



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Unieke  
woning!



Pand in top staat

Ideaal voor wonen en werken

2 ingangen

Dubbele bewoning mogelijk

**Molenstraat 68**

Fijnaart

Vraagprijs € 470.000 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 NRVV, 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 68**  
Fijnaart

*Deze woning biedt de perfecte balans tussen wonen en werken met voldoende privacy!*

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

Woonhuis met kantoren voor bedrijf of praktijk aan huis. Gelegen op een schitterende en goed bereikbare locatie, bieden wij deze unieke woning aan, die ideaal is voor zowel wonen als werken. Dit ruime pand biedt de mogelijkheid voor volledige en dubbele bewoning, wat het perfect maakt voor een gezin of een combinatie van woon- en werkruimte. Dankzij de twee aparte ingangen met bijbehorende hal is privacy gegarandeerd voor zowel de woon- als werkruimten. Deze woning biedt de perfecte balans tussen wonen en werken, met voldoende ruimte en privacy voor beide. De combinatie van woonruimte, zakelijke mogelijkheden en praktische voorzieningen maakt dit pand een uitstekende keuze voor ondernemers die hun bedrijf aan huis willen runnen.



De raampuien en garagedeuren zijn recentelijk allemaal vervangen, evenals het plat dak, wat het pand in top staat brengt.



# Kenmerken

## Object gegevens

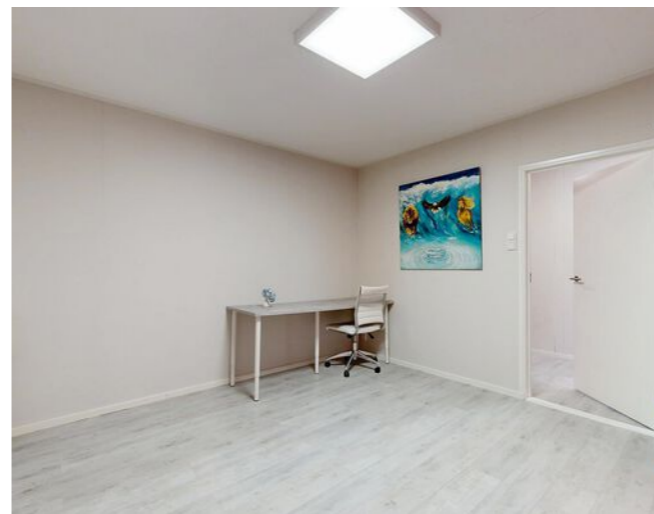
Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1901
Ligging	In woonwijk
Garage	Voorzien van elektra
Schuur / berging	Voorzien van elektra

## Maten object

Aantal kamers	7
Inhoud	985 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	175 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	245 m <sup>2</sup>

## Energie & isolatie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2017



## Indeling

### Begane grond:

Via een zij-entree kom je in de hal uit. Hier is de trapopgang naar de eerste verdieping, de deels betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje en er is toegang tot de woonkamer en de keuken.

De lichte en royale doorzonwoonkamer is aan de voorzijde gelegen en grote ramen zorgen voor een prachtige lichtinval en ruimtelijk gevoel. Vanuit de woonkamer is de kantoorruimte te bereiken en ook weer de keuken.

De open keuken is een sfeervolle ontmoetingsplek voor het gezin en biedt volop mogelijkheden voor koken en gezelligheid. Plek genoeg voor een grote eettafel en dan kun je er ook nog een lekker zitje maken. Deze ruimte is gelegen aan de achterzijde en ook hier is weer een hoeveelheid ramen waardoor je lekker weg kunt kijken. De keuken is voorzien van een wandopstelling met een los fornuis met 4 gaspitten en een oven. Daarboven is een afzuigkap aanwezig. Aan de andere zijde is er een schiereiland met een bargedeelte met hier de spoelbak en de vaatwasser.

*Uitstekend geschikt voor zakelijke doeleinden!*

Vanuit de keuken is er toegang tot een tweede hal en de binnenplaats.

De binnenplaats is een heerlijk plekje om beschut buiten te zitten. Via een poort is er toegang tot de straatzijde en middels een trap kun je naar het platte dak van de verdieping.

Nog even terug naar de kantoorruimte. Wat een fijne plek. Dit deel van het pand is uitstekend geschikt voor zakelijke doeleinden. Er is een eigen entree, je kunt dus het bezoek apart ontvangen. Grote ramen zorgen hier ook weer voor lekker veel licht en je kunt jouw bedrijfje hier mooi etaleren. In de hoek is een vernieuwde meterkast aanwezig met 8 groepen, 3 aardlekschakelaars, krachtgroep en aardlekautomaat. Verder is er nog een afsluitbare trap naar het souterrain.

Dan naar de tweede hal. Vanuit hier is er toegang tot de 2 praktijkruimten. Daarnaast is er een klein magazijn, ideaal voor opslag. De indeling biedt volop mogelijkheden om het pand naar wens in te richten voor diverse bedrijfsmatige



activiteiten, of het nu gaat om een praktijk aan huis, kantoorruimte of een andere commerciële functie.

### Eerste verdieping:

Royale overloop met dakraam, toegang tot de twee slaapkamers, de badkamer, de toiletruimte en de wasruimte.

De wasruimte is lekker ruim en hier is dus plek genoeg voor de wasmachine en droger. Los van dit kun je hier kasten kwijt en er is er een deur naar het platte dak. Als laatste is er nog een luik naar een bergzolder.

