



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Heerlijk
wonen!

11 Zonnepanelen

Nabij alle voorzieningen

Instapklaar

karakteristieke woning

Walstraat 3

Klundert

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

Walstraat 3 Klundert

*Fraai gemoderniseerde
charmante woning met
verrassend veel ruimte
en een fijne tuin*

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

Heerlijk wonen in een doodlopende straat met karakteristieke woningen, aan de rand van het mooie centrum!

In een rustig en sfeervol straatje, op korte afstand van winkels, horeca en overige voorzieningen, ligt deze fraai gemoderniseerde charmante woning met verrassend veel ruimte, een gezellige indeling en een fijne tuin.

Een huis waar je je direct thuis voelt en met karakter dankzij de dakkapellen en de luiken aan de voorzijde. De zonnepanelen en de vloerverwarming op de begane grond, zorgen ook nog eens voor extra comfort en luxe.

Kortom, een fraaie en instapklare woning in één van de gezelligste straten van Klundert.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1921
Ligging	In centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Schuur / berging	Vrijstaand hout

Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	360 m³
Perceeloppervlakte	119 m²
Woonoppervlakte	103 m²

Energie & isolatie

Energietabel	C
Isolatie	
Verwarming	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas (gedeeltelijk)
Warmwater	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar C.V. ketel	C.v.-ketel 2010

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1100 cm
Tuin breedte	600 cm
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	verzorgd



Moderne keukens!

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in een ruime hal waar direct de verzorgde afwerking opvalt. Hier bevinden zich het modern betegelde toilet met fontein en de meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars. Vanuit de hal kom je in de woonkamer.

De woonkamer ademt warmte en gezelligheid. De mooie lichte pvc vloer is in een visgraat gelegd. Aan de voorzijde is ruimte voor een fijne eethoek waar je gezellig kunt tafelen met familie en vrienden. In het midden van de ruimte bevindt zich de zithoek met open haard, een echte sfeermaker en een heerlijke plek om tot rust te komen. De indeling maakt dat eten, ontspannen en samen zijn hier moeiteloos samengaan met comfort in zomer en winter dankzij de airconditioning.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de halfopen keuken, die strak is opgesteld met een moderne inrichting in een wandopstelling. De keuken is compleet uitgerust met een grote koelkast met vriescombinatie, vaatwasser, afzuigkap, inductiekookplaat en volop kastruimte.

Een praktische en prettige keuken waar koken vanzelf leuk wordt. Middels de openslaande tuindeur kom je in de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met de aansluitingen voor de wasapparatuur. Hier is een extra deel van de keukeninrichting geplaatst, uitgevoerd in dezelfde stijl als de keuken, met extra apparatuur zoals de combi-oven en een ruime vriezer, ideaal voor extra opslag en gemak. Vanuit deze bijkeuken is middels een openslaande deur eveneens de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Via een karakteristieke en unieke trapopgang bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is royaal van formaat en voorzien van twee dakkapellen, wat zorgt voor veel licht en ruimte. Daarnaast beschikt deze kamer over een praktische inbouwkast. De tweede slaapkamer is eveneens goed van

formaat en uitstekend te gebruiken als slaapkamer, maar leent zich ook perfect als werk- of hobbyruimte.

De badkamer is modern en stijlvol afgewerkt met grijze wand- en vloertegels, gecombineerd met donkere accenten die het geheel een luxe uitstraling geven. De ruimte is voorzien van een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een ruime inloopdouche, een wandradiator, inbouwspots in het plafond en last but not least het toilet. Middels de openslaande deur is het platte dak boven de keuken/bijkeuken te bereiken.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich de derde slaapkamer. Deze kamer is

voorzien van vloerbedekking en een dakraam, waardoor ook hier een prettige lichtinval ontstaat. In deze ruimte is tevens de cv-installatie geplaatst (CR Remeha Avanta, 2010).

Tuin:

De tuin is speels aangelegd in een L-vorm en op meerdere manieren bereikbaar: via openslaande deuren vanuit de woning én via deuren in zowel de keuken als de bijkeuken. De tuin is netjes bestraat en biedt achterin een gezellige zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen. Daarnaast is er een ruime schuur aanwezig, ideaal voor opslag, fietsen of tuingereedschap.



