

Julianalaan 12 a

4884 BG Wernhout



Vraagprijs € 499.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 499.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 446 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 121 m ²
Inhoud:	ca. 556 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 34 m ²
Externe bergruimte:	ca. 4 m ²
Bouwjaar:	1984
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	Aangebouwd steen
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	C

Vrijstaand wonen op een rustige locatie in Wernhout, met volop ruimte en comfort! Deze woning beschikt onder meer over vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond, een aangebouwde garage en maar liefst twee praktische bergzolders. Dankzij de ligging op een hoekperceel geniet je bovendien van een zonnige tuin die zich zowel achter als naast de woning uitstrekt.

Ligging

De woning is rustig gelegen in Wernhout, een sfeervol kerkdorp in de gemeente Zundert, vlak bij de Belgische grens. De omgeving wordt gekenmerkt door groen en natuur. Zo liggen de uitgestrekte bossen rondom de Buijsse Heide op korte afstand, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen en genieten van de rust. In Wernhout vind je onder andere enkele horecagelegenheden, een basisschool, kapsalon, supermarkt en bakkerij. Het centrum van Zundert ligt op slechts circa 3 à 4 minuten afstand en biedt een uitgebreider aanbod aan voorzieningen, waaronder diverse horecagelegenheden, kledingzaken en cadeauboetieks. Ook de bereikbaarheid is goed. De A16 richting Rotterdam, Breda en Antwerpen ligt op circa 6 minuten rijden. Daarnaast zijn ook Roosendaal en Etten-Leur eenvoudig bereikbaar.

Bouwaard

De woning is traditioneel gebouwd en beschikt over gemetselde en geïsoleerde spouwmuren, een houten kapconstructie en een pannendak. De eerste verdiepingsvloer is uitgevoerd in beton en de tweede, als bergzolder in gebruik zijnde verdieping, heeft een houten vloerconstructie. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing en rolluiken. Daarnaast is er gedeeltelijk vloerverwarming aanwezig en beschikt de woning over een centraal stofzuigsysteem.

Begane grond

Via de ruime hal, voorzien van de meterkast, een garderobenis, trapopgang naar de eerste verdieping en praktische trapkast, bereik je de verschillende leefruimtes. De geheel betegelde toiletruimte is uitgerust met een urinoir en fonteintje. Vanuit de hal is zowel de slaap-/studeerkamer als de woonkamer bereikbaar. De L-vormige woonkamer heeft diverse ramen die zorgen voor een prettige hoeveelheid natuurlijk licht. De ruimte is afgewerkt met nette muren en plafonds en beschikt over natuurstenen vensterbanken. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken, ingericht met een recht keukenblok en voorzien van een vaatwasser, combimagnetron, koelkast, inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken. Hier bevinden zich de doorgangen naar de wasruimte, voorraadkast en garage, evenals een deur naar de achtertuin. De wasruimte is voorzien van een RVS-uitstortgootsteen, wasmachineaansluiting en de unit ten behoeve van de vloerverwarming. Via een luik met vlizotrap is hier tevens de geheel bevloerde bergzolder bereikbaar. Op deze bergzolder zijn onder andere het centrale stofzuigsysteem, de cv-ketel en de boiler geplaatst. De garage is voorzien van verwarming, een wateraansluiting, een stalen kanteldeur met loopdeur en een achterdeur naar de tuin.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers beschikken over een vaste kast. Eén van de slaapkamers is daarnaast voorzien van een tv- en telefoonaansluiting en een designradiator. Deze kamer heeft een laminaatvloer en strakke muren en plafonddelen. De overige slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, behang en schrootjes plafonds. Alle drie de slaapkamers beschikken over rolluiken. De geheel betegelde badkamer is voorzien van vloerverwarming en uitgerust met een whirlpool, glazen douchecabine, wandcloset, wastafel met kastjes en een designradiator.

Zolder

Vanuit een van de slaapkamers is via een luik met vlizotrap de tweede bergzolder bereikbaar. Deze verdieping is geheel bevloerd en biedt extra praktische bergruimte.

Tuin

De zonnige tuin ligt zowel achter als naast de woning en profiteert van de ligging op een hoekperceel. De tuin is ingericht met onder andere een terras, gebakken klinkers, een vijverpartij, tuinhuis en vaste beplanting.

