

Cactusstraat 10

4884 AE WERNHOUT



Vraagprijs € 400.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 400.000,- k.k.
Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 315 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 85 m ²
Inhoud:	ca. 340 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 11 m ²
Externe bergruimte:	ca. 56 m ²
Bouwjaar:	1965
Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie
Energielabel:	C

Comfortabel wonen én een royale garage aan huis? Aan de Cactusstraat 10 in Wernhout vind je het! Deze woning is in 2020 op diverse onderdelen gemoderniseerd en beschikt over een gezellige woonkamer, moderne open keuken met eiland, drie slaapkamers, een verzorgde badkamer en vaste trap naar de zolder. De royale garage/berging biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, hobby's of een eigen werkplaats. Met daarnaast negen zonnepanelen, een eigen oprit en een fijne achtertuin met overkapping heeft deze woning veel te bieden!

Ligging

De woning ligt aan een rustige woonstraat in het dorp Wernhout. Hier woon je in een prettige woonomgeving, met de dagelijkse voorzieningen dichtbij. Zo vind je in het dorp onder andere een basisschool, supermarkt, bakker en verschillende horecagelegenheden. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels en voorzieningen kun je terecht in het nabijgelegen Zundert. Ook de groene omgeving biedt volop mogelijkheden voor een wandeling of fietstocht. Een fijne woonplek waar je geniet van de rust van een dorp, zonder ver van de dagelijkse voorzieningen te zitten.

Bouwaard

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1965 en in 2020 op diverse onderdelen gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer en gehele elektrische installatie inclusief meterkast vernieuwd. Ook is er aandacht besteed aan isolatie en wooncomfort. Het dak is in 2020 aan de binnenzijde geïsoleerd en de bestaande begane grondvloer ter plaatse van de woonkamer en keuken geheel verwijderd, geïsoleerd en opnieuw gestort en voorzien van vloerverwarming. Ook in de badkamer is vloerverwarming aanwezig. Tevens zijn ook de kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met HR++ door de gehele woning behoudens in de wc, kelder en meterkast. In 2023 zijn bovendien negen zonnepanelen geplaatst. De royale garage/berging is eveneens in 2023 verbouwd en voorzien van een vernieuwd plat dak.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met de meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de keuken welke doorloopt richting het eetgedeelte en de woonkamer. De moderne keuken is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd in een stijlvolle, lichte opstelling met donker stenen blad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookvoorziening met afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin, waardoor je op mooie dagen gemakkelijk het buitenleven erbij betreft.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben ieder hun eigen mogelijkheden en zijn naar wens in te richten als slaap-, werk- of hobbykamer. De badkamer is in 2020 vernieuwd en heeft een moderne, verzorgde uitstraling. Deze is ingericht met een inloopdouche en dubbele wastafel met meubel. Ook de badkamer is voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, die momenteel in gebruik is als bergzolder. Hier heb je extra ruimte voor het opbergen van bijvoorbeeld seizoenspullen, koffers en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Het dak is aan de binnenzijde voorzien van isolatieplaten, die op deze verdieping zichtbaar zijn. Een praktische verdieping die zorgt voor extra mogelijkheden.

Garage

Een van de grote pluspunten van deze woning is de royale garage/berging! Via de eigen oprit en de dubbele deuren aan de voorzijde kun je de garage rechtstreeks met een auto bereiken. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een voertuig, het opbergen van gereedschap en materialen of het inrichten van een eigen hobbyruimte of werkplaats. De garage/berging is in 2023 verbouwd en voorzien van een vernieuwd plat dak. Een bijzonder praktische toevoeging die deze woning echt onderscheidt!

