



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Ruimte en
luxe op
toplocatie!

Perceel van 916m²

Alle voorzieningen nabij

Luxe badkamer

23 zonnepanelen

Wilhelminastraat 25

Fijnaart

Vraagprijs € 700.000 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

Wilhelminastraat 25

Fijnaart

Royale woning van 178m²
op een ruim perceel van
916m² gelegen aan de
rand van het centrum!

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

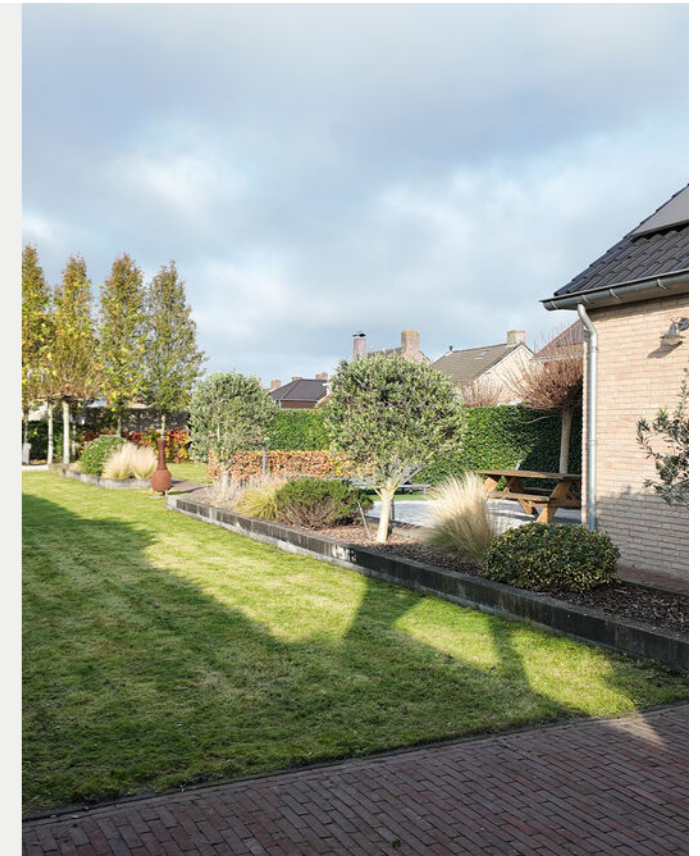
Wat een huis! Met een woonoppervlakte van zo'n 178 vierkante meter en een perceel van 916 vierkante meter zul je niet snel ruimte tekort komen. Je woont lekker op jouw eigen domeintje aan de rand van het centrum, alle voorzieningen zijn dus nabij. Denk hierbij aan de winkels, maar ook de school is vlakbij.

De woning zelf heeft een royale L-vormige woonkamer, een enorme leefkeuken, praktische bijkeuken, drie grote slaapkamers en een luxe badkamer met alles erop en eraan. Qua duurzaamheid zit het ook wel goed. Met 23 zonnepanelen is de energieopwekking ook geregeld.



Naast ruimte om te wonen mogen we ook zeker de super degelijk gebouwde garage niet onbenoemd laten. Deze heeft een oppervlakte van circa 49 vierkante meter en is uiterst degelijk gebouwd. Hier heb je plek om wel 2 auto's te parkeren, maar ook de klusser komt hier helemaal aan zijn trekken.

Als laatste hebben we de tuin nog te beschrijven! Wat een paradijsje. Aangelegd met mooie duurzame materialen. Je hebt plek om te ontspannen op een van de terrassen, onder de overkapping of heerlijk op het gras.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1990
Ligging	In centrum
Garage	Voorzien van elektra, met vliering, met elektrische deur

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	590 m ³
Perceeloppervlakte	916 m ²
Woonoppervlakte	178 m ²

Energie & isolatie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2013

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	4100 cm
Tuin breedte	1290 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



Degelijk gebouwde garage

Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in een mooie ruime entree met hier de trap naar de eerste verdieping met daaronder een praktische kast voor alle jassen en schoenen.

