Hulsdonkstraat 7 a

4882 JL Klein Zundert



NVM

Vraagprijs € 997.000 ,- k.k.

vanHassel

Gewoongoed!

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

Kenmerken & specificaties





Vraagprijs:	€ 997.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 4000 m^2
Mogelijkheid uitbreiding perceel:	tot maximaal ca. 17.335 m^2
Woonoppervlakte:	ca. 194 m^2
Inhoud:	ca. 692 m^3
Overige inpandige ruimte:	ca. 59 m^2
Externe bergruimte:	ca. 191 m^2
Bouwjaar:	1968
Ligging:	Vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	Vrijstaand steen, inpandig
Verwarming:	C.v.-ketel, gaskachels, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	D

Vrijstaand wonen, midden in het groen en met volop ruimte om het leven buiten te beleven. Aan de Hulsdonstraat 7a in Klein-Zundert staat deze uitgebouwde woning op een perceel van circa 4.000 m², met een fraai aangelegde tuin en een multifunctioneel bijgebouw met dubbele garage, hobbyruimte, eigen voorzieningen en een afsluitbare overkapping.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de woning aan te kopen met een royaal perceel tot 17.335 m², ideaal voor paardenliefhebbers. Zo kun je kiezen voor de hoeveelheid buitenruimte die het beste bij jouw wensen past. Een heerlijke plek voor wie ruimte, rust en landelijk wonen wil combineren met comfort en mogelijkheden.

Locatie
De woning ligt in het buitengebied van Klein-Zundert, in een landelijke omgeving met vrij uitzicht en veel ruimte om je heen. De bossen van de Pannenhoef en de Oude Buisse Heide liggen in de nabijheid en nodigen uit om eropuit te trekken. Voor de dagelijkse boodschappen, een hapje eten of een terrasje zijn zowel Rijsbergen als Zundert dichtbij. Beide dorpscentra zijn met de auto in circa 5 minuten bereikbaar en bieden een scala aan winkels en horeca.
Hier woon je landelijk en vrij, terwijl voorzieningen toch goed bereikbaar blijven.

Bouwaard
De woning is uitgebouwd en beschikt over betonnen begane grond- en eerste verdiepingsvloeren, met uitzondering van de verdiepingsvloer van de garage, die van hout is. De woning is grotendeels voorzien van elektrische rolluiken en de woonkamer en tuinkamer beschikken over vloerverwarming. De woning is voorzien van koperen goten en hemelwaterafvoeren. Het buitenschilderwerk is in 2023 uitgevoerd. De cv-combiketel is een Nefit uit 2020.

Indeling begane grond
Via de hal kom je binnen in een prettige en praktische entree met trapopgang, meterkast en kantoorruimte. Vanuit de hal is er toegang tot de keuken. De woonkamer heeft een sfeervolle uitstraling dankzij de gashaard en het erkerzijraam. Aan de achterzijde loopt de woonkamer open door naar de tuinkamer. Hier zorgen de eiken plankenvloer, twee openslaande tuindeuren en de grote raampartijen voor een fijne verbinding met de tuin. De raampartijen zijn voorzien van elektrische rolluiken. De doorkijk gashaard vormt ook hier een sfeervol middelpunt. Vanuit de tuinkamer loop je door naar de keuken. Deze is ingericht met een witte, hoekopgestelde inbouwkeuken met inbouwapparatuur. Naast het keukenblok bevindt zich een kleine voorraadkelder. Tussen de woning en de inpandig bereikbare garage ligt de bijkeuken. Deze beschikt over twee vaste kasten, een achterdeur, een authentieke wasbak en een ruimte met toilet en douche.
De garage is vanuit de woning bereikbaar en heeft openslaande deuren. Vanuit hier is er eveneens een deur naar de tuin. Een trap leidt naar de grote bergzolder op stahoogte, waar ook de cv-combiketel is geplaatst.

Indeling 1e verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Vanuit de overloop is er tevens een vaste trap naar de zolder. De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over ingebouwde maatwerkkasten, een wastafel, airconditioning en een deur naar het platte dak aan de achterzijde. Vanaf hier kijk je uit over de tuin. Ook de overige slaapkamers zijn voorzien van ingebouwde maatwerkkasten. De betegelde badkamer bestaat uit twee ruimtes en is uitgerust met een stoomdouche met wandverwarming, een ligbad met tv, een dubbele vaste wastafel en een vrijhangend toilet. Via een raam en een dakkapel komt er daglicht binnen.

Zolder
De zolder is bereikbaar via een vaste trap vanaf de overloop. Hier bevindt zich een grote bergruimte op stahoogte, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

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.

