



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Rust, ruimte
en een fijne
ligging!

Moderne keuken

Goed onderhouden

Vrij uitzicht

Zonnige achtertuin

Verlaatsstraat 34

Klundert

Vraagprijs € 350.000 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

Verlaatsstraat 34
Klundert

Verrassend ruime en goed onderhouden tussenwoning gelegen in een rustige straat!

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

In een rustige straat, met vrij uitzicht over de historische vestingwallen van Klundert, staat deze verrassend ruime en goed onderhouden tussenwoning. Met maar liefst vijf kamers, een zonnige achtertuin met stenen berging, een moderne keuken, veel lichtinval en een dakkapel op de tweede verdieping is dit een ideale gezinswoning. Dankzij de kunststof kozijnen, rolluiken en horren is het wooncomfort bovendien optimaal. Hier geniet je van rust, ruimte én een fijne ligging!



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1980
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	375 m ³
Perceeloppervlakte	172 m ²
Woonoppervlakte	116 m ²

Energie & isolatie

Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2016

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1470 cm
Tuin breedte	590 cm
Ligging	zuid
Kwaliteit	normaal



Moderne keukens!

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met modern toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vervolgens stap je de lichte woonkamer binnen, waar het uitzicht op de vestingwallen direct in het oog springt. De sfeervolle houtkachel vormt een echte blikvanger en zorgt voor warmte en gezelligheid.

De open keuken is praktisch ingericht in hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en een verzonken spoelbak. Vanuit hier loop je via de openslaande deur zo de diepe, zonnige achtertuin in. De strakke wand- en plafondafwerking en de laminaatvloer geven de begane grond een moderne uitstraling.

Eerste verdieping:

Op de overloop vind je drie ruime slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft rechte gevels, waardoor de ruimte optimaal benut kan worden.

De achtergelegen slaapkamers beschikken over rolluiken en de voorslaapkamer biedt met een Velux-dakraam een prachtig uitzicht over het Verlaat.

De badkamer is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien: een hoekbad met whirlpoolfunctie, douchecabine, wastafelmeubel en tweede toilet.

Tweede verdieping:

De voorzolder is uitgerust met een Velux-dakraam, de cv-ketel (Remeha Tzerra HR combi 2016), de unit van de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur. De ruime zolderslaapkamer beschikt over een kunststof dakkapel, waardoor ook hier een fijne, lichte ruimte is ontstaan.

Achtertuin:

De zonnige achtertuin is verzorgd aangelegd met terrassen, borders en een gazon. Er is een stenen berging met elektra en een praktische achterom. Details zoals een zonnescherm, buitenkraan en weggewerkte kliko's achter een groene haag maken het plaatje compleet.

Bijzonderheden:

- Stenen berging voorzien van elektra, dak vernieuwd in 2015;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen en horren;
- Dakgoten vernieuwd in 2015;
- Rolluiken aanwezig bij meerdere slaapkamers;
- Heerlijk rustig gelegen met uitzicht over de vestingwallen.

Wil je comfortabel en sfeervol wonen op een prachtige locatie in Klundert? Dan is dit de woning die je gezien moet hebben!





Entree en woonkamer

Via de entree kom je in de hal met modern toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vervolgens stap je de lichte woonkamer binnen, waar het uitzicht op de vestingwallen direct in het oog springt. De sfeervolle houtkachel vormt een echte blikvanger en zorgt voor warmte en gezelligheid.





