de Branden 18

4714 HM Sprundel

Vraagprijs € 829.000,- k.k.

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

Kenmerken & specificaties

Vraagprijs:	€ 829.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 495 m^2
Woonoppervlakte:	ca. 199 m2
Inhoud:	ca. 947 m^3
Overige inpandige ruimte:	ca. 57 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 21 m2
Bouwjaar:	1989
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	Inpandig
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie:	Dubbel glas, volledig geisoleerd
Energielabel:	A

Laat u verrassen door deze gemoderniseerde vrijstaande woning! Vanaf 2024 is de woning vakkundig en zorgvuldig gemoderniseerd en fraai afgewerkt. Mooie keuken, vernieuwd sanitair, uitbreiding van dakkapel, zeer ruime garage met bijkeuken en complete afwerking met nieuwe vloeren met vloerverwarming op beide verdiepingen, stucwerk en spots. Deze woning moet je van binnen zien om het te ervaren!

Ligging:
Deze mooie vrijstaande woning is gelegen op een ruim perceel op een gunstige en centrale locatie nabij de dorpskern van Sprundel. De steden zoals Breda en Roosendaal zijn uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Binnen enkele minuten bent u met de auto op de A58 richting Breda, Eindhoven of Roosendaal en Bergen op Zoom. Ook de A16 richting Rotterdam en Antwerpen is snel te bereiken. In Sprundel is het heerlijk vertoeven, alle voorzieningen en de stedelijke levendigheid zijn binnen handbereik. Het dorp beschikt over een gevarieerd winkelaanbod, basisschool Vinkenbos en een actief verenigingsleven. Het ligt op fietsafstand van Etten-Leur. Ook natuurgebied *De Pannenhoef* bevindt zich op korte afstand en biedt volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen.

Bouwaard:
De woning is degelijk gebouwd met goede materialen en doordachte keuzes in 1989. De betonnen begane grondvloer is geïsoleerd, bij de bouw voorzien van vloerverwarming, deze is echter in 2024 opnieuw gelegd en uitgebreid naar hal, keuken, woonkamer en bijkeuken en dient nu als hoofdverwarming. De eerste verdiepingsvloer is ook van beton en hierin is ook vloerverwarming aangebracht in 2024 als hoofdverwarming. Warm water en de verwarming komen via de cv-combiketel uit 2010. De tweede verdieping / zolderverdieping is bereikbaar met een vlizotrap en bestaat uit een houten balklaag. De dakconstructie bestaat uit geïsoleerde dakplaten op een houten dakconstructie. De gemetselde spouwmuren zijn ook bij de bouw geïsoleerd. Vanaf 2024 zijn onder andere de meterkast vernieuwd en de voorbereidingen getroffen om een warmtepomp te plaatsen. Er zijn tevens ook voorbereidingen getroffen voor het aanleggen van airco's en camerasystemen. De bestaande dakkapel aan de voorzijde is uitgebreid en hierdoor een volwaardige inloopkast gecreëerd. In 2022 zijn er 20 zonnepanelen op het achterdak geplaatst. De keuken is van 2014. De houten kozijnen zijn allen voorzien van dubbele beglazing.

Begane grond:
Een ruime entree met een prachtige tegelvloer, lichte wandafwerking en plafondafwerking waar zich ook de trapopgang naar de eerste verdieping bevindt. De balusters van de trap zijn met de rondingen sierlijk bewerkt en geschilderd. Een echte eyecatcher bij binnenkomst.
Via de entree komt u in de hal. Hier bevindt zich de vernieuwde meterkast en het geheel betegelde toilet, fonteintje, meubel en spiegel. De keuken is licht en functioneel ingericht met een hoekopstelling, inbouwspots en voorzien van hoogwaardig Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, vaatwasser, afzuigkap, combi-magnetron en koelkast maken het geheel compleet. Vanuit de keuken is er een open doorloop naar de fraaie woonkamer met inbouwspots en rolluiken. Terug via de keuken is aansluitend de bijkeuken met wasmachine,- en droger aansluiting en voorraadkast, cv ruimte. CV ketel, voor vloerverwarming met elektra voorbereiding voor de toekomst voor een eventuele warmtepomp. Toegang tot de tuin en grote garage. Garage met eenvoudig keukenblok, spoelbak en toegang tot de zijtuin.

