Sint Janstraat 85

4714 EC Sprundel

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

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

Kenmerken & specificaties

Vraagprijs:	€ 625.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	5
Perceeloppervlakte:	ca. 530 m^2
Woonoppervlakte:	ca. 162 m^2
Inhoud:	ca. 803 m^3
Overige inpandige ruimte:	ca. 18 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 17 m^2
Externe bergruimte:	ca. 84 m^2
Bouwjaar:	1901
Ligging:	In centrum
Tuin:	Achtertuin
Garage:	Vrijstaand hout
Verwarming:	C.v.-ketel (Remeha, 2022)
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	B

Karakter, ruimte en veelzijdigheid komen prachtig samen in deze woning uit oorspronkelijk 1901!
Ben je hierna op zoek? Dan voel jij je hier direct thuis!
Deze bijzondere woning ligt midden in het gezellige centrum van Sprundel en combineert authentieke elementen met hedendaags comfort.
Je beschikt hier onder andere over meerdere slaapkamers, twee badkamers, een royale woonkeuken, een sfeervolle tuinkamer/overkapping met glazen wanden, een aparte praktijkruimte én een vrijstaande garage. Het royale perceel is fraai ingericht met gazon, bestrating en volwassen bomen, waardoor je volop geniet van rust, privacy en buitenleven.

Ligging
De woning ligt in het centrum van Sprundel, een levendig en gemoedelijk dorp in de gemeente Rucphen. Hier woon je met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij, zoals winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen. Daarnaast ben je dankzij de gunstige ligging ook snel onderweg richting omliggende dorpen en steden.
Sprundel staat bekend om zijn dorpse karakter, gezellige verenigingsleven en fijne woonomgeving waar rust en bereikbaarheid mooi samenkomen.

Begane grond
Via de hal met authentieke elementen proef je direct de sfeer en het karakter van deze woning. Aan de linkerzijde kom je in de woonkamer en aan de rechterzijde bevindt zich een slaapkamer met toegang tot een praktische inloopkast.
Vanuit de hal bereik je ook de royale woonkeuken. Deze fijne leefruimte is voorzien van een glazen koepel die zorgt voor veel lichtinval en een moderne U-vormige keukenopstelling met volop werk- en bergruimte.
Aansluitend aan de keuken bevindt zich de opkamer met daaronder een kelder. Vanuit hier bereik je via een vaste trap de eerste verdieping. Achter de opkamer ligt nog een extra slaapkamer.
Vanuit de keuken kom je tevens in een tussenhal (met vlizotrap naar een zolderruimte waar de c.v. ketel uit 2022 staat opgesteld), met toiletruimte en toegang tot de derde slaapkamer. Vanuit deze slaapkamer loop je en suite door naar de modern ingerichte badkamer met douche en wastafel.
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich bovendien een fijne overkapping die direct aan de woning vastzit.

Eerste verdieping
De verdieping biedt nog eens twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. Vanuit de overloop zijn alle ruimtes bereikbaar, waaronder ook de compleet ingerichte badkamer met douche, toilet en wastafel.
Dankzij de praktische indeling is deze verdieping ideaal voor een gezin, gasten of het combineren van wonen en werken.

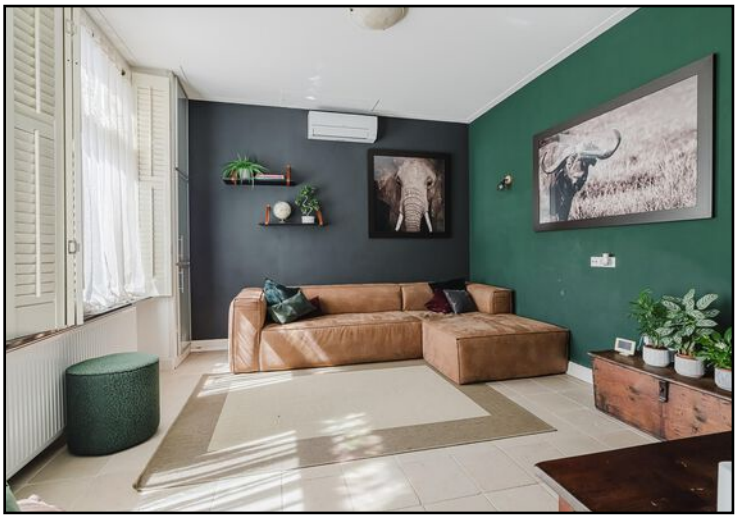
Tuin
De royale tuin is verzorgd aangelegd met gazon, bestrating en diverse bomen. Hier geniet je volop van ruimte, privacy en verschillende zitplekken.
Een echte eyecatcher is de ruime tuinkamer/overkapping met glazen wanden. Dankzij de palletkachel en elektra kun je hier het hele jaar door comfortabel zitten, óók in de wintermaanden. Op het dak van deze ruimte liggen bovendien 12 van de 18 zonnepanelen.
Daarnaast bevindt zich in de tuin een voormalig praktijkruimte met een apart toilet en de mogelijkheid tot watervoorziening. Ideaal voor werken aan huis, hobby’s of een eigen salon/praktijk.

