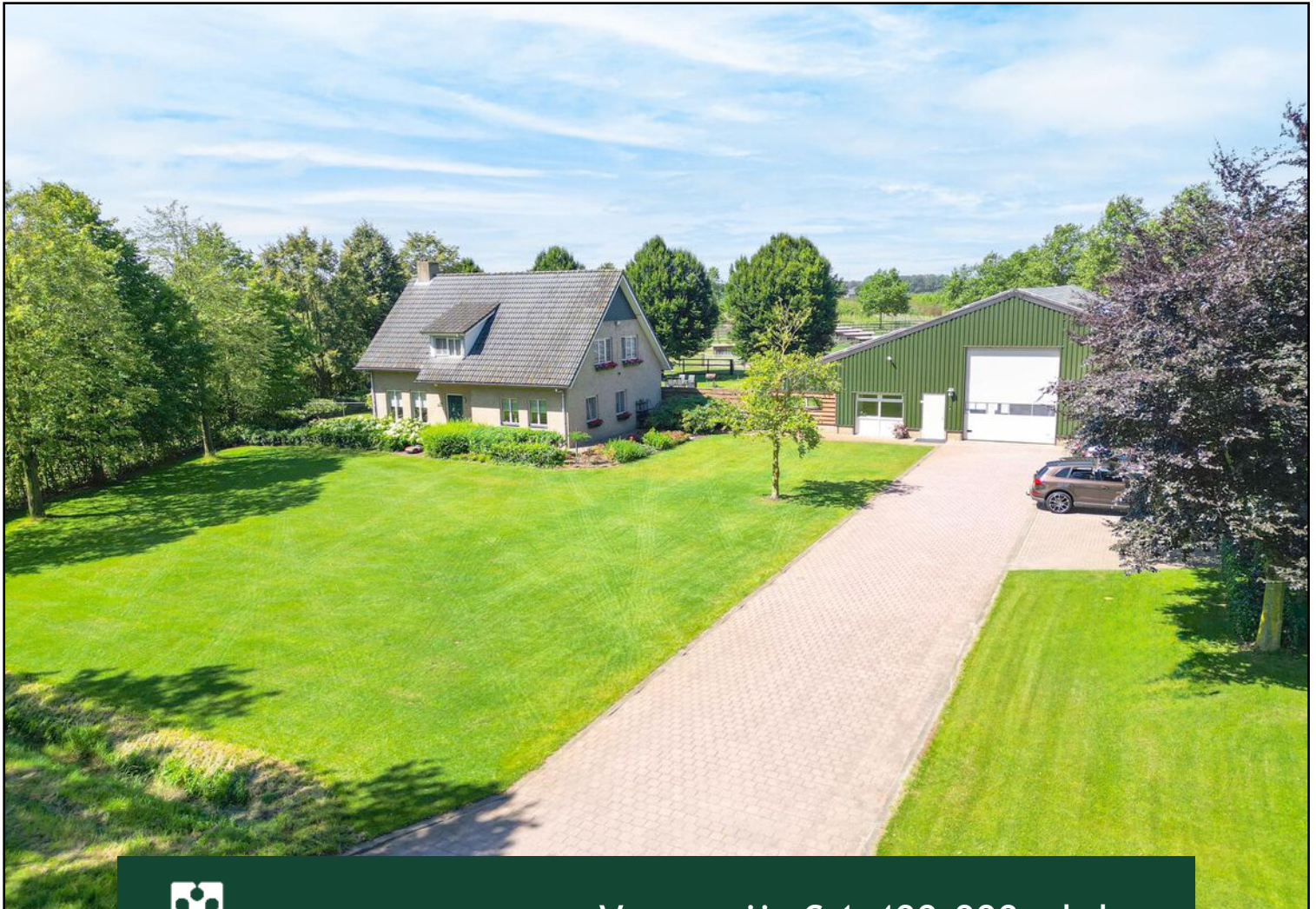


# Oekelsebaan 55

4881 NE Zundert



Vraagprijs € 1.400.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 1.400.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 19985 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 187 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 735 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte:	ca. 21 m <sup>2</sup>
Bouwjaar woning:	2001
Bouwjaar loods I:	1996
Bouwjaar loods II:	2011
Ligging:	Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom
Tuin:	Achtertuint, voortuint, zijtuin, tuin rondom
Verwarming:	C.v.-ketel (Vaillant, 2024), vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label:	A+++

Op zoek naar een plek met volop ruimte voor wonen, werk of ontspanning? Dit prachtige object, gelegen op een royaal perceel van bijna 20.000 m<sup>2</sup> tussen Zundert en Rijsbergen, biedt een scala aan mogelijkheden. De goed onderhouden vrijstaande woning (bouwjaar 1999), met 2 ruime loodsen (1999 en 2011) vormen samen een veelzijdig geheel. Momenteel in gebruik als hondenpension en opslag. Voorheen in gebruik als paardenhouderij met binnen rijbak wat eenvoudig weer terug te brengen is. Meeste voorzieningen zijn nog aanwezig.

Het geheel heeft een agrarische bestemming (agrarisch bedrijf) met een functie aanduiding paardenhouderij. Daarnaast is er een omgevingsvergunning voor een honden en kattenkennel. Zo wordt het momenteel ook gebruikt. De voorzieningen m.b.t. paardenhouderij zijn nog grotendeels aanwezig een eenvoudig weer terug te brengen.

Oekelsebaan 55 is gelegen in het buitengebied van Zundert tussen Zundert en Rijsbergen. Heeft een uitstekende verbinding met Breda en een uitvalsweg naar de E19 (Breda-Anwerpen) en is hierdoor goed bereikbaar.

Het perceel heeft 2 opritten en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het gedeelte voor, tussen en achter de loodsen is verhard met klinkers.

