



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Vrij uitzicht!

Ruime woonkamer

Charmante 2-1 kapwoning

3 slaapkamers

Brabantse leefkeuken

Oudemolensedijk 35

Fijnaart

Vraagprijs € 325.000 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

Oudemolensedijk 35 Fijnaart

*Lekker landelijk wonen met
zowel voor als achter vrij
uitzicht*

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

Lekker landelijk wonen met zowel voor als achter vrij uitzicht. Dit kan in deze charmante 2-1 kapwoning welke verrassend ruim is. De woning beschikt over een ruime woonkamer, échte Brabantse leefkeuken, drie slaapkamers en keurige badkamer. Extra genieten is het als je buiten bent. De tuin grenst namelijk aan de uitgestrekte polder en hierdoor heb je een uitzicht wat nooit gaan vervelen. De tuin bestaat uit diverse niveau's waardoor je altijd wel ergens lekker kunt zitten. In de tuin heb je dan nog een tuinhuisje met veel glas waar je heerlijk kunt genieten en ook is er nog een grote stenen berging aanwezig met een kelder eronder. Klussers en hobbyisten zullen zich hier dus ook helemaal thuis voelen.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1901
Ligging	Vrij uitzicht, landelijk gelegen
Schuur / berging	Voorzien van elektra en water

Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	374 m³
Perceeloppervlakte	220 m²
Woonoppervlakte	116 m²

Energie & isolatie

Energietabel	E
Isolatie	Muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2025

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1350 cm
Tuin breedte	850 cm
Ligging	noord
Kwaliteit	verzorgd



Indeling

Begane grond:

Entree met hier de plek om de jassen op te hangen, de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de geheel betegelde badkamer met douche en wastafel in meubel. Als laatste kun je dan nog door naar de leefkeuken.

Een echte Brabantse leefkeuken waar je lekker aan de tafel een bak koffie kunt drinken en door het raam weg kunt turen over het achterliggende land. Wat een vrijheid! De keuken is voorzien van een inrichting in wandopstelling met een ingebouwde koelkast, vaatwasser, combi-oven, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. In de hoek kom je dan nog de aansluitingen voor de wasapparatuur tegen. Vanuit de keuken kun je via een deur naar de tuin en je kunt naar de woonkamer welke aan de voorzijde is gelegen.

De woonkamer is mooi licht en door de grote ramen kijk je weer weg over het polderlandschap aan de voorzijde. In de woonkamer is een gashaard aanwezig en via een trap kun je naar de eerste verdieping. In de hoek van de woonkamer

Echte Brabantse leefkeuken

is de vernieuwde meterkast aanwezig met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars. De woonkamer is ruim genoeg om een grote zithoek te maken en dan heb je nog plek over voor een eettafel.

De begane grond is ter plaatse van de achterzijde en voorzijde voorzien van rolluiken.

Eerste verdieping:

Overloop met lichtkoepel. Vanuit hier kun je de slaapkamer aan de zijkant bereiken en een tweede afsluitbare overloop.

De slaapkamer is voorzien van een lichtkoepel, vaste kast en wastafel.

Vanuit de tweede overloop kom je in een bergruimte terecht met hier de opstelplaats van de cv-ketel (bouwjaar 2024) en er is toegang tot een tweede berging.

Dan kun je nog verder doorlopen naar nog een stuk overloop. Hier is dan weer toegang tot twee slaapkamers.

Deze twee slaapkamers zijn beide van

een groot formaat en hebben een schitterend uitzicht over de polder. Beide slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

Tuin:

Doordat je aan een dijk woont bestaat de tuin uit verschillende niveau's en dat maakt het extra leuk. Bovenin, direct achter de woning, ligt het eerste terras.

Ga je een klein stukje naar beneden dan kom je nog een terras tegen en hier is een overkapping aanwezig om spullen droog weg te kunnen zetten. Ga je dan nog verder door naar beneden dan kom je bij het grote terras uit en deze grenst aan de polder, hier is het volop genieten van de vrijheid.

Achterin de tuin is nog een houten tuinhuis aanwezig met rondom glas. Hier kun je een mooie tuinkamer van maken en er is

elektra, dus je kunt de telefoon opladen (-;

Als laatste hebben we nog een degelijke stenen schuur. De entree ligt op het niveau van de woning, maar daar schrijven we straks meer over. Onder deze schuur ligt een grote kelder waar je mooi de spulletjes op kunt bergen of de wijn op voorraad kunt leggen. Er is elektra aanwezig.

Dan de schuur. Deze is helemaal van steen en super degelijk gebouwd. Dit is het domein voor een klusser. De vloer is van beton. Verder is er een stukje betegeld en afgezet en hier kun je dan weer de wasmachine kwijt.