Algemeen:

- Airconditioning aanwezig waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden;
- 11 zonnepanelen op het dak;
- De keuken is in 2025 vernieuwd;
- De badkamer is in 2018 vernieuwd;
- Het toilet is in 2021 vernieuwd;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.



Entree

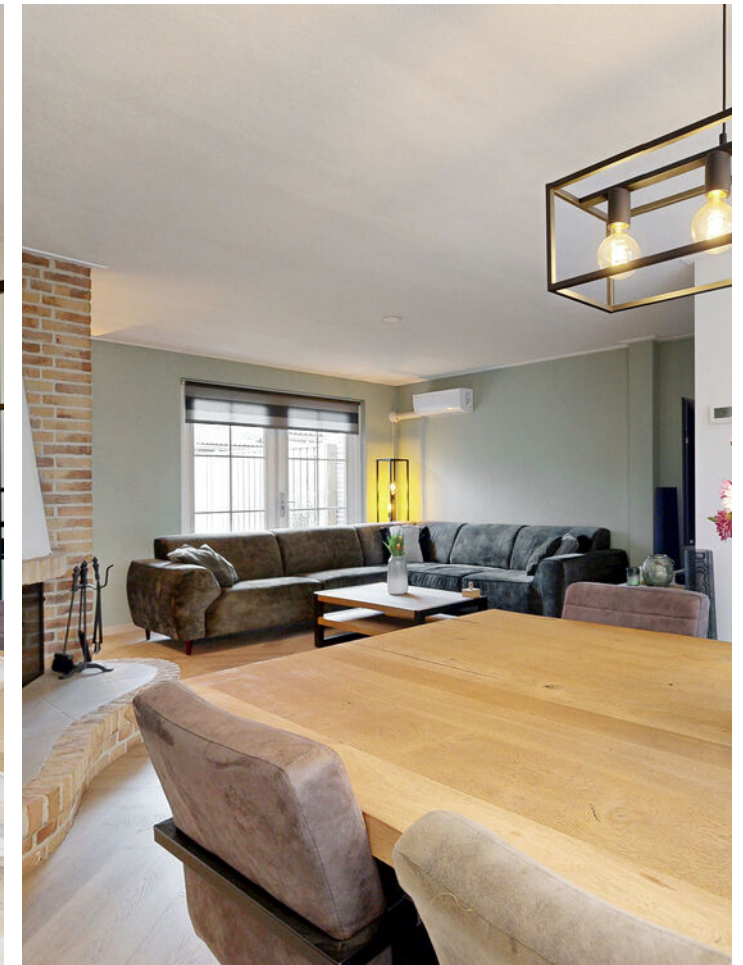
Via de entree kom je binnen in een ruime hal waar direct de verzorgde afwerking opvalt. Hier bevinden zich het modern betegelde toilet met fontein en de meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars. Vanuit de hal kom je in de woonkamer.

