



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Instapklare
2-1 kap-
woning!

10 Zonnepanelen

Parkeren in eigen garage

3 slaapkamers

Tuin op het zuidwesten

Nieuwe Dorpsweg 35

Fijnaart

Vraagprijs € 400.000 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

Nieuwe Dorpsweg 35
Fijnaart

*In deze heerlijke 2-1
kapwoning kom je alles tegen
wat je wenst!*

Meer informatie
over deze woning
vindt u op onze
website.

**Veel kijkplezier
gewenst!**

team Van Wensen.



In het kort

Gemak dient de mens. In deze heerlijke 2-1 kapwoning kom je alles tegen wat je wenst. Zullen we het eens opnoemen? Het begint als je aan komt rijden met de auto, want parkeren kan gewoon op eigen terrein in de garage. Je stapt deze woning binnen en zult direct beoordelen dat deze instapklaar is.

Op de begane grond heb je onder andere een lichte woonkamer, nette keuken, toilet, voorraadmast en een heerlijke serre. Op de eerste verdieping zijn twee mooie ruime slaapkamers en een strakke badkamer. Op de tweede verdieping kom je een derde slaapkamer tegen met dakkapel en veel bergruimte.



De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en op het zuidwesten gelegen. Heerlijk genieten dus van het zonnetje. Wordt het zonnetje je te veel of gaat het regenen? Dan ga je onder 1 van de 2 overkappingen zitten en zo kun je het tot in de late uurtjes uithouden.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1972
Ligging	In woonwijk
Garage	Voorzien van elektra, voorzien van water, met elektrische deur

Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	361 m ³
Perceeloppervlakte	205 m ²
Woonoppervlakte	102 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2021

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1100 cm
Tuin breedte	530 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	C.v.-ketel



Lichte woonkamer!

Indeling

Begane grond:

Entree met hier de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, trap naar de eerste verdieping met een praktische kast eronder, meterkast (8 groepen, groep zonnepanelen en 2 aardlekschakelaars) en verder is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een mooie, lichte ruimte in L-vorm. Via een groot raam kijk je heerlijk weg over de breed opgezette woonstraat met veel groen. Je hebt de plek voor een royale hoekbank en een lange eettafel.

Loop je door naar de achterzijde, dan kom je in de keuken uit. Hier is een dubbele wandopstelling met aan de ene zijde de vaatwasser en een dubbele spoelbak. Aan de andere zijde is het fornuis met 5 pitten, een grote oven en een afzuigkap erboven. Vanuit de keuken kun je de achtertuin bereiken en ook is er een handige nis waar je een grote Amerikaanse koelkast kwijt kunt.

Op de vloer ligt een mooie natuurlijke leisteen afwerking met vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, kast met de aansluiting voor de wasmachine en verder is er toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.

Een van de slaapkamers ligt aan de achterzijde van de woning en deze heeft een deur naar het balkon. De tweede slaapkamer is aan de voorzijde gelegen.

De chique afgewerkte badkamer is voorzien van een inloopdouche en dubbele wastafel. De vloer en de wanden zijn voor een gedeelte afgewerkt met leisteen.

Tweede verdieping:

Mooie grote slaapkamer met een dakkapel. Het kozijn van de dakkapel is van kunststof en dus onderhoudsvriendelijk. Verder is er nog een elektrisch te bedienen rolluik aanwezig.



Vanuit de slaapkamer kun je een bergruimte achter de knieschotten bereiken en er is toegang tot een berging. Deze berging is ruim en hier kom je ook de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha HR combi 2021) tegen.

Tuin:

Als je buitenstapt vanuit de woning, kom je eerst onder een grote veranda uit. Deze is af te sluiten met glazen schuifdeuren. Ook kun je vanuit hier naar de oprit.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met hardsteen. Achterin de tuin is nog een tweede overkapping aanwezig. Ook kun je vanuit de tuin de garage bereiken.

De garage is mooi ruim en gebouwd van steen. Er is elektra aanwezig, een kraantje en verder is de vloer afgewerkt met plavuizen. Middels een elektrische sectionaaldeur kun je in- en uitrijden.

