



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Perfect voor
starters!



Moderne leefkeuken

Strak afgewerkte woonkamer

Luxe badkamer

Grote garage/berging

Molenstraat 34

Fijnaart

Vraagprijs € 290.000 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

Molenstraat 34
Fijnaart

Wat een heerlijk huis, de perfecte stek om als starter te beginnen aan jouw wooncarrière!

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 heerlijk huis, de perfecte stek om als starter te beginnen aan jouw wooncarrière! De woning ademt een leuke sfeer met een heerlijk karakter en een tikkeltje eigenwijsheid. Je hebt de beschikking over een lichte strak afgewerkte woonkamer en een moderne leefkeuken met alles erop en eraan op de begane grond. Op de eerste verdieping is een riante slaapkamer met dakkapel aanwezig. Los van dit heb je nog een souterrain welke ook heel divers te gebruiken is. Je hebt hier namelijk een luxe badkamer, een slaap-/kledingkamer, grote multifunctioneel te gebruiken ruimte en nog eens een grote garage/berging welke perfect is om bijvoorbeeld de motor of fietsen te parkeren.



Los van dit heb je ook nog eens de beschikking over een heerlijk riant dakterras, waar je optimaal kunt genieten van het buiten zijn. Met een oppervlakte van zo'n 16,5 vierkante meter zul je hier niet snel ruimte tekort komen.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1930
Ligging	In woonwijk
Garage	Voorzien van elektra en water

Maten object

Aantal kamers	3
Inhoud	292 m ³
Perceeloppervlakte	66 m ²
Woonoppervlakte	86 m ²

Energie & isolatie

Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2021

Tuingegevens

Tuin	zonneterras
Tuin diepte / lengte	570 cm
Tuin breedte	294 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd



Met heerlijk riant dakterras!

Indeling

Begane grond:

Je komt de woning binnen in de woonkamer. Hier heb je gelijk een indruk van de fijne warme sfeer welke in dit huis aanwezig is. Aan de voorzijde heb je lekker de plek om een grote hoekbank neer te zetten. Je kunt via een trap de eerste verdieping bereiken en ook is in een hoek de (vernieuwde) meterkast aanwezig. De meterkast is voorzien van 7 groepen, kookgroep, voorbereiding krachtgroep souterrain en verder zijn er 3 aardlekschakelaars aanwezig.

Aan de achterzijde is de leefkeuken aanwezig. Je kunt hier met een trap naar het souterrain, er is een deels betegelde toiletruimte met wandcloset en een grote schuifpui biedt toegang tot het grote dakterras.

De luxe leefkeuken is voorzien van een wandopstelling welke voorzien is van een koelkast, vaatwasser en lekker veel bergruimte. Verder is er een eiland met bargedeelte en hier is een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap en een combi-oven aanwezig.

Dakterras:

Wat een heerlijke buitenruimte! Helemaal aangelegd met een vlonderterras en omheind met een degelijk RVS hekwerk. Aan alles is gedacht want in het hekwerk is een voorziening gemaakt voor een buitenkeuken.

Eerste verdieping:

Je komt boven op een mooie ruime slaapkamer met een riante dakkapel welke zorgt voor licht en ruimte. Het deels zichtbare spant geeft een leuke twist aan deze ruimte. Verder is er airconditioning (geïnstalleerd in 2026) aanwezig welke ervoor zorgt dat het klimaat beheerst kan worden.

Souterrain:

Je komt beneden in een mooie grote open ruimte welke heel divers gebruikt kan worden. Je kunt hier een kantoor maken of bijvoorbeeld een extra logeerkamer. In deze ruimte zijn tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien.

Vanuit deze ruimte is een praktische berging onder de trap te bereiken, een



tweede toiletruimte welke deels betegeld is en voorzien van een wandcloset en verder is er toegang tot de oprit, de garage en de slaap-/kledingkamer.