### **Woonhuis met tuin rondom:**

Het huis biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen. Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime hal met trapopgang, meterkast en die toegang biedt tot de lichte woonkamer met gashaard en openslaande tuindeuren naar de riante tuin welke op de zon is gelegen. De royale leefkeuken is van alle gemakken voorzien en biedt toegang tot een praktische kelder. Daarnaast is er een achterportaal met toilet, achterdeur en deur naar bijkeuken/berging met o.a. aansluitingen voor een wasmachine. Op de eerste verdieping vind je vier ruime slaapkamers, allemaal voorzien van screens, en een recent gemoderniseerde badkamer met ligbad, douche, en dubbele wastafel. Op de overloop is er daglicht middels een dakkapel aan de voorzijde. De overloop geeft toegang tot alle ruimtes, tot het toilet en middels een vlizotrap tot de zolder verdieping met extra opbergruimte.

De tuin is rondom de woning gesitueerd en ligt gunstig op de zon. Aan de zijkant van loods 1 is over de gehele lengte een open afhang van 4 meter breed, wat gebruikt wordt als overdekt terras bij het huis en de tuin.

Woonoppervlakte woonhuis circa 187 m<sup>2</sup> en circa 21 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte.

Inhoud woning circa 735 m<sup>2</sup>

### **Loods I (1996)**

Gebouwd in metselwerk met stalen spanten en damwand waar later wanden voor geplaatst zijn. Asbest vrije golfplaten dakbedekking met lichtstraten welke aan de binnenzijde zijn na geïsoleerd. Vloer afgewerkt met beton en klinkers en deels voorzien van vloerverwarming aangesloten op een lucht-water warmtepomp (2020). Tevens wordt er grotendeels gebruik gemaakt van ledverlichting. Er zijn twee overheaddeuren (voor- en achterzijde). De loods is middels een wand gescheiden in een voor- en achtergedeelte. Voorzijde is bereikbaar middels een zijentree met toiletruimte en betegelde hoek met wasbakje. Kantineruimte (voorheen inpandige garage) met pantry, vaste kast en toilet. Verder is er een entresol en aparte ruimte waar de warmtepomp is gesitueerd. Achterzijde van de loods is ingericht als honden en katten kennel met aparte kraamkamers (5 stuks) en binnen hokken (22 stuks). Voorheen waren hier 9 paardenboxen.

Links en rechts naast de loods is een afhang aanwezig over de volle lengte. Links circa 4 x 30 meter en rechts circa 6 x 30 meter.

oppervlakte loods totaal (exclusief afhang) circa 560 m<sup>2</sup>

gothoogte circa 4 en nokhoogte circa 7 meter

## Loods II (2011)

gebouwd deels in metselwerk met stalen spanten met damwand platen. Het zadeldak is gedekt met asbestvrije golfplaten en voorzien van isolatie en licht doorlatende platen zodat er daglicht is. Er zijn 3 schuifdeuren en een opslaan de deur welke toegang geven. De loods is ingedeeld met een voorruimte (onder het entresol) met en kantoorruimte (circa 5.60 x 4.80m) en toegang tot een afgesloten gedeelte met 31 (waarvan 3 grote) kennel /binnen hokken. Dit gedeelte is voorzien van een betonvloer met voorbereiding voor vloerverwarming. Ook is er toegang tot een grote open (opslag)ruimte. Hier is klinkerbestrating aanwezig. Voorheen was hier een binnen rijbak (circa 18 x 36 m) welke desgewenst weer terug te brengen is. Vanuit deze ruimte is ook de entresol toegankelijk over de volledige lengte van de loods.

oppervlakte loods totaal circa 1.045 m<sup>2</sup>

goothoogte circa 4 meter en nokhoogte circa 10 meter.

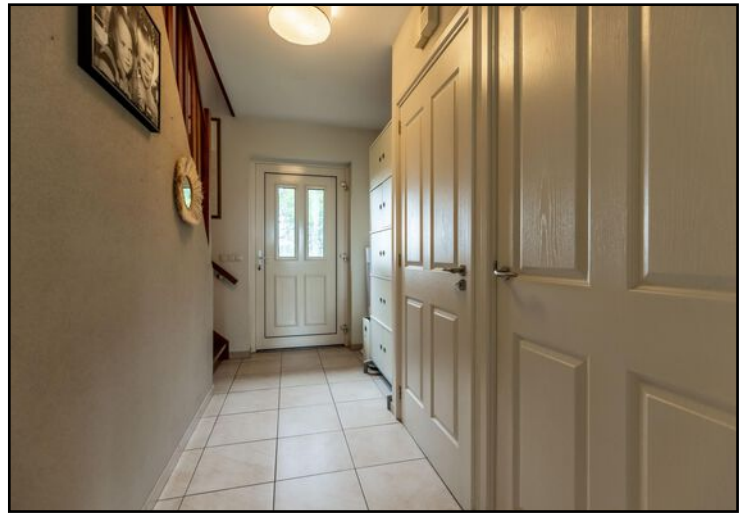
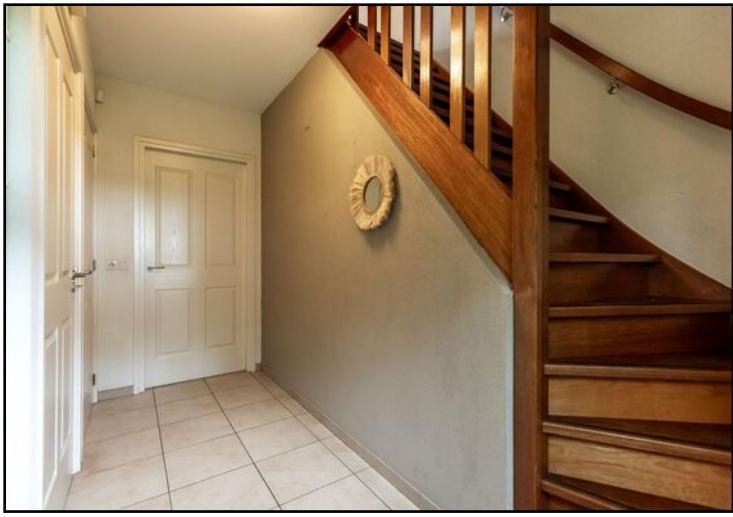
Op de loodsen zijn in het totaal circa 700 lease zonnepanelen (2021-2023) geplaatst en er is een stroom aansluiting van 3x 250A.