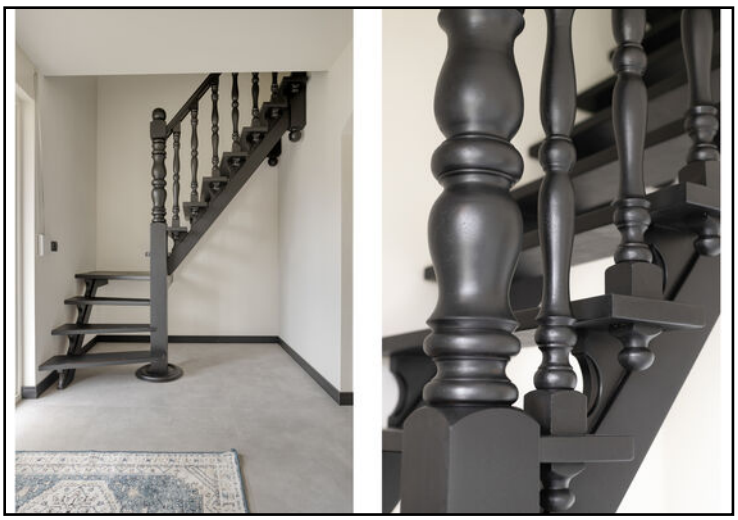
Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, alle keurig afgewerkt en voorzien van een mooie tegelvloer en een badkamer. Twee slaapkamers beschikken over inbouwkasten. De master bedroom beschikt over inbouwspots en een ruime walk-in closet met dakkapel. De badkamer is modern ingericht met een ligbad, inloopdouche en badmeubel met dubbele wastafel en een tweede toilet. De stijlvolle afwerking en inbouwkranen zorgen voor een luxe uitstraling.

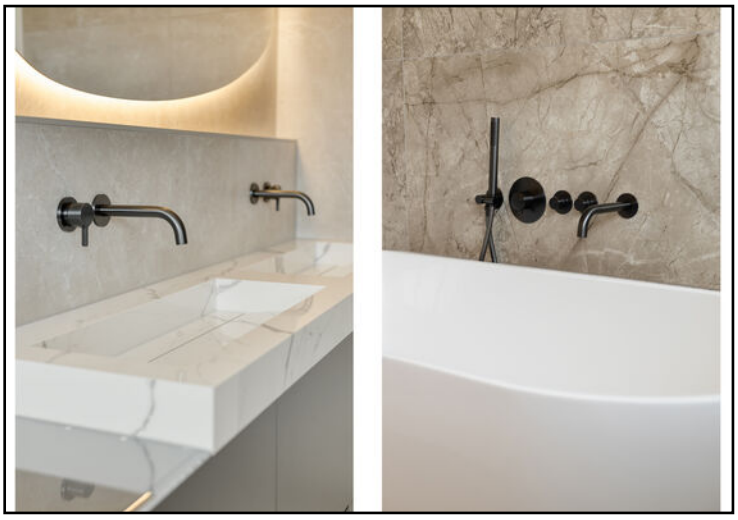
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Van Hassel Makelaars o.g. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

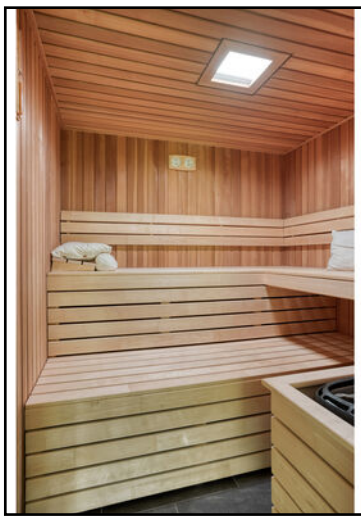
Tweede verdieping
Middels een vlizotrap is de zolder te bereiken voor extra bergruimte.

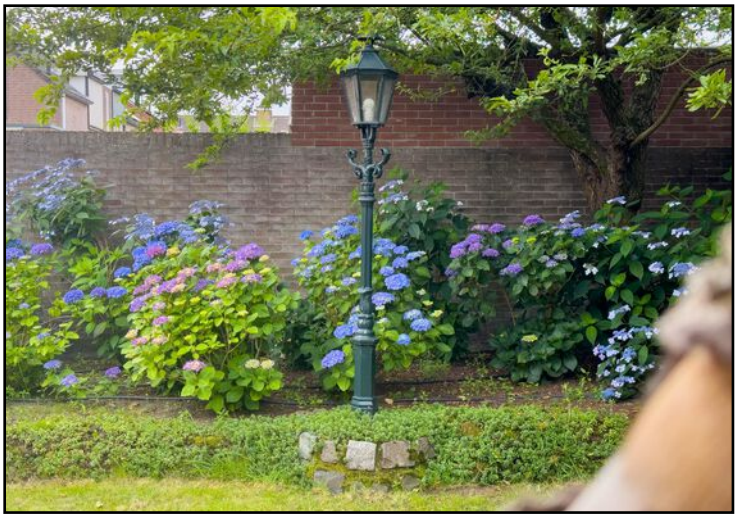
Tuin
De riante achtertuin is voorzien van een ruime veranda, met screens om het eventueel te verduisteren, en een tuinhuis. In het tuinhuis bevinden zich een berging, douchecabine en sauna.

