

Rucphenseweg 3

4882 KA Klein Zundert



Vraagprijs € 1.595.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€1.595.000,- k.k.
Soort woning:	Bedrijfsloodsen met vrijstaande (bedrijfs)woning incl. kantoorruimtes
Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	5
Perceeloppervlakte:	totaal ca. 6.752 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 449 m ²
Inhoud:	ca. 1.774 m ³
Bouwjaar:	1995 (2019 geheel gerenoveerd)
Ligging:	Landelijk, aan doorgaande weg, zicht locatie, buiten bebouwde kom
Tuin:	Achtertuin
Verwarming:	Hete lucht/ vloerverwarming, HR c.v.-combiketel (2010)

Wonen én werken combineren? Dat kan perfect in dit royale vrijstaande woon-werkobject! Er zijn hier volop mogelijkheden en potentie. Je woont hier zeer energiezuinig en hebt hier alle (woon)ruimte dankzij maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en twee multifunctionele ruimtes. Daarnaast beschikt het perceel over een grote opslagloods (2 delen) van totaal ca. 1.200 m², inclusief een verhard en omheind buitenterrein (ruim 4.660 m²) aan de voorkant en achterkant. Ideaal voor opslag en/of bedrijfsactiviteiten. Alles op één locatie - efficiënt, ruim en toekomstbestendig!

Ligging

Dit unieke object ligt net buiten Zundert, op ongeveer een kilometer van het centrum, aan een provinciale doorgaande weg richting Rucphen. Een echte zicht locatie dus! De ligging is strategisch gunstig met snelle verbindingen naar Roosendaal, Etten-Leur, Breda en zelfs Antwerpen. Zo ben je altijd goed bereikbaar, zowel privé als zakelijk. Ook zijn de snelweg A58 en A16 met 10 autominuten bereikbaar.

Woonhuis (bedrijfswoning)

Begane grond

Via de hal aan de zijkant betreedt je het sfeervolle en verrassend ruimte woonhuis. De moderne eetkeuken met spoeleiland is compleet uitgerust met onder meer een inductiekookplaat, wokbrander, stoomoven, koelkast en vaatwasser. Aansluitend ligt de woonkamer met een stijlvolle haardpartij en openslaande tuindeuren naar de achtertuin. De woonkamer en woonkeuken zijn middels schuifdeuren af te scheiden. De gehele woning beschikt over een prachtige massiefhouten vloer van maple.

Op de begane grond bevinden zich tevens twee multifunctionele kamers, geschikt als slaapkamers of kantoorruimtes. Verder zijn er een badkamer met douche, separate toiletruimtes, een grote (kantoor)ruimte en een praktische bijkeuken. Dankzij de aparte hal en entree zijn wonen en werken hier eenvoudig te combineren of te scheiden. Via een tweede (nood)trapopgang, grenzend aan de woonkamer, bereik je direct de ruime master bedroom op de eerste verdieping.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt volop extra ruimte en comfort. Hier vind je o.a. meerdere (slaap)kamers, een garderobe en een riante badkamer. Deze luxe badkamer is uitgerust met een vrijstaand ligbad, dubbele wastafels, inloopdouche, toilet én sauna. Vanuit de badkamer is er tevens toegang tot de master bedroom. Op deze verdieping is daarnaast een dubbele toiletruimte aanwezig.

Kortom: volop ruimte, comfort en privacy - perfect voor een groot gezin en/of om wonen en werken te combineren.

Tuin

De tuin is aangelegd met diverse plantenborders, volwassen beplanting, fruitboompjes, gras en verharde terrassen.

Bijzonderheden

- Rond 2019 is dit woon-/zakenpand geheel gerenoveerd en opnieuw ingericht.
- 5 slaapkamers, ook op de begane grond.
- 2 badkamers, waarvan 1 met sauna.
- Woon- en bedrijfsgedeelte zijn uitstekend te scheiden en te combineren.
- Diverse kantoorruimtes mogelijk.
- 72 pv panelen met een jaarlijkse opbrengst van gemiddeld 20.000 kWh per jaar.
- Het huis/kantoor zijn voorzien van 3 recente airco inverters. Hiermee kan de bedrijfswoning aardgasvrij worden verwarmd en gekoeld. Verder is er een heteluchtkachel aanwezig.
- Woonhuis is volledig voorzien van geluidwerend glas.
- Diverse ramen en deuren zijn recent uitgerust met screens en rolluiken.
- Zichtlocatie aan provinciale weg met goede aansluiting richting snelwegen A58 en A16.

