

Werfhof 7

4881 GN Zundert



Vraagprijs € 489.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 489.000,- k.k.
Soort woning:	Eindwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 216 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 96 m ²
Inhoud:	ca. 473 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 34 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 19 m ²
Externe bergruimte:	ca. 4 m ²
Bouwjaar:	2017
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Garage:	Aangebouwd steen
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Een jonge, energiezuinige woning, met verrassend veel ruimte en een heerlijke plek om thuis te komen! Aan de Werfhof 7 in Zundert staat deze instapklare, modern afgewerkte geschakelde woning uit 2017. Met een sfeervolle woonkamer, moderne open keuken, drie slaapkamers, een royale volledig geïsoleerde garage en een prachtig vernieuwde achtertuin met luxe overkapping heeft dit huis ontzettend veel te bieden. En dat alles op een fijne locatie aan de rand van het dorp, in een rustige en kindvriendelijke woonwijk.

Ligging

De woning ligt aan de rand van Zundert, in een jonge, rustige en kindvriendelijke woonwijk. Waar je prettig woont en tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt.

Zundert beschikt over een gevarieerd aanbod aan winkels, scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen. Ook de bereikbaarheid is prettig: de uitvalswegen richting Breda en Antwerpen liggen op circa tien autominuten afstand. Daarnaast zijn de prachtige bossen en vennen in de omgeving, met diverse fiets- en ruitersporen, op korte afstand gelegen.

Een mooie combinatie van rustig wonen, voorzieningen dichtbij en volop mogelijkheden om van de groene omgeving te genieten.

Bouwaard

Deze geschakelde woning is gebouwd in 2017 en combineert een moderne uitstraling met een goede isolatie en prettig wooncomfort. De woning beschikt over dak-, muur- en vloerisolatie en is voorzien van HR++-beglazing. De buitenkozijnen zijn uitgevoerd in kunststof, met houten voor-, achter- en openslaande deuren.

Met energielabel A, zeven zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond is ook aan energiezuinig wonen gedacht. Daarnaast zijn er drie airco's aanwezig: één in de woonkamer/keuken en twee in de slaapkamers op de eerste verdieping. Dit zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

Begane grond / Indeling

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde en moderne afwerking op. De hal is voorzien van een fraaie tegelvloer, strak afgewerkte wanden en een vernieuwde trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de meterkast, de toiletruimte en via een stijlvolle glazen deur met zwart profiel de woonkamer met open keuken.

De woonkamer is een heerlijke plek om samen te komen. De warme kleuren, strakke afwerking en grote raampartijen zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Een echte blikvanger is de prachtige decoratieve lattenwand met geïntegreerde elektrische sfeerhaard en ruimte voor de televisie. Dit geeft de woonkamer een eigentijds en warm karakter.

Aan de achterzijde staat de woonkamer in open verbinding met de keuken en de eethoek. Dankzij de dubbele openslaande tuindeuren valt hier volop daglicht binnen en heb je direct toegang tot de achtertuin. Op mooie dagen zet je de deuren heerlijk open en verbind je binnen met buiten.

De moderne open keuken heeft een praktische L-vormige opstelling met aanvullende werk- en kastruimte. De lichte keukenkasten in combinatie met het donkere werkblad geven de keuken een tijdloze uitstraling. Je beschikt hier over een vernieuwde inductie kookplaat, RVS-afzuigkap, vaatwasser, combioven en koelkast. Vanuit de keuken is bovendien de royale garage bereikbaar. De gehele begane grond, behalve de garage is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Beide slaapkamers zijn licht en verzorgd afgewerkt met laminaatvloeren en strak afgewerkte wanden. Bovendien zijn beide kamers voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

De royale badkamer heeft een moderne uitstraling en is volledig betegeld. Je beschikt hier over een ruime inloophdouche, een dubbele wastafel met badkamermeubel en een wandcloset. De inbouwspots in het plafond zorgen voor een verzorgde afwerking. Daarnaast is bij de bouw al een voorbereiding getroffen voor het eventueel plaatsen van een ligbad onder het raam.

