Molenstraat 142

4881 GE Zundert



NVM

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

vanHassel
Gewoongoed!

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

Kenmerken & specificaties





Vraagprijs:	€ 495.000,- k.k.
Soort woning:	Tussenwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 330 m^2
Woonoppervlakte:	ca. 154 m^2
Inhoud:	ca. 471 m^3
Overige inpandige ruimte:	ca. 9 m^2
Externe bergruimte:	ca. 29 m^2
Bouwjaar:	Vooroorlogs, ca. 1998 grondig en geheel verbouwd
Ligging:	In centrum
Tuin:	Achtertuin op zuid westen
Garage:	Vrijstaand steen (in spouw)
Verwarming:	C.v.-ketel (Remeha Tzerra, 2014)
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie, driedubbel glas, HR+++ glas
Energielabel:	B

Laat je verrassen door de ruimte, sfeer en mogelijkheden van dit karakteristieke pand aan de Molenstraat 142 in Zundert. Achter de charmante voorgevel schuilt een verrassend ruime woning met een sfeervolle woonkamer, landelijke keuken, drie royale slaapkamers, een vrijstaande garage en een diepe achtertuin. De woning combineert authentieke details, zoals glas-in-loodramen en originele elementen, met het wooncomfort van nu. Dankzij de hoeveelheid ruimte, de garage en de centrale ligging is dit bovendien een interessant object voor wie wonen wil combineren met werken, ondernemen of een kantoor/praktijk aan huis.

Ligging
Wonen in het hart van Zundert betekent genieten van de levendigheid van een gezellig Brabants dorp, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Vanaf de Molenstraat wandel je eenvoudig naar winkels, supermarkten, speciaalzaken, restaurants, cafés en terrassen. Ook scholen, sportverenigingen en de bushalte bevinden zich op korte afstand.
De ligging aan de Molenstraat zorgt bovendien voor een goed zichtbare locatie in het dorp. Voor wie naast wonen ook vanuit huis wil werken of ondernemen, kan deze zichtbaarheid commerciële meerwaarde bieden. De ligging van Zundert, nabij de Belgische grens en met verbindingen richting onder meer Breda en Etten-Leur, maakt dit bovendien een strategische plek voor wie zich zowel op Nederland als België richt.
Onlangs is bovendien bekend geworden dat het naastgelegen voormalige Café Den Bels wordt omgebouwd tot een kapsalon met bovenwoning.
Zundert staat natuurlijk bekend als de geboorteplaats van Vincent van Gogh en om het wereldberoemde Bloemencorso. Daarnaast biedt de groene omgeving volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen, terwijl ook Breda, Etten-Leur en de Belgische grens goed bereikbaar zijn.

Bouwaard
Het pand is oorspronkelijk vooroorlogs gebouwd en rond 1998 en later grondig verbouwd. De complete dakbedekking is in 2018 vernieuwd. De woning beschikt over kunststof buitenkozijnen met triple beglazing rondom. De kozijnen op de begane grond zijn in 2018 vervangen en op de eerste verdieping in 2025. De triple beglazing draagt bij aan de isolatie van de woning en helpt daarnaast om geluid van buiten te beperken.
Voor de energievoorziening zijn er 24 zonnepanelen uit 2018 aanwezig, verdeeld over twee omvormers. Daarnaast beschikt de woning over vijf Daikin-airco's voor koelen en verwarmen.
Het huidige energielabel is B. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat het energielabel is afgegeven vóórdat de zonnepanelen zijn geplaatst en vóórdat de kozijnen zijn vervangen door kunststof kozijnen met triple beglazing.

