

Dahliastraat 9

4884 AC WERNHOUT



Vraagprijs € 347.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 347.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 321 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 93 m ²
Inhoud:	ca. 378 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 19 m ²
Externe bergruimte:	ca. 8 m ²
Bouwjaar:	1965
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Verwarming:	C.v.-ketel
Energie label:	C

Op zoek naar een twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin en mogelijkheden om extra ruimte te creëren? Dan is Dahliastraat 9 in Wernhout zeker het bekijken waard! Deze woning beschikt over fijne achtertuin op het zuidoosten en een zolder die mogelijkheden biedt voor uitbreiding. Tel daar de rustige ligging bij op en je hebt een mooie basis om hier jouw eigen thuis van te maken.

Ligging

De woning ligt in een rustige straat in Wernhout, waar voornamelijk bestemmingsverkeer komt. Een prettige plek voor wie rustig wil wonen en dagelijkse voorzieningen graag in de buurt heeft. Wernhout beschikt over diverse horecagelegenheden en restaurants, een bakker, sportvoorzieningen en een basisschool. Daarnaast wordt er op korte termijn een nieuwe buurtsupermarkt gebouwd. Wil je een uitgebreider aanbod aan winkels? Het naastgelegen dorp Zundert bereik je in circa tien minuten fietsen.

Bouwaard

Deze traditioneel gebouwde twee-onder-een-kapwoning is gebouwd in 1965 en heeft een woonoppervlakte van ca. 93 m². De begane grond en eerste verdieping beschikken over betonnen vloeren; de zolder heeft een houten vloer. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing. Ook is er gedeeltelijk (onder de woonkamer) een kruipruimte aanwezig. Het energielabel is C. De woning wordt verwarmd met een gasgestookte combiketel.

Begane grond

Via de hal bereik je het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de trapkast met de meters. Vanuit de hal loop je verder naar de keuken en de woonkamer. De doorzonwoonkamer heeft dankzij de ramen aan beide zijden een prettige verbinding met buiten. De authentieke houten vloer en de gashaard geven de ruimte een eigen karakter. Aan beide zijden van de woonkamer is zonwering aanwezig en het zijraam is voorzien van een rolluik. De keuken heeft een rechte keukenopstelling en biedt via een loopdeur rechtstreeks toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop, die toegang geeft tot maar liefst vier slaapkamers en de badkamer. Daarmee beschikt de woning over volop mogelijkheden om de beschikbare kamers naar jouw woonwensen in te delen. Eén van de slaapkamers is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. De badkamer is uitgerust met een douche en een wastafel.

Zolder

Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Hier bevinden zich de cv-ketel en twee dakramen, die zorgen voor daglicht. De zolder biedt bovendien mogelijkheden om extra woonruimte te creëren. Denk aan het realiseren van een vaste trap en het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde. Zo kun je de beschikbare ruimte verder benutten en de woning aanpassen aan jouw woonwensen.

****Tekst gaat verder op de volgende pagina****

Tuin met berging

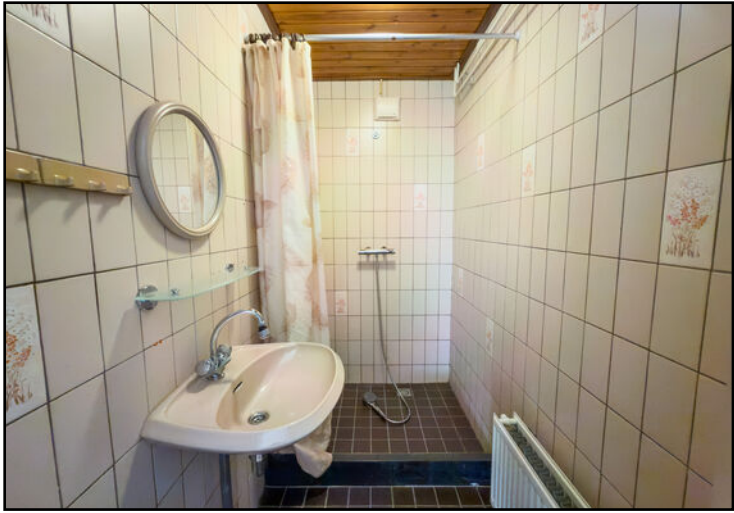
Een van de fijne pluspunten van deze woning is de tuin rondom het huis. De voortuin en zijtuin zijn netjes aangelegd. Via een poort aan de zijkant bereik je de achtertuin, zodat je ook achterom kunt. De achtertuin ligt op het zonnige zuidoosten. Hier is ruimte voor een terras onder de elektrisch uitschuifbare zonwering. In de achtertuin staat ook een halfsteense berging van circa 8,4 m². Een praktische plek voor het opbergen van tuinspullen, gereedschap en andere spullen die je graag bij de hand hebt.

