



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Perfect
onderhouden

Luxe en comfort

Schitterend aangelegde tuin

Overkapping

4 grote slaapkamers

Voorstraat 4

Fijnaart

Vraagprijs € 475.000 k.k.

kijk snel verder 

Aangenaam

Wij staan graag voor u klaar als de woonspecialist in de hele gemeente Moerdijk! Als echte locals maken wij graag ook uw woondromen waar!

Wij staan
voor u
klaar!

Uw vertrouwde team

Verkoopbegeleiding

U wilt uw huis gaan verkopen? Daar helpt Van Wensen Makelaars u graag mee. Een van onze makelaars komt graag bij u langs op een door u gekozen tijdstip.

Waarin onderscheidt Van Wensen Makelaars zich? Het verkopen van uw woning is niet de kunst. Het inventariseren van uw wensen en hier samen met u een traject voor uitstippelen wel. Het doel van Van Wensen Makelaars is dat u zonder zorgen kunt verhuizen. Van Wensen Makelaars denkt vanuit uw behoeften en dit is onbegrensd.

Aankoopbegeleiding

Waarom u zou kiezen voor een aankoopmakelaar? Van Wensen Makelaars weet het antwoord. Van Wensen Makelaars neemt u zoveel mogelijk werk uit handen en vormt een

gedegen en deskundig partner in het traject. Van Wensen Makelaars zorgt ervoor dat uw belang volledig voorop komt te staan, onderhandelen zonder emotie en met vakkennis. Van Wensen Makelaars zorgt voor een ontspannen en begrijpelijk traject.

Taxaties

Een taxatie is een deskundige, objectieve en onafhankelijke waardebeoordeling van een woning. Van Wensen Makelaars levert snel en vakkundig een compleet en betrouwbaar rapport. Veelal zal een taxatie uitgevoerd worden voor het aanvragen van een hypotheek. Er zijn ook andere momenten waarbij een volwaardig taxatierapport gewenst is, hierbij valt te denken aan een boedelscheiding of bijvoorbeeld bij een erfenis.

Pieter van Wensen en Erwin van Waterschoot zijn allebei ingeschreven in de registers van het NRVt, het belangrijkste register voor taxeren in Nederland welke zelfs voldoet aan diverse Europese regelgeving. Verder is Van Wensen Makelaars aangesloten bij het NWWI validatie-instituut waardoor Van Wensen Makelaars voor alle banken in Nederland mag taxeren (inclusief NHG).

Meetinstructies

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie waar wij ons conform de NVM regels aan dienen te houden is gebaseerd op de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de weergegeven gebruiksoppervlakte en inhoud.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Referenties

Eerlijkheid en transparantie staat bij Van Wensen Makelaars hoog in het vaandel. Van Wensen Makelaars gelooft erin dat je van alle kritiek kunt leren. Alle kopers en verkopers krijgen de gelegenheid om Van Wensen Makelaars ongecensureerd te beoordelen. Trots is Van Wensen Makelaars dan ook op de hoge score.



binnenkijken

Voorstraat 4 Fijnaart

*Een woning met karakter
en uitstraling*

Een unieke 3D
beleving van deze
woning vindt u op
onze website in
het tabblad media
onder virtuele tour.
**Veel kijkplezier
gewenst!**

team Van Wensen.



In het kort

Een woning uit de gewilde jaren '30 met alle luxe en comfort welke we onszelf vandaag de dag wensen. Deze perfect onderhouden halfvrijstaande woning heeft het. De woning maakt aan de buitenkant een goede indruk en binnen loopt dit naadloos in elkaar over. Ook aan duurzaamheid is gedacht en dit resulteert in een mooi groen B-label.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 151 vierkante meter zul je niet snel ruimte tekort komen. De woning heeft een royale woonkamer, aangebouwde keuken, vier grote slaapkamers en een luxe badkamer. Los van dit alles heb je nog een praktische kelder tot jouw beschikking evenals een aangebouwde berging.



De tuin is schitterend aangelegd en ook weer op en top onderhouden. Achterin de tuin is een grote overkapping gemaakt welke de perfecte plek vormt om te genieten van de lange zomeravonden met een bbq erbij.

Kortom zoek je een woning met karakter en uitstraling, maar ben je niet zo'n klusser? Dan is dit de perfecte woning voor jou!



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1932
Ligging	In centrum
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	575 m ³
Perceeloppervlakte	220 m ²
Woonoppervlakte	151 m ²

Energie & isolatie

Energietabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2015

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	2500 cm
Tuin breedte	540 cm
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	verzorgd



Wat een heerlijke
tuin!

Indeling

Begane grond:

Een binnenkomst welke gelijk indruk maakt. Helemaal in stijl van de woning, want je hebt een schitterende granitovloer welke in perfect staat verkeerd, net zoals de rest van de woning. Hier is ook de meterkast welke volledig vernieuwd is (9 groepen en 3 aardlekschakelaars), trapopgang naar de verdieping, toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en er is toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een plezierige ruimte om te verblijven. Een groot raam aan de voorzijde zorgt voor een mooie lichtinval en ook de hoogte geeft een ruimtelijk gevoel. Aan de voorzijde is plaats genoeg voor een royale bank. Aan de achterzijde heb je het eetgedeelte, lekker dicht bij de keuken. Openslaande deuren zorgen voor toegang tot de tuin, maar je kijkt ook lekker weg over de tuin.

