

# Patrijsstraat 4

4881 WT Zundert



Vraagprijs € 375.000,- k.k.



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)  
og@vanhasselmakelaars.nl | [www.vanhasselmakelaars.nl](http://www.vanhasselmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                              |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Vraagprijs:                  | € 375.000,- k.k.                        |
| Soort woning:                | Geschakelde 2-onder-1-kapwoning         |
| Type woning:                 | Eengezinswoning                         |
| Aantal kamers:               | 5                                       |
| Aantal slaapkamers:          | 3                                       |
| Perceeloppervlakte:          | ca. 351 m <sup>2</sup>                  |
| Woonoppervlakte:             | ca. 118 m <sup>2</sup>                  |
| Inhoud:                      | ca. 509 m <sup>3</sup>                  |
| Overige inpandige ruimte:    | ca. 25 m <sup>2</sup>                   |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | ca. 4 m <sup>2</sup>                    |
| Externe bergruimte:          | ca. 8 m <sup>2</sup>                    |
| Bouwjaar:                    | 1972                                    |
| Ligging:                     | Aan rustige weg, in woonwijk            |
| Tuin:                        | Achtertuint, voortuin                   |
| Garage:                      | Inpandig                                |
| Verwarming:                  | C.v.-ketel                              |
| Isolatie:                    | Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Energie label:               | C                                       |

Veel ruimte, een eigen oprit met garage, drie slaapkamers, een lichte serre en een achtertuin op het westen: Patrijsstraat 4 is een ruime twee-onder-één-kapwoning, waar jij jouw thuis van kunt maken. De woning beschikt over een royale woonkamer, lichte serre, een praktische keuken, een aangebouwde garage, een berging en een overkapping. Een fijne basis met volop mogelijkheden om hier jouw eigen thuis van te maken.

### **Ligging**

De woning ligt aan een rustige woonstraat in een kindvriendelijke wijk van Zundert, met volop openbare parkeergelegenheid in de omgeving en een speeltuintje. Ook een bushalte bevindt zich op korte afstand, waardoor je gemakkelijk gebruik kunt maken van het openbaar vervoer. Het centrum van Zundert is goed bereikbaar en biedt een compleet aanbod aan dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen. Zo woon je hier rustig, terwijl alles wat je dagelijks nodig hebt dichtbij te vinden is.

### **Bouwaard**

Traditioneel gebouwd met betonnen begane grond en -verdiepingsvloer, gemetselde spouwmuren en houten balkconstructie gedekt met bitumen dakafwerking. De daken zijn voorzien van nieuwe dakbedekking ter plaatse van de garage en serre in 2003, van de schuur en overkapping in 2025. Volgens de bouwtekeningen zijn de daken bij bouw geïsoleerd en gedeeltelijk de vloer. In 1975 is de serre aangebouwd en deze is bij de aanbouw voorzien van vloer- en dakisolatie. De kozijnen van de woning zijn van kunststof en voorzien van isolerende beglazing (behoudens overloop, badkamer, garage en schuur), de kozijnen van de garage en schuur zijn van hout. Warm water en verwarming komt via de cv-combiketel uit 2023. De meterkast is na 2022 vervangen.

### **Begane grond**

Via de entree kom je binnen in de hal met het toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer en keuken. De royale woonkamer krijgt dankzij de brede raampartij aan de voorzijde veel natuurlijk licht en biedt een leuk uitzicht op de straat. Door de langgerekte indeling is er volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. Aansluitend bevindt zich de keuken, uitgevoerd met een eenvoudig keukenblok en bovenkasten. De keuken biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime serre. Met veel daglicht en een prettig uitzicht op de tuin is dit een veelzijdige ruimte, bijvoorbeeld als tweede zitkamer, eetkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Vanuit de serre heb je toegang tot de achtertuin en bereik je binnendoor de garage.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en de overloop. De slaapkamers zijn praktisch van formaat en bieden verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als kinder-, logeer- of werkkamer. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche, toilet en wastafel. Daarnaast is op de verdieping praktische vaste kastruimte aanwezig.

### **Garage**

De aangebouwde garage biedt volop ruimte voor bijvoorbeeld een auto, fietsen, gereedschap en overige spullen. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en is elektra aanwezig. De garage beschikt over een separate loopdeur en een elektrisch bedienbare kanteldeur. Voor de garage ligt de eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.