Bijgebouw
Het bijgebouw is een van de grote pluspunten van deze plek. Het beschikt over elektra, water en een eigen cv-installatie met Remeha-combiketel, waardoor de ruimte bijzonder veelzijdig is. Aan de voorzijde bevindt zich een dubbele garage met betegelde vloer en twee elektrisch bedienbare roldeuren. Aan de achterzijde leidt een vaste trap naar een grote bergruimte op stahoogte. Aansluitend aan de dubbele garage ligt een ruime hobbyruimte, momenteel ingericht als sfeervol thuiscafé. De ruimte heeft een opengewerkte kap en is voorzien van onder andere een bar met koelingen, een eigen toilet en doucheruimte. Openslaande deuren geven toegang tot de grote overkapping. De overkapping beschikt over een fraai bestraatte vloer, een buitenkeuken en een grote massieve eettafel. Dankzij de glazen schuifpuien is de ruimte afsluitbaar en ontstaat een heerlijke plek om lange avonden met familie en vrienden door te brengen. Vanuit hier is er direct contact met de aangelegde tuin. Doordat water, elektra en verwarming aanwezig zijn, biedt het bijgebouw volop mogelijkheden voor uiteenlopend gebruik. Naast het bijgebouw ligt bovendien een eigen oprit, los van de oprit naar de woning. Hierdoor is het bijgebouw afzonderlijk bereikbaar en is ook het achtergelegen weiland goed toegankelijk.

Tuin
Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met veel privacy. De tuin is volledig omheind en bestaat uit verschillende perken, gazon, bomen en beplanting. Een ondergrondse beregeningsinstallatie en eigen beregeningsput helpen bij het onderhoud van het groen. De oprit naar de woning is volledig bestraat en afgesloten met een elektrisch bedienbare poort. Er is volop ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren en de oprit sluit aan op zowel de inpandige garage als de dubbele garage van het bijgebouw.
Achter het bijgebouw strekt het weiland zich uit. Van het totale perceel van circa 1,7 hectare bestaat circa 1,3 hectare uit weiland. Daarmee is deze plek ook bijzonder interessant voor paardenliefhebbers en voor wie graag beschikt over veel eigen buitenruimte.

Bijzonderheden:
+ Vrijstaande, uitgebouwde woning in het landelijke buitengebied van Klein-Zundert.
+ Standaard aangeboden op een perceel van circa 4.000 m².
+ Mogelijkheid tot aankoop met een uitgebreid perceel tot circa 17.335 m², inclusief weiland en volop mogelijkheden voor paardenliefhebbers.
+ Fraai aangelegde en volledig omheinde tuin met veel privacy.
+ Multifunctioneel bijgebouw met dubbele garage, hobbyruimte/thuiscafé en grote afsluitbare overkapping.
+ Bijgebouw beschikt over eigen elektra, water en cv-installatie.
+ Eigen oprit naar het bijgebouw en het achtergelegen weiland.
+ Twee gashaarden: in de woonkamer en tuinkamer.
+ Vloerverwarming in de woonkamer en tuinkamer.
+ Grotendeels elektrische rolluiken.
+ Airconditioning in de grote slaapkamer.
+ Koperen goten en hemelwaterafvoeren.
+ Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023.
+ Nefit cv-combiketel uit 2020.
+ Ondergrondse beregeningsinstallatie.
+ Bossen van de Pannenhoef in de nabijheid.
+ Rijsbergen en Zundert op circa 5 autominuten.

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.







































