



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Schitterende
ruime
woning!

Luxe badkamer

Onderhoudsvriendelijke tuin

5 slaapkamers

Garage met oprit

Sportring 3

Fijnaart

Vraagprijs € 850.000 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

Sportring 3 Fijnaart

Perfect onderhouden
vrijstaande woning met
grote veranda

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! Schitterend en degelijk gebouwd van onder tot boven. Je woont op een "eiland" in de woonwijk en hierdoor ervaar je lekker veel ruimte om je heen. De woning is perfect onderhouden en met een woonoppervlakte van maar liefst zo'n 253 vierkante meter zul je niet snel ruimte tekort komen. Zo heb je de beschikking over een grote lichte woonkamer, eetkamer, dichte aangebouwde keuken, royale luxe badkamer en 5 slaapkamers. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en genieten kun je onder de grote veranda welke achter de woning is gebouwd. Kortom zoek je een nette woning met veel woonruimte? Dan ben je hier aan het juiste adres.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2007
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Garage	Voorzien van elektra en water
Schuur / berging	Vrijstaand kunststof

Maten object

Aantal kamers	7
Inhoud	815 m³
Perceeloppervlakte	388 m²
Woonoppervlakte	253 m²

Energie & isolatie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	Cv ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2006

Tuingegevens

Tuin	Achtertuin
Tuin diepte / lengte	8.5 m
Tuin breedte	14.8 m
Ligging	Noordwest
Kwaliteit	Verzorgd



Dichte aangebouwde keukens

Indeling

Begane grond:

Je stapt de woning binnen in een mooie ruime entree, precies zoals het hoort bij zo'n mooie grote vrijstaande woning. Vanuit de entree kun je via een trap de eerste verdieping bereiken. Ook kom je de meterkast (11 groepen, kookgroep en 3 aardlekschakelaars) tegen en de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Als laatste kun je vanuit de entree naar de woonkamer en de garage.

De woonkamer is een mooie lichte en royale ruimte. Je hebt aan de voorzijde veel glas en hier kijk je mooi weg over de tuin en de groene singel voor de deur. Via openslaande deuren kun je ook de voortuin in. In de woonkamer is airconditioning aanwezig, ideaal voor de warme dagen.

Vanuit de woonkamer kun je door naar de grote eetkamer welke aan de achterzijde is gelegen. Deze is afgescheiden van de woonkamer. Ook de eetkamer is weer enorm ruim en lekker licht. Hier is voor de warme dagen ook weer airconditioning aanwezig. Openslaande deuren bieden

toegang tot de tuin en een loopdeur biedt toegang tot de keuken. Verder is er onder de trap nog een bergkast gerealiseerd.

De dichte keuken is aangebouwd en voorzien van een inrichting in hoekopstelling met ingebouwde koelkast, combi-oven, 5-pits inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken.

De bijkeuken heeft een loopdeur naar de tuin. Verder is er veel bergruimte en ook de aansluitingen voor de wasapparatuur tref je hier.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Twee van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en van een goed formaat.

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is een echte master bedroom.

Je hebt hier toegang tot het balkon via openslaande deuren. Ook heb je hier nog een aparte ruimte tot jouw beschikking welke dienst kan doen als kantoor of grote inloopkast.

De royale badkamer is van alle gemakken voorzien. Er is een douche, whirlpool bad, wandcloset, dubbele wastafel en meubel en extra wastafel voor het uitspoelen van kleding. Onder de tegels ligt vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Ook deze tweede verdieping is weer een volwaardige etage. Je hebt hier een slaapkamer aan de voorzijde, aan de achterzijde en er is toegang tot een berging/technische ruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde springt in het oog door het halfronde raam. Verder is er bergruimte achter de knieschotten. Extra leuk detail is hier de speelse kapvorm.

De slaapkamer aan de achterzijde is ook weer royaal. Er is een dakvenster en wederom bergruimte achter de knieschotten.

Als laatste hebben we nog de berging/technische ruimte. Hier is de opstelplaats van de cv-ketel (Daalderop HR combi CW 5 uit 2006) en de WTW unit. Een dakraam zorgt hier voor lichtinval. Verder is hier een voorziening getroffen om een sauna te plaatsen.