Bijzonderheden
*Instapklare vrijstaande woning
*Fraai en vrij gelegen
*Voorbereidingen (elektrisch) voor een warmtepomp
*Zonnepanelen 20 stuks
*Rolluiken
*Vloerverwarming begane grond en eerste verdieping
*Siemens apparatuur in de keuken
*Royale voor,- zij en achtertuin met sierbestrating, gazon, beplanting
*Grote veranda en tuinhuis met sauna en douchecabine
*Oprit naar ruime garage





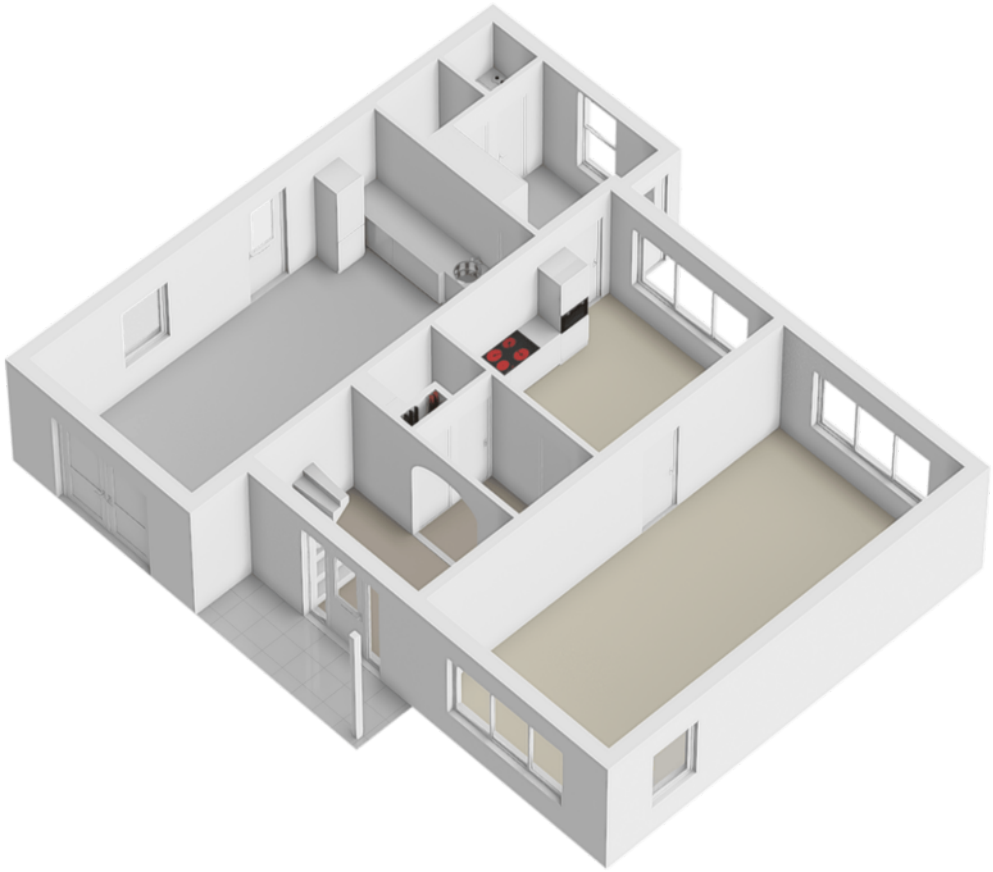




Begane grond

