



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Instapklaar!

Goed onderhouden

Gezellige lichte woonkamer

Zonnige tuin

Moderne luxe leefkeuken

Callenburghlaan 64

Willemstad

Vraagprijs € 400.000 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

Callenburghlaan 64
Willemstad

*Instapklare gezinswoning
met luxe leefkeuken
en zonnige 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

Het beste van 2 werelden! Lekker rustig wonen in een plezierige woonwijk en dat ook nog eens in een keurige woning. Deze woning is recent verbouwd, erg goed onderhouden en met recht instapklaar te noemen. In deze woning komen comfort, licht en ruimte samen.

Het woonoppervlakte is circa 114 vierkante meter en ruimte is er dus zeker. Je hebt een gezellige, lichte woonkamer, moderne luxe leefkeuken, 3 grote slaapkamers (een 4e behoort tot de mogelijkheden) en een strakke badkamer. Kortom, alles wat je nodig hebt is aanwezig.



Tel daarbij op dat de school vlakbij is, maar ook de vesting. En in de levendige vesting zijn diverse winkels vertegenwoordigd, waaronder een supermarkt en een bakker. Maar ook diverse horecagelegenheden tref je hier aan, evenals de mooie historische haven. Een levendig plekje, het hele jaar rond.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1974
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	375 m ³
Perceeloppervlakte	140 m ²
Woonoppervlakte	114 m ²

Energie & isolatie

Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2022

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	900 cm
Tuin breedte	500 cm
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	verzorgd



Royale masterbedroom!

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een nette hal met een half betegelde toiletruimte en een praktische opbergkast. In deze riante bergkast bevindt zich tevens de vernieuwde meterkast, uitgerust met maar liefst 13 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. Vanuit de hal bereik je de trap naar de eerste verdieping en loop je door naar de woonkamer.

De woonkamer voelt direct licht en ruim aan dankzij de grote raampartij aan de voorzijde. Hier creëer je moeiteloos een comfortabele zithoek waar je in alle rust kunt genieten. De open verbinding met de keuken zorgt voor een moderne en gezellige leefruimte.

De keuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasser en een Quooker. Uiteraard is er volop kastruimte aanwezig. Doordat de keuken naadloos overloopt in de woonkamer, ontstaat een heerlijke leefkeuken waar je uitgebreid kunt tafelen met vrienden en familie.

Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met grote ramen die zorgen voor veel lichtinval en een vrij uitzicht over de straat. Extra bijzonder is het balkon, waardoor je lekker een deur open kunt zetten in de slaapkamer.

De tweede slaapkamer is een echte royale masterbedroom en beschikt over een inloopkast. Een droom wordt werkelijkheid (-; Aan de achterzijde geniet je van een vrij uitzicht, wat bijdraagt aan het ruimtelijke gevoel. Mocht je toch een extra slaapkamer willen, dan kun je de inloopkast ook eenvoudig weer gebruiken als slaapvertrek.

De badkamer is modern afgewerkt met grijze wand- en vloertegels en voorzien van een ruime inloopdouche, toilet en een royaal wastafelmeubel. Kortom, een stijlvolle en comfortabele ruimte.



Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping kom je eerst op de overloop, waar de aansluiting voor wasapparatuur zich bevindt. Hier zijn ook de cv-installatie (Nefit HR combi uit 2022) en de omvormer van de zonnepanelen geplaatst.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de derde slaapkamer. Deze is verrassend ruim en voorzien van een dakkapel aan de achterzijde, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Een heerlijke plek om te slapen, werken of ontspannen.

Tuin:

De tuin is bereikbaar via zowel de keukendeur als de schuifpui en is netjes aangelegd met sierbestrating en mooie groene borders.

Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel én een comfortabele loungeset, waardoor je hier optimaal van de zomerdagen kunt genieten. Het zonnescherf aan de gevel zorgt desgewenst voor extra schaduw. Achterin de tuin is een stenen schuur aanwezig met elektra en bovendien is er een praktische achterom aanwezig. Handig voor als je met de fiets weg wilt.

Algemeen:

- Alle verdiepingen zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming;
- Er is airconditioning aanwezig in de woonkamer en slaapkamer, welke ook kan verwarmen;
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met hr++ beglazing;
- Op het dak van de woning liggen 6 zonnepanelen.