Garage:

De garage is voorzien van elektra, water en tegels op de vloer. Openslaande deuren zorgen voor toegang vanaf de oprit. Achterin de garage is nog een vaste kast gerealiseerd.

Tuin:

De tuin is verzorgd aangelegd met terras, borders en kunstgazon. Direct achter de woning is een grote overkapping gemaakt waar je lekker droog kunt zitten of beschut bij zonnig weer.

In de hoek is nog een kunststof berging aanwezig, ideaal voor het opbergen van de tuinspullen.

Onder de overkapping is een kraantje aanwezig en elektra. Via een poort kun je de voorzijde bereiken.

Algemeen:

- de woning is voorzien van een alarmsysteem;
- de woning is op de begane grond voorzien van ingebouwde elektrische bediening rolluiken;
- alle kozijnen, ramen en deuren zijn van kunststof;
- de begane grond is afgewerkt met natuursteen op vloer met daaronder vloerverwarming;
- alle wanden van de begane grond zijn afgewerkt met spachtelputz;
- de vloeren zijn allemaal van beton en op de verdieping is deze afgewerkt met hout.



Entree

Je stapt de woning binnen in een mooie ruime entree, precies zoals het hoort bij zo'n mooie grote vrijstaande woning. Vanuit de entree kun je via een trap de eerste verdieping bereiken. Ook kom je de meterkast (11 groepen, kookgroep en 3 aardlekschakelaars) tegen en de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Als laatste kun je vanuit de entree naar de woonkamer en de garage.





Woonkamer

De woonkamer is een mooie lichte en royale ruimte. Je hebt aan de voorzijde veel glas en hier kijk je mooi weg over de tuin en de groene singel voor de deur. Via openstaande deuren kun je ook de voortuin in. In de woonkamer is airconditioning aanwezig, ideaal voor de warme dagen.





Eetkamer

Vanuit de woonkamer kun je door naar de grote eetkamer welke aan de achterzijde is gelegen. Deze is afgescheiden van de woonkamer. Ook de eetkamer is weer enorm ruim en lekker licht. Hier is voor de warme dagen ook weer airconditioning aanwezig. Openslaande deuren bieden toegang tot de tuin en een loopdeur biedt toegang tot de keuken. Verder is er onder de trap nog een bergkast gerealiseerd.