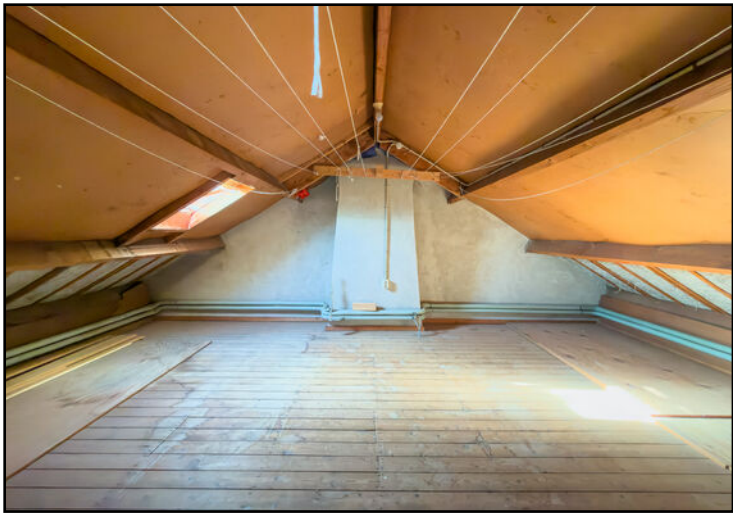
Bijzonderheden

- + Twee-onder-een-kapwoning in een rustige straat in Wernhout
- + Zolder met uitbreidingsmogelijkheden
- + Zonnige achtertuin op het zuidoosten.
- + Mogelijkheid om het helemaal naar eigen wens te moderniseren



