

Timberwolfstraat 4

4885 BB ACHTMAAL



Vraagprijs € 535.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 535.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 270 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 116 m ²
Inhoud:	ca. 509 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 14 m ²
Externe bergruimte:	ca. 7 m ²
Bouwjaar:	2010
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	Inpandige garage met carport
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energielabel:	A

Ruim, comfortabel en instapklaar wonen op een rustige locatie in Achtmaal! Deze in 2010 gebouwde woning combineert een praktische indeling met volop leefruimte, vier slaapkamers en een garage. Met de moderne badkamer, vloerverwarming op de begane grond, airconditioning in twee slaapkamers en een fijne tuin met overkapping is dit een huis waar je je snel thuis voelt.

Ligging

De woning ligt aan de Timberwolfstraat, in een rustige zijstraat aan de rand van Achtmaal, in een recent gebouwd woonwijk. Hier woon je in een landelijke omgeving, met natuurgebieden zoals de Oude Buisse Heide, de Turfvaart en Wallsteijn in de buurt. Ideaal voor wie graag buiten is en tegelijkertijd de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik wil hebben. In het dorp vind je onder meer een supermarkt, bushalte, basisschool en de multifunctionele accommodatie (MFA). Ook is er voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast zijn de toegangswegen richting Breda, Antwerpen, Etten-Leur en Roosendaal goed bereikbaar.

Bouwaard

De woning is gebouwd in 2010 met duurzame en hoogwaardige materialen. Het huis is volledig geïsoleerd en voorzien van HR-beglazing. De verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton en de kozijnen zijn van kunststof, met uitzondering van de voordeur en garagedeur. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. In de garage is een aparte thermostaat aanwezig. De cv-combiketel, een Nefit Topline uit 2010, bevindt zich op de tweede verdieping en verzorgt de verwarming en het warme water. Ook is er mechanische ventilatie aanwezig. De woning is bovendien op meerdere punten verzorgd afgewerkt: de vloeren op de begane grond zijn in 2021 geschuurd en gelakt en de woning is overal geschilderd.

Begane grond

Via de overdekte entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer. Hier bevinden zich ook de meterkast, de trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De ruime woonkamer heeft dankzij de vele raampartijen aan de voorzijde een prettige lichtinval. Aan de achterzijde zorgen de dubbele tuindeuren voor een fijne verbinding met de tuin. De ruimte biedt volop mogelijkheden om een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek te creëren. De open keuken is opgesteld in een hoekvorm en voorzien van een kunststof werkblad. De keuken beschikt over een 5-pitsgasfornuis, afzuigkap, vaatwasser uit 2020, koelkast, combimagnetron uit 2022 en een spoelbak met Quooker. De keuken is gedeeltelijk betegeld.

Vanuit de keuken bereik je het tussenportaal. Dit geeft toegang tot de garage, de provisiekast, de toiletruimte en de achterdeur naar de tuin. De garage is voorzien van een keukenblok met spoelbak en bergruimte. Aan de voorzijde bevinden zich dubbele openslaande deuren. Daarnaast zijn er extra groepen naar de garage aangelegd.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De grootste slaapkamer beschikt over een inloopkast en een dakkapel, waardoor je hier profiteert van extra ruimte. De twee kleinere slaapkamers zijn beide voorzien van airconditioning. Dat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een inloofdouche met vloerverwarming, een toilet, een wastafel en een designradiator. Een praktische ruimte waar comfort en gemak samenkomen.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je de vierde kamer, die dankzij het Velux-dakraam prettig daglicht ontvangt. Deze ruimte is geschikt als extra slaapkamer, hobbykamer of werkruimte. Daarnaast is er een aparte wasruimte met de technische installaties, waaronder de cv-ketel en de mechanische ventilatie. Zo zijn de wasvoorzieningen en installaties overzichtelijk bij elkaar ondergebracht.