Algemeen:

- de woning beschikt voor een groot gedeelte over kunststof kozijnen.





Entree

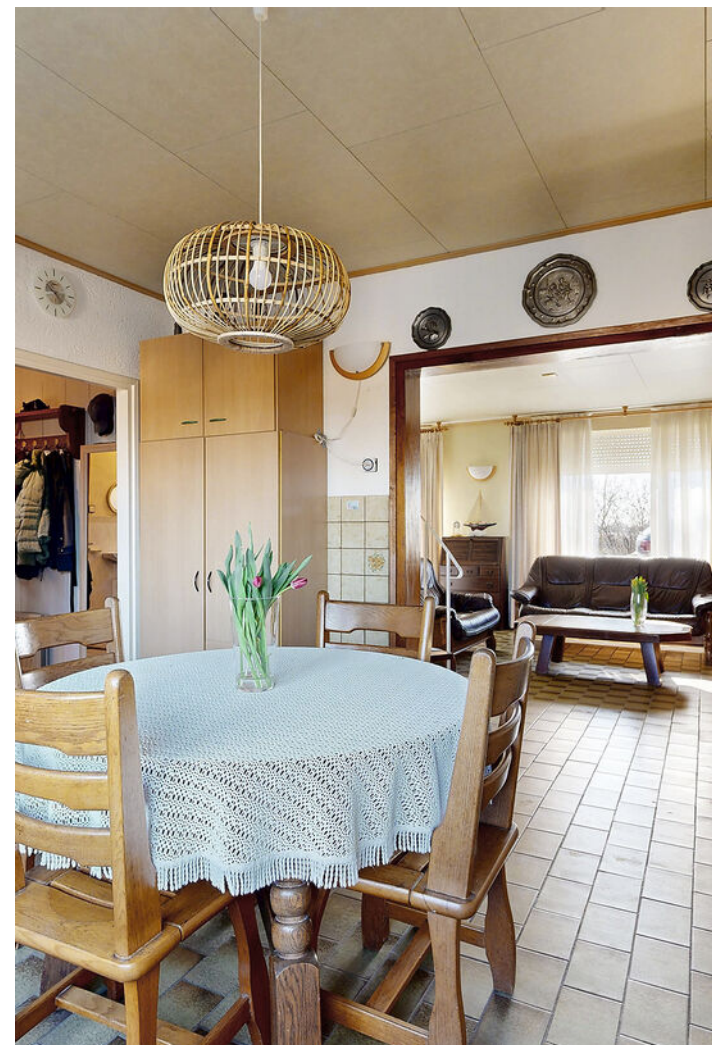
Entree met hier de plek om de jassen op te hangen, de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de geheel betegelde badkamer met douche en wastafel in meubel. Als laatste kun je dan nog door naar de leefkeuken.



Woonkamer

De woonkamer is mooi licht en door de grote ramen kijk je weer weg over het polderlandschap aan de voorzijde. In de woonkamer is een gashaard aanwezig en via een trap kun je naar de eerste verdieping. In de hoek van de woonkamer is de vernieuwde meterkast aanwezig met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars. De woonkamer is ruim genoeg om een grote zithoek te maken en dan heb je nog plek over voor een eettafel.



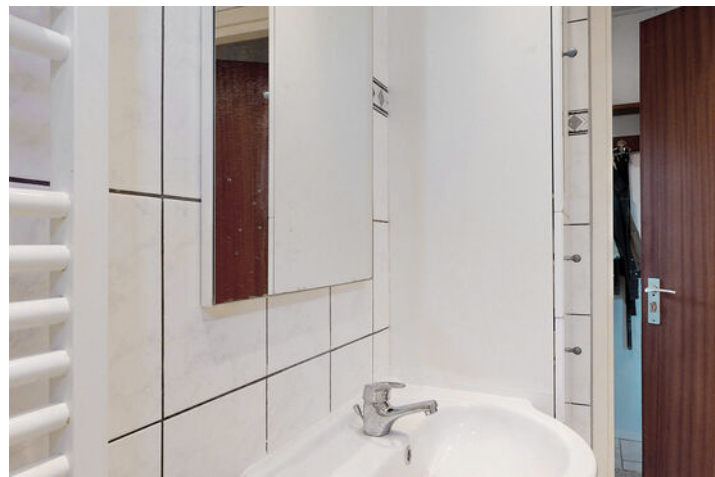


Keuken

Een echte Brabantse leefkeuken waar je lekker aan de tafel een bak koffie kunt drinken en door het raam weg kunt turen over het achterliggende land. De keuken is voorzien van een inrichting in wandopstelling met een ingebouwde koelkast, vaatwasser, combi-oven, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. In de hoek kom je dan nog de aansluitingen voor de wasapparatuur tegen. Vanuit de keuken kun je via een deur naar de tuin en je kunt naar de woonkamer welke aan de voorzijde is gelegen.