Dan door naar de keuken. Deze is aangebouwd aan de woning. Er is vanuit hier toegang tot de tuin en de kelder. De inrichting is in hoekopstelling met een natuurstenen blad. De inrichting is voorzien

van een ingebouwde vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, magnetron en oven.

De kelder is een praktische ruimte welke je kunt gebruiken voor het opslaan van voorraad.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de badkamer en de twee slaapkamers.

De ene slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en deze is voorzien van een vaste kast. De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde en deze is over de gehele breedte. Hier is ook een vaste kast met de opstelplaats van de cv-ketel en openslaande deuren bieden toegang tot het platte dak. Ideaal is ook de grote kast welk gebouwd is over de gehele breedte van de slaapkamer, deze blijft ook achter.

Aan de voorzijde ligt ook de badkamer en wat is deze ruim! Hier is een vaste kast, grote inloopdouche, wandcloset, dubbele wastafel met meubel en een vrijstaand



ligbad. Verder is de badkamer geheel betegeld.

Tweede verdieping:

Dit is ook nog een volwaardige ruimte met plenty plek. Je hebt een overloop welke toegang biedt tot twee slaapkamers, een wasruimte en een berging.

De berging is voorzien van de omvormer voor de zonnepanelen en verder is er ruimte genoeg voor bijvoorbeeld de kerst- en vakantiespullen. De wasruimte biedt plek aan de droger en wasmachine naast elkaar en dan is er nog ruimte over voor een paar wasmanden.

Eén van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en hier is een dakkapel. De andere slaapkamer ligt aan de

achterzijde en deze is ook weer mooi van formaat omdat hij over de gehele breedte is net zoals de slaapkamer voor.

Tuin:

Wat een heerlijke plek! Strak aangelegd en met mooie materialen. Direct achter de woning is een groot terras gemaakt van hardhout met een pergola erboven.

De rest van de tuin is aangelegd met in visgraat gelegde klinkers, mooie groene borders en gazon. Achterin de tuin is een grote overkapping gezet zodat je heerlijk buiten kunt blijven zitten als het gaat regenen. Achter de overkapping is nog een ruimte aanwezig welke nu benut wordt voor het neerzetten van de containers.

Direct aan de woning vastgebouwd is een stenen berging. Deze berging is van een goed formaat en voorzien van elektra. Tegen de gevel is een kraantje aanwezig.

Naast de woning ligt een smal pad om de voorzijde lopend te bereiken.

Algemeen:

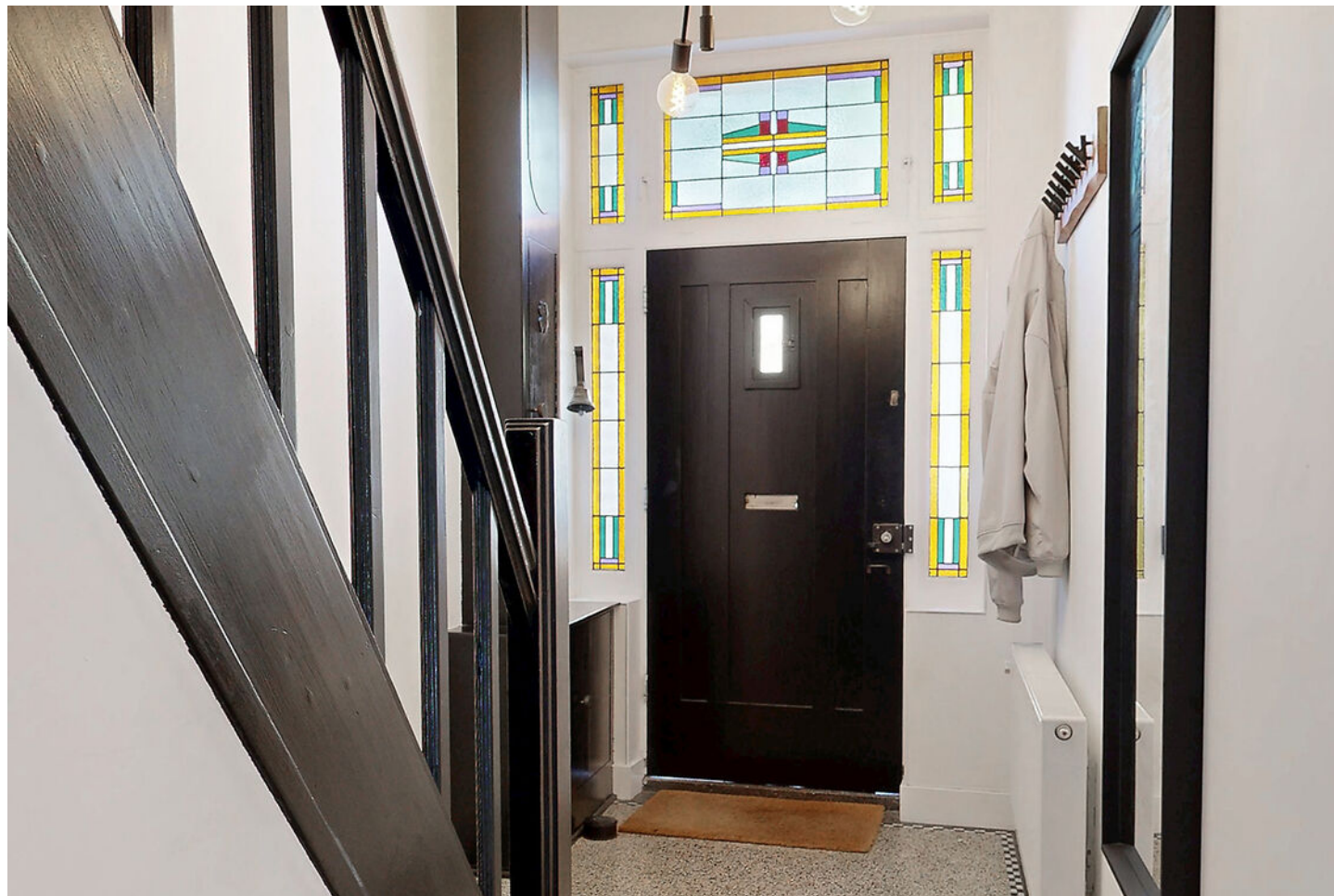
- op het dak van de woning liggen 12 zonnepanelen;
- de achtertuin is voorzien van elektra en van een afwateringssysteem.