Verder is er toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de vernieuwde meterkast met 4 aardlekautomaten, kookgroep, 8 groepen, groep garage en 2 aardlekschakelaars en als laatste is er toegang tot de woonkamer. De woonkamer is royaal en in een L-vorm. Het eerste stuk is een heerlijk hoekje voor bijvoorbeeld de kids om tv te kijken of te gamen. Ook kun je hier een werkplek maken als dat gewenst is. Het andere stuk is de zithamer met hier centraal een houtkachel welke de sfeermaker is voor de koude dagen. De grote hoeveelheid ramen is ook heel fijn. Je kijkt vrij weg en ze zorgen voor een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer kun je door naar de leefkeuken. Let hier ook op de openslaande deuren welke de woonkamer en keuken afscheiden van elkaar.

De keuken is niet zomaar een keuken. Wat een ruimte. Een leefkeuken zoals deze zie je niet zo vaak. Er is een inrichting in hoekopstelling met een vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Verder is er nog een wandopstelling met hier een koelkast, oven en magnetron. Als verrassing heb je in de keuken nog een hele grote voorraadkast en ook is de bijkeuken achter een van de deuren.

Deze bijkeuken is verrassend ruim, je hebt hier plek zat om van alles en nog wat op te bergen. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien.

Vanuit de keuken kun je via een loopdeur de oprit bereiken en via dubbele deuren de overkapping. In de hoek van de keuken kom je nog een tweede toilet tegen welke ook geheel betegeld is en voorzien van een fonteintje. Dit toilet is heel handig gepositioneerd, waardoor je ook gemakkelijk naar de wc kunt als je in de tuin bent.



De woonkamer is voorzien van een massief houten vloer en de keuken van plavuizen. Overal ligt vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Riante overloop met luik naar de bergzolder, bergruimte achter het knieschot, toegang tot de berging, de slaapkamers en de badkamer.

De berging is voorzien van legplanken en verder tref je hier de cv-ketel.

De eerste slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een dakkapel, raam in de zijgevel, bergruimte achter de knieschotten en er is een luik naar de bergzolder. De tweede slaapkamer ligt aan de zijkant en deze heeft ook een dakkapel,

zijraam en bergruimte achter de knieschotten.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Deze is over de gehele breedte. Middels een deur kun je het platte dak bereiken, er is toegang tot de badkamer en verder is er een inloopkast gecreëerd. Als laatste is hier airconditioning aanwezig en er is een luik naar de bergzolder.

Dan de badkamer, wat een wellness paradijs is dit. Je hebt een ligbad, dubbele wastafel in meubel, riante inloofdouche en een wandcloset. Om koude voeten te voorkomen is er elektrische vloerverwarming aanwezig.



Bergzolder:

De bergzolder welke toegankelijk is vanuit de ouderslaapkamer is een mooie grote bergzolder welke praktisch te gebruiken is.

Tuin:

De tuin is een waar paradijsje! Wat een ruimte, rust en privacy. De tuin is keurig aangelegd en perfect onderhouden.

Direct achter de woning is een grote overkapping gebouwd. Hier kun je dus lekker droog zitten als er een spatje regen valt, maar zorgt ook voor een droge doorgang naar de garage.

De tuin is aangelegd met een groot stuk gazon, mooie groene borders en diverse terrassen. Door de bomen achterin de tuin heb je een groen uitzicht en lekker veel privacy. De beschikking over diverse terrassen zorgt ervoor dat er altijd een plekje is voor een loungeset, eettafel en een zwembad.

De garage is gebouwd als een huis. Uiterst degelijk en met perfecte materialen.

Aan de voorzijde is een grote elektrisch te bedienen sectionaaldeur aanwezig en aan de achterzijde zijn openslaande deuren naar het terras. Er is een keukenblok aanwezig, elektra, de omvormer voor de zonnepanelen en verder is er een aparte meterkast. Als laatste heb je nog de beschikking over een praktische bergzolder.