Tweede verdieping

Ook op de tweede verdieping is de beschikbare ruimte goed benut. Via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot de derde slaapkamer.

Deze lichte slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en biedt dankzij de dakkapel een prettige hoeveelheid daglicht. Onder de schuine dakvlakken is praktische bergruimte aanwezig.

De cv-installatie, de voorzieningen voor de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit zijn netjes ondergebracht in een inbouwkast.

Garage / bijgebouwen

Een van de absolute pluspunten van deze woning is zonder twijfel de uitzonderlijk ruime garage! Met deze ruimte biedt deze garage veel meer dan alleen ruimte om een auto te parkeren.

De garage is volledig geïsoleerd en voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur, elektra en water. Ook bevinden zich hier de aansluitingen en opstelplaatsen voor de wasmachine en droger.

Of je nu extra ruimte zoekt voor een hobby, klussen, opslag of bijvoorbeeld een werkruimte aan huis: deze garage biedt volop mogelijkheden.

Voor de garage ligt bovendien een ruime eigen oprit, waardoor je gemakkelijk op eigen terrein kunt parkeren.

Tuin / buitenruimte

Ook buiten is het volop genieten. De achtertuin is volledig opnieuw aangelegd en heeft een verzorgde, eigentijdse uitstraling gekregen. De combinatie van nieuwe bestrating, kunstgras en fraai aangelegde borders zorgt dat de tuin onderhoudsvriendelijk is.

De echte blikvanger is de royale houten overkapping. Met zijn robuuste houten constructie, sfeervolle donkere wandafwerking en geïntegreerde spotjes is dit een heerlijke plek om te ontspannen. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele loungeset als een grote eettafel.

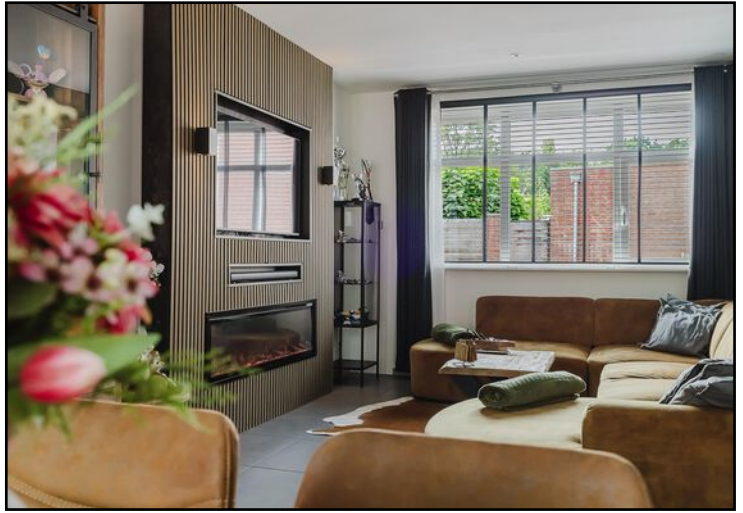
Hier geniet je van een kop koffie in de ochtend, een gezellige barbecue met vrienden of een lange zomeravond met het gezin.