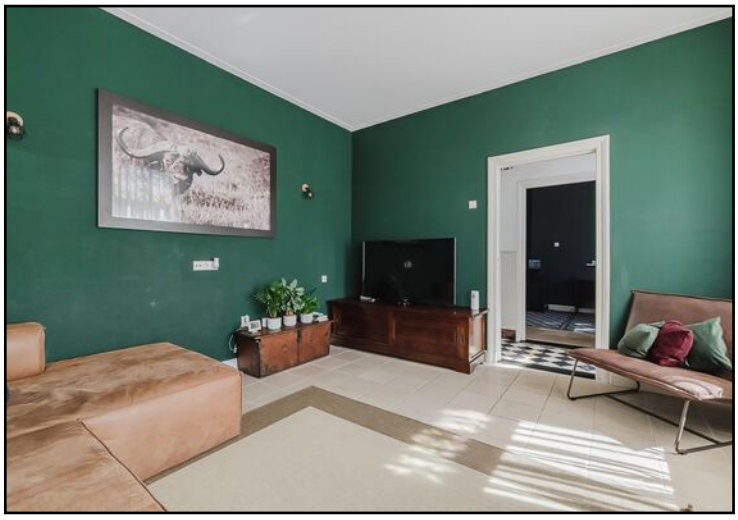
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Van Hassel Makelaars o.g. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

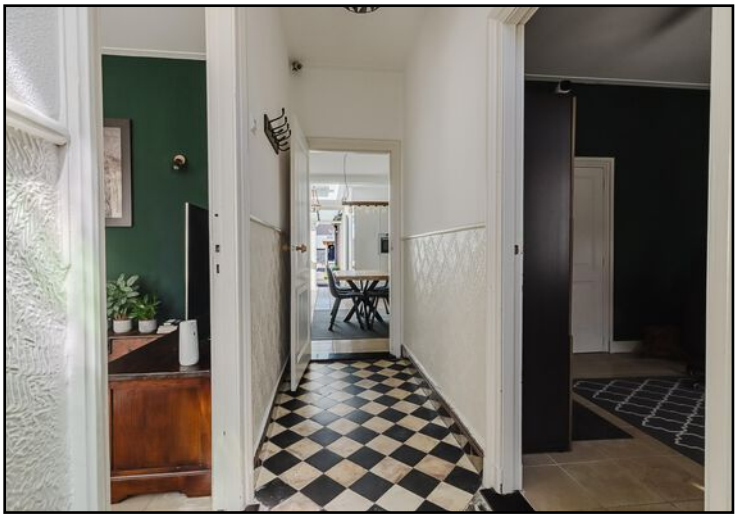
Garage
Achter op het perceel staat de vrijstaande houten garage met dubbele deuren. Extra praktisch is dat de garage ook bereikbaar is via een aparte loopdeur en een grote roldeur aan de zijkant via de openbare weg.

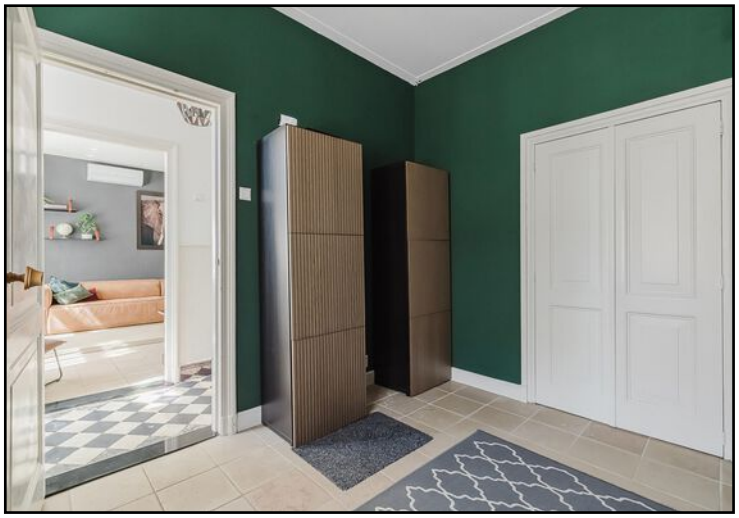
Cultuurhistorisch waardevol
De woning is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Niet als monument. Dit betekent dat alle regels omtrent vergunningsvrij bouwen gelden zoals ze voor iedere andere “normale” woning gelden. Op het moment dat een verbouwing wel vergunningsplichtig is wordt bij beoordeling door de commissie ruimtelijke kwaliteit wel rekening gehouden met het cultuurhistorisch waardevolle karakter.

