Wolfsheining 30

4891 WV RIJSBERGEN



Vraagprijs € 450.000,- k.k.

vanHassel
Gewoongoed!

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

Kenmerken & specificaties





Vraagprijs:	€ 450.000,- k.k.
Soort woning:	Geschakelde woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 161 m^2
Woonoppervlakte:	ca. 151 m^2
Inhoud:	ca. 525 m^3
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 9 m^2
Externe bergruimte:	ca. 5 m^2
Bouwjaar:	1978
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Berging:	Hout vrijstaand
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	C

Ruimte, comfort en een rustige ligging komen samen in deze geschakelde woning aan de Wolfsheining 30 in Rijsbergen. Met circa 151 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een royale leefruimte en een extra ruimte op de begane grond biedt deze woning volop mogelijkheden. De 12 zonnepanelen, airconditioning en energielabel C zorgen voor aantrekkelijke aanvullende voorzieningen. Samen met het balkon en de groene achtertuin maakt dit de woning tot een fijne plek om thuis te komen!

Ligging
De woning ligt aan een rustig woonerf in een prettige woonomgeving in Rijsbergen. Hier woon je met weinig doorgaand verkeer en een fijne sfeer in de buurt. Een aantrekkelijke plek voor gezinnen, maar ook voor wie graag rustig woont en de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik wil hebben. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar. Ook de nabijgelegen uitvalswegen zorgen ervoor dat je gemakkelijk onderweg bent naar omliggende plaatsen.

Bouwaard
De woning is gebouwd in 1978 en op traditionele wijze opgetrokken. Vanuit de bouw is de spouwmuur volgens de bouwtekening voorzien van circa 5 cm minerale wol. De woning beschikt over houten kozijnen met grotendeels isolerende beglazing, het buitenschilderwerk is in 2024 uitgevoerd.
Voor de verwarming is een Remeha cv-ketel uit 2017 aanwezig, die is in 2025 voor het laatst is onderhouden. Daarnaast zijn diverse ruimtes voorzien van infraroodpanelen en is er airconditioning aanwezig in de kantoorruimte en één slaapkamer.
Op het dak liggen 12 zonnepanelen, die bijdragen aan de eigen elektriciteitsopwekking. De woning beschikt over energielabel C.

Begane grond / Indeling
Via de entree kom je binnen in de hal met ruimte voor een garderobe, de toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.
De woonkamer biedt een fijne combinatie van ruimte en gezelligheid. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar je een comfortabele zithoek kunt creëren. Richting de achterzijde loopt de leefruimte over in het eetgedeelte. Hier is volop plek voor een grote eettafel, waar je gezellig samenkomt voor het dagelijkse ontbijt, een uitgebreid diner of een avond met vrienden en familie. De brede raampartij zorgt voor prettig daglicht en biedt uitzicht op het groen in de achtertuin.
Vanuit het eetgedeelte bereik je de keuken. Deze is uitgevoerd met witte keukenkasten, een donker werkblad en diverse apparatuur, waaronder een ingebouwd gasfornuis, afzuigkap en een losstaande vaatwasser. De praktische keukenopstelling biedt volop werk- en kastruimte, zodat je hier prettig kunt koken.
Een bijzonder pluspunt van deze woning is de extra ruimte op de begane grond. De voormalige garage is verbouwd tot kantoorruimte/multifunctionele ruimte en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De ruimte is netjes afgewerkt, waardoor het geheel een rustige en verzorgde uitstraling heeft.Dankzij de meerdere ramen en de lichtkoepel valt er bovendien prettig daglicht binnen. De ruimte is verwarmd en beschikt over airconditioning, waardoor je hier op verschillende momenten van het jaar comfortabel kunt verblijven. Of je nu op zoek bent naar een comfortabel thuiskantoor, een creatieve hobbyruimte, een speelkamer voor de kinderen of een fijne plek om je terug te trekken: hier kun je de ruimte helemaal naar eigen wens invullen.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.
De slaapkamers zijn prettig van formaat, waarbij vooral de twee grootste kamers volop ruimte bieden voor een tweepersoonsbed, kledingkast en aanvullende meubels. De derde slaapkamer is eveneens praktisch in te richten en leent zich uitstekend als kinder- of logeerkamer.

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.