De keurige badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, ligbad, wastafel in meubel en dakraam. Ook de toiletruimte is betegeld en voorzien van een

wandcloset, fonteintje en vaste kast met hier de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit HR combi 2017).

Dan hebben we de slaapkamers nog te beschrijven. Een van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en deze biedt toegang tot een vaste kast. Deze vaste kast is voorzien van een meterkast met 6 groepen, 2 aardlekschakelaars en een tussenmeter voor het elektraverbruik.

De tweede slaapkamer is een echte balzaal, wat een ruimte. Vroeger was dit een woonkamer toen beneden alles nog in gebruik was als winkel. Hier kun je betrekkelijk eenvoudig 2 of 3 slaapkamers van maken. Een groot dakraam zorgt naast de andere ramen voor lekker veel lichtinval.

Leuk zijn hier ook de spanten welke in het zicht zijn gebleven. Via een loopdeur is er nog toegang tot het platte dak en er is een wastafel in meubel. Naar eigen wens kan het platte dak gebruikt worden als een dakterras met geweldig uitzicht. Ziet u uzelf al zitten op een mooie zomeravond?

### Souterrain:

Je komt beneden in een grote bewoonbare ruimte, perfect voor diverse doeleinden. Een grote kunststof pui met veel glas is hier aanwezig en daglicht dus gegarandeerd. Vanuit deze ruimte is de garage te bereiken.

De garage is voorzien van een aluminium pui met een loopdeur. Als je buiten stapt door deze deur dan kom je onder een brede overkapping uit. In het souterrain zijn meerdere vaste kasten aanwezig en hier is ook weer een vernieuwde meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars. De garage biedt volop mogelijkheden voor het parkeren van voertuigen of het creëren van extra werkruimte

Als laatste kun je nog naar de berging. Hier is een kunststof pui aanwezig met een loopdeur. Dit zou een perfecte ruimte kunnen zijn om de fietsen neer te zetten.





## Entree zijkant

Via een zij-entree kom je in de hal uit. Hier is de trapopgang naar de eerste verdieping, de deels betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje en er is toegang tot de woonkamer en de keuken.



## Woonkamer

De lichte en royale doorzonwoonkamer is aan de voorzijde gelegen en grote ramen zorgen voor een prachtige lichtinval en ruimtelijk gevoel. Vanuit de woonkamer is de kantoorruimte te bereiken en ook weer de keuken.





## Keuken

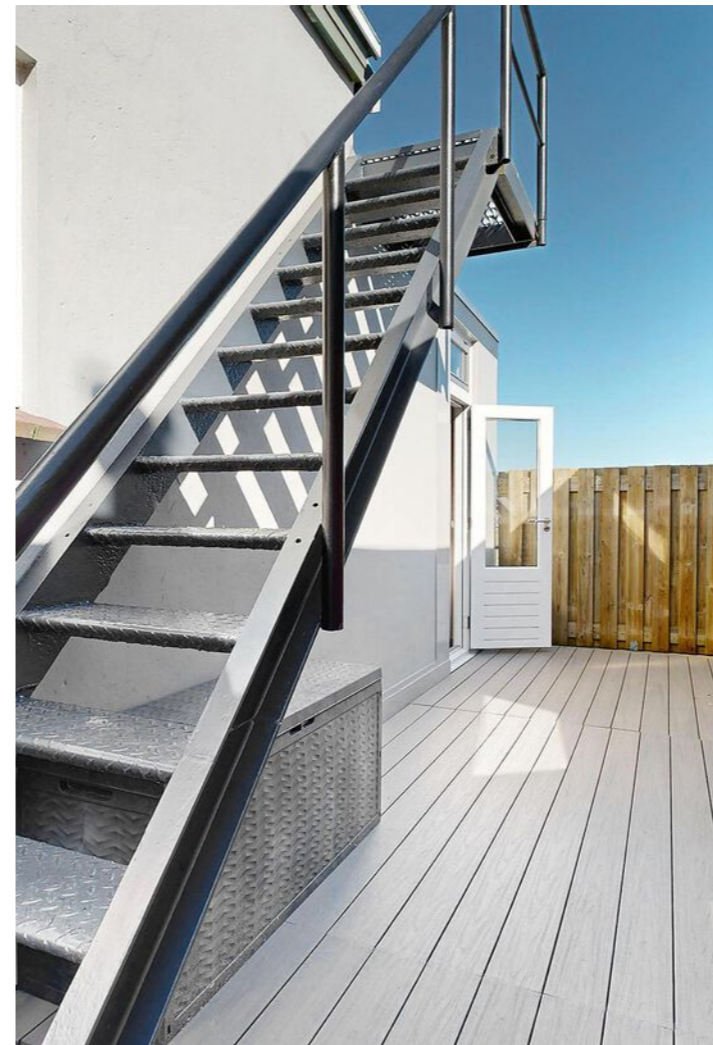
De open keuken is een sfeervolle ontmoetingsplek voor het gezin en biedt volop mogelijkheden voor koken en gezelligheid. Plek genoeg voor een grote eettafel en dan kun je er ook nog een lekker zitje maken. Deze ruimte is gelegen aan de achterzijde en ook hier is weer een hoeveelheid ramen waardoor je lekker weg kunt kijken.