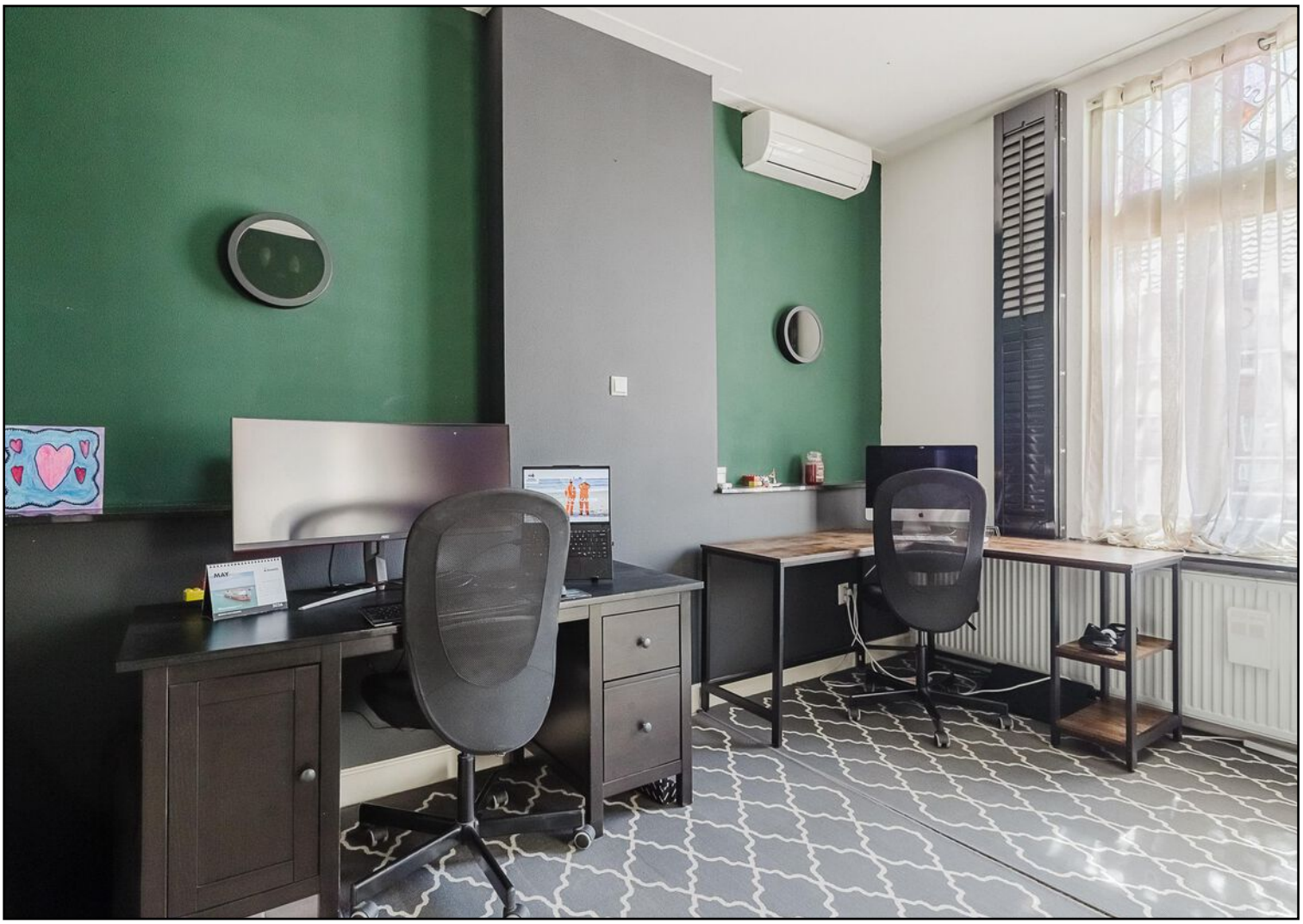
Bijzonderheden
+ Karakteristieke woning uit oorspronkelijk 1901
+ Overkapping aan de woning
+ Slaapkamers en badkamer op de begane grond
+ In totaal 5 slaapkamers en 2 badkamers
+ Kelder onder de opkamer
+ C.V. ketel, merk Remeha uit 2022
+ 5 airco’s aanwezig, waarvan 4 Mitsubishi airco’s uit 2022
+ Totaal 18 zonnepanelen
+ Royale tuinkamer met glazen wanden, palletkachel en elektra
+ Vrijstaande houten praktijkruimte met apart toilet
+ Vrijstaande garage met dubbele deuren en zijtoegang
+ Royale tuin met veel privacy