Keuken

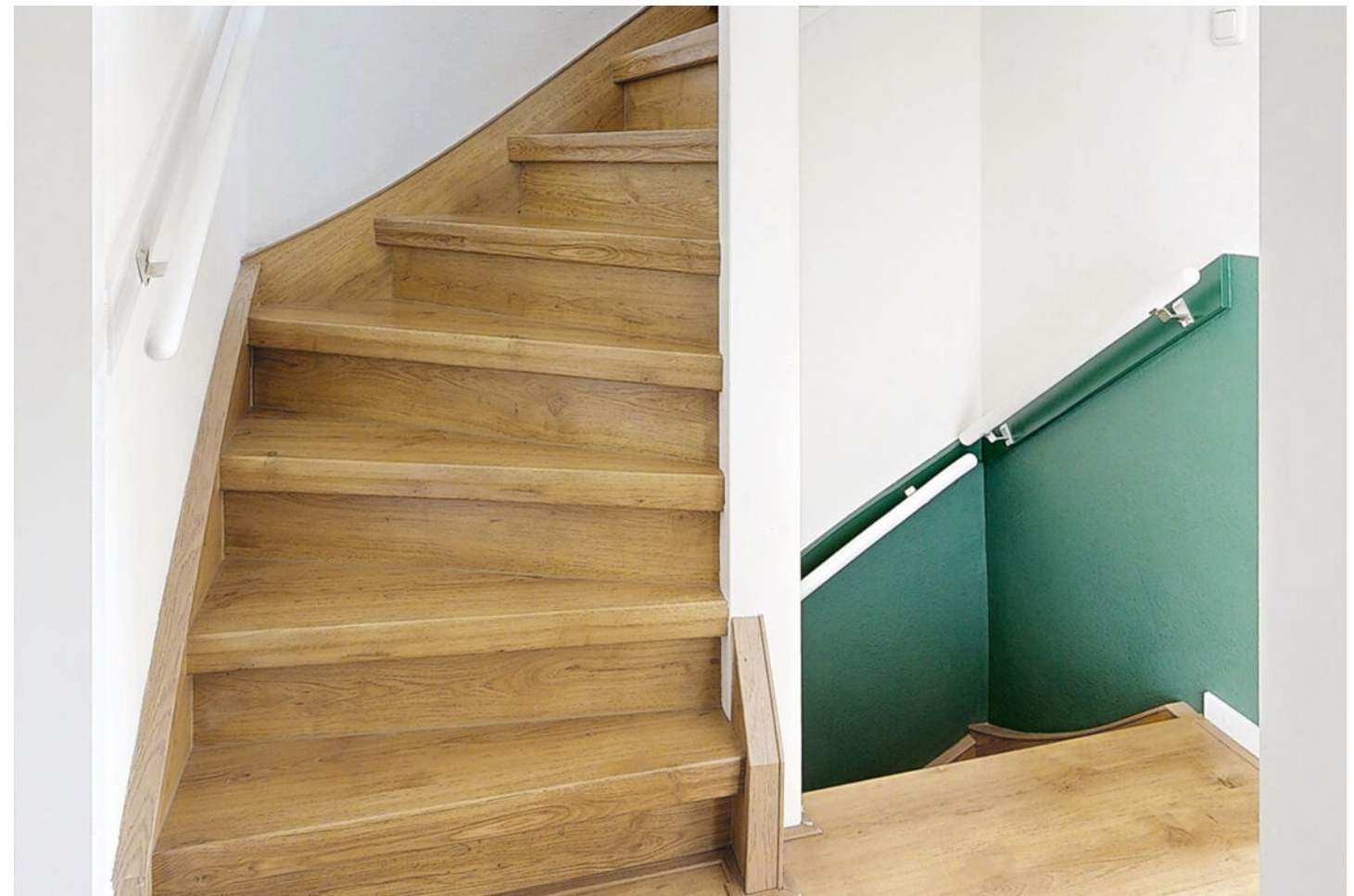
De open keuken is praktisch ingericht in hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en een verzonken spoelbak. Vanuit hier loop je via de openslaande deur zo de diepe, zonnige achtertuin in. De strakke wand- en plafondafwerking en de laminaatvloer geven de begane grond een moderne uitstraling.





Eerste verdieping

Op de overloop vind je drie ruime slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft rechte gevels, waardoor de ruimte optimaal benut kan worden. De achtergelegen slaapkamers beschikken over rolluiken en de voorslaapkamer biedt met een Velux-dakraam een prachtig uitzicht over het Verlaats.







Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien: een hoekbad met whirlpoolfunctie, douchecabine, wastafelmeubel en tweede toilet.





Tweede verdieping

De voorzolder is uitgerust met een Velux-dakraam, de cv-ketel (Remeha Tzerra HR combi 2016), de unit van de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur. De ruime zolderslaapkamer beschikt over een kunststof dakkapel, waardoor ook hier een fijne, lichte ruimte is ontstaan.