Een van de slaapkamers is voorzien van airconditioning, een aangename extra voorziening tijdens warme dagen. Daarnaast beschikt één slaapkamer over een deur naar het balkon aan de voorzijde van de woning. Een fijne plek om even naar buiten te stappen en van de frisse lucht te genieten.
De badkamer is ingericht met een regendouche, toilet, wastafelmeubel en een aanvullende badkamerkast. De verschillende opbergmogelijkheden zorgen ervoor dat je verzorgingsproducten en handdoeken netjes kunt opbergen.

Tweede verdieping
Via de trap bereik je de tweede verdieping, die bestaat uit een overloop en een vierde slaapkamer. De slaapkamer is verrassend ruim en biedt dankzij de dakramen en het zijraam een prettige hoeveelheid daglicht. De schuine dakvlakken geven de kamer een eigen karakter, terwijl de aanwezige kastenwand praktische opbergruimte biedt. Ook is er een aanrecht met kraan aanwezig.
Op de overloop bevinden zich onder andere de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Ook hier zorgt een dakraam voor natuurlijke lichtinval.

Berging
In de achtertuin staat een houten tuinhuis dat praktische bergruimte biedt voor onder andere tuingereedschap, tuinmeubilair en andere spullen die je graag netjes wilt opbergen.

Tuin / buitenruimte
De achtertuin vormt een fijne plek om buiten te ontspannen. De tuin is aangelegd met bestrating, groene borders en gevarieerde beplanting, wat zorgt voor een gezellige en natuurlijke uitstraling. Direct achter de woning is ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl je verderop in de tuin een tweede terras vindt met plaats voor een eettafel. Zo kun je kiezen waar je op dat moment het liefst buiten zit: met een kop koffie, een goed boek of gezellig samen aan tafel.
Het elektrische zonnescherm biedt de mogelijkheid om op zonnige dagen extra schaduw te creëren.

Bijzonderheden
+ Geschakelde eengezinswoning uit 1978 met circa 151 m² woonoppervlakte, gelegen aan een rustig woonerf in Rijsbergen
+ Multifunctionele ruimte: Extra ruime, netjes afgewerkte kantoor-/hobbyruimte op de begane grond, voorzien van verwarming, airconditioning, meerdere ramen en een lichtkoepel.
+ Energielabel C, 12 zonnepanelen, Remeha cv-ketel uit 2017, 2 airco's, vanuit de bouw circa 5 cm minerale wol in de spouwmuur en houten kozijnen met gedeeltelijk isolerende beglazing.
+ Buitenruimte: Achtertuin met meerdere zitmogelijkheden, groene borders, een elektrisch zonnescherm, houten tuinhuis en zijpoort

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.
