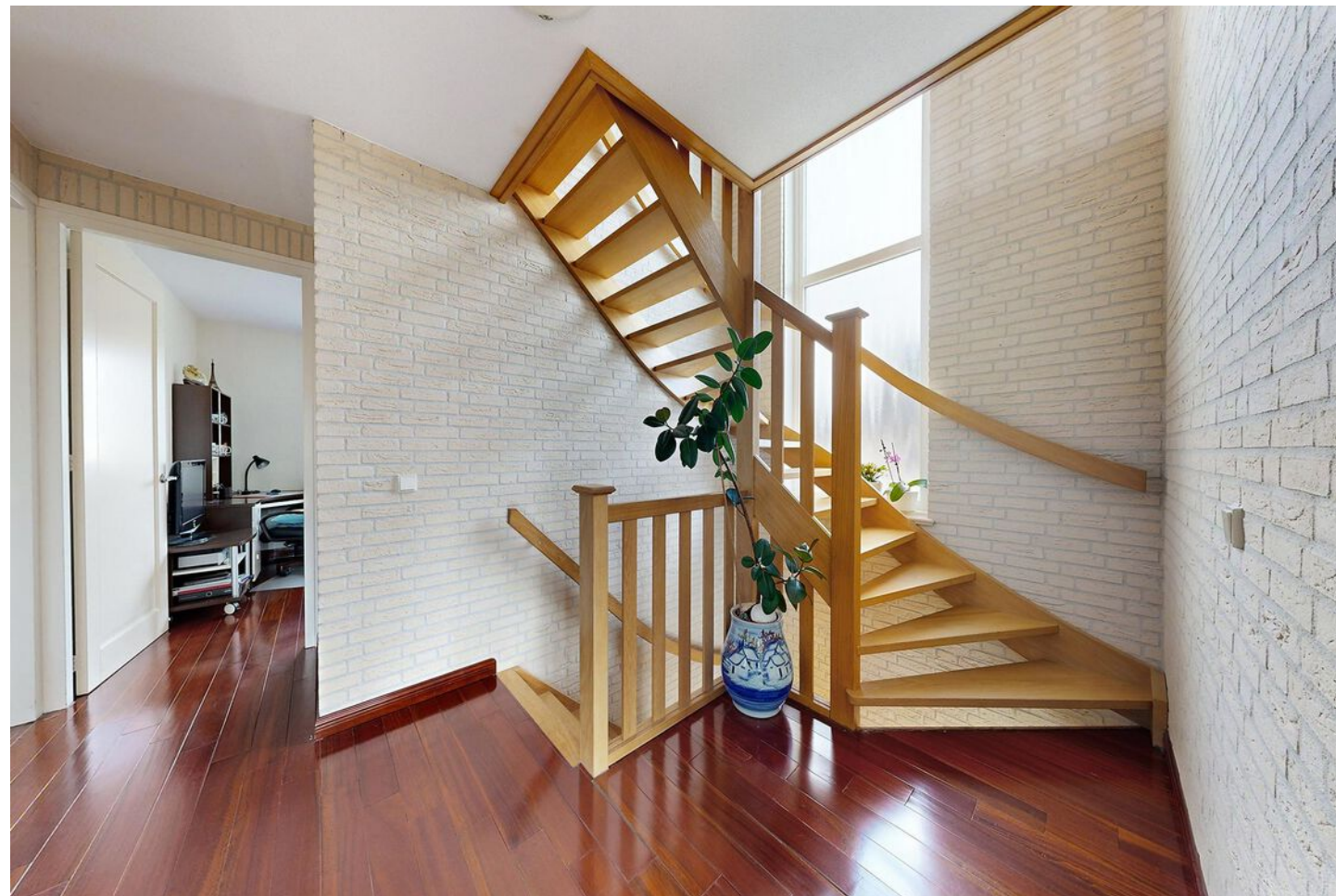
Keuken

De dichte keuken is aangebouwd en voorzien van een inrichting in hoekopstelling met ingebouwde koelkast, combi-oven, 5-pits inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken.