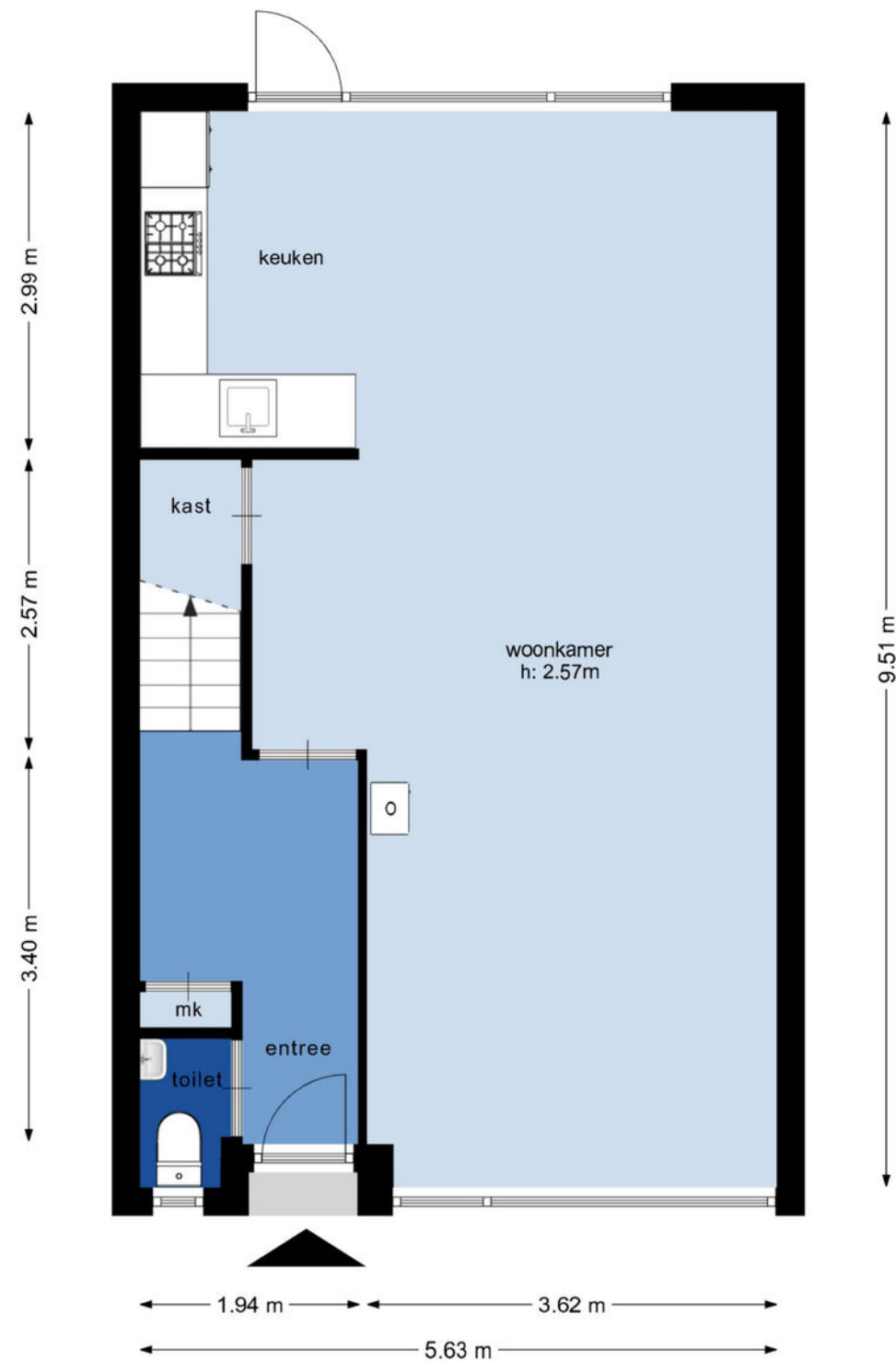
Achtertuin

De zonnige achtertuin is verzorgd aangelegd met terrassen, borders en een gazon. Er is een stenen berging met elektra en een praktische achterom. Details zoals een zonnescherm, buitenkraan en weggewerkte kliko's achter een groene haag maken het plaatje compleet.



