

Hazelaartje 11

4881 XV Zundert



Vraagprijs € 380.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 380.000,- k.k.
Soort woning:	Tussenwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 169 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 116 m ²
Inhoud:	ca. 419 m ³
Externe bergruimte:	ca. 25 m ²
Bouwjaar:	1974
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Garage:	Garagebox
Verwarming:	C.v.-ketel, hybride boiler, Airco
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	B

Flink verduurzaamd, een zonnige tuin en drie fijne slaapkamers: Hazelaartje 11 heeft een basis waar je direct veel mee kunt. Met circa 116 m² woonoppervlakte, een volwaardige zolderverdieping, 13 zonnepanelen en een cv-ketel in combinatie met een hybride boiler is hier niet alleen aan ruimte, maar ook nadrukkelijk aan comfort en energiezuiniger wonen gedacht. Tel daar energielabel B, airconditioning, de tuin op het zuiden en een eigen garagebox op het achtergelegen terrein bij op en je hebt een woning met verrassend veel praktische pluspunten. Daarbij zijn na het opstellen van het huidige energielabel nog aanvullende verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd.

Ligging

Aan de voorzijde ligt de woning aan een groen en rustig voetpad. Daardoor bevindt het autoverkeer zich niet direct voor de voordeur en heeft de woning een prettige, beschutte uitstraling. De groene beplanting rond de entree sluit daar mooi op aan.

Bouwaard

De woning is gebouwd in 1973 en traditioneel uitgevoerd, met de kenmerken die passen bij deze bouwperiode. De hardhouten kozijnen zijn grotendeels voorzien van HR-dubbele beglazing en zijn in 2024 nog geschilderd. Alleen bij de voordeur, het zijraam naast de voordeur en het toiletraam is nog enkel glas aanwezig.

Op het gebied van verduurzaming zijn in de loop der jaren verschillende stappen gezet. De gevels zijn in 2016 nageïsoleerd met EPS HR++ isolatieparels en in 2022 is het dak extra dik van binnenuit geïsoleerd en verder afgewerkt. In datzelfde jaar zijn 13 zonnepanelen geplaatst, ieder met een vermogen van 375 Wp en aangesloten op een SolarEdge-systeem. De zonnepanelen zijn eigendom en blijven bij de woning achter.

Daarnaast beschikt de woning over een cv-ketel in combinatie met een Luma hybride boiler uit 2025. Er zijn twee afzonderlijk werkende LG-airconditioningsystemen aanwezig: één in de woonkamer en één op de eerste verdieping. Deze kunnen niet alleen koelen, maar ook verwarmen. De installaties zijn in april 2026 nog onderhouden. De woning beschikt over energielabel B. Belangrijk om daarbij te vermelden is dat na het opstellen van dit energielabel nog aanvullende verduurzamingsmaatregelen zijn uitgevoerd.

Begane grond / Indeling

Via de entree kom je binnen in de hal, vanwaar je doorloopt naar de leefruimte. De woonkamer en keuken staan prettig met elkaar in verbinding en vormen samen een ruime woonverdieping.

Aan de voorzijde is ruimte voor een royale zithoek. Richting de achterzijde gaat de woonkamer over in het eetgedeelte, met direct daarnaast de keuken. De houten vloer zorgt voor een warme basis en door de openslaande tuindeuren naar de achtertuin komt er veel daglicht naar binnen. Vanuit de eethoek kijk je rechtstreeks de tuin in, waardoor binnen en buiten hier mooi met elkaar verbonden zijn.

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en heeft een praktische hoekopstelling met werkblad, spoelgedeelte, kookgedeelte en diverse kastruimte. De keukenopstelling zelf is al wat ouder, maar de aanwezige inbouwapparatuur is recent vernieuwd en dateert uit 2025 en 2026. Door de open verbinding met het eetgedeelte blijf je tijdens het koken betrokken bij de rest van de leefruimte.

Ook praktisch: de meterkast is in het verleden vernieuwd en de woning beschikt over glasvezel.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers zijn prettig in formaat verdeeld en bieden stuk voor stuk voldoende ruimte om als volwaardige slaapkamer in te richten. Daarmee is er een fijne basis voor bijvoorbeeld een gezin, logeerkamer of thuiswerkplek.

De badkamer is praktisch ingedeeld en beschikt over onder meer een ligbad, douche en wastafel.