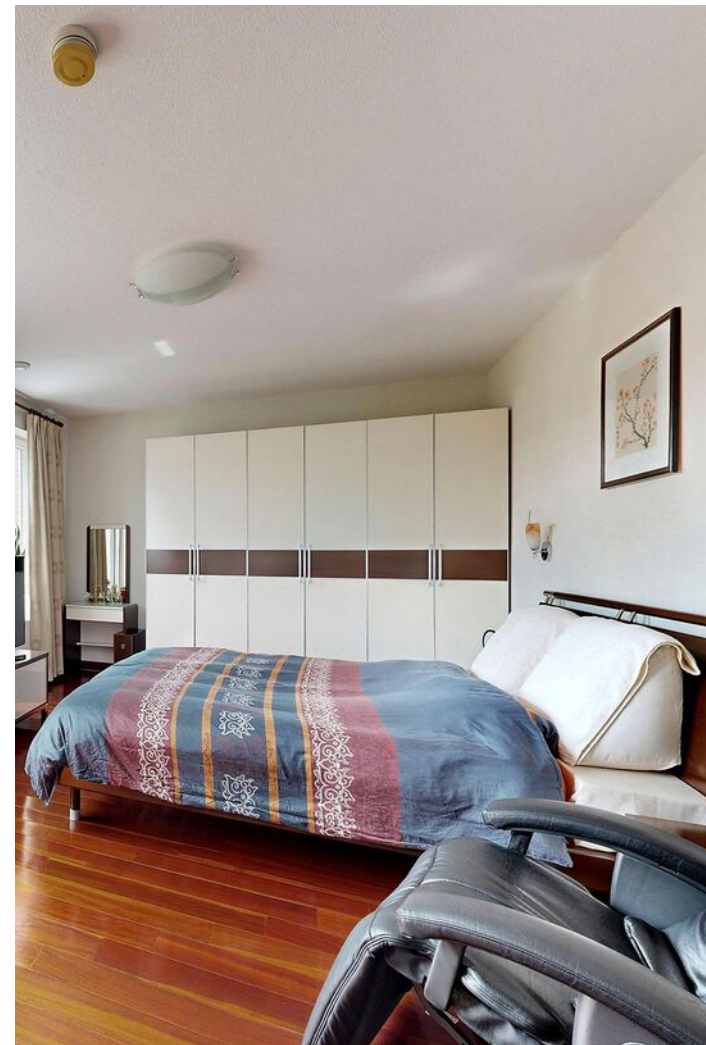
Eerste verdieping

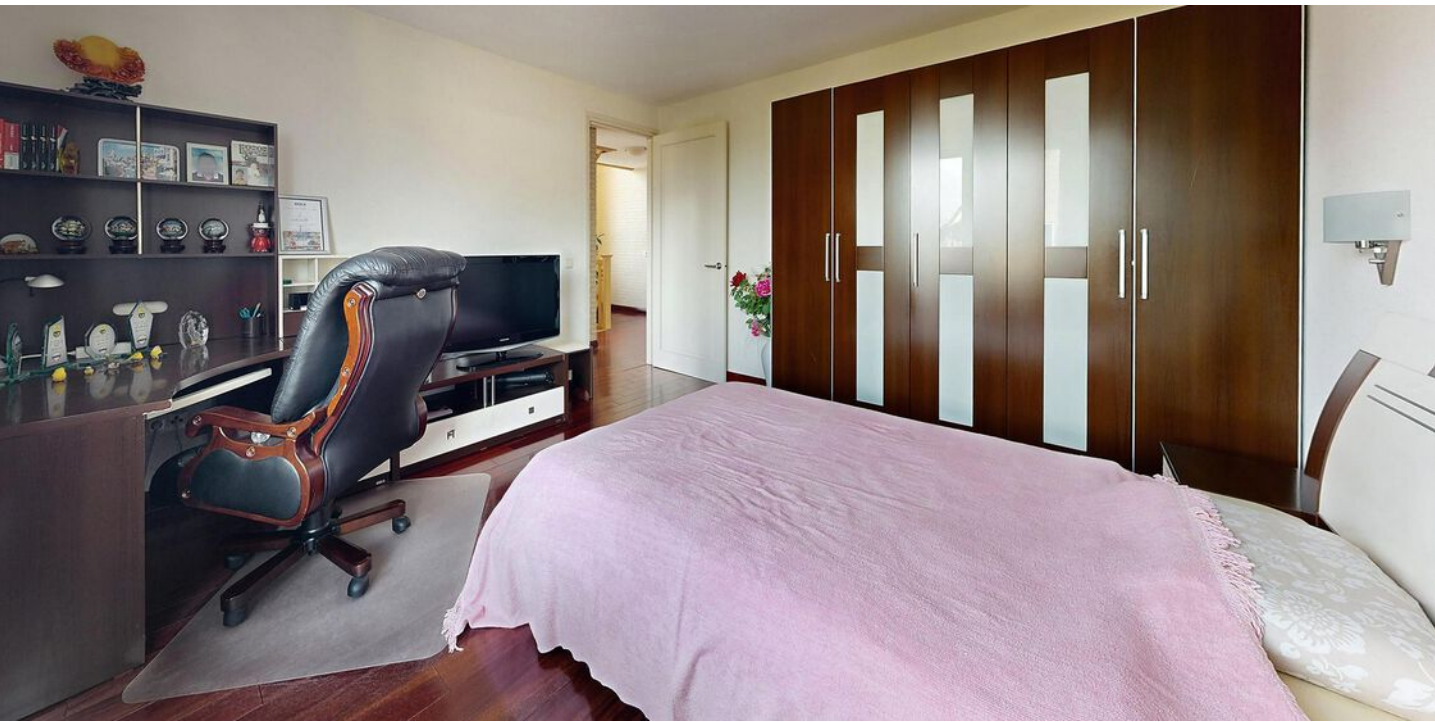
Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.