Bedrijfsgebouwen

Deze loods biedt volop ruimte voor opslag of bedrijfsactiviteiten (circa 1.200 m²). Dankzij een brede toegang, solide constructie en groot verhard buitenterrein (zowel aan voor- als achterzijde) heb je hier eindeloos veel mogelijkheden. Het terrein is volledig omheind met een afsluitbare toegangspoort, wat zorgt voor veiligheid en privacy.

Kenmerken

- Metselwerk tot ca. 1m hoogte, daarboven stalen wandbeplating (niet geïsoleerd).
- Voor- en achtergevel van geïmpregneerd hout met brede inrijdmogelijkheid.
- Staalconstructie en dak van golfplaten, niet onderlaten.
- 72 pv panelen op dak gesitueerd met 2 omvormers, opbrengst 20.000 Kwh/jaar.

Bestemming

Het object is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert en heeft een "bedrijfsbestemming". De grond is bestemd voor niet-agrarische bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3.1 mits aangetoond is dat zij naar de aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 2 en het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Uitbreiding bedrijfsbebouwing is nog mogelijk. Volgens huidige bestemming tot 2.500 m².

Bijzonderheden loods

- Goothoogtes ca. 4,10m.
- Nokhoogte ca. 6,20m.
- Parkeergelegenheid ook voor het hekwerk
- Toegang via elektrische poort met afstandsbediening.
- Achter terrein van ca. 1900 m² en verhard met Stelcon platen geschikt voor zware buitenopslag.
- Het gehele terrein is omheind met gaashekwerk.
- De loods is voorzien van betonklinkers.
- Terrein en loodsen gedeeltelijk kortlopend verhuurd voor marktconforme prijzen

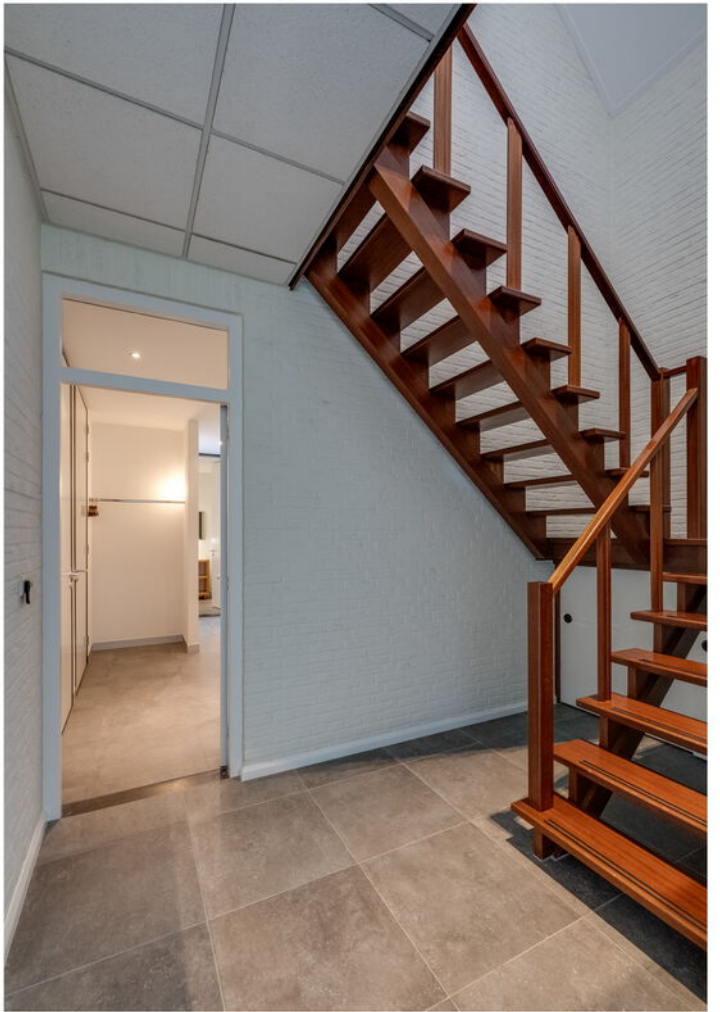
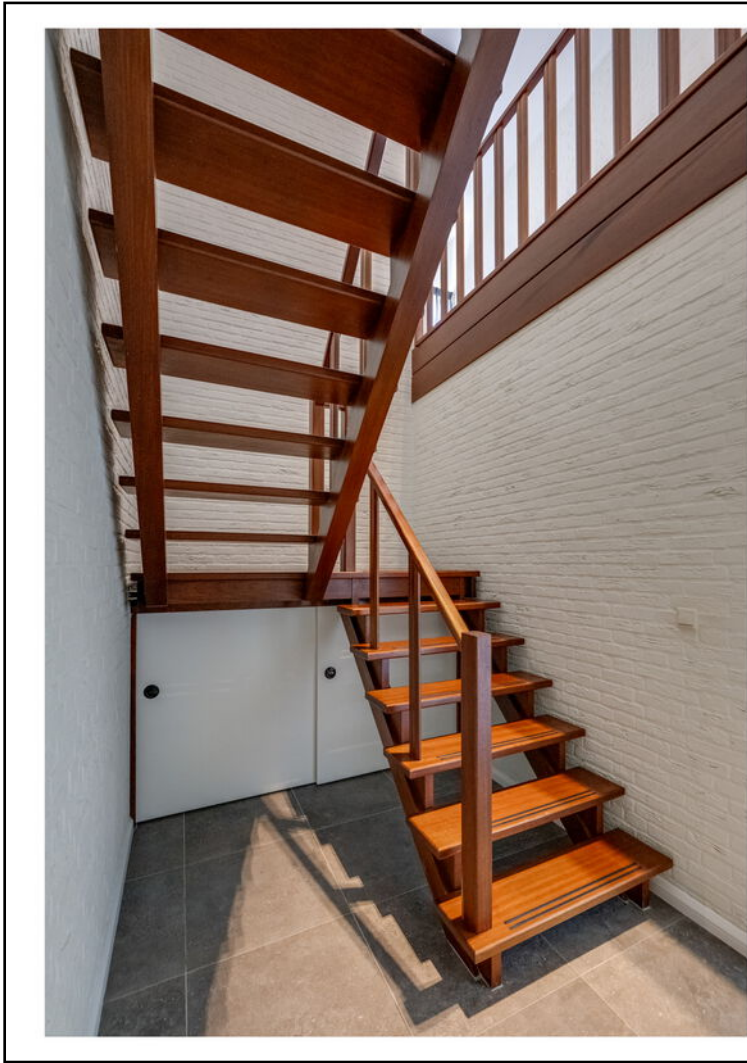






