Het omliggende weiland is opgedeeld in buitenverblijven/weides voor het hondenpension.

- Het bedrijf beschikt over een vergunning over het houden van diverse paarden, honden en katten.
- Vrijstaande woning (1999) met 4 slaapkamers en een ruime woonkamer en tuin op de zon.
- Twee grote loodsen van respectievelijk 560 en 1.045 m<sup>2</sup>-
- Gelegen op een perceel van bijna 2 hectare in het landelijke gebied en goed bereikbaar
- Riante siertuin en veel privacy
- Energielabel: A+++

Klinkt dit als de ideale plek voor jou? Neem dan snel contact met ons op om een bezichtiging te plannen. Dit object met mogelijkheden moet je gezien hebben!









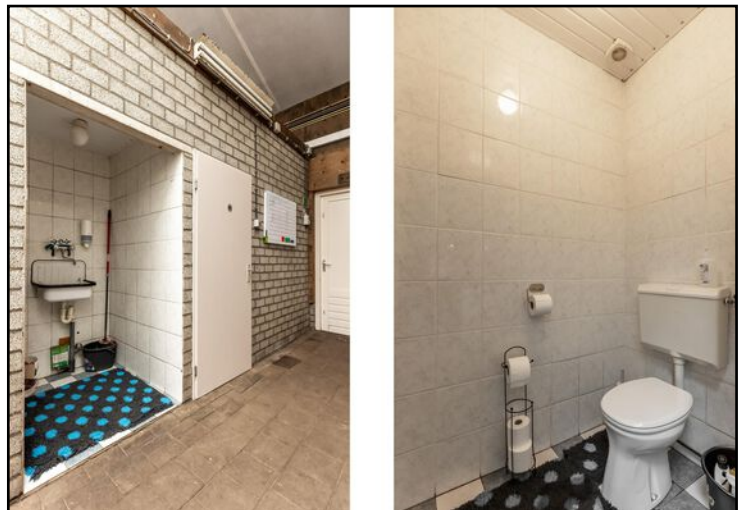
