Entree

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een nette hal met een half betegelde toiletruimte en een praktische opbergkast. In deze riante bergkast bevindt zich tevens de vernieuwde meterkast, uitgerust met maar liefst 13 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. Vanuit de hal bereik je de trap naar de eerste verdieping en loop je door naar de woonkamer.





Woonkamer

De woonkamer voelt direct licht en ruim aan dankzij de grote raampartij aan de voorzijde. Hier creëer je moeiteloos een comfortabele zithoek waar je in alle rust kunt genieten. De open verbinding met de keuken zorgt voor een moderne en gezellige leefruimte.

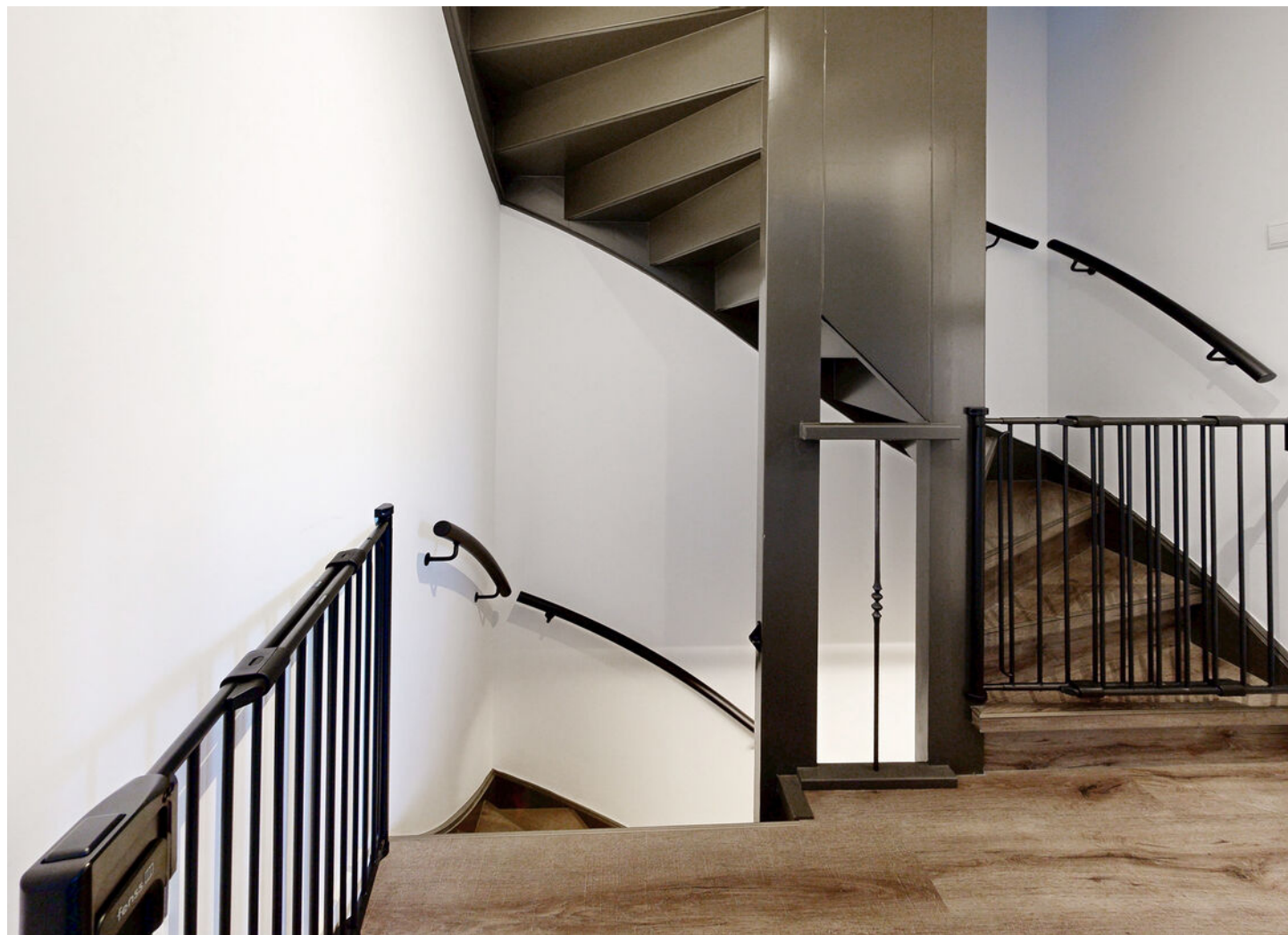




Keuken

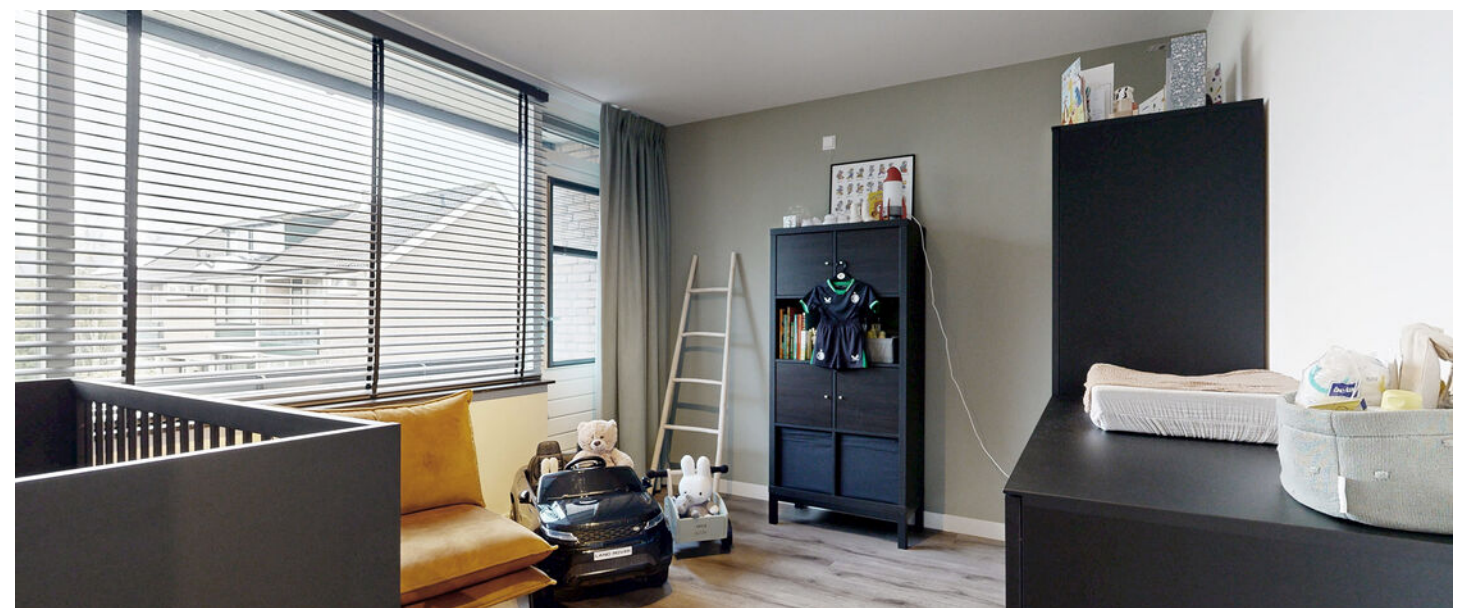
De keuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasser en een Quooker. Uiteraard is er volop kastruimte aanwezig. Doordat de keuken naadloos overloopt in de woonkamer, ontstaat een heerlijke leefkeuken waar je uitgebreid kunt tafelen met vrienden en familie. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de tuin.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met grote ramen die zorgen voor veel lichtinval en een vrij uitzicht over de straat. Extra bijzonder is het balkon, waardoor je lekker een deur open kunt zetten in de slaapkamer.