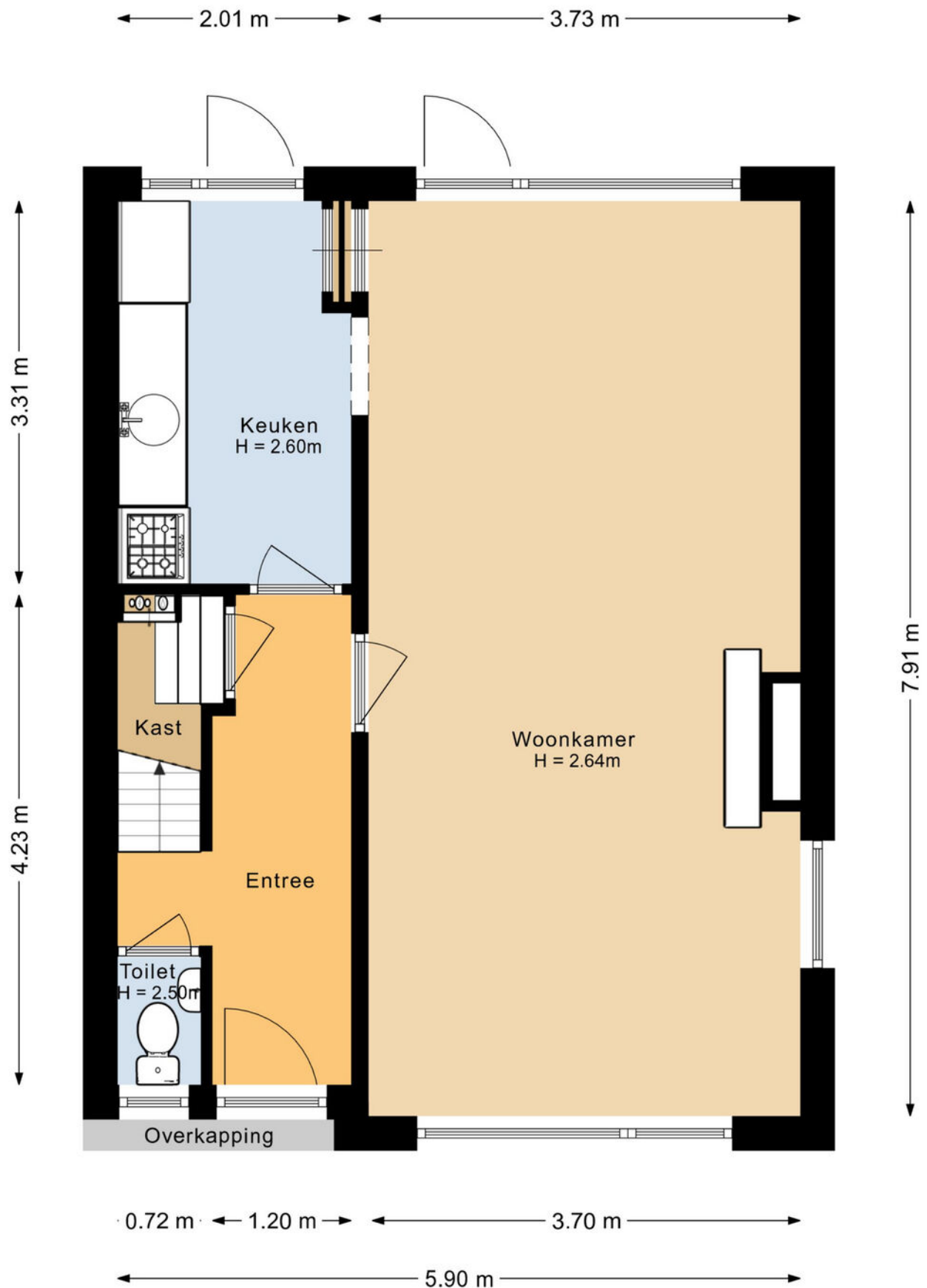








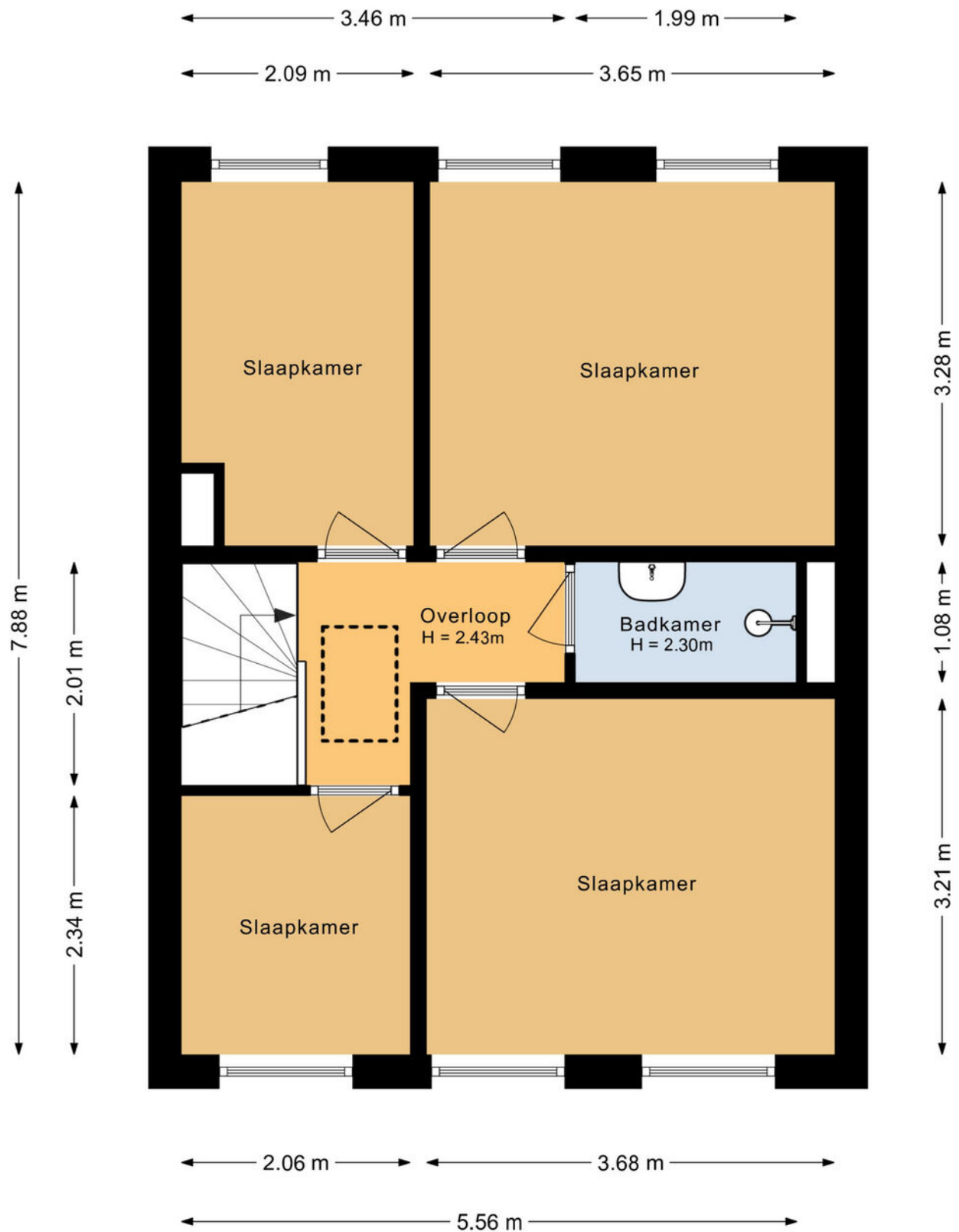
Begane grond



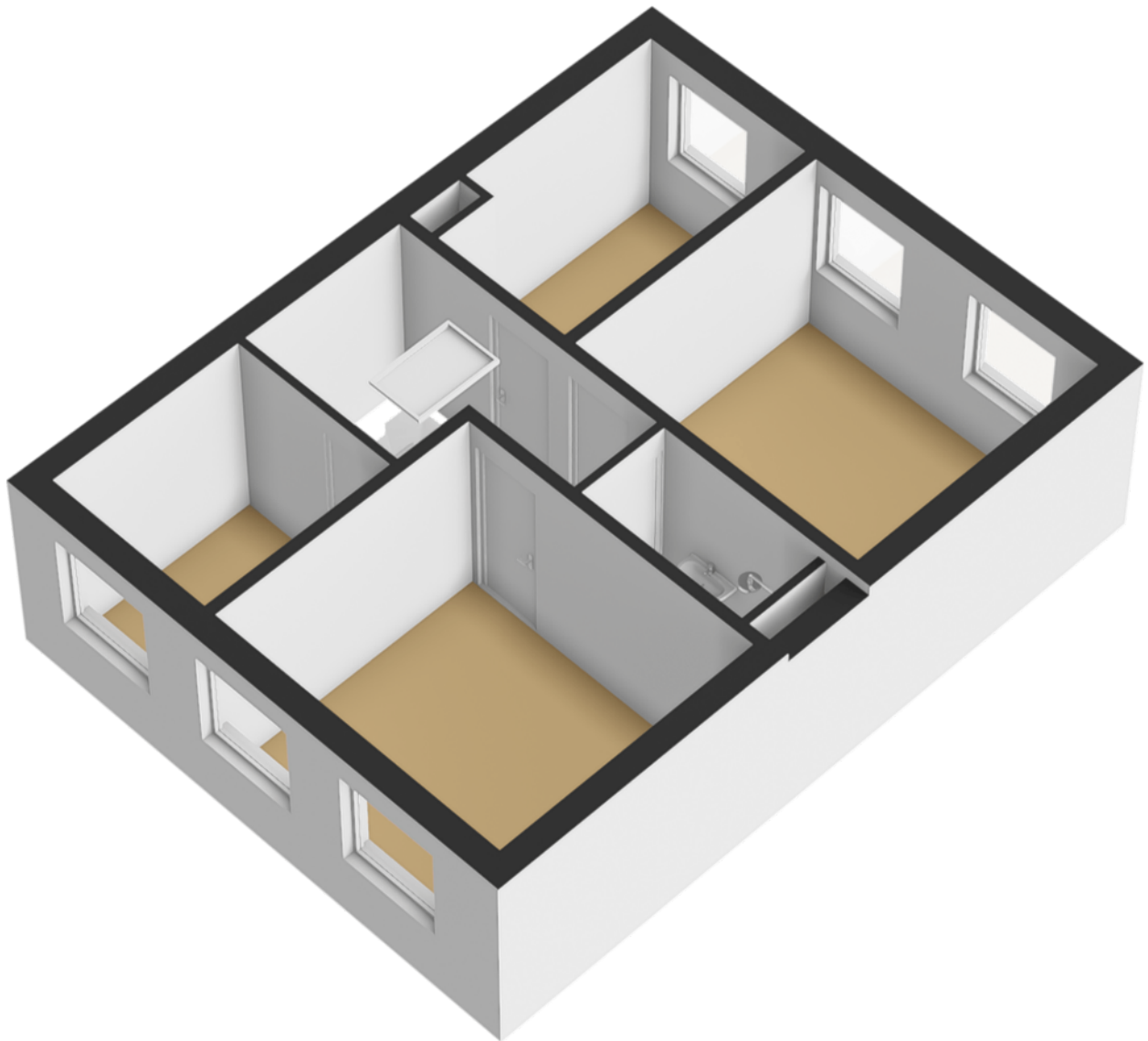
