Julianalaan 32

4884 BG WERNHOUT



NVM

Vraagprijs € 460.000,- k.k.

vanHassel
Gewoongoed!

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

Kenmerken & specificaties





Vraagprijs:	€ 460.000,- k.k.
Soort woning:	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 220 m^2
Woonoppervlakte:	ca. 137 m^2
Inhoud:	ca. 487 m^3
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 23 m^2
Externe bergruimte:	ca. 8 m^2
Bouwjaar:	1987
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Carpor + berging:	Aanwezig
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel:	B

De uitgebouwde keuken is het hart van deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning aan de Julianalaan 32 in Wernhout. Door de lichtstraat valt het daglicht van boven naar binnen, aan de bar schuif je aan terwijl er wordt gekookt en op mooie dagen zet je de deuren naar de tuin open. Met drie slaapkamers, een carport en een overdekt terras is dit een huis waar je net zo makkelijk samenkomt als je eigen plek vindt.

Ligging
Je woont in een rustige woonwijk aan de rand van Wernhout, met een basisschool op slechts 350 meter afstand en sportvoorzieningen in het dorp. Voor een uitgebreider winkelaanbod kun je terecht in het naastgelegen Zundert. Loop of fiets je graag een rondje buiten het dorp? Dan zijn de Krochten en de Oude Buisse Heide fijne bestemmingen in de omgeving.

Bouwaard
De woning is gebouwd in 1987 en heeft gemetselde gevels en een pannendak. In 2010 is de woning uitgebouwd en vernieuwd. In 2013 is op de tweede verdieping een dakkapel met kunststof kozijnen geplaatst. De woning is grotendeels voorzien van HR++ beglazing.

Begane grond
Vanuit de hal kom je in de L-vormige woonkamer. Aan de voorzijde zit je bij het grote raam en aan de achterzijde is plek voor een eettafel, direct naast de halfopen keuken. Onder de trap bevindt zich een praktische, ruime bergkast, ideaal voor het opbergen van de dagelijkse boodschappen. De keuken is voorzien van een gaskookplaat (gaat mee en wordt vervangen door een inductiekookplaat), rvs-afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Via de openslaande deuren loop je vanuit de keuken zo de achtertuin in. Vanuit de bijkeuken bereik je het aparte toilet en de aangebouwde berging. In deze berging hangt een airco en heb je plek voor de wasmachine en droger.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een open doorgang naar een kastruimte, zodat je kleding niet in de slaapkamer zelf hoeft op te bergen. De badkamer is voorzien van een ligbad, een aparte douche, een wastafelmeubel en een toilet.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met de derde slaapkamer. Dankzij de dakkapel heb je hier extra ruimte en daglicht. De kamer is ook goed te gebruiken als werk- of logeerkamer. Op de overloop hangt de cv-ketel en achter de knieschotten kun je spullen opbergen die je niet elke dag nodig hebt.

Carport/berging
De woning heeft een carport en een aangebouwde berging. Onder de carport parkeer je overdekt naast de woning. De berging is bereikbaar vanuit de bijkeuken én de achtertuin, handig als je er bijvoorbeeld je tuinspullen wilt bewaren.

Tuin
De voortuin is aangelegd met bestrating, kunstgras en verhoogde plantenborders. In de grotendeels bestraatte achtertuin zorgen de gemetselde tuinmuren voor beschutting en brengen de borders wat groen. Onder de overkapping direct aan de woning kun je ook op een minder zonnige dag buiten zitten. Voor tuinkussens en gereedschap is er een houten tuinhuis met elektra.

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.

