



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Ruime
hoekwoning!



Mooie groene wijk

Alle voorzieningen dichtbij

4 slaapkamers

Instapklare woning

Callenburghlaan 42

Willemstad

Vraagprijs € 375.000 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

Callenburghlaan 42
Willemstad

*Heerlijk wonen in een mooie
rustige woonwijk op
loopafstand van de vesting!*

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

Heerlijk wonen in een mooie rustige woonwijk op loopafstand van de vesting. Een combinatie van rust, maar ook vertier als je dit opzoekt. Deze ruime hoekwoning is aan een zijde vrijstaand en dit draagt ook bij aan een fijne manier van wonen. De wijk kenmerkt zich door een mooie groene opzet. Loop je de deur uit en ga je de hoek om, dan sta je met 5 minuten in de levendige vesting van Willemstad. Hier kun je een hapje eten, een drankje doen of boodschappen halen bij de Jumbo, bakker of een van de andere winkels. Kortom, aan voorzieningen ontbreekt het niet.



Ook de centrale ligging mag niet onbenoemd blijven, je kunt Willemstad namelijk met het openbaar vervoer bereiken, via het water, maar ook perfect via de snelweg A29/A59.

De woning zelf is goed onderhouden en daarmee instapklaar. Er is een ruim opgezette woonkamer en keuken op de begane grond en op de verdiepingen kom je vier slaapkamers tegen en de keurige badkamer met alles erop en eraan. De tuin is op het zuidoosten gelegen, het eerste bakje koffie van de dag nuttig je dus heerlijk in de tuin met een zonnetje op het gezicht.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Eindwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1974
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	388 m ³
Perceeloppervlakte	157 m ²
Woonoppervlakte	116 m ²

Energie & isolatie

Energie label	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2023

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1000 cm
Tuin breedte	630 cm
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	verzorgd



Uitstekend verzorgde
badkamer!

Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in een mooie ruime entree. Hier is de trap naar de eerste verdieping, een praktische nis voor de garderobe, geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, meterkast met 5 groepen, kookgroep en aardlekschakelaar, praktische voorraadkast onder de trap en verder is er toegang tot de woonkamer.

Als je de woonkamer binnenstapt valt gelijk het mooie licht op. Via het grote raam voor en de grote glazen pui valt het licht in de woonkamer.

Aan de voorzijde is het zitgedeelte en hier de houtkachel, heerlijk voor de koude herfstdagen.

Loop je naar achteren, dan kom je de leefkeuken tegen over de gehele breedte. Bij het grote raam is de plek voor de eettafel. Als je aan tafel zit kijk je mooi weg over de tuin.

De keuken is in hoekopstelling en voorzien van een vaatwasser, 4-pits gaskookplaat,

afzuigkap en combi-oven. Vanuit de keuken is via een deur de tuin te bereiken.

Op de begane grond is de vloer afgewerkt met een walnotenhouten parketvloer.

Eerste verdieping:

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

Twee van de slaapkamers liggen aan de achterzijde en de derde aan de voorzijde. Alle drie de slaapkamers zijn van een goed formaat. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een balkon.

De badkamer is geheel betegeld en van alle gemakken voorzien. Zo heb je een douche, wastafel met meubel, wandcloset en een heerlijk ligbad.

Op de gehele verdieping is de betonnen vloer afgewerkt met parket.

Tweede verdieping:

Overloop met dakraam, aansluitingen voor



de wasapparatuur, opstelplaats cv-ketel (Intergas Xtreme HR combi 2023 huur), diverse bergruimte en verder is er nog een inloopkast en toegang tot een vierde slaapkamer.

Deze vierde slaapkamer is ook weer van een goed formaat en dit komt mede door de aanwezigheid van een dakkapel. Achter de knieschotten tref je bergruimte aan. De dakkapel is voorzien van een elektrisch te bedienen rolluik.

De vloer op de tweede verdieping is net als de verdieping eronder afgewerkt met parket.

Tuin:

De tuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met

een groot terras direct achter de woning. Verder is er een stuk kunstgazon en zijn er borders.

Achterin de tuin is een stenen berging met elektra en ook is hier de poort naar het achtergelegen pad. Bij de achtergevel van de woning is een buitenkraantje aanwezig.

Algemeen:

- alle vloeren zijn van beton;
- de gehele woning (met uitzondering van de pui achter op de begane grond) is voorzien van kunststof, vernieuwd eind 2023;
- op het dak van de woning liggen 12 zonnepanelen.