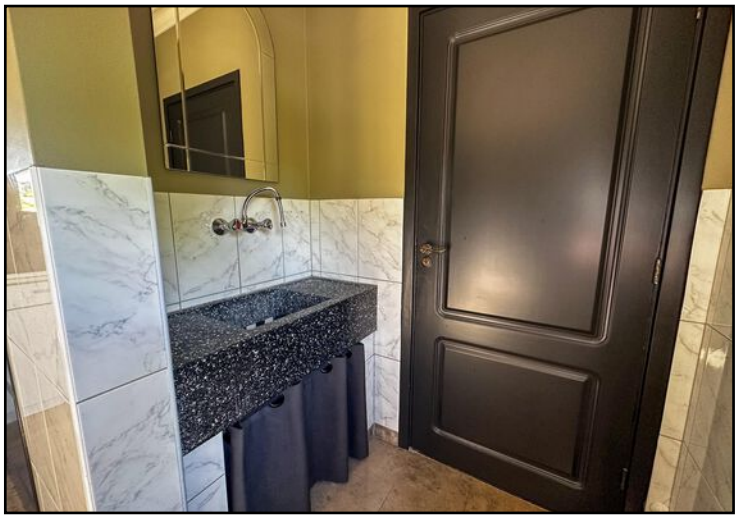



























SAMSUNG














































Gedeeltelijk perceel

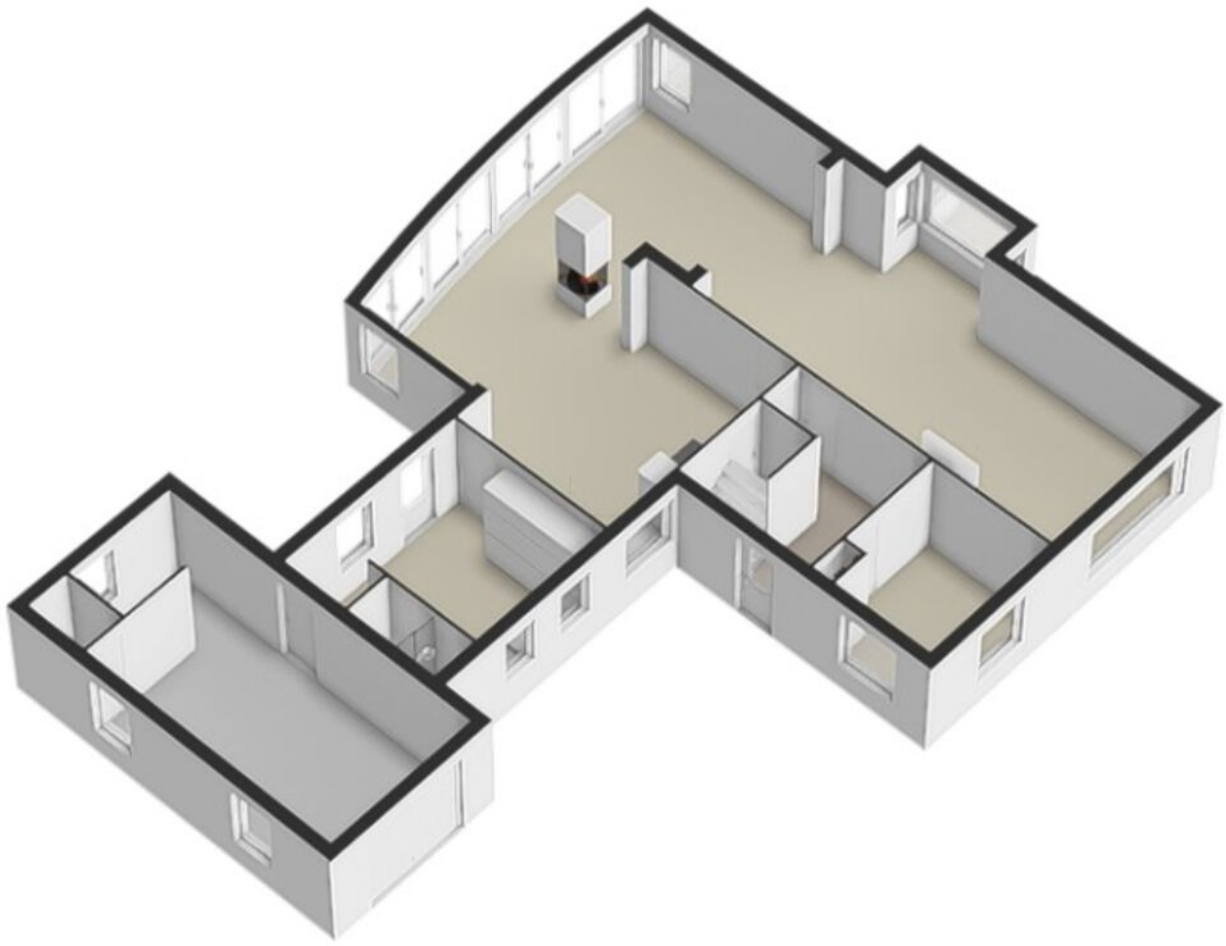

Geheel perceel