BOSCH

















































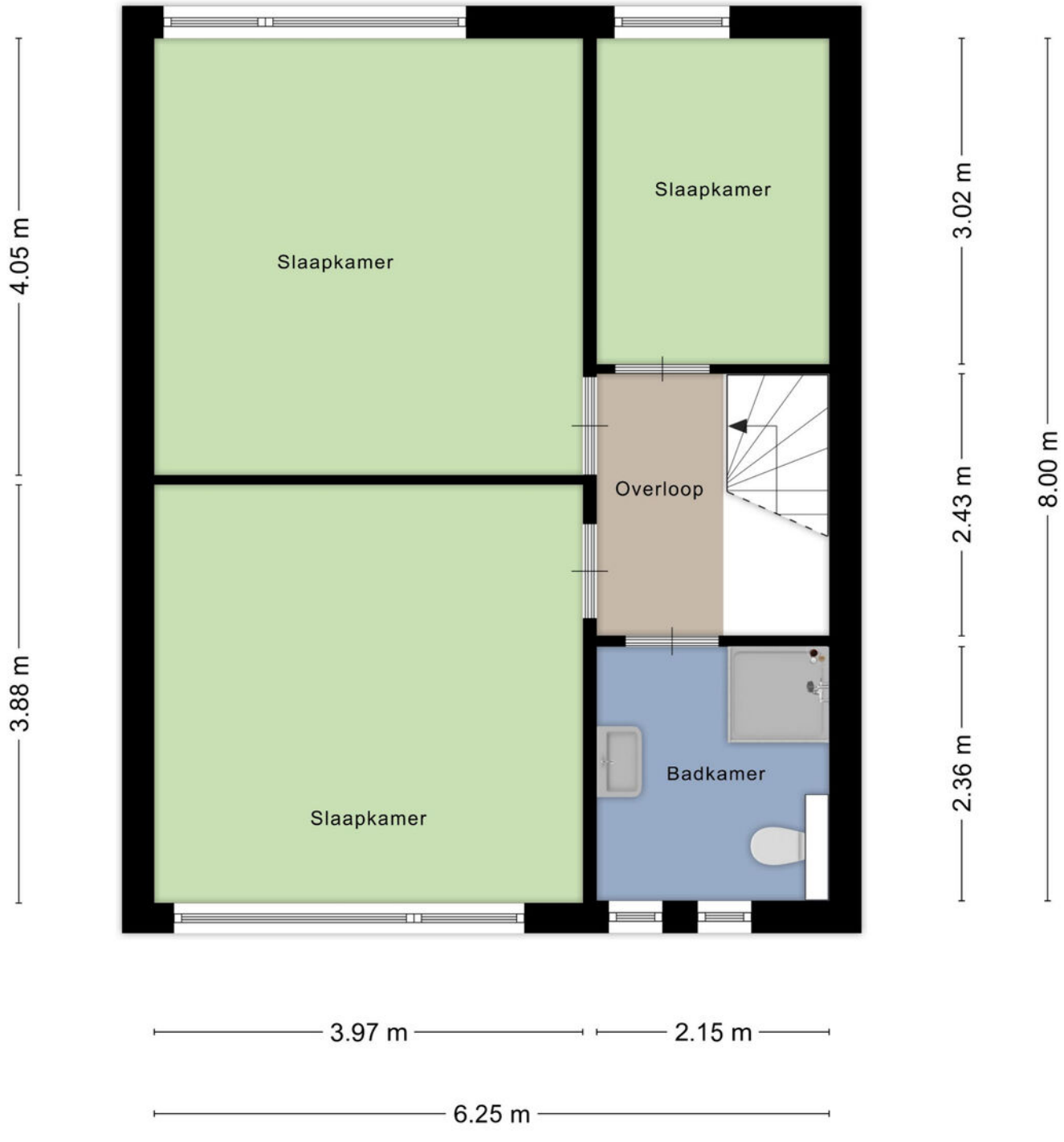


Begane grond



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

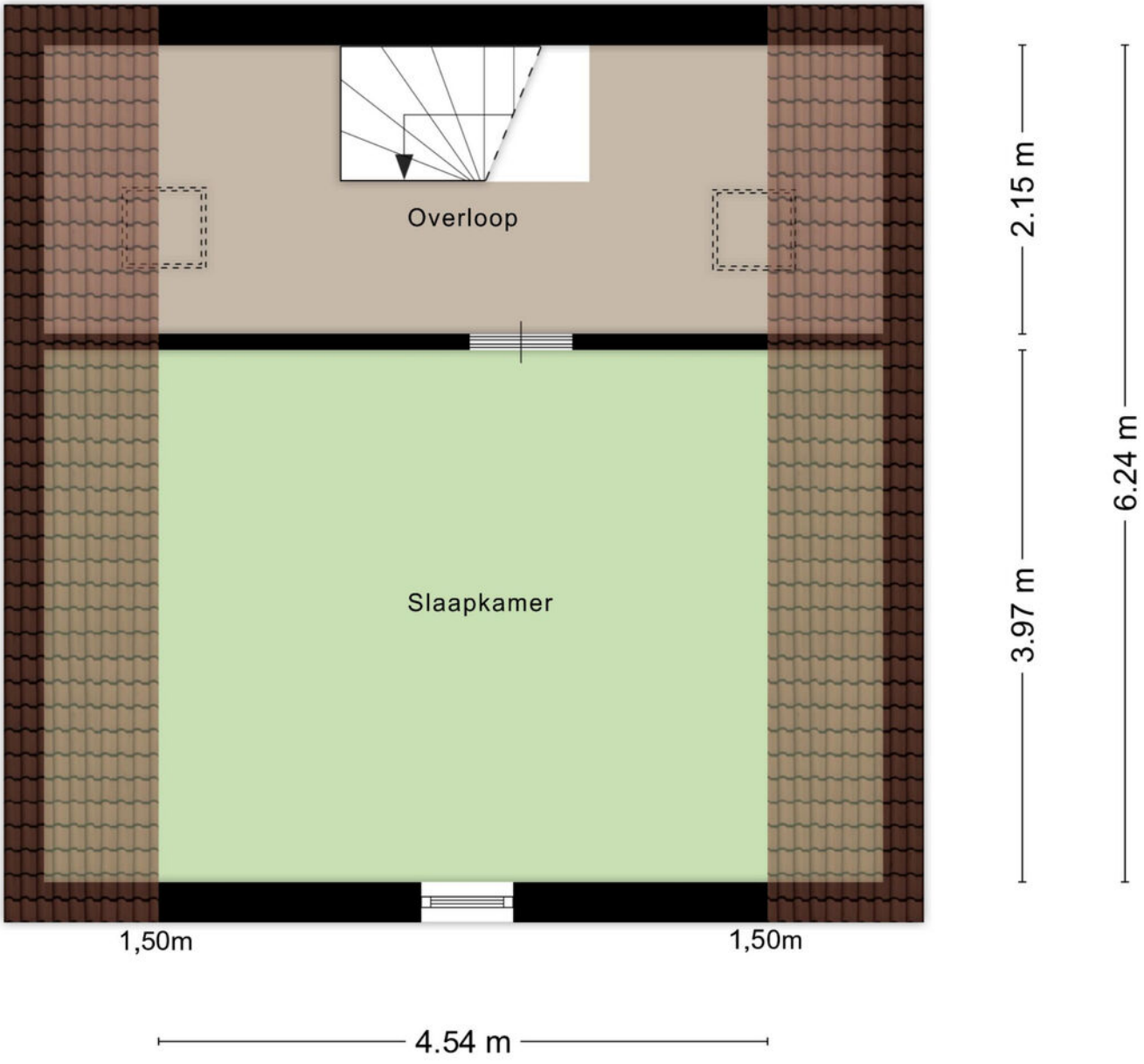
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