Bijzonderheden
+ Uitgebouwd en vernieuwd in 2010
+ Airco in de bijkeuken
+ 11 zonnepanelen, geplaatst in 2024
+ HR-combiketel uit 2020
+ Grotendeels HR++ beglazing
+ Energielabel B

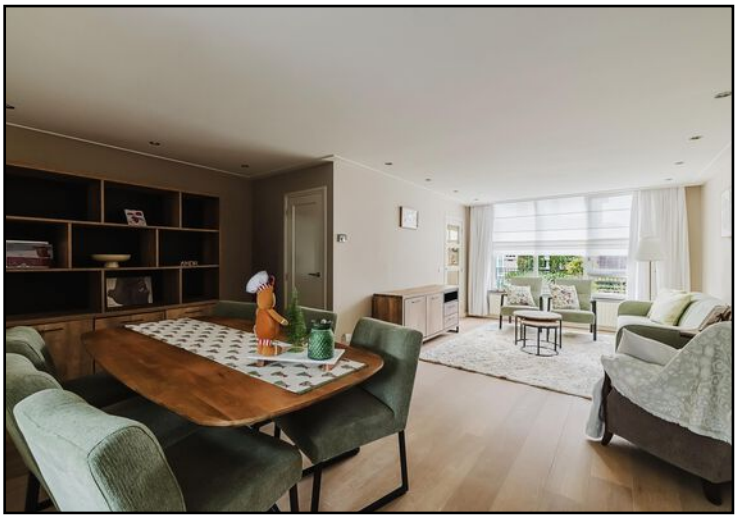






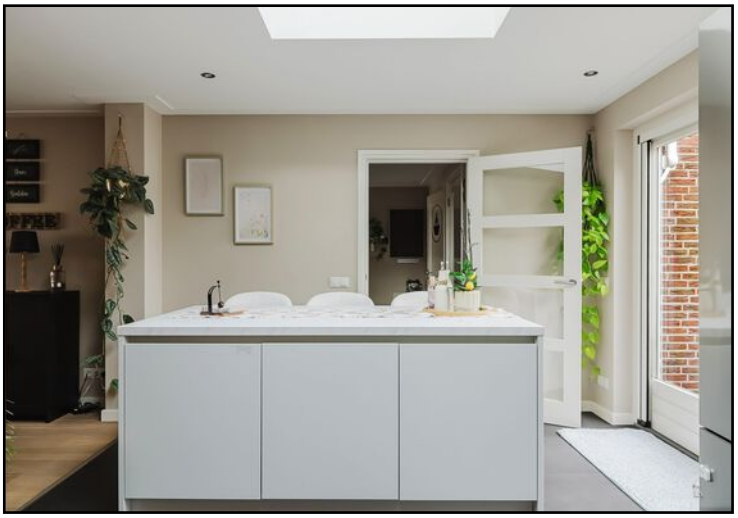