Begane grond



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

Begane grond 3D

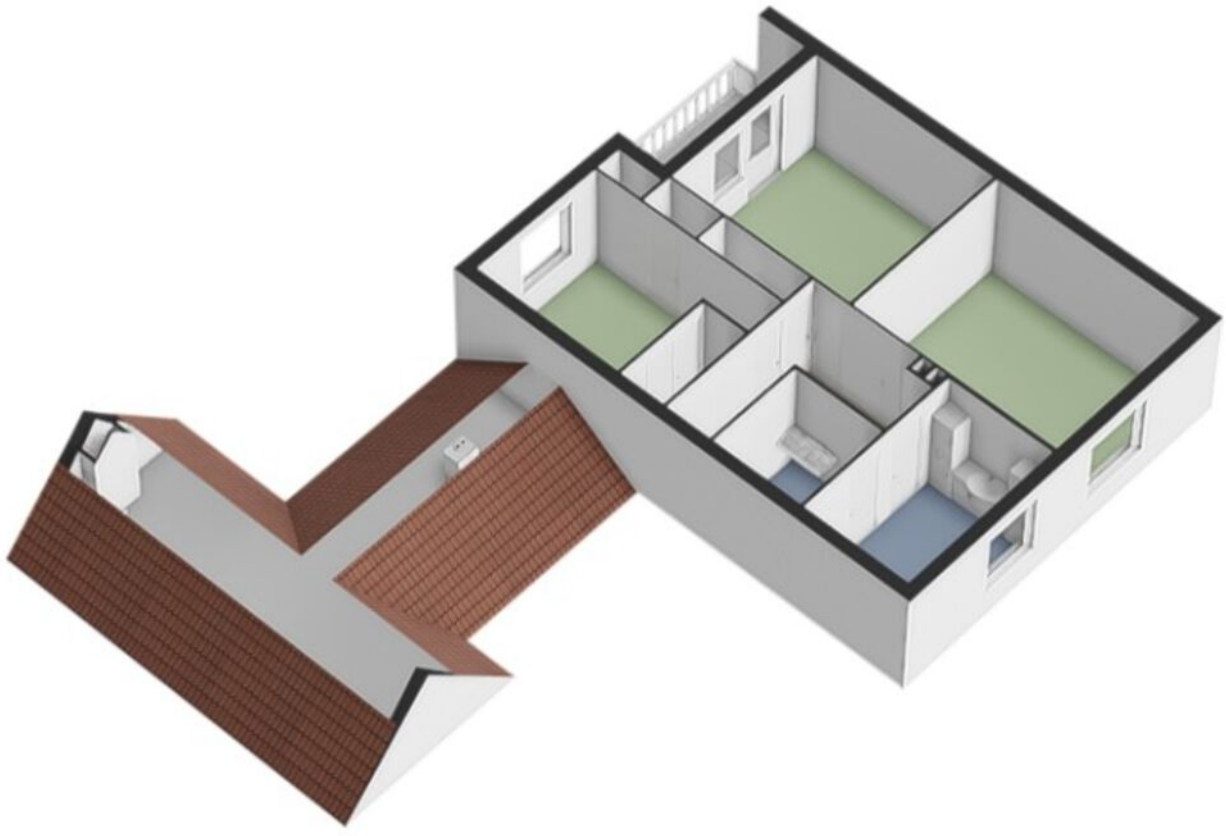


Eerste verdieping

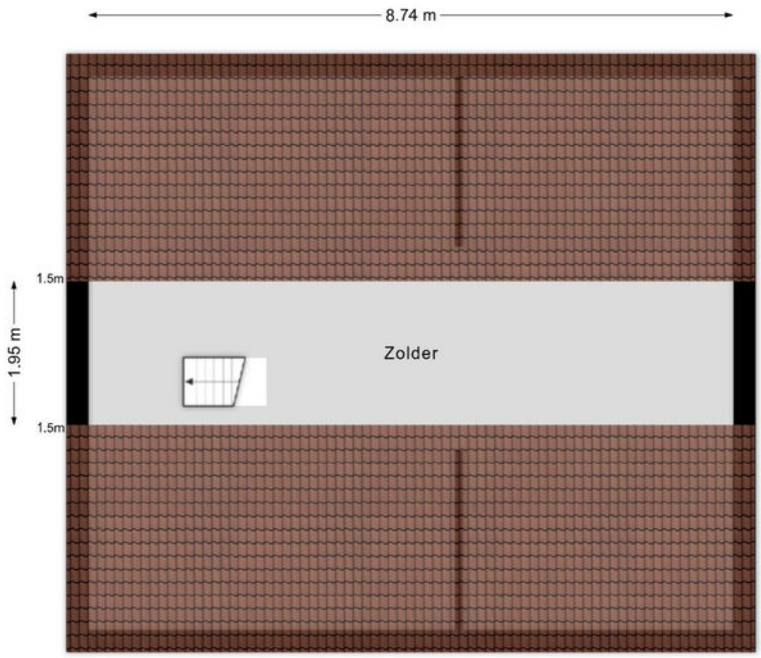