Ook op deze verdieping is airconditioning aanwezig. Deze kan zowel koelen als verwarmen en zorgt daarmee het hele jaar door voor extra comfort.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is momenteel ingericht als ruime bergzolder en biedt verrassend veel extra ruimte.

Dankzij het grote dakraam valt er prettig daglicht binnen. Hier bevinden zich ook de technische installaties, waaronder de cv-installatie en hybride boiler. De afwerking onder de schuine kap geeft de verdieping een nette, praktische functie en er blijft volop plaats over voor opslag.

Garage / bijgebouwen

Een belangrijk pluspunt is de externe garagebox op het achtergelegen terrein. Deze is circa 6,44 meter lang en 2,90 meter breed en beschikt over een kanteldeur.

Daarmee heb je niet alleen een eigen plek voor de auto, maar ook waardevolle extra ruimte voor fietsen, gereedschap of opslag.

Tuin / buitenruimte

De achtertuin ligt gunstig op het zuiden. Hier profiteer je gedurende een groot deel van de dag van de zon.

De tuin is praktisch ingericht met een ruim terras direct aan de woning, gras en groene borders langs de randen. Daardoor is er een fijne combinatie van weinig onderhoud en toch voldoende groen. Aan de achtergevel is bovendien een zonnesherm aanwezig, zodat je op zonnige dagen ook eenvoudig een beschutte plek creëert.

De tuin beschikt over een praktische achterom. Via deze achterom bereik je ook het achtergelegen terrein waar de garagebox zich bevindt, wat zorgt voor een prettige en directe verbinding tussen tuin, woning en garage.

Bijzonderheden

+ Fors verduurzaamd: energielabel B, gevels in 2016 nageïsoleerd met EPS HR++ isolatieparels, het dak in 2022 extra dik van binnenuit geïsoleerd, grotendeels HR-dubbele beglazing en 13 zonnepanelen uit 2022.

+ 13 eigen zonnepanelen: SolarEdge-systeem met panelen van ieder 375 Wp; de installatie is eigendom en blijft bij de woning achter.

+ Comfortabel wonen in ieder seizoen: cv-ketel in combinatie met een Luma hybride boiler en twee afzonderlijk werkende LG-airconditioningsystemen die zowel kunnen koelen als verwarmen.

+ Veel praktische woonruimte: circa 116 m² woonoppervlakte, drie volwaardige slaapkamers en een ruime tweede verdieping met groot dakraam en volop mogelijkheden.

+ Hardhouten kozijnen: grotendeels voorzien van HR-dubbele beglazing en in 2024 nog geschilderd.

+ Zonnige buitenruimte: achtertuin op het zuiden met terras, groen, zonnesherm en een praktische achterom naar het achtergelegen terrein.

+ Eigen externe garagebox: circa 6,44 x 2,90 meter, gelegen op het achtergelegen terrein en voorzien van een kanteldeur.