Algemeen:

- op het dak van de woning liggen 23 zonnepanelen.

Garage:





Entree

Je komt binnen in een mooie ruime entree met hier de trap naar de eerste verdieping met daaronder een praktische kast voor alle jassen en schoenen.

Verder is er toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteinje, de vernieuwde meterkast met 4 aardlekautomaten, kookgroep, 8 groepen, groep garage en 2 aardlekschakelaars en als laatste is er toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer is royaal en in een L-vorm. Het eerste stuk is een heerlijk hoekje voor bijvoorbeeld de kids om tv te kijken of te gamen. Ook kun je hier een werkplek maken als dat gewenst is. Het andere stuk is de zitkamer met hier centraal een houtkachel welke de sfeermaker is voor de koude dagen. De grote hoeveelheid ramen is ook heel fijn. Je kijkt vrij weg en ze zorgen voor een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer kun je door naar de leefkeuken.







Keuken

De keuken is niet zomaar een keuken. Wat een ruimte. Een leefkeuken zoals deze zie je niet zo vaak. Er is een inrichting in hoekopstelling met een vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Verder is er nog een wandopstelling met hier een koelkast, oven en magnetron. Als verrassing heb je in de keuken nog een hele grote voorraadkast en ook is de bijkeuken achter een van de deuren.





Vanuit de keuken kun je via een loopdeur de oprit bereiken en via dubbele deuren de overkapping. In de hoek van de keuken kom je nog een tweede toilet tegen welke ook geheel betegeld is en voorzien van een fonteinje. Dit toilet is heel handig gepositioneerd, waardoor je ook gemakkelijk naar de wc kunt als je in de tuin bent.





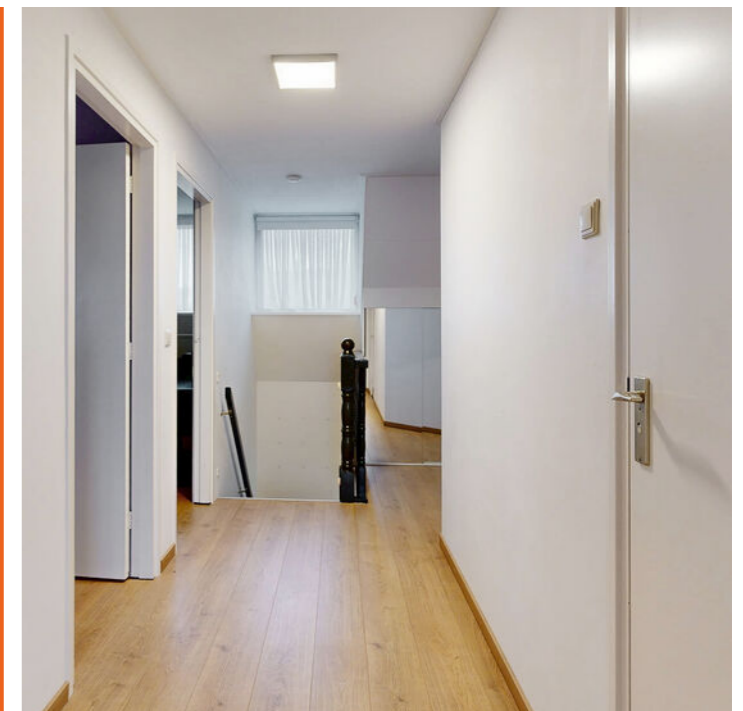
Bijkeuken

Deze bijkeuken is verrassend ruim, je hebt hier plek zat om van alles en nog wat op te bergen. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien.



Eerste verdieping

Riante overloop met luik naar de bergzolder, bergruimte achter het knieschot, toegang tot de berging, de slaapkamers en de badkamer.





Slaapkamers

De eerste slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een dakkapel, raam in de zijgevel, bergruimte achter de knieschotten en er is een luik naar de bergzolder.



De tweede slaapkamer ligt aan de zijkant en deze heeft ook een dakkapel, zijraam en bergruimte achter de knieschotten.