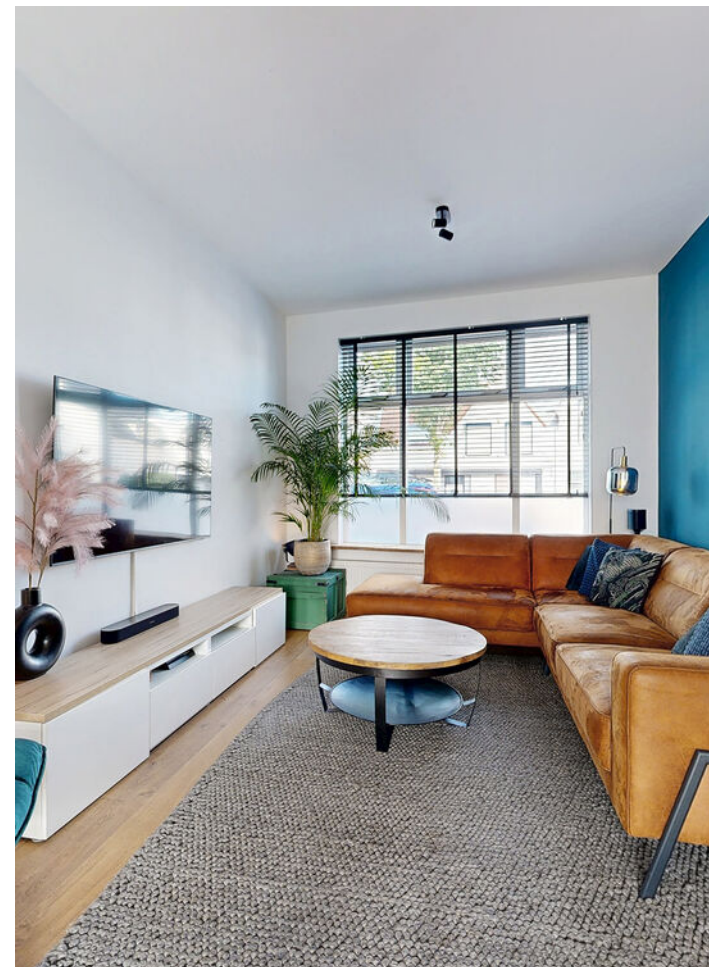
Entree

Een binnenkomst welke gelijk indruk maakt. Helemaal in stijl van de woning, want je hebt een schitterende granitovloer welke in perfect staat verkeerd, net zoals de rest van de woning. Hier is ook de meterkast welke volledig vernieuwd is (9 groepen en 3 aardlekschakelaars), trapopgang naar de verdieping, toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteinje en er is toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer is een plezierige ruimte om te verblijven. Een groot raam aan de voorzijde zorgt voor een mooie lichtinval en ook de hoogte geeft een ruimtelijk gevoel. Aan de voorzijde is plaats genoeg voor een royale bank. Aan de achterzijde heb je het eetgedeelte, lekker dicht bij de keuken. Openslaande deuren zorgen voor toegang tot de tuin, maar je kijkt ook lekker weg over de tuin.







Keuken

De keuken is aangebouwd aan de woning. Er is vanuit hier toegang tot de tuin en de kelder. De inrichting is in hoekopstelling met een natuurstenen blad. De inrichting is voorzien van een ingebouwde vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, magnetron en oven.





Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de badkamer en de twee slaapkamers.





Slaapkamers

De ene slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en deze is voorzien van een vaste kast. De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde en deze is over de gehele breedte. Hier is ook een vaste kast met de opstelplaats van de cv-ketel en openslaande deuren bieden toegang tot het platte dak.

