

Molendreef 21

4884 AV Wernhout



Vraagprijs € 510.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 510.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 250 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 150 m ²
Inhoud:	ca. 571 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 23 m ²
Bouwjaar:	1993
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	Inpandig
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming begane grond
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label:	C

Molendreef 21 combineert veel woonruimte met een vernieuwde begane grond, praktisch comfort en een rustige ligging in het dorpse Wernhout. Deze twee-onder-een-kapwoning uit 1993 beschikt over ca. 150 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een inpandige garage en energielabel C. In 2022 is de begane grond flink aangepakt, met onder meer een gewijzigde indeling, een nieuwe keuken, vloerverwarming en vernieuwing van de elektrische installatie. Door de volledig geïsoleerde bijkeuken en garage biedt de woning bovendien mogelijkheden om in de toekomst levensloopbestendig te wonen. Tel daar de volwaardige tweede verdieping en de tuin op het oosten bij op en je hebt een huis met verrassend veel ruimte en mogelijkheden.

Ligging

De woning ligt aan een rustige, doodlopende straat in een woonwijk in Wernhout. Wernhout is een gezellig dorp in het Brabantse groen, vlak bij de Belgische grens, met het landelijke buitengebied en volop natuur dichtbij. Ideaal voor een wandeling of fietstocht. Ook voor de dagelijkse voorzieningen woon je hier praktisch: een supermarkt, kapper, restaurant, bakker, cafés en cafetaria bevinden zich op loopafstand. Ook de basisschool is op loopafstand gelegen en voor kinderen zelfstandig en veilig bereikbaar, zonder dat zij hiervoor een weg hoeven over te steken. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels en horeca ben je binnen korte tijd in Zundert of net over de grens in België.

Bouwaard

De woning is gebouwd in 1993 en uitgevoerd als twee-onder-een-kapwoning. De gevels en daken zijn vanaf de bouw geïsoleerd en de woning is voorzien van isolerende dubbele beglazing (behoudens het raam in en naast de voordeur). De houten buitenkozijnen zijn in 2023 geschilderd. In 2022 is de begane grond verbouwd en opnieuw ingedeeld. Daarbij is de meterkast vernieuwd en zijn ook de leidingen en schakelaars aangepakt. De volledige benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming op warm water. De garage en bijkeuken zijn in 2022 van binnenuit geïsoleerd. De woning beschikt over energielabel C. De begane grondvloer in de bijkeuken en garage is in 2022 vervangen door een nieuwe geïsoleerde betonvloer.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met trapopgang, meterkast en toiletruimte. De woonkamer aan de voorzijde is dankzij de grote raampartijen prettig licht en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. De maatwerkkast geeft de ruimte daarbij een moderne en verzorgde uitstraling. Via fraaie stalen deuren bereik je de keuken uit 2022, die het hart van de begane grond vormt. Deze is modern uitgevoerd met een royaal werk-/spoeiland, veel kastruimte en een composieten werkblad. De keuken beschikt onder meer over een Quooker, combi-oven, stoomoven, grote koelkast, vriezer en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Via de schuifpui staat de keuken direct in verbinding met de achtertuin. Aansluitend ligt het eetgedeelte, met daarnaast de praktische bijkeuken, wasapparatuur en toegang tot de inpandige garage. Zowel de bijkeuken als de garage zijn volledig geïsoleerd en beschikken over water en afvoer. Hierdoor bieden deze ruimtes interessante mogelijkheden om in de toekomst bijvoorbeeld een slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren en daarmee levensloopbestendig te wonen. De gehele benedenverdieping, inclusief de bijvertrekken, is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn stuk voor stuk praktisch in te delen en bieden voldoende mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of hobbygebruik. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, separate douche, wastafel en toilet. Een raam zorgt voor natuurlijk daglicht en extra ventilatiemogelijkheid.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De ruime overloop biedt plaats aan de Bosch cv-ketel uit 2012 en heeft dankzij het dakraam prettig daglicht. Achter de schuifpanelen onder de schuine dakvlakken is veel praktische bergruimte aanwezig. Aansluitend ligt de vierde slaapkamer, eveneens voorzien van een dakraam en extra bergruimte achter de knieschotten. Daarmee biedt deze verdieping niet alleen extra opslag, maar ook een volwaardige extra slaap- of werkkamer.