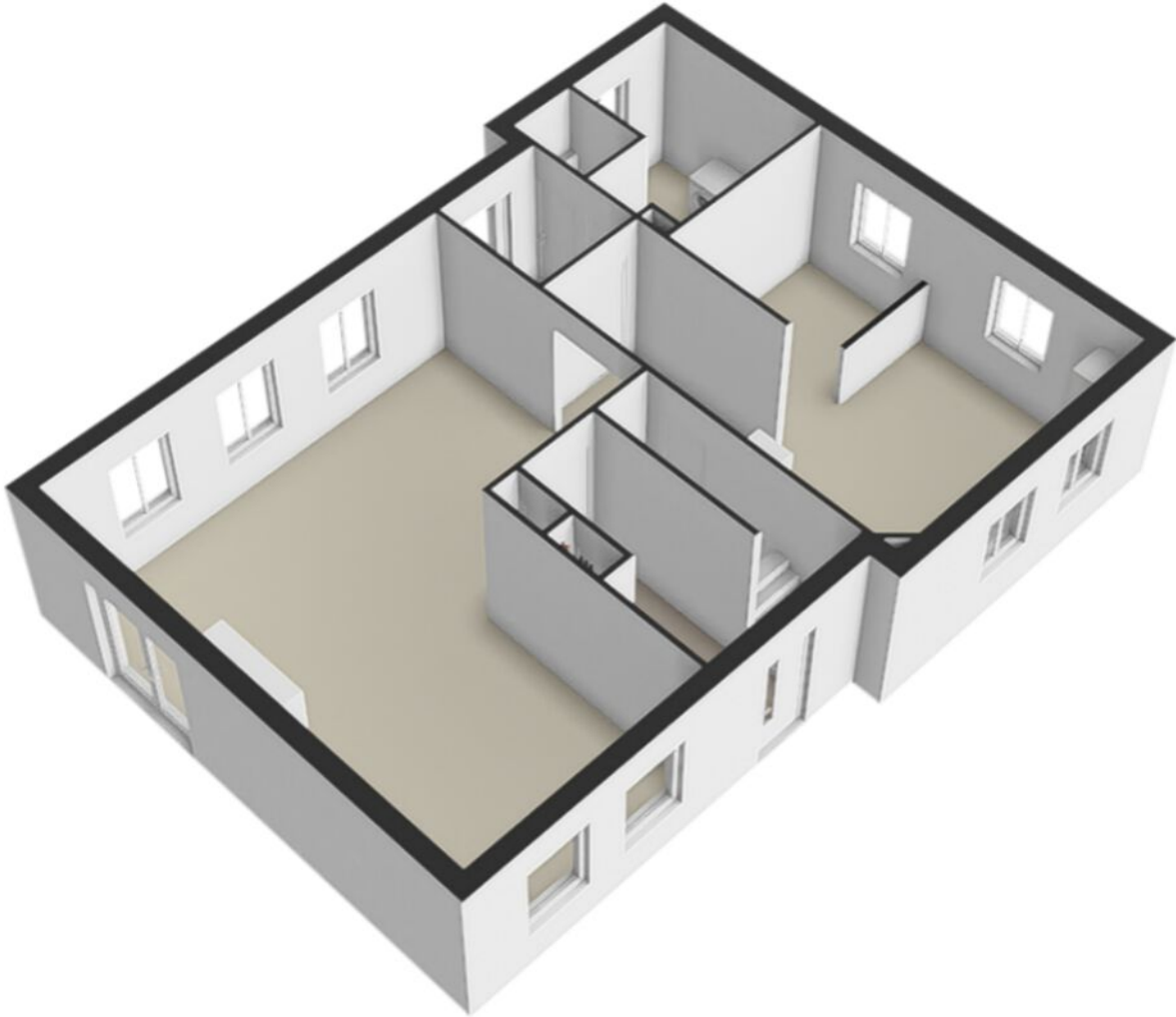


# Begane grond





# Begane grond 3D



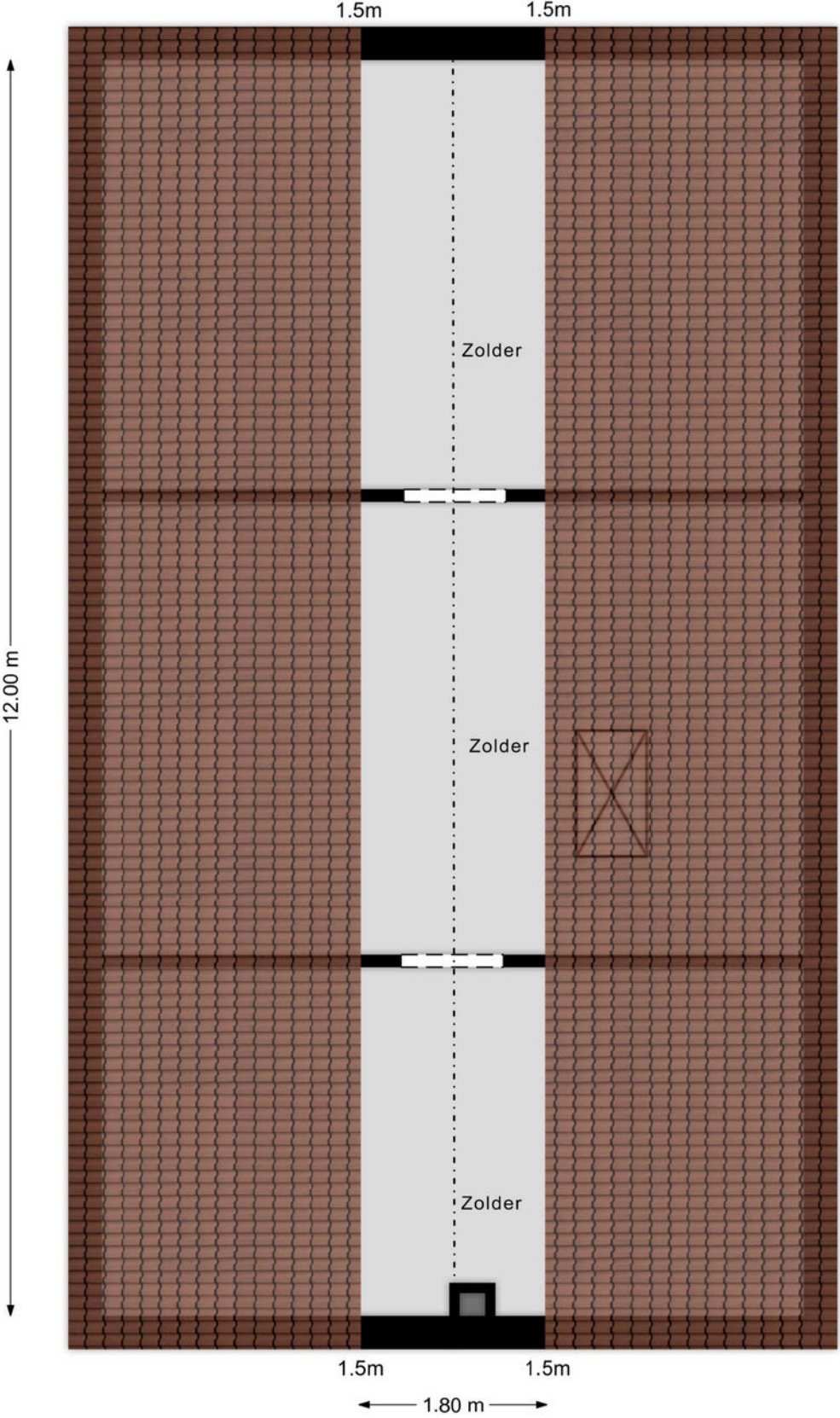
# Eerste verdieping



# Eerste verdieping 3D

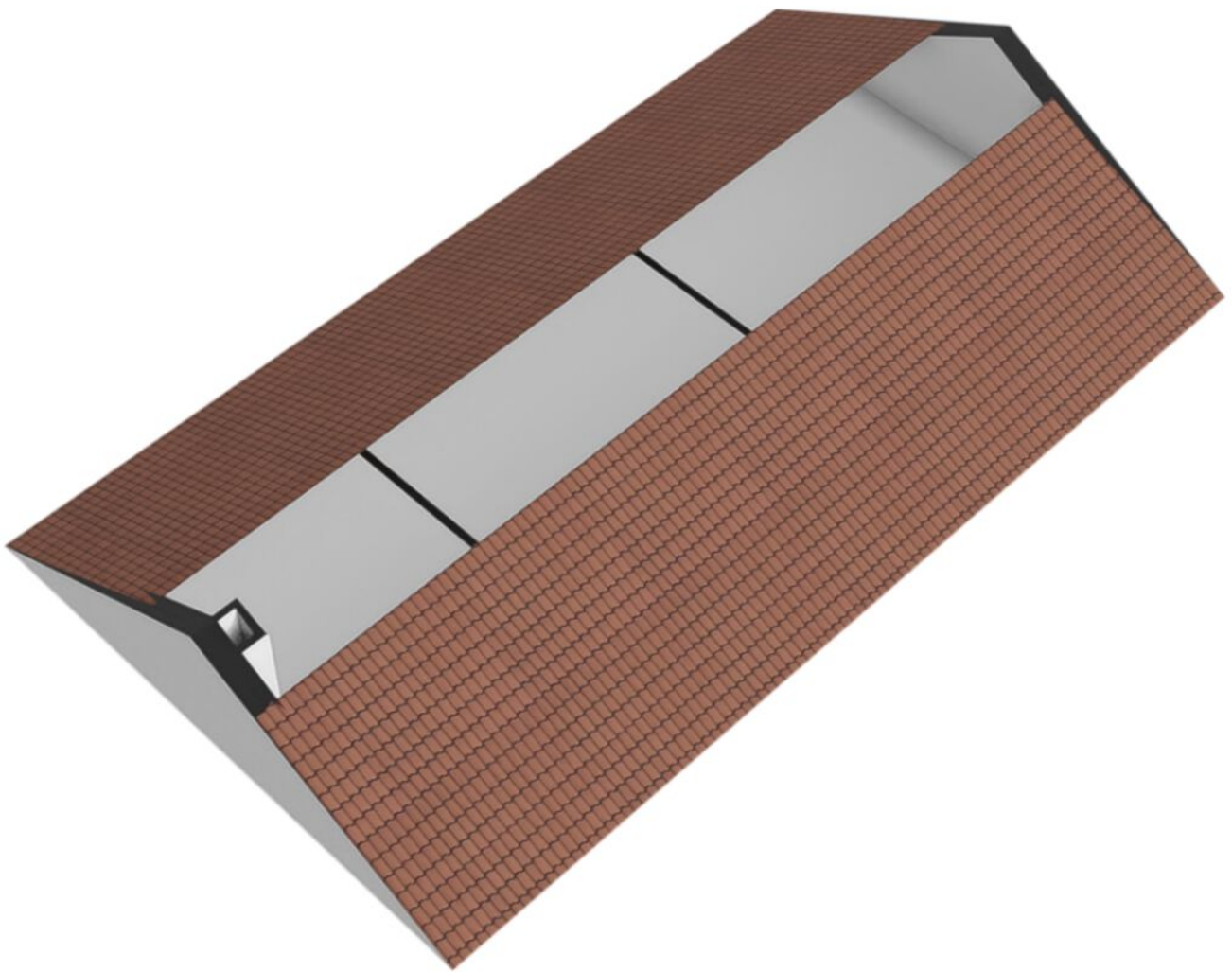


# Zolder

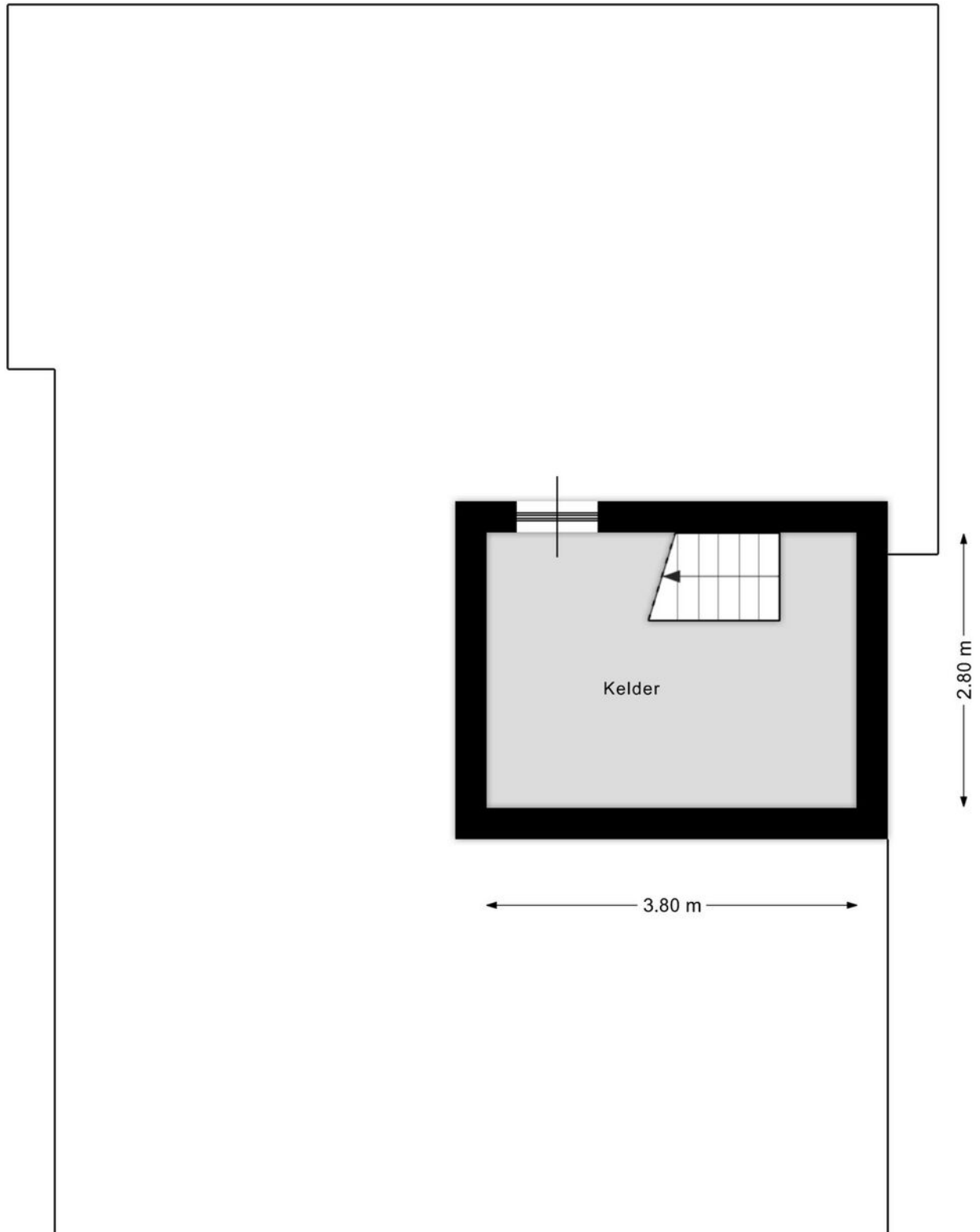


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© G3D Multimedia Visuals  
www.g3d.nl