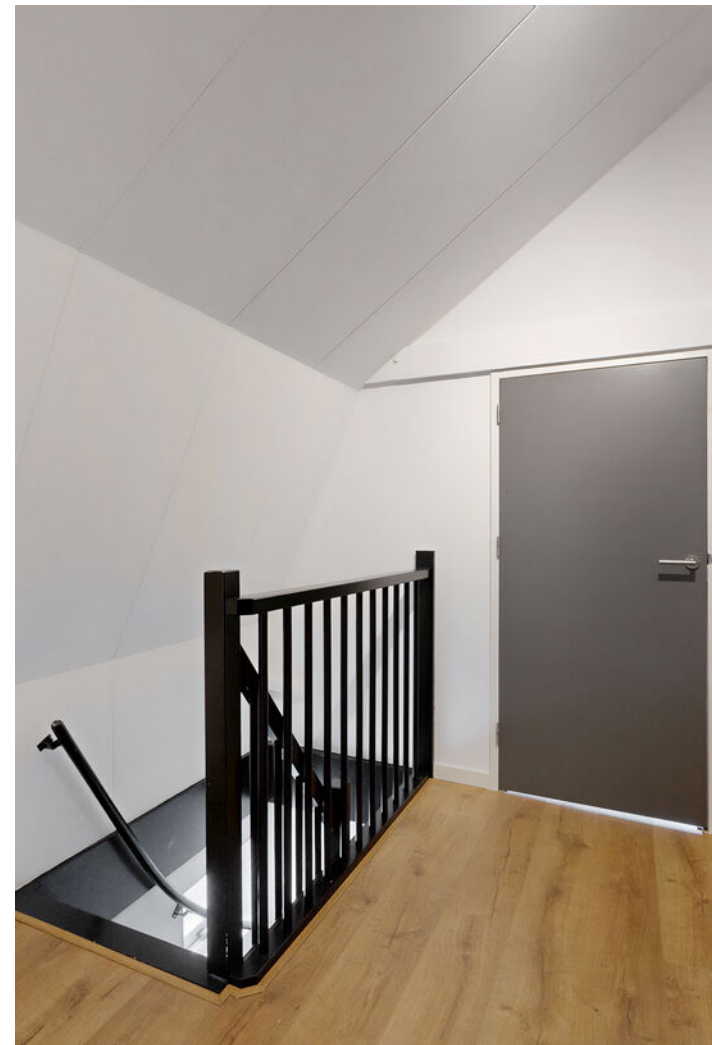




Badkamer

Aan de voorzijde ligt ook de badkamer en wat is deze ruim! Hier is een vaste kast, grote inloopdouche, wandcloset, dubbele wastafel met meubel en een vrijstaand ligbad. Verder is de badkamer geheel betegeld.





Tweede verdieping:

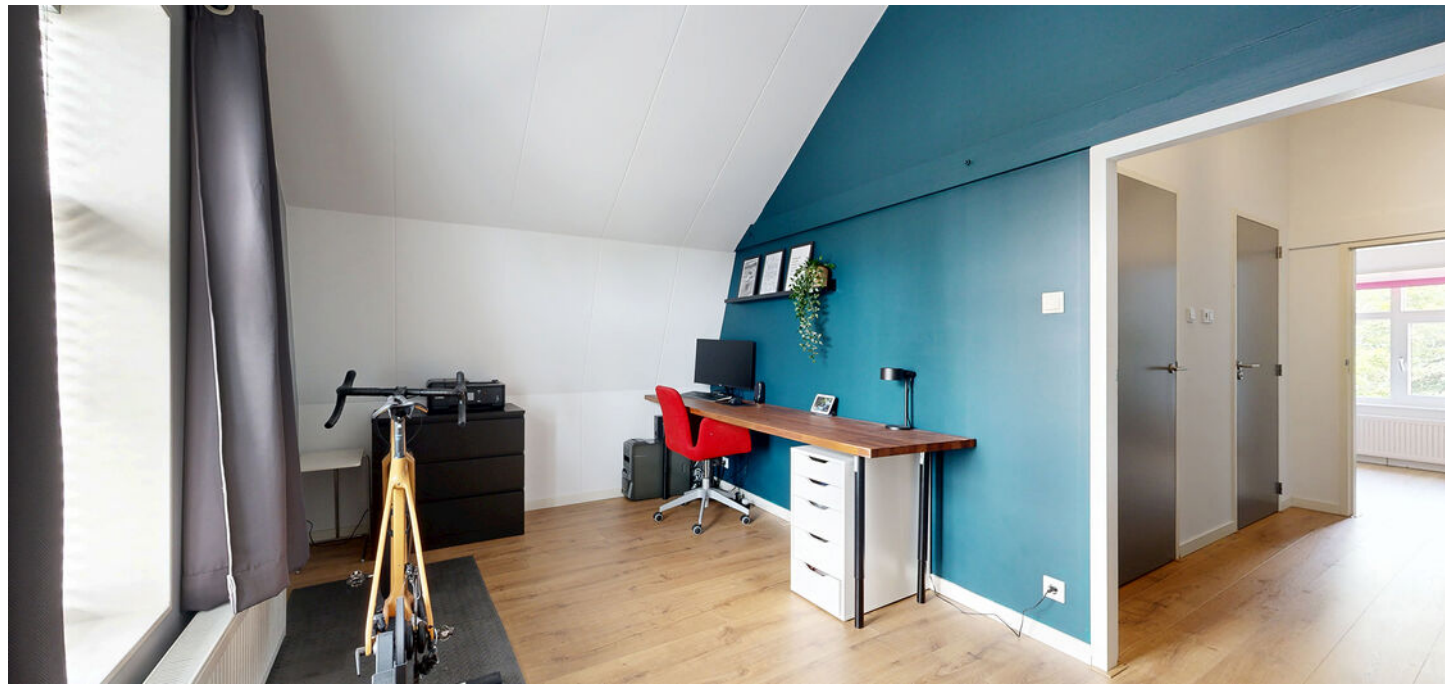
Dit is ook nog een volwaardige ruimte met plenty plek. Je hebt een overloop welke toegang biedt tot twee slaapkamers, een wasruimte en een berging. De berging is voorzien van de omvormer voor de zonnepanelen en verder is er ruimte genoeg voor bijvoorbeeld de kerst- en vakantiespullen. De wasruimte biedt plek aan de droger en wasmachine naast elkaar en dan is er nog ruimte over voor een paar wasmanden.