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

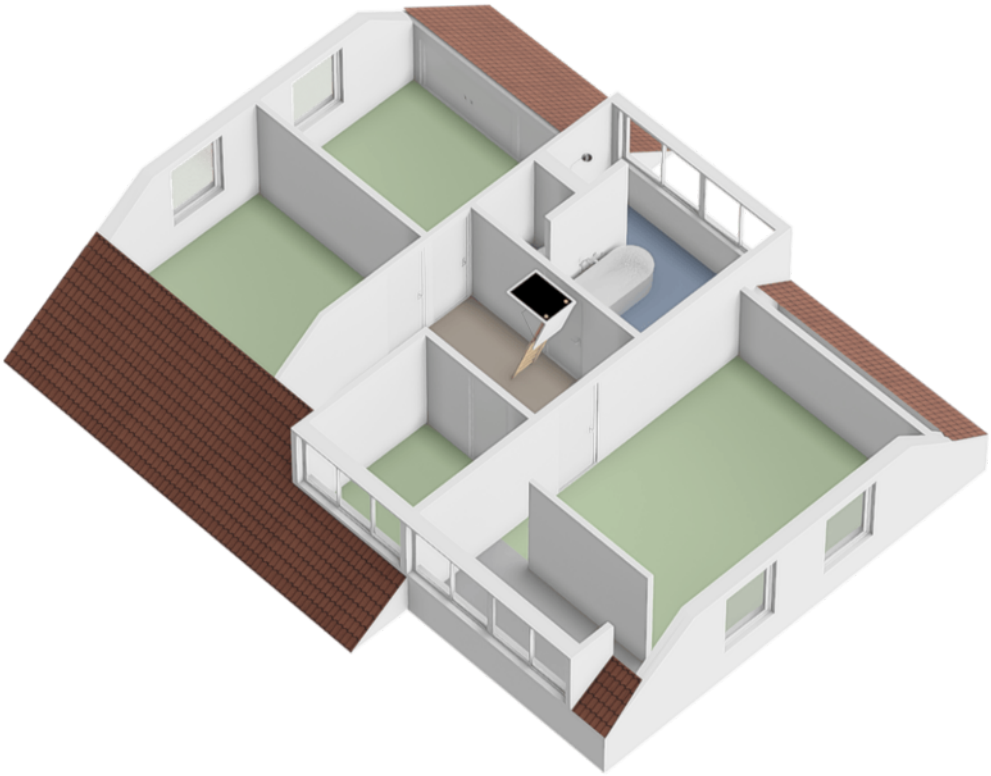
Begane grond 3D



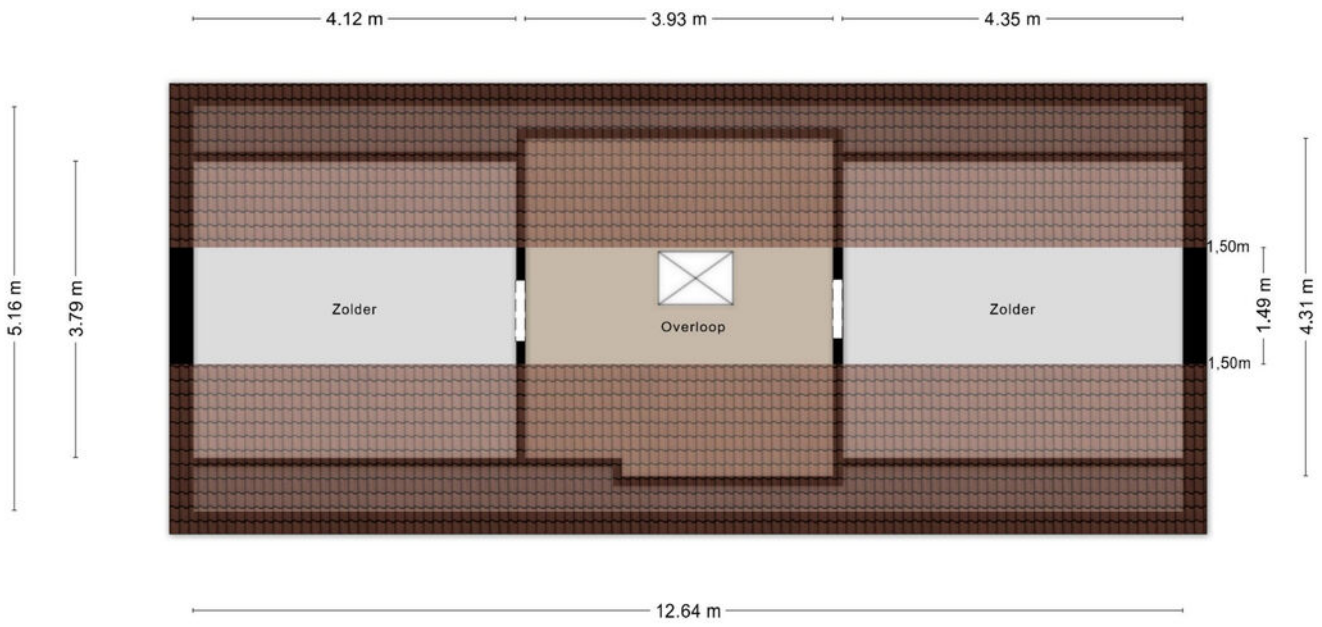
1e verdieping

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