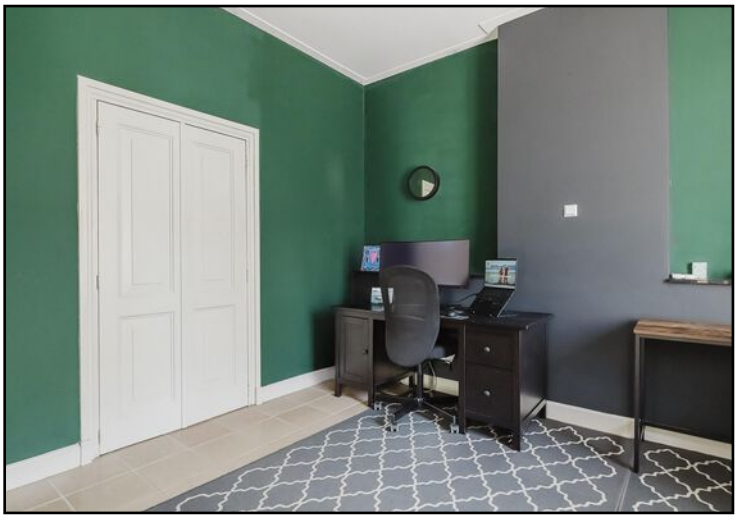


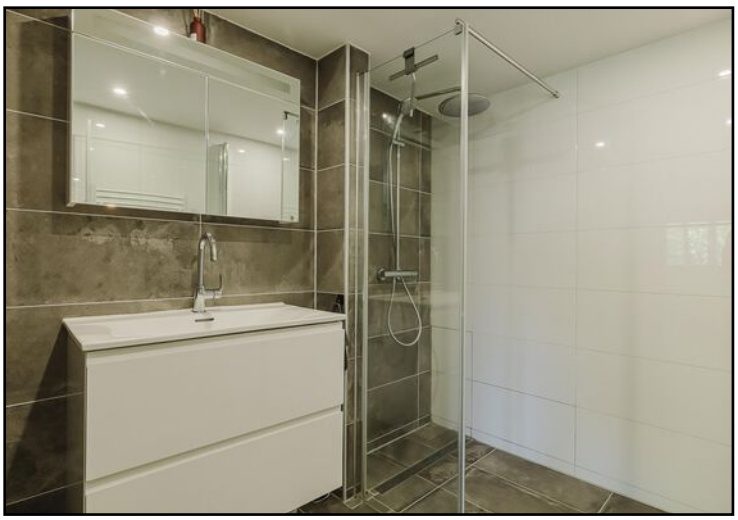


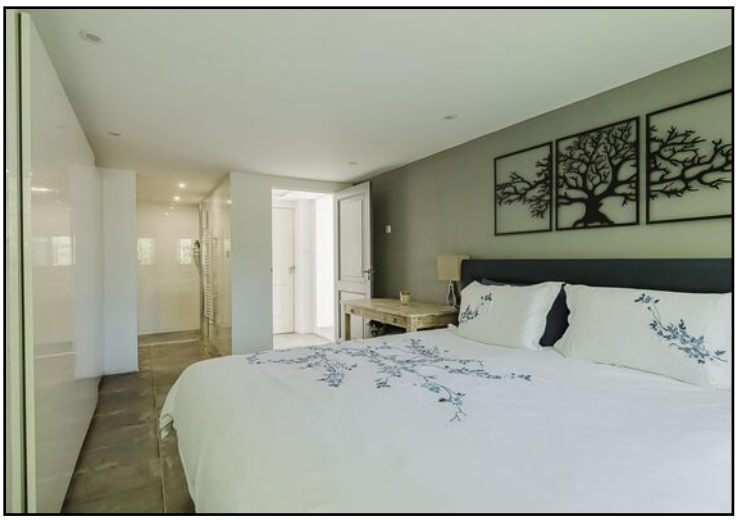


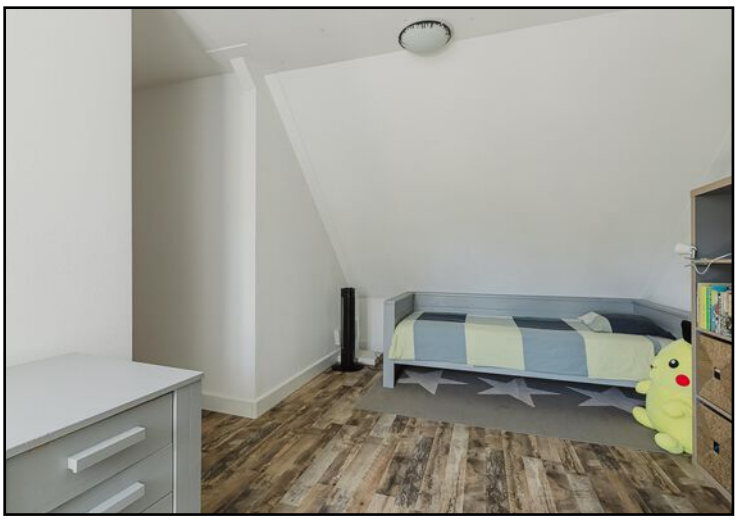