Garage

De inpandige garage bevindt zich aan de zijkant van de woning en is zowel vanaf de oprit, via dubbele deuren, als rechtstreeks vanuit de bijkeuken bereikbaar. De garage is verbouwd en aan de binnenzijde geïsoleerd, waardoor het een nette en praktische ruimte is met diverse gebruiksmogelijkheden. Met het oog op elektrisch rijden is bovendien alvast een loze leiding aangebracht, als voorbereiding op een toekomstige laadvoorziening.

Tuin

De achtertuin ligt op het oosten en is verzorgd en onderhoudsvriendelijk ingericht. Direct aan de woning ligt een ruim terras, waar je prettig buiten kunt zitten en vanuit de keuken via de schuifdeuren zo naartoe loopt. Verder is de tuin grotendeels voorzien van kunstgras en nette erfafscheidingen. De ruime houten overkapping zorgt voor een beschutte plek om ook bij minder goed weer van buiten te genieten. Daarnaast is er aan de zijkant van de woning nog een tweede overdekte buitenruimte en is de tuin via de gezamenlijke achterom bereikbaar.

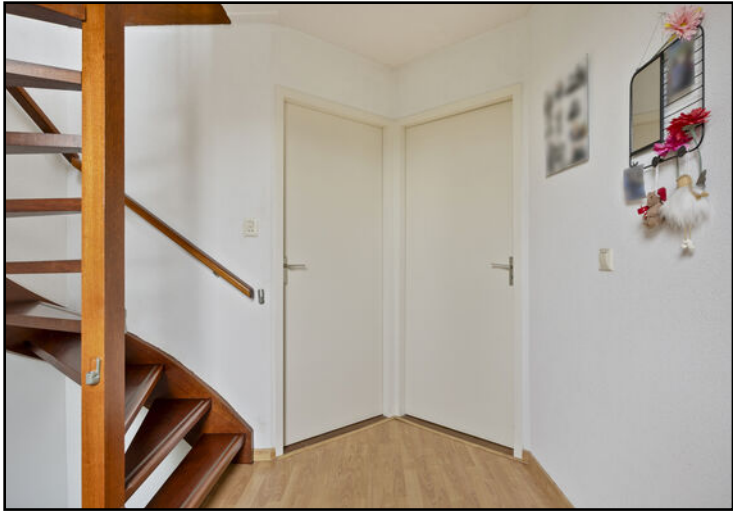
Bijzonderheden

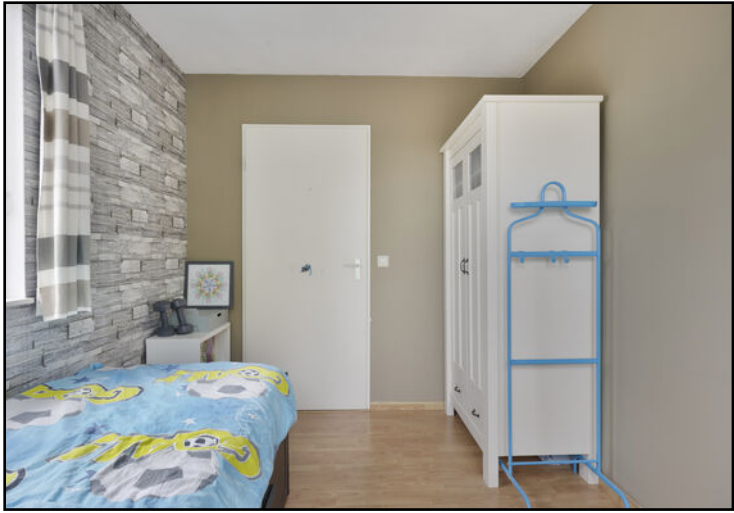
- + Comfortabel en modern wonen in een rustige, autoluwe woonwijk
- + Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- + Begane grond in 2022 verbouwd en opnieuw ingedeeld
- + Moderne keuken uit 2022 met uitgebreide inbouwapparatuur
- + Volledige benedenverdieping voorzien van vloerverwarming
- + Meterkast, leidingen en schakelaars vernieuwd in 2022
- + Inpandige garage en praktische bijkeuken
- + Tuin met deels overkapt terras
- + Loze leiding aanwezig als voorbereiding op een toekomstige laadvoorziening











