



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Heerlijk
zonnige
achtertuin!



4 slaapkamers

Slaap- en badkamer begane grond

Riante garage

Groen A label

Oesterzwam 33

Standdaarbuiten

Vraagprijs € 750.000 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

Oesterzwam 33 Standdaarbuiten

Riante vrijstaande woning
met garage en zonnige
achtertuin

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

Ben je opzoek naar ruimte en rust? Dan ben je hier aan het juiste adres. Deze riante vrijstaande woning is met grote zorg en oerdegelijk gebouwd. Een huis voor de toekomst! Dit niet alleen door de gekozen materialen, maar ook het groene A label zorgt voor een duurzame woning. Verder woon je in een rustige straat en kijkt heerlijk vrij weg over de waterpartij en het groen.

Met een woonoppervlakte van zo'n 196 vierkante meter en een perceel van meer dan 800 vierkante meter zul je niet snel ruimte tekort komen. Je hebt een volledig woonprogramma op de begane grond, dus mét slaapkamer en badkamer. Op de eerste verdieping zijn nog eens drie mooie slaapkamers en een extra badkamer.



Voor de hobbyisten is dit ook de perfecte plek! Je hebt namelijk de beschikking over een riante garage van circa 46 vierkante meter en nog een carport waar een camper of caravan onder kan staan. De tuin heeft een mooie groene aanleg met diverse plekken om lekker van de zon te genieten.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1992
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Garage	Voorzien van elektra, water, met een vliering en een elektrische deur
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	6
Inhoud	760 m ³
Perceeloppervlakte	805 m ²
Woonoppervlakte	196 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2013

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1470 cm
Tuin breedte	2680 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	verzorgd



Heerlijk rustig
gelegen

Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in een entree welke precies past bij een woning van dit kaliber. Je ervaart ruimte en de degelijke hardhouten trap in combinatie met de vide maakt het helemaal af. Vanuit de entree is er toegang tot de woonkamer, de toiletruimte, de meterkast en de slaapkamer.

De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een duoblok toilet en wastafel. De meterkast is voorzien van 8 groepen, kookgroep en dubbele aardlekschakelaar.

Dan door naar de slaapkamer. Deze is dus gelegen op de begane grond, van een mooi formaat en toegankelijk voor ouderen en mindervaliden. In de slaapkamer is ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een kledingkast. Verder is er ook nog een vaste kast voor de kleding en er is toegang tot de badkamer. Deze badkamer is geheel betegeld en van alle gemakken voorzien, zo is er een duoblok toilet, wastafel, ligbad en douche.

Ook de woonkamer is een enorme verrassing, wat een ruimte en licht. Dit komt mede door de tuinkamer welke aanwezig is. Aan de voorzijde is het zitgedeelte met een schitterend uitzicht over het groen en de vijver, dit is elke dag genieten. Voor de sfeer en behaaglijkheid op de koude dagen is er een houtkachel aanwezig. In het midden nog ruimte voor een eettafel en bureau. Loop je verder door naar achteren dan kom je in de tuinkamer uit. Hier kijk je rondom mooi weg over de riante en perfect onderhouden tuin. Een schuifpui zorgt voor een goede bereikbaarheid van de tuin. Vanuit de woonkamer is de leefkeuken nog te bereiken.

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en de grote ramen bieden weer een fijn uitzicht over de tuin. De inrichting is in hoekopstelling. Er is een ingebouwde koelkast, vaatwasser, dubbele spoelbak, oven, inductieplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken kun je door naar de praktische bijkeuken.

Hier is een vaste kast en verder zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur



voorzien. Vanuit de bijkeuken is via een loopdeur de tuin te bereiken. Goed om te benoemen is ook de overkapping welke gebouwd is als je buiten komt. Deze overkapping zorgt er namelijk voor dat je droog naar de garage kunt.

Eerste verdieping:

Riante overloop met een vide welke voorzien is van een dakkapel. De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers, een vaste kast, een technische ruimte en de tweede badkamer.

Twee van de slaapkamers liggen aan de rechterzijde van de woning. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een dakkapel en die aan de voorzijde heeft nog een luikje met toegang tot de

bergruimte achter het knieschot.

De derde slaapkamer ligt aan de linkerzijde van de woning en dit is een echte masterbedroom. Er is namelijk enorm veel ruimte. Je kunt hier een groot bed kwijt, een kast en er is toegang tot een grote bergruimte/inloopkast en ook hier is bergruimte achter de knieschotten.

De vaste kast op de overloop is praktisch en kun je bijvoorbeeld ook gebruiken om de kleding van de kinderen op te bergen. De technische ruimte is betegeld en hier kom je de cv-ketel tegen. Dit is een Nefit Topline HR combi CW6.



Door naar de tweede badkamer. Deze ruimte is geheel betegeld en voorzien van een dakkapel. Er is douche, duoblok toilet en dubbele wastafel.

Tuin:

Wat een heerlijke buitenruimte! Perfect onderhouden en goed georiënteerd op de zon. Je geniet hier namelijk al van het zonnetje in het eerste moment van het jaar.