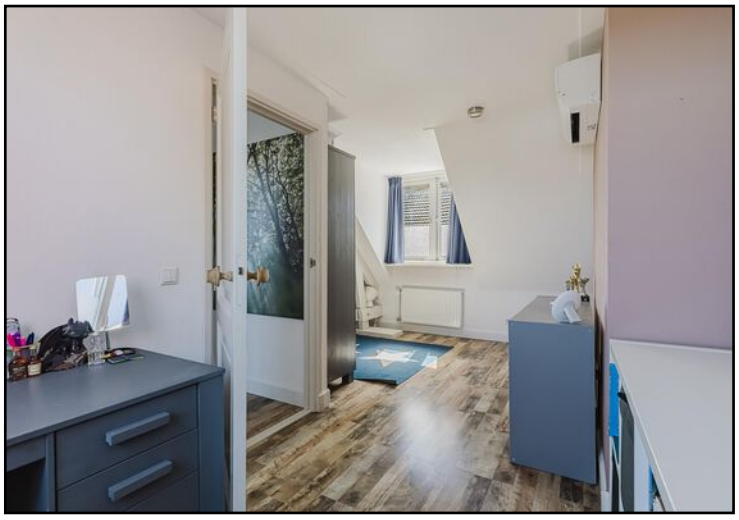

MAY

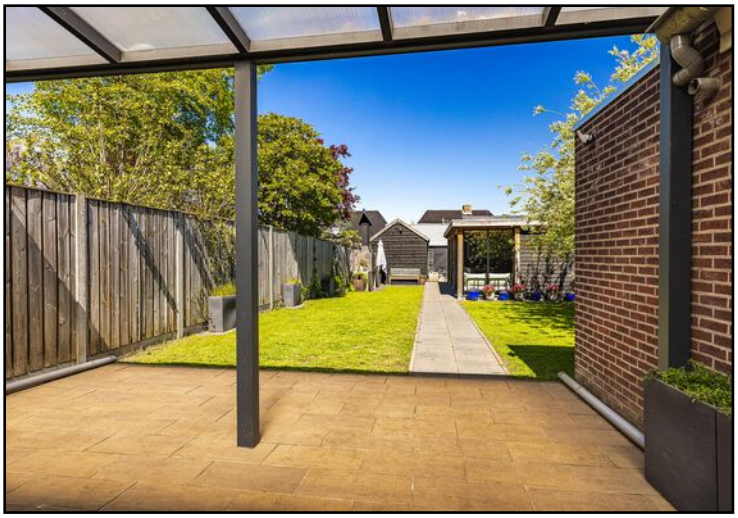


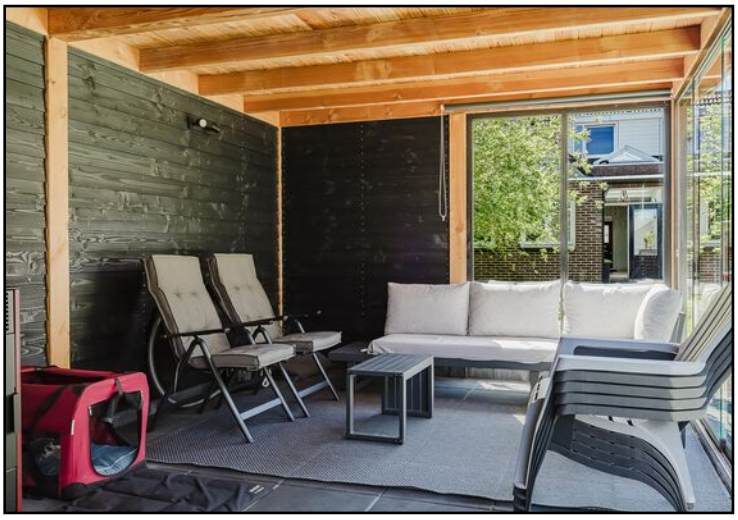


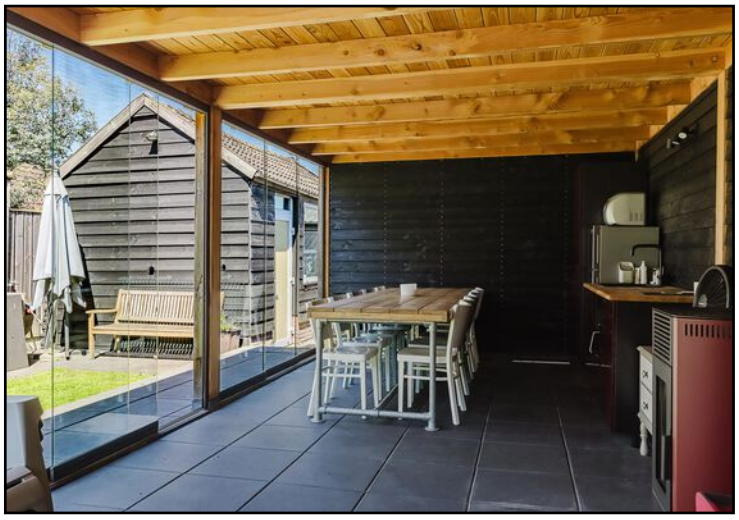