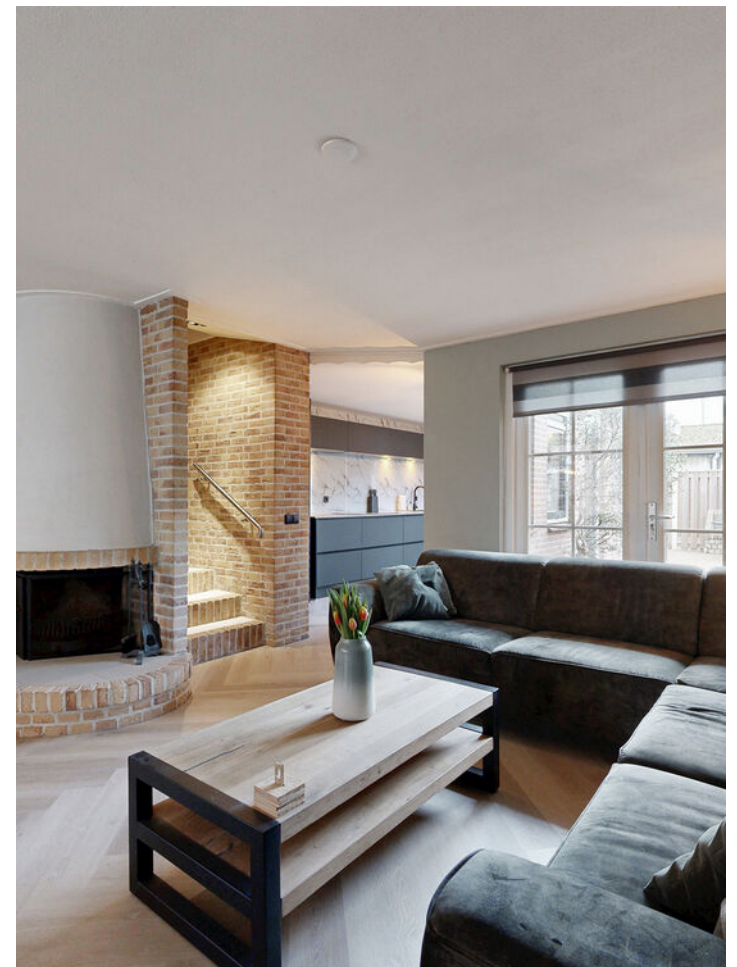




Woonkamer

De woonkamer ademt warmte en gezelligheid. De mooie lichte pvc vloer is in een visgraat gelegd. Aan de voorzijde is ruimte voor een fijne eethoek waar je gezellig kunt tafelen met familie en vrienden. In het midden van de ruimte bevindt zich de zithoek met open haard, een echte sfeermaker en een heerlijke plek om tot rust te komen. De indeling maakt dat eten, ontspannen en samen zijn hier moeiteloos samengaan met comfort in zomer en winter dankzij de airconditioning.







Keuken

Vanuit de woonkamer loop je door naar de halfopen keuken, die strak is opgesteld met een moderne inrichting in een wandopstelling. De keuken is compleet uitgerust met een grote koelkast met vriescombinatie, vaatwasser, afzuigkap, inductiekookplaat en volop kastruimte. Een praktische en prettige keuken waar koken vanzelf leuk wordt. Middels de openslaande tuindeur kom je in de achtertuin.





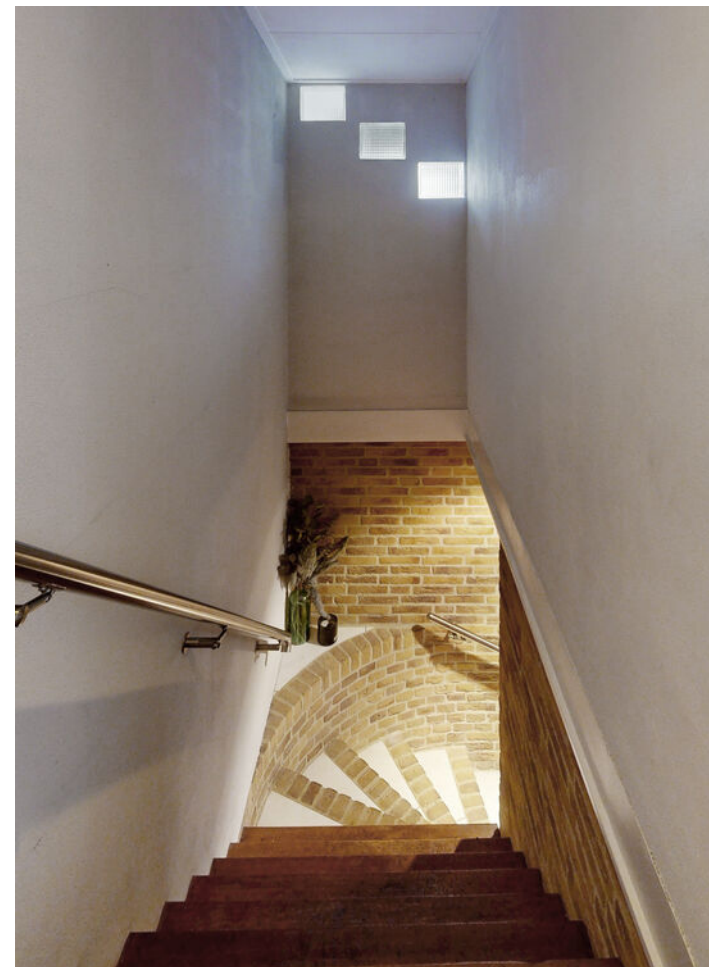
Bijkeuken

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met de aansluitingen voor de wasapparatuur. Hier is een extra deel van de keukeninrichting geplaatst, uitgevoerd in dezelfde stijl als de keuken, met extra apparatuur zoals de combi-oven en een ruime vriezer, ideaal voor extra opslag en gemak. Vanuit deze bijkeuken is middels een openslaande deur eveneens de achtertuin te bereiken.