1e verdieping 3D

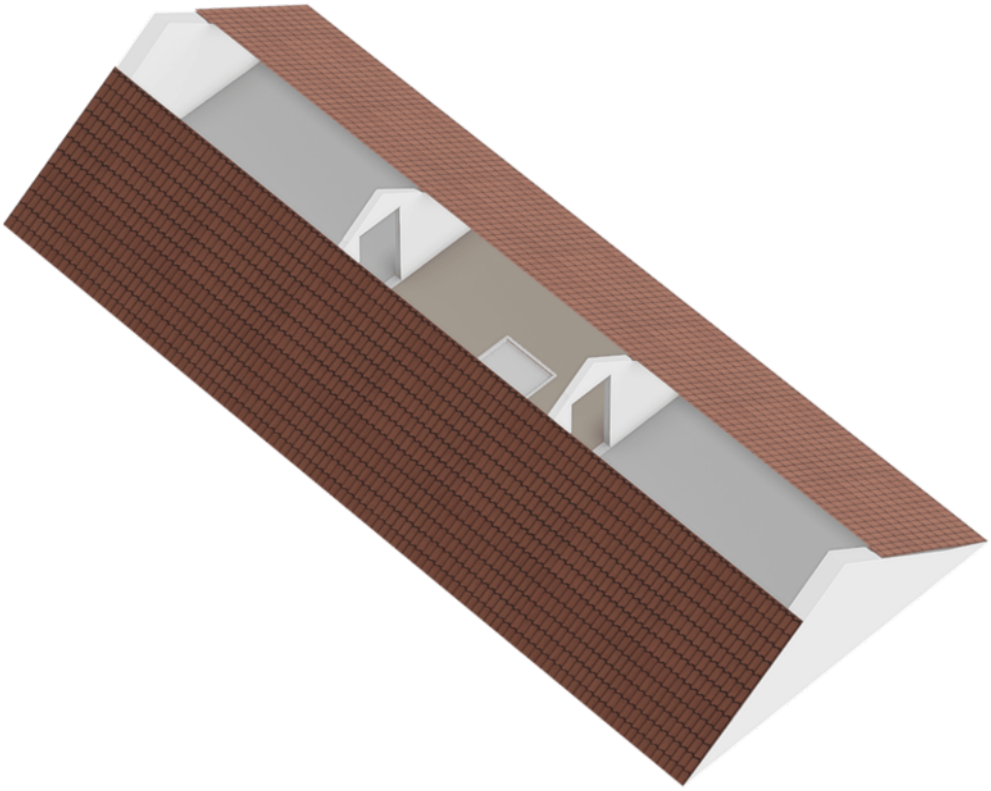


Zolderverdieping

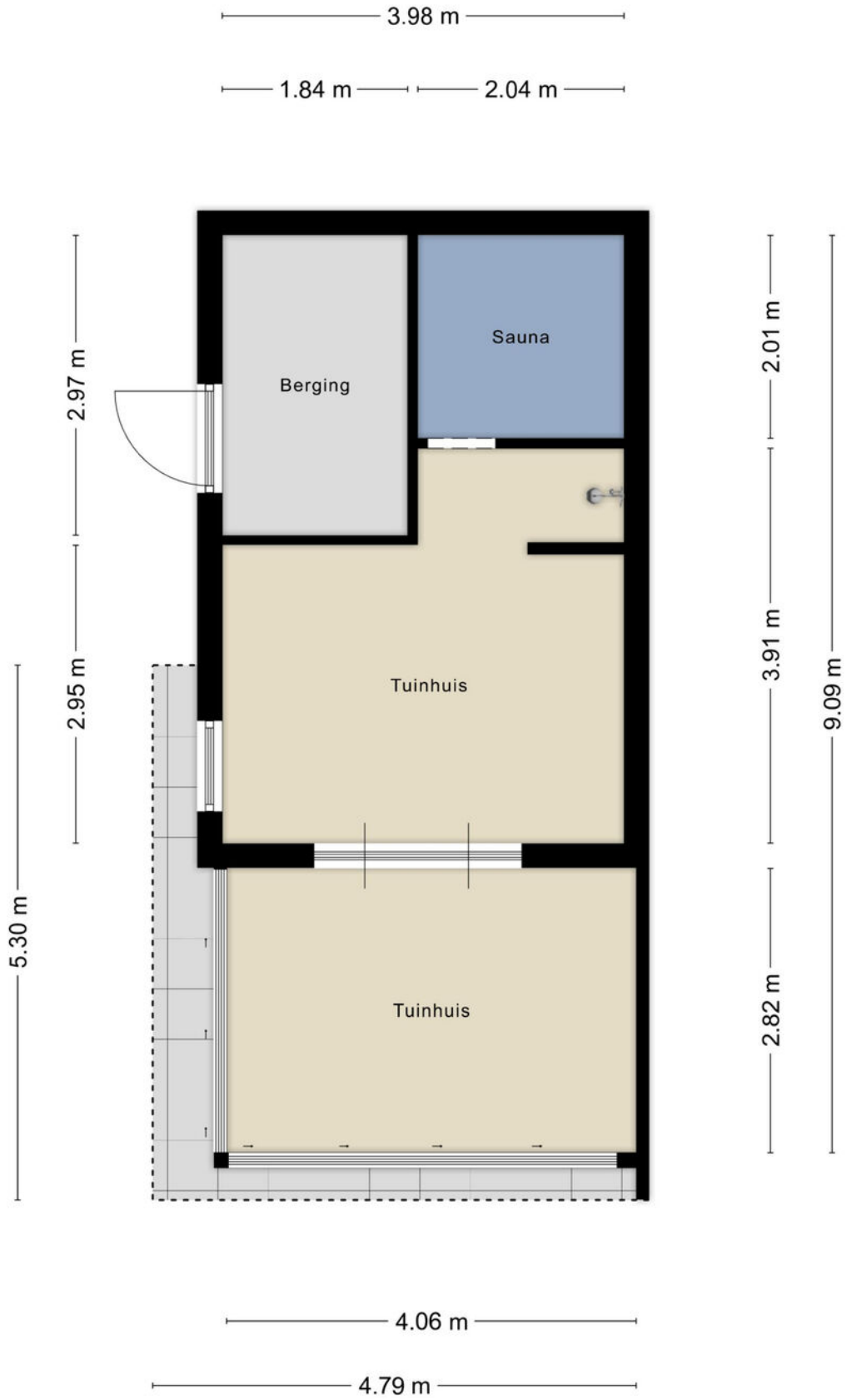


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

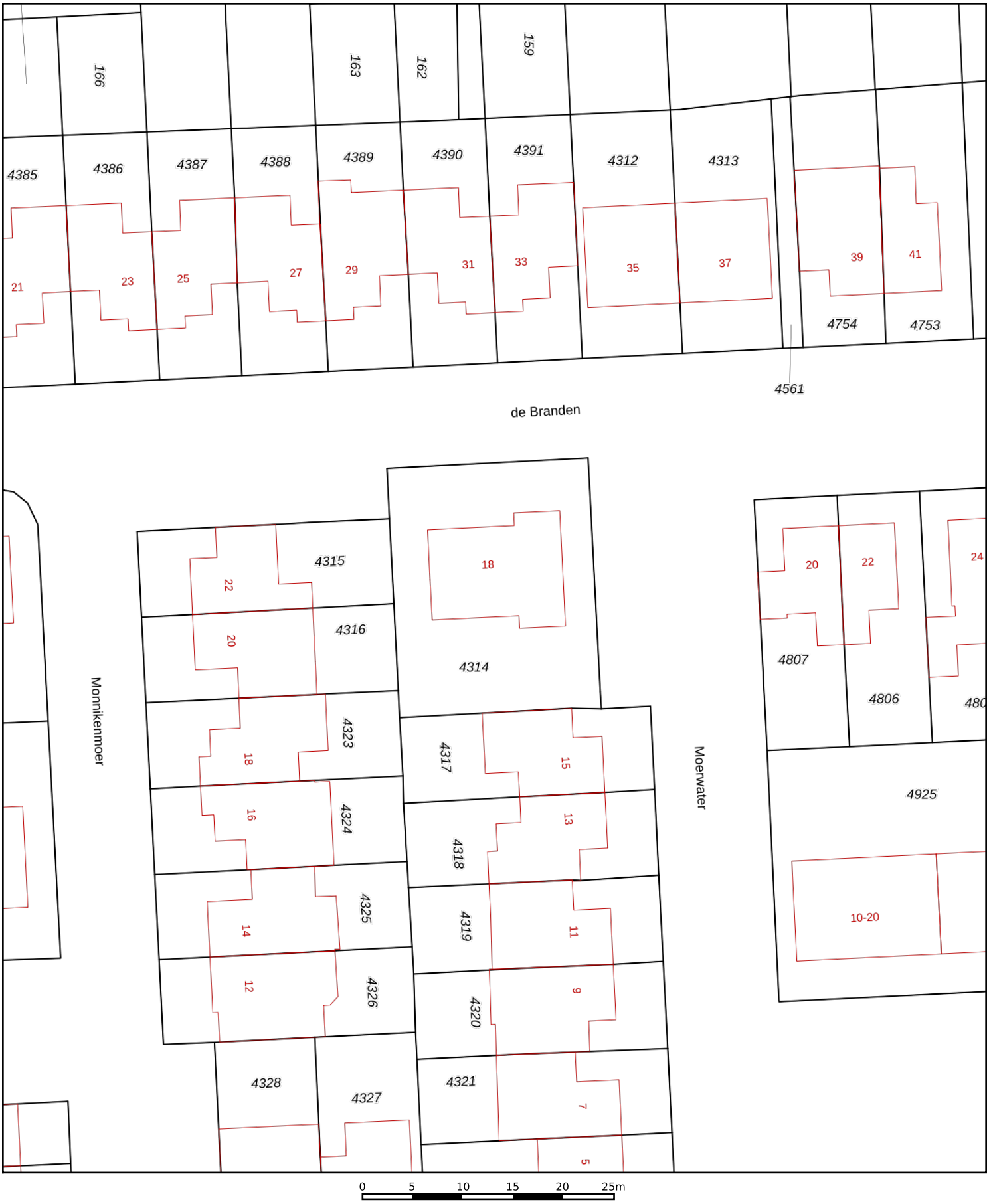
Zolderverdieping 3D