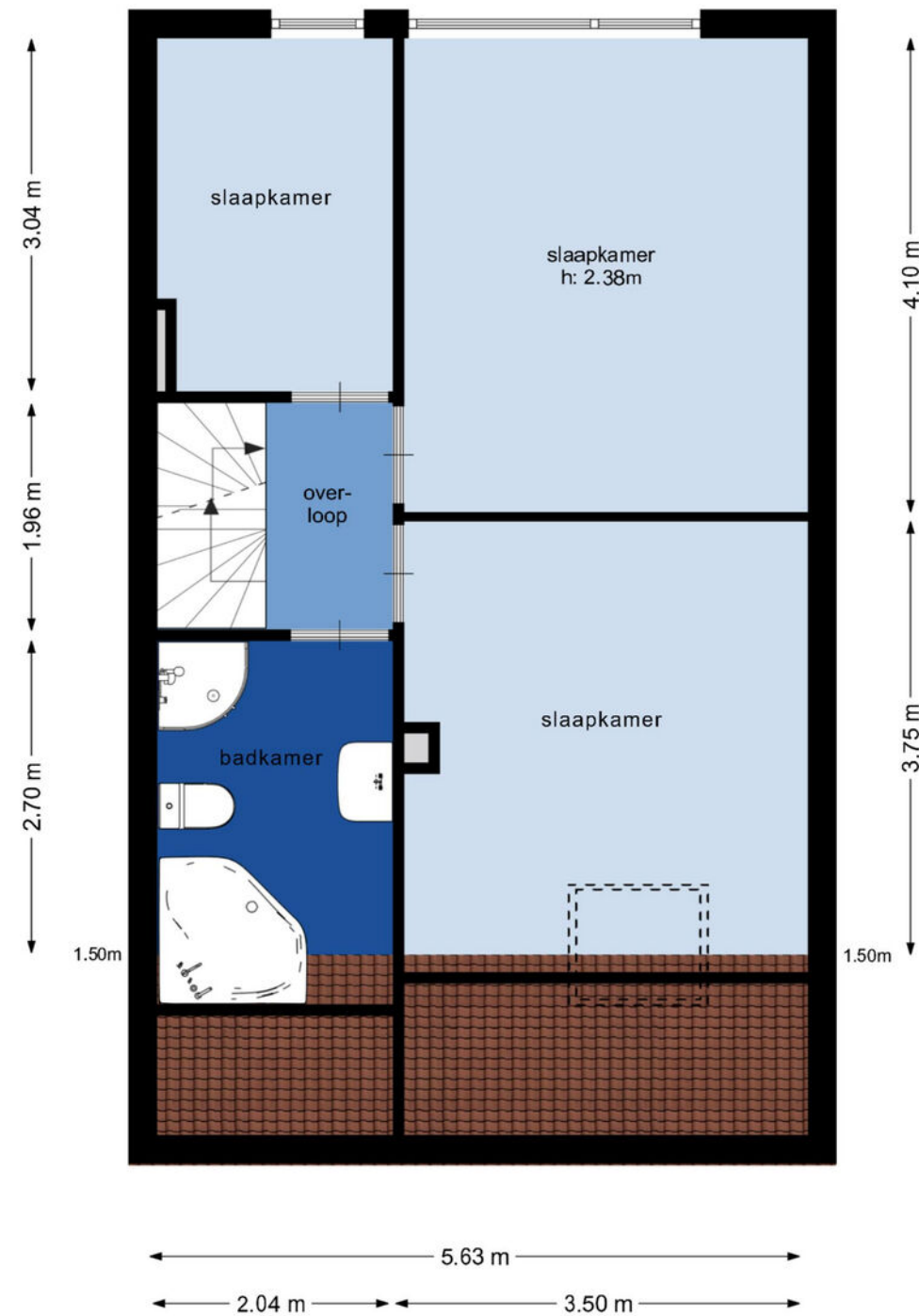


Plattegrond begane grond



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

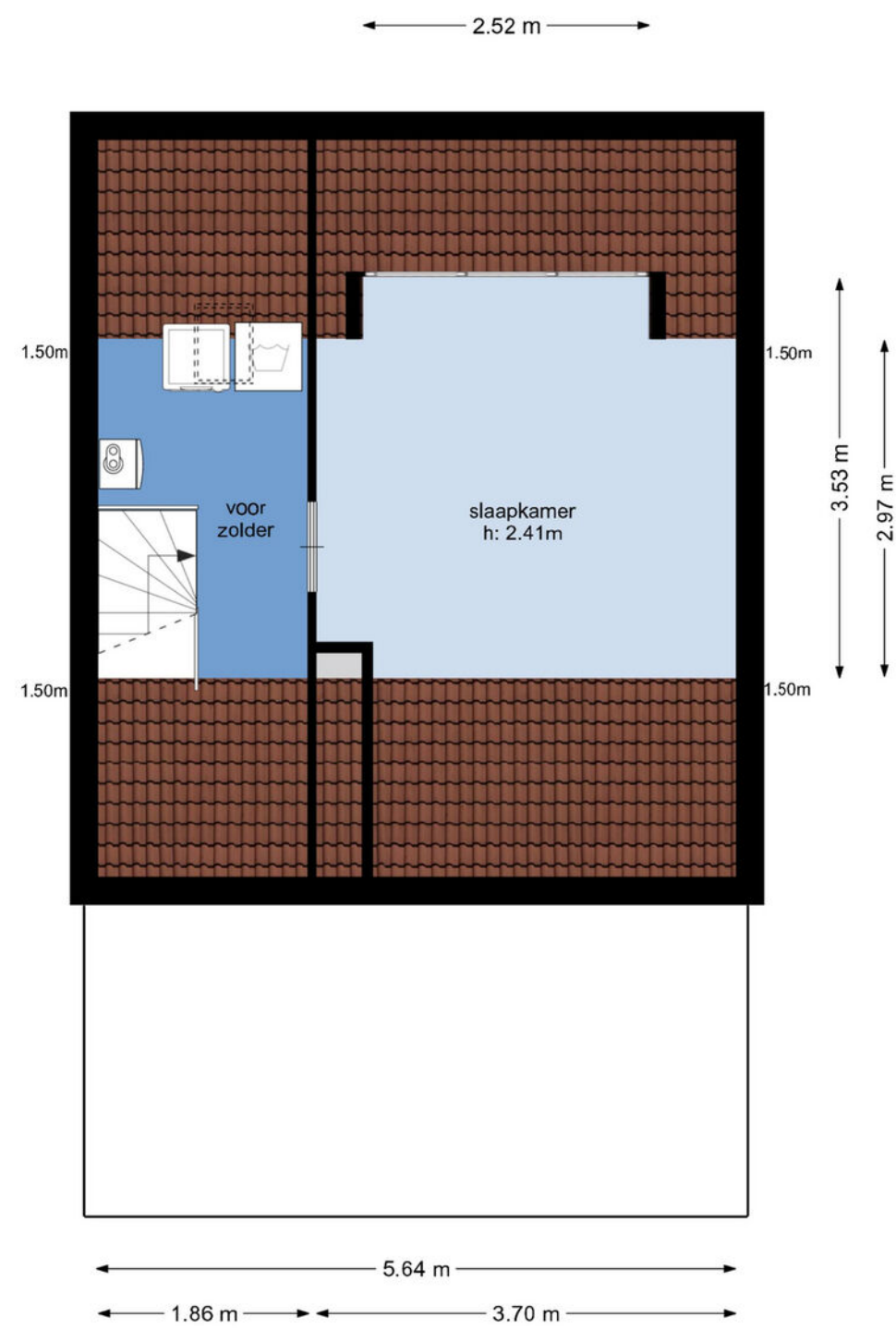
Plattegrond 1e verdieping



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

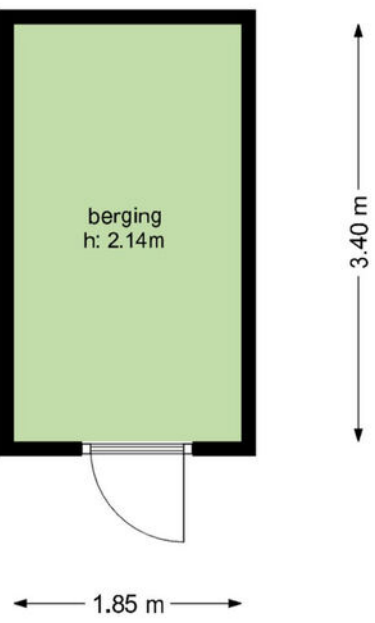


Plattegrond 2e verdieping



