



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Ruime
vrijstaande
woning!

Riante achtertuin

Uitzicht over de polder

4 slaapkamers

Royale woonkamer

Noordschans 11

Klundert

Vraagprijs € 585.000 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

Noordschans 11 Klundert

Riante vrijstaande woning op een groot perceel!

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

Deze verrassend ruime en uitgebouwde vrijstaande 5-kamerwoning uit 1978 is gelegen op een perceel eigen grond van 578m2 en ligt in het buurtschap Noordschans, tussen de kern van Klundert en de jachthaven aan het Hollands Diep.

Als u houdt van buiten wonen, is dit de juiste plaats! In het buurtschap wonen circa 185 inwoners, maar vestingstad Klundert is dichtbij. De woning ligt in een een rustige straat met altijd voldoende parkeergelegenheid, een flinke achtertuin gericht op het zonnige westen met uitzicht over polderlandschap.

Deze woning biedt een slaapkamer en badkamer op de begane grond en is dus ook uitermate geschikt voor onder andere senioren, maar ook voor gezinnen is dit een heerlijke locatie met ruimte rondom.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1978
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Schuur / berging	Voorzien van elektra
Maten object	
Aantal kamers	5
Inhoud	590 m³
Perceeloppervlakte	578 m²
Woonoppervlakte	180 m²
Energie & isolatie	
Energietabel	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2022
Tuingegevens	
Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	2350 cm
Tuin breedte	1400 cm
Ligging	west
Kwaliteit	normaal



Indeling

Begane grond:

Entree, met ruime centrale hal met vide en Velux dakramen, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de meterkast (8 groepen + aardlekschakelaar), slaapkamer, was/stookruimte, badkamer, toilet, keuken en woonkamer.

De slaapkamer is gelegen aan de zijkant en voorzien van een laminaatvloer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douchehoek en wastafel.

Het separate toilet is betegeld en uitgevoerd met een fontein.

De woonkeuken is ruim en voorzien van een keukeninrichting in wandopstelling met een 4-pits gaskookplaat, een oven, een afzuigkap en een spoelbak. In de hoek van de keuken is de CV ketel gesitueerd en in de vaste kast zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig.

De ruime woonkamer met aanbouw is gelegen aan de achterzijde van de

Slaap- en badkamer op de begane grond!

woning over de gehele breedte (ca. 9.00 m) met houten lambrisering, plavuizen vloer en een allesbrander. De riante aanbouw is voorzien van een openslaande deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Via de houten, open trap (met bordes) is de overloop te bereiken met toegang tot 3 slaapkamers.

De ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde over de breedte van het gehele pand, met een bedstee, een wastafel met warm en koud stromend water en veel bergruimte.

De tweede slaapkamer ligt aan de zijkant van de woning en is voorzien van een dakkapel met draai/kiep ramen (kunststof).

De derde slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en biedt ruimte aan een grote inloopkast.

Tuin:

De zonnige, circa 23 m. diepe achtertuin, is ingericht met diverse zitjes en met enkele houten opstallen. Aan de linkerkant van het perceel staat een grote houten schuur (op betonnen fundering). Aan het einde van de achtertuin is een prieel gesitueerd en ligt een zwembad (beton).

Algemeen:

- Voor een eventuele aanbouw aan de achterzijde is over de breedte van de woning reeds een fundering aangelegd;
- Mogelijkheid tot realiseren van parkeren op eigen erf;
- Bijna de gehele woning is voorzien van dubbel glas (met uitzondering van de 2 vaste ramen in de slaapkamers).