Begane grond
Via de ruime hal word je direct verwelkomd door de karakteristieke sfeer van de woning. De originele lambrisering, het glas-in-loodraam en de fraaie trapopgang geven direct een warme eerste indruk. In de hal bevinden zich de vernieuwde meterkast, een praktische trapkast en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje.
Vanuit de hal heb je toegang tot een multifunctionele (kantoor-)kamer. Deze ruimte is ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte en beschikt over een loopdeur naar de achtertuin.
De sfeervolle woonkamer ademt karakter dankzij de tegelvloer, de glas-in-loodramen en de stijlvolle deur naar de keuken. Elektrische vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort. Via een luik in de woonkamer bereik je bovendien de praktische en verassend ruime voorraadkelder.
De eetkeuken vormt het hart van de woning. De op maat gemaakte landelijke keuken uit 2019 is van alle gemakken voorzien en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasser en een Quookerkraan. Ook hier zorgen de glas-in-loodramen voor een sfeervolle uitstraling.
Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken met een vaste kastenwand waarin de wasmachine en droger zijn geplaatst, de opstelling van de cv-ketel en een raam en een loopdeur naar de achtertuin.

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.

Eerste verdieping
Vanaf de overloop heb je toegang tot drie ruime slaapkamers. De ouderslaapkamer beschikt o.a. over een dakraam. De tweede slaapkamer heeft een royale kastenwand en de derde en laatste slaapkamer, welke thans gebruikt wordt als kantoor, beschikt over een praktische vaste kast.
De complete badkamer is ingericht met een ligbad, een ruime inloopdouche met stortdouche, een toilet, een wastafel, een designradiator en een praktische kast.
Ook op de eerste verdieping is de woning voorzien van kunststof kozijnen met triple beglazing, deze zijn in 2025 geplaatst.

Tuin
De diepe achtertuin biedt volop privacy, ruimte om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te zitten. De combinatie van bestrating, een verzorgd gazon, plantenborders en een sfeervol prieeltje zorgt voor een fijne balans tussen groen en gebruiksgemak. Vanuit de tuin bereik je direct de vrijstaande garage.

Garage
De vrijstaande, in spouw gebouwde garage is opgetrokken in baksteen en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen, opslag of het uitoefenen van een hobby.
De garage beschikt over een betonnen vloer, elektra en een wateraansluiting. Aan de tuinzijde bevinden zich een raam en een loopdeur. Aan de achterzijde geven dubbele deuren toegang tot de oprit, waar plaats is voor twee auto's. Ook is er een voorbereiding voor een elektrische laadpaal.
De combinatie van de ruime woning, de multifunctionele ruimte en deze royale garage zorgt voor veel praktische mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor of praktijk aan huis, opslag of ruimte voor werkzaamheden. Voor een zelfstandig ondernemer die thuis extra ruimte nodig heeft, kan dit een interessante combinatie zijn, uiteraard binnen de mogelijkheden van de geldende bestemming en regelgeving.

Bijzonderheden
+ Karakteristiek en royaal pand op een centrale locatie in het hart van Zundert.
+ Verrassend veel woonruimte voor de prijs.
+ Wonen en werken combineren behoort tot de mogelijkheden.
+ Multifunctionele (kantoor-)kamer op de begane grond.
+ Ruime vrijstaande garage met elektra, wateraansluiting en voorbereiding voor een elektrische laadpaal.
+ Eigen oprit met plaats voor 2 auto's.
+ Oorspronkelijk vooroorlogs gebouwd en rond 1998 en later grondig verbouwd.
+ Authentieke elementen zoals glas-in-loodramen, originele lambrisering en een kelder.
+ Complete dakbedekking vernieuwd in 2018.
+ Kunststof buitenkozijnen met triple beglazing.
+ 24 zonnepanelen uit 2018, verdeeld over twee omvormers.
+ Vijf Daikin-airco's voor koelen en verwarmen.
+ Diepe achtertuin met gazon, plantenborders en sfeervol prieeltje.
+ Huidig energielabel B; na afgifte van het label zijn volgens de aangeleverde informatie nog zonnepanelen geplaatst
zijn de kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met triple beglazing.
+ Recent bekend geworden ontwikkeling naast de woning: het voormalige Café Den Bels wordt omgebouwd tot
kapsalon met bovenwoning.

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.