Entree

Je komt binnen in een mooie ruime entree. Hier is de trap naar de eerste verdieping, een praktische nis voor de garderobe, geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, meterkast met 5 groepen, kookgroep en aardlekschakelaar, praktische voorraadkast onder de trap en verder is er toegang tot de woonkamer.





Woonkamer

Als je de woonkamer binnenstapt valt gelijk het mooie licht op. Via het grote raam voor en de grote glazen pui valt het licht in de woonkamer. Aan de voorzijde is het zitgedeelte en hier de houtkachel, heerlijk voor de koude herfst dagen.





Leefkeuken

Loop je naar achteren, dan kom je de leefkeuken tegen over de gehele breedte. Bij het grote raam is de plek voor de eettafel. Als je aan tafel zit kijk je mooi weg over de tuin.





Keuken

De keuken is in hoekopstelling en voorzien van een vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en combi-oven. Vanuit de keuken is via een deur de tuin te bereiken.





Eerste verdieping

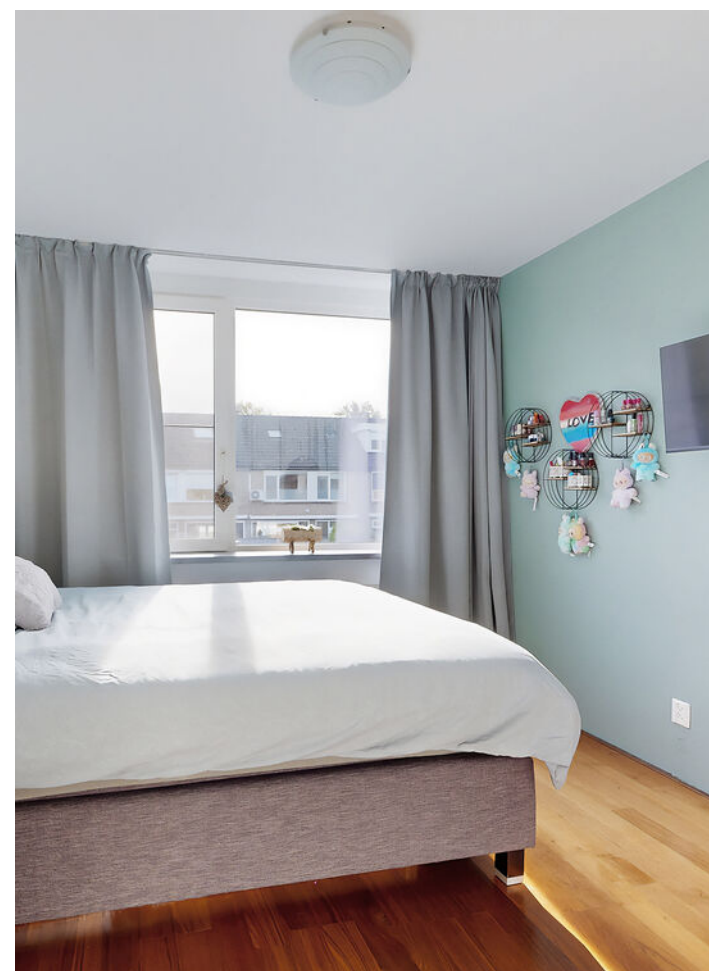
Overloop met afsluitbare trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Op de gehele verdieping is de betonnen vloer afgewerkt met parket.





Slaapkamers

Twee van de slaapkamers liggen aan de achterzijde en de derde aan de voorzijde. Alle drie de slaapkamers zijn van een goed formaat. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een balkon.





Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en van alle gemakken voorzien. Zo heb je een douche, wastafel met meubel, wandcloset en een heerlijk ligbad.





Tweede verdieping

Overloop met dakraam, aansluitingen voor de wasapparatuur, opstelplaats cv-ketel (Intergas Xtreme HR combi 2023 huur), diverse bergruimte en verder is er nog een inloopkast en toegang tot een vierde slaapkamer.

De vloer op de tweede verdieping is net als de verdieping eronder afgewerkt met parket.