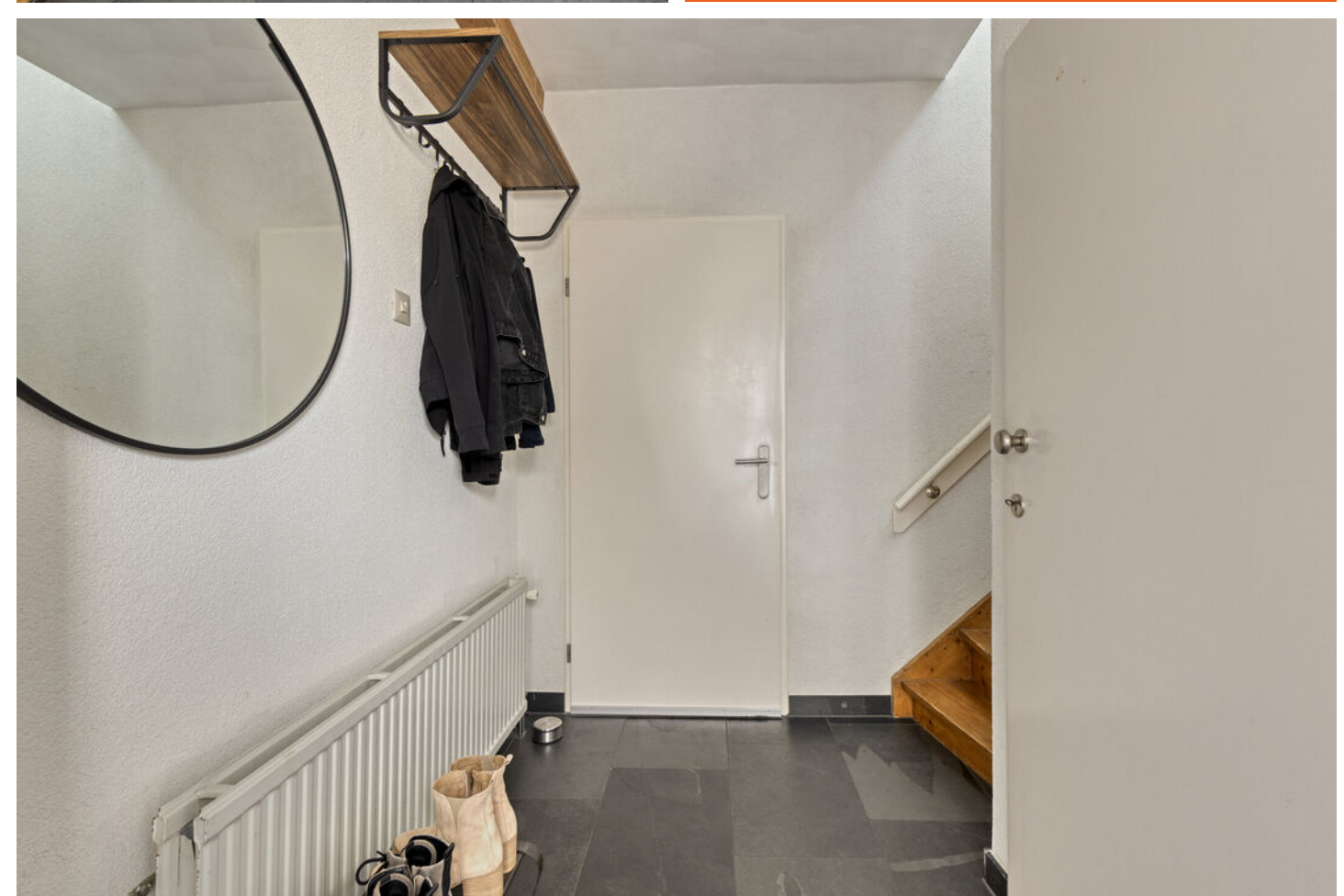
Algemeen:

- op het dak van de garage liggen 8 zonnepanelen en nog eens 2 op de dakkapel;
- de woning is grotendeels voorzien van elektrisch te bedienen rolluiken;
- In het trapgat is een airconditioning aanwezig, welke te gebruiken is om te koelen en te verwarmen.



Entree

Entree met hier de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, trap naar de eerste verdieping met een praktische kast eronder, meterkast (8 groepen, groep zonnepanelen en 2 aardlekschakelaars) en verder is er toegang tot de woonkamer.





Woonkamer

De woonkamer is een mooie, lichte ruimte in L-vorm. Via een groot raam kijk je heerlijk weg over de breed opgezette woonstraat met veel groen. Je hebt de plek voor een royale hoekbank en een lange eettafel.





Keuken

Loop je door naar de achterzijde, dan kom je in de keuken uit. Hier is een dubbele wandopstelling met aan de ene zijde de vaatwasser en een dubbele spoelbak. Aan de andere zijde is het fornuis met 5 pitten, een grote oven en een afzuigkap erboven. Vanuit de keuken kun je de achtertuin bereiken en ook is er een handige nis waar je een grote Amerikaanse koelkast kwijt kunt.





Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, kast met de aansluiting voor de wasmachine en verder is er toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.