TOILET









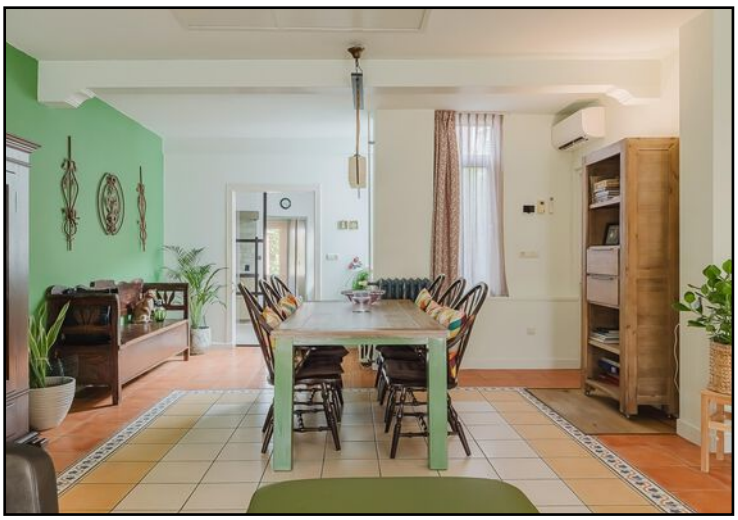






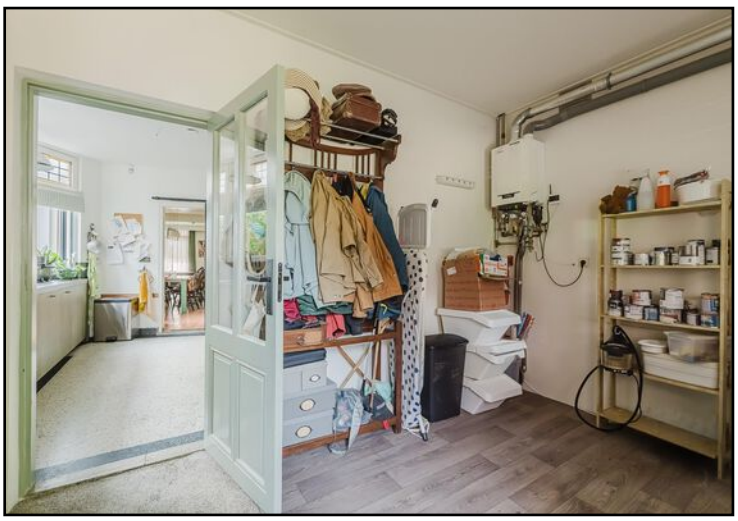

























NOODUITGANG












































AI-bewerkt


AI BEWERKT

Begane grond



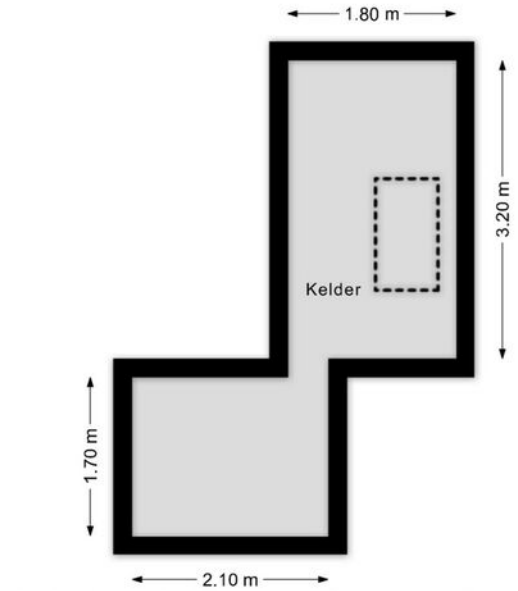
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Eerste verdieping



