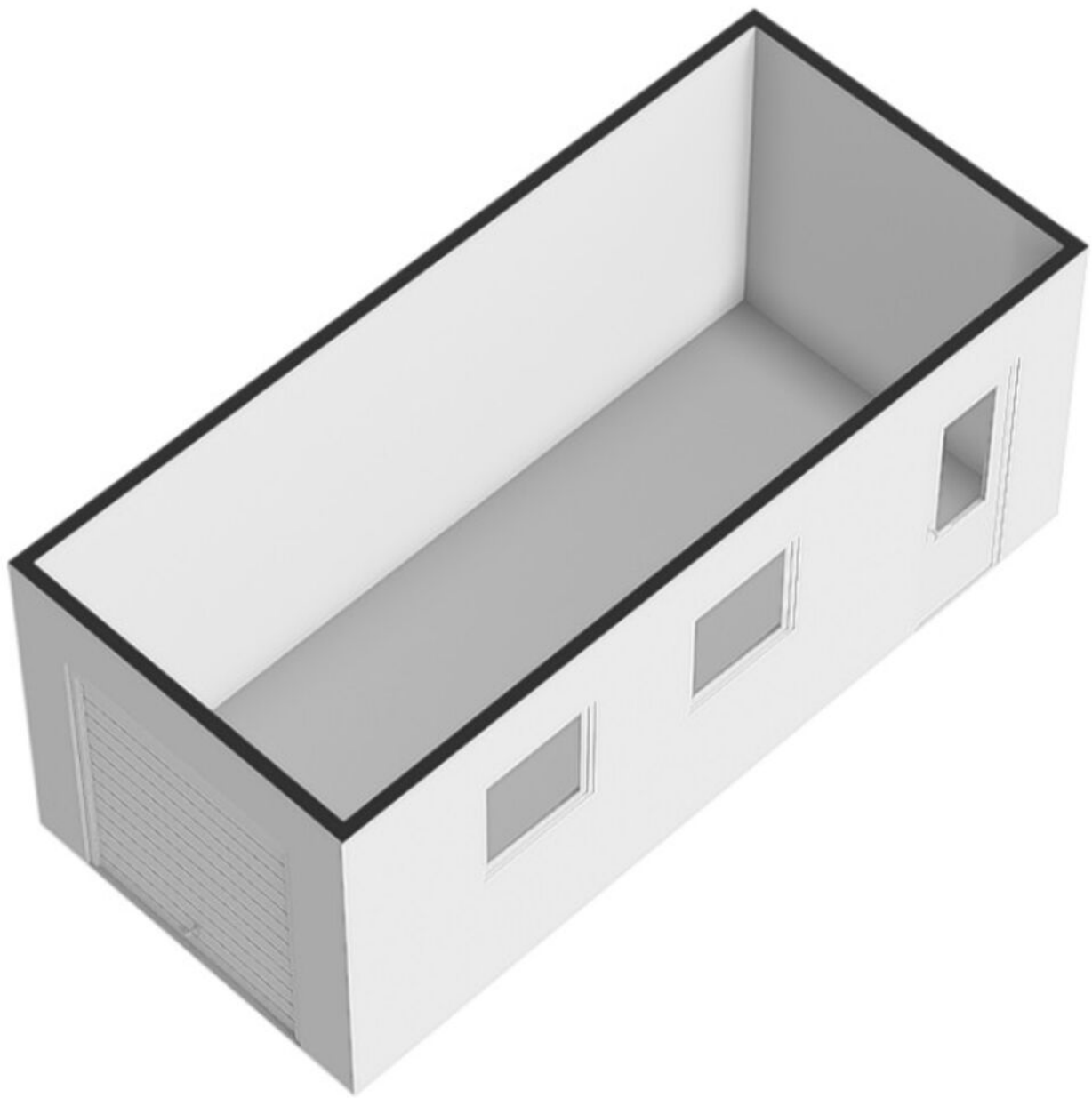


Garage