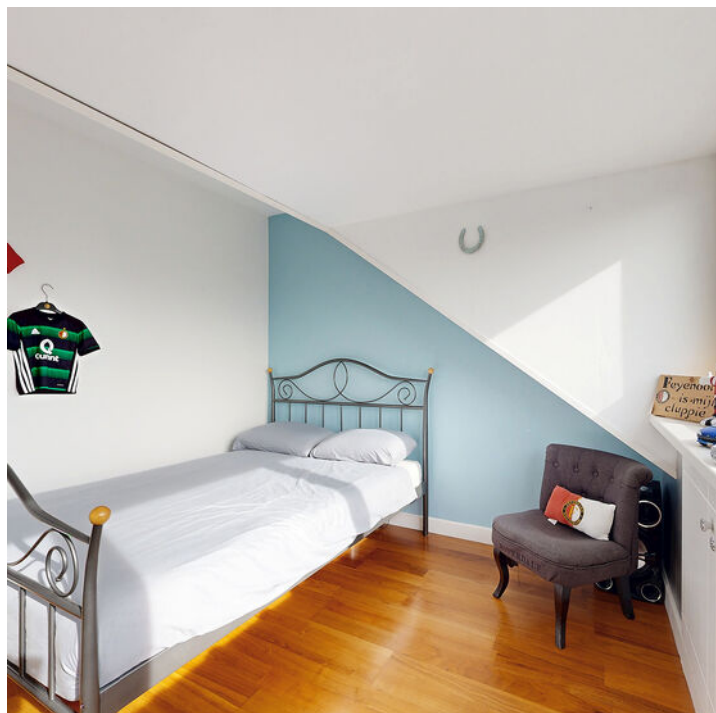
Tuin

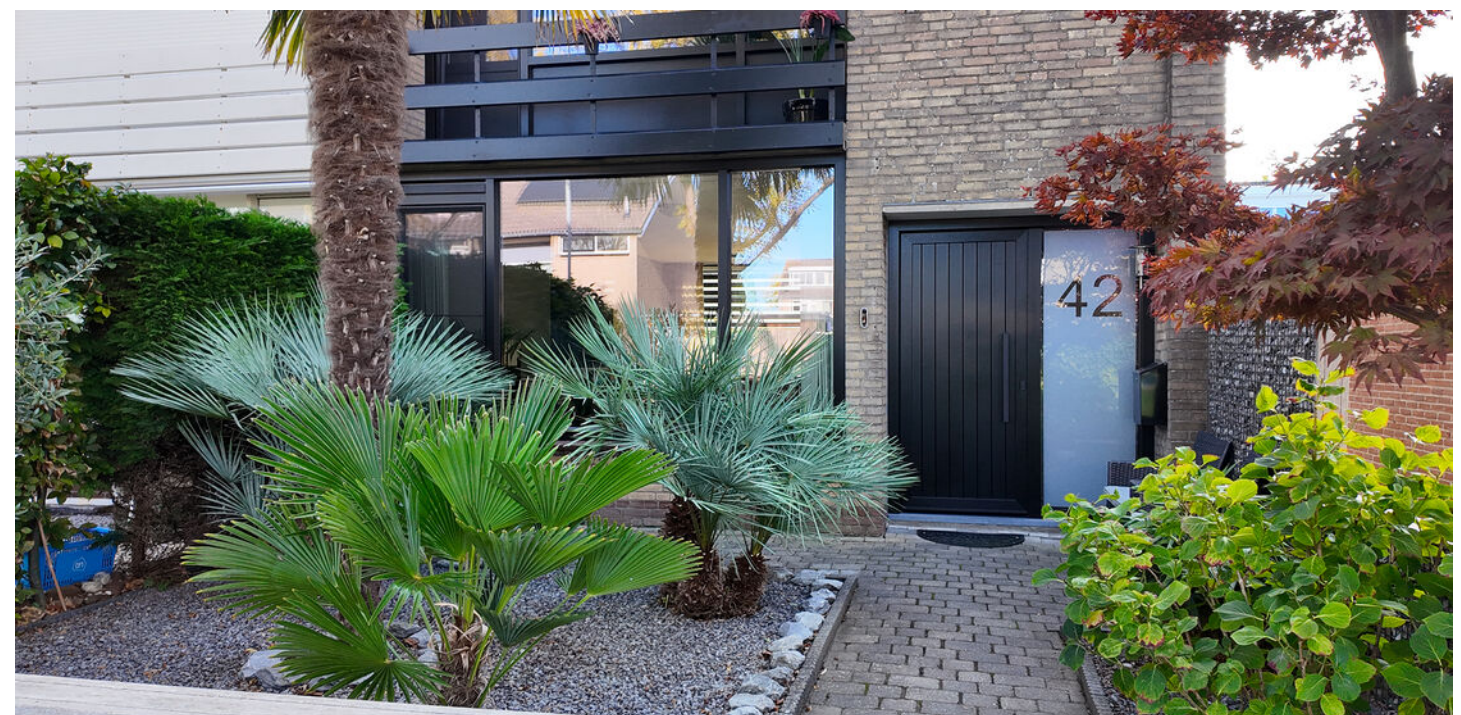
De tuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met een groot terras direct achter de woning. Verder is er een stuk kunstgazon en zijn er borders.