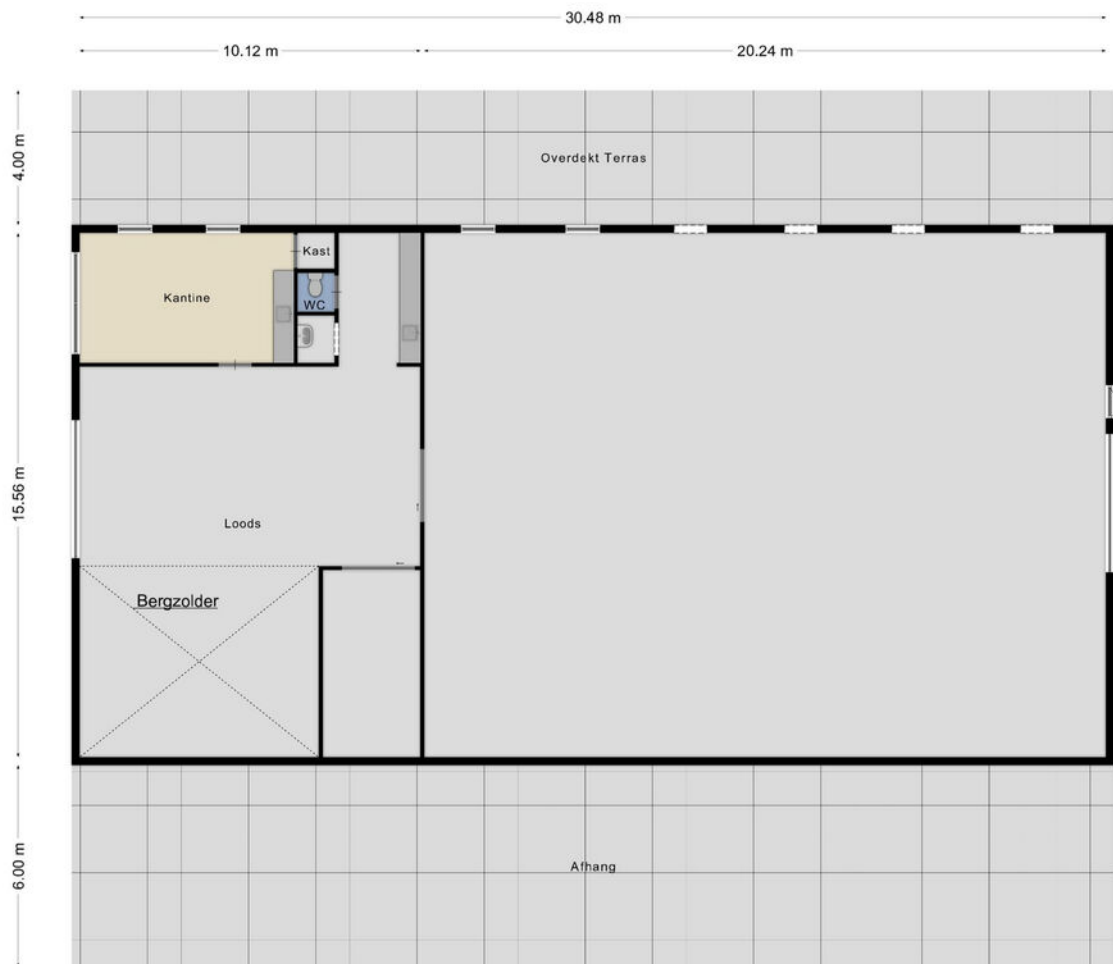
# Zolder 3D



# Kelder

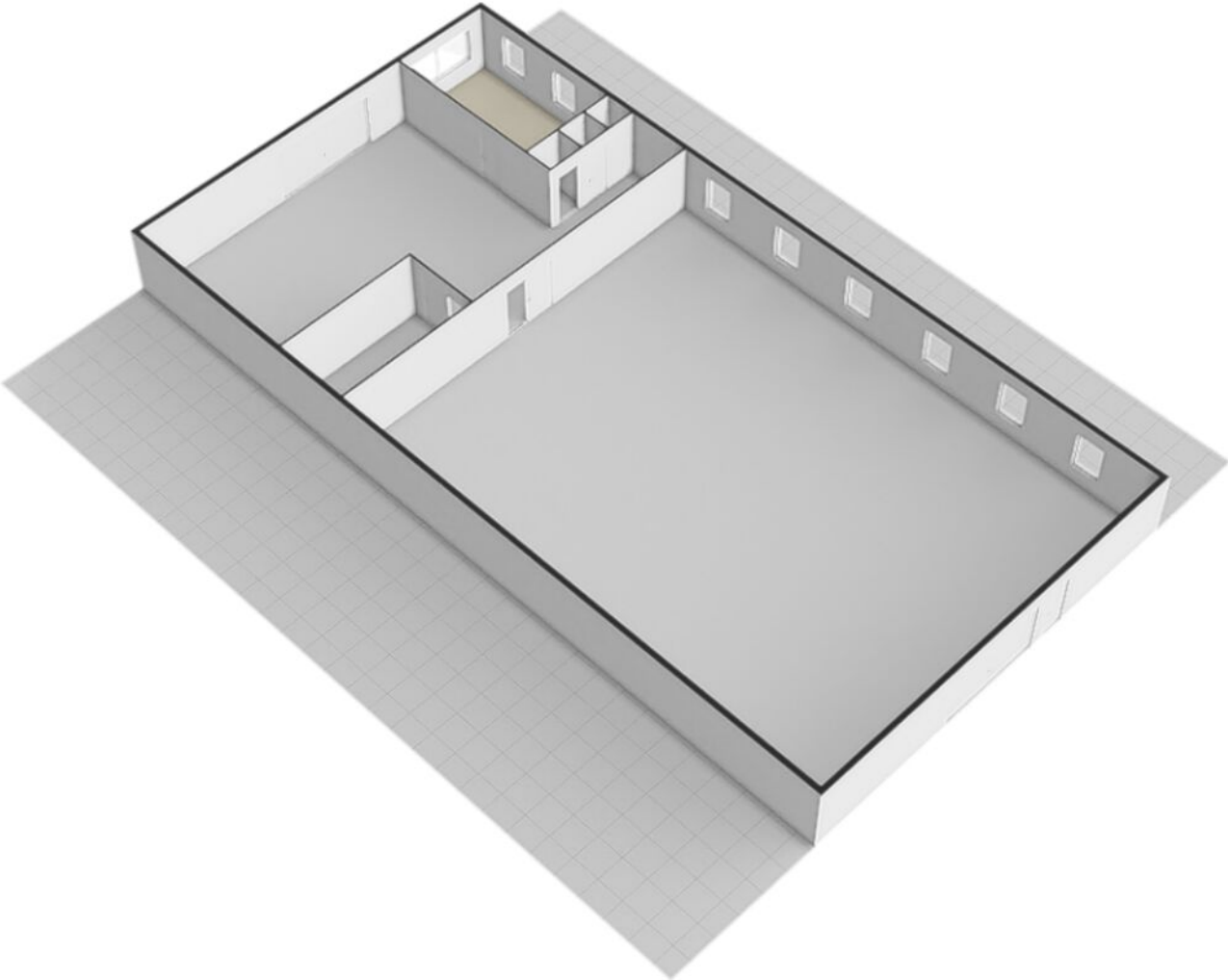


# Loods I



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© G3D Multimedia Visuals  
www.g3d.nl