De slaap-/kledingkamer biedt veel ruimte waardoor je hier de zomer en winterkleding netjes op kunt bergen. Als je doorloopt kom je in de luxe badkamer uit welke geheel vernieuwd is in 2025. Deze ruimte is perfect afgewerkt en hier is een grote inloopdouche gemaakt, een dubbele wastafel in meubel en er is een heerlijk ligbad aanwezig.

Dan de garage, wat een enorm pluspunt is dit. Er is een gootsteen aanwezig, de cv-ketel is keurig weggewerkt in een vaste kast, er is elektra en verder kun je via openslaande deuren de inrit bereiken.

Algemeen:

- alle kozijnen zijn van kunststof.



Entree

Je komt de woning binnen in de woonkamer. Hier heb je gelijk een indruk van de fijne warme sfeer welke in dit huis aanwezig is. Aan de voorzijde heb je lekker de plek om een grote hoekbank neer te zetten. Je kunt via een trap de eerste verdieping bereiken en ook is in een hoek de (vernieuwde) meterkast aanwezig. De meterkast is voorzien van 7 groepen, kookgroep, voorbereiding krachtgroep souterrain en verder zijn er 3 aardlekschakelaars aanwezig.





Keuken

Aan de achterzijde is de leefkeuken aanwezig. Je kunt hier met een trap naar het souterrain, er is een deels betegelde toiletruimte met wandcloset en een grote schuifpui biedt toegang tot het grote dakterras.

De luxe leefkeuken is voorzien van een wandopstelling welke voorzien is van een koelkast, vaatwasser en lekker veel bergruimte. Verder is er een eiland met bargedeelte en hier is een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap en een combi-oven aanwezig.





Dakterras

Wat een heerlijke buitenruimte!
 Helemaal aangelegd met een
 vlonderterras en omheind met een
 degelijk RVS hekwerk. Aan alles is
 gedacht want in het hekwerk is een
 voorziening gemaakt voor een
 buitenkeuken.





Eerste verdieping

Je komt boven op een mooie ruime slaapkamer met een riante dakkapel welke zorgt voor licht en ruimte. Het deels zichtbare spant geeft een leuke twist aan deze ruimte. Verder is er airconditioning (geïnstalleerd in 2026) aanwezig welke ervoor zorgt dat het klimaat beheerst kan worden.



