



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Ruime
2-1 kap
woning!

Royale badkamer

Tuingerichte leefkeuken

Vrij uitzicht

4 Slaapkamers

Populierenstraat 15

Fijnaart

Vraagprijs € 450.000 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

Populierenstraat 15
Fijnaart

*Riante achtertuin met een
vrij uitzicht over het
achtergelegen park
met watergang*

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 fijne woonwijk aan een autoluwe straat. Dit kan in deze goed onderhouden 2-1 kapwoning met een fijne, lichte woonkamer, praktische, tuingerichte leefkeuken, vier slaapkamers en een royale badkamer.

Verder heb je een riante achtertuin met een vrij uitzicht over het achtergelegen park met watergang. Doordat er direct achter de woning een grote overkapping is gemaakt, kun je met diverse weersomstandigheden lekker buiten blijven zitten. Bijkomend voordeel is dat je daardoor droog naar de garage kunt lopen, want ook die is aanwezig. Direct voor de garage is nog een oprit gelegen waar je fijn de auto op eigen terrein kunt parkeren.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1974
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	Voorzien van elektra
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	443 m³
Perceeloppervlakte	245 m²
Woonoppervlakte	118 m²

Energie & isolatie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2023

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1250 cm
Tuin breedte	850 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in de hal en hier tref je de geheel betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje, een praktische vaste kast waar je fijn de voorraad kwijt kunt, de meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars) en verder is er toegang tot de woonkamer.

Het zitgedeelte van de woonkamer is aan de voorzijde gelegen en hier kijk je lekker weg over de rustige straat. Mocht je het koud of warm hebben, dan zorgt een airco voor een aangenaam klimaat. Ook kun je hier middels een vaste trap de eerste verdieping bereiken.

Dan door naar de achterzijde; hier is de leefkeuken. Deze is over de gehele breedte. Je hebt hier lekker de plek voor een eettafel en verder is de inrichting in hoekopstelling. De keuken is voorzien van een koelkast, combimagnetron, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is via een deur de tuin te bereiken.

*Heerlijk wonen in een
fijne woonwijk aan
een autoluwe straat*

Eerste verdieping:

Afsluitbare overloop met trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Een van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en hier is een ruime nis waar je een grote kast kunt plaatsen.

De andere twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning. Beide kamers zijn van een leuk formaat en één van de twee is voorzien van een vaste kast.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, wandcloset en dubbele wastafel.

Tweede verdieping:

Overloop met bergruimte achter de knieschotten, toegang tot de wasruimte en de vierde slaapkamer.

De wasruimte heeft vanzelfsprekend de aansluitingen voor de wasapparatuur en ook is hier de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha HR combiketel 2023).

De vierde slaapkamer is verrassend ruim en hier zorgt een zijraam en dakraam voor een prettige lichtinval.

Tuin:

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en een stuk kunstgras. Direct achter de woning is een park gelegen en hier kijk je mooi over uit.

Direct achter de woning is een grote overkapping aanwezig, waardoor je met alle weersomstandigheden lekker buiten kunt blijven zitten. Vanuit de tuin is via een loopdeur de garage te bereiken.

Deze garage is van steen en voorzien van elektra. Het eerste gedeelte is een berging en het tweede deel is de garage. Middels een grote sectionaaldeur is de oprit te bereiken, welke direct voor de garage is gelegen.

Algemeen:

- de woning is voorzien van dak- en muurisolatie en verder is er dubbele beglazing;
- de woning is ter plaatse van de woonkamer voorzien van rolluiken.