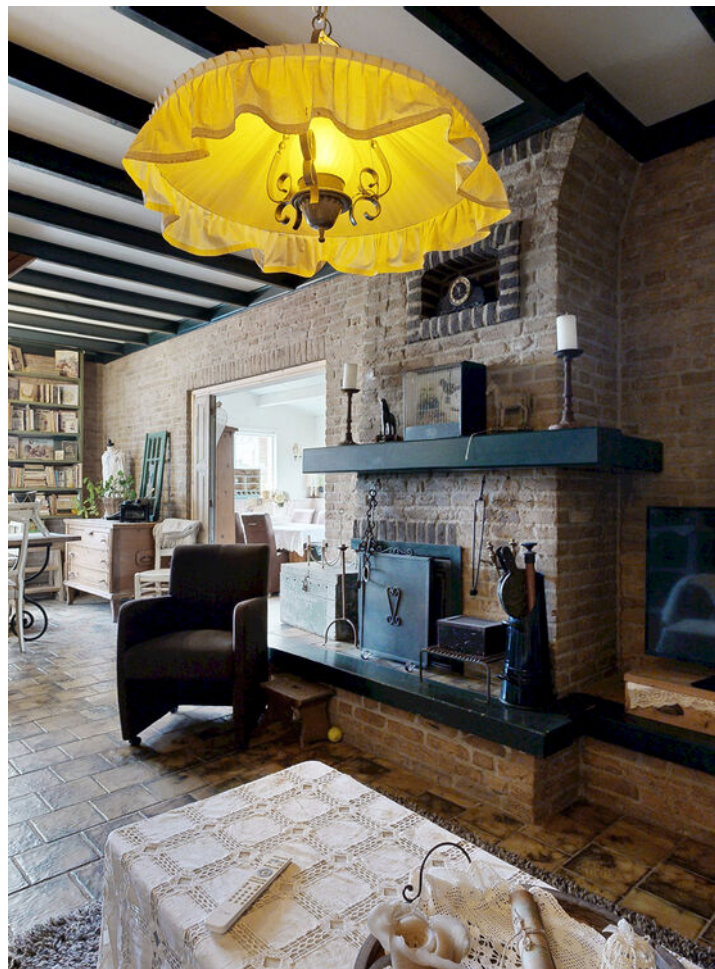




Entree

Entree, met ruime centrale hal met vide en Velux dakramen, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de meterkast (8 groepen + aardlekschakelaar), slaapkamer, was/stookruimte, badkamer, toilet, keuken en woonkamer.



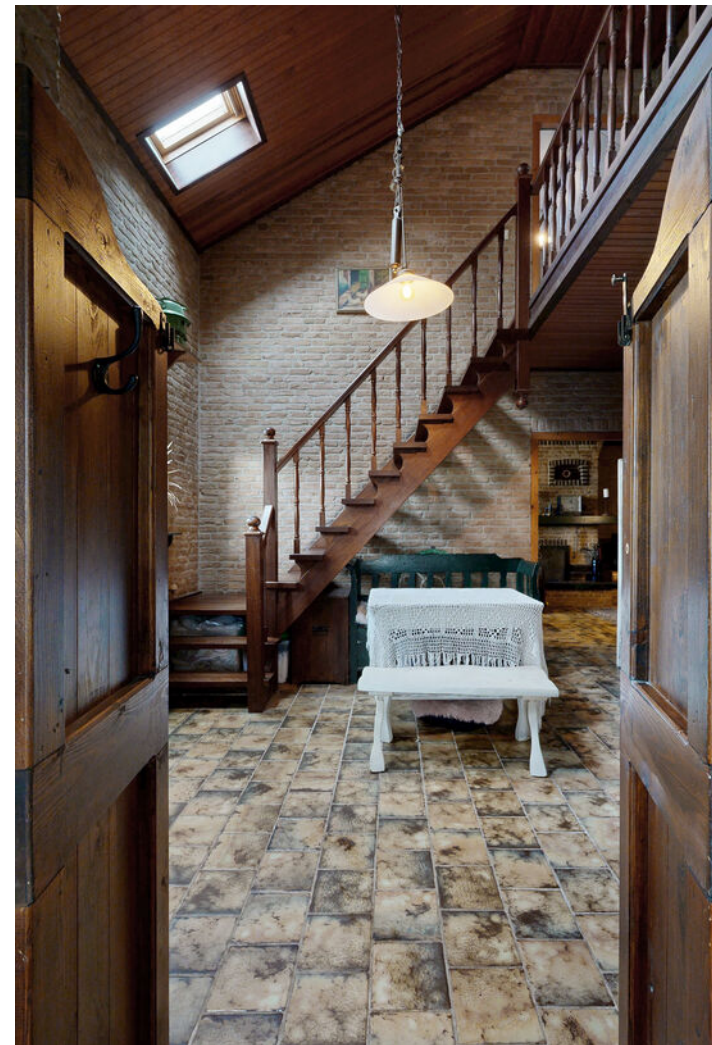


Woonkamer

De ruime woonkamer met aanbouw is gelegen aan de achterzijde van de woning over de gehele breedte (ca. 9.00 m) met houten lambrisering, plavuizen vloer en een allesbrander. De riante aanbouw is voorzien van een openslaande deur naar de achtertuin.