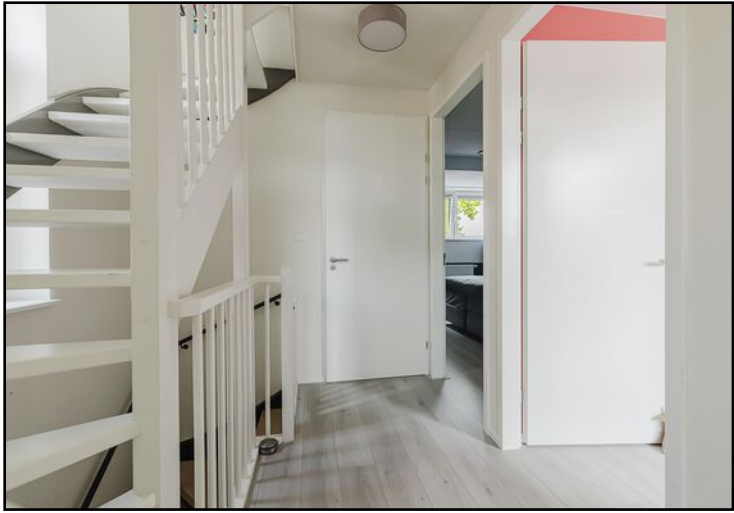
Bijzonderheden

- + Jonge, instapklare en modern afgewerkte geschakelde woning uit 2017
- + Gelegen op een rustige, kindvriendelijke locatie aan de rand van Zundert met Scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen op korte afstand
- + Royale, volledig geïsoleerde garage voorzien van elektrisch bedienbare sectionaaldeur, elektra en water
- + Energiezuinig gebouwd, met energielabel A, Goede isolatie, HR++-beglazing, 3 airco's en 7 zonnepanelen
- + Sfeervolle woonkamer met moderne lattenwand en geïntegreerde elektrische sfeerhaard
- + Volledig vernieuwde, verzorgde achtertuin met een Luxe en ruime houten overkapping
- + Bij de bouw is een voorbereiding getroffen voor een eventuele uitbouw of serre













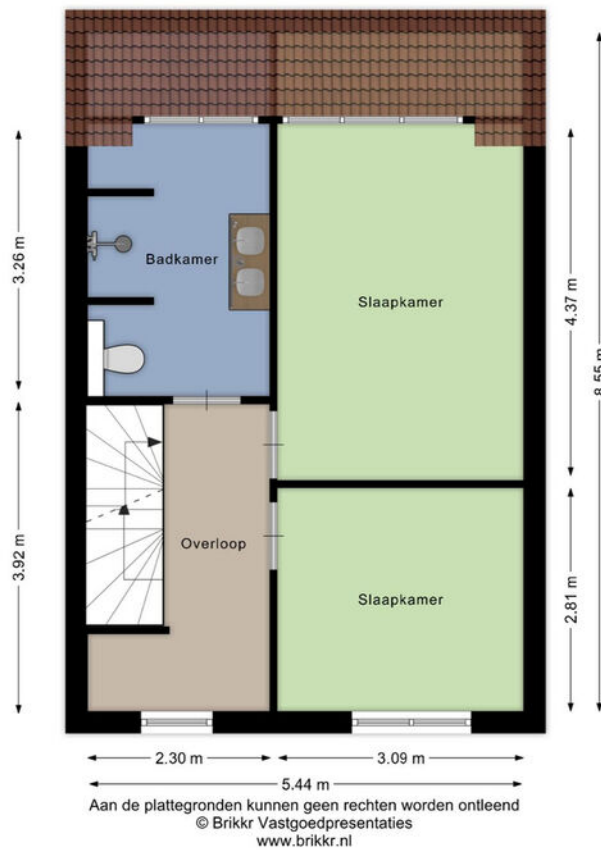




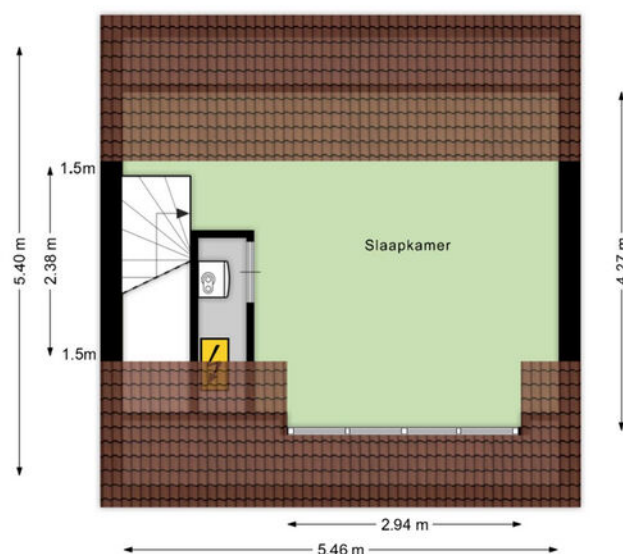
Begane grond



Eerste verdieping



Zolder



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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zundert