De erfafscheiding bestaat deels uit een houten en deels uit een stenen schutting. Via een poort naast de woning is de tuin tevens bereikbaar via een achterom.

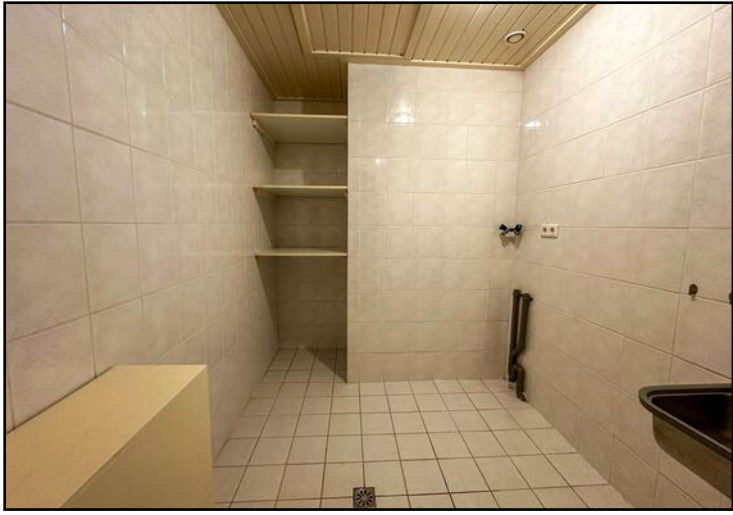
Bijzonderheden:

- + Vrijstaande woning op een hoekperceel
- + Vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond
- + Aangebouwde garage
- + Twee geheel bevloerde bergzolders
- + Zonnige tuin aan de achter- en zijkant van de woning
- + Rustige ligging in Wernhout
- + Hardhouten kozijnen met isolerende beglazing
- + dakoverstekken en de dakgoten zijn afgewerkt met kunststof
- + Rolluiken
- + Gedeeltelijke vloerverwarming
- + Centraal stofzuigsysteem



