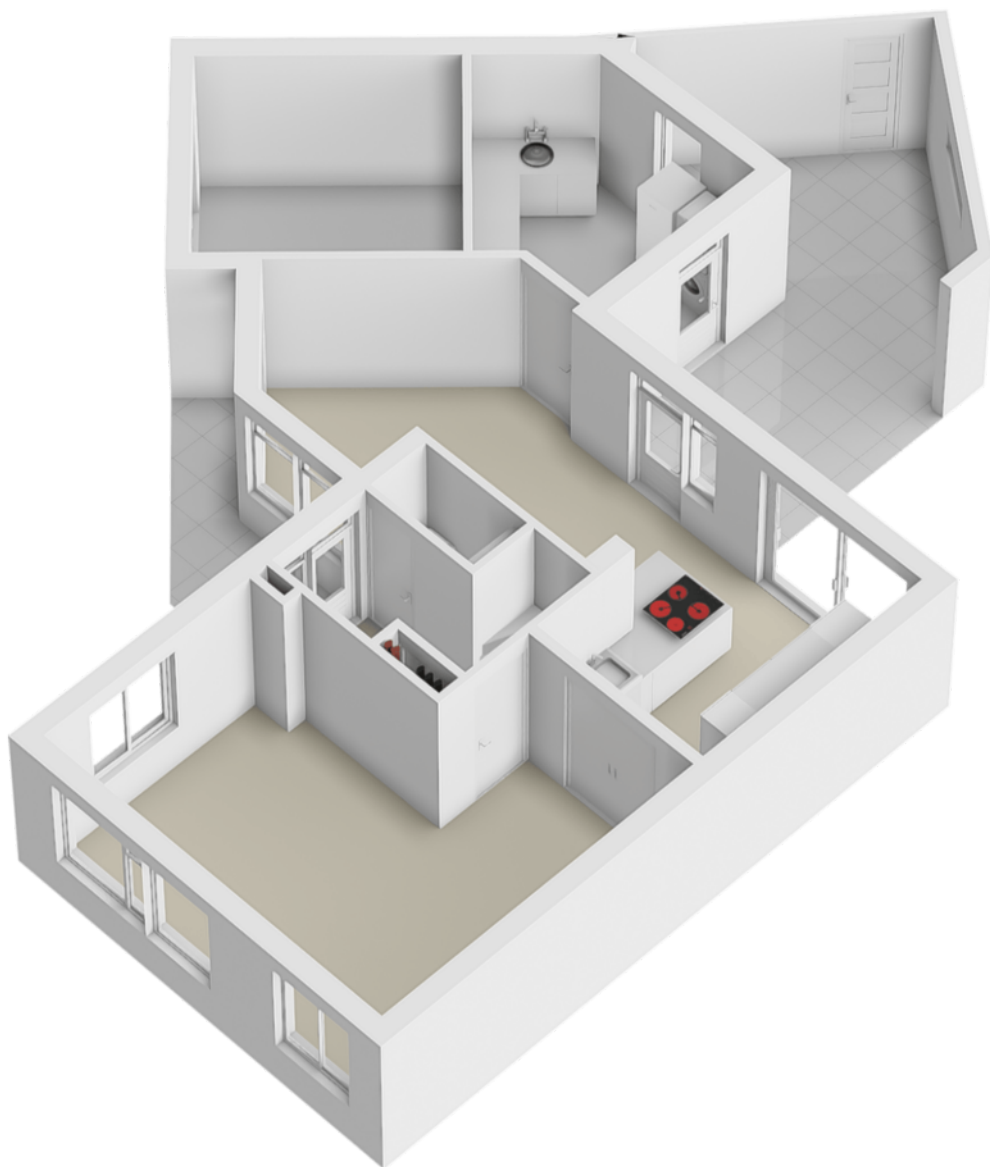




Begane grond



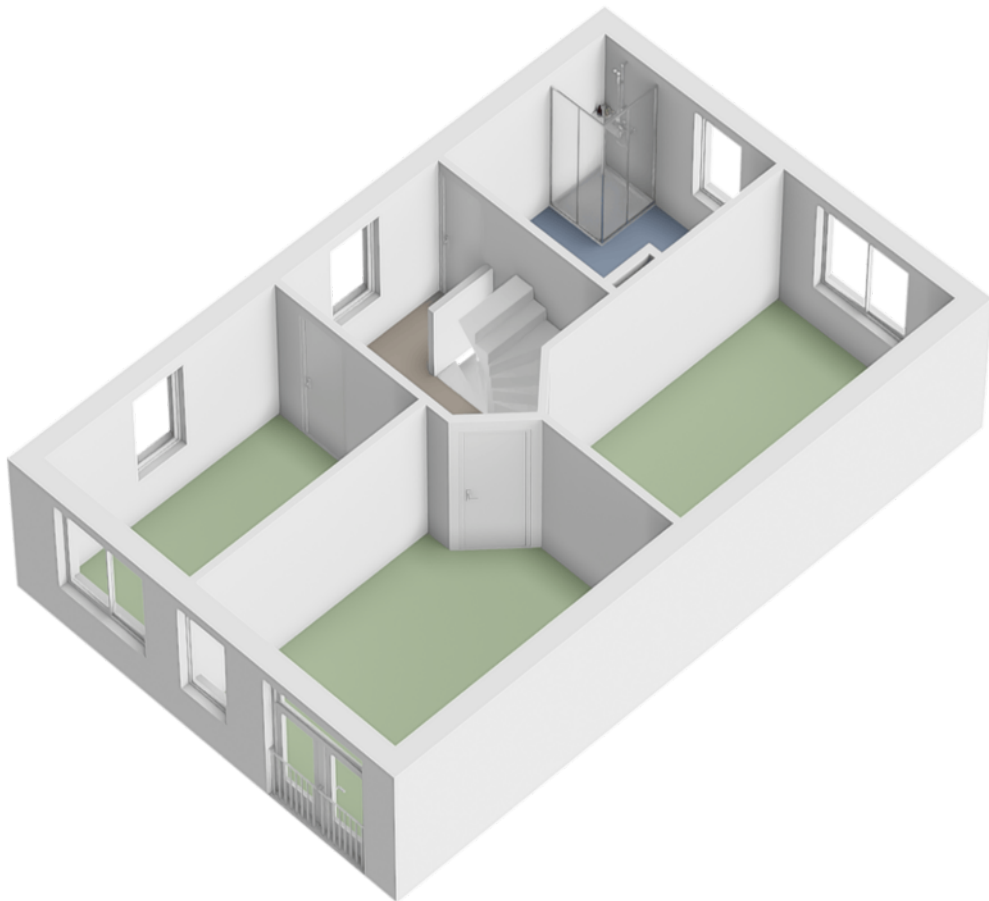
Begane grond 3D



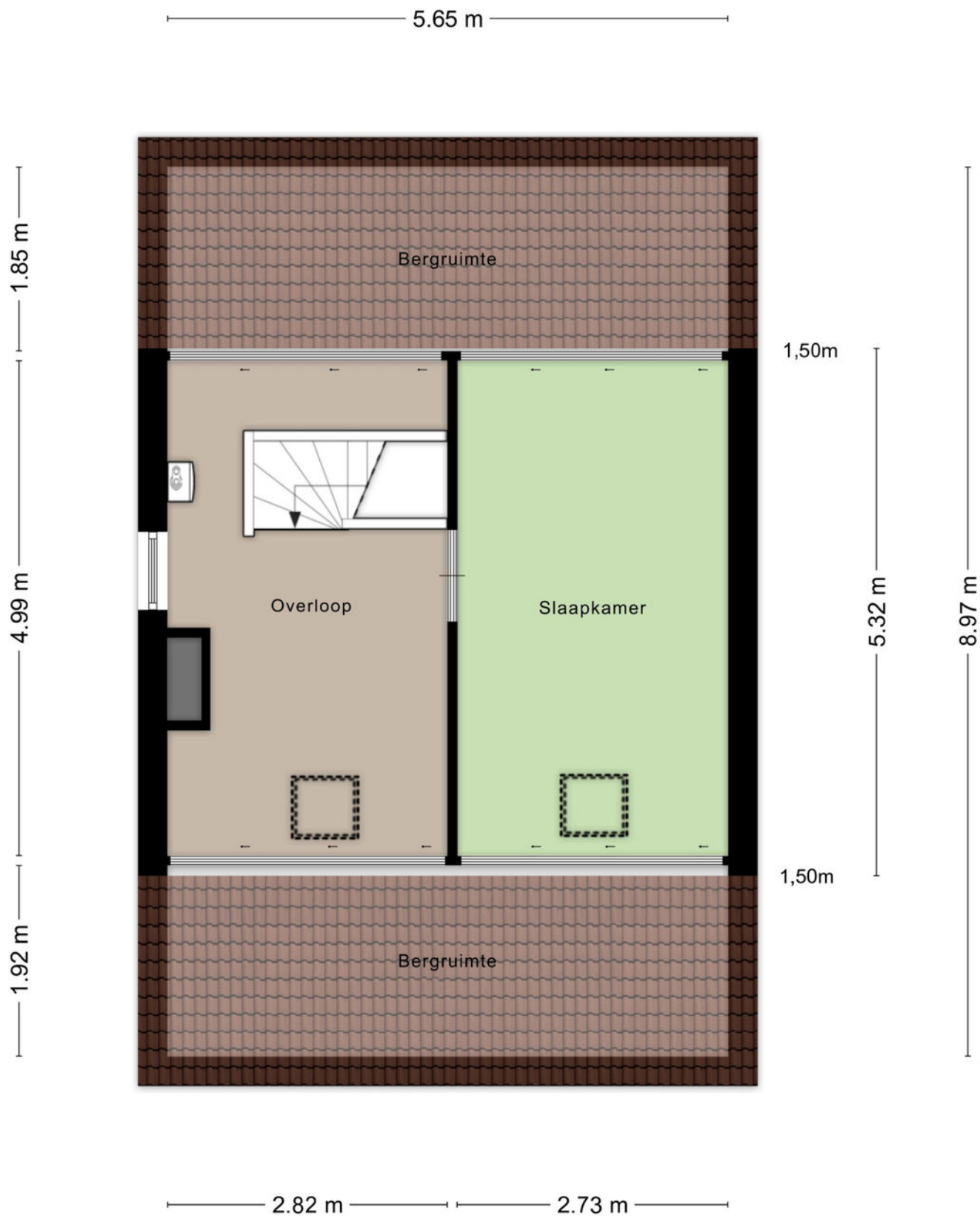
Eerste verdieping



