



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Mooie
vrijstaande
woning!

Garage

Tuin op het zuidwesten

Energielabel A

Levensloopbestendig

Rondeel 55

Klundert

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 waardebepaling 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

Rondeel 55

Klundert

*Fijne en degelijk
traditioneel gebouwde
vrijstaande woning*

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

Mooie en degelijk traditioneel gebouwde vrijstaande woning met aangebouwde garage op een perceel eigen grond van 578m2 met een heerlijke tuin op het zuidwesten en een schitterende veranda tegen de achtergevel met fraaie lichtstraten. Deze fijne woning is ook geschikt om levensloopbestendig te wonen dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond. Voorts zijn op de eerste verdieping nog 2 slaapkamers (origineel 3) en de tweede badkamer gesitueerd.

De woning kenmerkt zich verder door een hele mooie lichtinval dankzij de vele raampartijen en de gunstige zonligging. Door de volledige isolatie en de zonnepanelen zit er een gunstig energielabel A. Dus ook nog eens een zuinige woning.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1993
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water

Maten object	
Aantal kamers	4
Inhoud	650 m³
Perceeloppervlakte	578 m²
Woonoppervlakte	163 m²

Energie & isolatie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2015

Tuingegevens	
Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1500 cm
Tuin breedte	1980 cm
Ligging	zuid
Kwaliteit	verzorgd



Schitterende veranda tegen de achtergevel

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met vide en vaste trap naar de eerste verdieping, meterkast (9 groepen, een 3 fasen groep, een laadgroep, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar).

Vanuit de hal is de slaapkamer met compacte badkamer en vaste kast bereikbaar. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche en een wastafel.

Het toilet is eveneens geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en fontein.

De L-vormige woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen en de mooie lichte eiken vloer. De gashaard met de natuurstenen schouw geeft extra sfeer. Aan de achterzijde is middels de openslaande tuindeuren de achtertuin bereikbaar. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt.

De woonkeuken sluit aan op de woonkamer en is voorzien van een plavuizen vloer, een vaste vitrinekast en een keukeninrichting in hoekopstelling.

Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van vloerverwarming.

Verder is de keuken voorzien van een koelvriescombinatie, een vaatwasmachine, een oven, een 4-pits gaskookplaat en een vlakscherm afzuigkap. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken.

De bijkeuken is voorzien van de aansluitingen voor de de wasapparatuur, een openslaande deur naar de achtertuin en geeft toegang tot de inpandige garage. De garage is eveneens geheel geïsoleerd en groot. Maar liefst 32m².

Ook is in de garage de CV ketel gesitueerd (Remeha Calenta HR combi 2015), een lichtkoepel, een uitstortgootsteen met warm en koud stromend water en een openslaande deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Bovenhal met toegang tot een vaste kast, 2 grote slaapkamers en de badkamer.

De riante hoofdslaapkamer is voorzien van een kastenwand over de gehele breedte van de kamer en draai/kiepramen.

Ook de tweede slaapkamer is voorzien van een kastenwand en draai/kiepramen, aangevuld met rolluiken. Dit waren oorspronkelijk 2 slaapkamers.

De kastruimte welke vanaf de Bovenhal te bereiken is, biedt ruimte aan de vlizotrap waarmee de bergzolder te bereiken is.

De badkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en uitgevoerd met een dakkapel. De badkamer is geheel

betegeld en compleet voorzien van een douche, ligbad, wandcloset en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. Het uitzicht door de dakkapel is prachtig over een mooie boomgaard.

Bergzolder:

Middels vlizotrap te bereiken bergvliering.

Achtertuin:

Tegen de achtergevel van de woning is een schitterende overkapping gemaakt met lichtstralen, zonwering en inbouwspots.

De tuin is verder aangelegd met gazon, borders, bomen en een houten prieel.





Entree

Hal met vide en vaste trap naar de eerste verdieping, meterkast (9 groepen, een 3 fasen groep, een laadgroep, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar).



Slaapkamer en badkamer

Vanuit de hal is de slaapkamer met compacte badkamer en vaste kast bereikbaar. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche en een wastafel.





Woonkamer

De L-vormige woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen en de mooie lichte eiken vloer. De gashaard met de natuurstenen schouw geeft extra sfeer. Aan de achterzijde is middels de openslaande tuindeuren de achtertuin bereikbaar. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt.







Keuken

De woonkeuken sluit aan op de woonkamer en is voorzien van een plavuizen vloer, een vaste vitrinekast en een keukeninrichting in hoekopstelling. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van vloerverwarming.

Verder is de keuken voorzien van een koelvriescombinatie, een vaatwasmachine, een oven, een 4-pits gaskookplaat en een vlakscherm afzuigkap. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken.