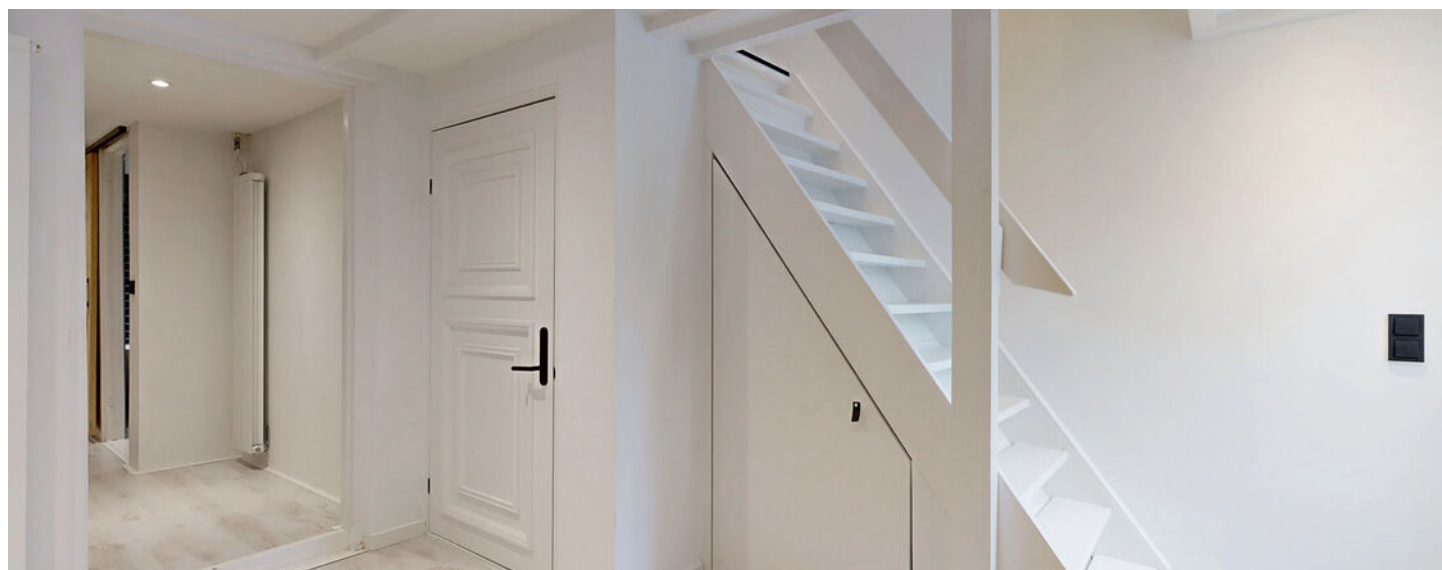


Souterrain

Je komt beneden in een mooie grote open ruimte welke heel divers gebruikt kan worden. Je kunt hier een kantoor maken of bijvoorbeeld een extra logeerkamer. In deze ruimte zijn tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien.

Garage

Dan de garage, wat een enorm pluspunt is dit. Er is een gootsteen aanwezig, de cv-ketel is keurig weggewerkt in een vaste kast, er is elektra en verder kun je via openslaande deuren de inrit bereiken.