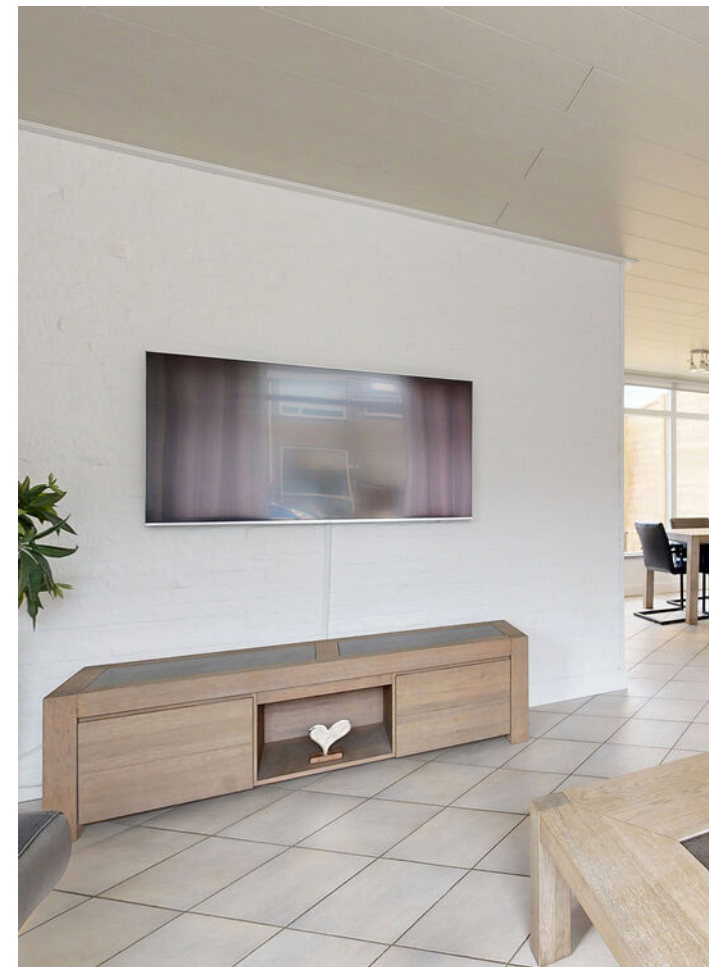
Entree

Je komt binnen in de hal en hier tref je de geheel betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje, een praktische vaste kast waar je fijn de voorraad kwijt kunt, de meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars) en verder is er toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

Het zitgedeelte van de woonkamer is aan de voorzijde gelegen en hier kijk je lekker weg over de rustige straat. Mocht je het koud of warm hebben, dan zorgt een airco voor een aangenaam klimaat. Ook kun je hier middels een vaste trap de eerste verdieping bereiken.