De tuin is aangelegd met diverse terrassen, een groot stuk gazon en mooie volgroeide borders. Achterin de tuin is een grote overkapping/carport gebouwd met voldoende hoogte om een camper of caravan op eigen terrein te stallen. Verder is deze plek helemaal verhard en middels een dubbele poort is de straat te bereiken.

In de tuin kom je een handige berging tegen welke gemaakt is van hout en voorzien van elektra. Als laatste hebben we de garage nog te beschrijven, dit doen we apart.

Garage:

De garage is oerdegelijk gebouwd en volledig in spouw opgetrokken. Er is dakisolatie, dubbele beglazing en de sectionaaldeuren zijn geïsoleerd en elektrisch te bedienen. Verder zijn er diverse stopcontacten, de omvormer voor de zonnepanelen, er zijn rolluiken en er is een keukenblok met water.

De vloer is keuring afgewerkt met een vloestofdichte laag en recent vernieuwd. Ook de elektrisch te bedienen sectionaaldeuren zijn recent vernieuwd.

Vanuit de garage is nog een praktische bergzolder te bereiken. Zo'n ruimte is altijd handig!

Algemeen:

- alle vloeren zijn van beton;
- de tuinkamer is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming en de begane grond heeft vloerverwarming als bijverwarming;
- op het dak van de garage liggen 16 zonnepanelen;
- de woning is voorzien van een zonnescherm, screens en rolluiken.





Entree

Je komt binnen in een entree welke precies past bij een woning van dit kaliber. Je ervaart ruimte en de degelijke hardhouten trap in combinatie met de vide maakt het helemaal af. Vanuit de entree is er toegang tot de woonkamer, de toiletruimte, de meterkast en de slaapkamer.



Slaapkamer begane grond

Dan door naar de slaapkamer. Deze is dus gelegen op de begane grond, van een mooi formaat en toegankelijk voor ouderen en mindervaliden. In de slaapkamer is ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een kledingkast. Verder is er ook nog een vaste kast voor de kleding en er is toegang tot de badkamer.





Badkamer

Deze badkamer is geheel betegeld en van alle gemakken voorzien, zo is er een duoblok toilet, wastafel, ligbad en douche.





Woonkamer

Ook de woonkamer is een enorme verrassing, wat een ruimte en licht. Dit komt mede door de tuinkamer welke aanwezig is. Aan de voorzijde is het zitgedeelte met een schitterend uitzicht over het groen en de vijver, dit is elke dag genieten. Voor de sfeer en behaaglijkheid op de koude dagen is er een houtkachel aanwezig. In het midden nog ruimte voor een eettafel en bureau.







Tuinkamer

Loop je verder door naar achteren dan kom je in de tuinkamer uit. Hier kijk je rondom mooi weg over de riante en perfect onderhouden tuin. Een schuifpui zorgt voor een goede bereikbaarheid van de tuin. Vanuit de woonkamer is de leefkeuken nog te bereiken.





Keuken

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en de grote ramen bieden weer een fijn uitzicht over de tuin. De inrichting is in hoekopstelling. Er is een ingebouwde koelkast, vaatwasser, dubbele spoelbak, oven, inductieplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken kun je door naar de praktische bijkeuken.





Bijkeuken

Hier is een vaste kast en verder zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien. Vanuit de bijkeuken is via een loopdeur de tuin te bereiken. Goed om te benoemen is ook de overkapping welke gebouwd is als je buiten komt. Deze overkapping zorgt er namelijk voor dat je droog naar de garage kunt.





Garage

De garage is oerdegelijk gebouwd en volledig in spouw opgetrokken. Er is dakisolatie, dubbele beglazing en de sectionaaldeuren zijn geïsoleerd en elektrisch te bedienen. Verder zijn er diverse stopcontacten, de omvormer voor de zonnepanelen, er zijn rolluiken en er is een keukenblok met water.





De vloer is keuring afgewerkt met een vloeistofdichte laag en recent vernieuwd. Ook de elektrisch te bedienen sectionaaldeuren zijn recent vernieuwd.

Vanuit de garage is nog een praktische bergzolder te bereiken. Zo'n ruimte is altijd handig!



Eerste verdieping

Riante overloop met een vide welke voorzien is van een dakkapel. De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers, een vaste kast, een technische ruimte en de tweede badkamer.

De vaste kast op de overloop is praktisch en kun je bijvoorbeeld ook gebruiken om de kleding van de kinderen op te bergen. De technische ruimte is betegeld en hier kom je de cv-ketel tegen. Dit is een Nefit Topline HR combi CW6.





Slaapkamers

Twee van de slaapkamers liggen aan de rechterzijde van de woning. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een dakkapel en die aan de voorzijde heeft nog een luikje met toegang tot de bergruimte achter het knieschot. De derde slaapkamer ligt aan de linkerzijde van de woning en dit is een echte masterbedroom. Er is namelijk enorm veel ruimte. Je kunt hier een groot bed kwijt, een kast en er is toegang tot een grote bergruimte/inloopkast en ook hier is bergruimte achter de knieschotten.