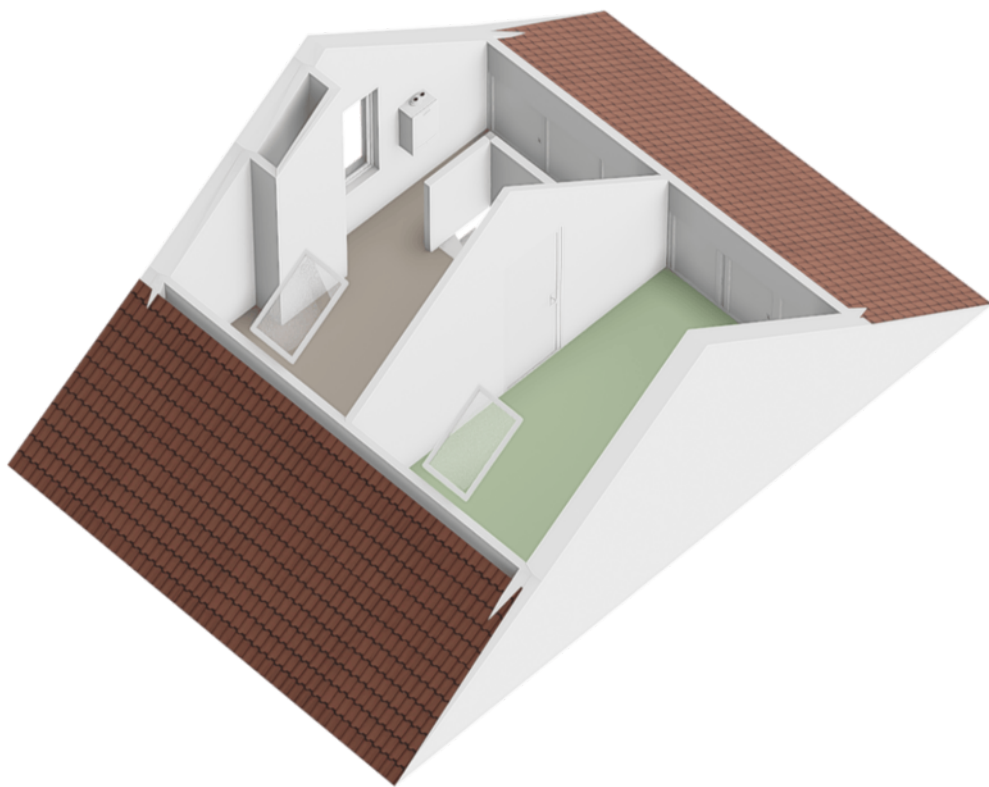
Eerste verdieping 3D

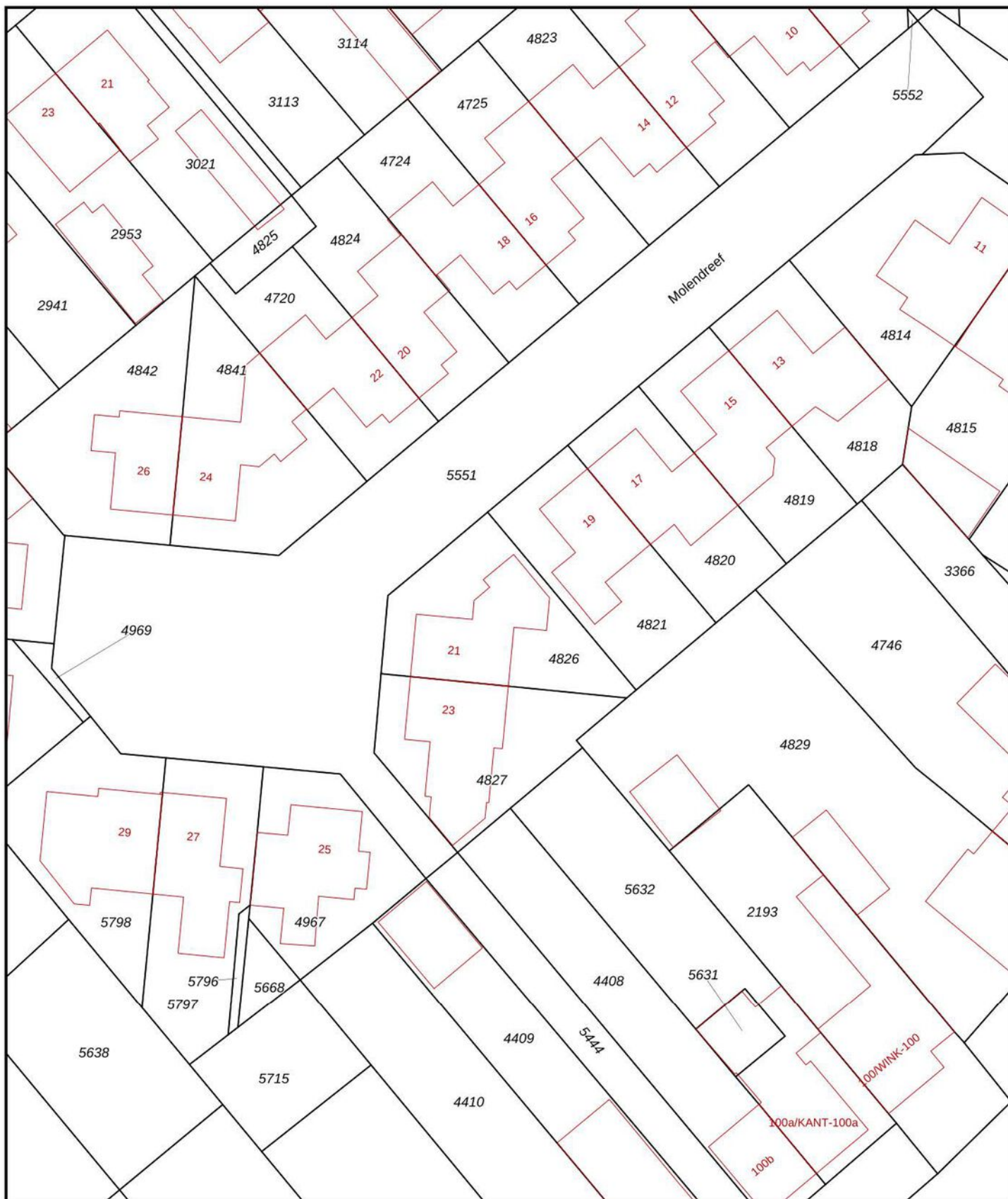


Tweede verdieping



Tweede verdieping 3D





