



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Ruime  
woning!



Fijne woonwijk

4 grote slaapkamers

Keurige keuken

Garage

**Ds. Sanderslaan 12**

Willemstad

Vraagprijs € 369.500 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

**Ds. Sanderslaan 12**  
Willemstad

*Ruim opgezette gezinswoning  
op een fijne locatie*

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 waar kinderen veilig en naar hartenlust kunnen spelen. Dit kan in deze ruim opgezette gezinswoning met een woonoppervlakte van circa 114 vierkante meter. Je hebt de beschikking over een lichte woonkamer, keurige keuken, vier grote slaapkamers en een praktische badkamer.

De tuin grenst aan een grote groenvoorziening met veel veilige speelplekken voor de kinderen. Ander voordeel is dat je bij deze woning een garage hebt welke de perfecte plek is voor het opbergen van spullen, maar ook als hobbyruimte kan dienen. Heb je aan één garage niet genoeg? Dan is er optioneel een tweede garage bij te kopen. Deze ligt direct naast de garage welke meeverkocht wordt.



Vanuit de woning loop je in een paar minuten de gezellige vesting van Willemstad in waar je restaurants treft, winkels en verder vertier. Als laatste heb je op loopafstand een tweetal basisscholen. Kortom, zoek je een fijne woonplek voor jezelf en jouw gezin? Dan is dit de perfecte woning!



# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1977
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	Voorzien van elektra

## Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	372 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	161 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	114 m <sup>2</sup>

## Energie & isolatie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2022

## Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	720 cm
Tuin breedte	600 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd



Groot grasveld direct achter de woning

## Indeling

### Begane grond:

Entree met in de hoek een plek voor het ophangen van jassen en het plaatsen van schoenen, de geheel betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje en verder tref je hier de trapopgang naar de eerste verdieping met daaronder een handige kast, de vernieuwde meterkast (8 groepen en dubbele aardlekschakelaar) en als laatste kun je door naar de woonkamer.

De woonkamer is mooi licht en door de perfecte ligging kijk je vrij weg over de straat en het groen. Aan de voorzijde is een royale plek om de zithoek te maken en aan de achterzijde is over de gehele breedte de leefkeuken. Hier is plek voor een grote eettafel.

De inrichting van de keuken is in L-opstelling met ingebouwde oven, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer. De keuken heeft houten fronten, met beits kun je dus de uitstraling desgewenst eenvoudig veranderen. Vanuit de keuken is middels een loopdeur toegang tot de tuin.

### Eerste verdieping:

Overloop met afsluitbare trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, wandcloset en fonteintje.

Eén van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en het leuke aan deze kamer is dat je toegang hebt tot een balkon. Dit balkon is toch de droom van elke puber, lekker chillen met uitzicht over de straat. De andere twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen. Alle drie de slaapkamers zijn van een goed formaat.

### Tweede verdieping:

Je komt boven in een riante vierde slaapkamer. Je hebt twee grote dakramen boven welke zorgen voor een mooie lichtinval.

Verder heb je aan beide kanten bergruimte achter de knieschotten. Ideaal voor het



opbergen van de kerst- en vakantiespullen. Aan de ene zijde is een vaste kast aanwezig met hier de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha HR combi 2022) en aan de andere zijde is nog een mooie grote berging met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.

#### Tuin:

Je stapt buiten in een mooie kleurrijke en verzorgde tuin. Er is een groot terras en een poort naar het achtergelegen terrein.

Om het behaaglijk te maken zijn er een aantal verhoogde borders gemaakt welke mooi kleurrijk zijn aangeplant. Tegen de achtergevel van de woning is een kraantje aanwezig, planten water geven is dus eenvoudig te regelen.

Vanuit de tuin heb je nog toegang tot de

garage. Hoe fijn is dat! Deze garage is gemaakt van steen en voorzien van elektra.

Wat we ook niet mogen vergeten te beschrijven is hoe fijn het wonen hier is. Direct achter de woning ligt een groot grasveld waar de kids naar hartenlust kunnen spelen zonder een weg over te hoeven steken. Ook zijn achter de woning nog diverse parkeerplekken gelegen, waar je de auto fijn kunt parkeren.