Begane grond 3D



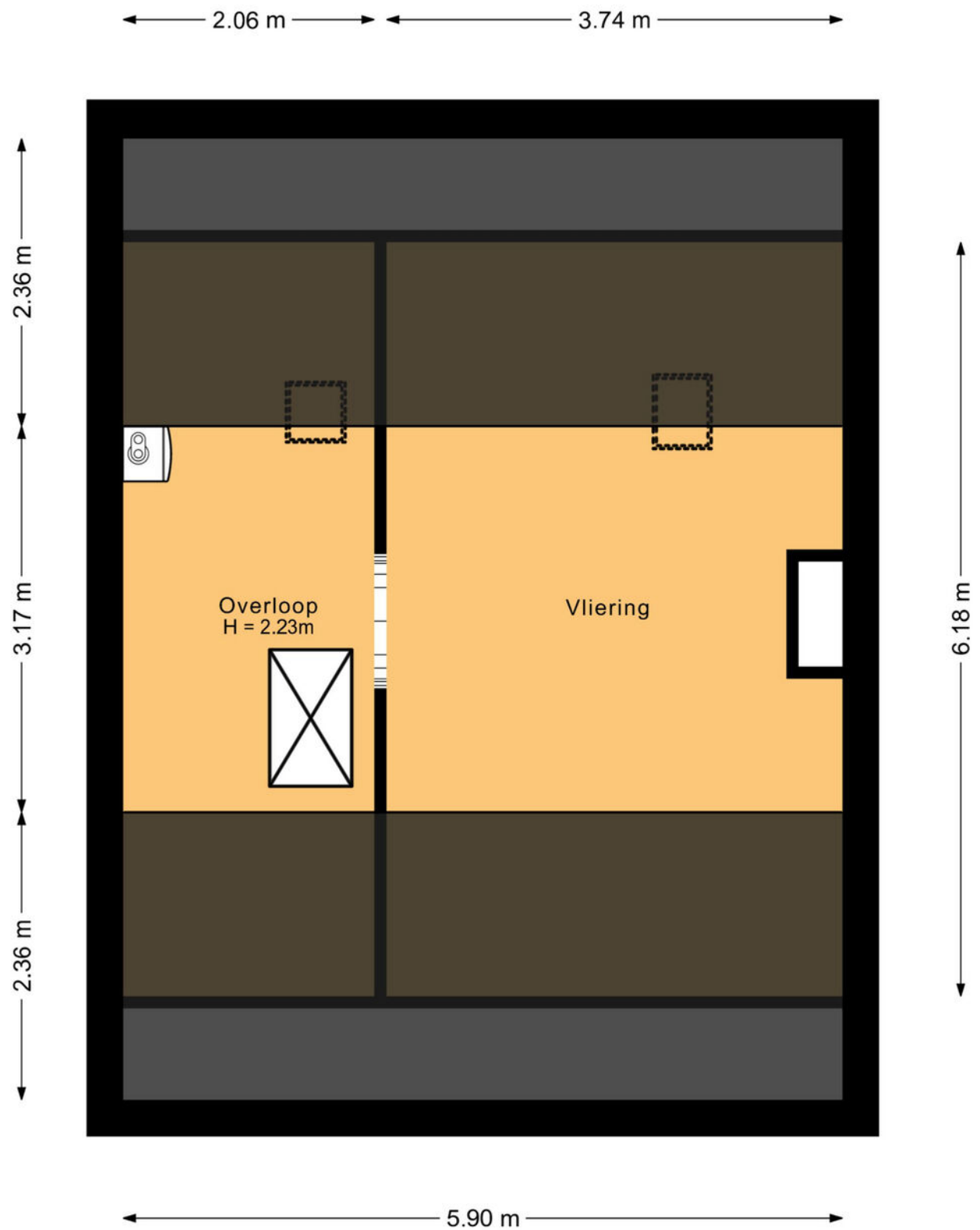
Eerste verdieping



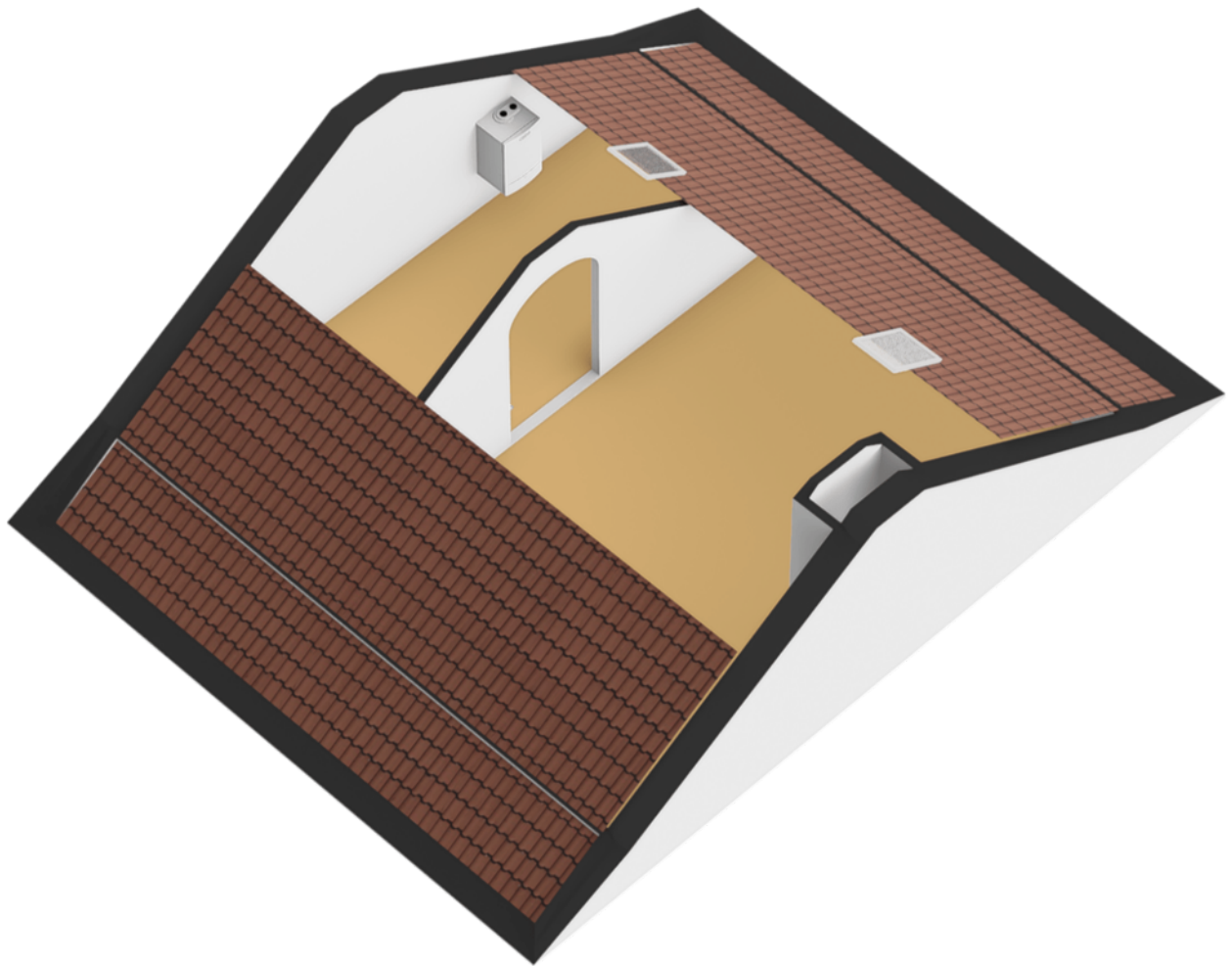
Eerste verdieping 3D