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 E

Perceel 4826

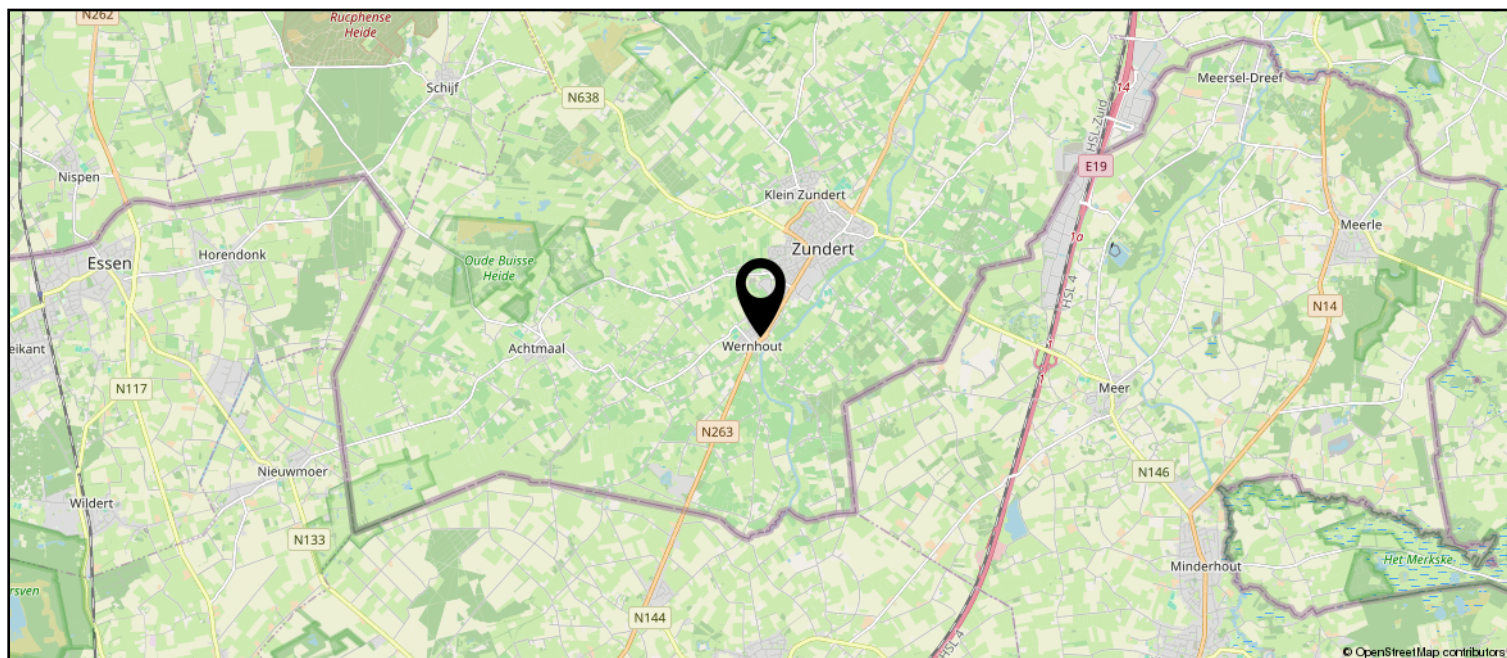
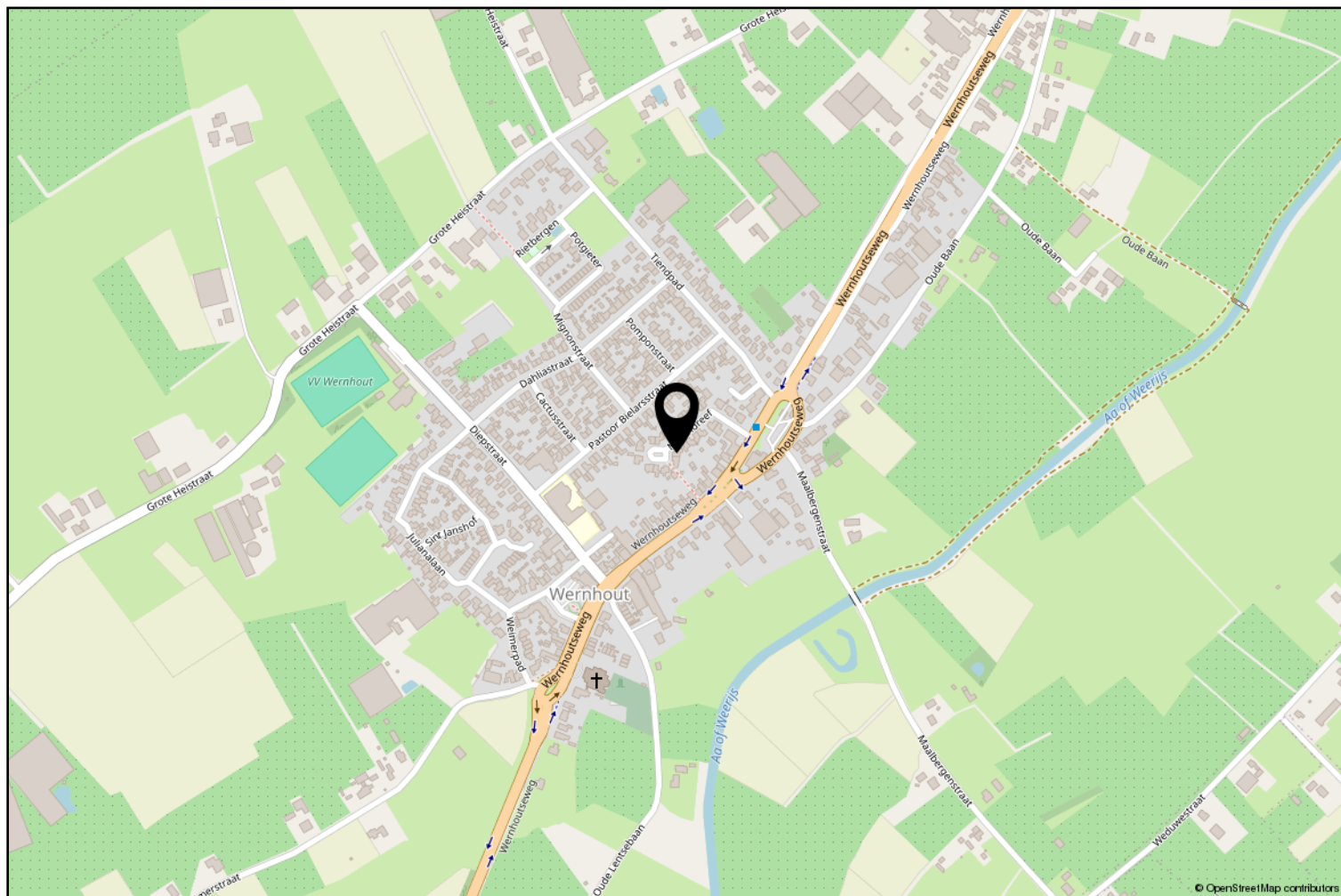
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- wandmeubel maatwerk woonkamer	X		
- Garderobekast maatwerk hal	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- Plisségordijnen gehele woning	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer benedenverdieping	X		
- zeilvloer garage en zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- combi over/stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Toiletmeubel incl. fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping maatwerk 2024	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.