Hoofdslaapkamer

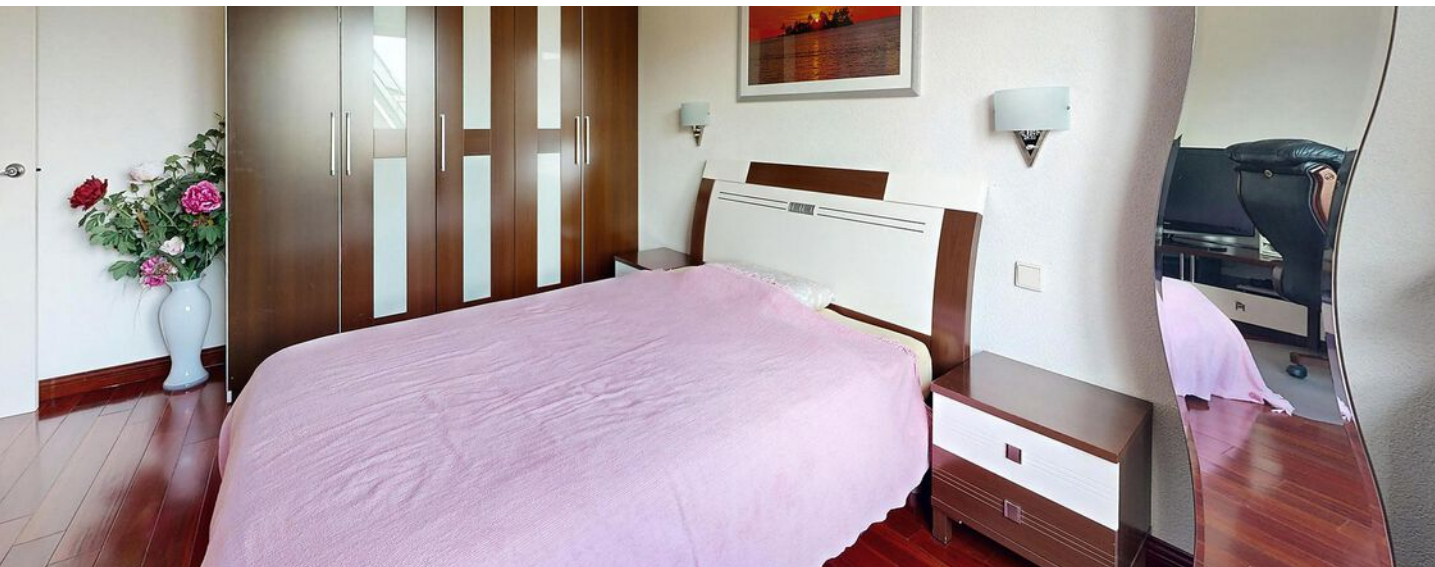
De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is een echte master bedroom. Je hebt hier toegang tot het balkon via openslaande deuren. Ook heb je hier nog een aparte ruimte tot jouw beschikking welke dienst kan doen als kantoor of grote inloopkast.





Slaapkamers

De andere twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en van een goed formaat.





Badkamer

De royale badkamer is van alle gemakken voorzien. Er is een douche, whirlpool bad, wandcloset, dubbele wastafel en meubel en extra wastafel voor het uitspoelen van kleding. Onder de tegels ligt vloerverwarming.



Tweede verdieping

Ook deze tweede verdieping is weer een volwaardige etage. Je hebt hier een slaapkamer aan de voorzijde, aan de achterzijde en er is toegang tot een berging/technische ruimte.



De slaapkamer aan de voorzijde springt in het oog door het halfronde raam. Veder is er bergruimte achter de knieschotten. Extra leuk detail is hier de speelse kapvorm.