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Eerste verdieping 3D



Zolder



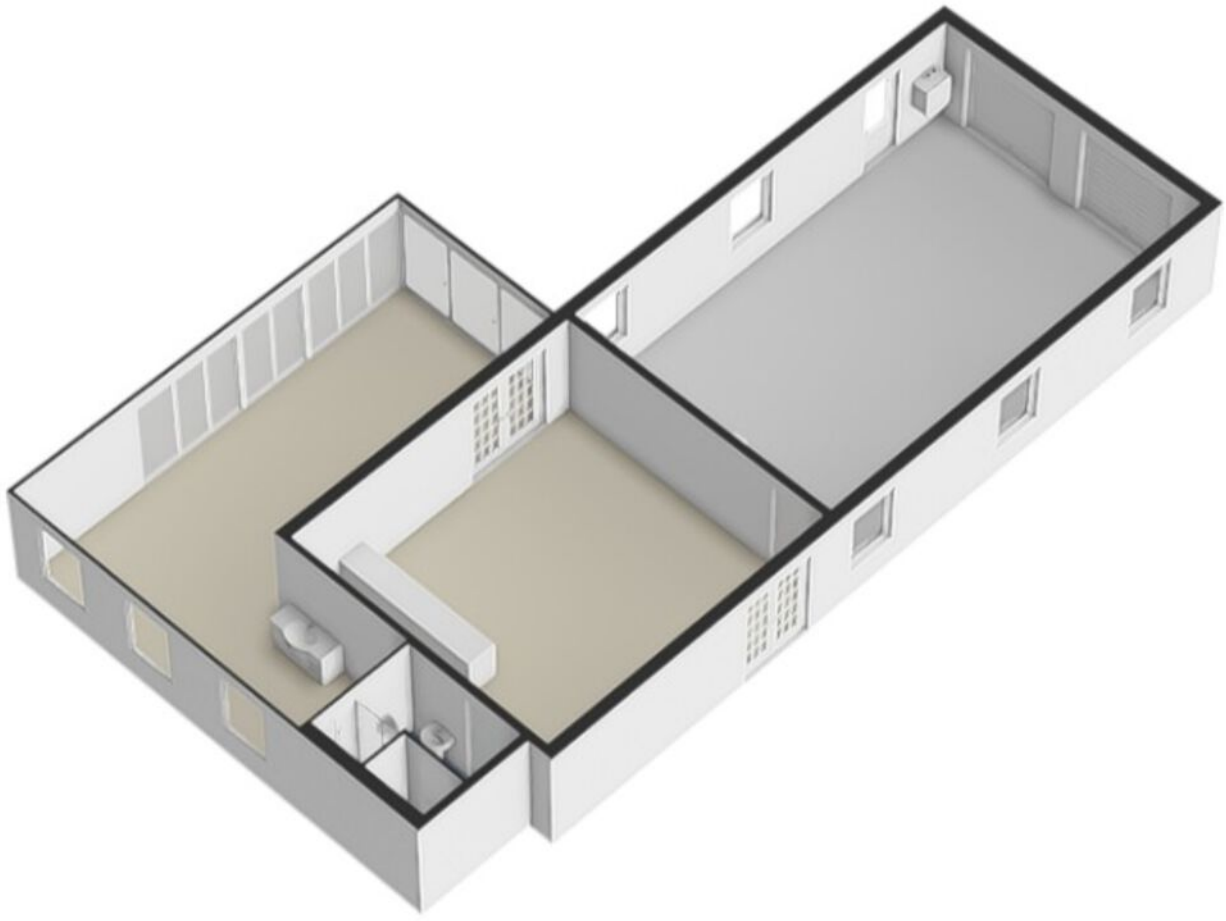
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Garage/bar