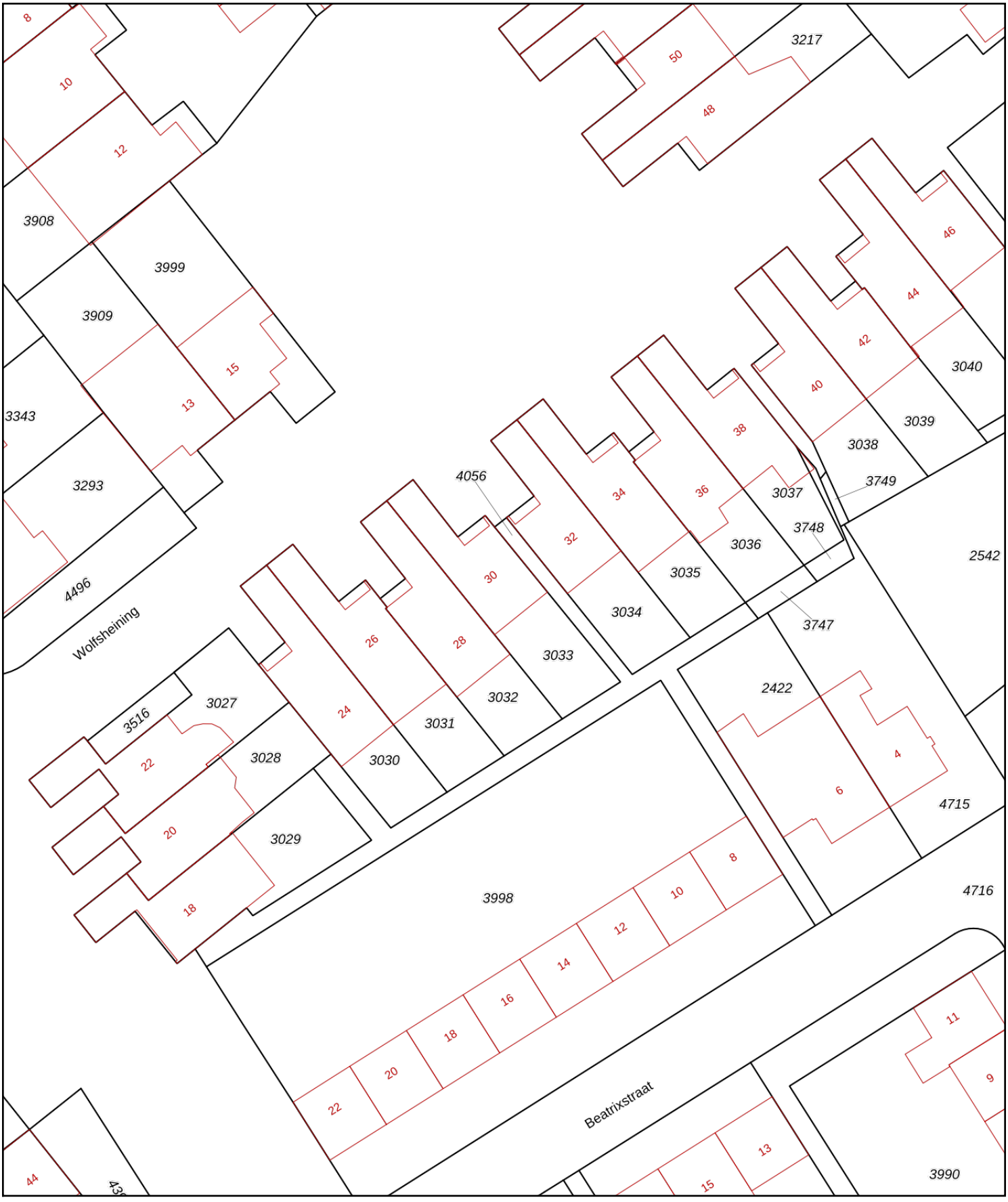
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