De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Deze is over de gehele breedte. Middels een deur kun je het platte dak bereiken, er is toegang tot de badkamer en verder is er een inloopkast gecreëerd. Als laatste is hier airconditioning aanwezig en er is een luik naar de bergzolder.





Badkamer

Dan de badkamer, wat een wellness paradijs is dit. Je hebt een ligbad, dubbele wastafel in meubel, riante inloopdouche en een wandcloset. Om koude voeten te voorkomen is er elektrische vloerverwarming aanwezig.





Garage

De garage is gebouwd als een huis. Uiterst degelijk en met perfecte materialen.

Aan de voorzijde is een grote elektrisch te bedienen sectionaaldeur aanwezig en aan de achterzijde zijn openslaande deuren naar het terras. Er is een keukenblok aanwezig, elektra, de omvormer voor de zonnepanelen en verder is er een aparte meterkast. Als laatste heb je nog de beschikking over een praktische bergzolder.

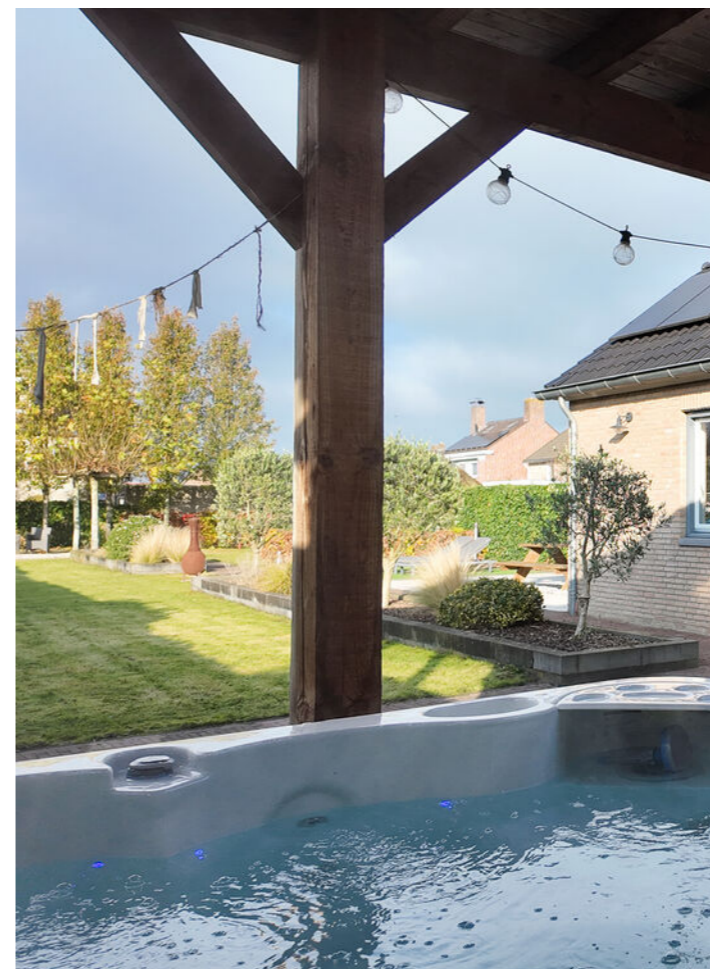




Tuin

De tuin is een waar paradijsje! Wat een ruimte, rust en privacy. De tuin is keurig aangelegd en perfect onderhouden.