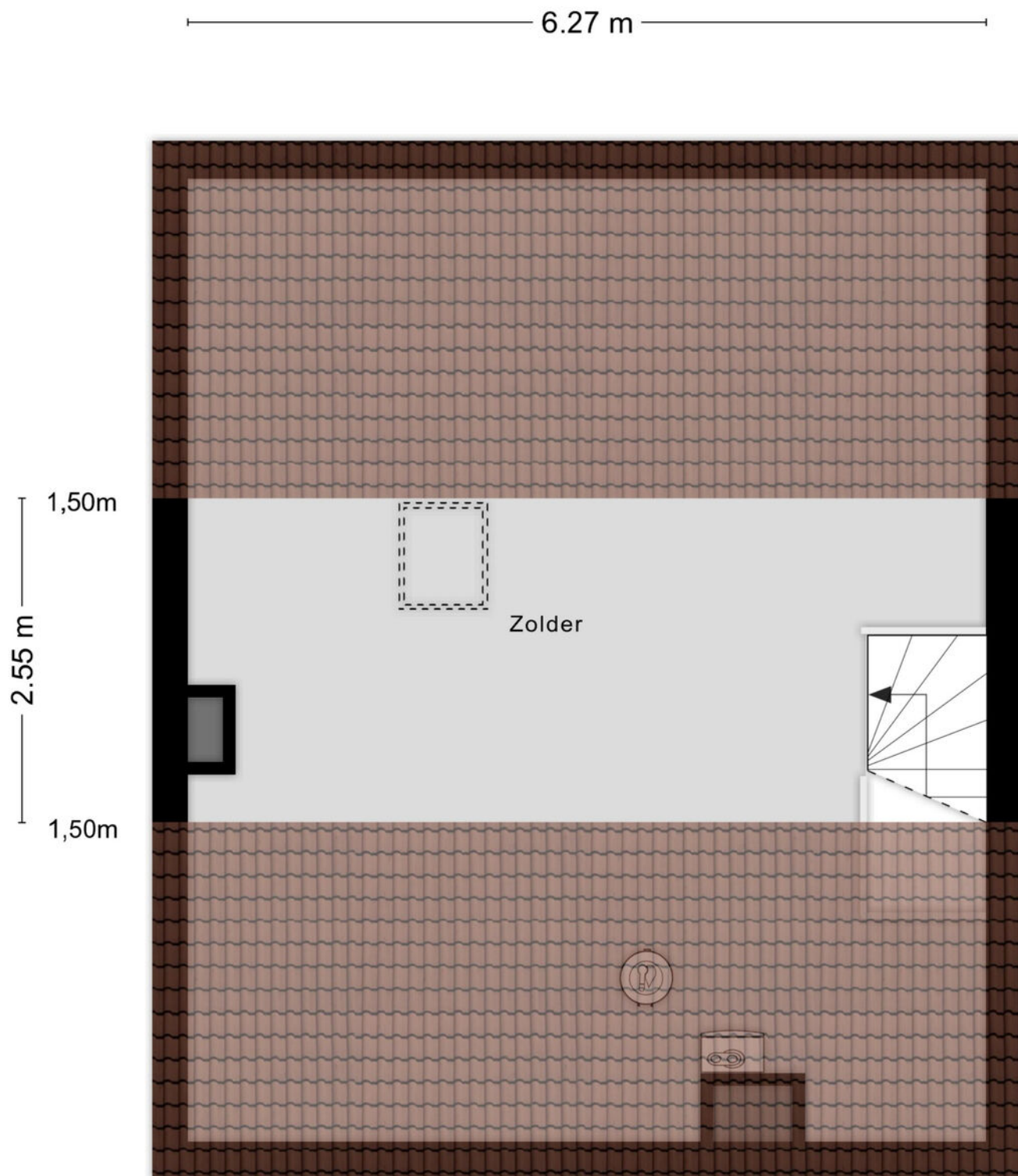
Begane grond



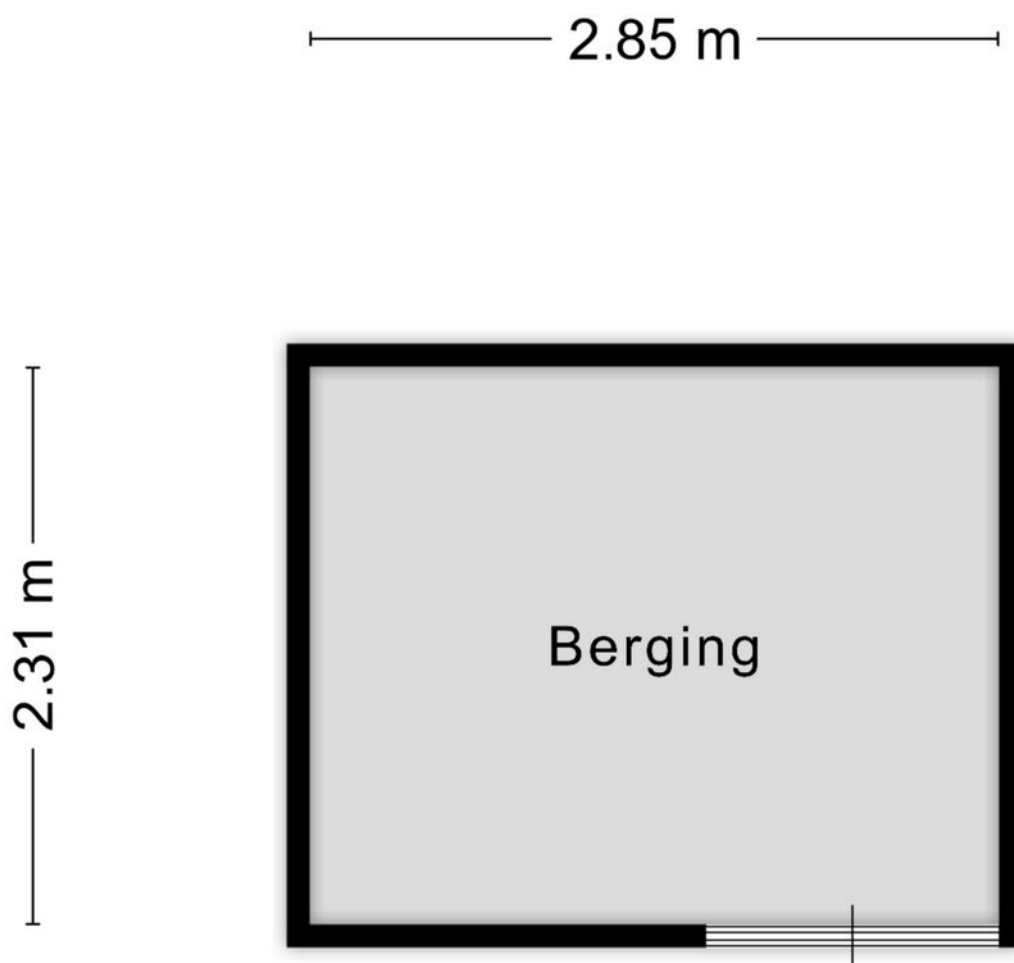
Eerste verdieping



Zolder

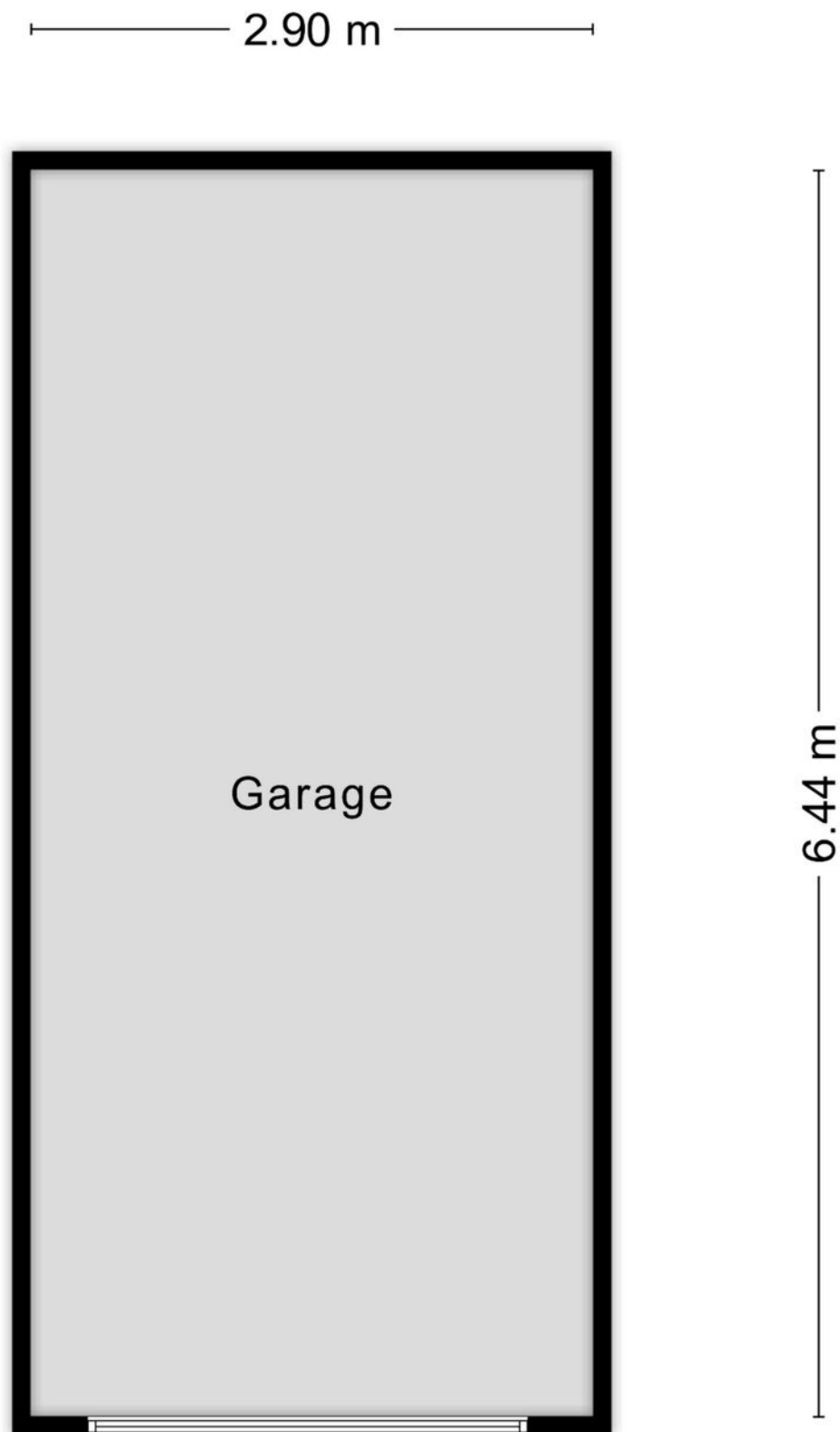


Berging

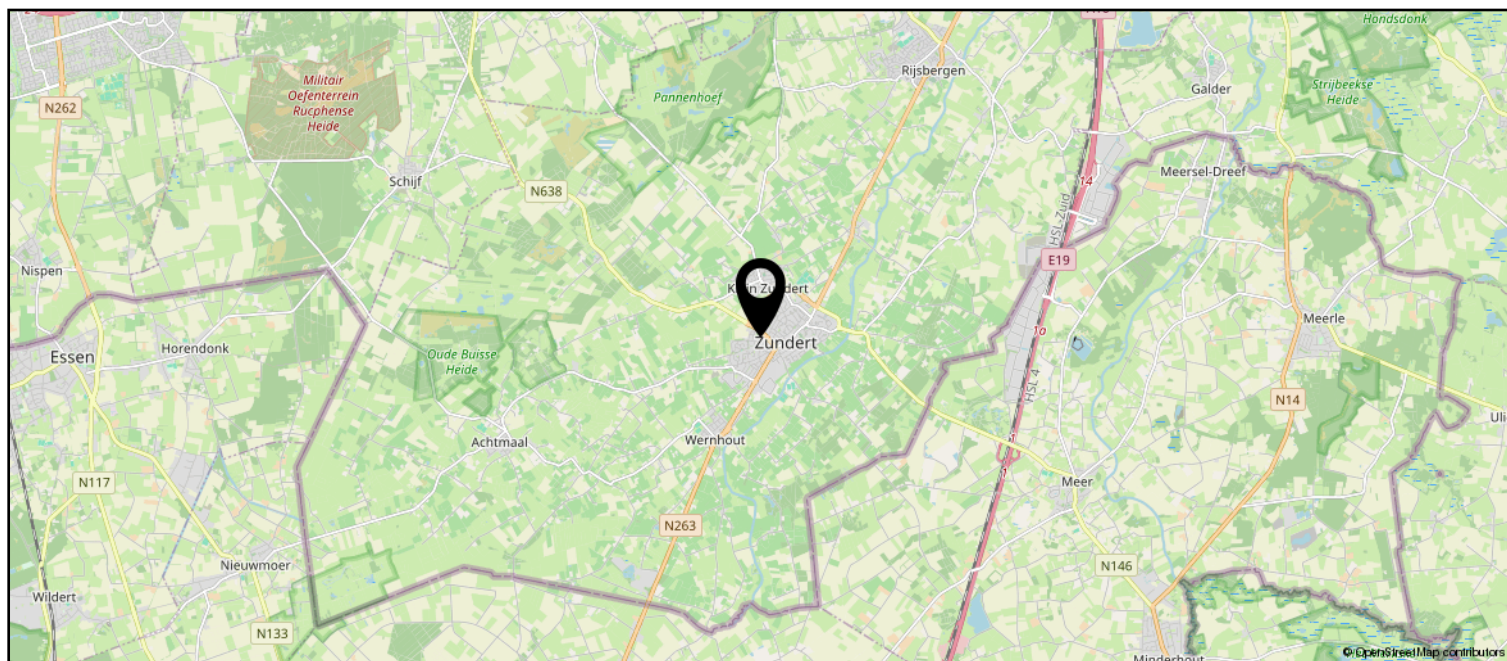
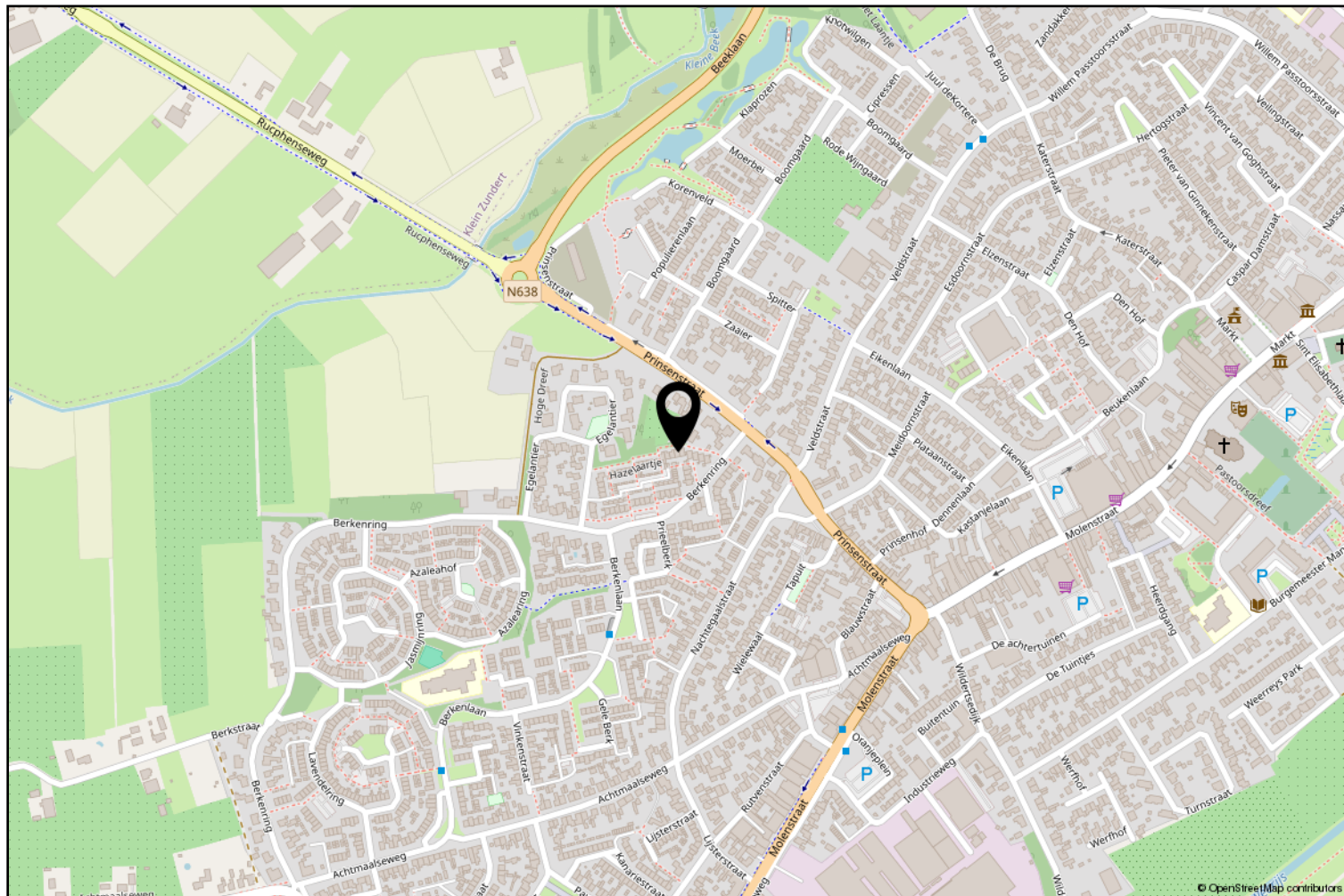


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



Locatie op de kaart





0 5 10 15 20 25m

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 K

Perceel 6126

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 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		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dressoir kast laag met spiegel.			X
- Dressoir kast hoog in woonkamer. En schappen op slaapkamer.			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Bankstel en twee stoelen (woonkamer)			X
- Salontafel (woonkamer)			X
- Eettafel (achterin woonkamer)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast			X
- vriezer			X
- Vaatwasser inventum blijft achter.	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Bestekbak	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		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Zolder is extra geïsoleerd	X		
- Spouwmuurisolatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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.