Achterin de tuin is een stenen berging met elektra en ook is hier de poort naar het achtergelegen pad. Bij de achtergevel van de woning is een buitenkraantje aanwezig.

Slaapkamer

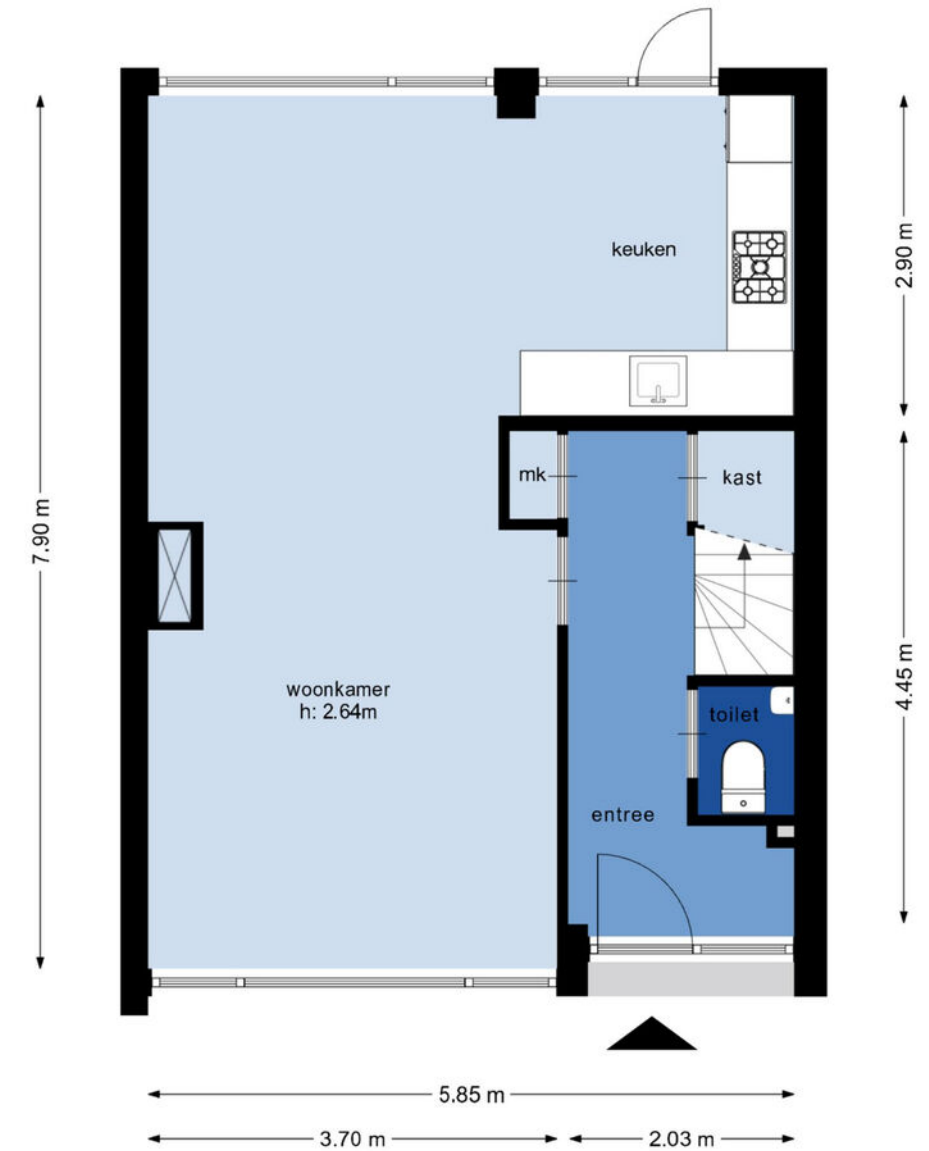
Deze vierde slaapkamer is ook weer van een goed formaat en dit komt mede door de aanwezigheid van een dakkapel. Achter de knieschotten tref je bergruimte aan. De dakkapel is voorzien van een elektrisch te bedienen rolluik.