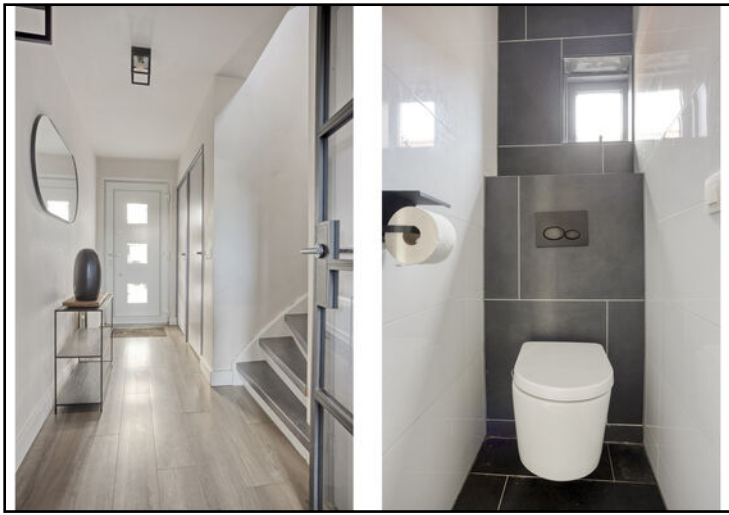
Tuin

Ook buiten is het prettig vertoeven! De achtertuin is ingericht met een combinatie van gazon en bestrating. Direct achter de woning is ruimte voor een gezellige zithoek. Achter in de tuin bevindt zich een ruime overkapping, waar je heerlijk beschut kunt zitten. Een fijne plek om na een drukke dag te ontspannen of gezellig met vrienden en familie samen te komen. Dankzij de combinatie van terras, groen en overkapping biedt de tuin verschillende mogelijkheden om van het buitenleven te genieten.

Bijzonderheden

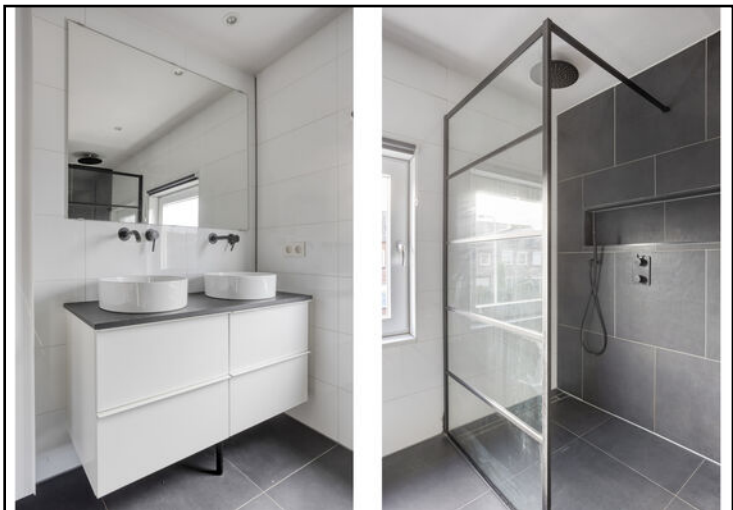
- + Twee-onder-een-kapwoning gelegen aan een rustige woonstraat in Wernhout
- + Woning op diverse onderdelen gemoderniseerd in 2020
- + Praktische bergzolder bereikbaar via een vaste trap, met uitbreidingsmogelijkheden
- + Vloerverwarming begane grond en badkamer
- + Negen zonnepanelen van 395 Wp per paneel, geplaatst in 2023
- + Royale garage/berging, verbouwd in 2023, met diverse gebruiksmogelijkheden
- + Eigen oprit met parkeergelegenheid
- + Gelegen nabij dagelijkse voorzieningen en het centrum van Zundert