LOVE












Ana











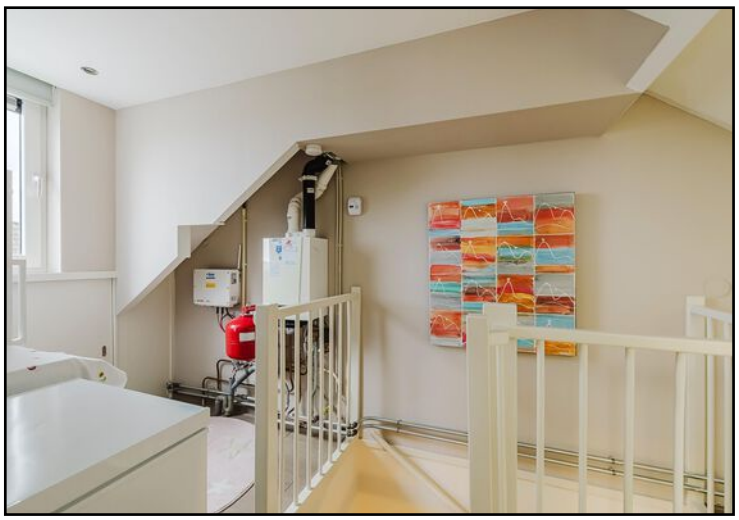










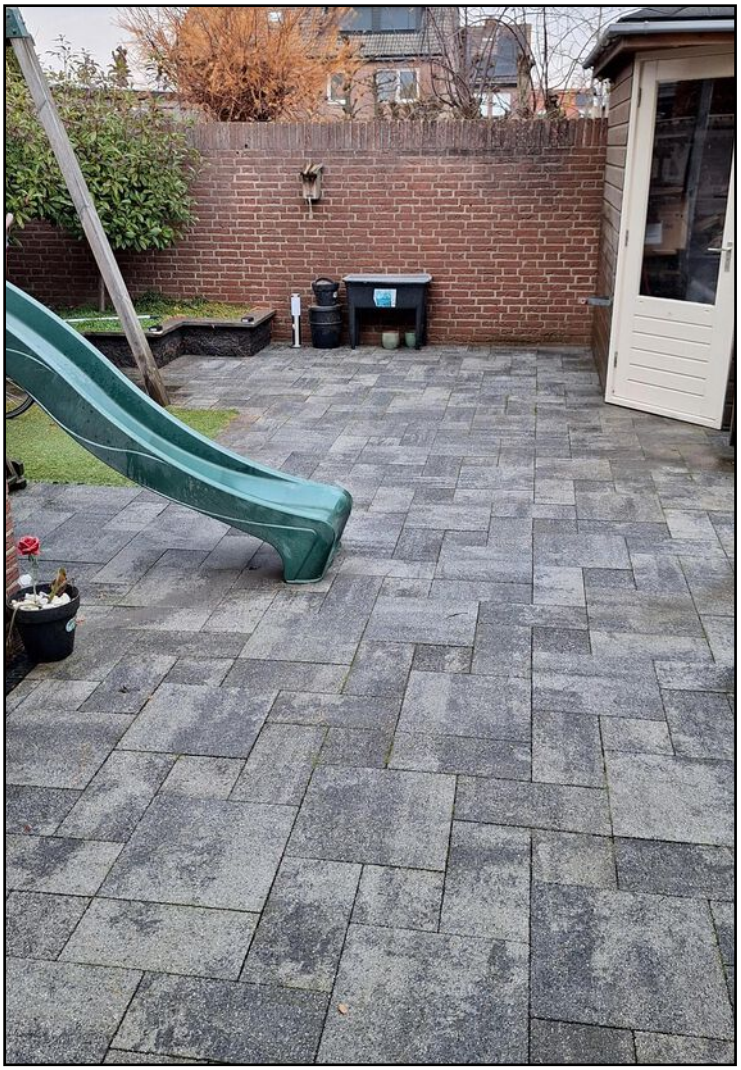














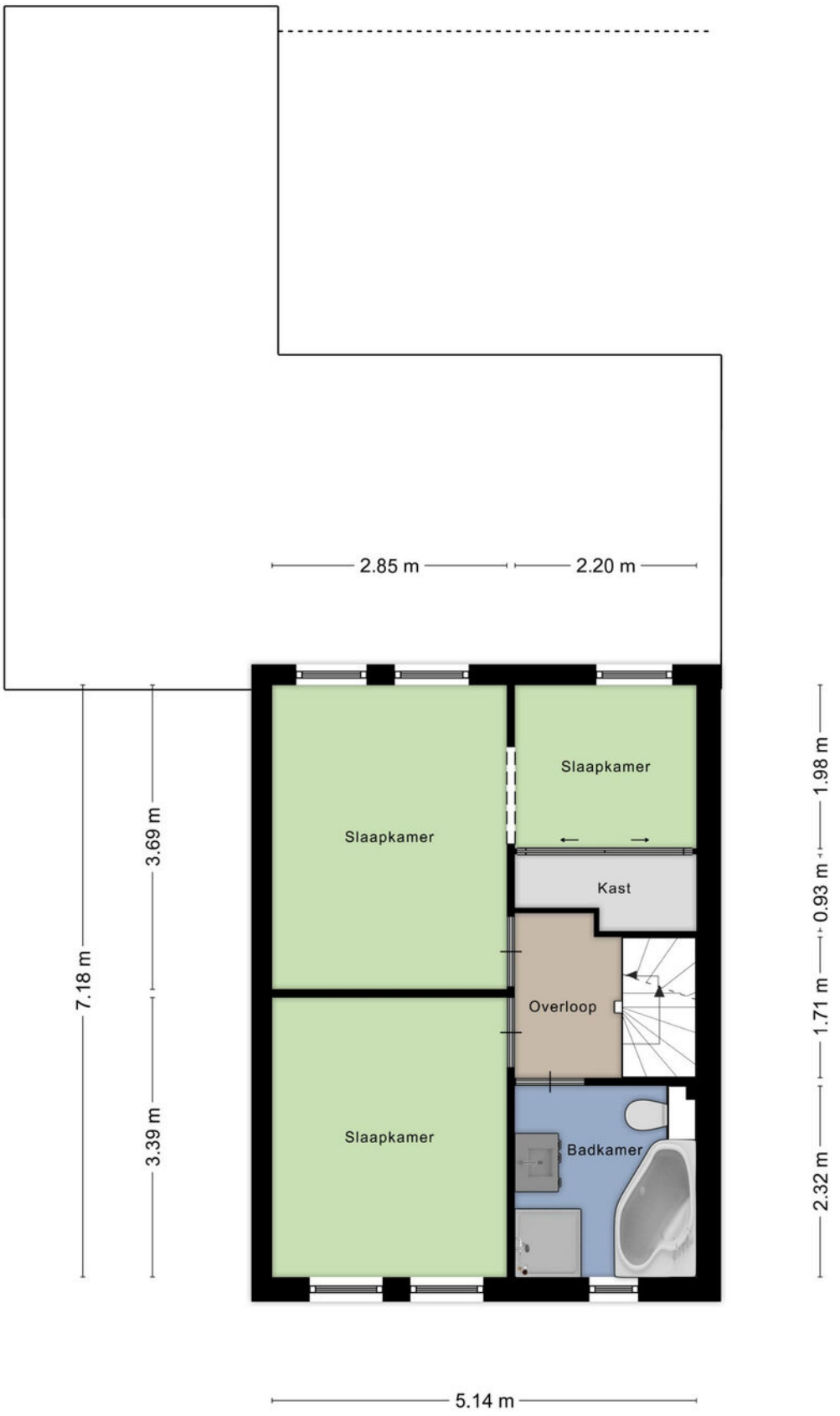
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