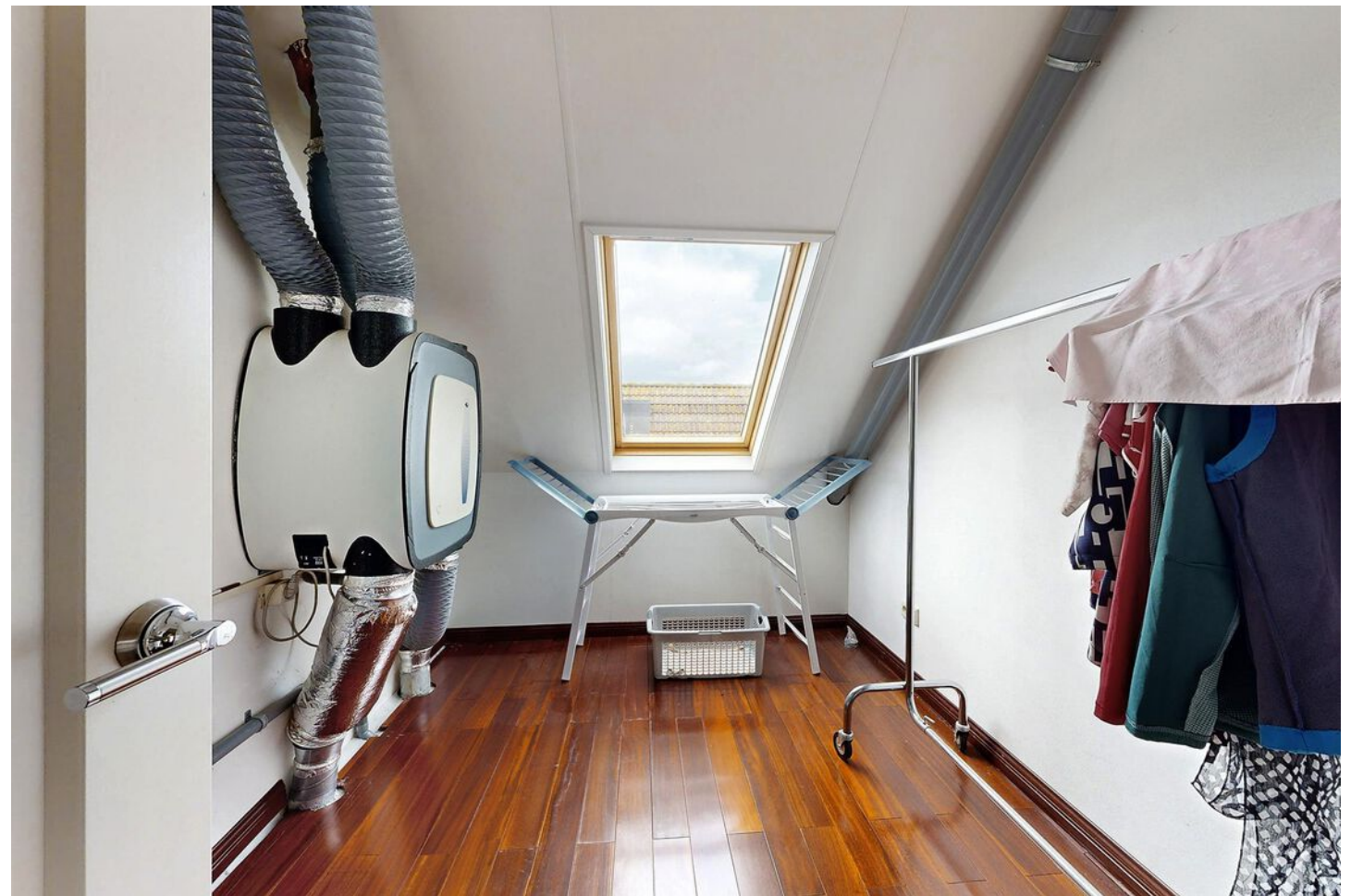


Berging/ technische ruimte

Als laatste hebben we nog de berging/technische ruimte. Hier is de opstelplaats van de cv-ketel (Daalderop HR combi CW 5 uit 2006) en de WTW unit. Een dakraam zorgt hier voor lichtinval. Verder is hier een voorziening getroffen om een sauna te plaatsen.



De slaapkamer aan de achterzijde is ook weer royaal. Er is een dakvenster en wederom bergruimte achter de knieschotten.





Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd met terras, borders en kunstgazon. Direct achter de woning is een grote overkapping gemaakt waar je lekker droog kunt zitten of beschut bij zonnig weer.

In de hoek is nog een kunststof berging aanwezig, ideaal voor het opbergen van de tuinspullen.

Onder de overkapping is een kraantje aanwezig en elektra. Via een poort kun je de voorzijde bereiken.









Plattegrond begane grond



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

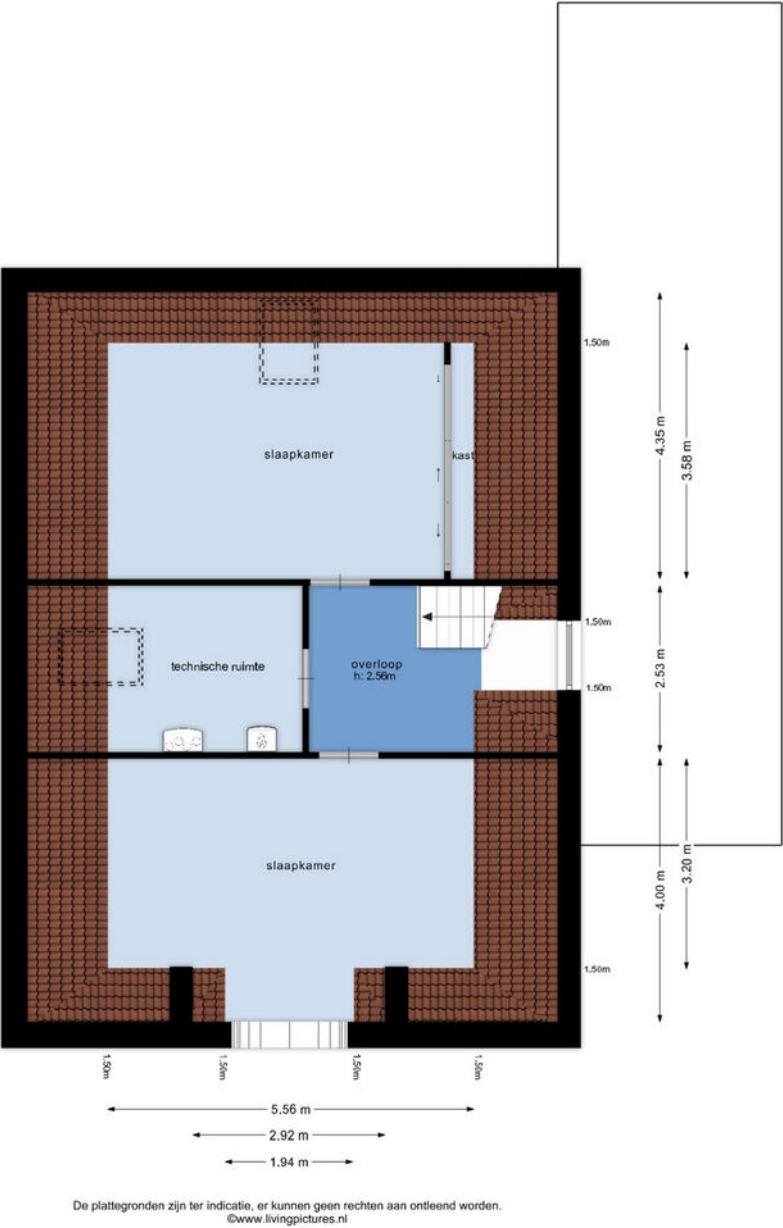
Plattegrond 1e verdieping



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



Plattegrond 2e verdieping

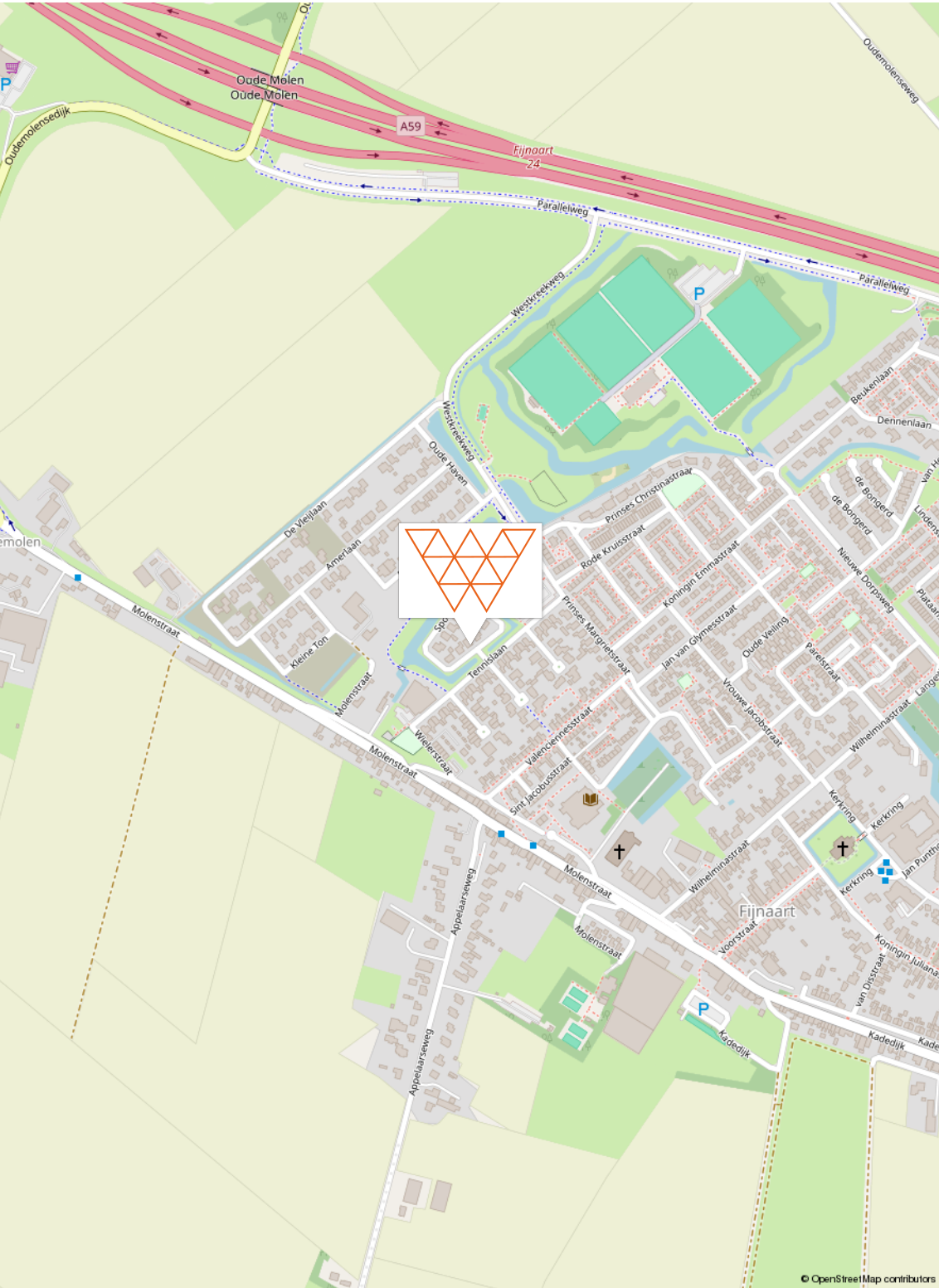


Kadastrale kaart



Locatie

Sportring 3
4793 DG, Fijnaart
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen			X
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Houten vloer(delen)	X		
Plavuizen	X		
Designradiator(en)	X		
Spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combimagnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer			X
Koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	X		
Toiletrolhouder	X		
Toiletborstel(houder)	X		
Fontein	X		
Ligbad	X		
Jacuzzi/whirlpool	X		
Douche (cabine/scherf)	X		
Wastafel	X		
Wastafelmeubel	X		
Badkamer Toilet	X		
Badkamer Toiletborstel(houder)	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
CV-installatie	X		
Boiler	X		
Rolluiken	X		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		

Aantekeningen

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