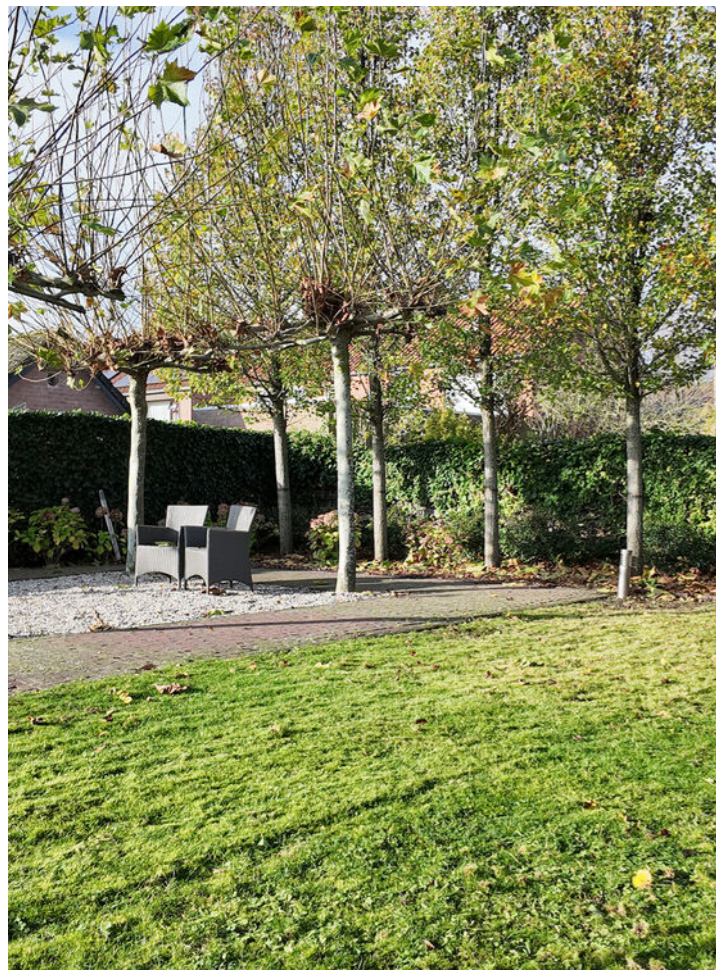
Direct achter de woning is een grote overkapping gebouwd. Hier kun je dus lekker droog zitten als er een spatje regen valt, maar zorgt ook voor een droge doorgang naar de garage.



De tuin is aangelegd met een groot stuk gazon, mooie groene borders en diverse terrassen. Door de bomen achterin de tuin heb je een groen uitzicht en lekker veel privacy. De beschikking over diverse terrassen zorgt ervoor dat er altijd een plekje is voor een loungeset, eettafel en een zwembad.









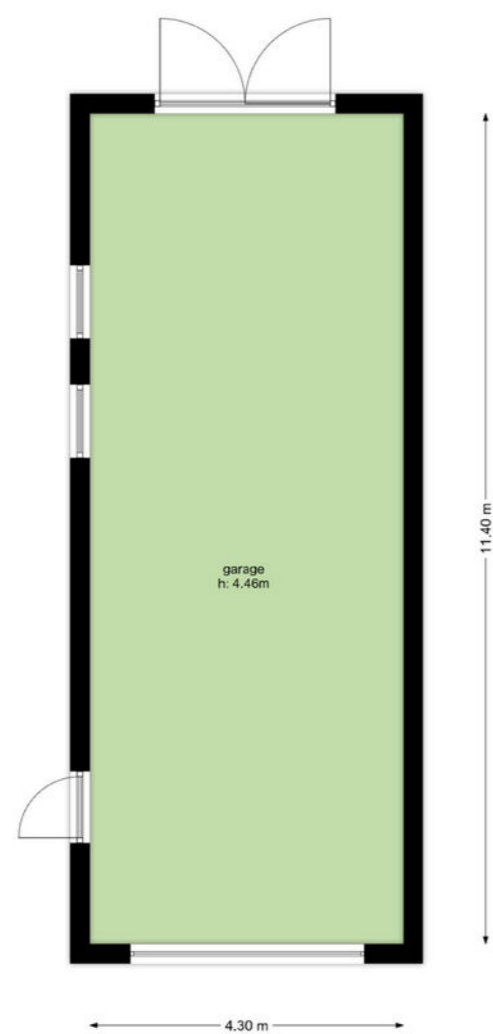
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond garage



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

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
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			
- Kledingkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		