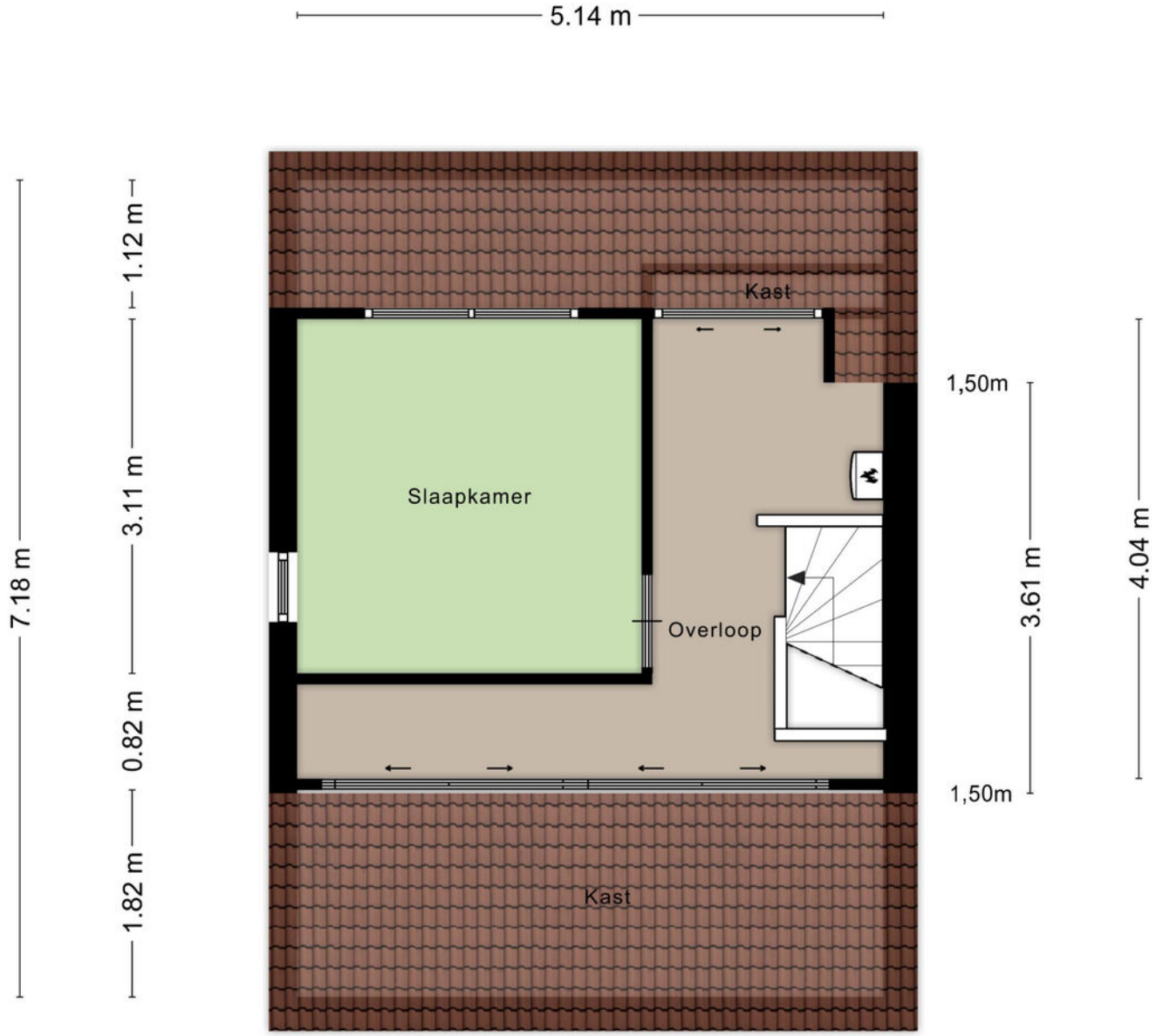
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