Tuinhuis / berging



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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

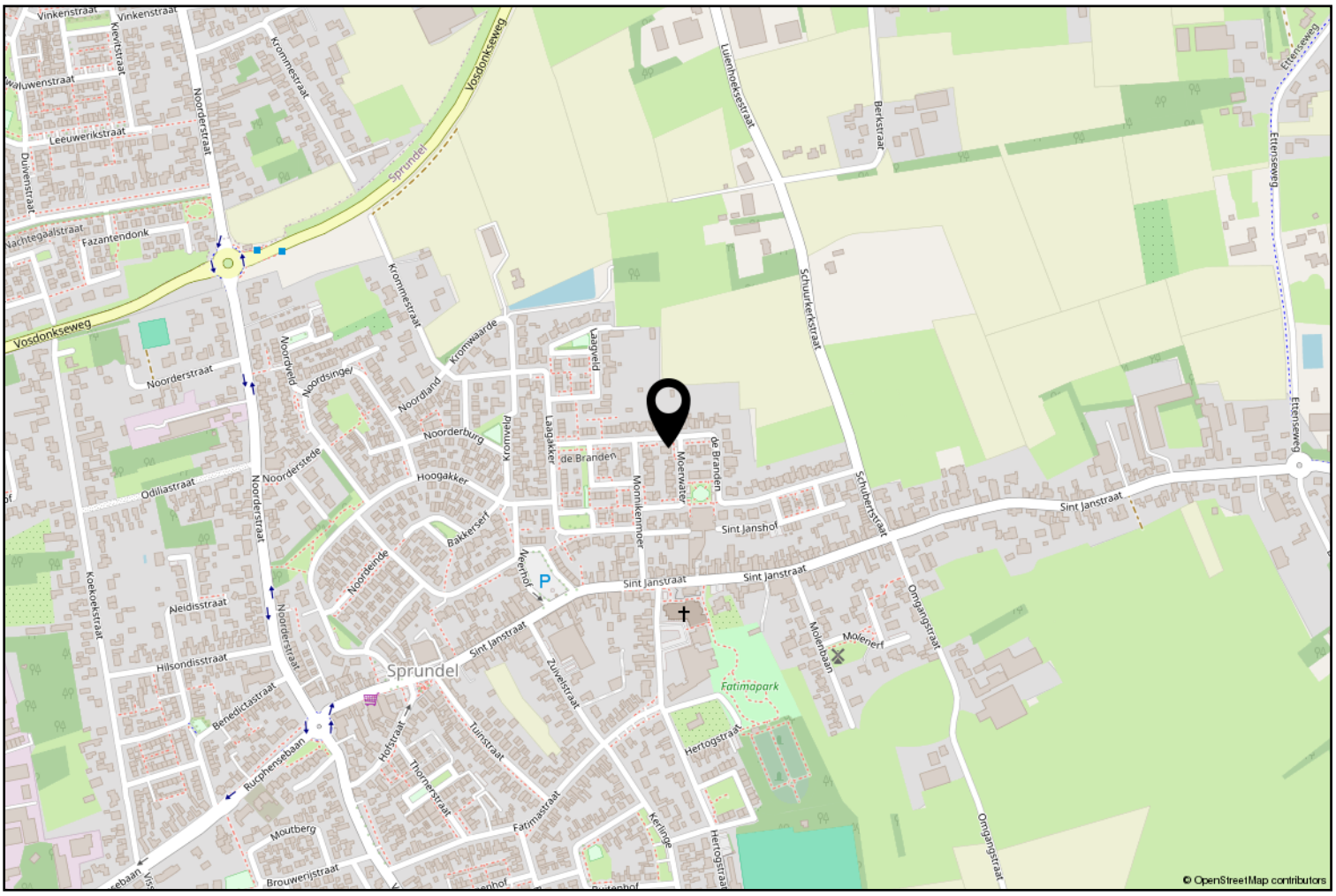
Kadastrale gemeente	Rucphen
Sectie	F
Perceel	4314