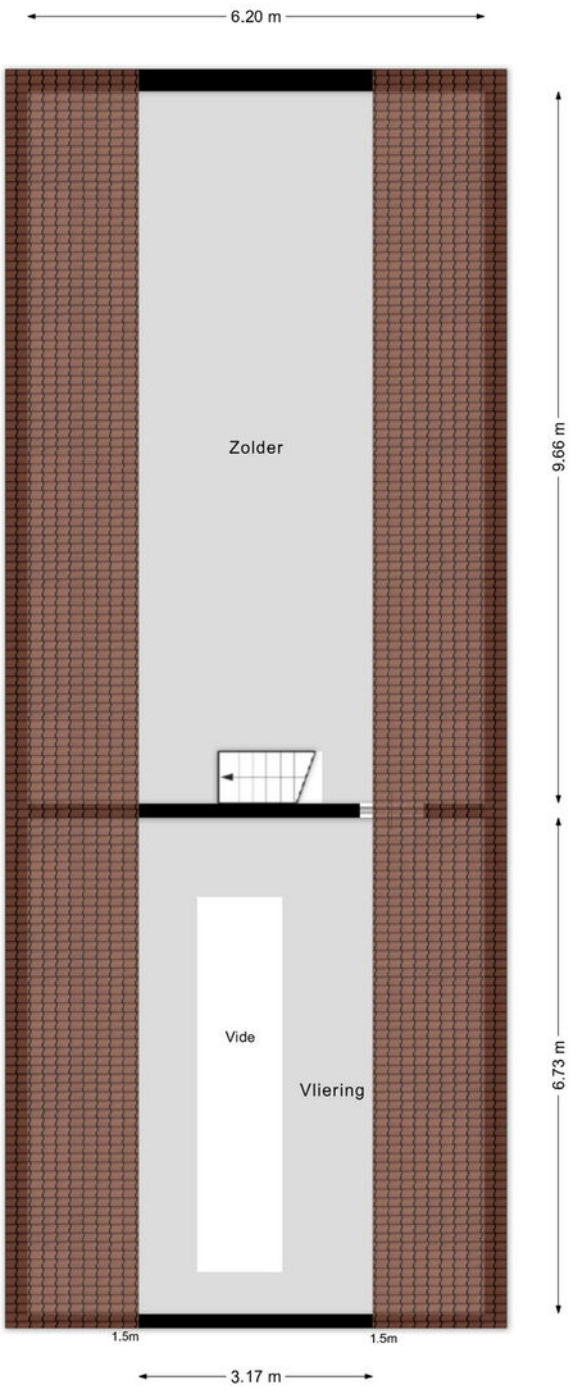


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Garage/bar 3D



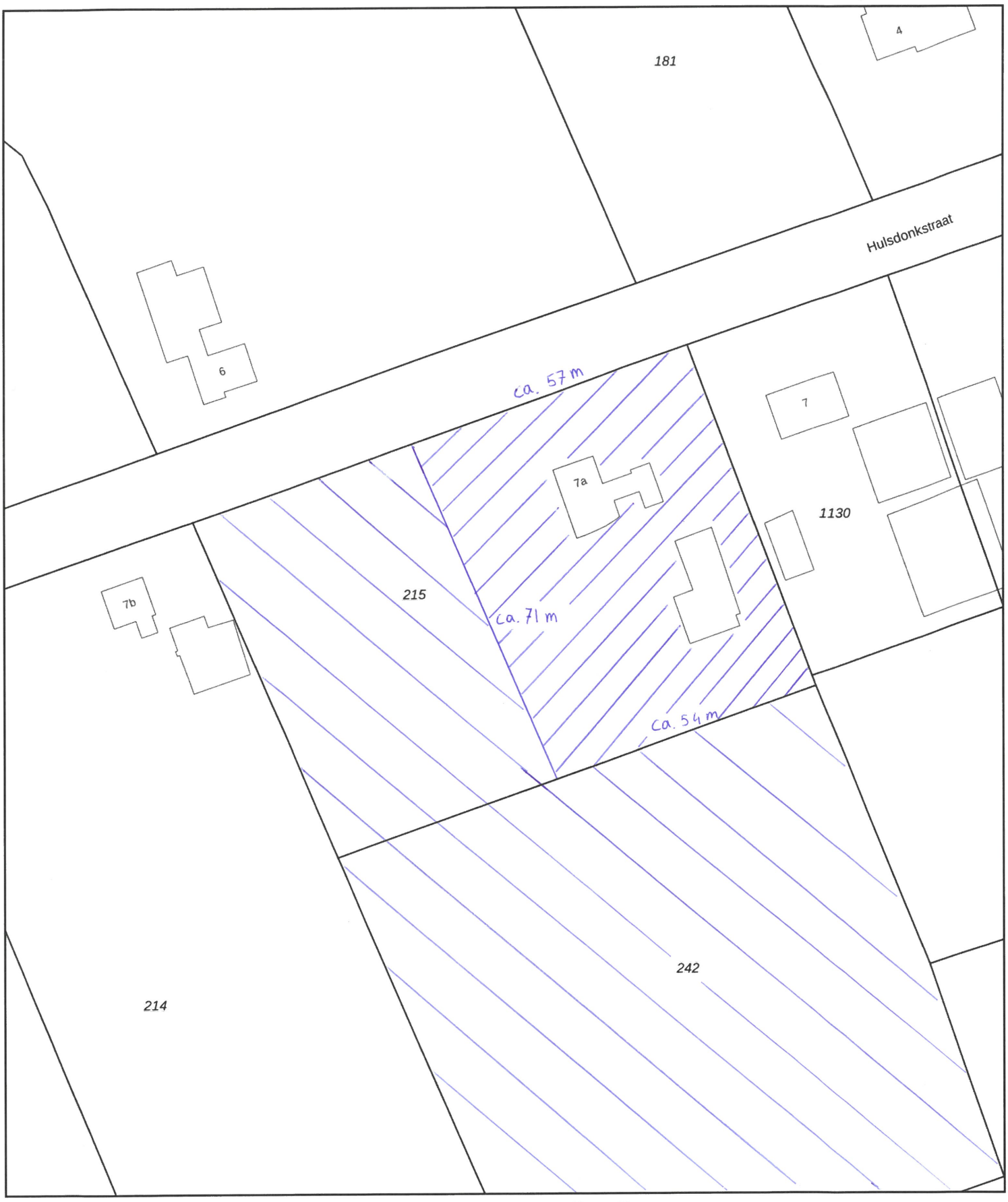
Zolder garage/bar



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hulsdonkstraat 7a



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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Zundert
Sectie	U
Perceel	215