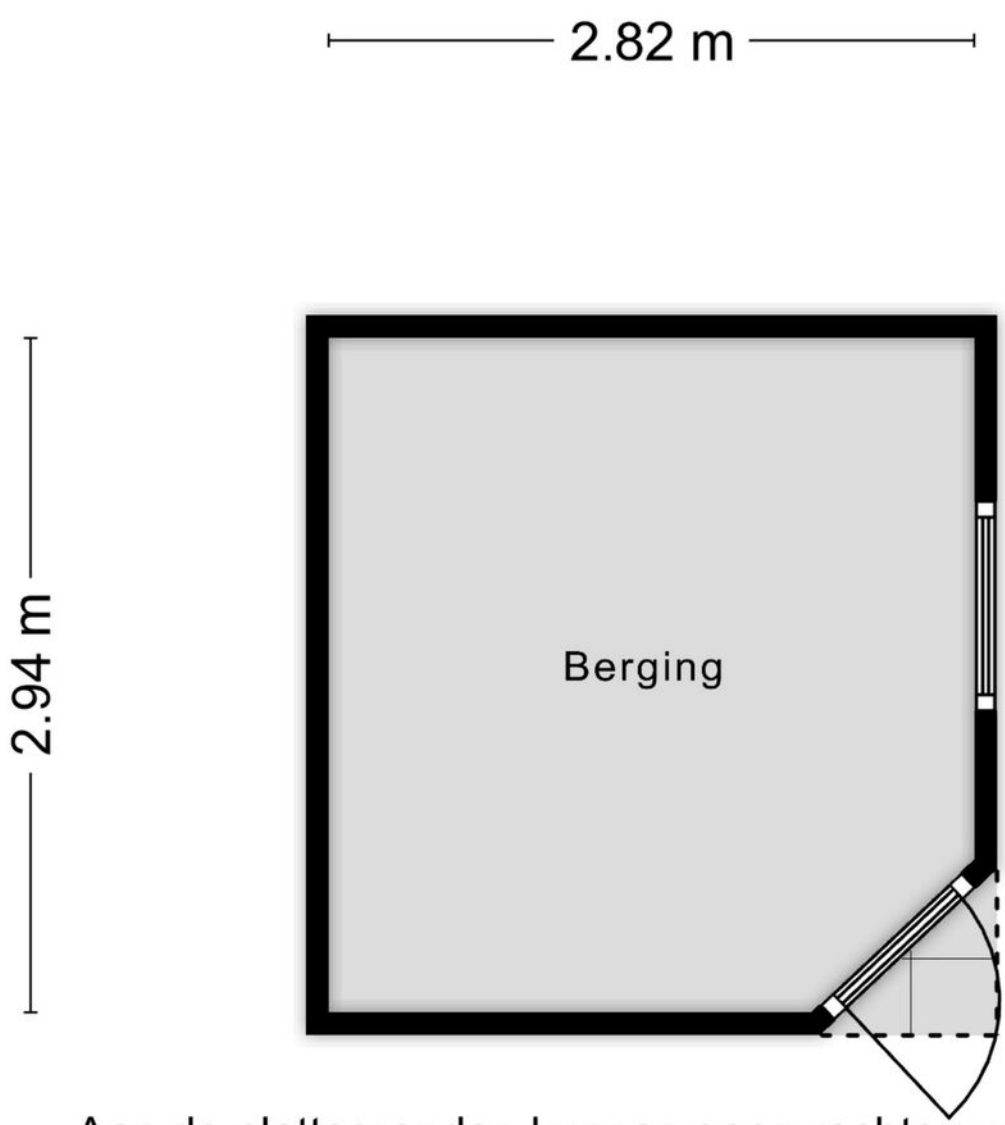
Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