Garage

De inbandig bereikbare garage biedt praktische ruimte voor het stallen van spullen en extra bergruimte. Het keukenblok met spoelbak maakt de ruimte bovendien functioneel in het dagelijks gebruik. De dubbele openslaande deuren aan de voorzijde zorgen voor een ruime toegang. Ook zijn er extra groepen naar de garage gelegd.

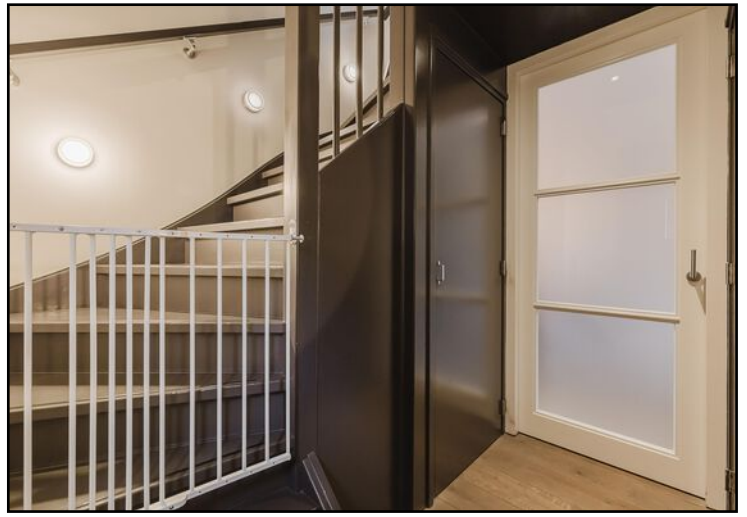
Tuin

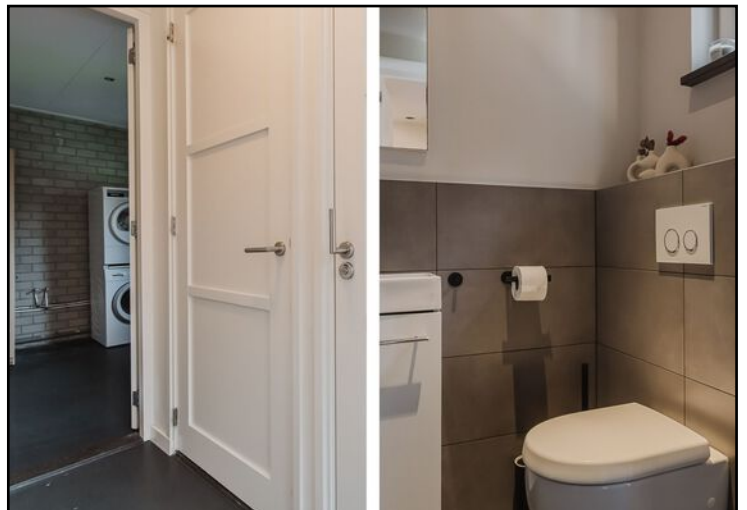
De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt verschillende plekken om buiten te zitten en te ontspannen. De combinatie van sierbestrating, kunstgras en diverse beplanting zorgt voor een prettige buitenruimte met relatief weinig onderhoud aan het gazongedeelte. Een fijne toevoeging is de houten overkapping. Hier kun je beschut zitten en langer van het buitenleven genieten. Ook de vrijstaande stenen berging is praktisch voor het opbergen van tuinspullen en andere benodigdheden.

Bijzonderheden

- + Royale, instapklare woning, gebouwd in 2010
- + Gedeeltelijke vloerverwarming op de begane grond en vloerverwarming in de badkamer
- + Vier kamers op de verdiepingen, waaronder een extra kamer op zolder
- + Fraaie houten overkapping en vrijstaande stenen berging
- + Dicht bij dagelijkse voorzieningen en diverse natuurgebieden