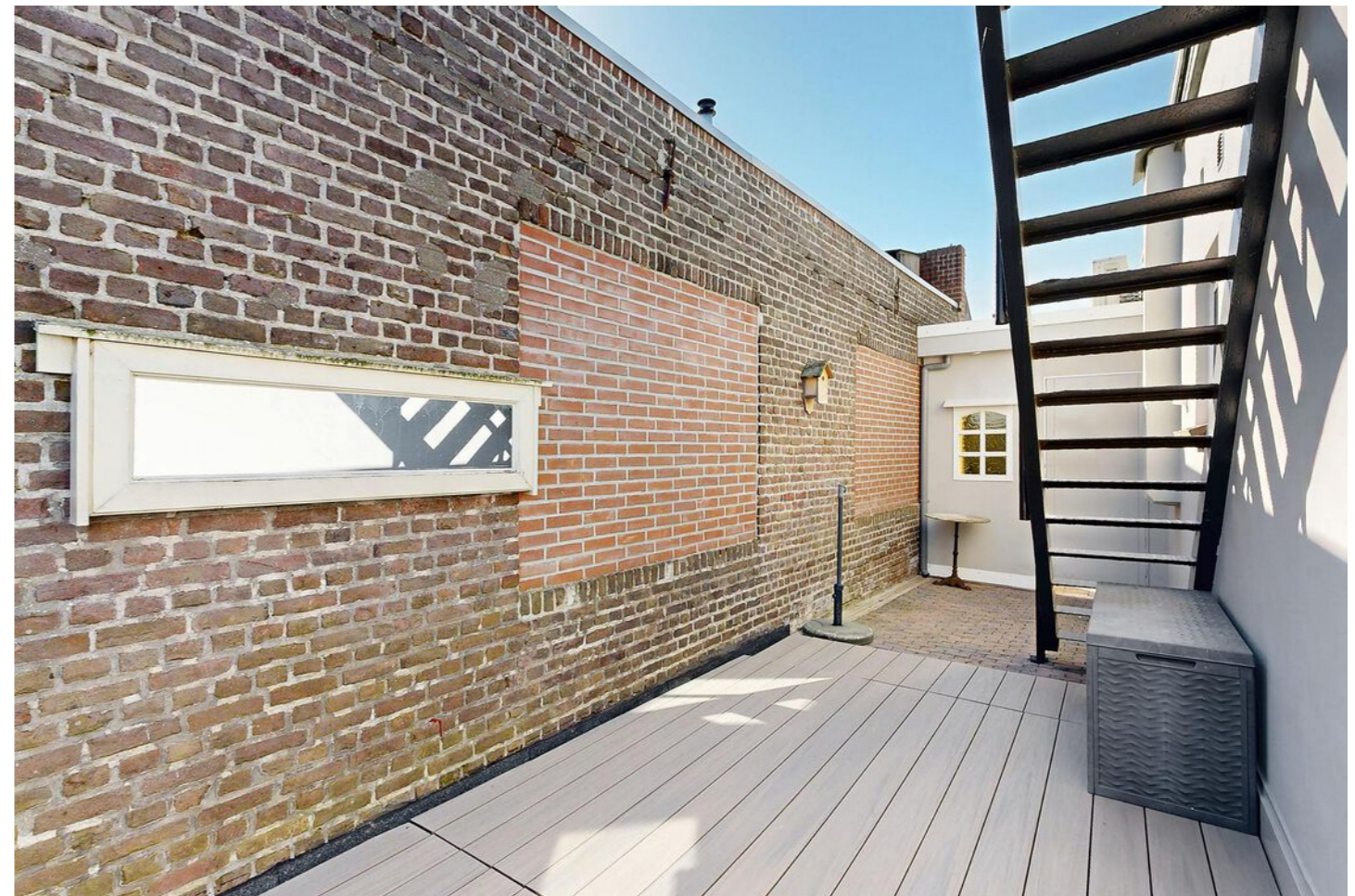
De keuken is voorzien van een wandopstelling met een los fornuis met 4 gaspitten en een oven. Daarboven is een afzuigkap aanwezig. Aan de andere zijde is er een schiereiland met een bargedeelte met hier de spoelbak en de vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot een tweede hal en de binnenplaats.





## Binnenplaats

De binnenplaats is een heerlijk plekje om beschut buiten te zitten. Via een poort is er toegang tot de straatzijde en middels een trap kun je naar het platte dak van de verdieping.