Lijst van zaken

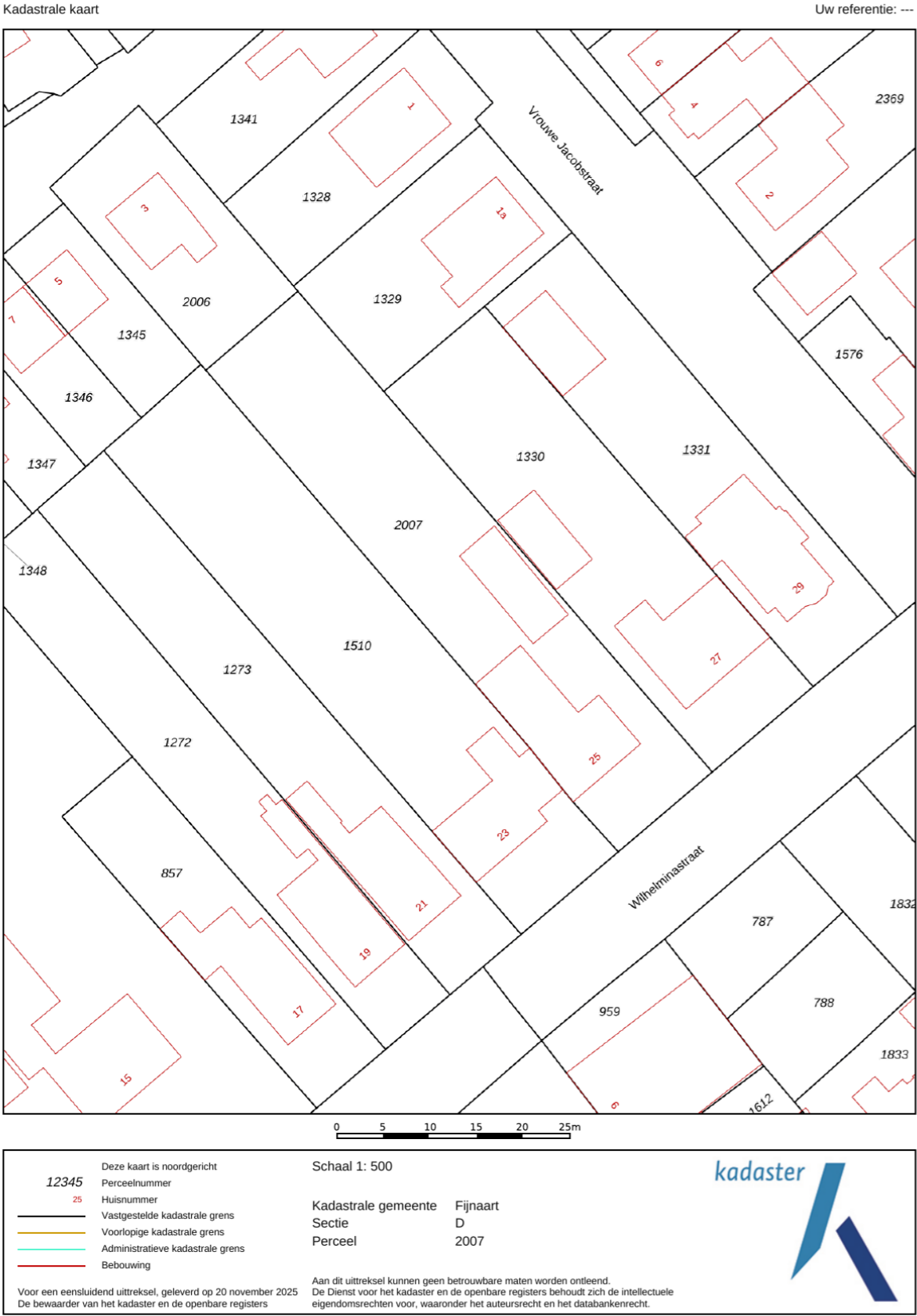
Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool		X	
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Trampoline	X		