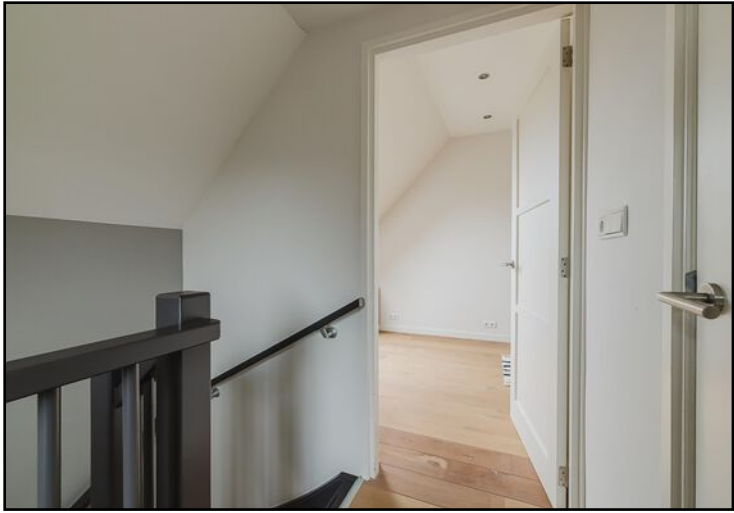














Begane grond

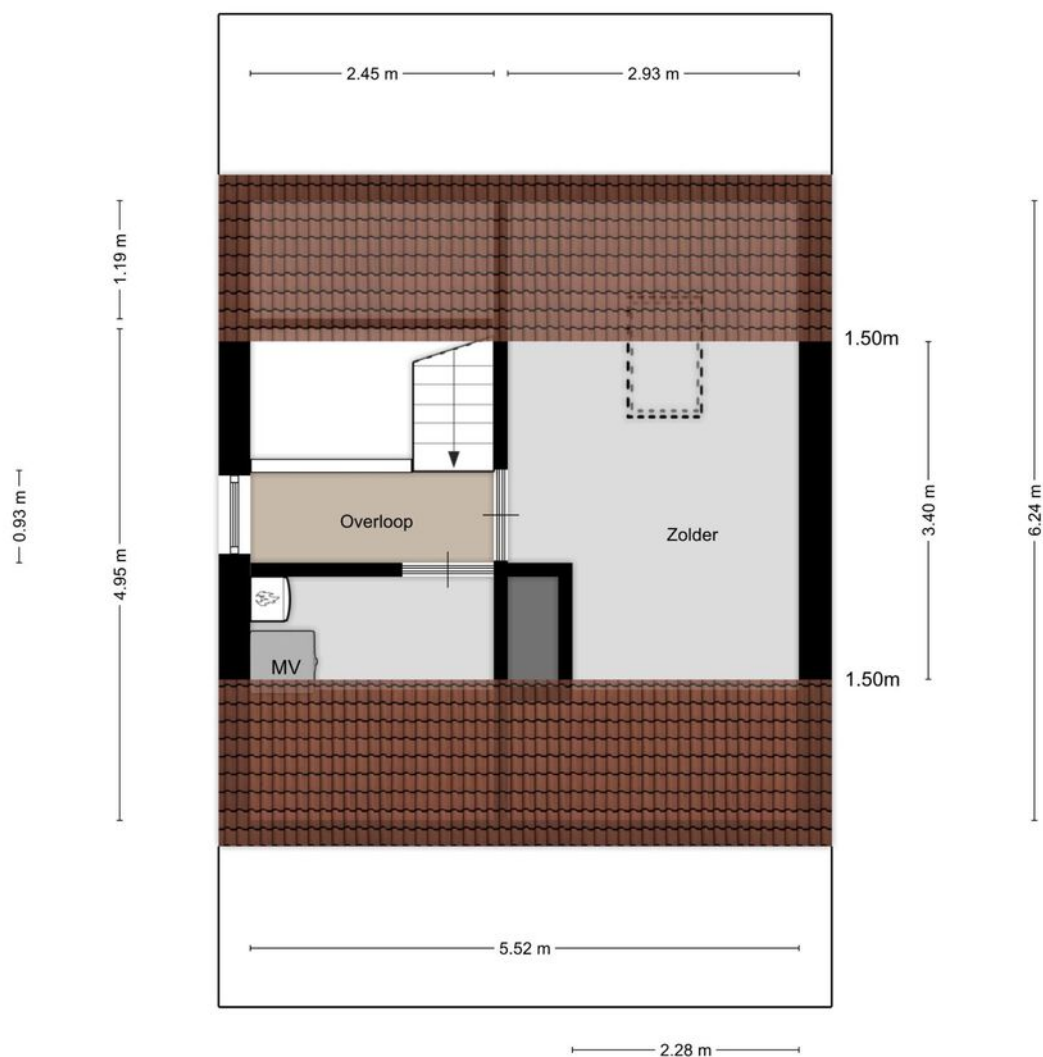