## Tuin

De achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier met name in de middag en avond prettig van de zon kunt genieten. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van verschillende borders en volwassen beplanting. Hierdoor is er voldoende ruimte voor meerdere zitplekken, terwijl het aanwezige groen en de stenen erfafscheiding zorgen voor een beschutte uitstraling. Aansluitend aan de garage bevindt zich een overkapping met berging, voorzien van elektra en ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

## Bijzonderheden

- + Rustig gelegen woning met 3 slaapkamers
- + Ruime serre met grote raampartijen
- + Achtertuin op het westen
- + Garage voorzien van elektrisch bedienbare kanteldeur en separate loopdeur
- + Eigen oprit met parkeergelegenheid en voldoende openbaar parkeergelegenheid
- + Kunststof buitenkozijnen, met uitzondering van garage en berging
- + Groepenkast vernieuwd na 2022
- + Screens en rolluiken aanwezig
- + Volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren







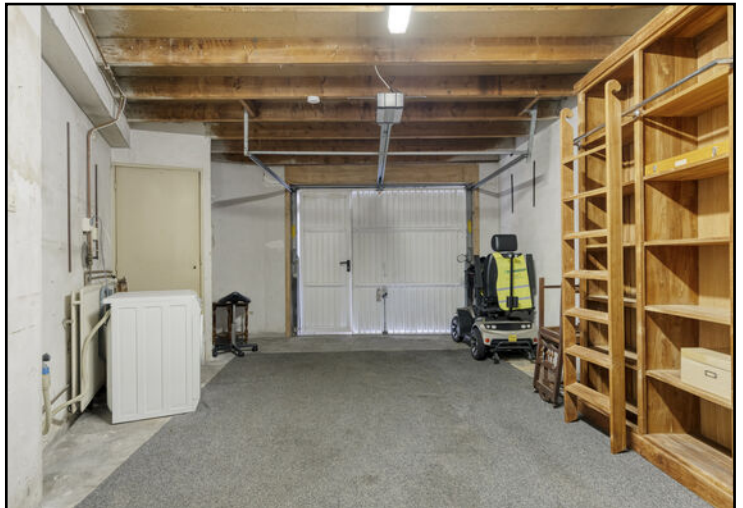
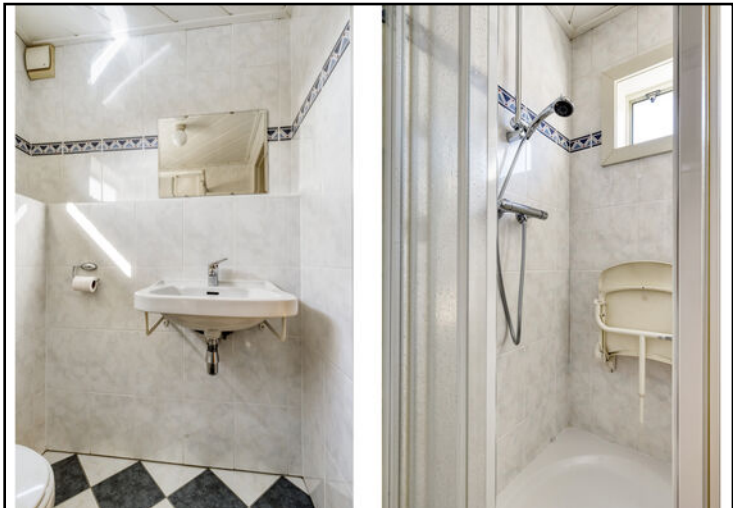