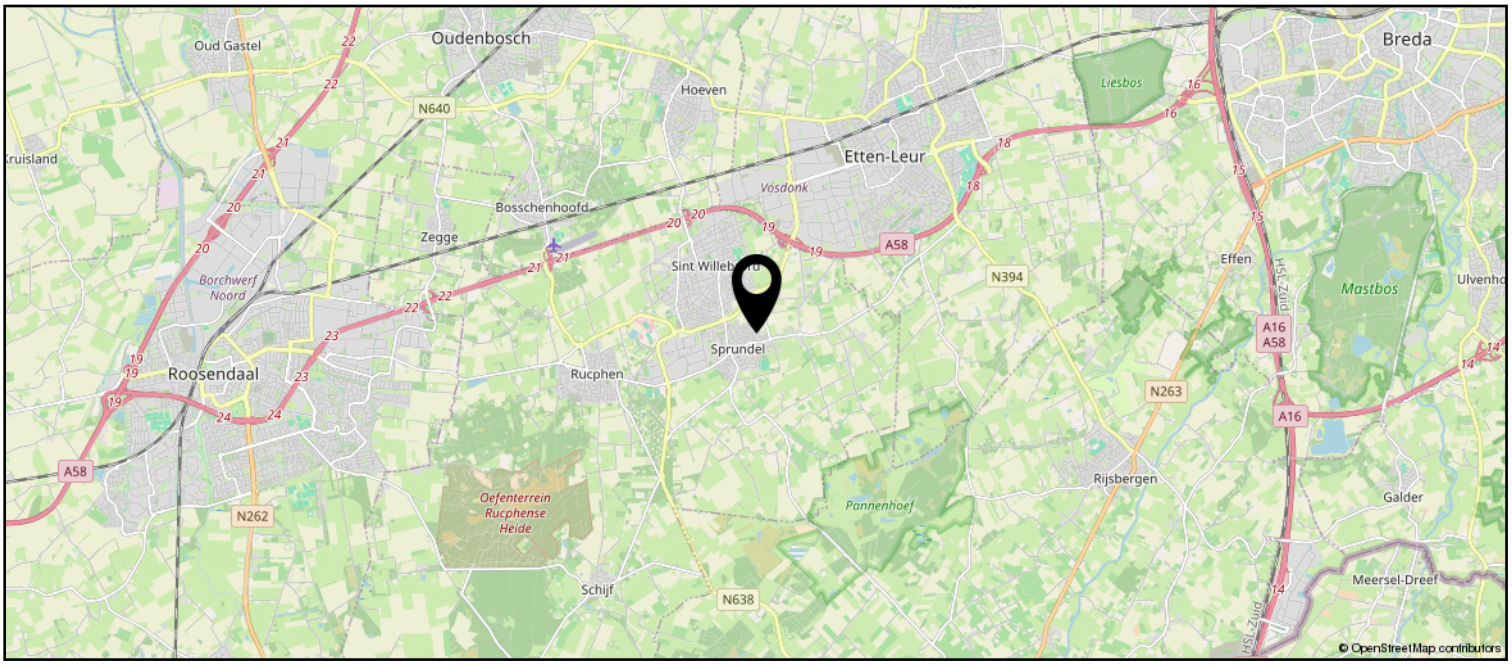
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 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.

Locatie
op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- wasmachinekast	X		
- TV meubelkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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.

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.

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.