Begane grond



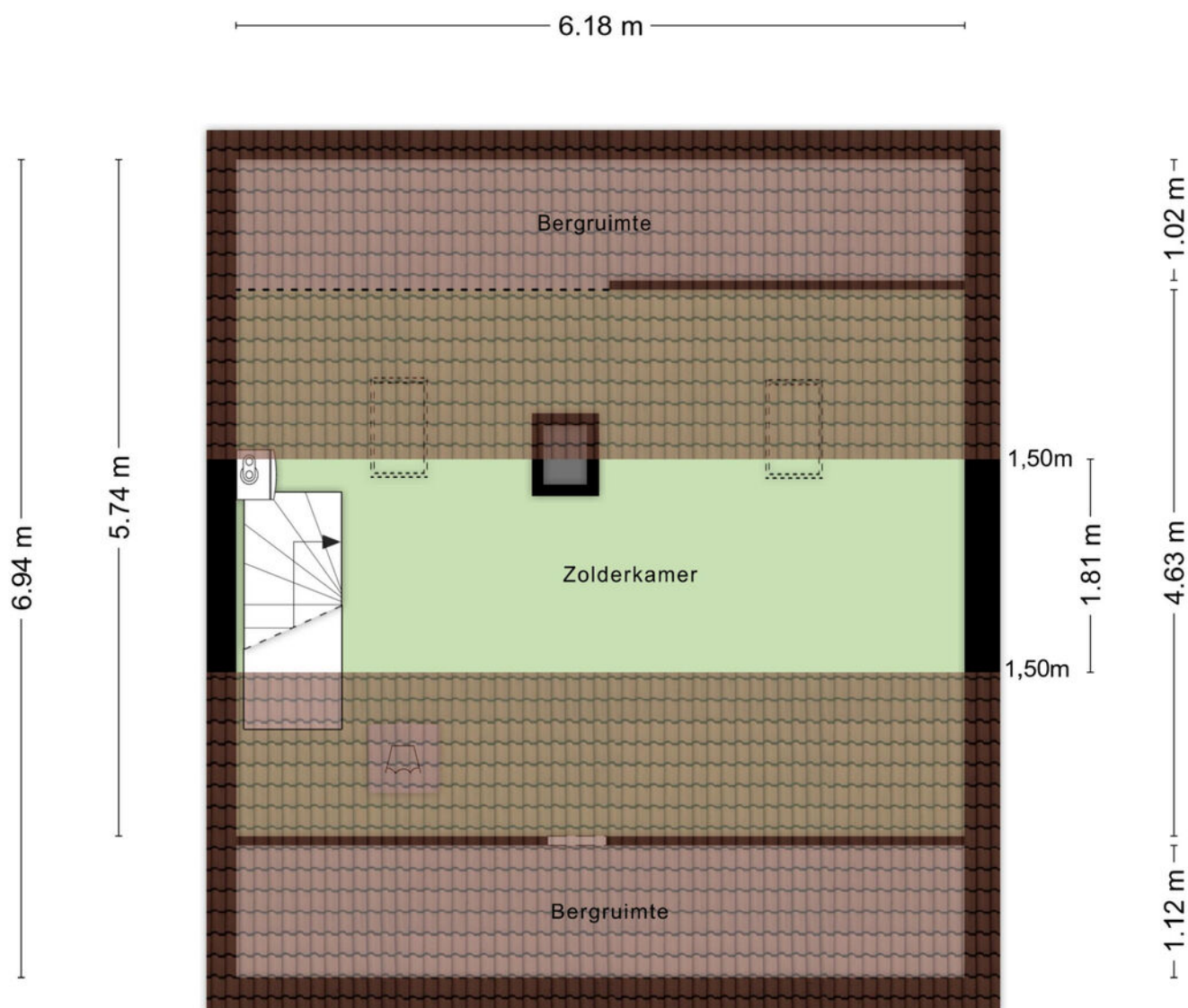
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