## Kantoorruimte

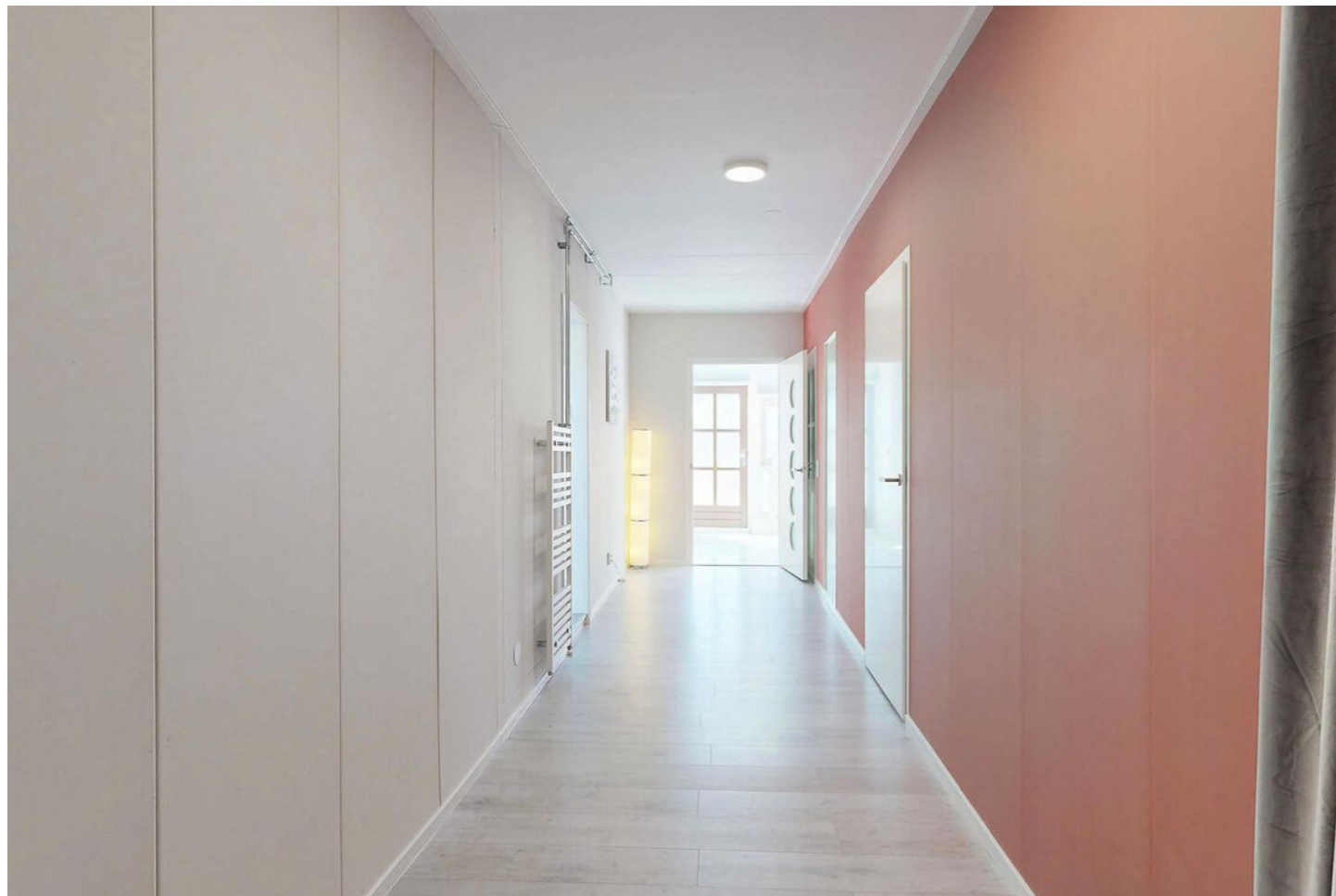
Wat een fijne plek. Dit deel van het pand is uitstekend geschikt voor zakelijke doeleinden. Er is een eigen entree, je kunt dus het bezoek apart ontvangen. Grote ramen zorgen hier ook weer voor lekker veel licht en je kunt jouw bedrijfje hier mooi etaleren. In de hoek is een vernieuwde meterkast aanwezig met 8 groepen, 3 aardlekschakelaars, krachtgroep en aardlekautomaat. Verder is er nog een afsluitbare trap naar het souterrain.