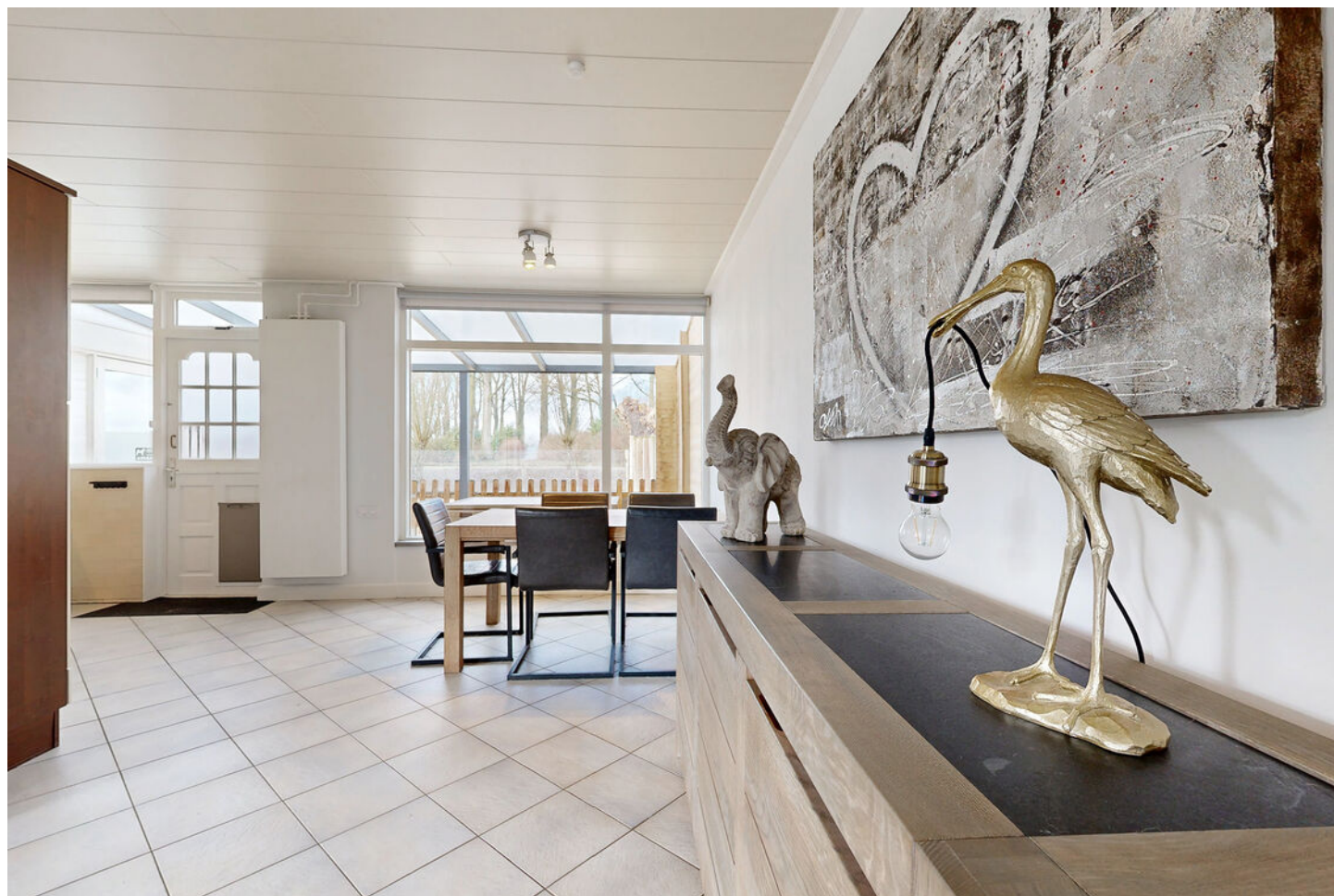






Keuken

Dan door naar de achterzijde; hier is de leefkeuken. Deze is over de gehele breedte. Je hebt hier lekker de plek voor een eettafel en verder is de inrichting in hoekopstelling. De keuken is voorzien van een koelkast, combimagnetron, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is via een deur de tuin te bereiken.







Eerste verdieping

Afsluitbare overloop met trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.



Slaapkamers

Een van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en hier is een ruime nis waar je een grote kast kunt plaatsen.





De andere twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning. Beide kamers zijn van een leuk formaat en één van de twee is voorzien van een vaste kast.





Badkamer

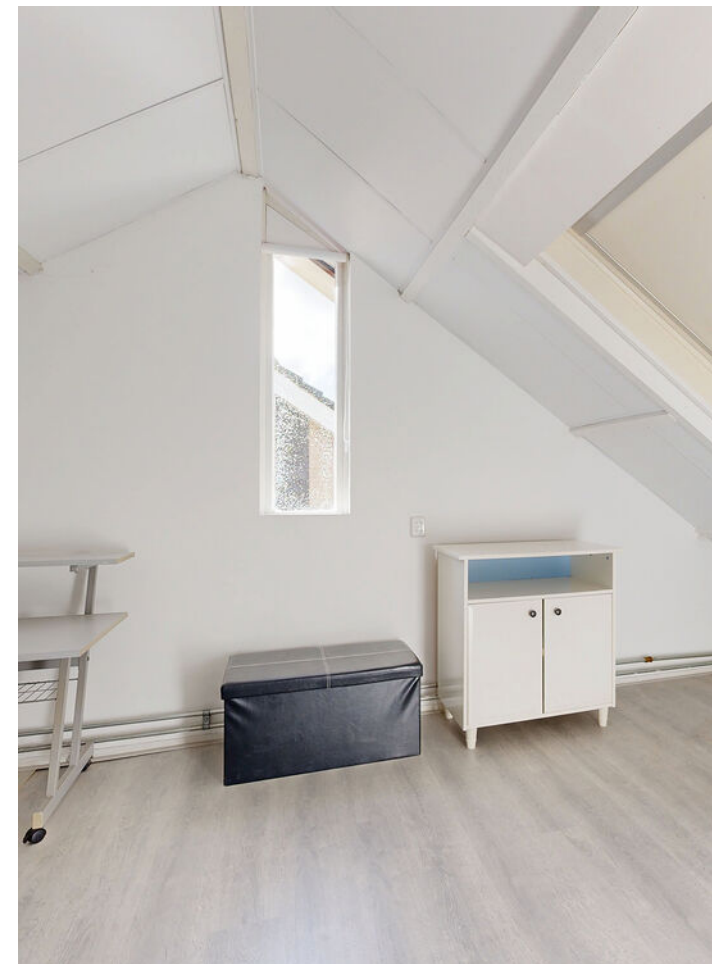
De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, wandcloset en dubbele wastafel.