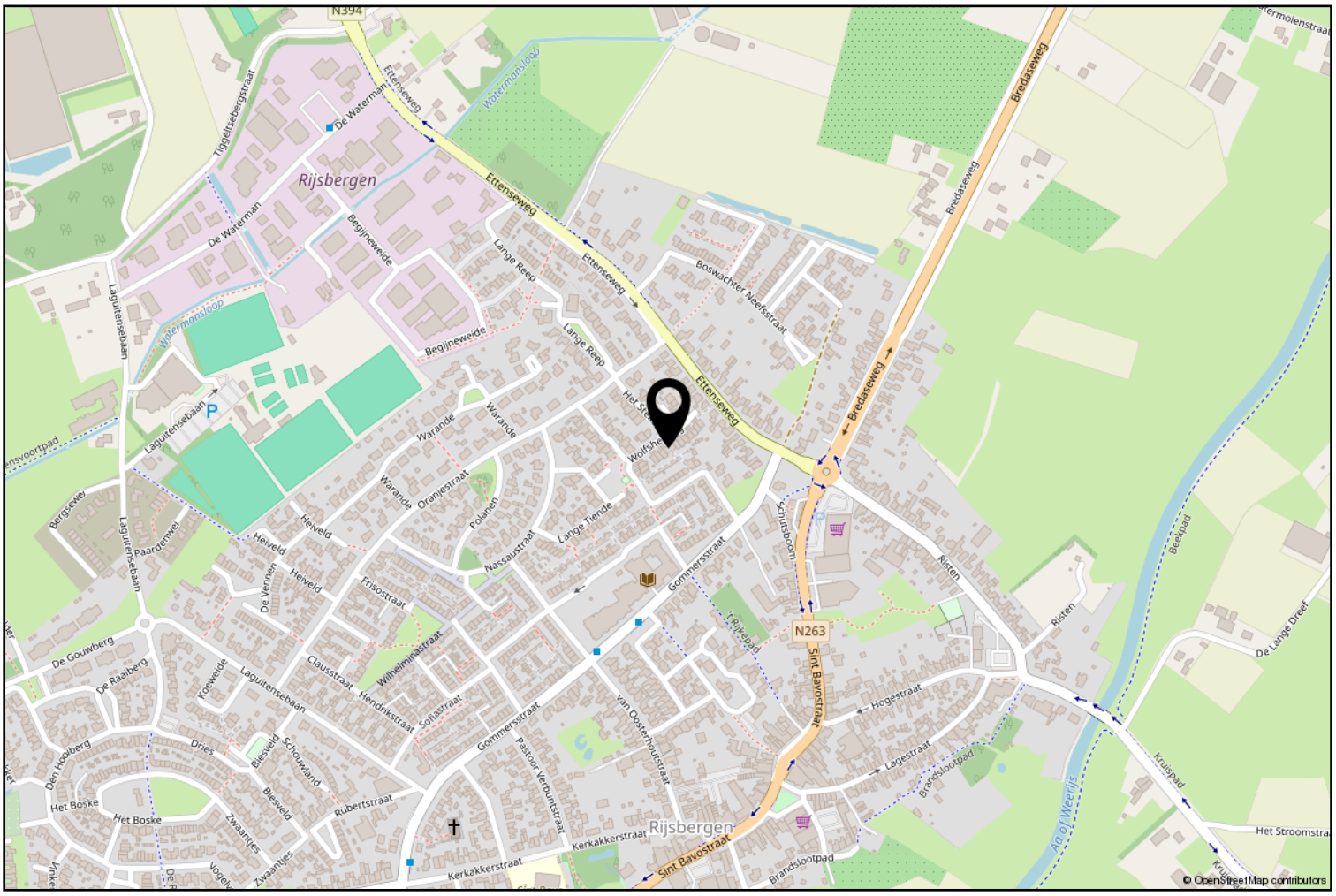
Kadastrale gemeente	Rijsbergen
Sectie	B
Perceel	3033