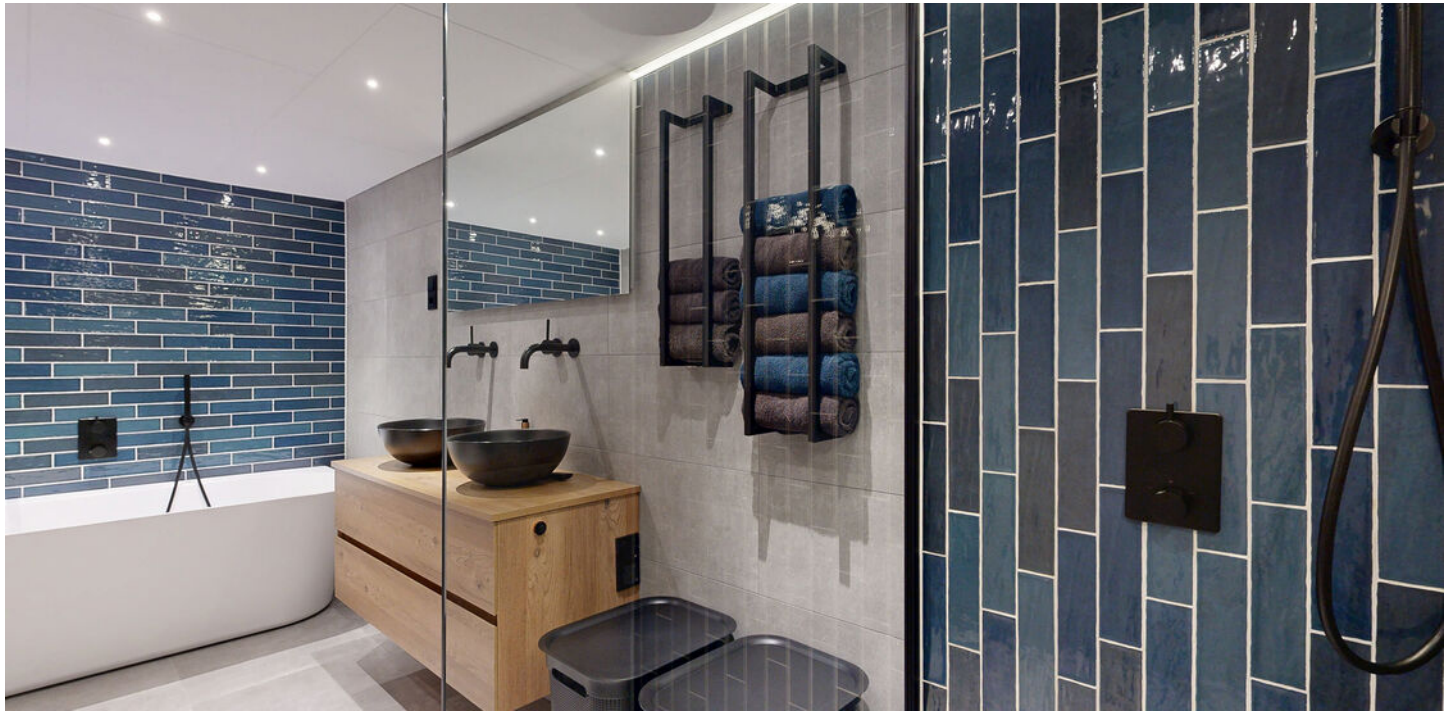




Slaap-/kledingkamer

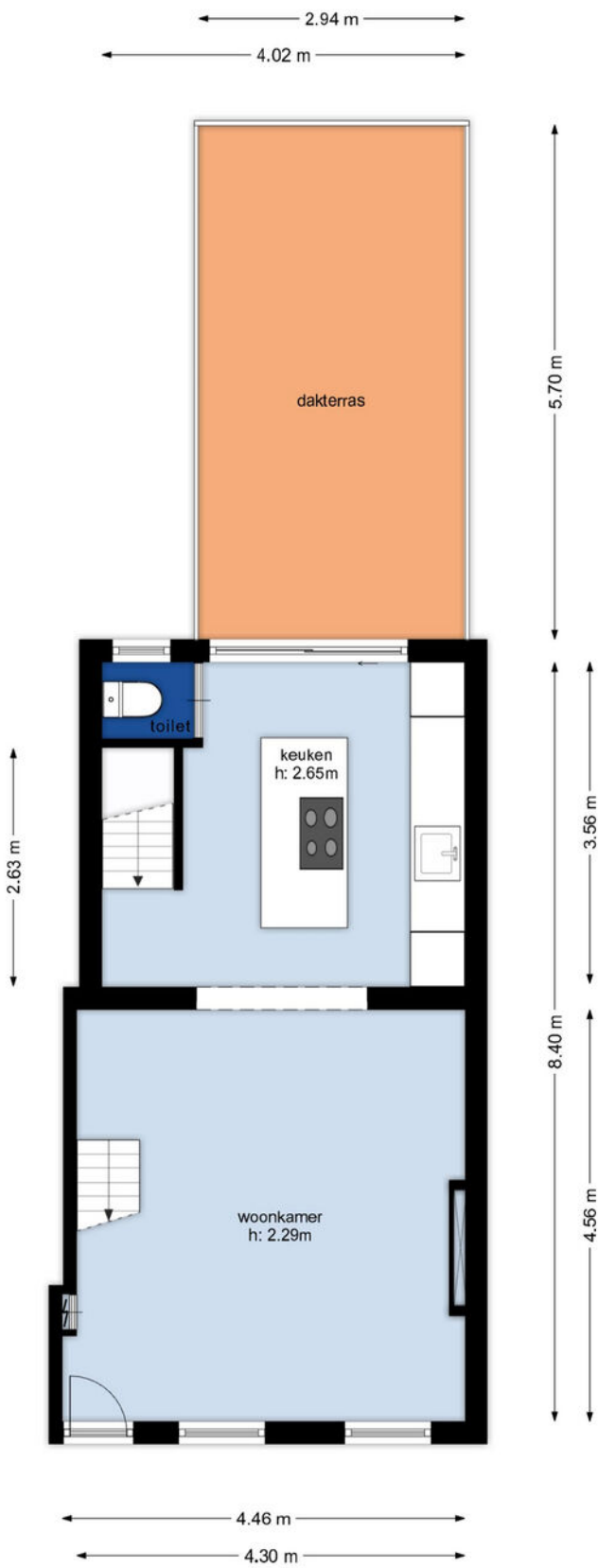
De slaap-/kledingkamer biedt veel ruimte waardoor je hier de zomer en winterkleding netjes op kunt bergen. Als je doorloopt kom je in de luxe badkamer uit welke geheel vernieuwd is in 2025. Deze ruimte is perfect afgewerkt en hier is een grote inloofdouche gemaakt, een dubbele wastafel in meubel en er is een heerlijk ligbad aanwezig.