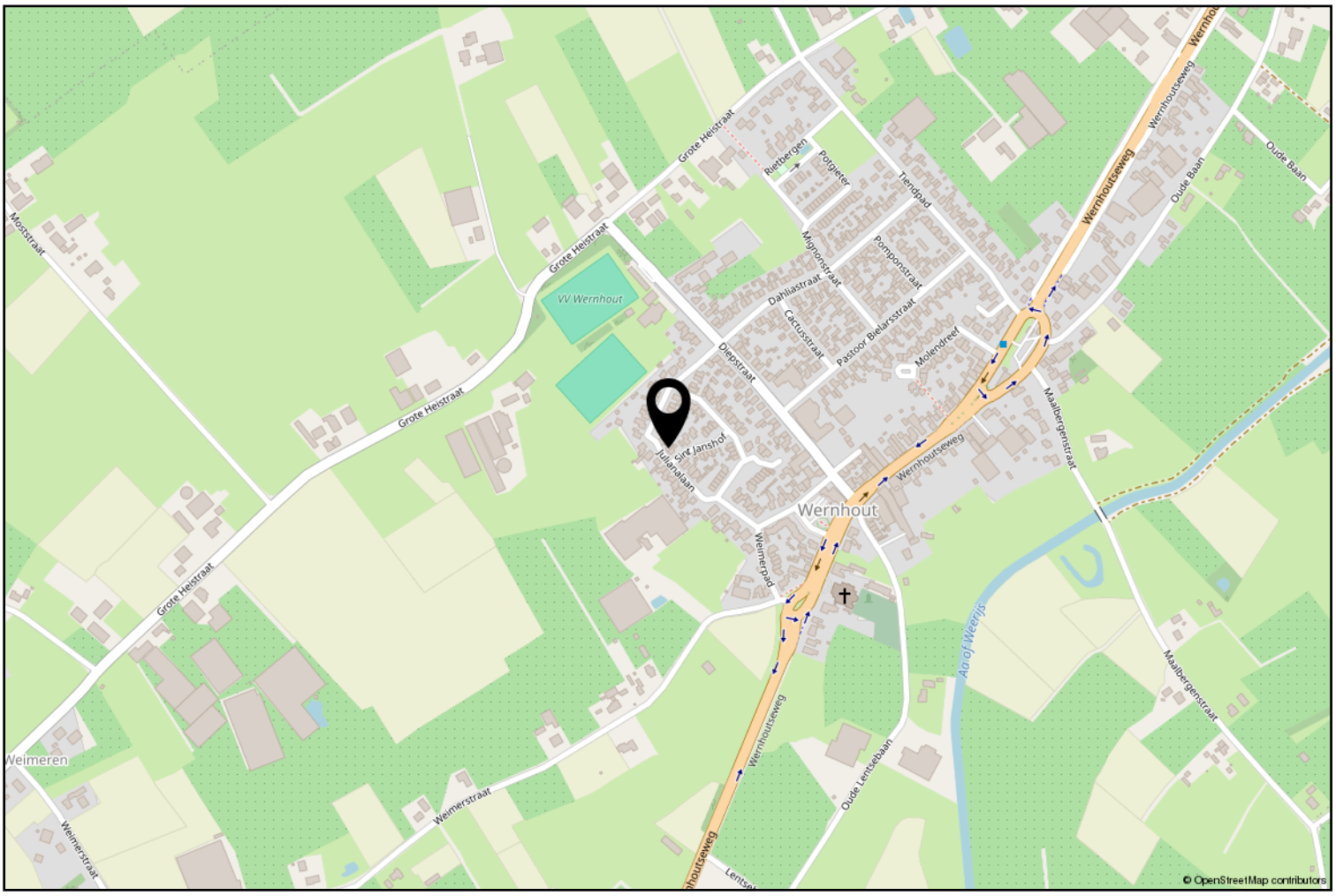
Berging

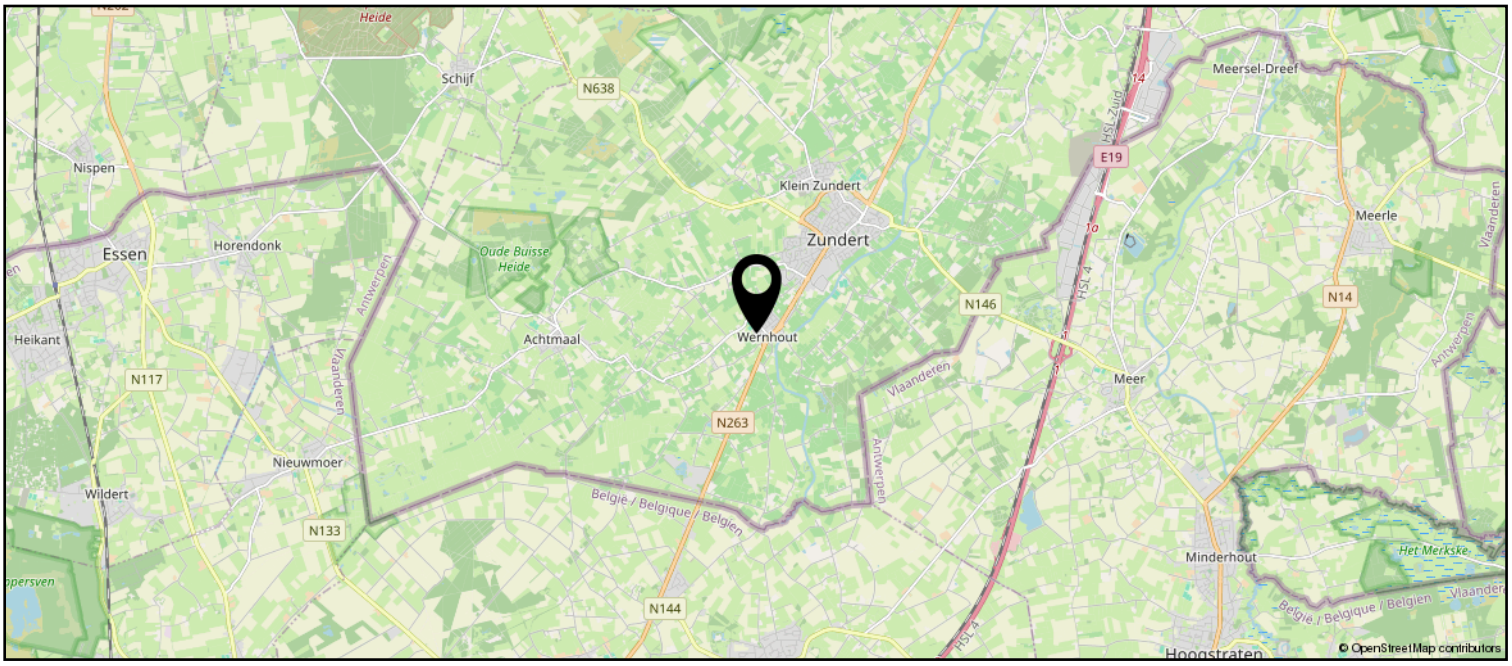


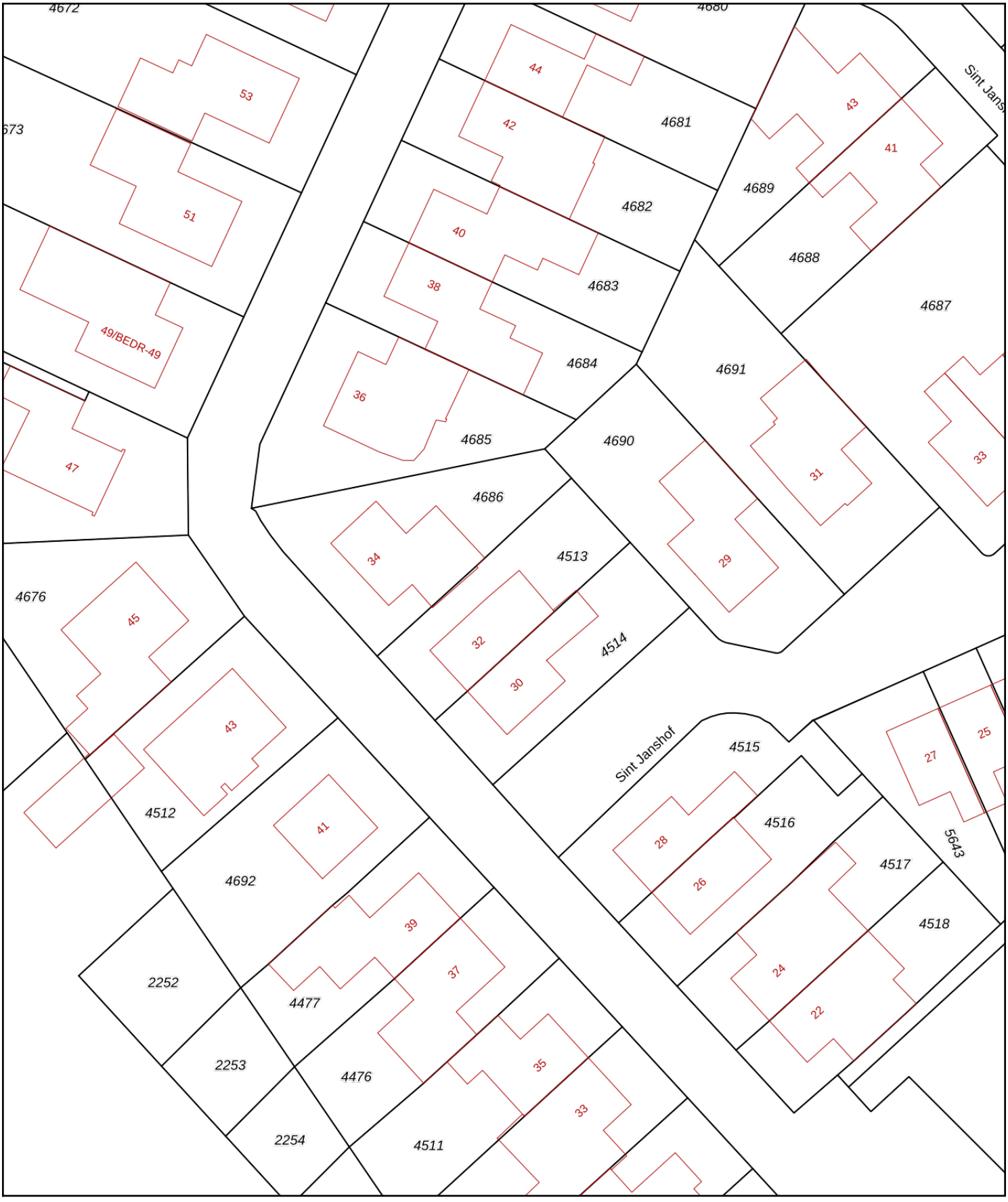
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Locatie
op de kaart







Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zundert
Sectie	E
Perceel	4513

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken in bijkeuken, berging en kinderkamer		X	
- overige legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis		X	
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- inductiekookplaat	X		
- losse koelkast		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- kast in kinderkamer	X		
- schoenenmeubel (2e etage)	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.

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.

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.