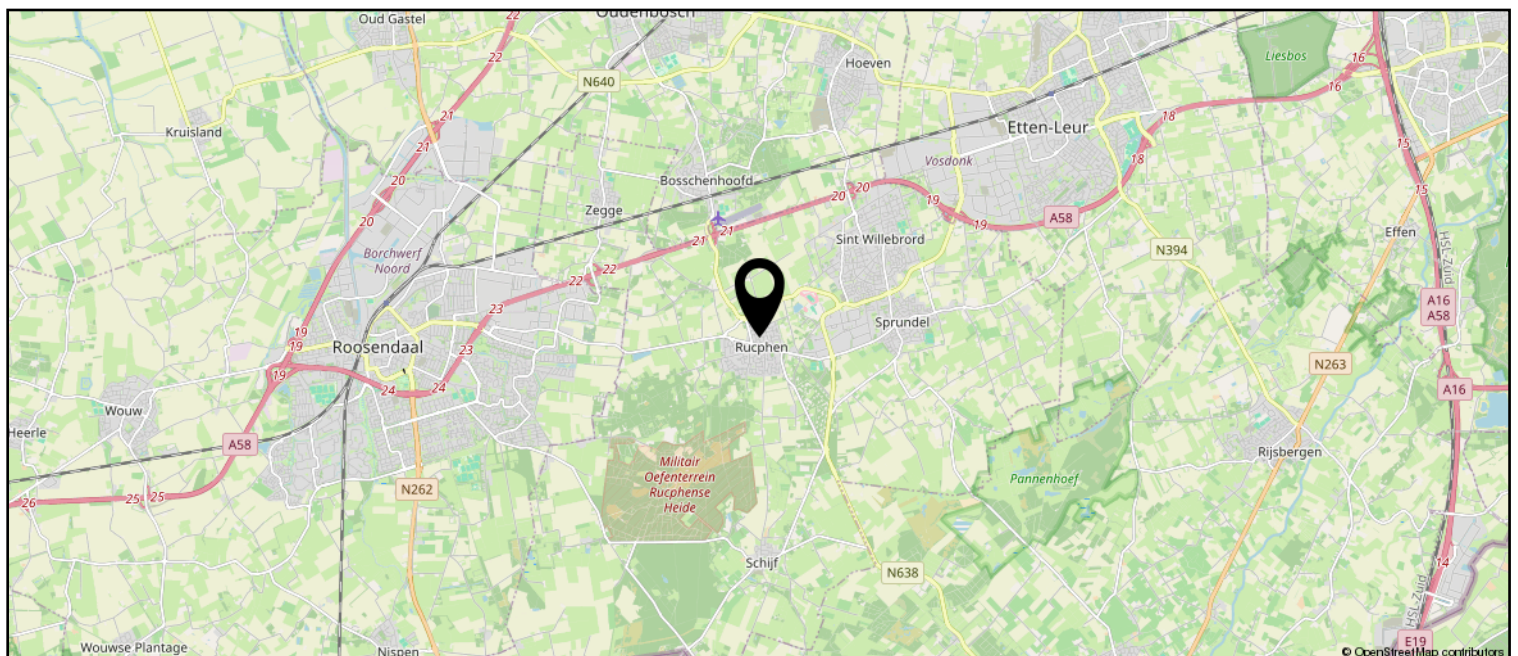
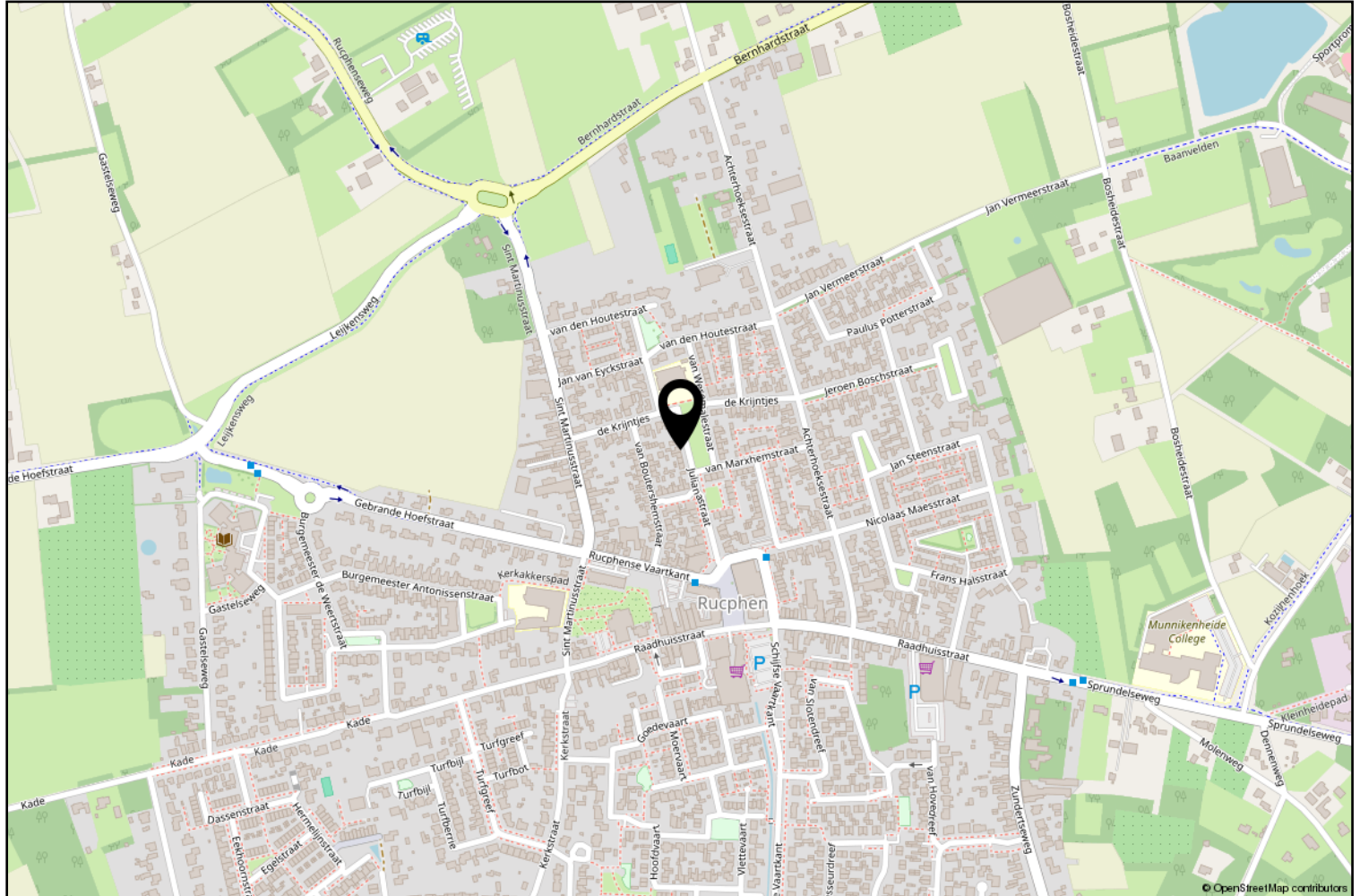