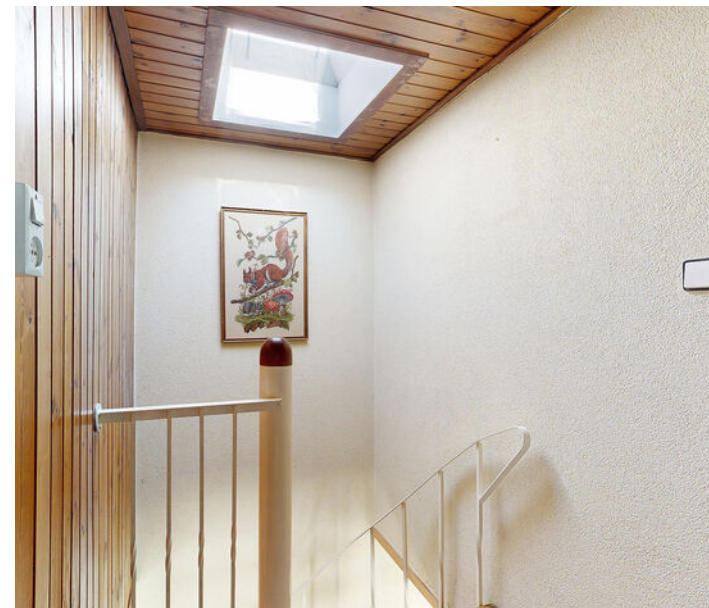






Badkamer

Geheel betegelde badkamer met douche en wastafel in meubel.



Eerste verdieping

Overloop met lichtkoepel. Vanuit hier kun je de slaapkamer aan de zijkant bereiken en een tweede afsluitbare overloop. De slaapkamer is voorzien van een lichtkoepel, vaste kast en wastafel.





Vanuit de tweede overloop kom je in een bergruimte terecht met hier de opstelplaats van de cv-ketel (bouwjaar 2024) en er is toegang tot een tweede berging. Dan kun je nog verder doorlopen naar nog een stuk overloop. Hier is dan weer toegang tot twee slaapkamers. Deze twee slaapkamers zijn beide van een groot formaat en hebben een schitterend uitzicht over de polder. Beide slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.







Tuin

Doordat je aan een dijk woont bestaat de tuin uit verschillende niveau's en dat maakt het extra leuk. Bovenin, direct achter de woning, ligt het eerste terras.

Ga je een klein stukje naar beneden dan kom je nog een terras tegen en hier is een overkapping aanwezig om spullen droog weg te kunnen zetten. Ga je dan nog verder door naar beneden dan kom je bij het grote terras uit en deze grenst aan de polder, hier is het volop genieten van de vrijheid.



Schuur

Dan de schuur. Deze is helemaal van steen en super degelijk gebouwd. Dit is het domein voor een klusser. De vloer is van beton. Verder is er een stukje betegeld en afgezet en hier kun je dan weer de wasmachine kwijt.





Tuinhuis

Achterin de tuin is nog een houten tuinhuis aanwezig met rondom glas. Hier kun je een mooie tuinkamer van maken en er is elektra, dus je kunt de telefoon opladen.