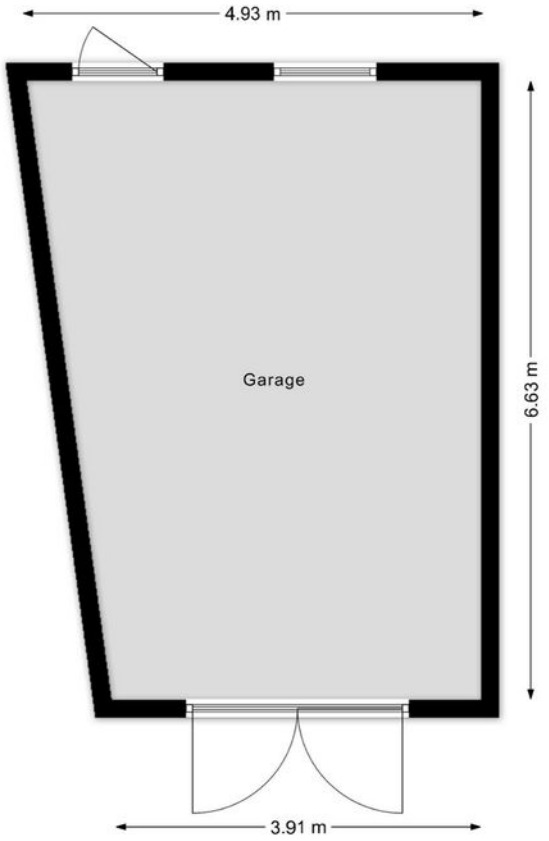
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Kelder