Plattegrond begane grond



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

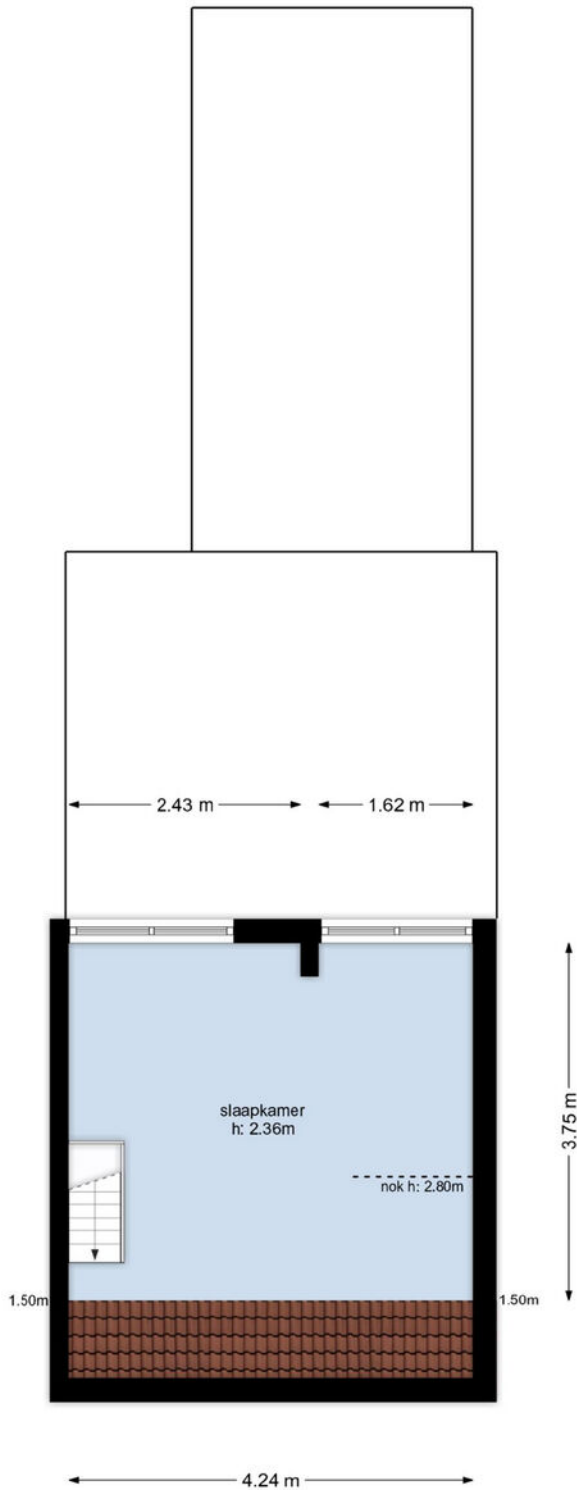


Plattegrond souterrain



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

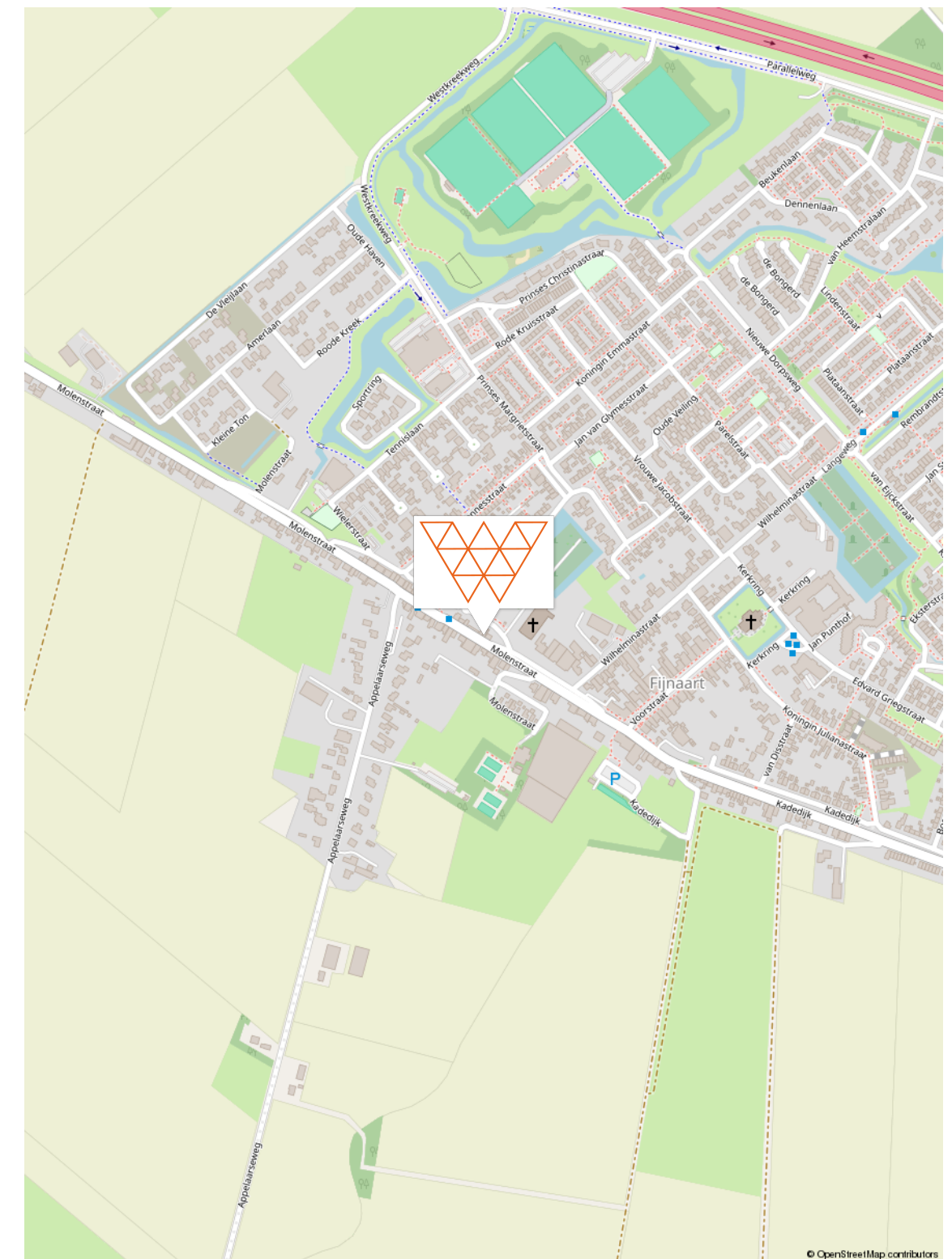


Kadastrale kaart



Locatie

Molenstraat 34
4793 EG, Fijnaart
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		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast (maatwerk)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Handdoek radiator badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overig - Contracten			
Huur gemeente grond oprit (- 50,- p.j.)	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 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