K

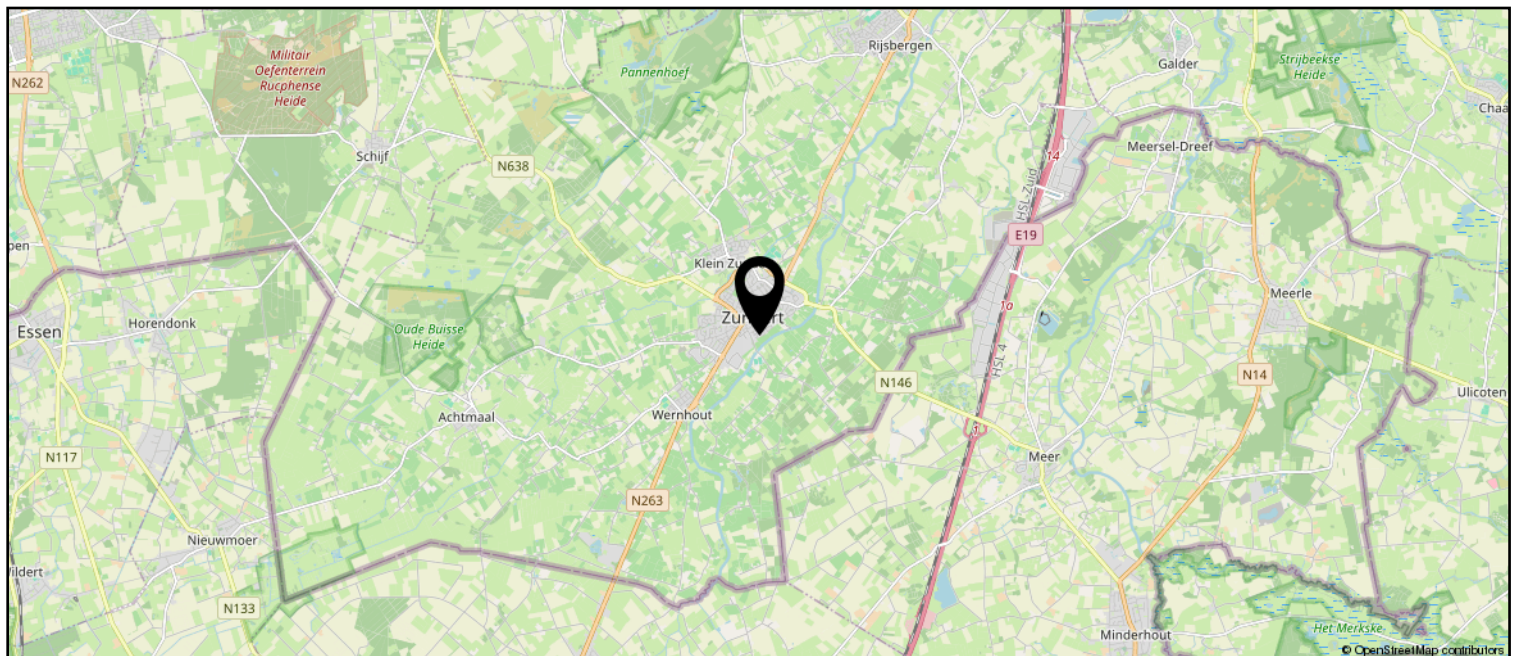
9974

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		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Speeltoestel	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- tuinslang/haspel		X	
- konijnehok		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.