Badkamer verdieping

Door naar de tweede badkamer. Deze ruimte is geheel betegeld en voorzien van een dakkapel. Er is douche, duoblok toilet en dubbele wastafel.





Tuin

Wat een heerlijke buitenruimte!
Perfect onderhouden en goed georiënteerd op de zon. Je geniet hier namelijk al van het zonnetje in het eerste moment van het jaar.
De tuin is aangelegd met diverse terrassen, een groot stuk gazon en mooie volgroeide borders. Achterin de tuin is een grote overkapping/ carport gebouwd met voldoende hoogte om een camper of caravan op eigen terrein te stallen. Verder is deze plek helemaal verhard en middels een dubbele poort is de straat te bereiken.







In de tuin kom je een handige
berging tegen welke gemaakt is van
hout en voorzien van elektra.





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

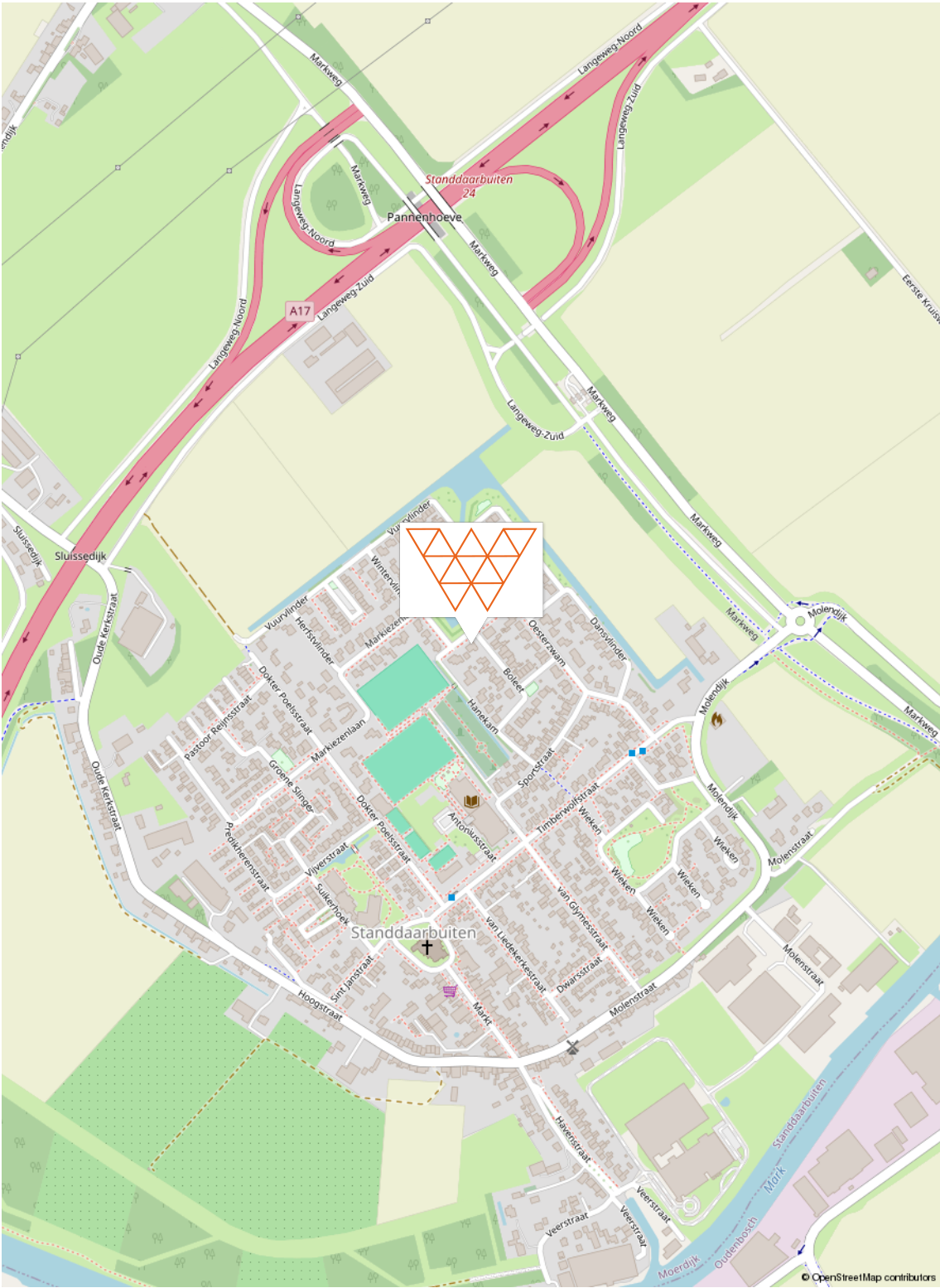


Kadastrale kaart



Locatie

Oesterzwam 33
4758 CA, Standdaarbuiten
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Beeld bij bijkeuken (dame met gespreide armen)			x
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Diepvries garage+keukenblok+ houten werkkast	x		
Een ladder in de garage	x		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	x		
- Bronzen beelden bij keuken en overkapping camper		x	
- Bronzen beeld (fontein) bij bijkeuken			x



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. 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