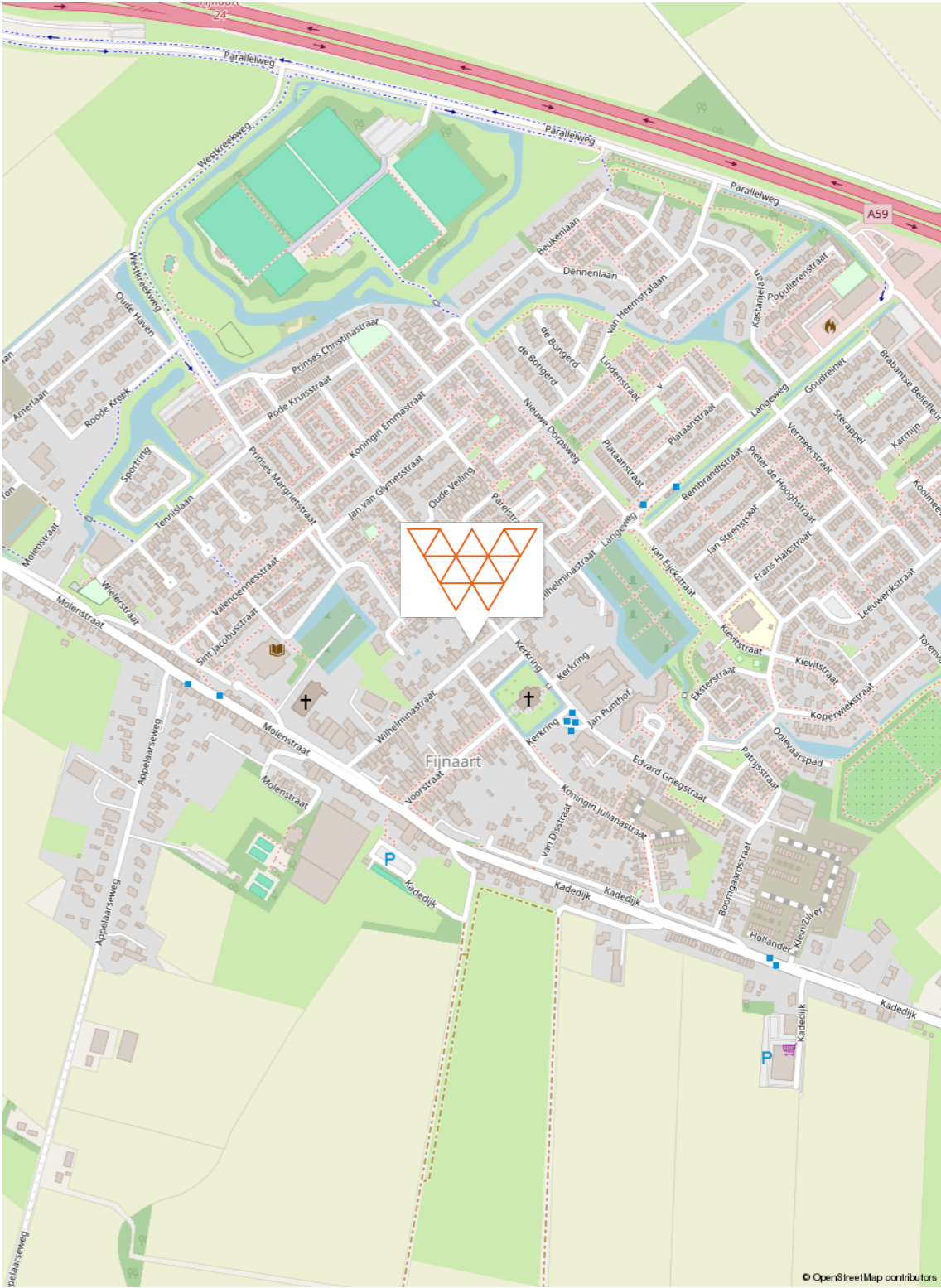


Kadastrale kaart



Locatie

Wilhelminastraat 25
4793 EL, Fijnaart
Noord-Brabant



Aantekeningen



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