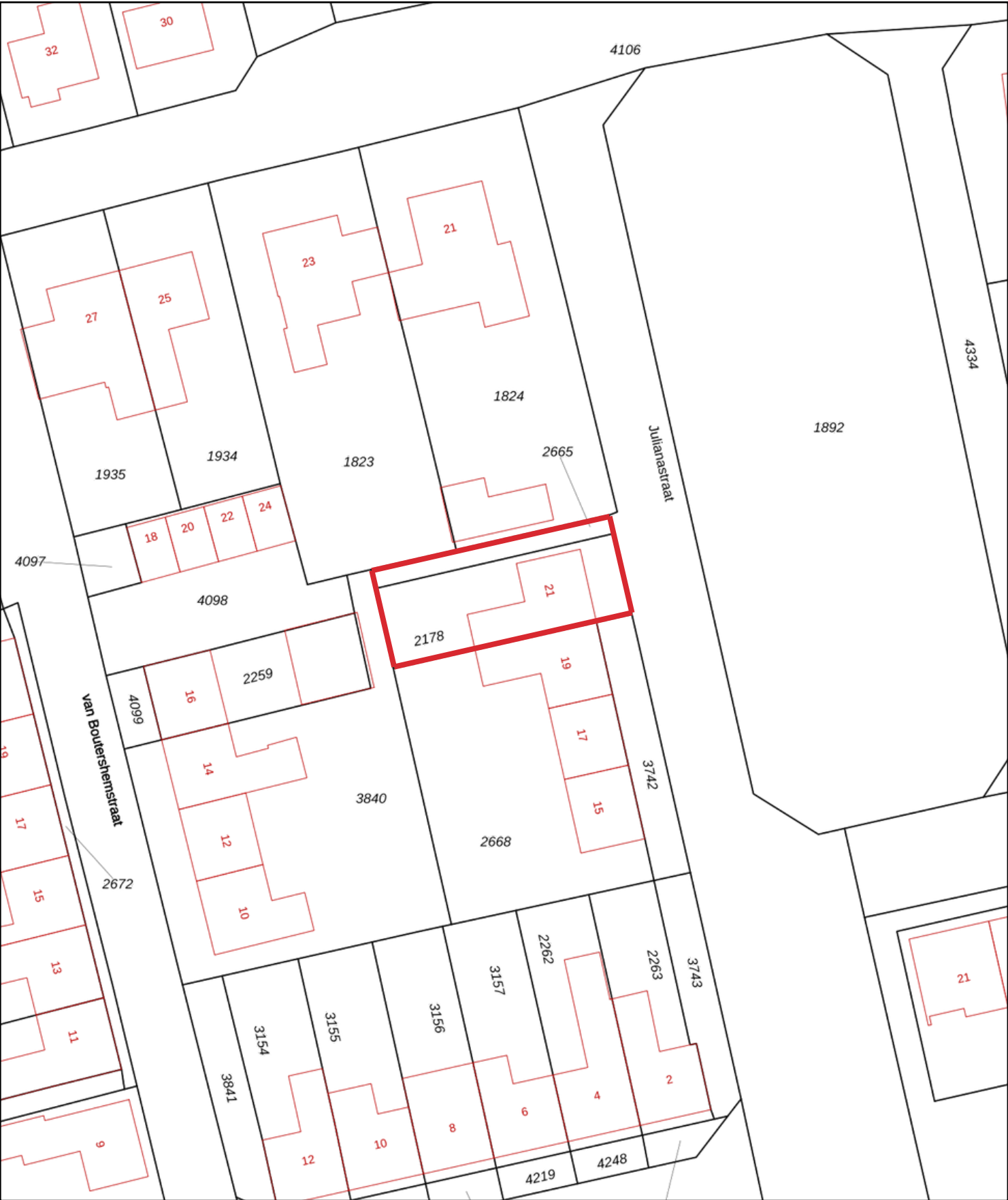
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Garage 3D



Locatie op de kaart





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 2178

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer beneden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- onderkast boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- vaste kast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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.