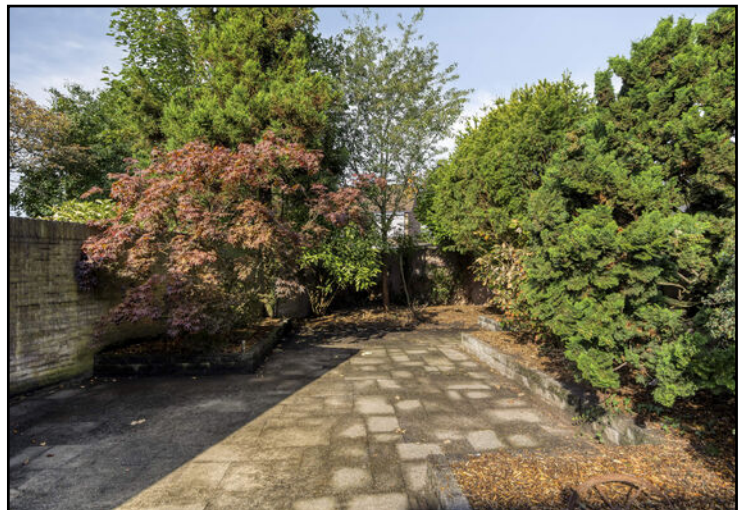










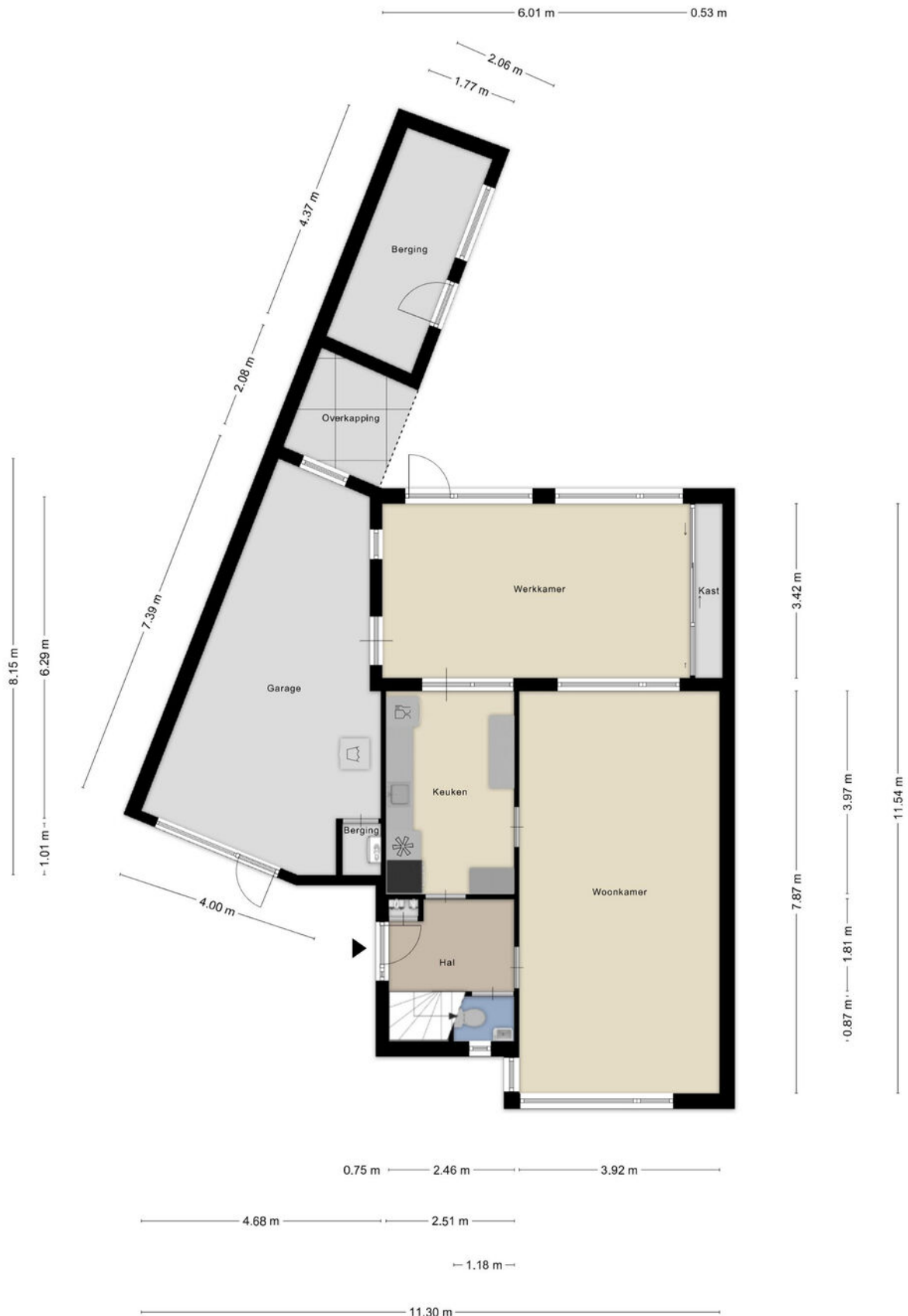








# Begane grond





# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Zundert

Sectie

K

Perceel