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

Plattegrond berging



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



Kadastrale kaart

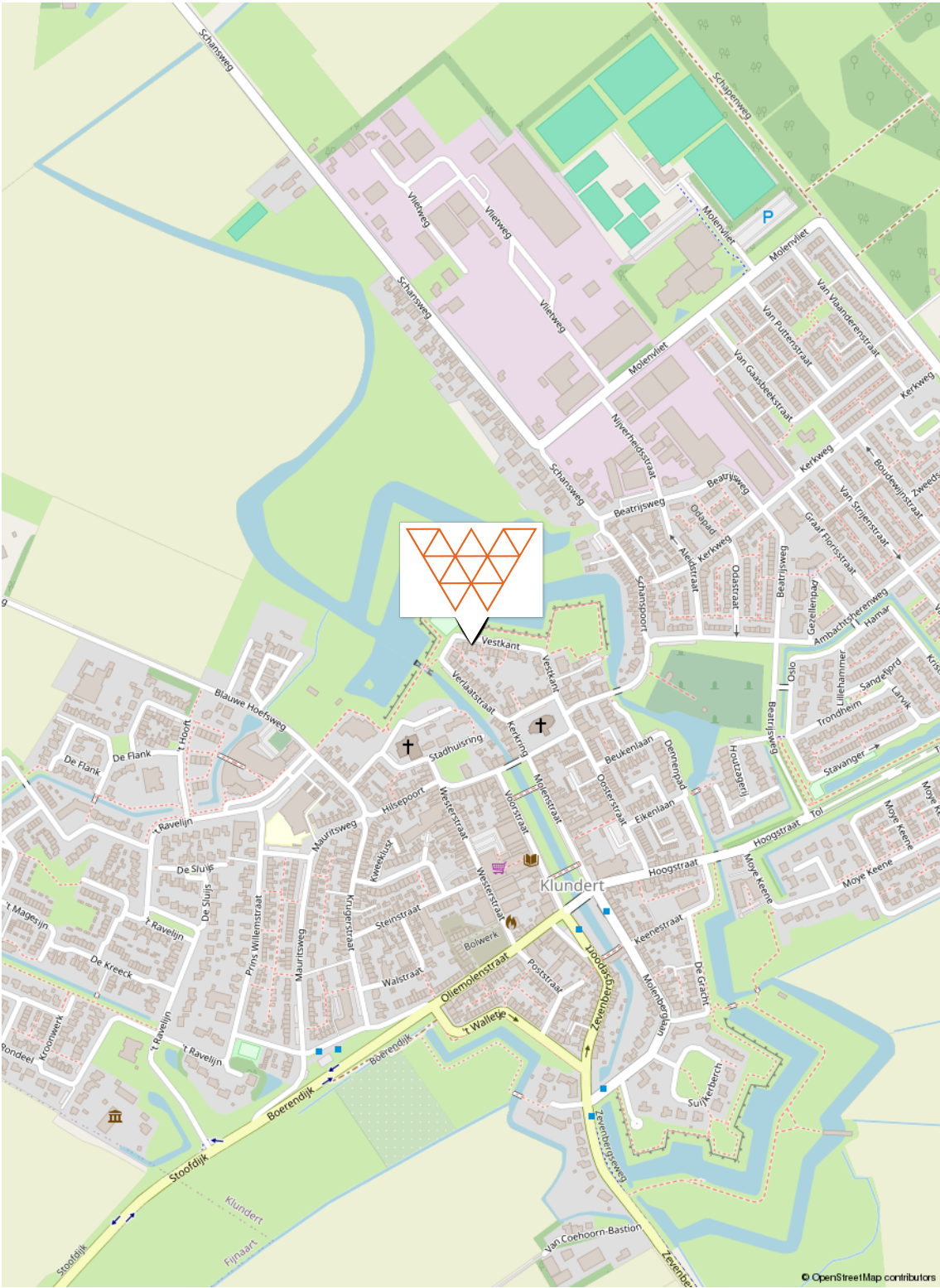
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Locatie

Verlaatsstraat 34
4791 HK, Klundert
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandkasten en -planken, wereldkaart woonkamer		X	
- Kledingkasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Ophang haken en verstelbaar leggers systeem		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Planten ondersteuning druif en clematis	X		

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