Eén van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en hier is een dakkapel. De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde en deze is ook weer mooi van formaat omdat hij over de gehele breedte is net zoals de slaapkamer voor.





Tuin

Wat een heerlijke plek! Strak aangelegd en met mooie materialen. Direct achter de woning is een groot terras gemaakt van hardhout met een pergola erboven. De rest van de tuin is aangelegd met in visgraat gelegde klinkers, mooie groene borders en gazon.





Achterin de tuin is een grote overkapping gezet zodat je heerlijk buiten kunt blijven zitten als het gaat regenen. Achter de overkapping is nog een ruimte aanwezig welke nu benut wordt voor het neerzetten van de containers.



Direct aan de woning vastgebouwd is een stenen berging. Deze berging is van een goed formaat en voorzien van elektra. Tegen de gevel is een kraantje aanwezig.

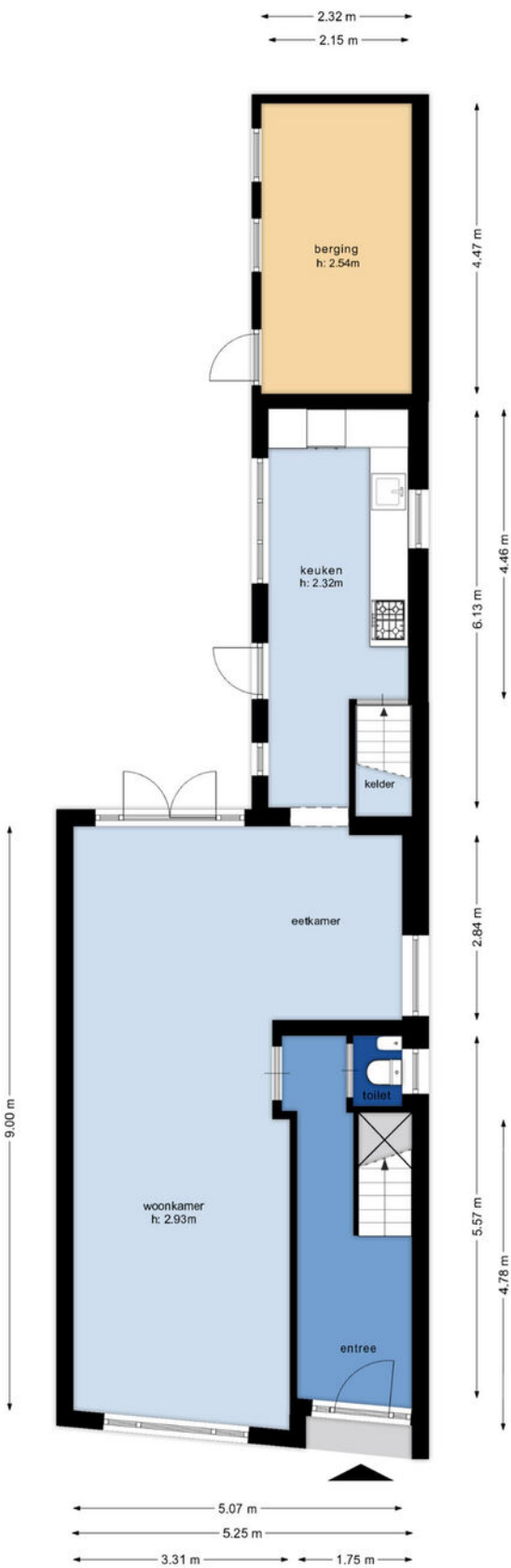
Naast de woning ligt een smal pad om de voorzijde lopend te bereiken.