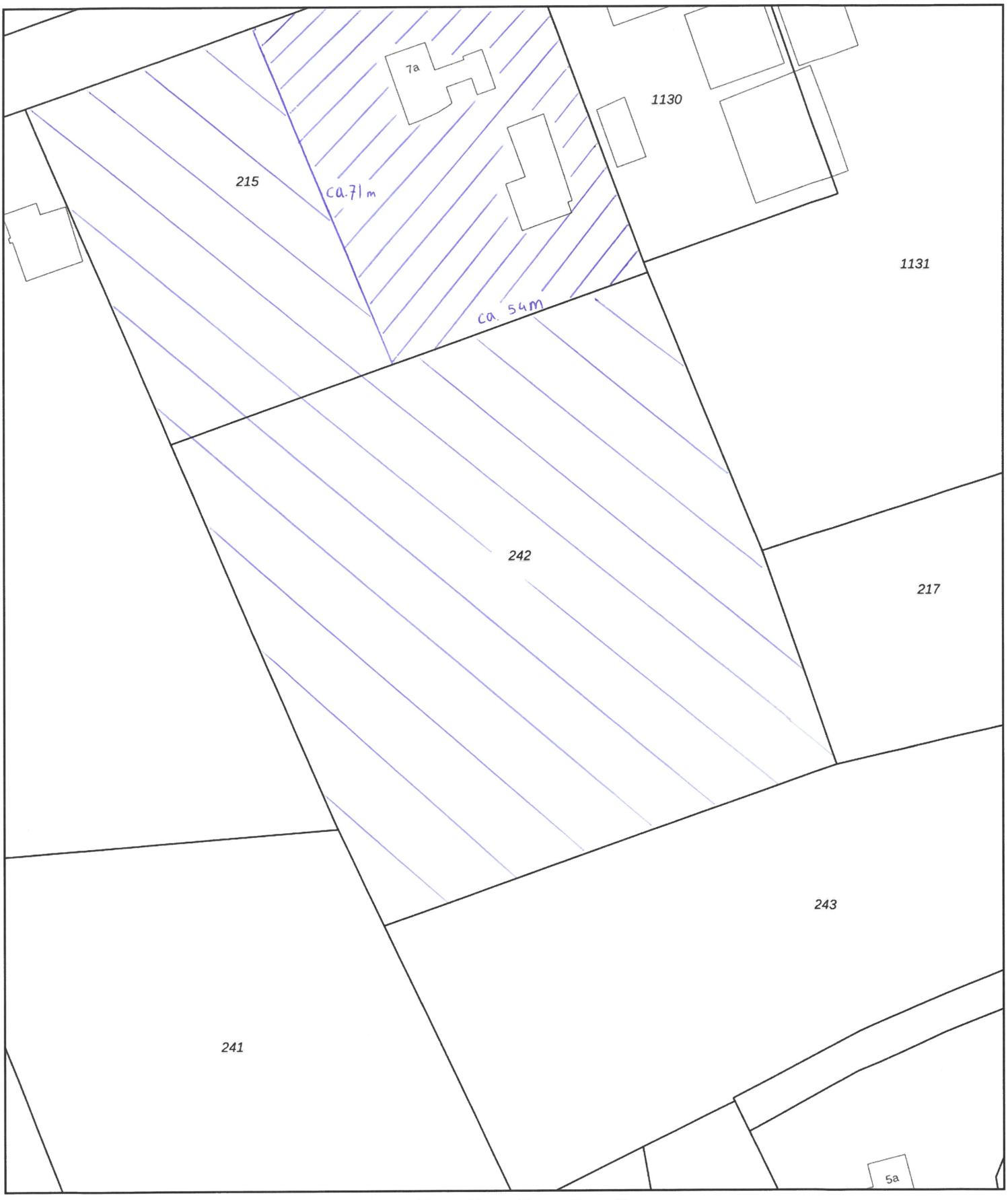
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2024
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.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hulsdonkstraat 7a



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

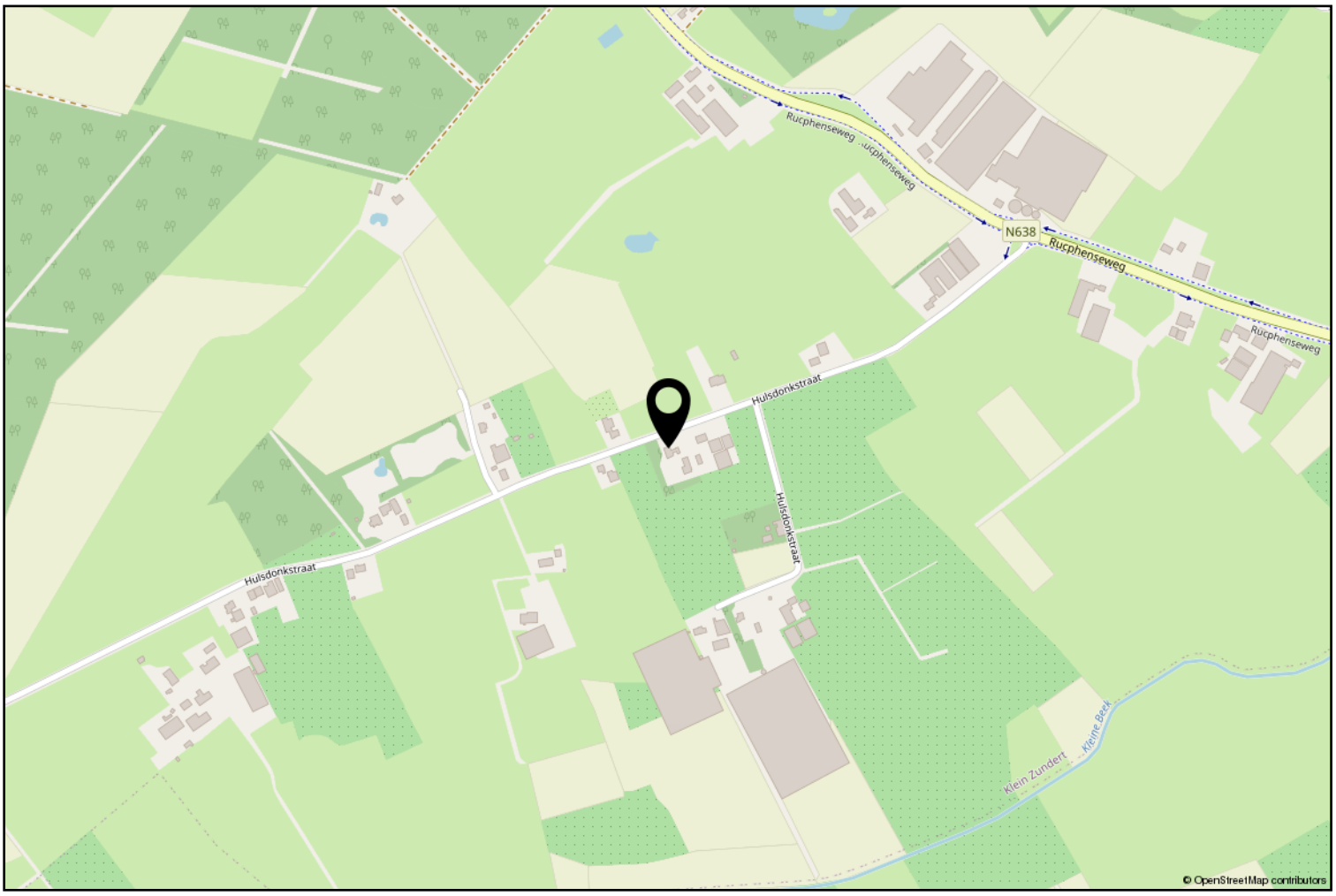
Kadastrale gemeente	Zundert
Sectie	U
Perceel	242