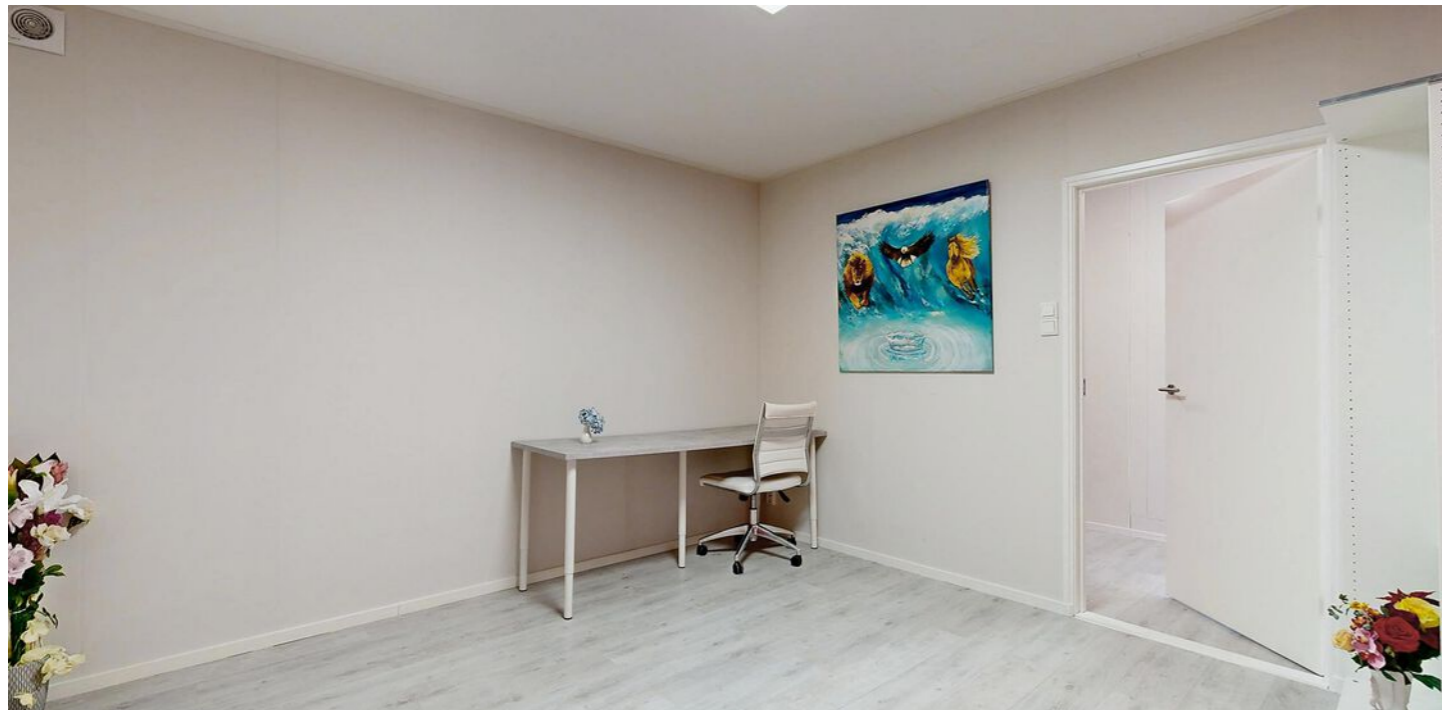




## Tweede hal

Dan naar de tweede hal. Vanuit hier is er toegang tot de 2 praktijkruimten. Daarnaast is er een klein magazijn, ideaal voor opslag. De indeling biedt volop mogelijkheden om het pand naar wens in te richten voor diverse bedrijfsmatige activiteiten, of het nu gaat om een praktijk aan huis, kantoorruimte of een andere commerciële functie.





## Eerste verdieping

Royale overloop met dakraam, toegang tot de twee slaapkamers, de badkamer, de toiletruimte en de wasruimte.





## Wasruimte

De wasruimte is lekker ruim en hier is dus plek genoeg voor de wasmachine en droger. Los van dit kun je hier kasten kwijt en er is er een deur naar het platte dak. Als laatste is er nog een luik naar een bergzolder.



## Badkamer

De keurige badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, ligbad, wastafel in meubel en dakraam. Ook de toiletruimte is betegeld en voorzien van een wandcloset, fonteintje en vaste kast met hier de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit HR combi 2017).

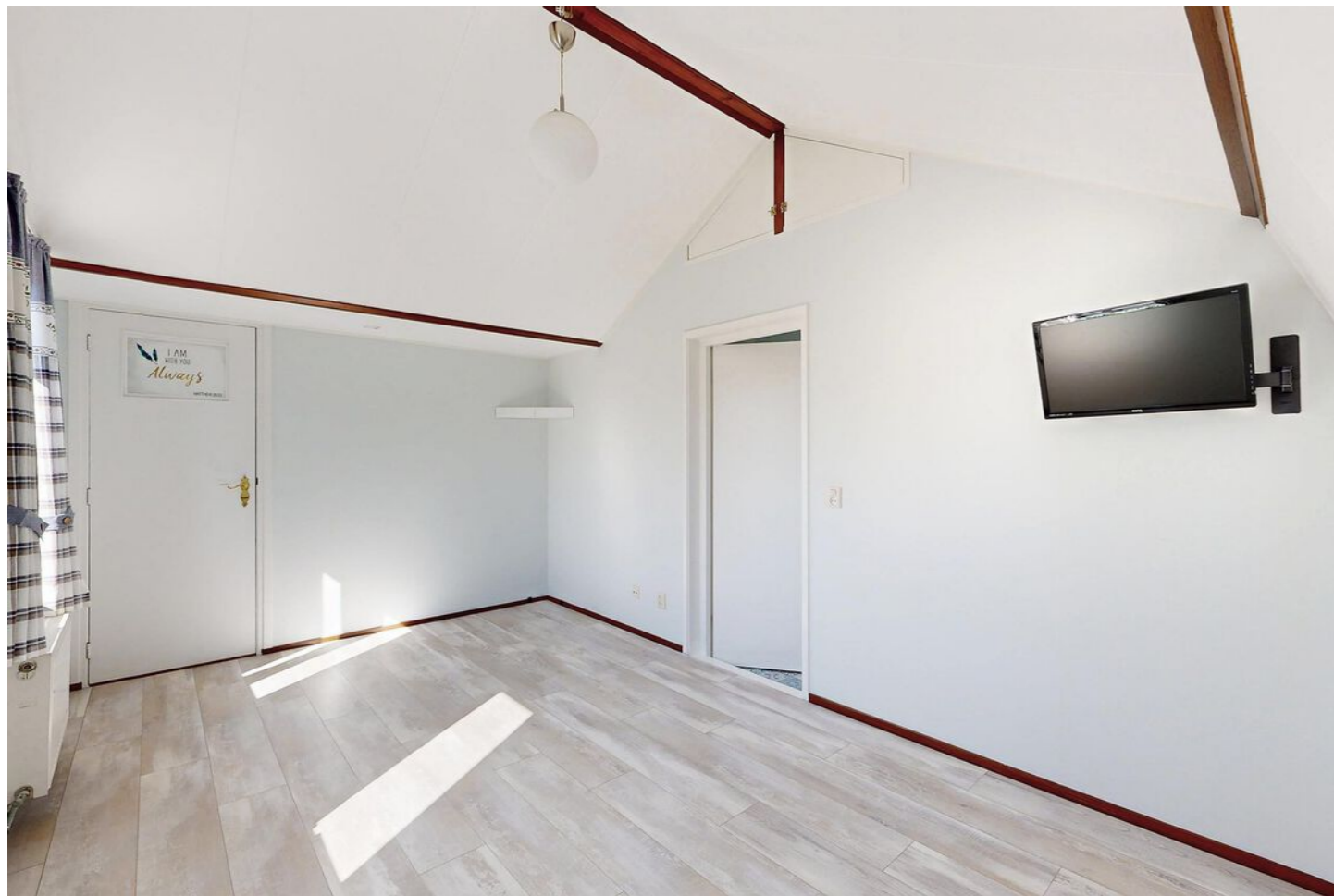




## Slaapkamer 1

Dan hebben we de slaapkamers nog te beschrijven. Een van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en deze biedt toegang tot een vaste kast. Deze vaste kast is voorzien van een meterkast met 6 groepen, 2 aardlekschakelaars en een tussenmeter voor het elektraverbruik.