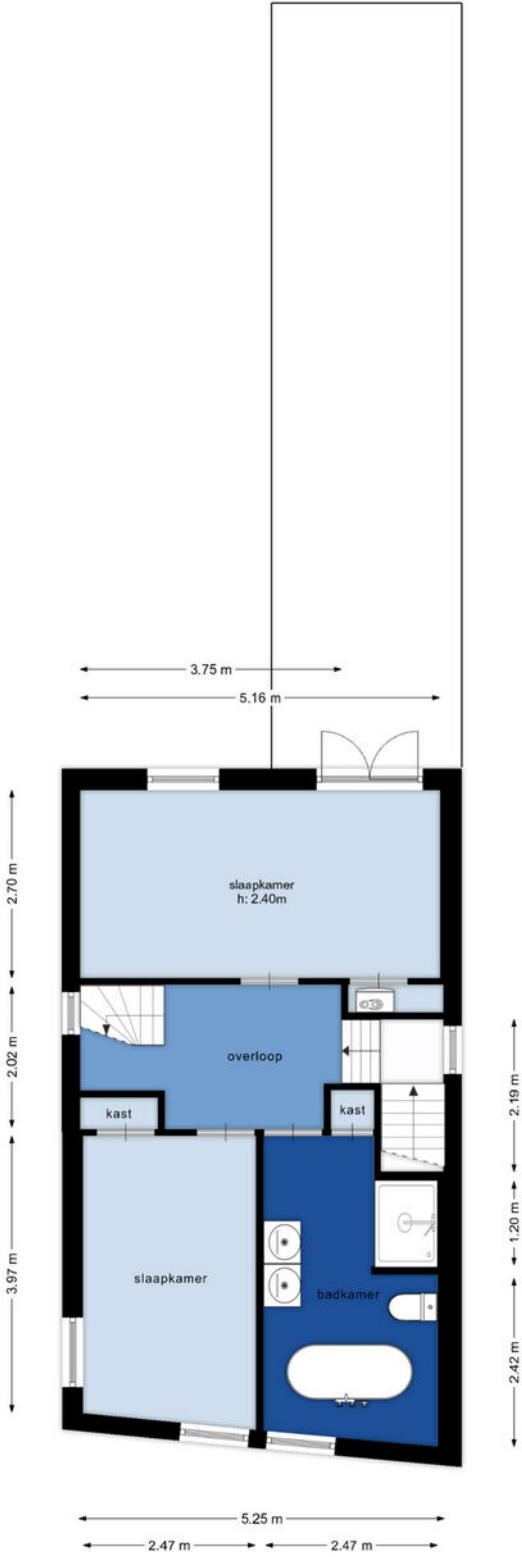
Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