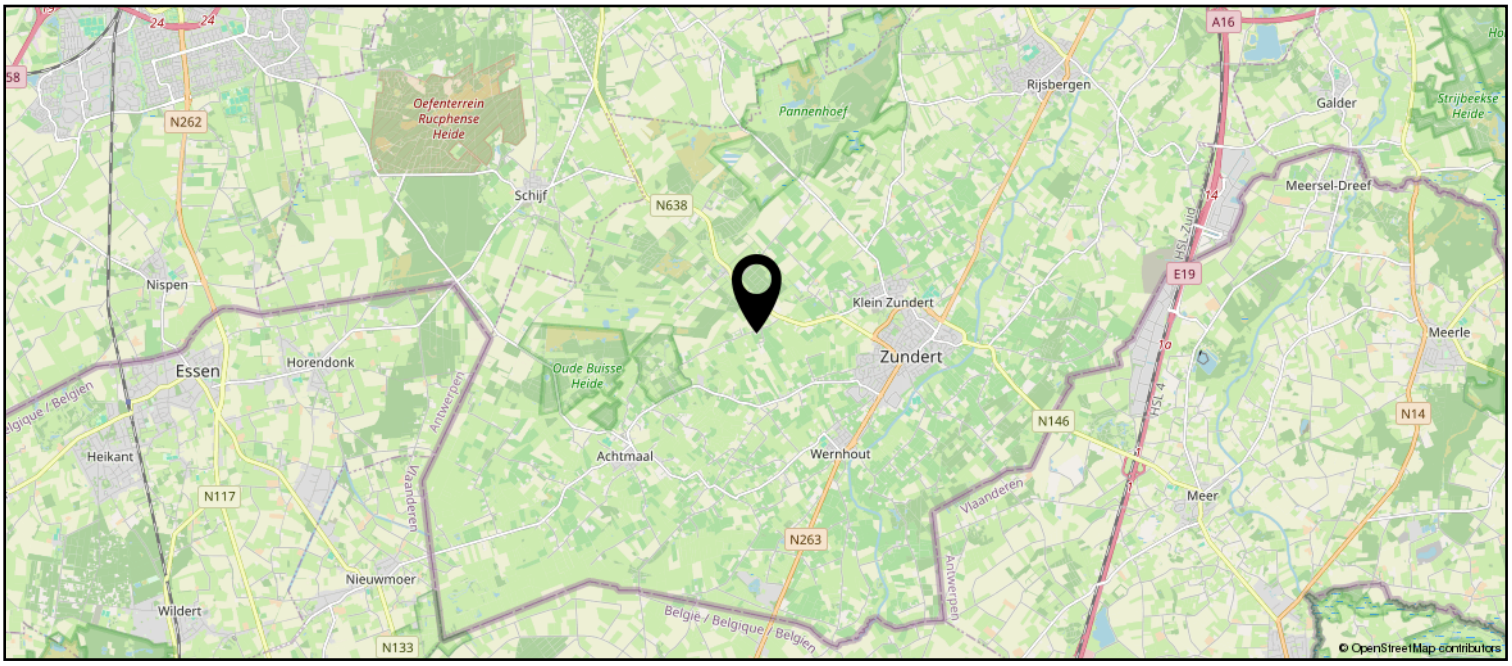
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2024
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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.