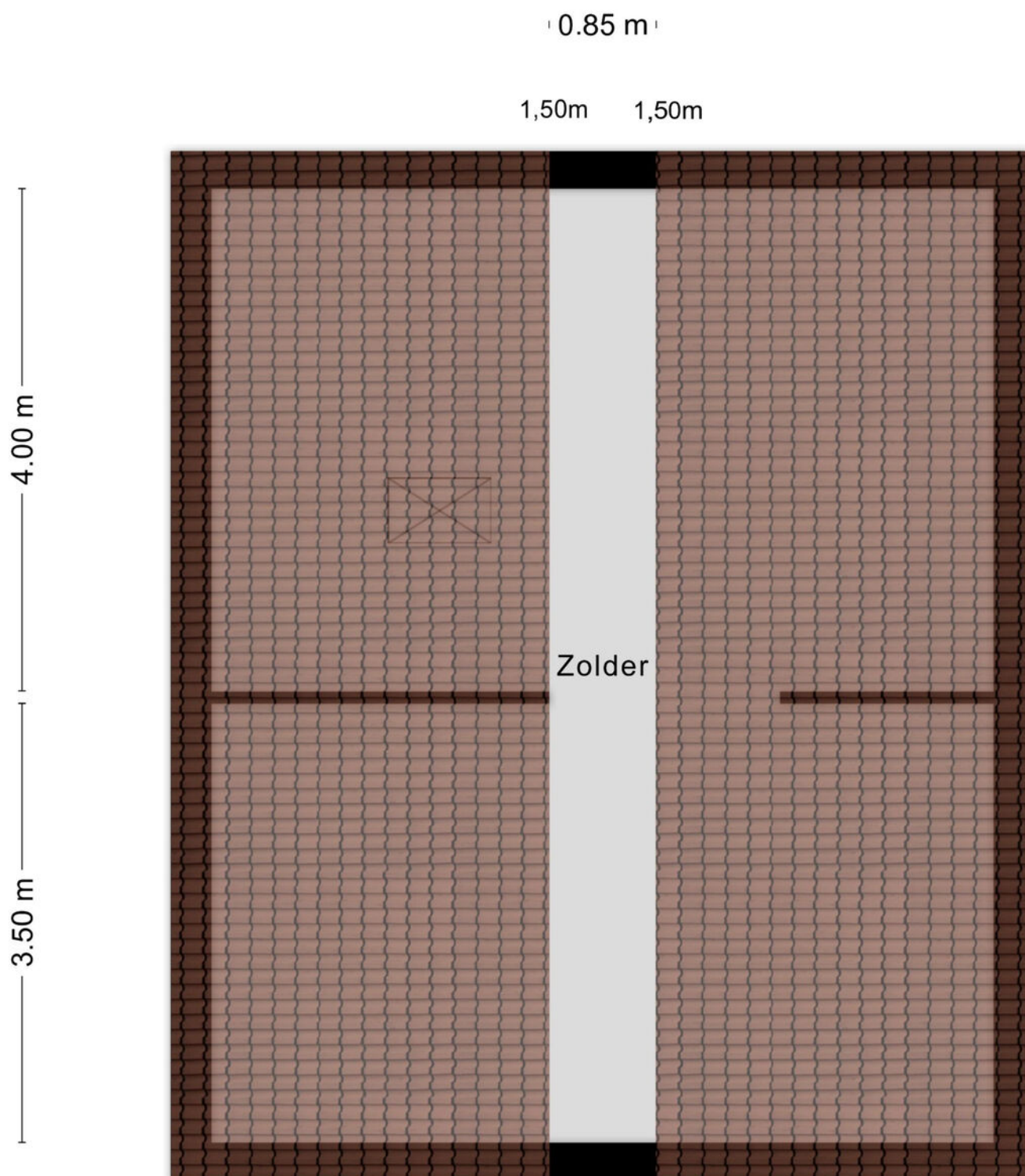
Begane grond



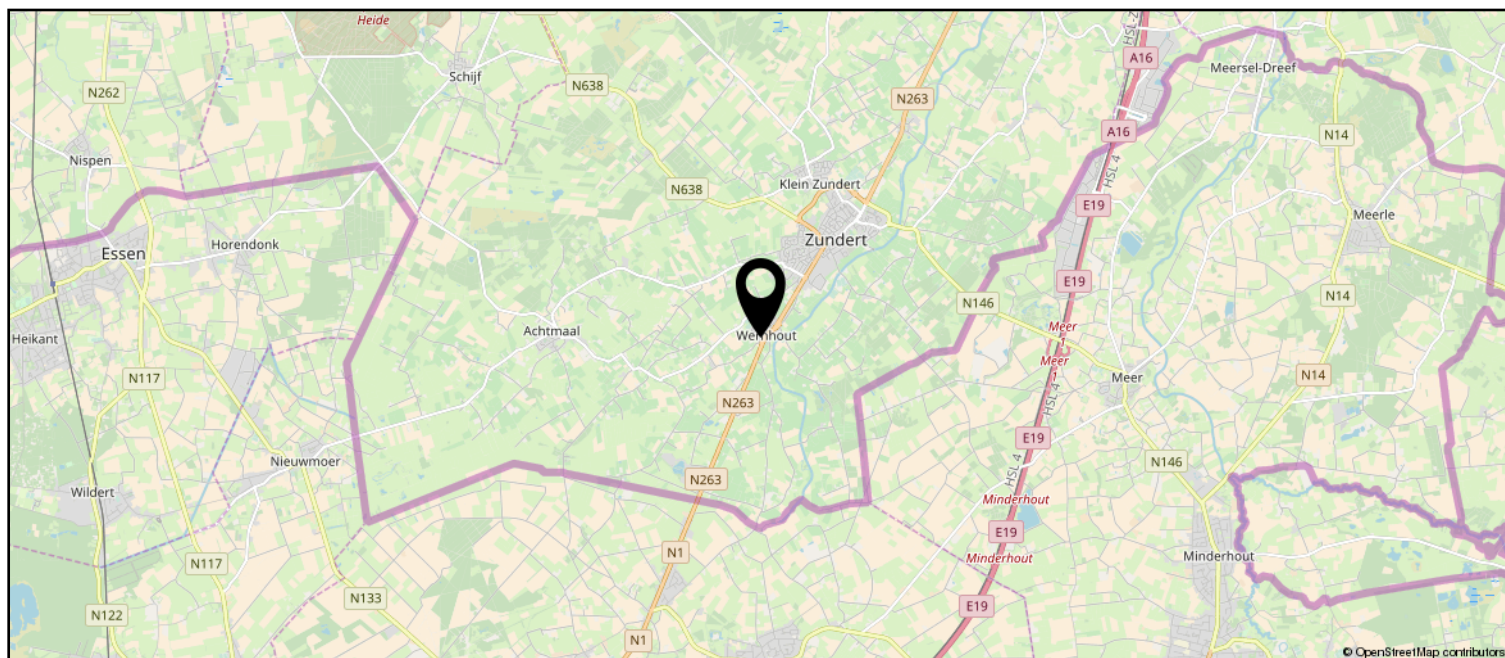
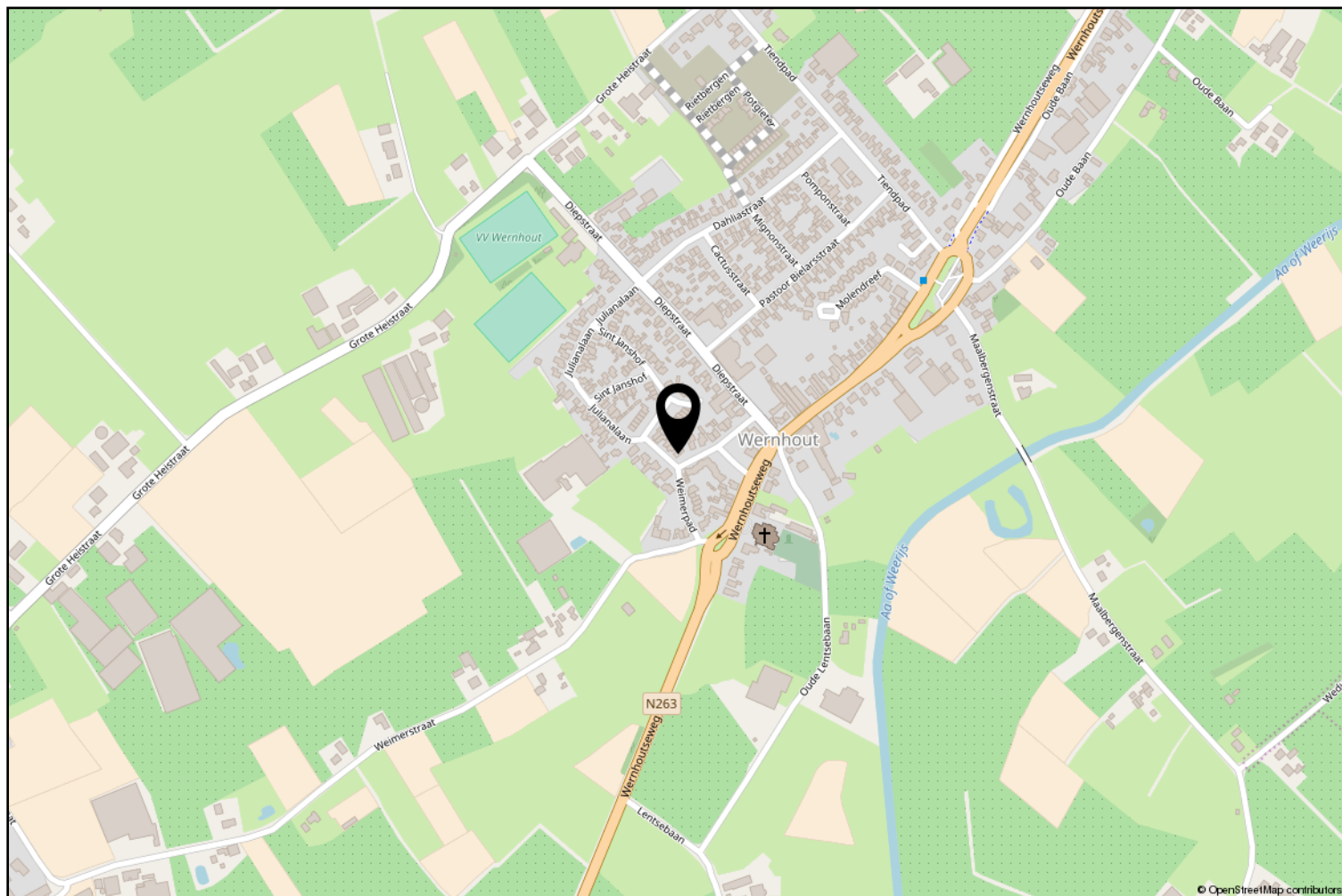
Eerste verdieping



Bergvliering



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 Zundert

Sectie E

Perceel 4471

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- 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		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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.

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 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.