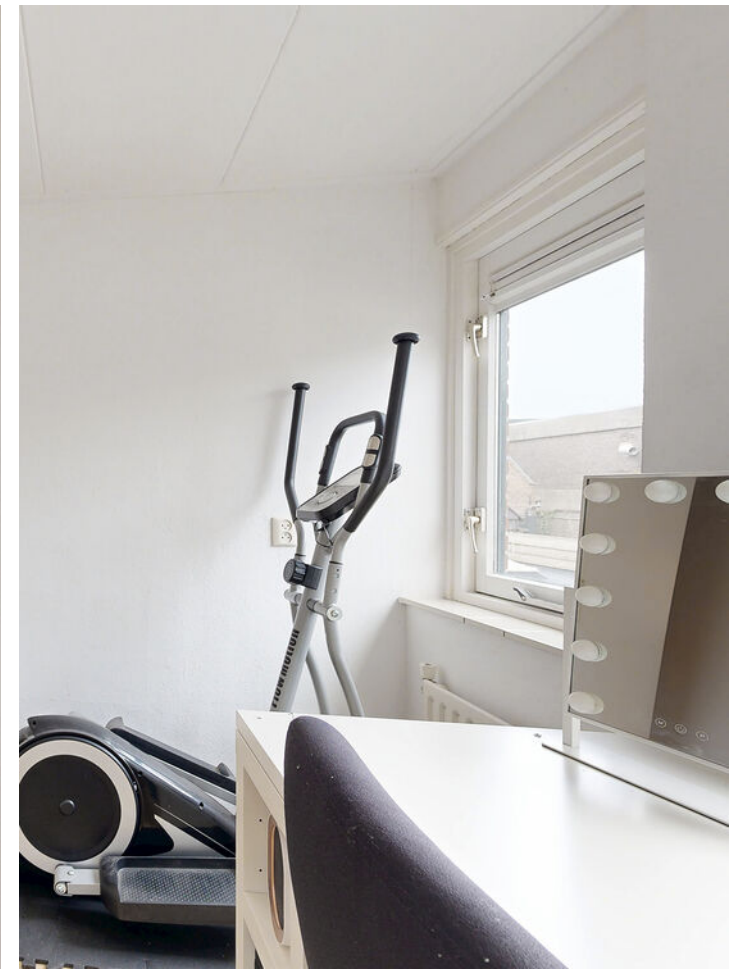
Eerste verdieping

Via een karakteristieke en unieke trapopgang bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer.



De slaapkamer aan de voorzijde is royaal van formaat en voorzien van twee dakkapellen, wat zorgt voor veel licht en ruimte. Daarnaast beschikt deze kamer over een praktische inbouwkast. De tweede slaapkamer is eveneens goed van formaat en uitstekend te gebruiken als slaapkamer, maar leent zich ook perfect als werk- of hobbyruimte.







Badkamer

De badkamer is modern en stijlvol afgewerkt met grijze wand- en vloertegels, gecombineerd met donkere accenten die het geheel een luxe uitstraling geven. De ruimte is voorzien van een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een ruime inloopdouche, een wandradiator, inbouwspots in het plafond en last but not least het toilet. Middels de openslaande deur is het platte dak boven de keuken/bijkeuken te bereiken.





Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich de derde slaapkamer. Deze kamer is voorzien van vloerbedekking en een dakraam, waardoor ook hier een prettige lichtinval ontstaat. In deze ruimte is tevens de cv-installatie geplaatst (CR Remeha Avanta, 2010).