Eerste verdieping



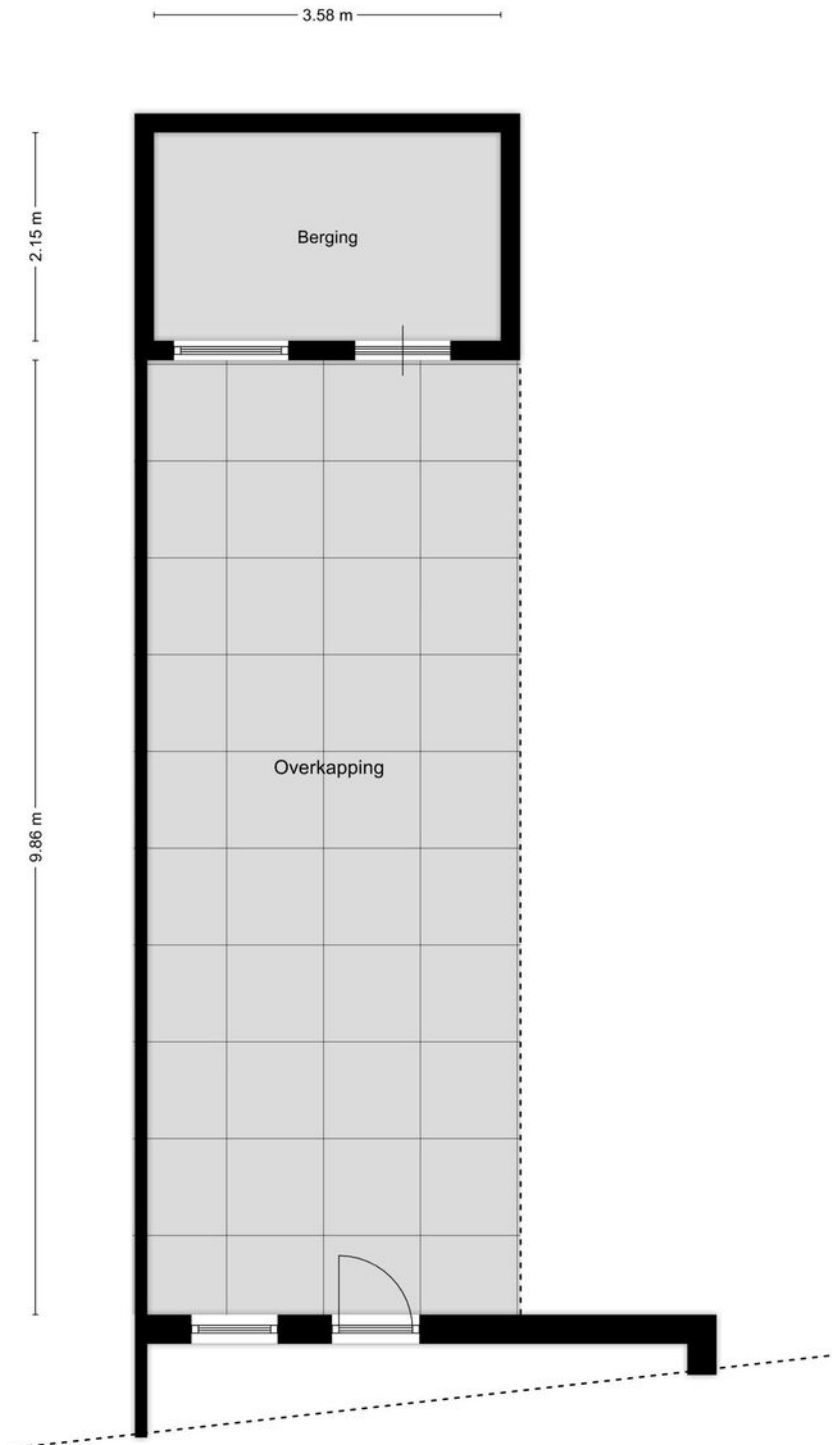
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