Plattegrond begane grond



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

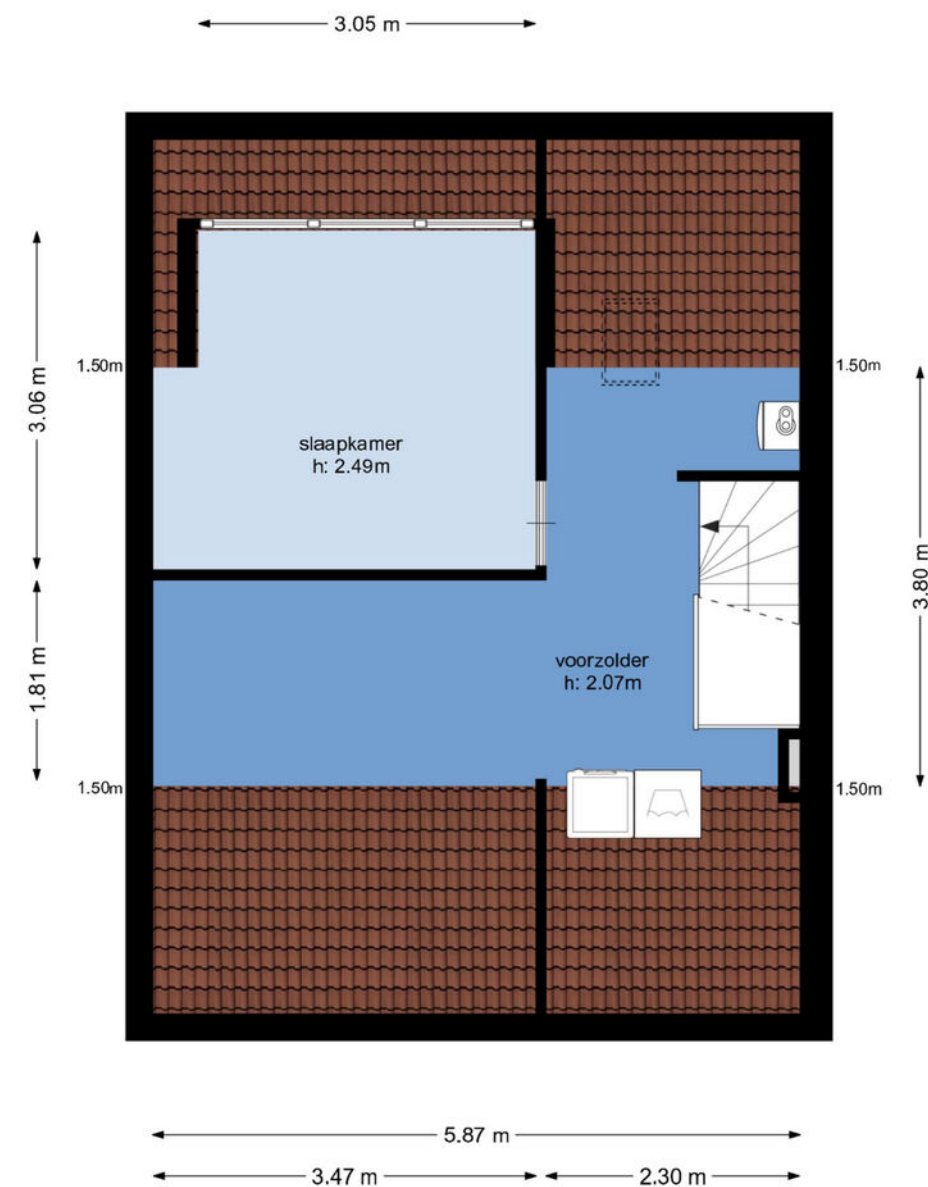


Plattegrond 1e verdieping



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



Kadastrale kaart



Locatie

Callenburghlaan 42
4797 BZ, Willemstad
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
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	
- jaloezieën		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			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Roekmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Olijfbom en voorste palmboom voortuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



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		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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