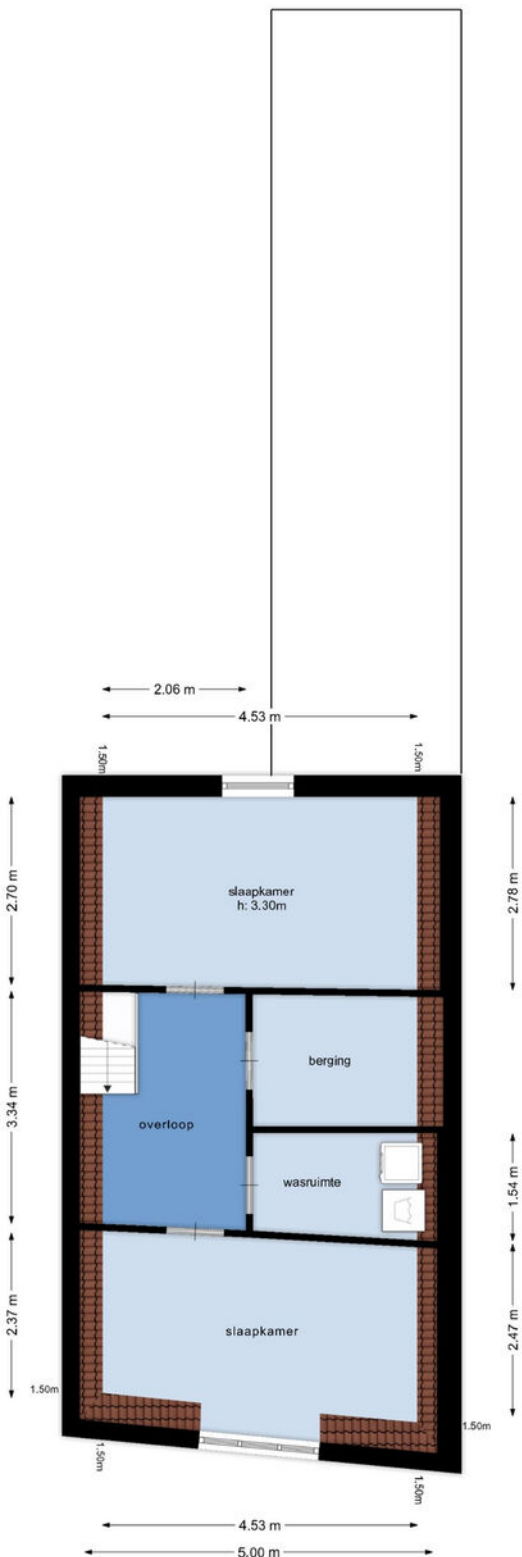


Plattegrond 1e verdieping



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Plattegrond 2e verdieping

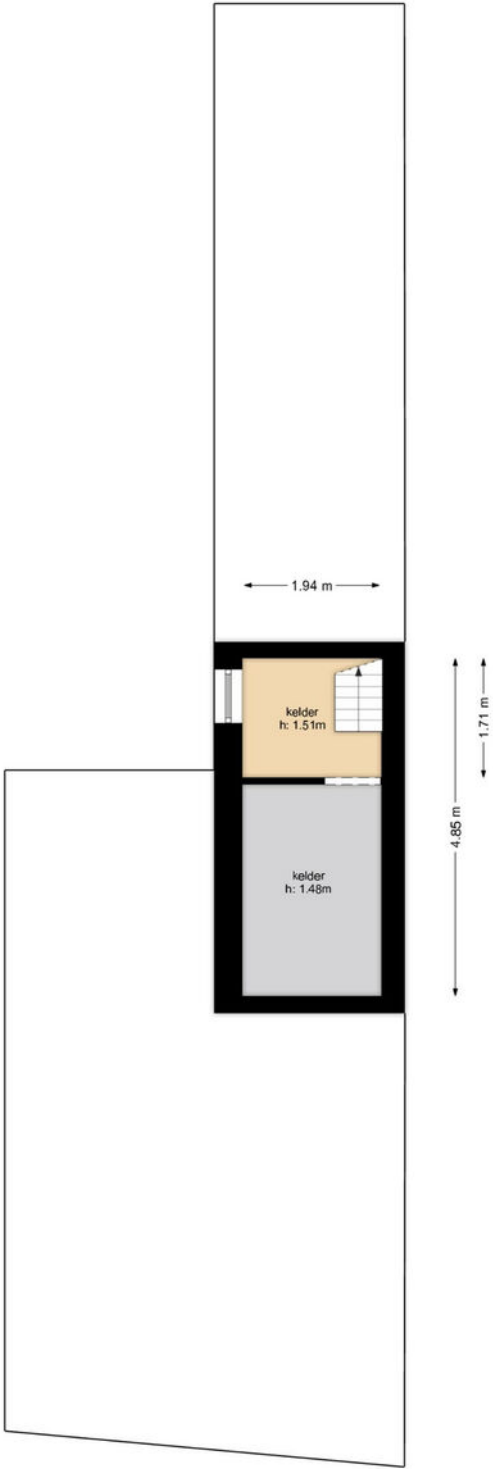


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond kelder



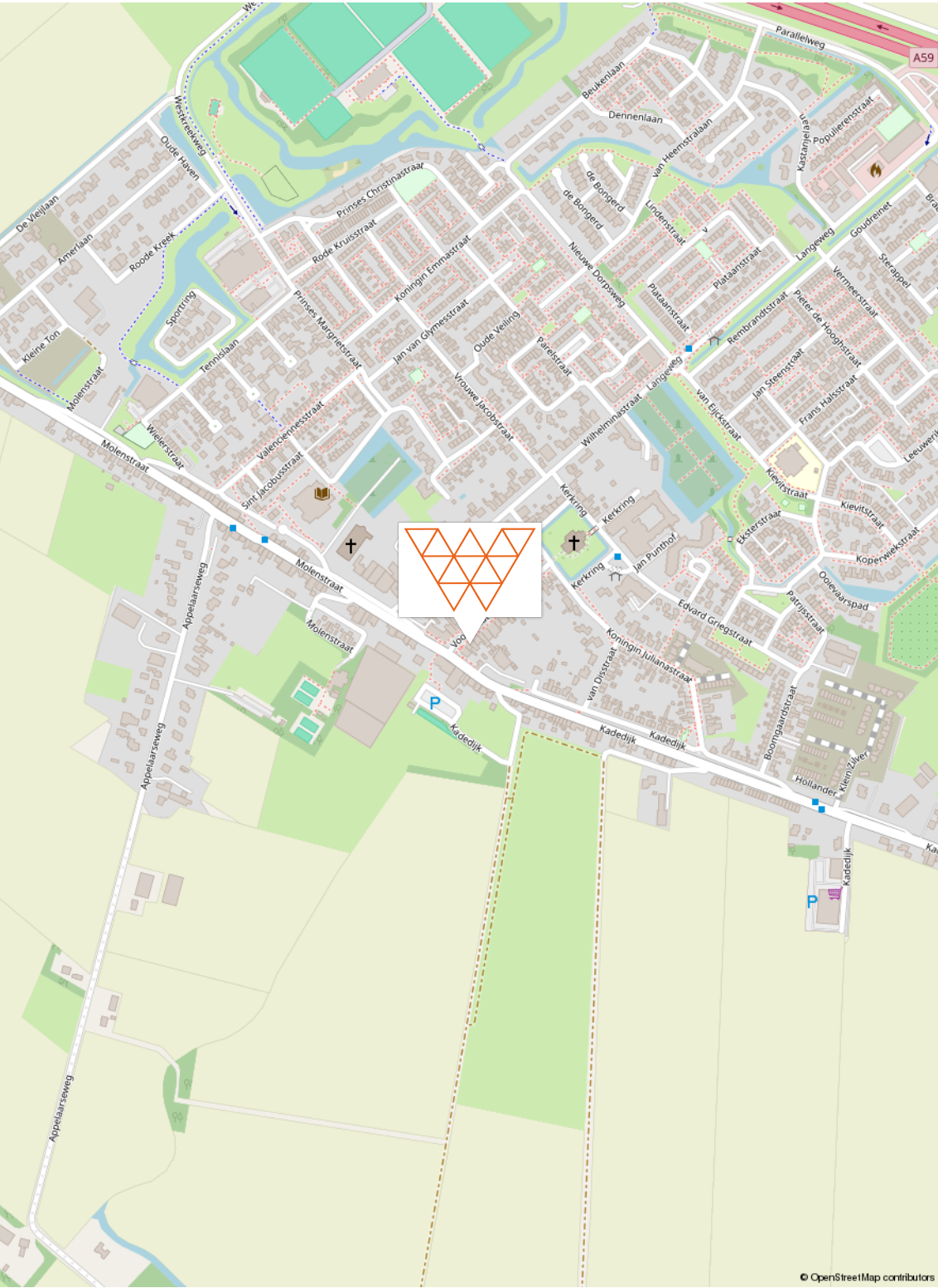
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Kadastrale kaart