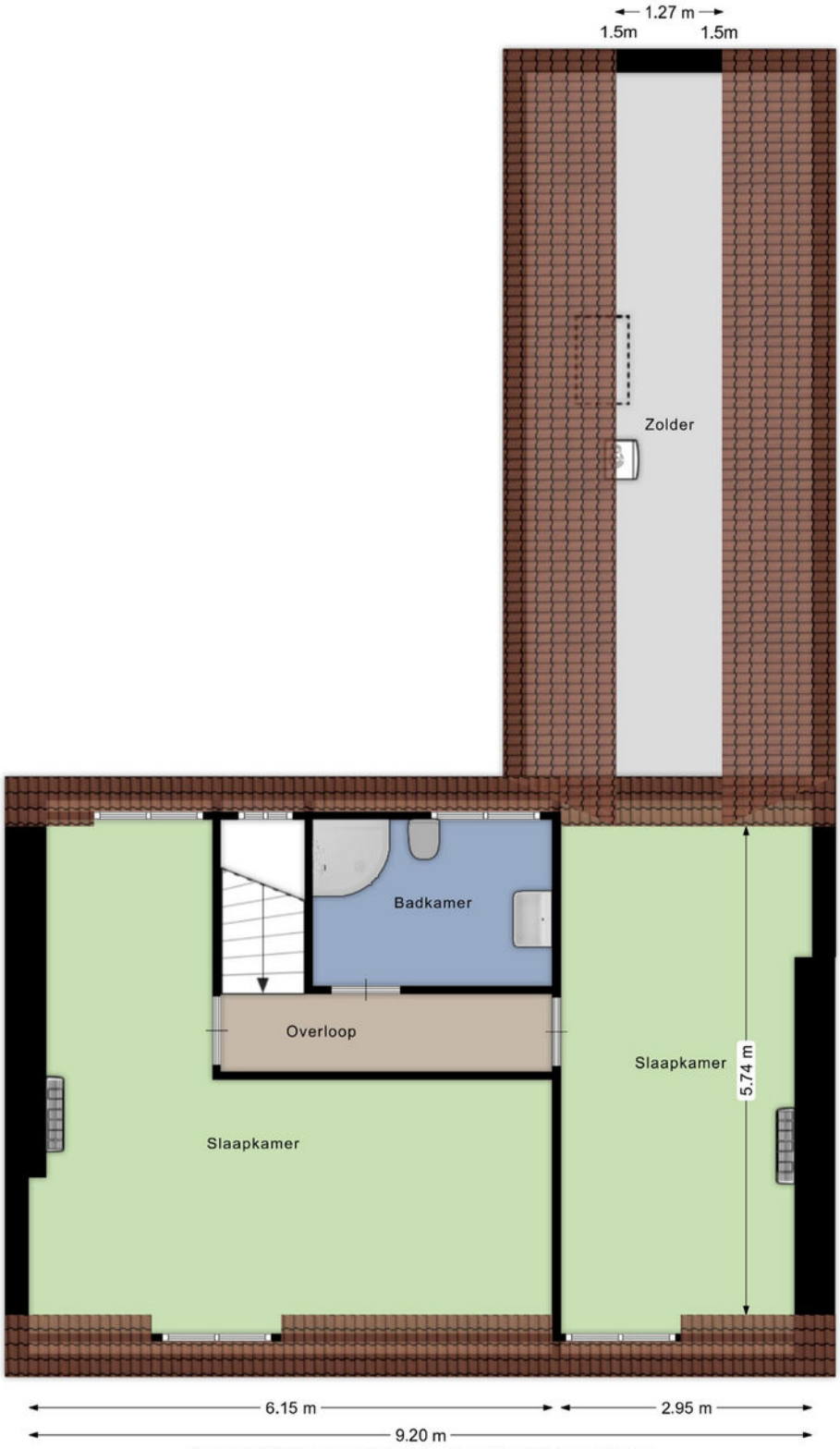




Begane grond

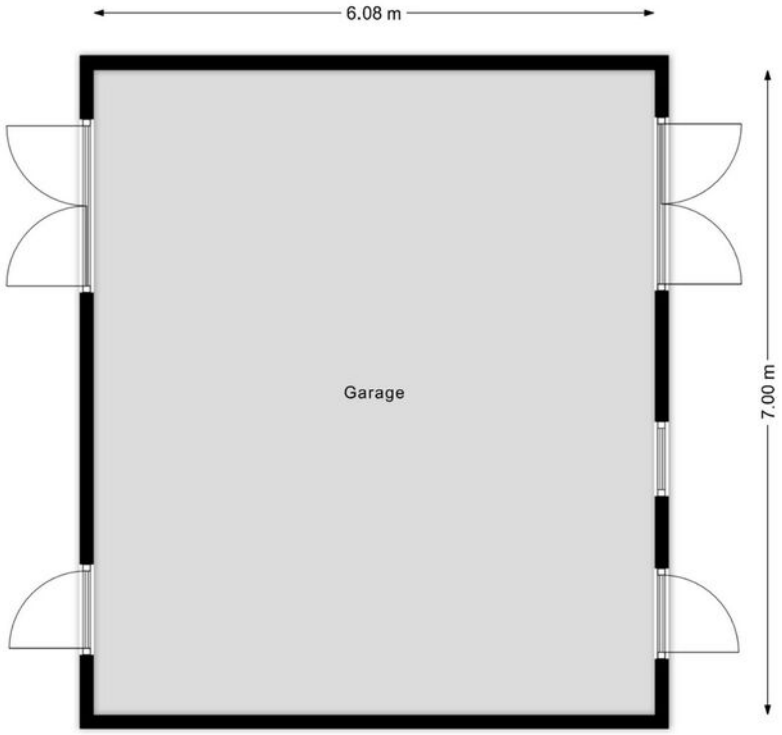
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sint Janstraat 85