#### Algemeen:

- alle vloeren zijn van beton;
- alle kozijnen zijn van kunststof;
- heb je aan 1 garage niet genoeg? Dat is de naastgelegen garage optioneel bij te kopen.



## Entree

Entree met in de hoek een plek voor het ophangen van jassen en het plaatsen van schoenen, de geheel betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje en verder tref je hier de trapopgang naar de eerste verdieping met daaronder een handige kast, de vernieuwde meterkast (8 groepen en dubbele aardlekschakelaar) en als laatste kun je door naar de woonkamer.





## Woonkamer

De woonkamer is mooi licht en door de perfecte ligging kijk je vrij weg over de straat en het groen. Aan de voorzijde is een royale plek om de zithoek te maken en aan de achterzijde is over de gehele breedte de leefkeuken. Hier is plek voor een grote eettafel.





## Keuken

De inrichting van de keuken is in L-opstelling met ingebouwde oven, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer. De keuken heeft houten fronten, met beits kun je dus de uitstraling desgewenst eenvoudig veranderen. Vanuit de keuken is middels een loopdeur toegang tot de tuin.





## Eerste verdieping

Overloop met afsluitbare trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.





## Slaapkamers

Eén van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en het leuke aan deze kamer is dat je toegang hebt tot een balkon. Dit balkon is toch de droom van elke puber, lekker chillen met uitzicht over de straat. De andere twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen. Alle drie de slaapkamers zijn van een goed formaat.





## Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, wandcloset en fonteintje.





## Tweede verdieping

Je komt boven in een riante vierde slaapkamer. Je hebt twee grote dakramen boven welke zorgen voor een mooie lichtinval. Verder heb je aan beide kanten bergruimte achter de knieschotten. Ideaal voor het opbergen van de kerst- en vakantiespullen. Aan de ene zijde is een vaste kast aanwezig met hier de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha HR combi 2022) en aan de andere zijde is nog een mooie grote berging met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.