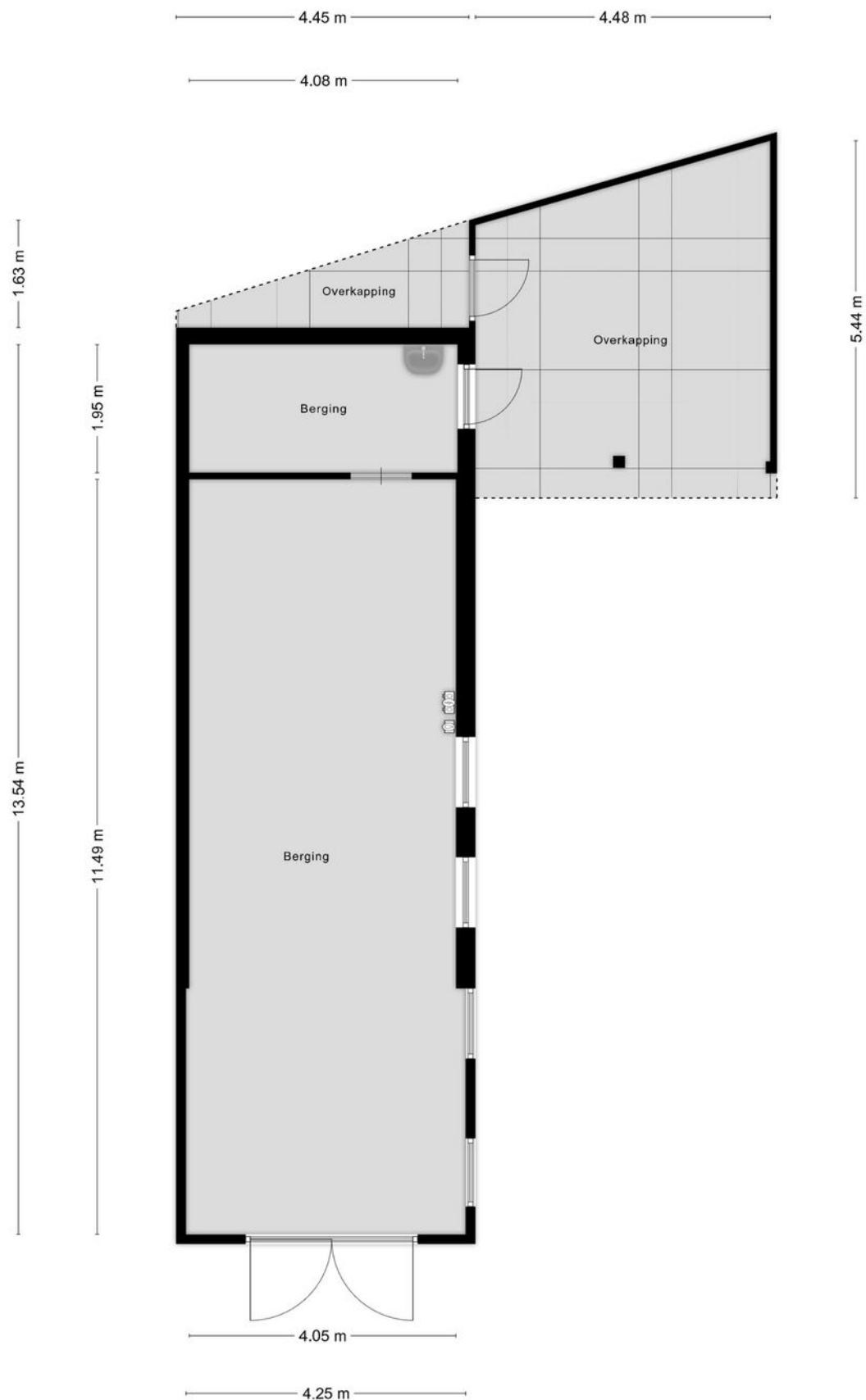
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