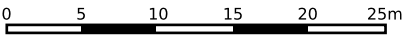
Tweede verdieping



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

Overkapping en berging





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

T

2099

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

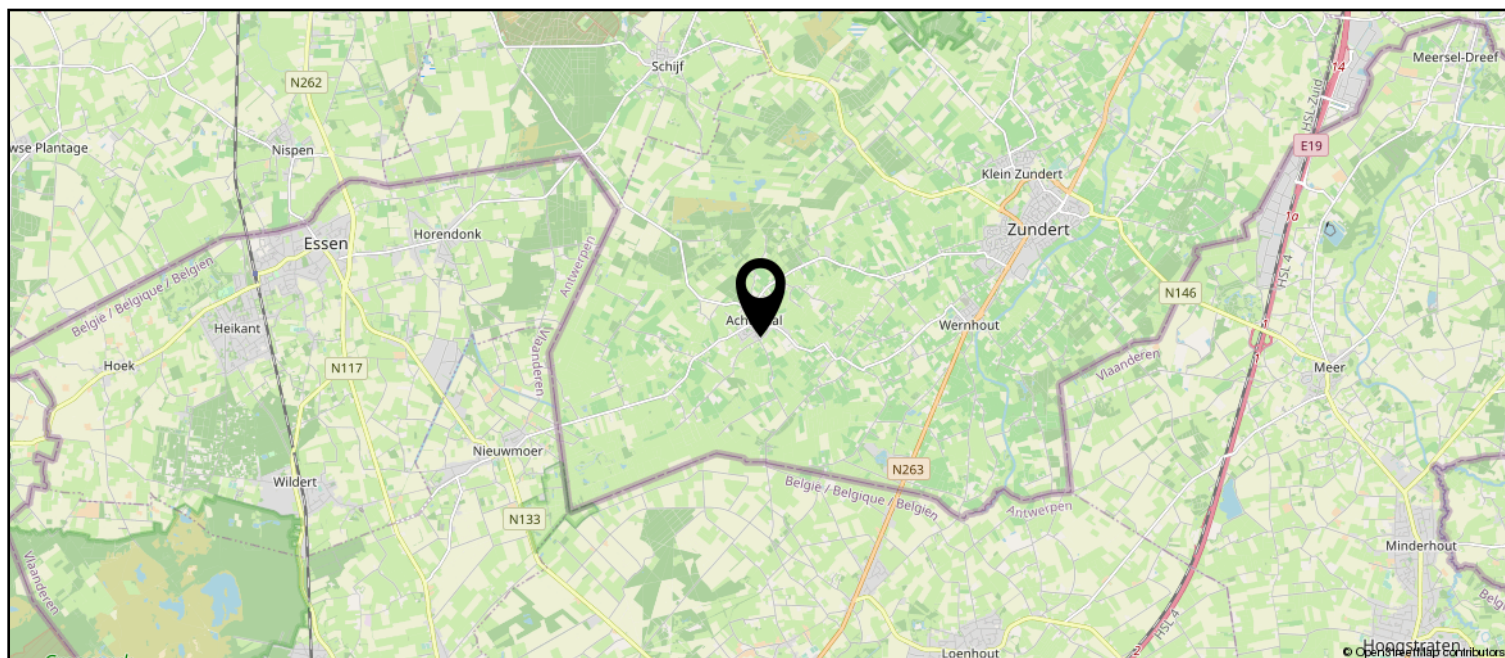