## Tuin

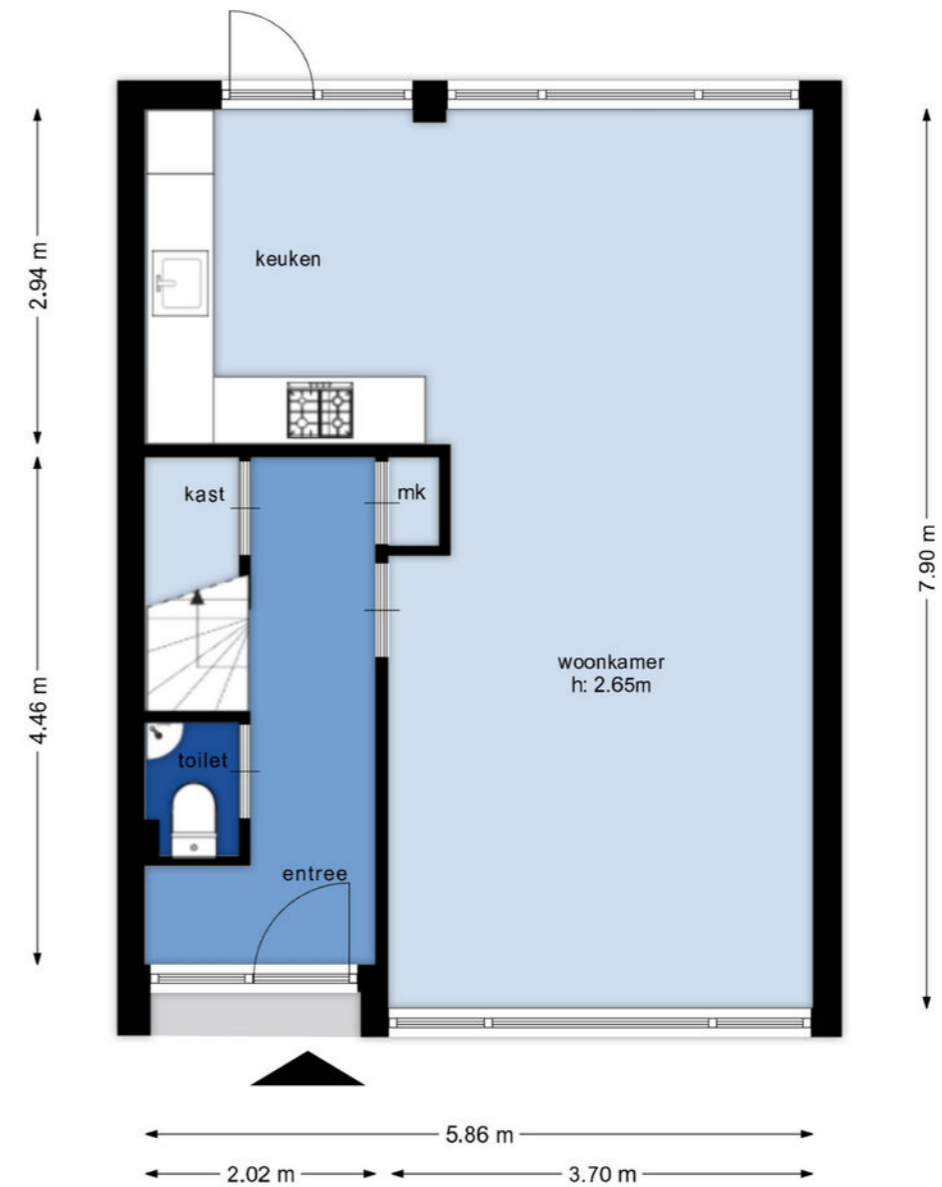
Je stapt buiten in een mooie kleurrijke en verzorgde tuin. Er is een groot terras en een poort naar het achtergelegen terrein. Om het behaaglijk te maken zijn er een aantal verhoogde borders gemaakt welke mooi kleurrijk zijn aangeplant. Tegen de achtergevel van de woning is een kraantje aanwezig, planten water geven is dus eenvoudig te regelen. Vanuit de tuin heb je nog toegang tot de garage. Hoe fijn is dat! Deze garage is gemaakt van steen en voorzien van elektra.