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

Garage met overkapping





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

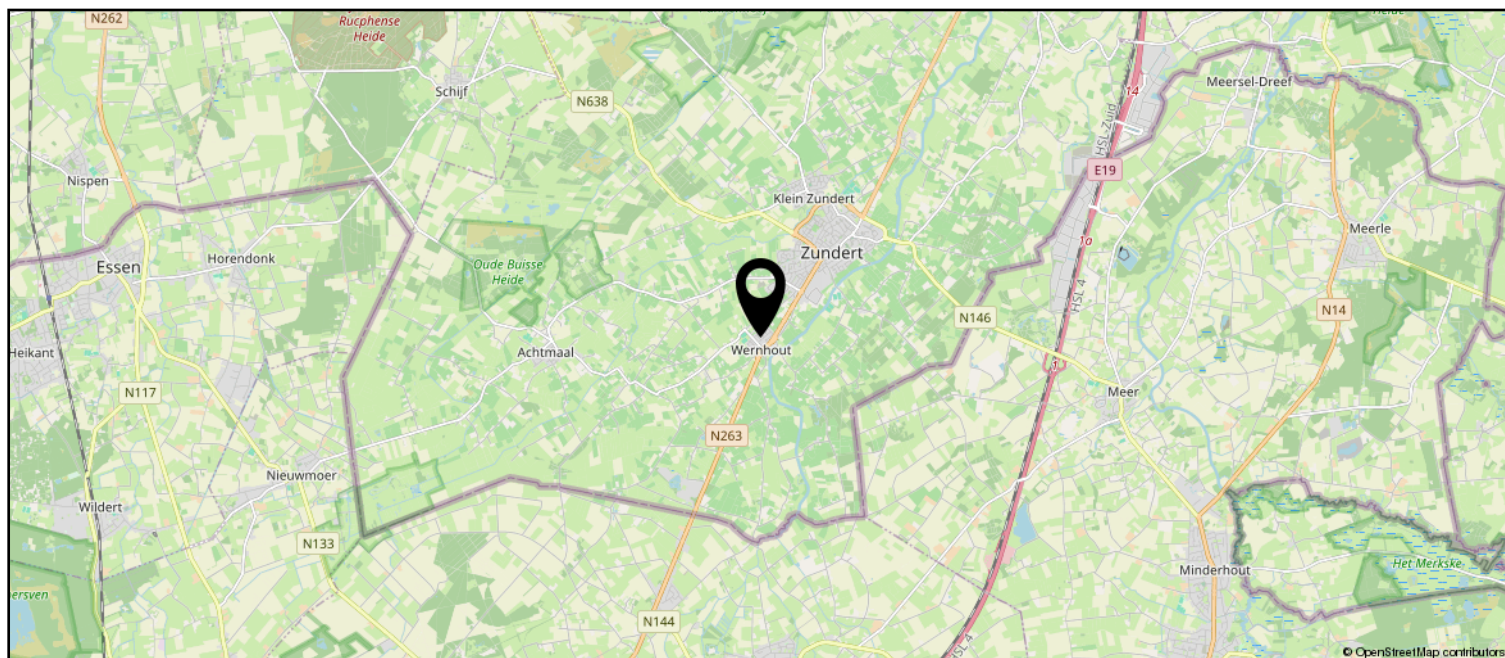
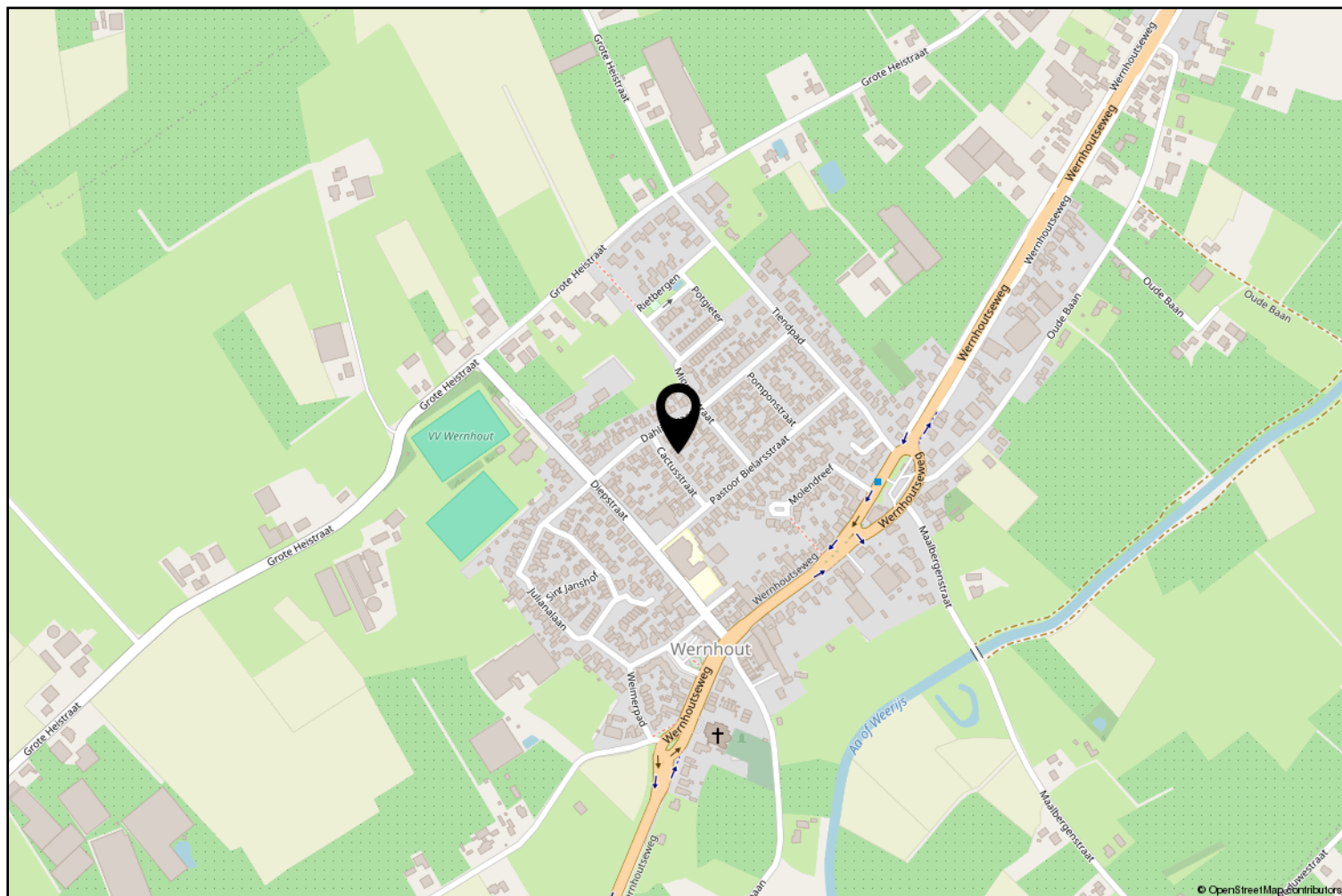
3951

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		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	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		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			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.