Slaapkamers

Een van de slaapkamers ligt aan de achterzijde van de woning en deze heeft een deur naar het balkon. De tweede slaapkamer is aan de voorzijde gelegen.





Badkamer

De chique afgewerkte badkamer is voorzien van een inloopdouche en dubbele wastafel. De vloer en de wanden zijn voor een gedeelte afgewerkt met leisteen.





Tweede verdieping

Mooie grote slaapkamer met een dakkapel. Het kozijn van de dakkapel is van kunststof en dus onderhoudsvriendelijk. Verder is er nog een elektrisch te bedienen rolluik aanwezig.

Vanuit de slaapkamer kun je een bergruimte achter de knieschotten bereiken en er is toegang tot een berging. Deze berging is ruim en hier kom je ook de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha HR combi 2021) tegen.



Tuin

Als je buitenstapt vanuit de woning, kom je eerst onder een grote veranda uit. Deze is af te sluiten met glazen schuifdeuren. Ook kun je vanuit hier naar de oprit.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met hardsteen. Achterin de tuin is nog een tweede overkapping aanwezig. Ook kun je vanuit de tuin de garage bereiken.





Garage

De garage is mooi ruim en gebouwd van steen. Er is elektra aanwezig, een kraantje en verder is de vloer afgewerkt met plavuizen. Middels een elektrische sectionaaldeur kun je in- en uitrijden.





Plattegrond begane grond



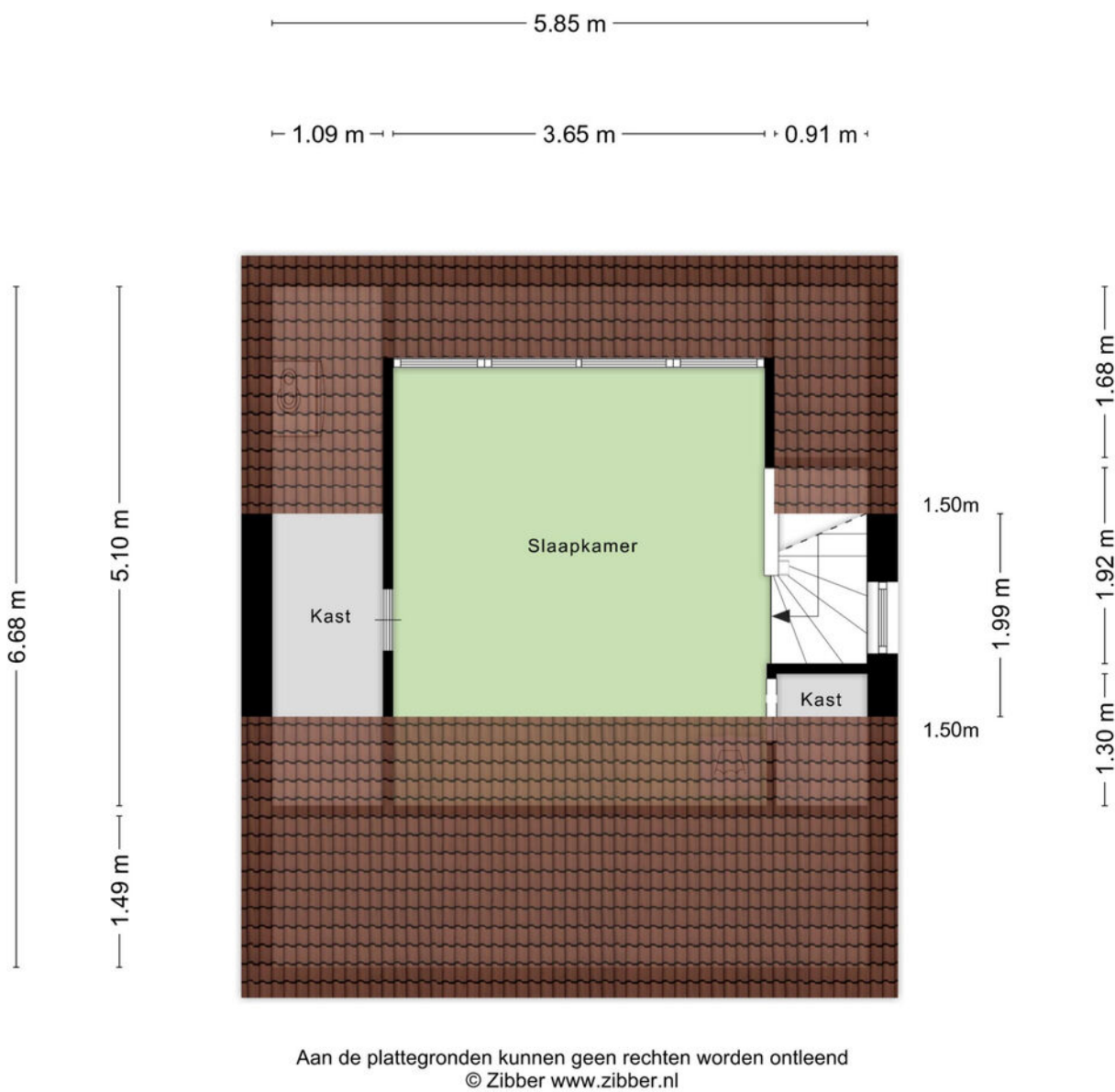
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