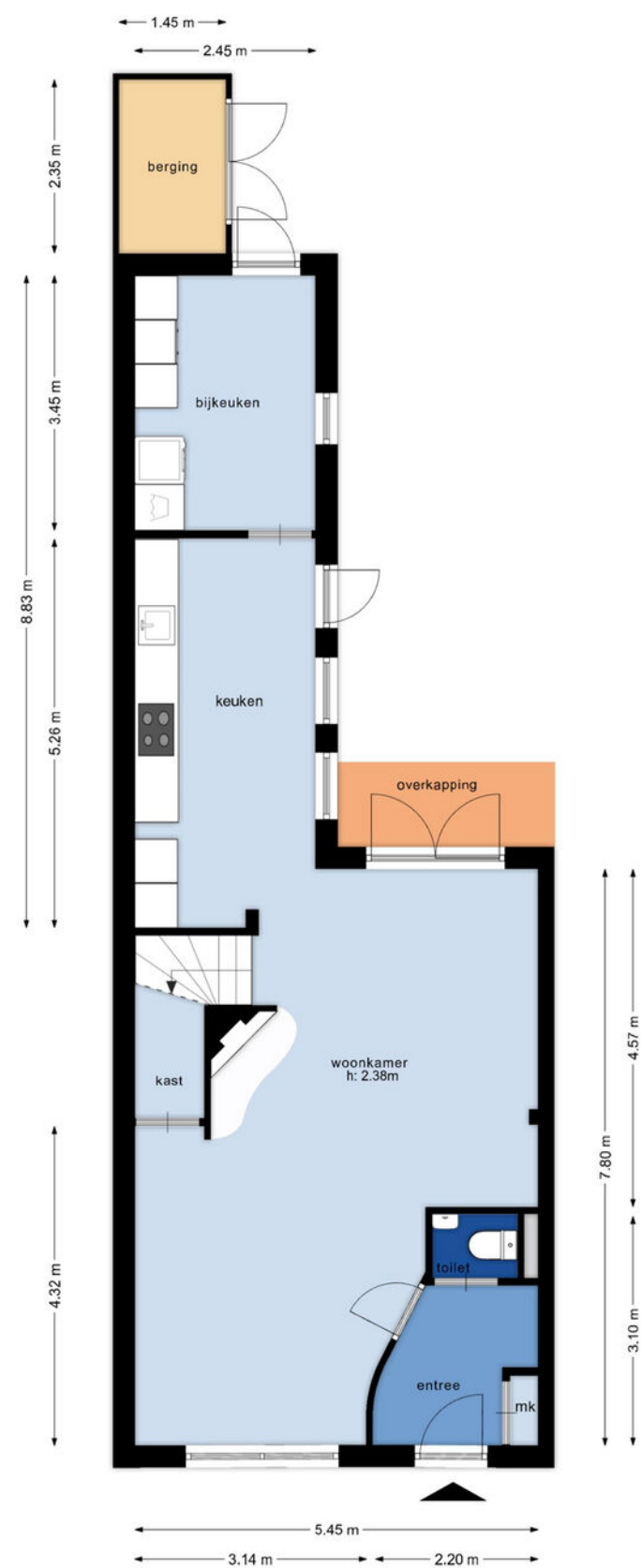
Tuin

De tuin is speels aangelegd in een L-vorm en op meerdere manieren bereikbaar: via openslaande deuren vanuit de woning én via deuren in zowel de keuken als de bijkeuken. De tuin is netjes bestraat en biedt achterin een gezellige zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen. Daarnaast is er een ruime schuur aanwezig, ideaal voor opslag, fietsen of tuingereedschap.