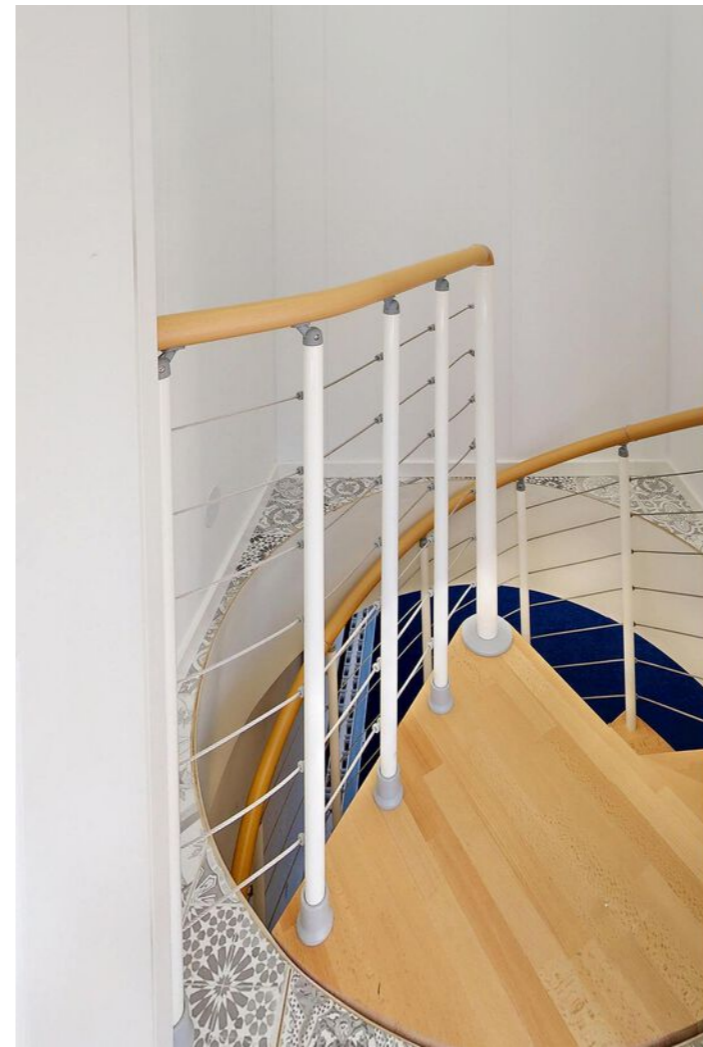




## Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is een echte balzaal, wat een ruimte. Vroeger was dit een woonkamer toen beneden alles nog in gebruik was als winkel. Hier kun je betrekkelijk eenvoudig 2 of 3 slaapkamers van maken. Een groot dakraam zorgt naast de andere ramen voor lekker veel lichtinval. Leuk zijn hier ook de spanten welke in het zicht zijn gebleven. Via een loopdeur is er nog toegang tot het platte dak en er is een wastafel in meubel.





## Souterrain

Je komt beneden in een grote bewoonbare ruimte, perfect voor diverse doeleinden. Een grote kunststof pui met veel glas is hier aanwezig en daglicht dus gegarandeerd. Vanuit deze ruimte is de garage te bereiken.





## Garage

De garage is voorzien van een aluminium pui met een loopdeur. Als je buiten stapt door deze deur dan kom je onder een brede overkapping uit. In het souterrain zijn meerdere vaste kasten aanwezig en hier is ook weer een vernieuwde meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars. De garage biedt volop mogelijkheden voor het parkeren van voertuigen of het creëren van extra werkruimte





## Berging

Als laatste kun je nog naar de berging. Hier is een kunststof pui aanwezig met een loopdeur. Dit zou een perfecte ruimte kunnen zijn om de fietsen neer te zetten.