12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

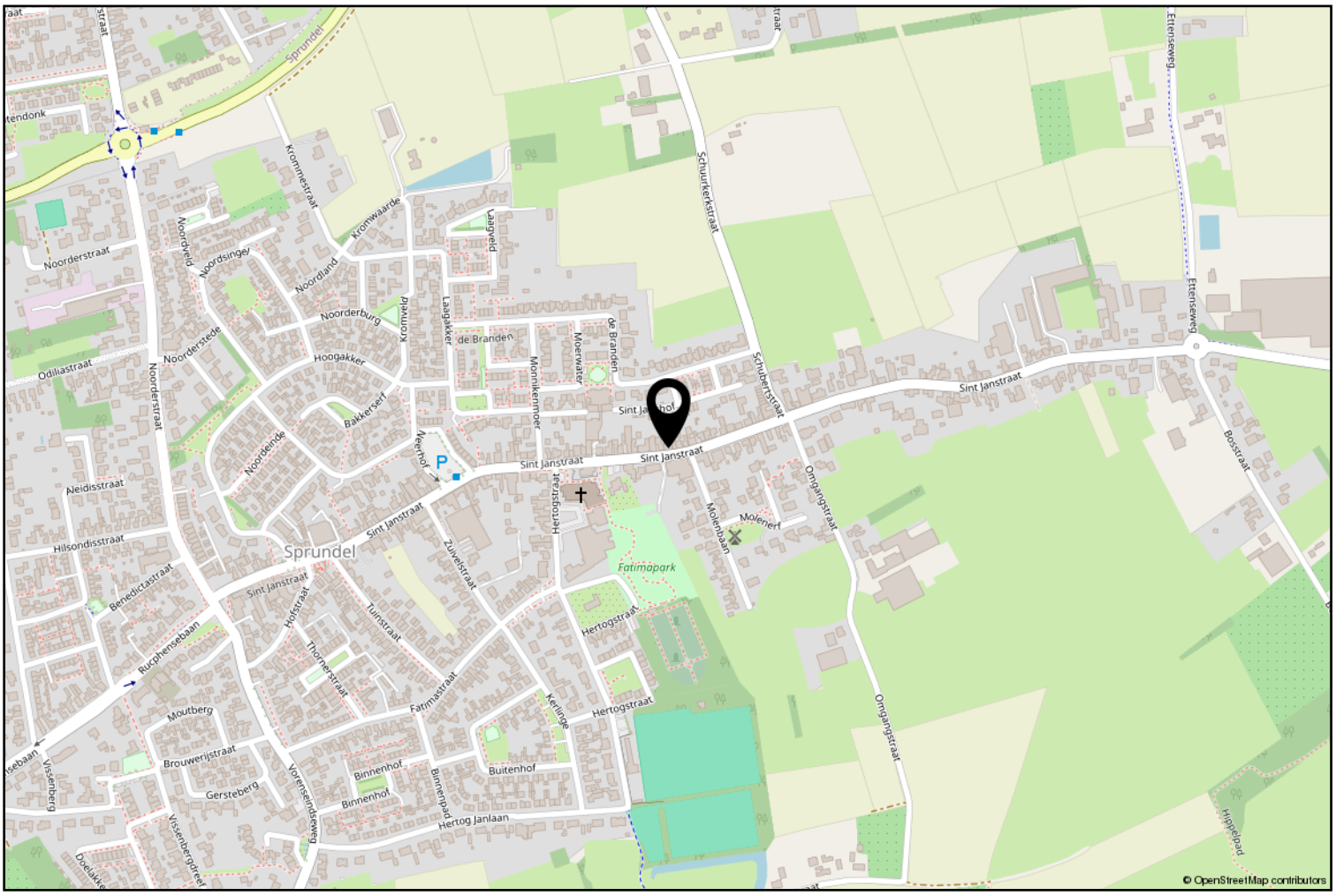
Schaal 1: 500

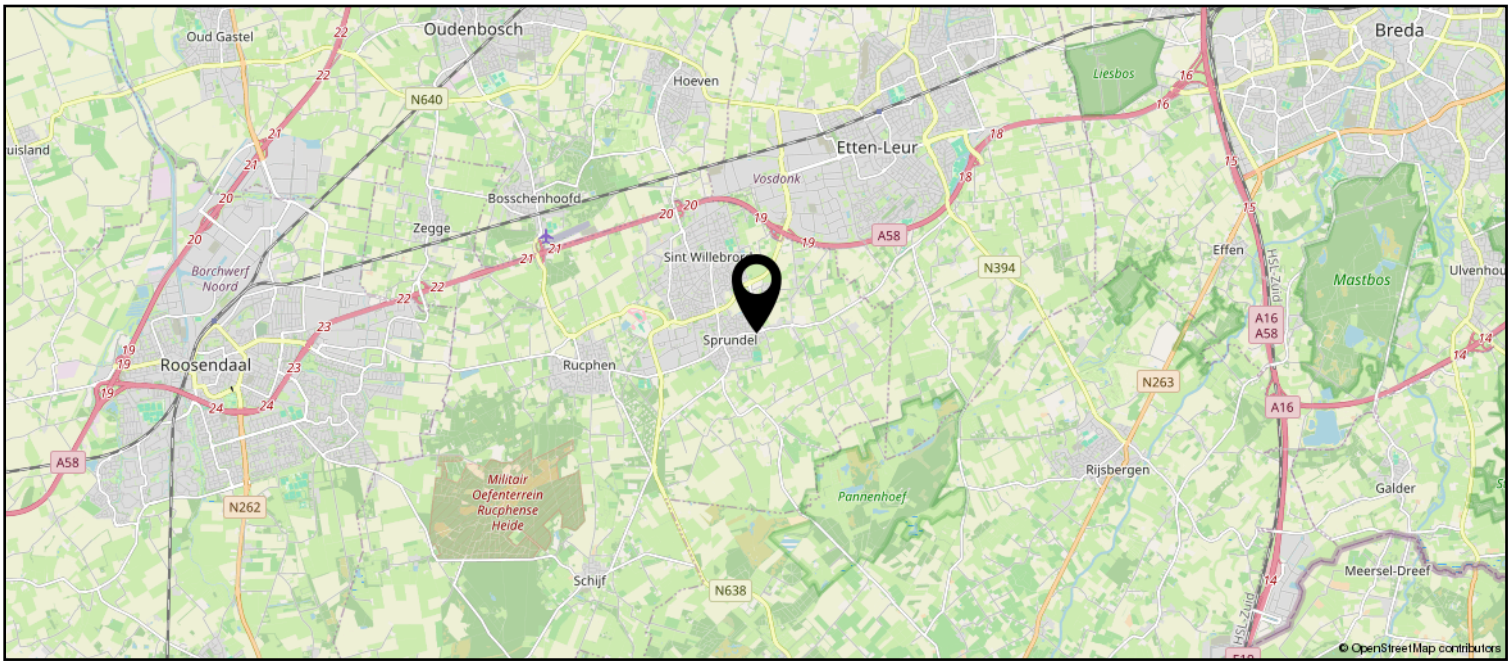
Kadastrale gemeente	Rucphen
Sectie	F
Perceel	2250

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			
(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			
- 2 Staankasten in studeerkamer		X	
- Dressior keuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Rucphen en haar kerkdorpen staan bekend om haar bosrijke omgeving en vele fiets- en wandelroutes. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid in de gehele gemeente zijn kenmerkend voor de inwoners van deze gemeente. De Internationale Cyclocross en Dorpenomloop zijn bekende (fiets) evenementen die jaarlijks vele bezoekers trekken.

Erwin van Hassel

Ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief in de regionale huizenmarkt waardoor ik een brede kennis en een schat aan ervaring heb opgebouwd die ik graag met u wil delen.

U kunt mij bereiken via 06-22516983 of evanhassel@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.

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

Financiering
Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheken 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.

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.

NVM NR.1 REGIO MAKELAARS

vanHassel Gewoongoed!

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 strever 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 objecter 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.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Van Hassel Makelaars o.g. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.