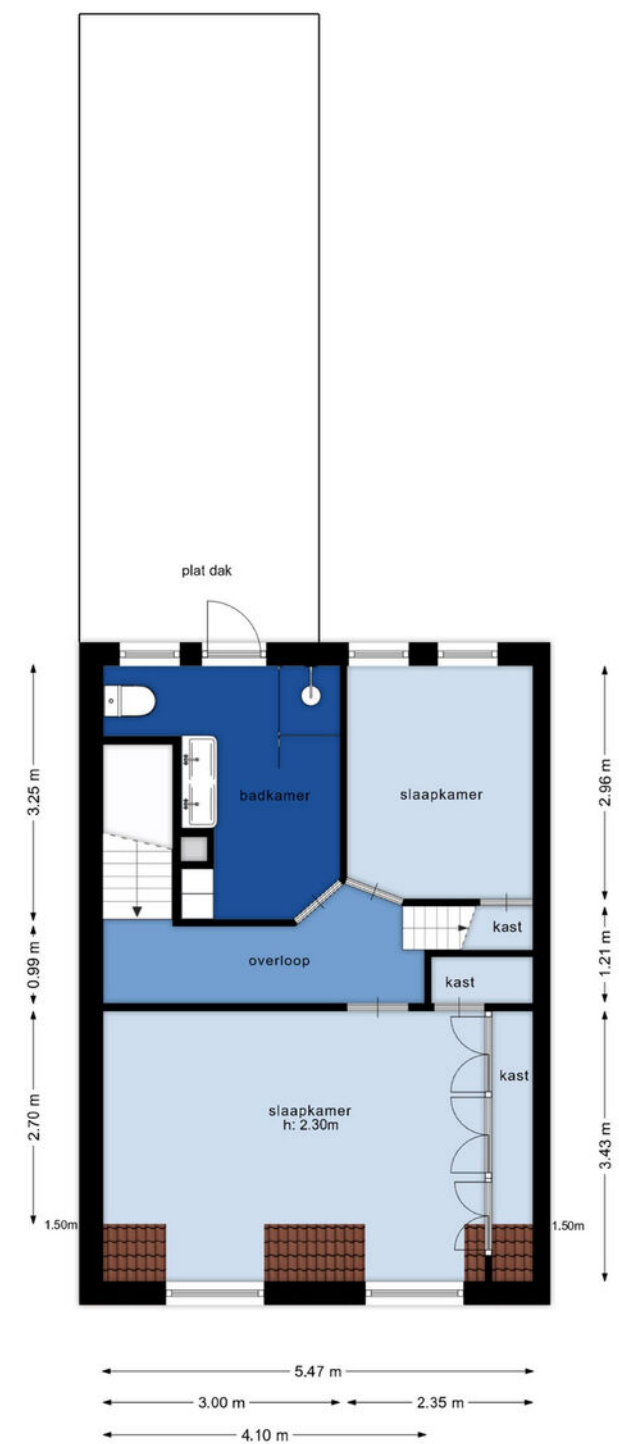


Plattegrond begane grond



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

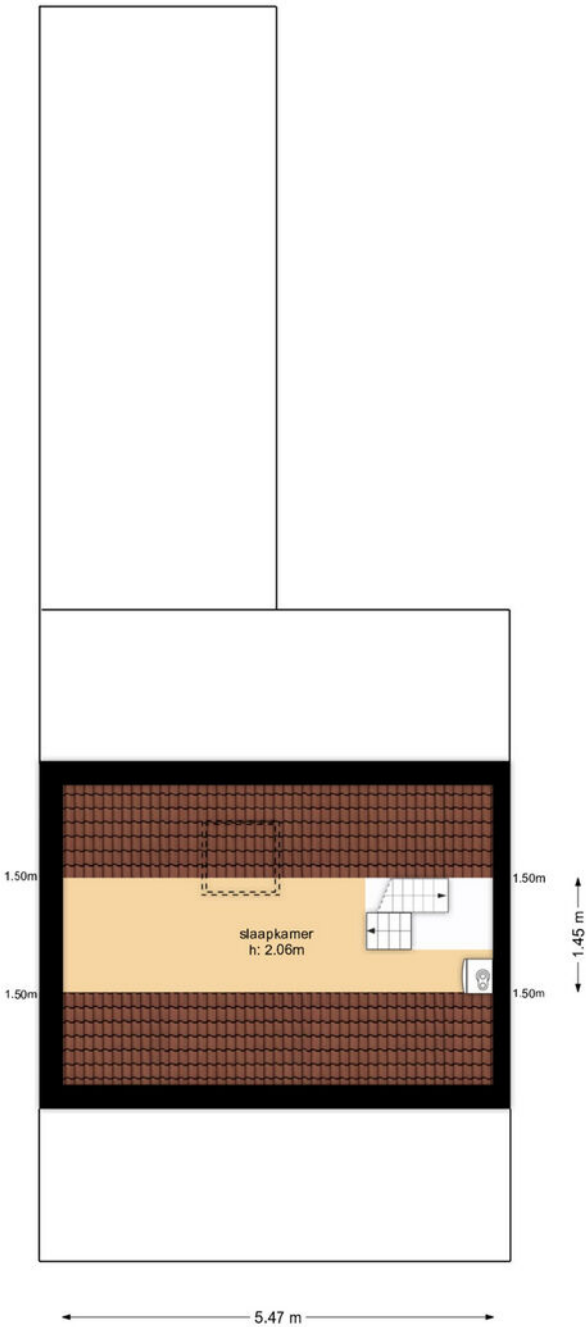
Plattegrond 1e verdieping



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

Kadastrale kaart



Locatie

Walstraat 3
4791 JC, Klundert
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	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		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	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			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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