Locatie

Voorstraat 4
4793 EV, Fijnaart
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	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		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



Aantekeningen



**Wij staan voor u klaar.
Dag in, dag uit.**

Onze score op basis van **309 beoordelingen**



9,4

9,0

Verkoper Wethouder
Trompersstraat 3
Alles goed en netjes geregeld. Er
wordt snel gereageerd op
vragen. We zouden hun zou
weer als makelaar inschakelen.

10

Verkoper Pieter van
Oldenborghlaan 41
Wij zijn erg te spreken over van
Wensen Makelaardij in Klundert.
Komt al zijn afspraken na en is
deskundig en hulpvaardig. In 1
woord TOP.

10

Verkoper Hoogmade 17
Het contact met de makelaar
is heel fijn. Alles wordt voor je
geregeld. Op iedere vraag
heel snel antwoord. Ook het
admini-stratieve personeel is
heel goed. Kortom, een
geweldige make-laar met
een hele goede service.

Bekijk alle
recensies en
beoordelingen
op **funda.nl**

eerlijk en oprecht



Bekijk jouw mogelijkheden

Bereken je hypotheek

Bereid je voor op rabobank.nl/hypotheek. Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl

Kom maar op met de toekomst

BRAVO
ERHUIZINGEN
uw verhuizing onze zorg

Bel ons voor een scherpe offerte

0168 - 700534

Méér dan alleen verhuizingen!



Verhuizingen



Eigen opslag



Verhuur/verkoop
van verhuis-
materiaal



Schilderen, raam- en
vloerbekleding en
andere klussen

Wist u dat...

we nog vele andere diensten aanbieden. Wilt u dat we de gordijnen alvast ophangen, de vloeren leggen of het schilderwerk verzorgen? Niets is ons te gek. Samen met uw vaste verhuisbegeleider bespreekt u al uw wensen door. Vervolgens heeft u daar geen omkijken meer naar.



Onze 7 dagen service is voornamelijk bedoeld voor klanten die naar een zorginstelling verhuizen. U krijgt te horen dat u een woning toegewezen krijgt en dat u er snel in moet. Wanneer u de sleutel krijgt heeft u 7 dagen de tijd om de woning te betrekken.

Misschien moet er een nieuwe vloer in of wilt u nieuwe vitrage en gordijnen. Wij kunnen alles in 7 dagen realiseren inclusief uw verhuizing. Vraag naar onze voorwaarden.



Rabobank

info@bravoverhuizingen.nl www.bravoverhuizingen.nl

Klant-
tevredenheid,
dat is waar het
bij ons om gaat!



van wensen makelaars.

Waar woondromen uitkomen.

**Droom je van een eigen appartement?
Een ruim familiehuis in een kindvriende-
lijke wijk? Of juist een toegankelijke
woning met alle voorzieningen in de
buurt. Deel je woonwensen met ons en
ontdek nieuwe mogelijkheden voor nu,
en later.**

Van Wensen Makelaars denkt met je mee en regelt alles wat nodig is voor een succesvolle verkoop en aankoop van je droomwoning. Daarin gaan we verder dan de gebruikelijke dienstverlening, want alleen zo worden woonwensen werkelijkheid. Ben je weer toe aan een nieuwe stap? Ook dan staan we voor je klaar. Met al onze lokale ervaring en expertise, maar vooral: betrokken, betrouwbaar en met een frisse blik op jouw woondromen.



- ✓ Verkoop
- ✓ Taxaties
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Verhuur
- ✓ Aankoopbegeleiding
- ✓ Financieel advies

Mogen wij
óók uw
makelaar
zijn?

Verkocht



**van wensen
makelaars**

Van Wensen Makelaars B.V.
Zevenbergsepoort 3
4791 AD Klundert
☎ 0168 401 467
✉ info@vanwensenmakelaars.nl



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen uitkomen