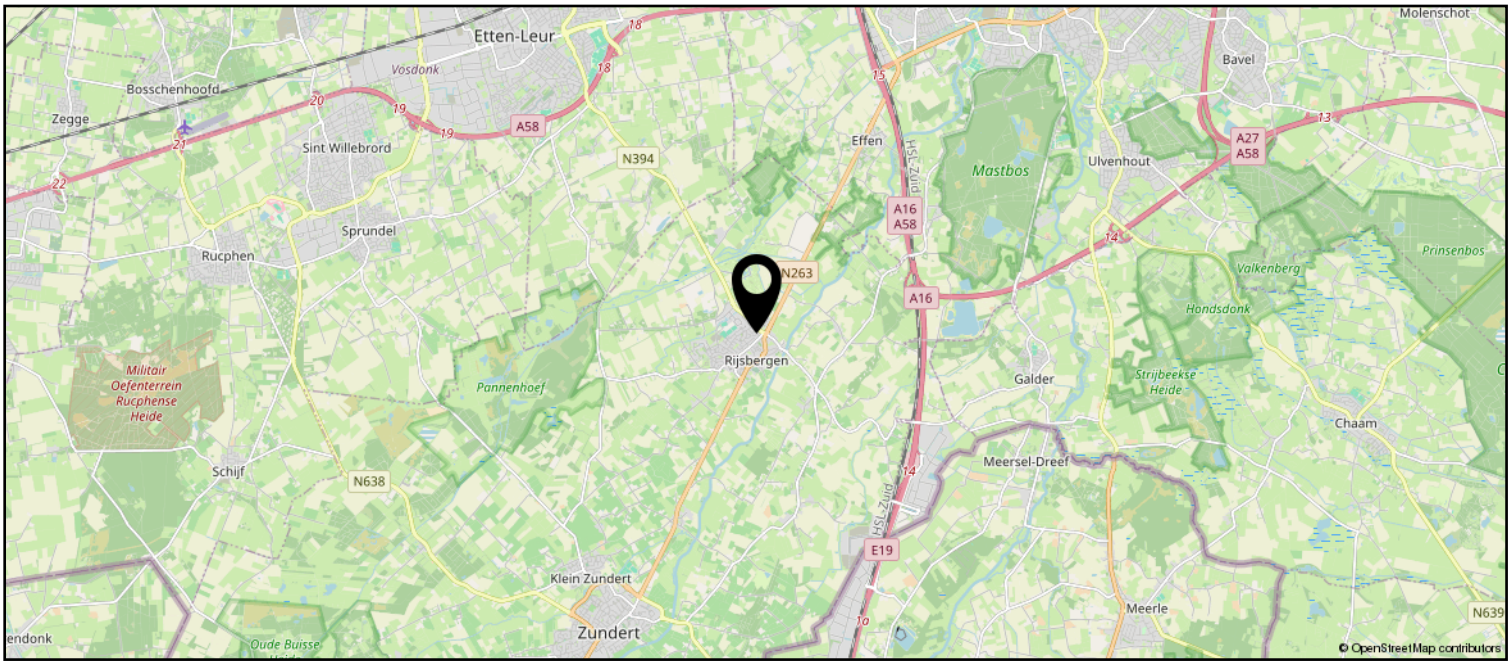
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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.

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
- Plafond-ventilatoren woonk.+slpks.	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kledingkast in de kleine slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
- Infrarood radiatoren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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.

Ton Jochems

Sinds 2000 ben ik werkzaam bij Van Hassel Makelaars o.g. als makelaar / taxateur met de specialisaties Wonen, Agrarisch en Landelijk vastgoed, alsmede planschade en onteigening.
Ik sta u graag te woord via 06-53782780 of tjochems@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.