# Loods I 3D



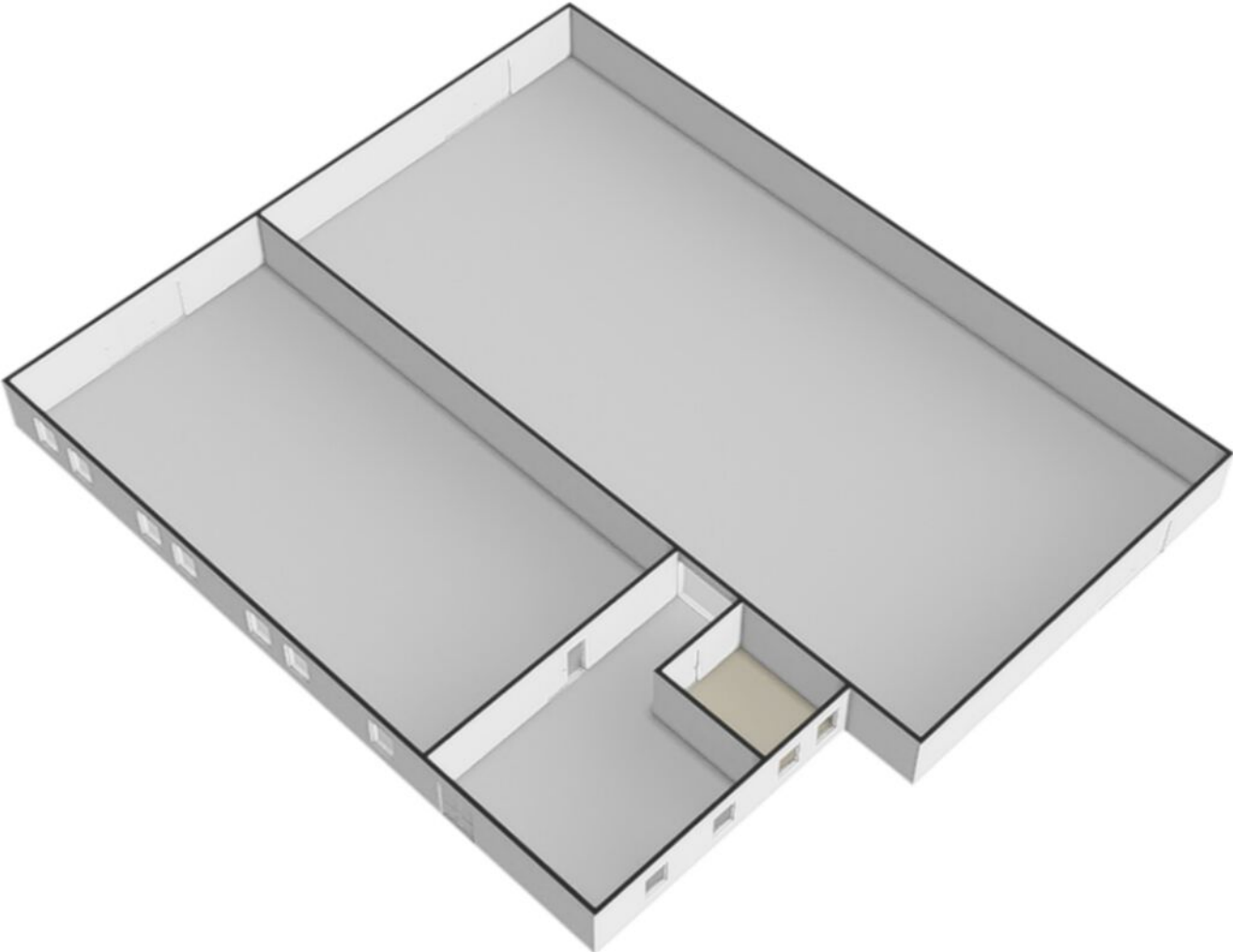


# Loods II




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© G3D Multimedia Visuals  
www.g3d.nl