Tweede verdieping

Overloop met bergruimte achter de knieschotten, toegang tot de wasruimte en de vierde slaapkamer. De wasruimte heeft vanzelfsprekend de aansluitingen voor de wasapparatuur en ook is hier de opstelplaats van de cv-ketel



Slaapkamer

De vierde slaapkamer is verrassend ruim en hier zorgt een zijraam en dakraam voor een prettige lichtinval.





Tuin

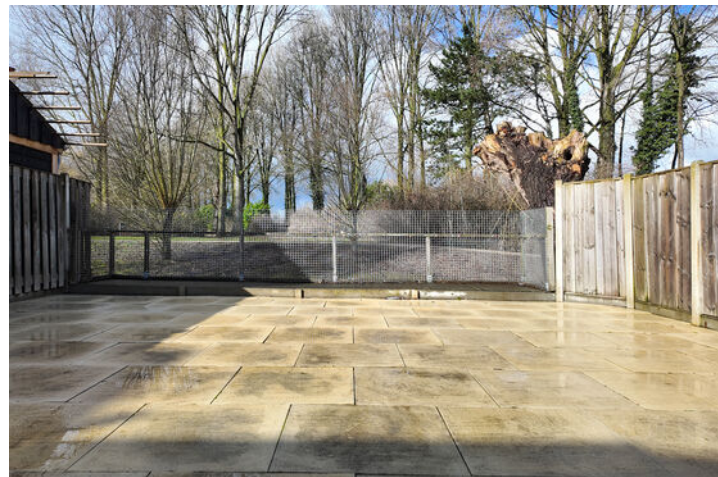
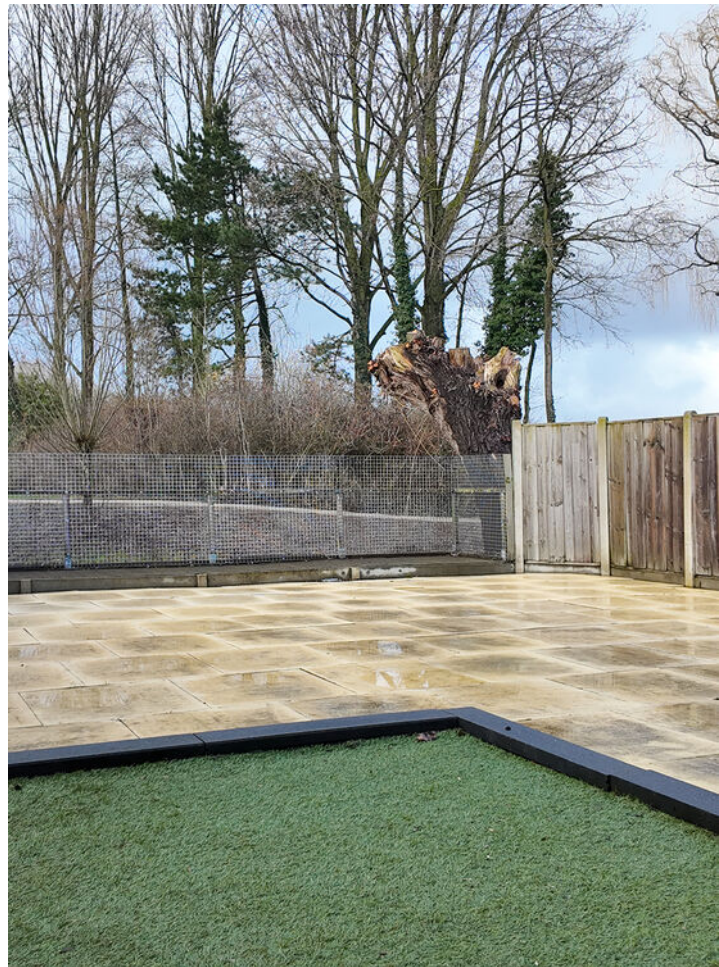
De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en een stuk kunstgras. Direct achter de woning is een park gelegen en hier kijk je mooi over uit.