5801

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

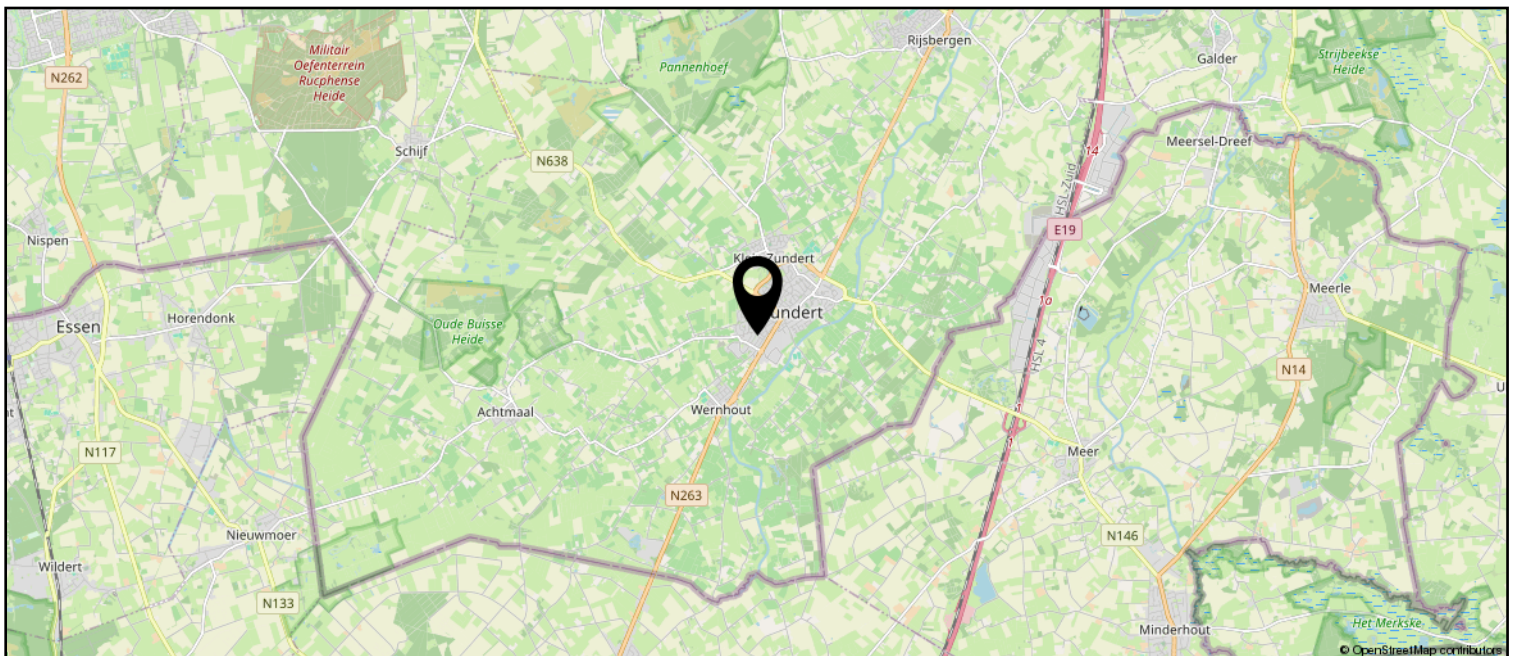
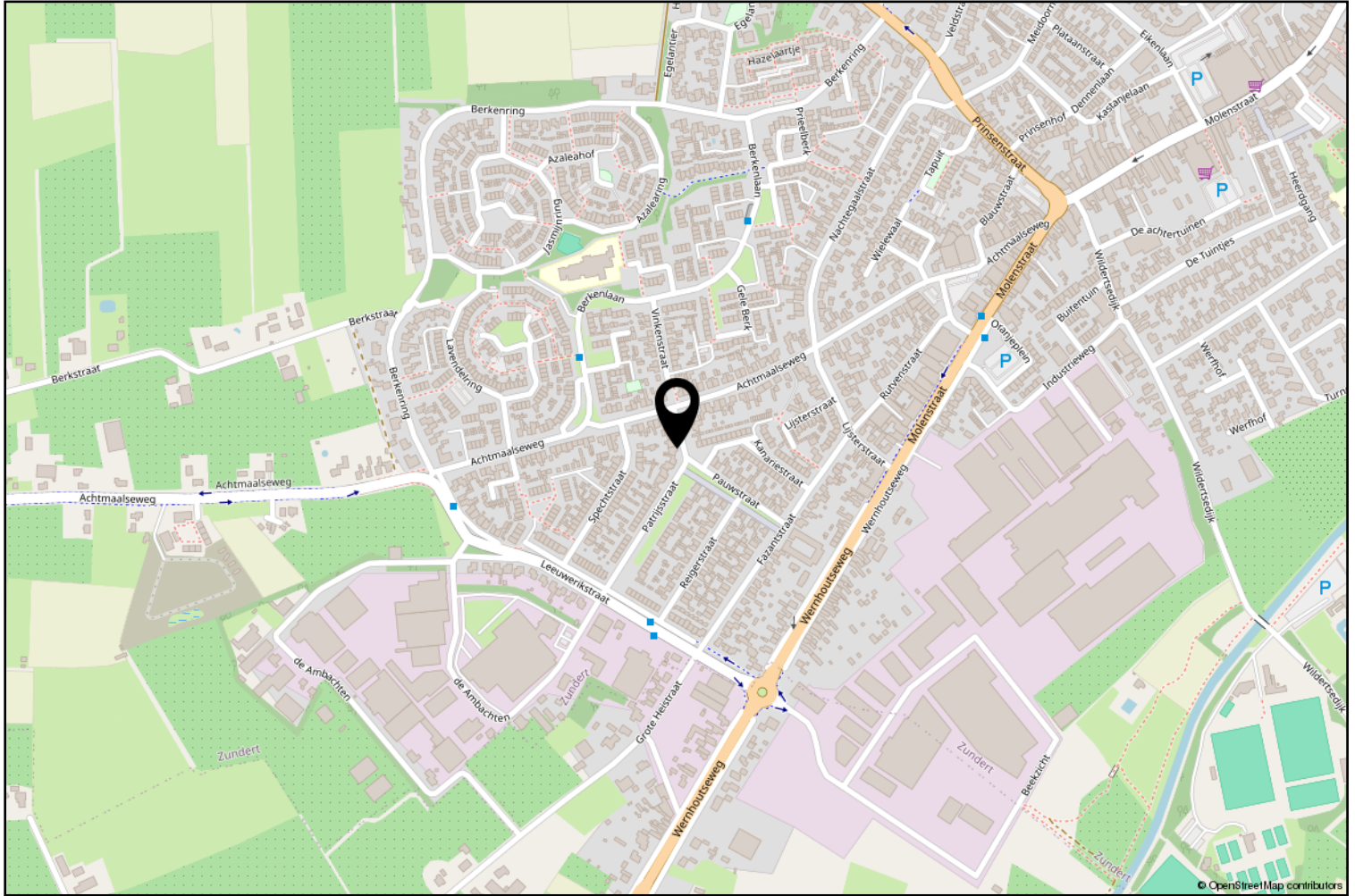
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