Begane grond



Begane grond 3D



Begane grond 3D



Eerste verdieping



Eerste verdieping 3D



Eerste verdieping 3D



Plattegrond tuin



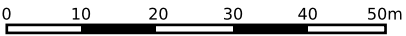
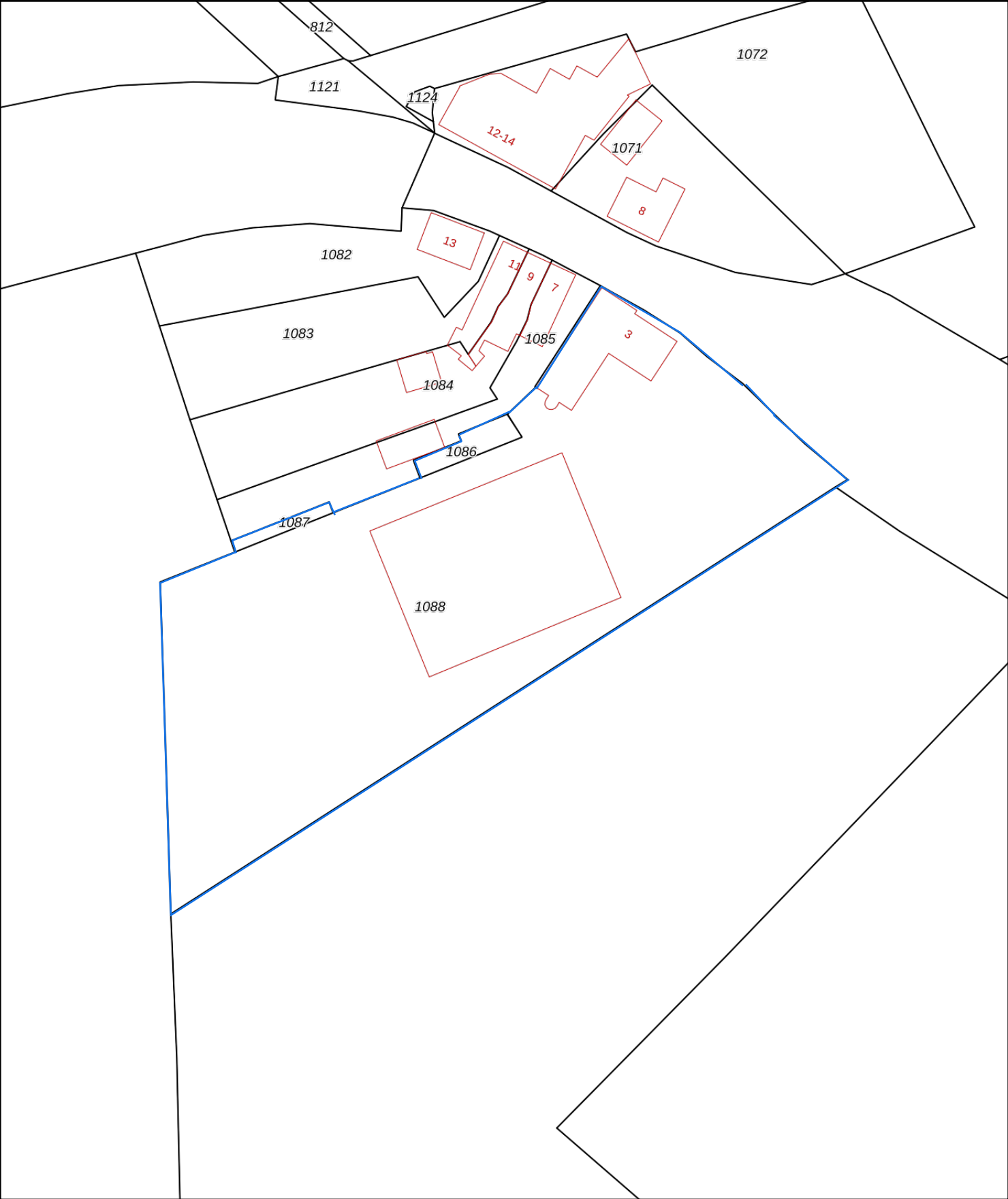
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond tuin 3D