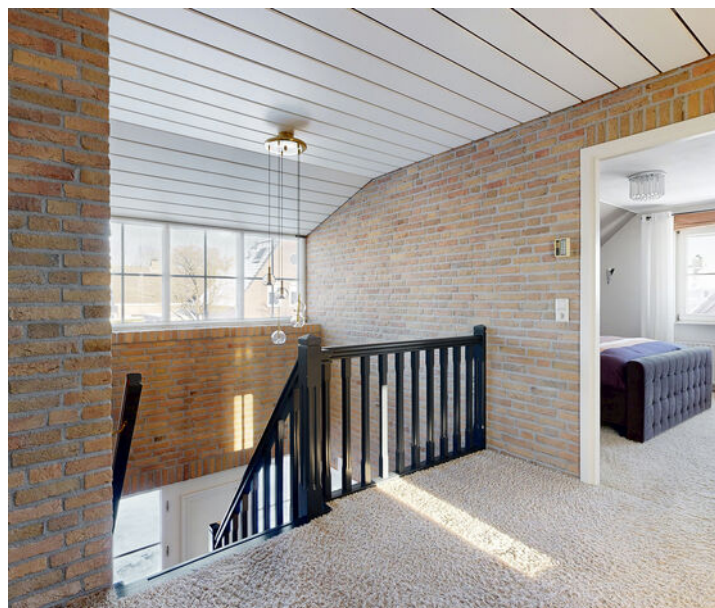




Bijkeuken

De bijkeuken is voorzien van de aansluitingen voor de de wasapparatuur, een openslaande deur naar de achtertuin en geeft toegang tot de inpandige garage.





Eerste verdieping

Bovenhal met toegang tot een vaste kast, 2 grote slaapkamers en de badkamer.



Slaapkamers

De riante hoofdslaapkamer is voorzien van een kastenwand over de gehele breedte van de kamer en draai/kiepramen.





Ook de tweede slaapkamer is voorzien van een kastenwand en draai/kiepramen, aangevuld met rolluiken. Dit waren oorspronkelijk 2 slaapkamers.





Badkamer

De badkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en uitgevoerd met een dakkapel. De badkamer is geheel betegeld en compleet voorzien van een douche, ligbad, wandcloset en een wastafelmeubel met dubbele wastafel.

Het uitzicht door de dakkapel is prachtig over een mooie boomgaard.





Tuin

Tegen de achtergevel van de woning is een schitterende overkapping gemaakt met lichtstralen, zonwering en inbouwspots. De tuin is verder aangelegd met gazon, borders, bomen en een houten prieel.









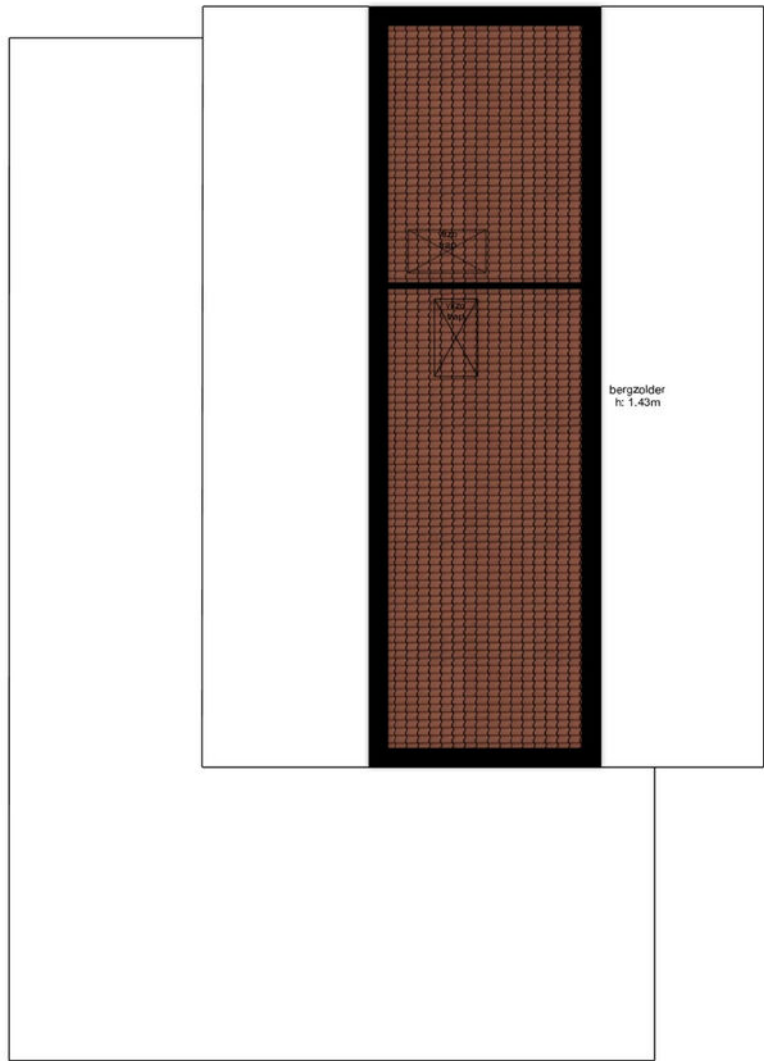
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond bergzolder



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

Kadastrale kaart



Locatie

Rondeel 55
4791 LC, Klundert
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- de lampen in de hal/vide blijven zeker hangen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- De garderobe kast in de hal kan overgenomen worden.			X
- De schuifdeuren kast in de bijkeuken gaat mee.		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- De kastjes boven de wasmachine/droger blijven hangen	X		
Woning - Keuken			



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	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		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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