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

Garage

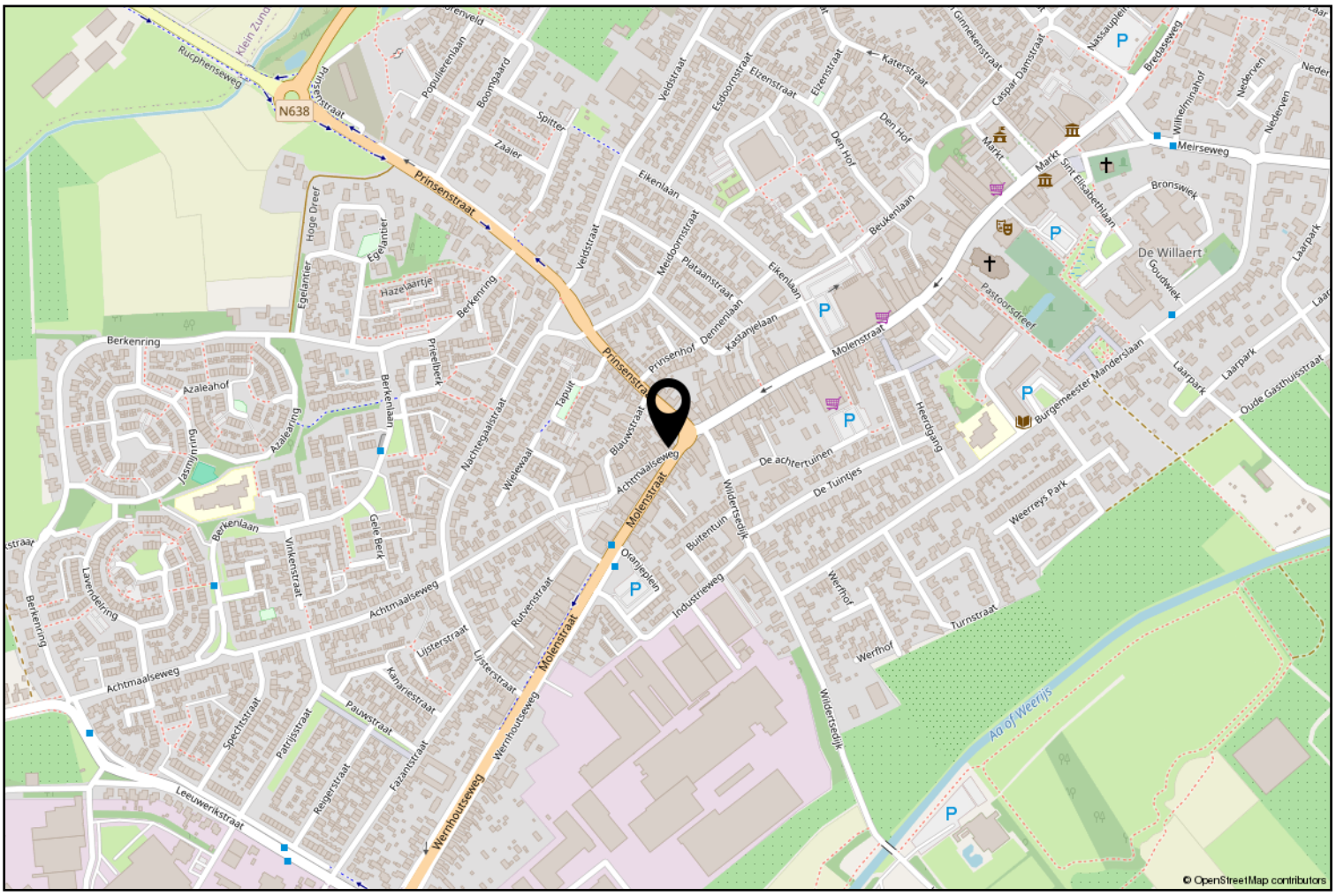


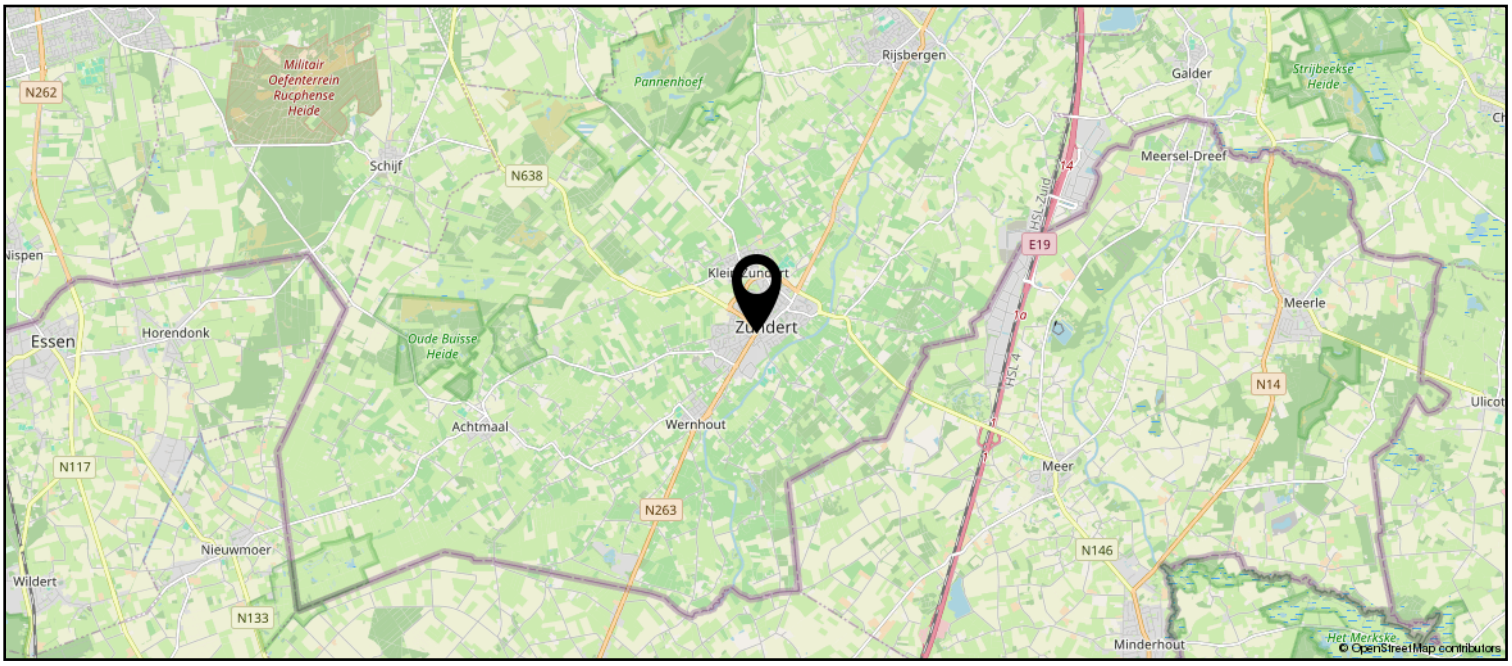
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Kadastrale kaart



Locatie
op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



vanHassel

Gewoongoed!

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.

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.