Plattegrond tuin 3D





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

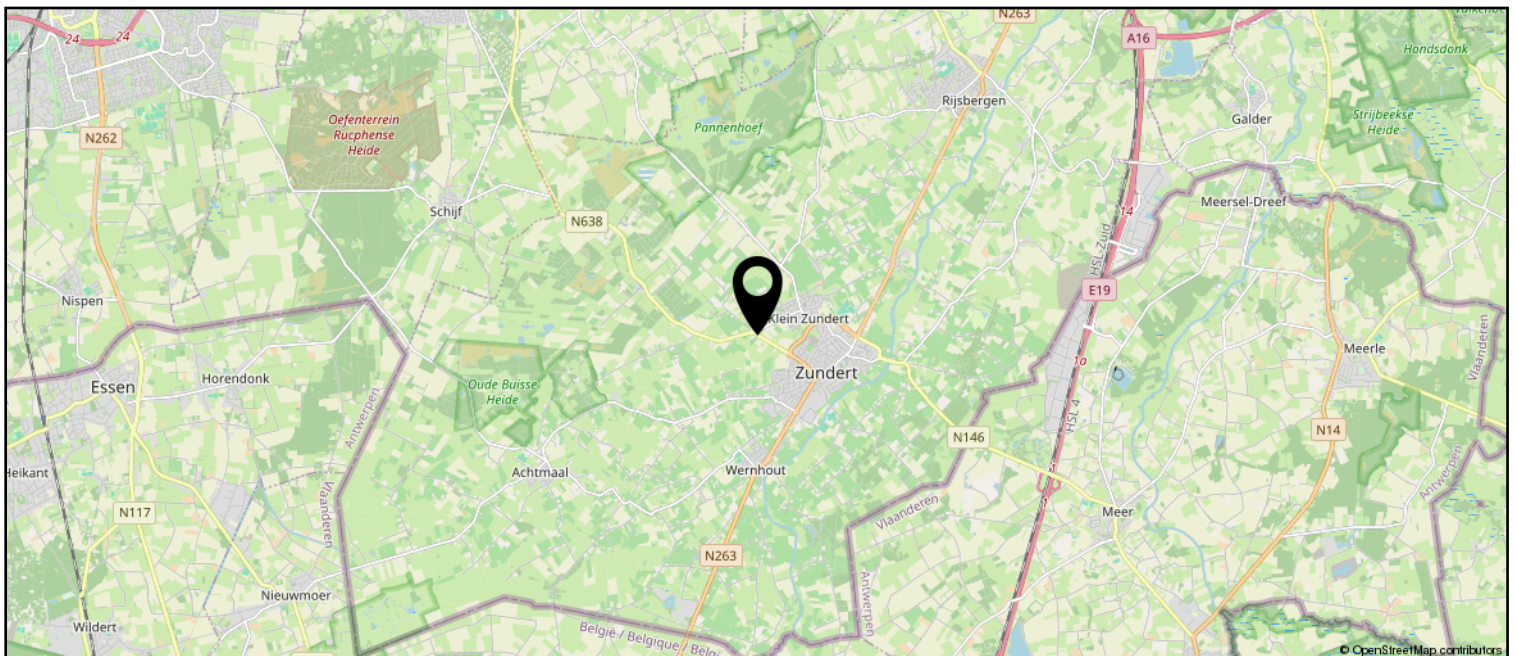
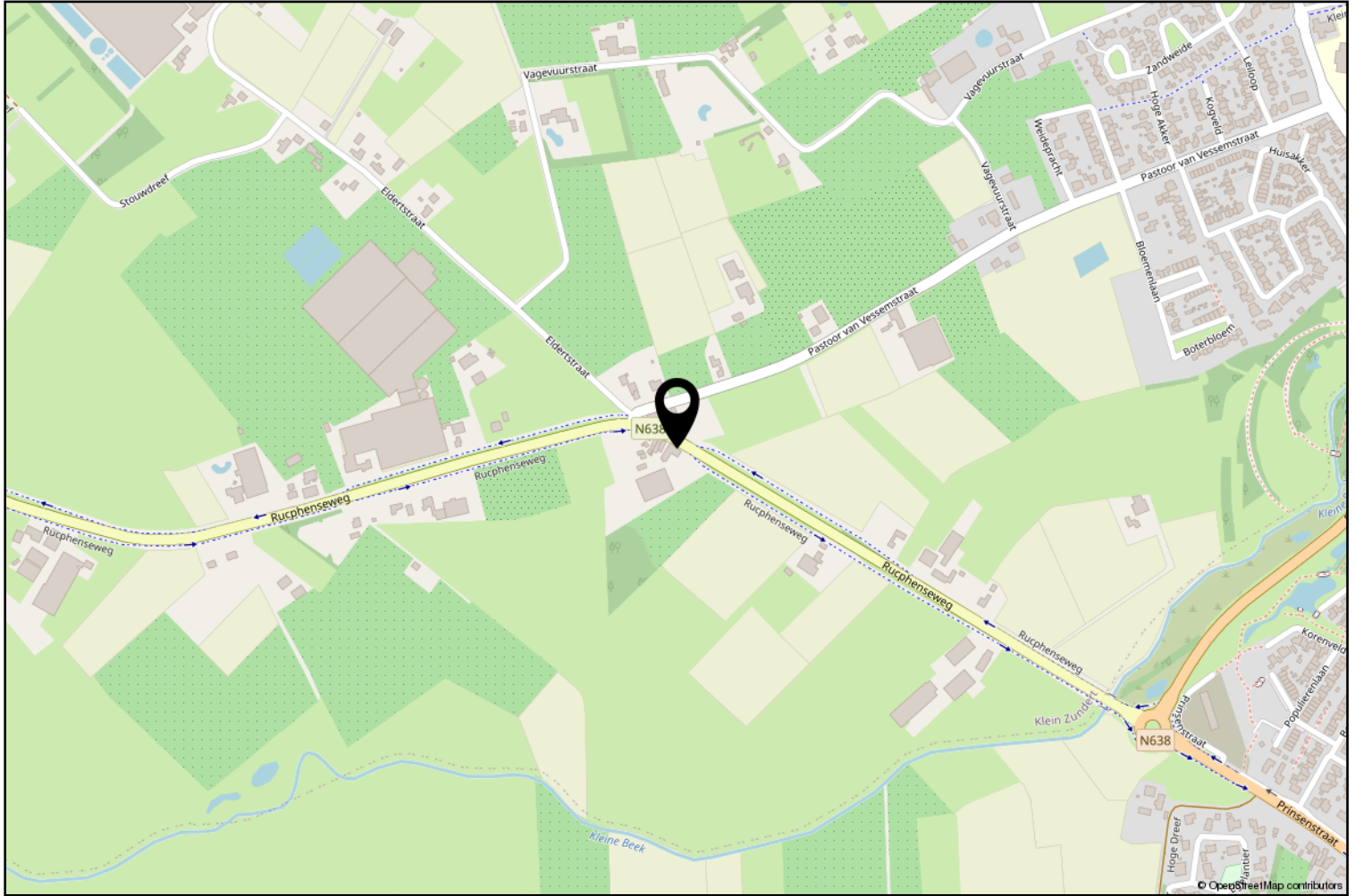
Kadastrale gemeente	Zundert
Sectie	U
Perceel	1088

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 april 2025
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





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.

Erwin van Hassel

Ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief in de regionale huizenmarkt waardoor ik een brede kennis en een schat aan ervaring heb opgebouwd die ik graag met u wil delen.

U kunt mij bereiken via 06-22516983 of
evanhassel@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

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.