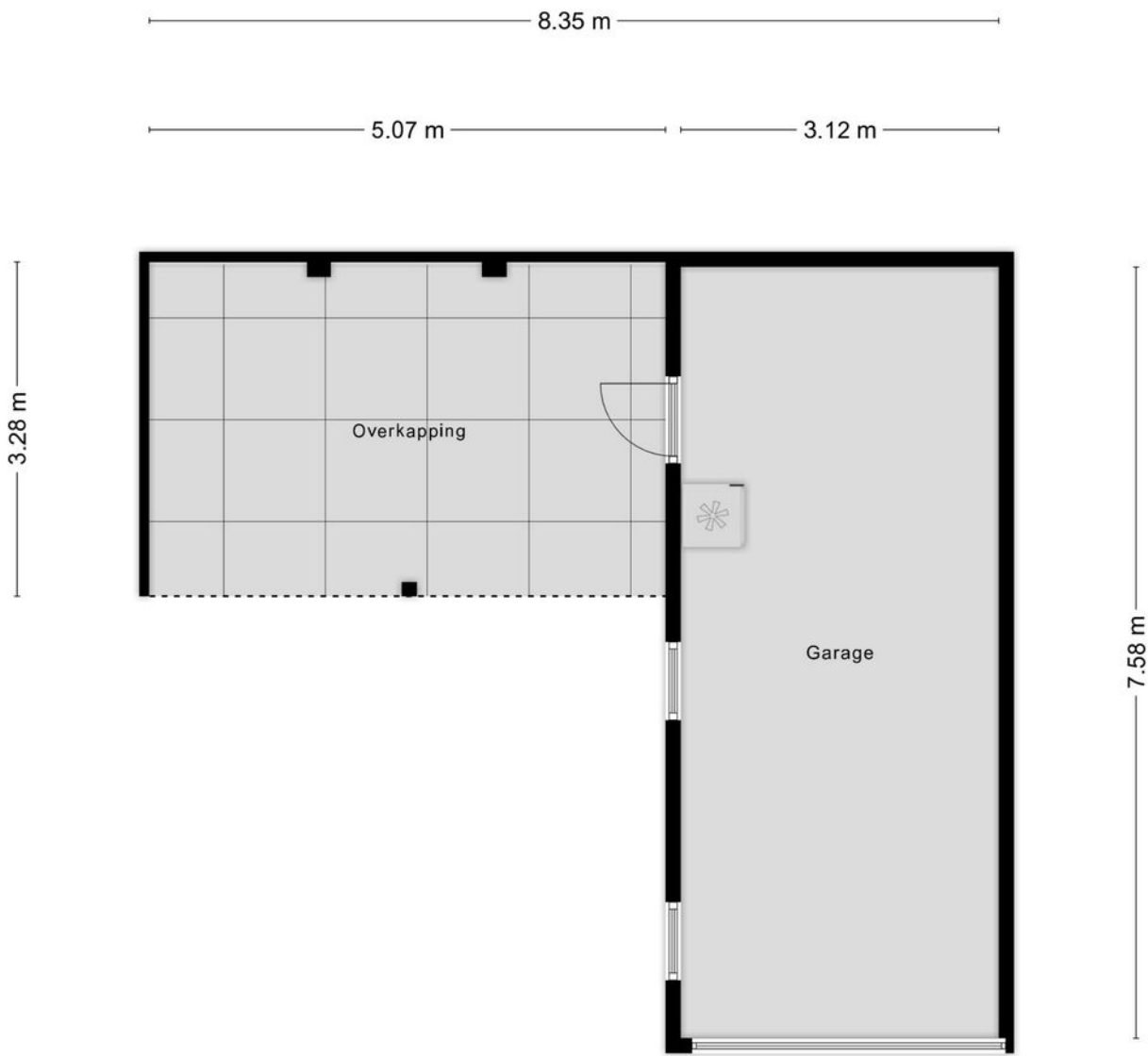
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond garage en overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie

Nieuwe Dorpsweg 35
4793 BR, 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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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