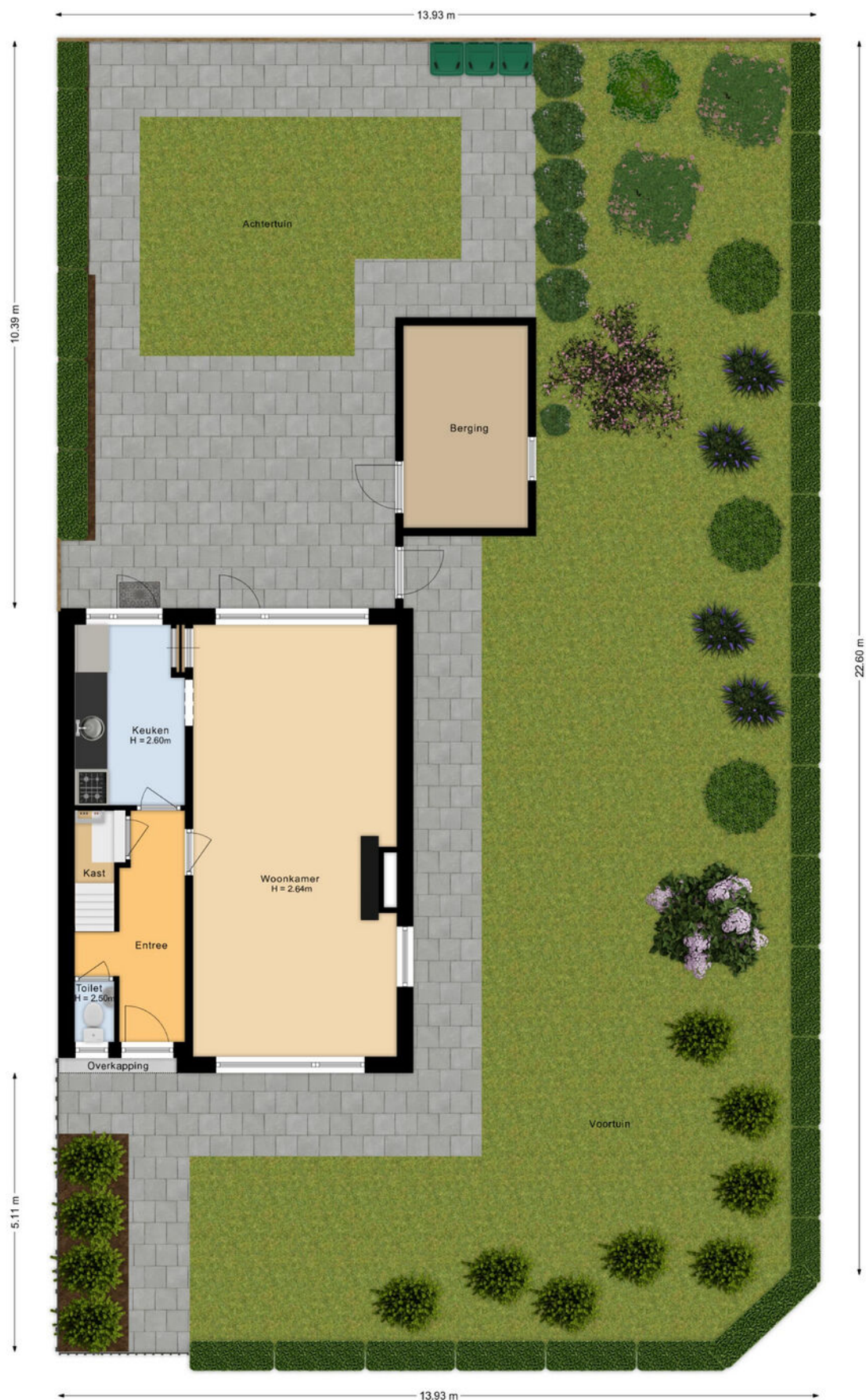
Zolder



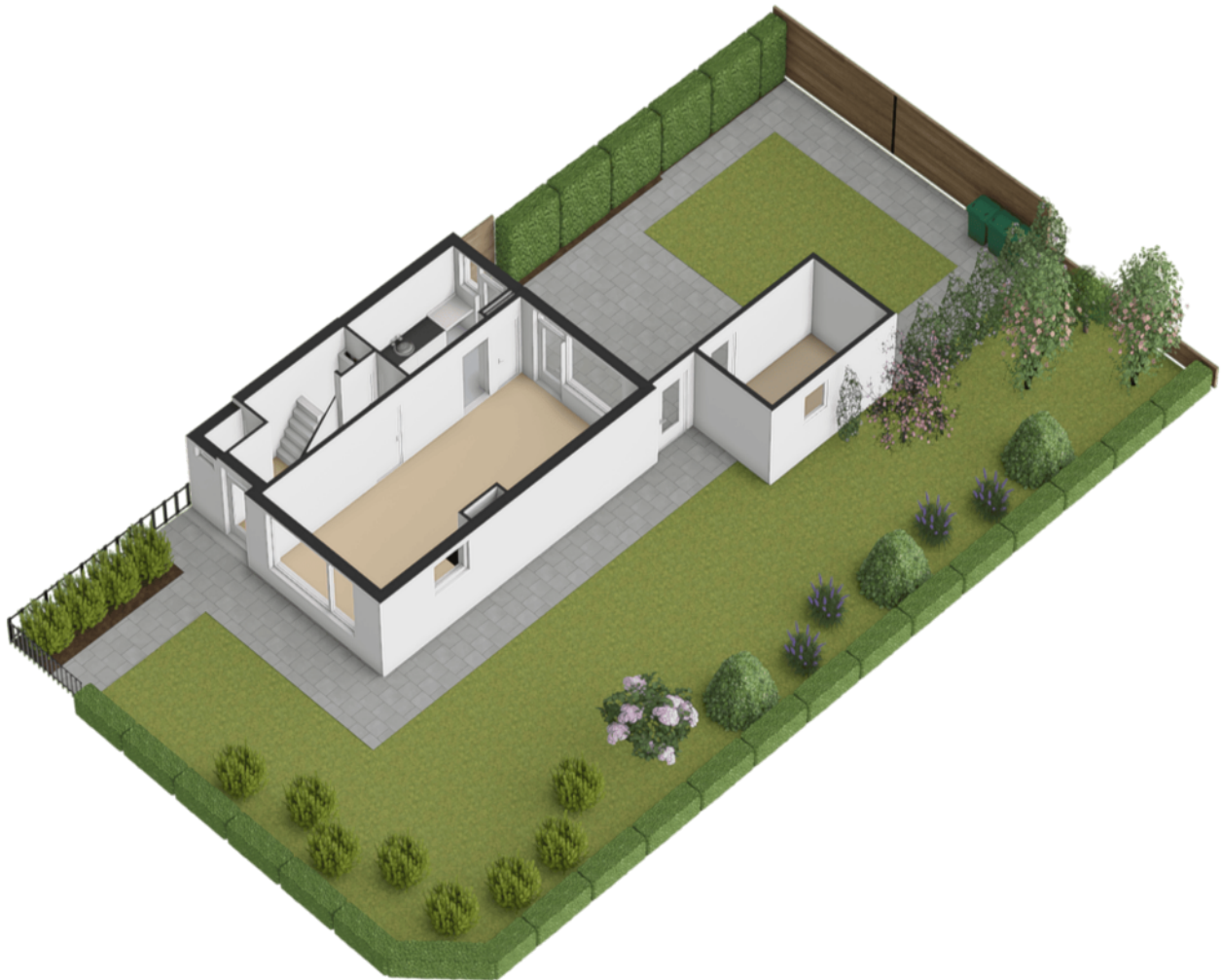
Zolder 3D

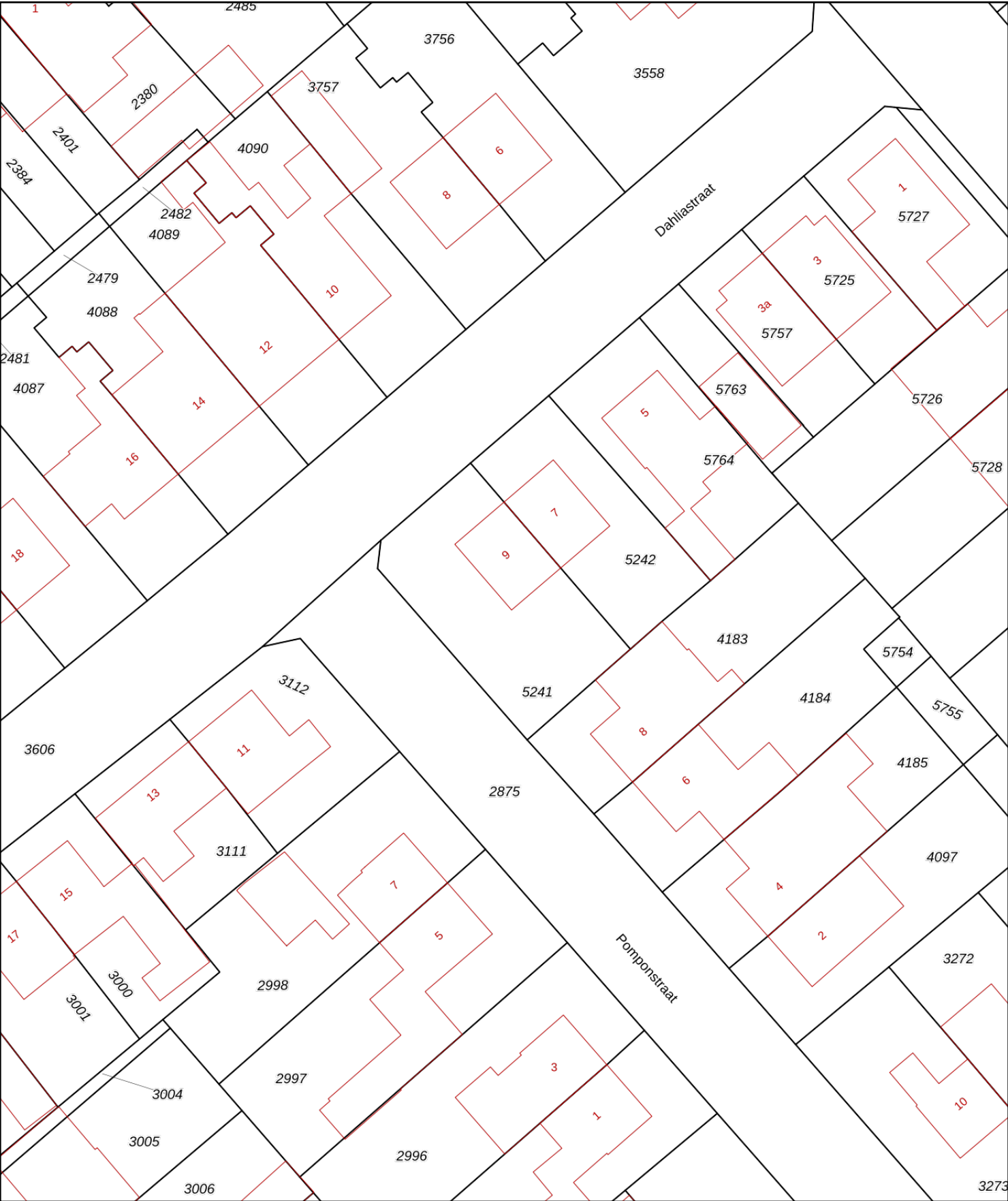