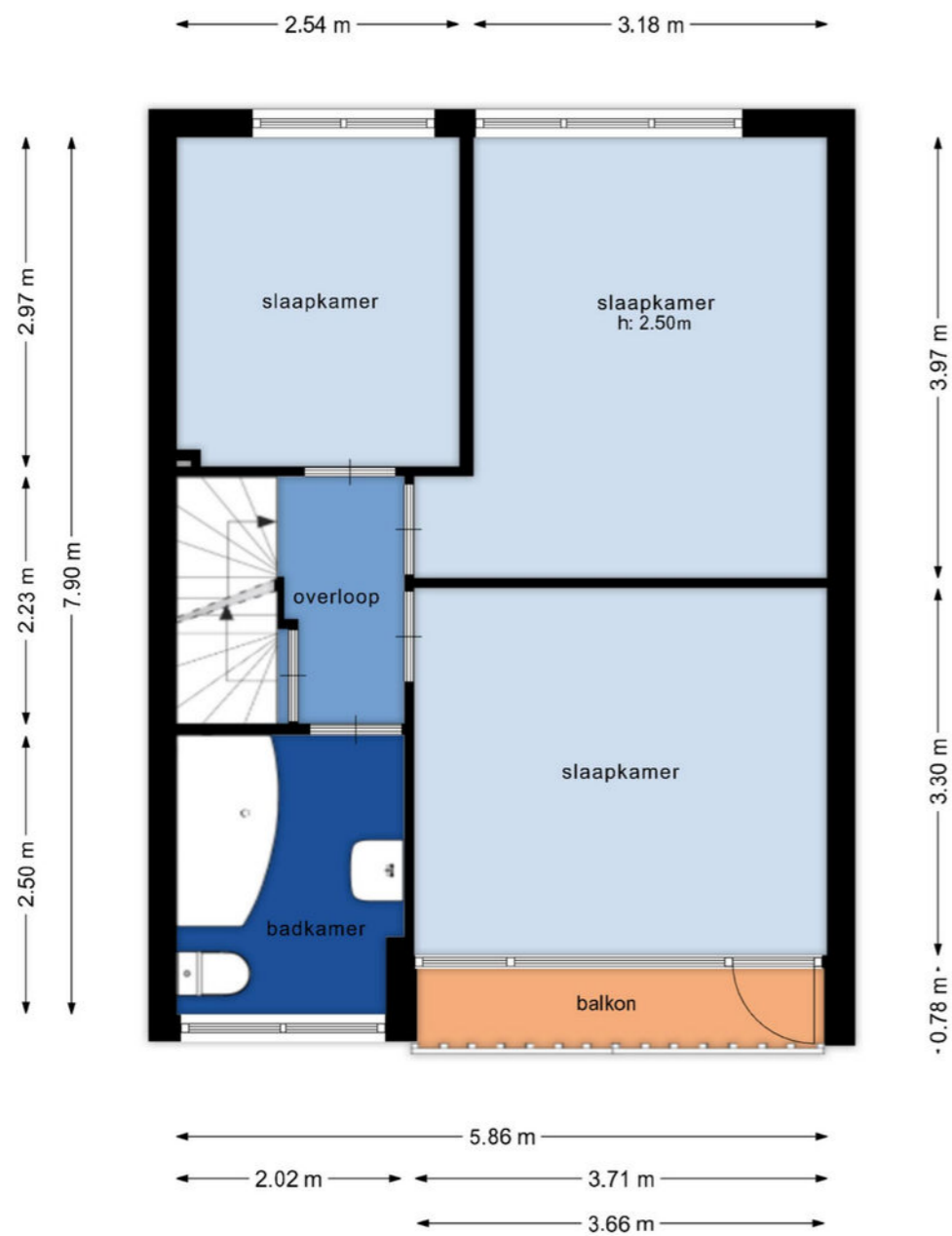
## Plattegrond begane grond



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

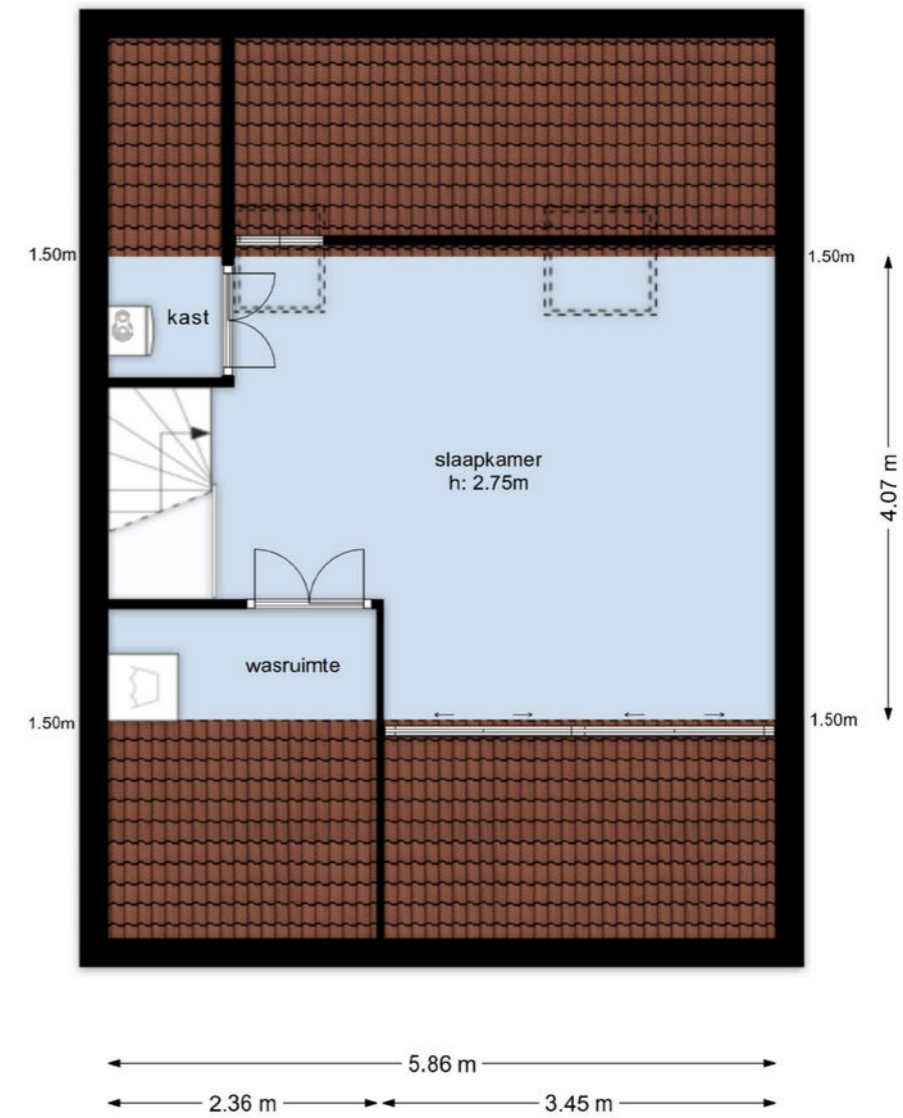


## Plattegrond 1e verdieping



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

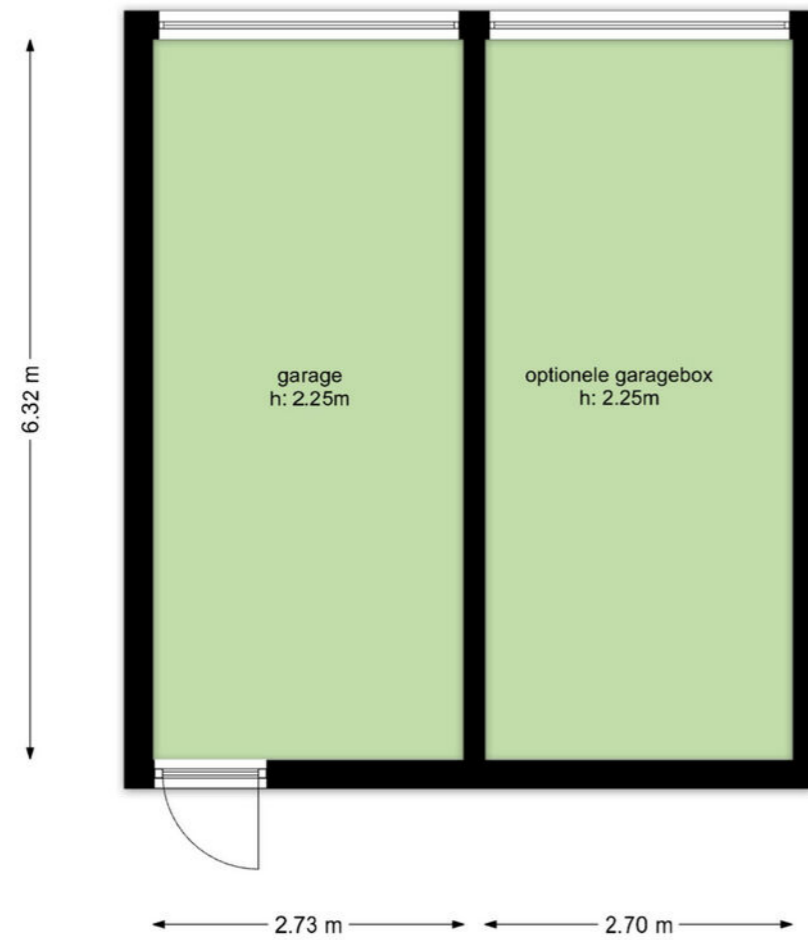
## Plattegrond 2e verdieping



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



# Plattegrond garage



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

# Kadastrale kaart



# Locatie

**Ds. Sanderslaan 12**  
4797 CB, Willemstad  
Noord-Brabant



# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
<b>Woning - Interieur</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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](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