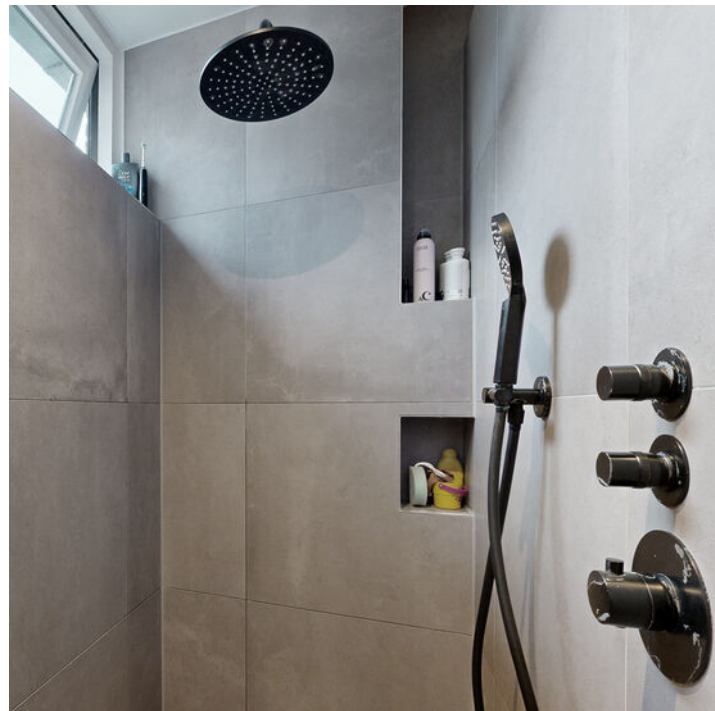
De tweede slaapkamer is een echte royale masterbedroom en beschikt over een inloopkast. Een droom wordt werkelijkheid (-; Aan de achterzijde geniet je van een vrij uitzicht, wat bijdraagt aan het ruimtelijke gevoel. Mocht je toch een extra slaapkamer willen, dan kun je de inloopkast ook eenvoudig weer gebruiken als slaapvertrek.





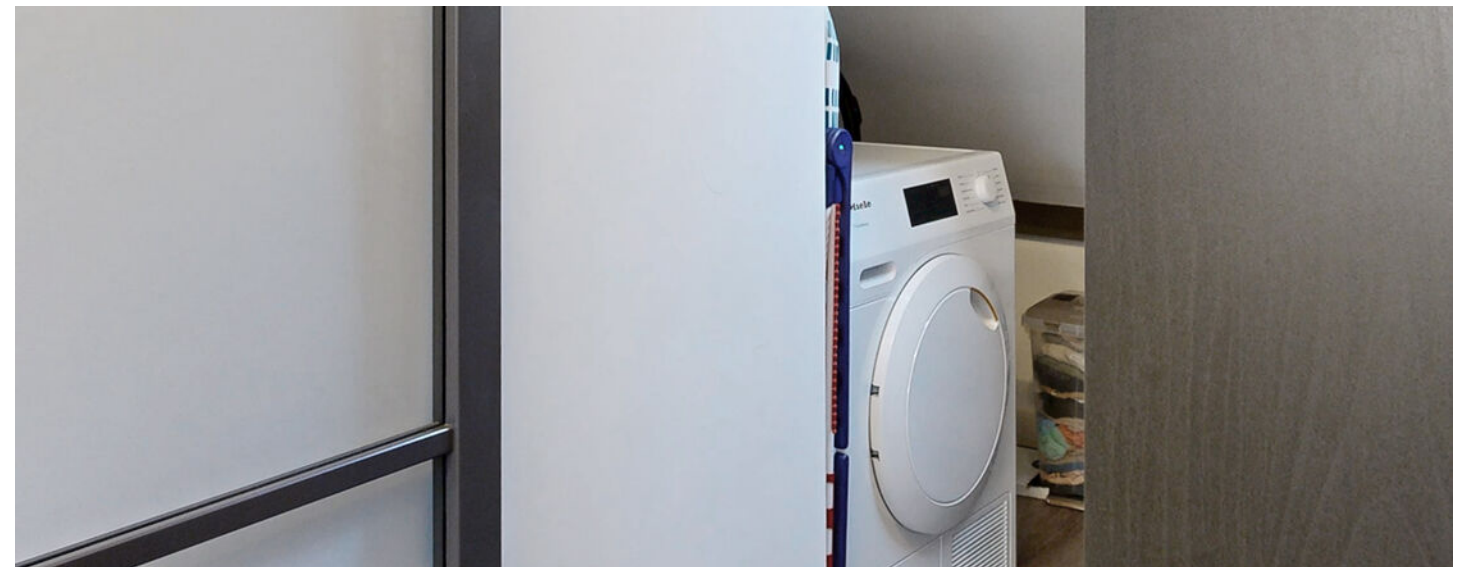
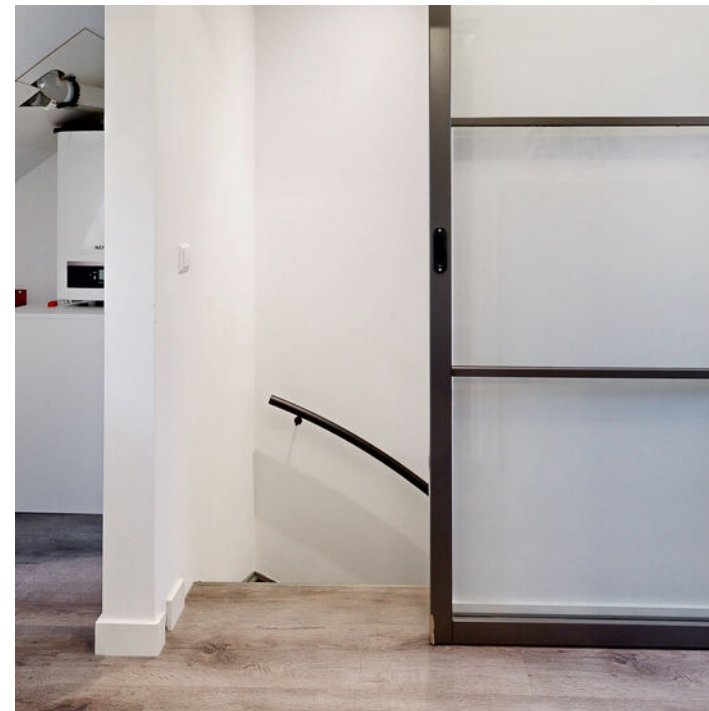
Badkamer