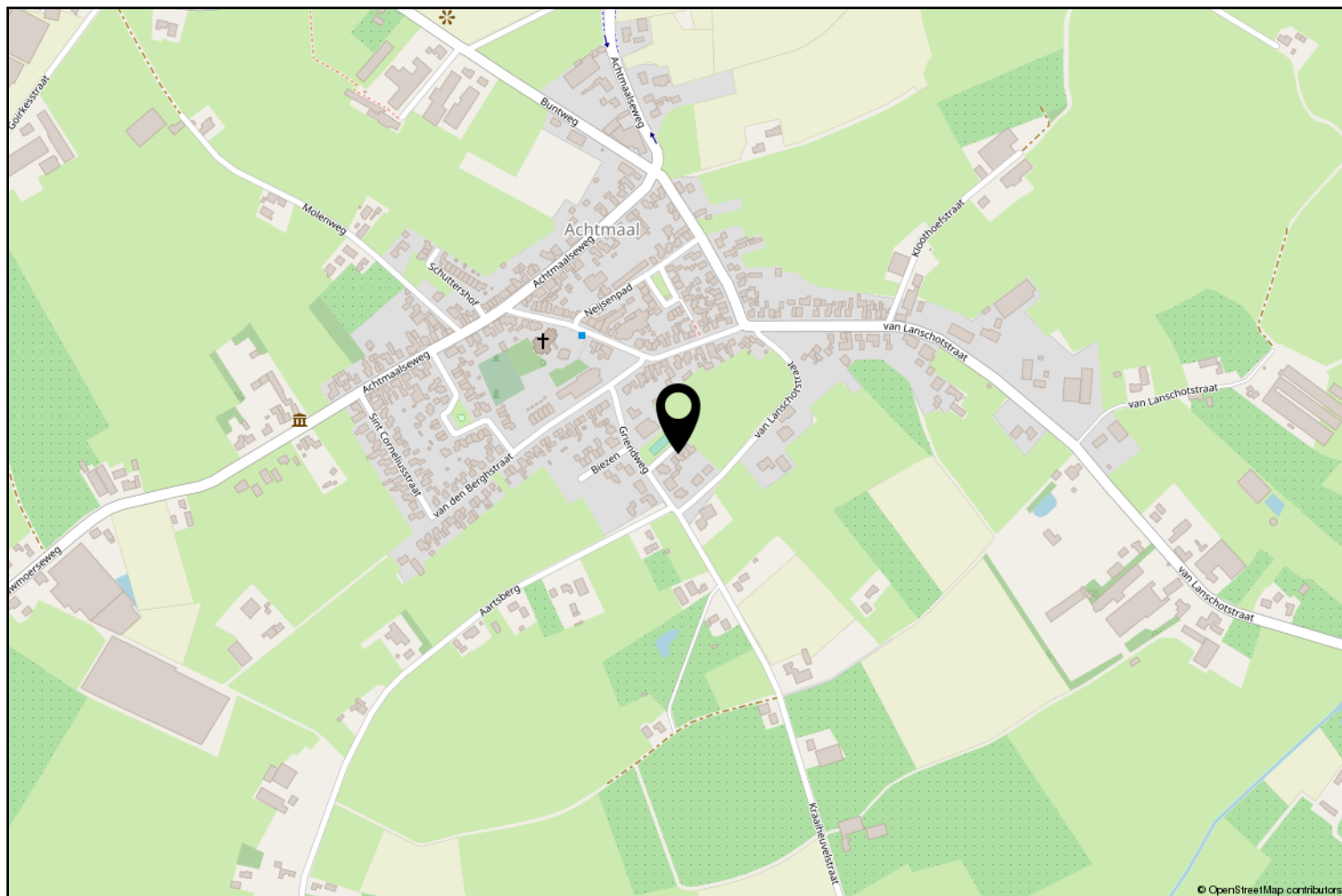
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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 (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool		X	
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 hypotheeken 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.