# Loods II 3D



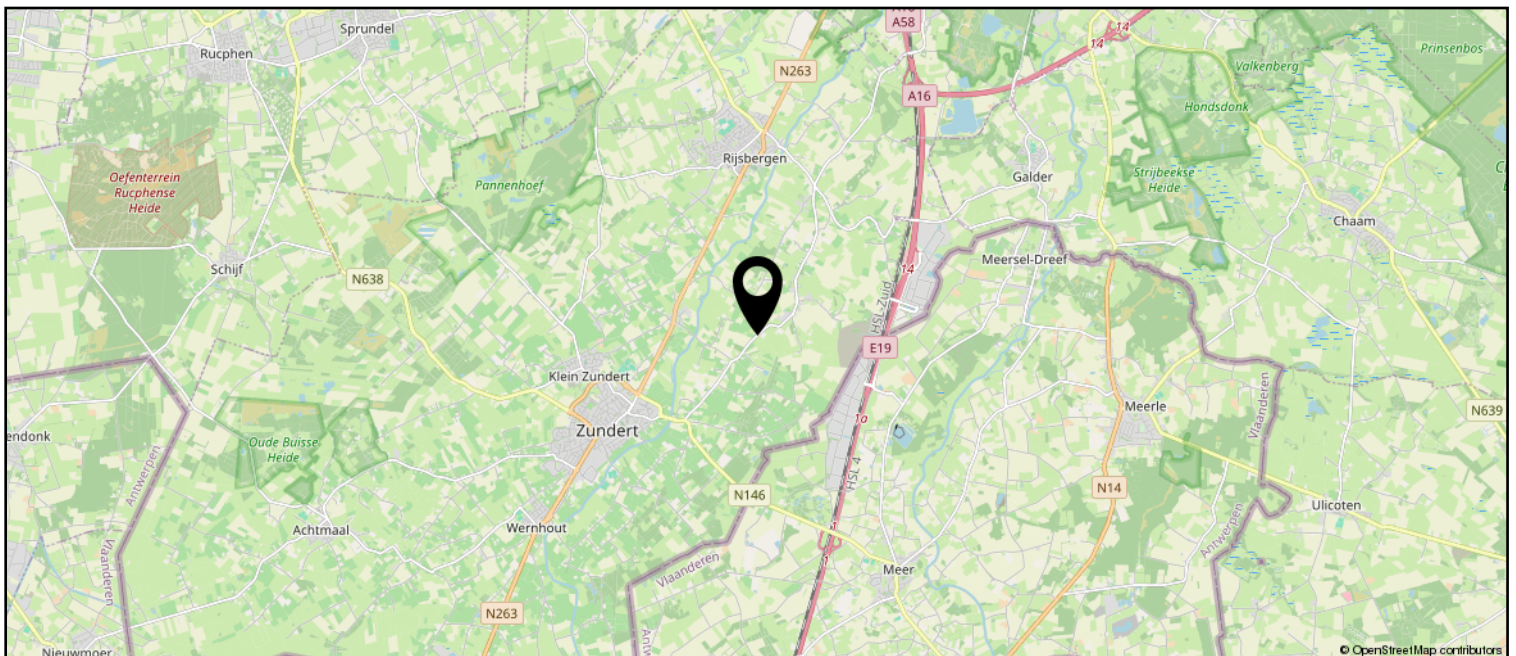
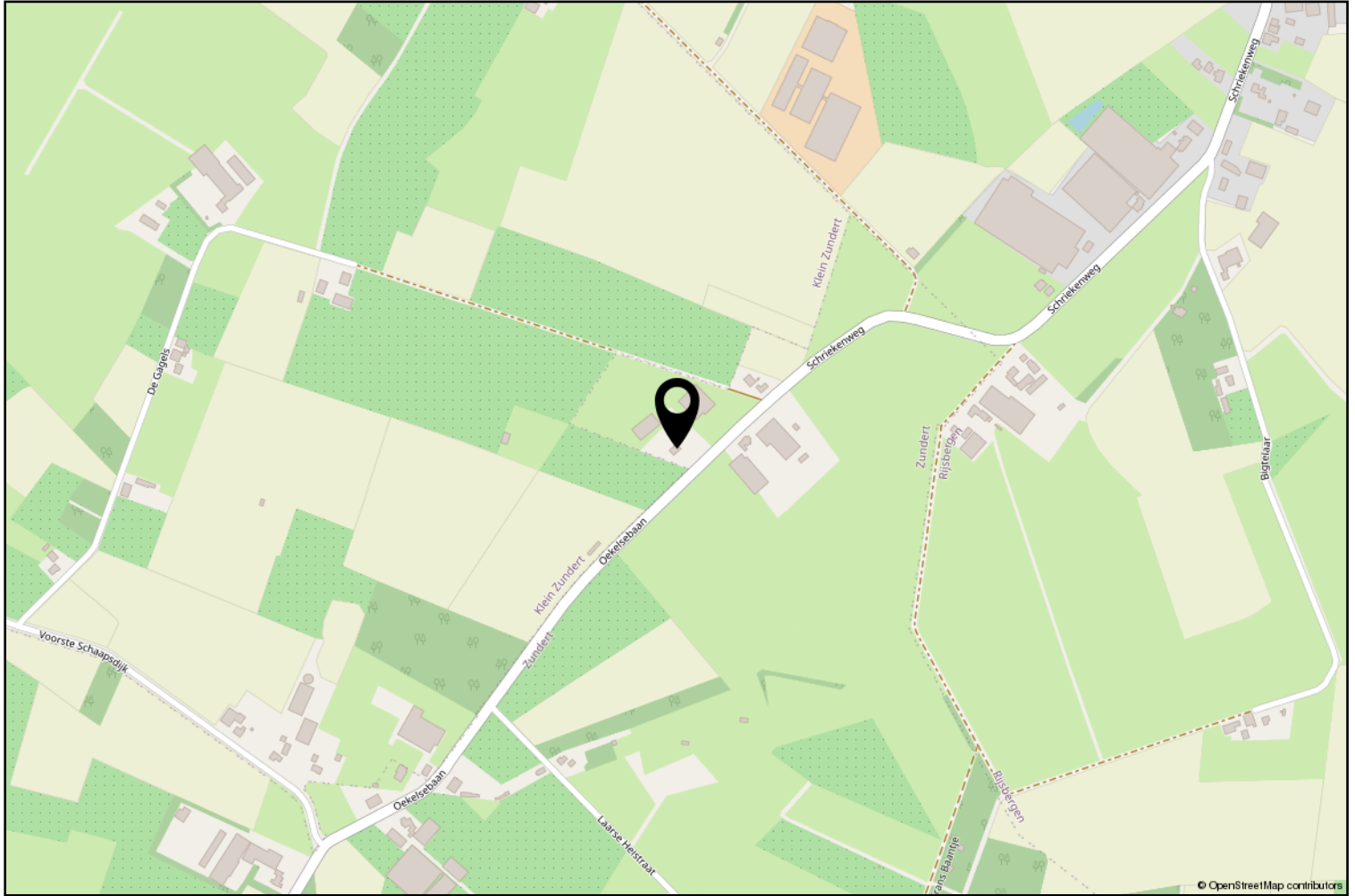


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Zundert</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 814</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 augustus 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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Spiegelwand badkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			



**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](mailto: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.

## Financiering

Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheek 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](http://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](mailto:og@vanhasselmakelaars.nl). Schroom niet om binnen te lopen in ons kantoor te Zundert of Rucphen.





### 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.**