# Plattegrond begane grond



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

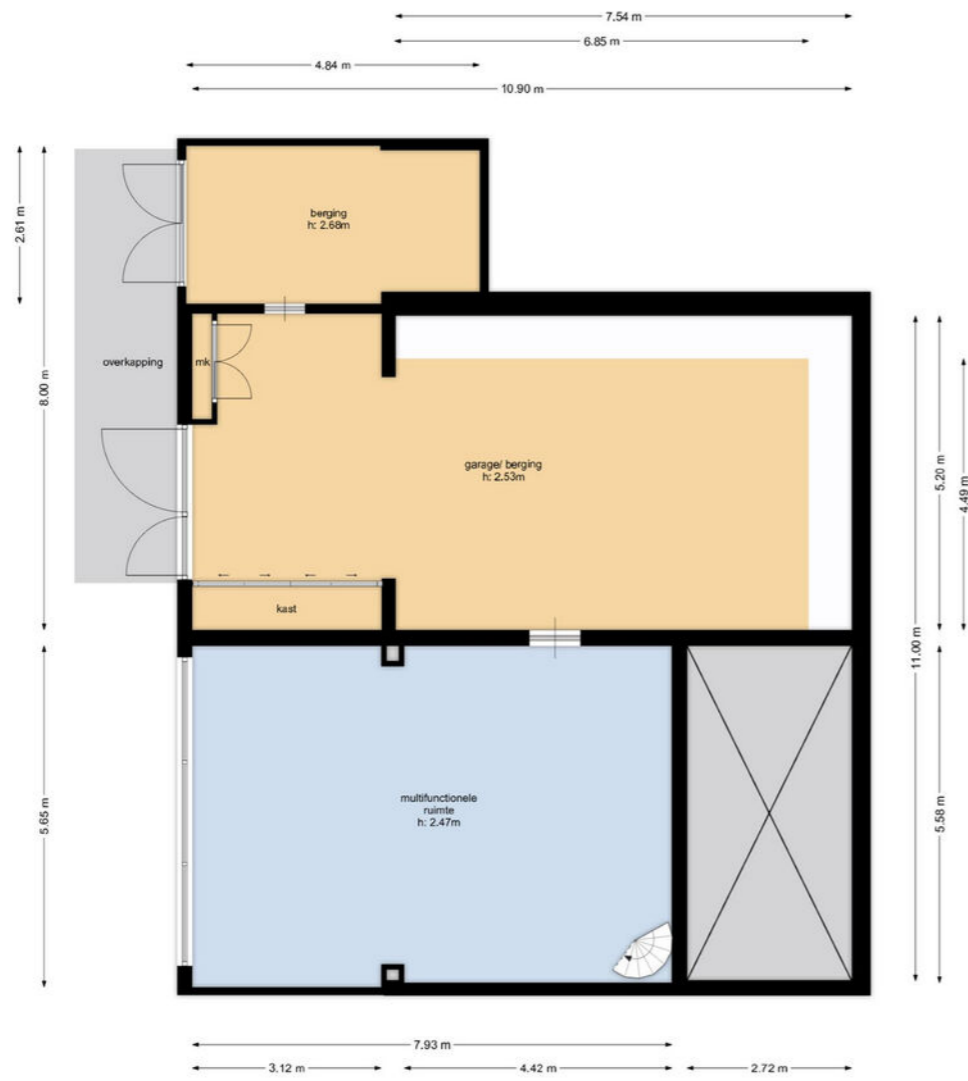
# Plattegrond eerste verdieping



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

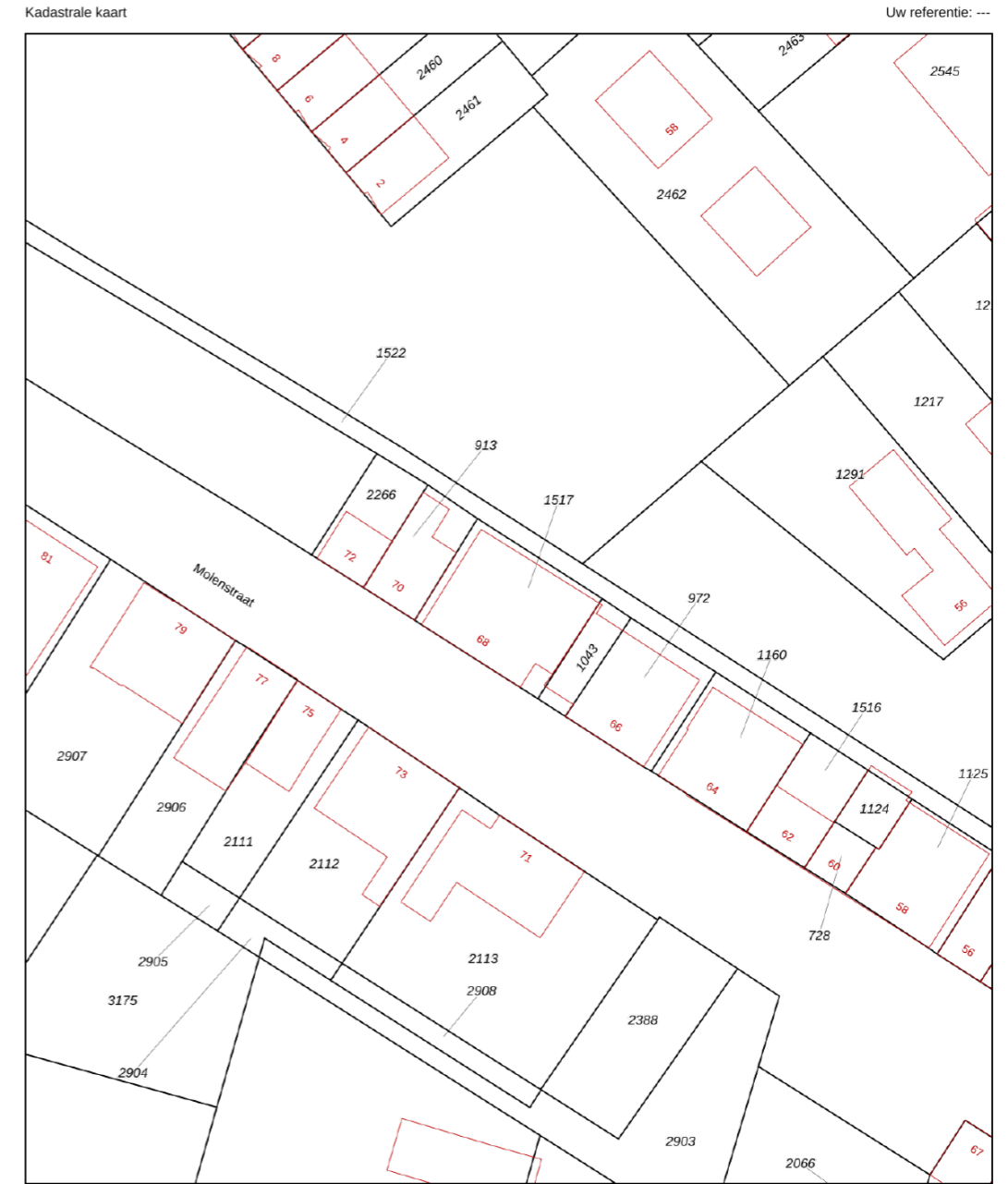



# Plattegrond souterrain



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

# Kadastrale kaart

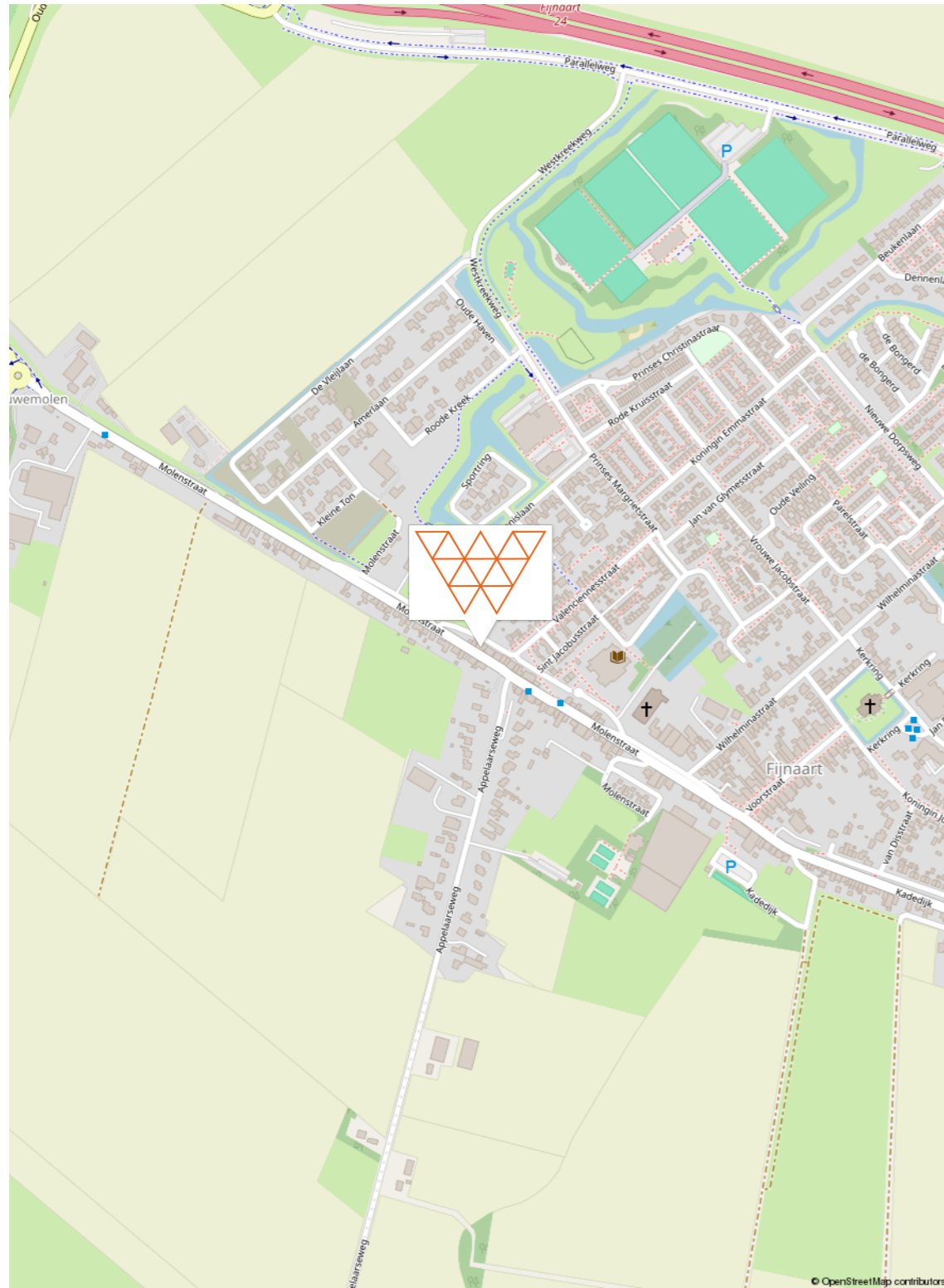


<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Fijnaart Sectie D Perceel 1517</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> <p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--



# Locatie

**Molenstraat 68**  
4793 EH, Fijnaart  
Noord-Brabant



# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Qua hoogte passende staande hoekkast op de waskamer	X		
- Hangkastje op de waskamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Airconditioning 1x hangend met buitenunit	X		
- Plafondventilator grootste slaapkamer	X		
- Airconditioning 1x staand grootste slaapkamer			X
- Wasmachine en droger (zo goed als nieuw)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Verrijdbare afvalcontainer ombouw			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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 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](http://rabobank.nl/hypotheek). Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail [FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl](mailto: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](mailto:info@bravoverhuizingen.nl) [www.bravoverhuizingen.nl](http://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 kindvriendelijke 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](mailto:info@vanwensenmakelaars.nl)



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen uitkomen