|                                                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                                         |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                                             |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                             | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                            | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                                              | X             |          |              |
| - 2 x zwarte lampen Serre, zwarte lamp met spots in keuken, lamp gang             |               | X        |              |
| - Witte staande lamp naast bank, witte staande lamp naast boekenkast              |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                               |               |          |              |
| - Alle (inbouw)kasten, grote metalen kast in garage en grote kast keuken en serre | X             |          |              |
| - Losse kasten woonkamer, dressoirs keuken en serre, kledingkast slaapkamer       |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                          |               |          |              |
| - gordijnrails                                                                    | X             |          |              |
| - overgordijnen                                                                   |               | X        |              |
| - Plisségordijnen woonkamer                                                       |               | X        |              |
| - Zonnescreens buiten, gordijnen serre, overloopkast en voordeur                  | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                                          |               |          |              |
| - laminaat                                                                        | X             |          |              |
| - plavuizen                                                                       | X             |          |              |
| - Overige vloeren                                                                 | X             |          |              |
| Overig, te weten                                                                  |               |          |              |
| - Kapstok gang                                                                    |               | X        |              |
| - Alle overige persoonlijke spullen in het huis                                   |               | X        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                            |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                                      | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                               |               |          |              |
| - (gas)fornuis                                                                    |               | X        |              |
| - afzuigkap                                                                       | X             |          |              |
| - magnetron                                                                       |               | X        |              |
| - oven                                                                            |               | X        |              |
| - koelkast                                                                        |               | X        |              |
| - vriezer                                                                         |               | X        |              |
| - vaatwasser                                                                      |               | X        |              |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - koffiezetapparaat                                                |               | X        |              |
| - Waterkoker en de airfryer en overige losse accessoires           |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - Gemonteerde douchekruk                                           | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         |               | X        |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| 2 viburnums in border naast voordeur                               |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |



# Lijst van zaken

|                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| Overige tuin, te weten |               |          |              |
| - Tuinmeubilair        |               | 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](mailto: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 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](http://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](mailto: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.***