Keuken

De woonkeuken is ruim en voorzien van een keukeninrichting in wandopstelling met een 4-pits gaskookplaat, een oven, een afzuigkap en een spoelbak. In de hoek van de keuken is de CV ketel gesitueerd en in de vaste kast zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig.



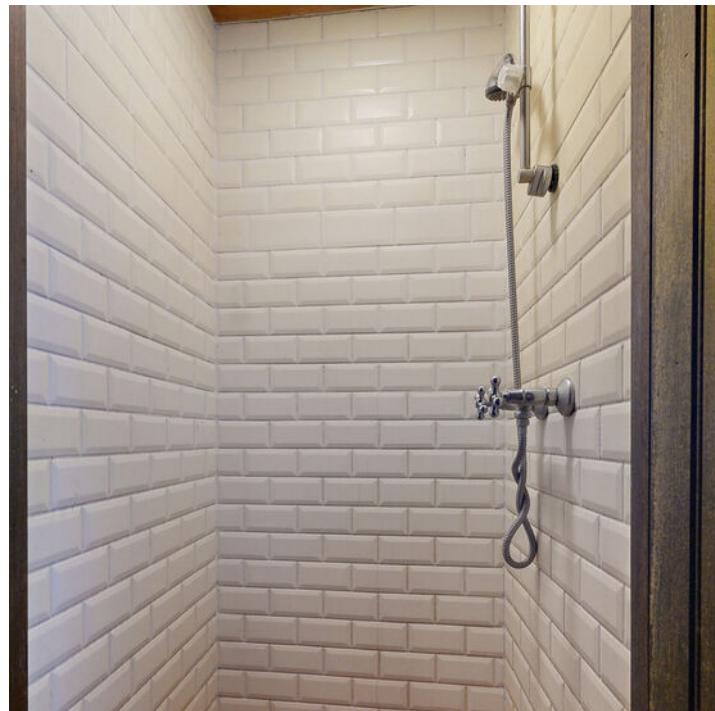




Badkamer

De badkamer is voorzien van een ligbad, douchehoek en wastafel.

Het separate toilet is betegeld en uitgevoerd met een fontein.





Slaapkamer begane grond

De slaapkamer is gelegen aan de zijkant en voorzien van een laminaatvloer.





Eerste verdieping

Via de houten, open trap (met bordes) is de overloop te bereiken met toegang tot 3 slaapkamers.



Slaapkamer

De ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde over de breedte van het gehele pand, met een bedstee, een wastafel met warm en koud stromend water en veel bergruimte.





Slaapkamer

De tweede slaapkamer ligt aan de zijkant van de woning en is voorzien van een dakkapel met draai/kiep ramen (kunststof).





Slaapkamer

De derde slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en biedt ruimte aan een grote inloopkast.



Tuin

De zonnige, circa 23 m. diepe achtertuin, is ingericht met diverse zitjes en met enkele houten opstallen. Aan de linkerkant van het perceel staat een grote houten schuur (op betonnen fundering). Aan het einde van de achtertuin is een prieel gesitueerd en ligt een zwembad (beton).







Plattegrond begane grond



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

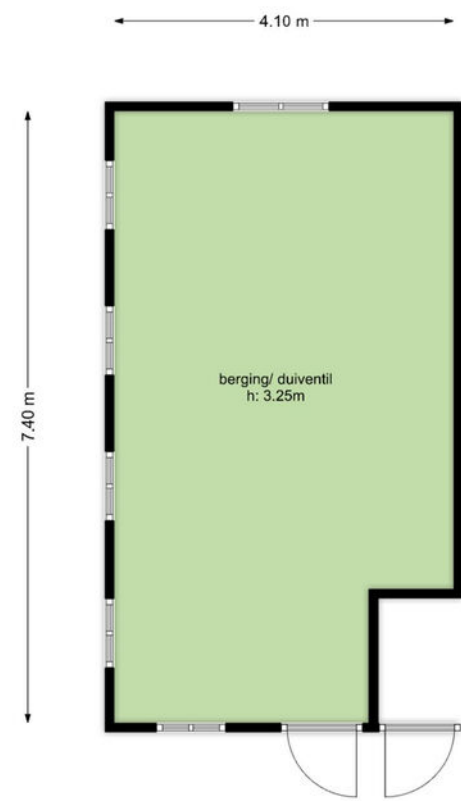
Plattegrond 1e verdieping



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



Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart



Locatie

Noordschans 11
4791 RD, Klundert
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Radiatorafwerking	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	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- 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		
- 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		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	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)
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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