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

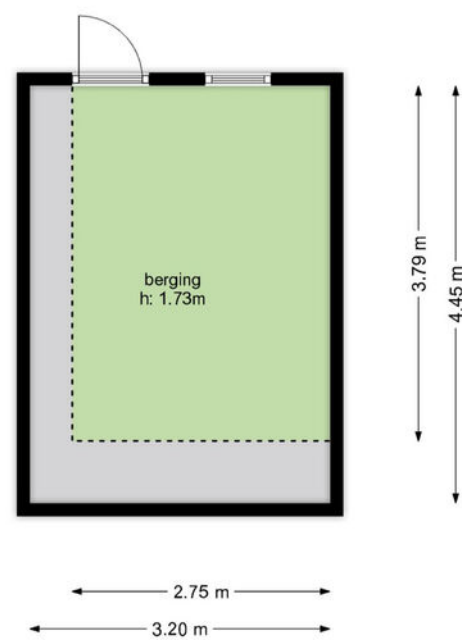
Plattegrond berging



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

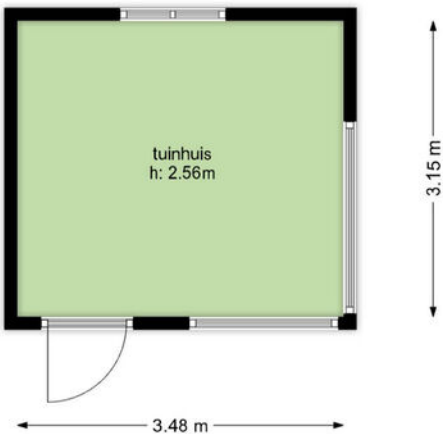


Plattegrond berging



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

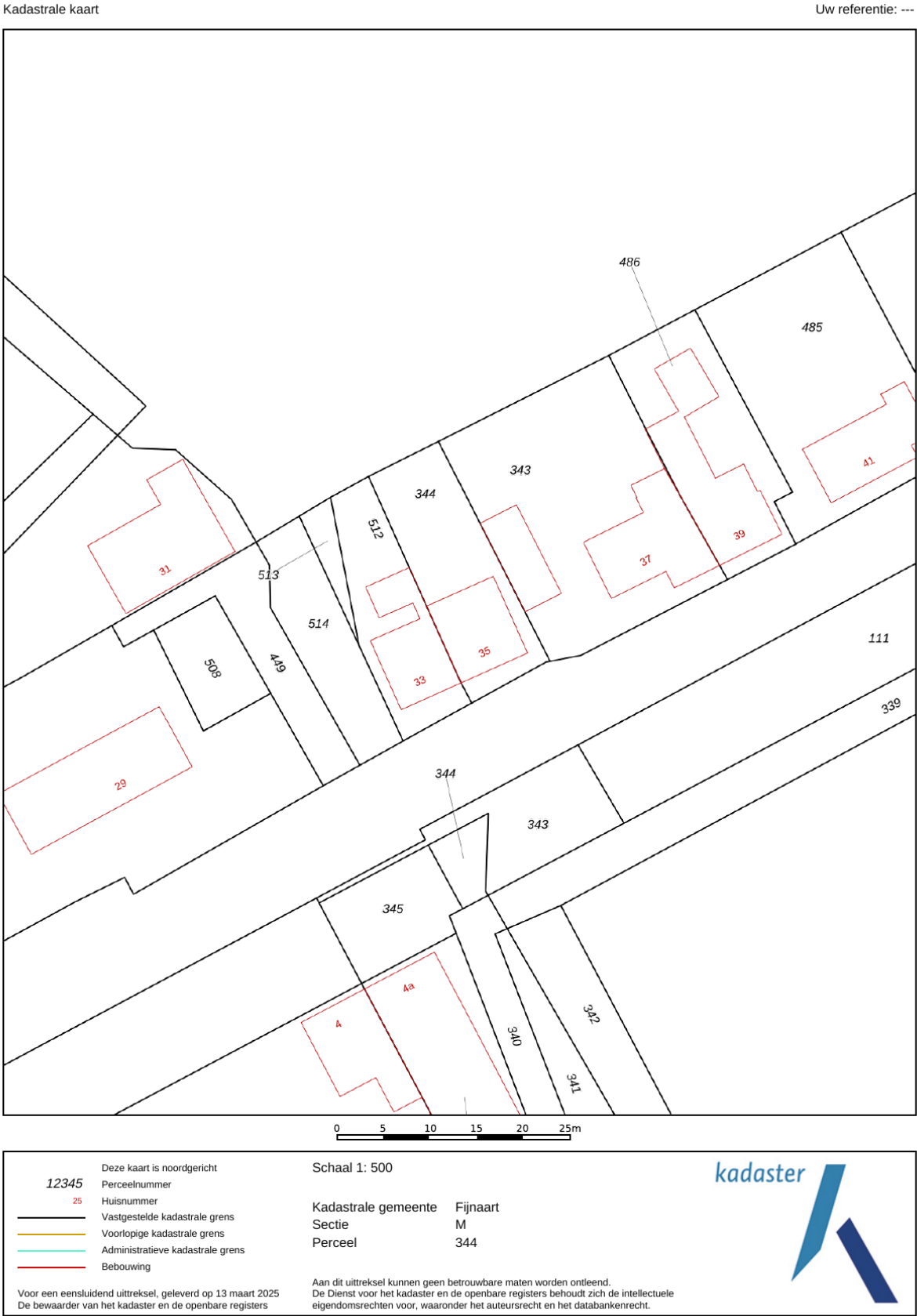
Plattegrond tuinhuis



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



Kadastrale kaart



Locatie

Oudemolensedijk 35
4793 TG, Fijnaart
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- dressoirkast			X
- boekenkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	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			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	x		



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 administratieve 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