De badkamer is modern afgewerkt met grijze wand- en vloertegels en voorzien van een ruime inloopdouche, toilet en een royaal wastafelmeubel. Kortom, een stijlvolle en comfortabele ruimte.



Tweede verdieping

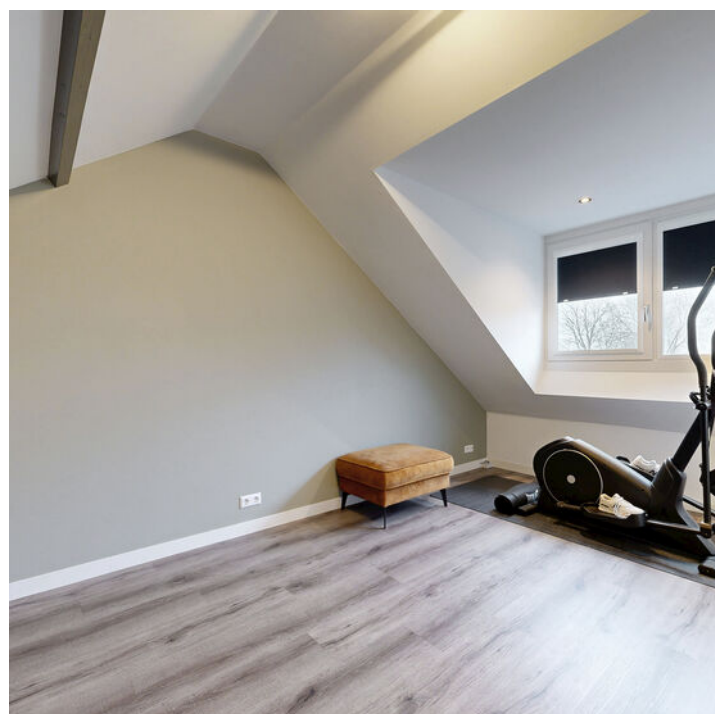
Op de tweede verdieping kom je eerst op de overloop, waar de aansluiting voor wasapparatuur zich bevindt. Hier zijn ook de cv-installatie (Nefit HR combi uit 2022) en de omvormer van de zonnepanelen geplaatst.





Slaapkamer

Op deze verdieping bevindt zich tevens de derde slaapkamer. Deze is verrassend ruim en voorzien van een dakkapel aan de achterzijde, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Een heerlijke plek om te slapen, werken of ontspannen.



Tuin

De tuin is bereikbaar via zowel de keukendeur als de schuifpui en is netjes aangelegd met sierbestrating en mooie groene borders.

Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel én een comfortabele loungeset, waardoor je hier optimaal van de zomerdagen kunt genieten. Het zonnescherm aan de gevel zorgt desgewenst voor extra schaduw.





Achterin de tuin is een stenen schuur aanwezig met elektra en bovendien is er een praktische achterom aanwezig. Handig voor als je met de fiets weg wilt.





Plattegrond begane grond



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

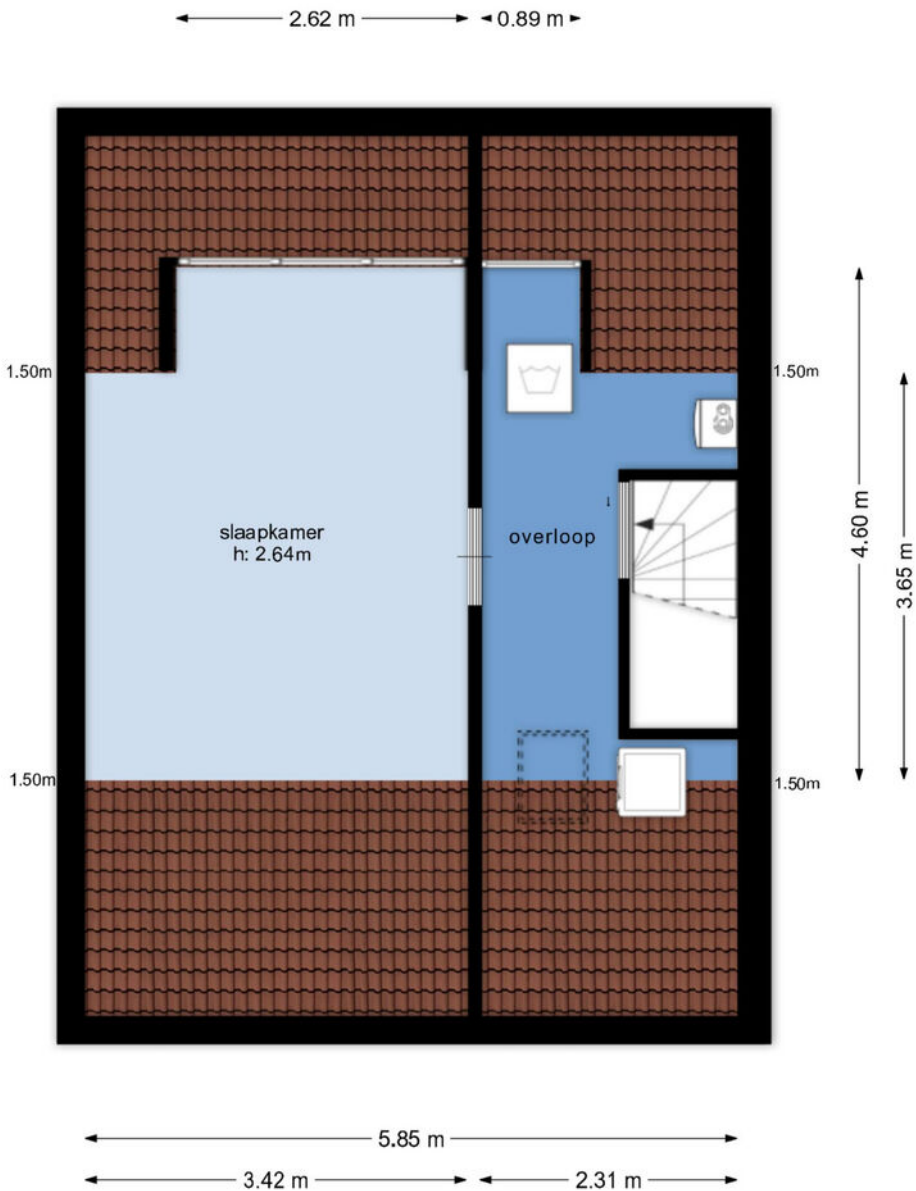
Plattegrond 1e verdieping



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

Callenburghlaan 64
4797 BZ, Willemstad
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Groene gordijnen kinderkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Traphekjes		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Planken boven wasbak	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Designradiator	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Kamado		X	
- Stoelen/tafels/loungeset		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