Direct achter de woning is een grote overkapping aanwezig, waardoor je met alle weersomstandigheden lekker buiten kunt blijven zitten. Vanuit de tuin is via een loopdeur de garage te bereiken.

Deze garage is van steen en voorzien van elektra. Het eerste gedeelte is een berging en het tweede deel is de garage. Middels een grote sectionaaldeur is de oprit te bereiken, welke direct voor de garage is gelegen.







Plattegrond begane grond



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

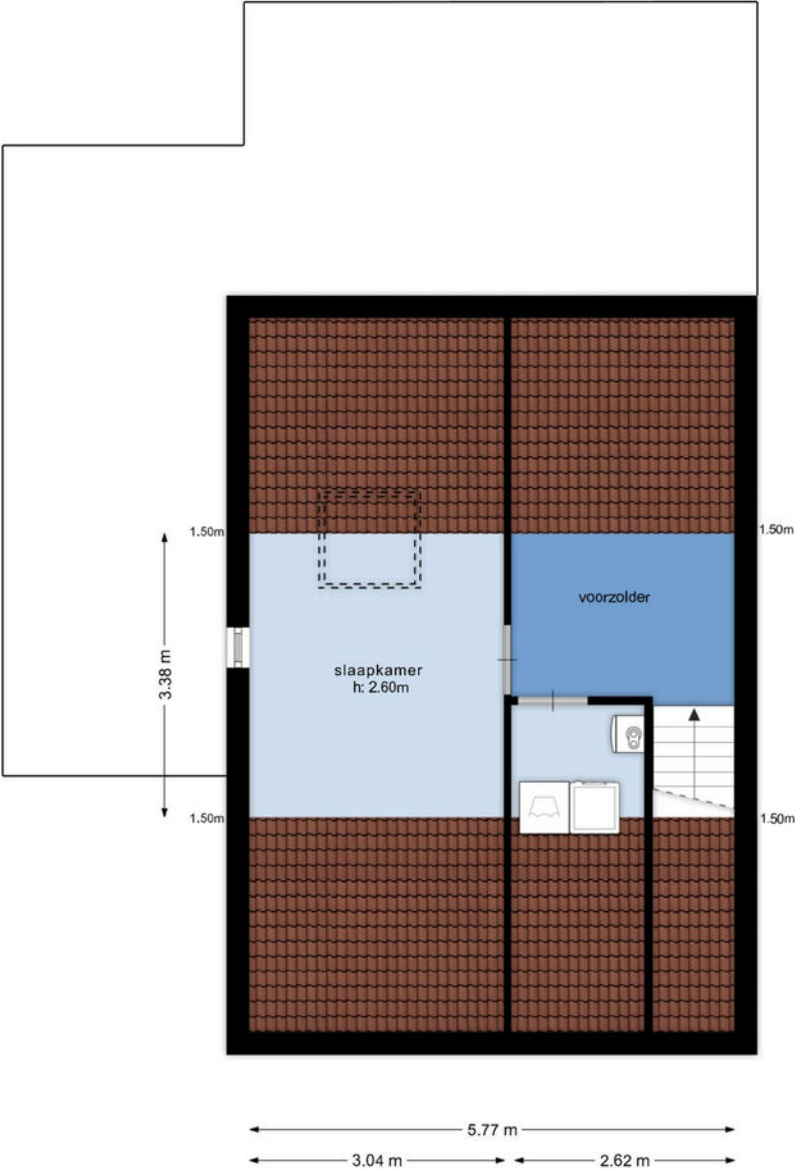


Plattegrond 1e verdieping



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

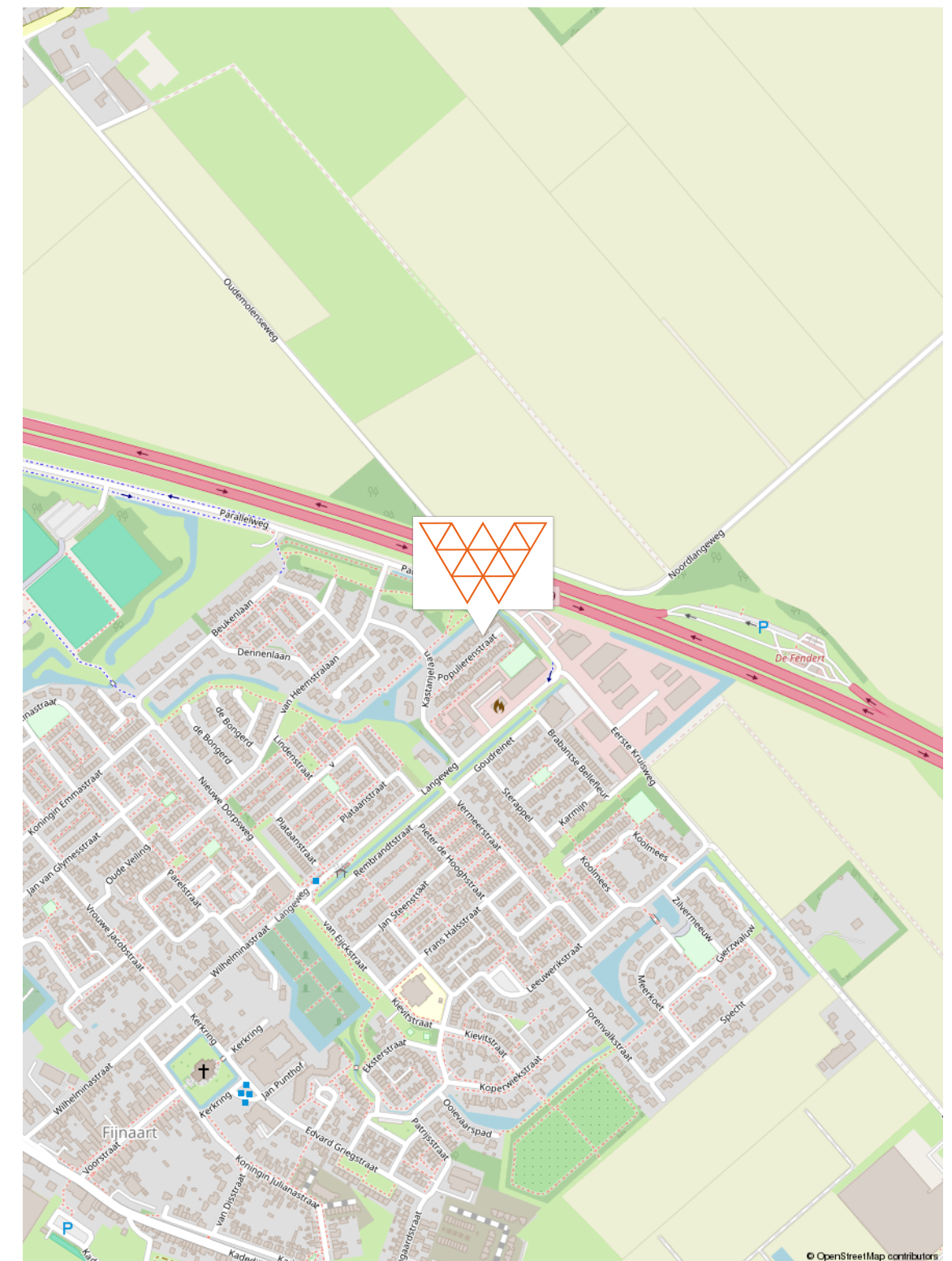


Locatie

Populierenstraat 15

4793 AT, Fijnaart

Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

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