Situatie



Situatie 3D





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

E

5241

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

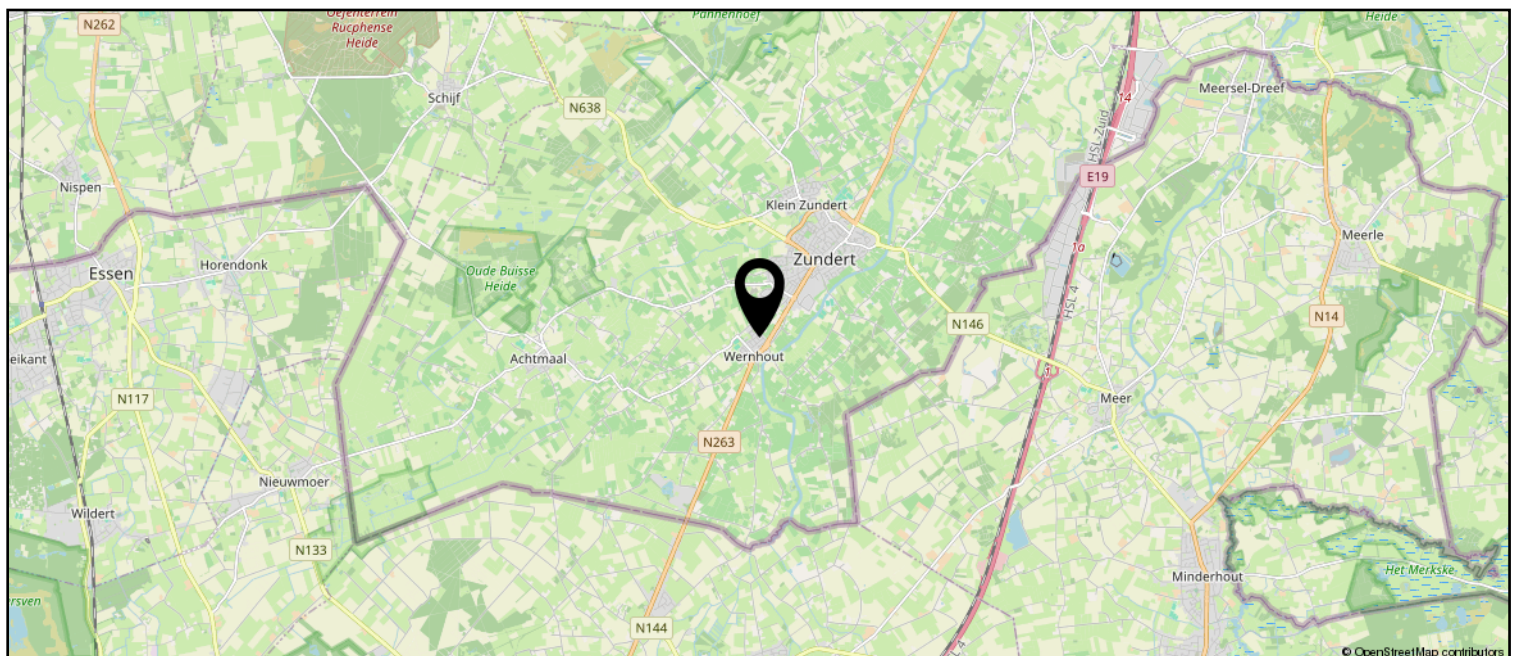
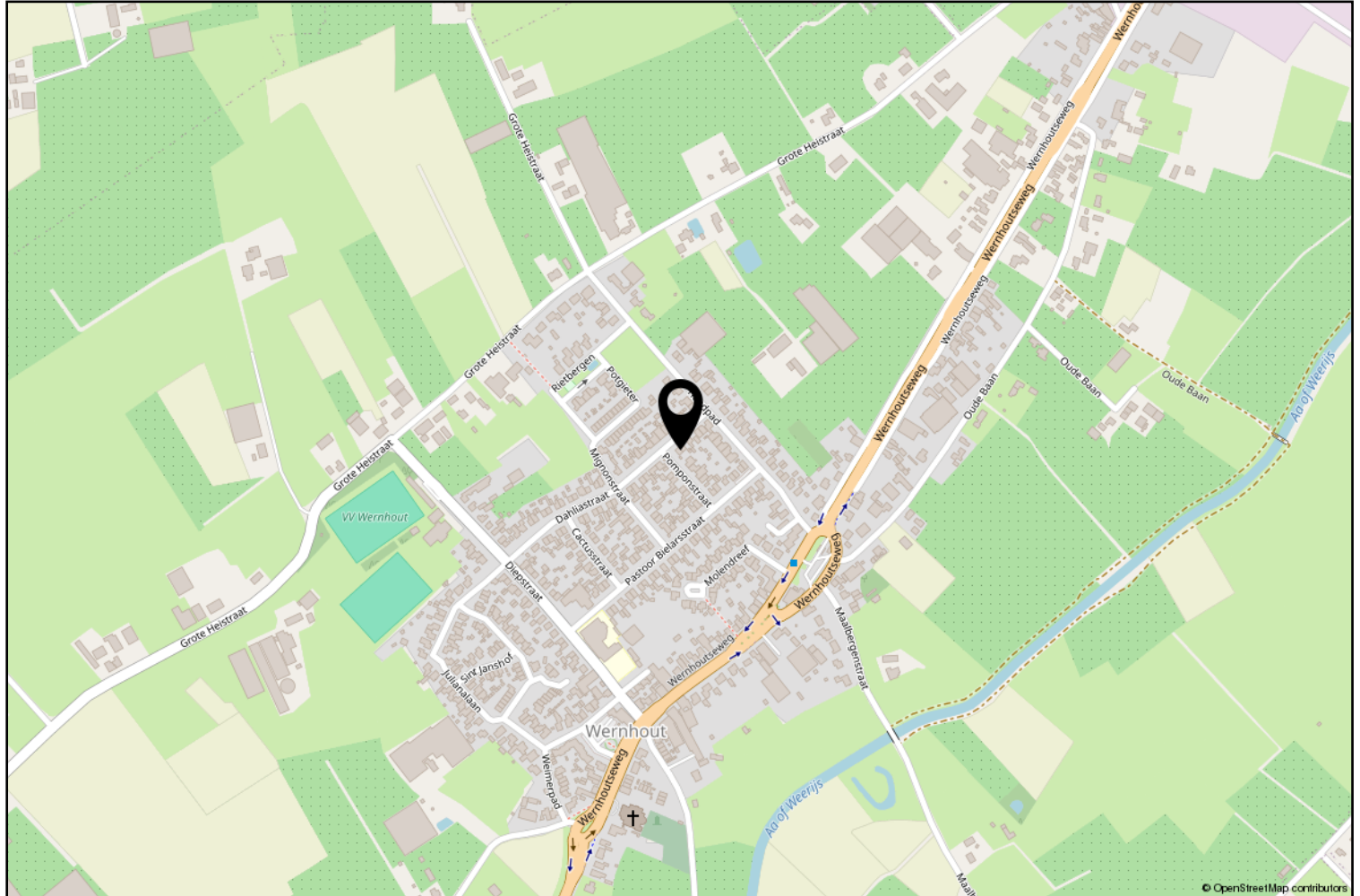
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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 - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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.