



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Instapklaar!



Luxe keuken

Uitgebouwde woning

Carport

Ruime tuin

**Van Vlaanderenstraat 41**

Klundert

Vraagprijs € 425.000 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

**Van Vlaanderenstraat 41**  
Klundert

*Wonen met ruimte, luxe  
en een ideale ligging voor  
het hele gezin!*

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

Wonen met ruimte, luxe en een ideale ligging voor het hele gezin!

Zoekt u een woning waar u zonder verbouwen in kunt trekken, met volop ruimte, licht en comfort? Dan voelt deze uitgebouwde 4-kamer hoekwoning met ruime tuin en carport direct goed. Hier woont u aan een rustige groenstrook, met alle voorzieningen dichtbij én een woning die tot in de puntjes is verzorgd. De ligging maakt deze woning extra aantrekkelijk. Aan de voorzijde kijkt u uit op een groenstrook met speeltuin, wat zorgt voor een prettige en kindvriendelijke omgeving. Scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen bevinden zich op korte afstand.



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1975
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Voorzien van elektra

### Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	400 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	247 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	108 m <sup>2</sup>

### Energie & isolatie

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

### Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1200 cm
Tuin breedte	800 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	normaal



## 3 ruime slaapkamers

### Indeling

#### Begane grond:

Bij binnenkomst valt direct op hoe netjes en modern deze woning is afgewerkt. De uitgebouwde woonkamer biedt opvallend veel leefruimte en dankzij de openslaande deuren loopt u zo de tuin in. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen en zorgt voor een prettige, open sfeer.

De moderne pvc-vloer en strakke afwerking geven het geheel een rustige, luxe uitstraling. Dit is zo'n woonkamer waar u zich direct thuis voelt, of u nu ontspant op de bank of vrienden ontvangt.

Luxe keuken als hart van het huis. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en vormt echt het hart van de woning. De U-opstelling biedt veel werk- en opbergruimte en is uitgerust met alle gemakken die u mag verwachten. Zo is de keukeninrichting voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker kraan, een combimagnetron/oven, een ingebouwde geïntegreerde vaatwasser en een ingebouwde ruime koelkast.

Hier kooft u niet alleen praktisch, maar ook gezelligheidszellig in direct contact met de leefruimte.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn drie comfortabele slaapkamers en de badkamer gesitueerd. Twee kamers zijn lekker royaal en bieden volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De derde kamer is ideaal als bijvoorbeeld een kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is modern en luxe, compleet uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad en een stijlvol wastafelmeubel. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten.

#### Tweede verdieping:

De tweede verdieping is een waardevolle toevoeging aan de woning. Deze open ruimte is perfect in te richten als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer. Dankzij het dakraam is er voldoende daglicht aanwezig en voelt de ruimte aangenaam aan.

#### Achtertuin:

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt een fijne combinatie van veel zon, maar ook schaduw is mogelijk. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende ruimte voor een loungeset, speeltoestellen of een trampoline. Vanuit de tuin zijn de berging en de carport ter bereikbaar.

#### Algemeen:

- Keuken vernieuwd in 2021
- Badkamer vernieuwd in 2021
- Uitbouw voorzien van vloerverwarming
- Begane grond voorzien van pvc-vloer (2021)
- Carport en berging aanwezig

#### Kortom:

Een instapklare, uitgebouwde hoekwoning met ruimte, comfort en een ideale ligging. Een woning waar u direct kunt beginnen met wonen, zonder concessies.





## Woonkamer

Bij binnenkomst valt direct op hoe netjes en modern deze woning is afgewerkt. De uitgebouwde woonkamer biedt opvallend veel leefruimte en dankzij de openslaande deuren loopt u zo de tuin in. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen en zorgt voor een prettige, open sfeer. De moderne pvc-vloer en strakke afwerking geven het geheel een rustige, luxe uitstraling. Dit is zo'n woonkamer waar u zich direct thuis voelt, of u nu ontspant op de bank of vrienden ontvangt.





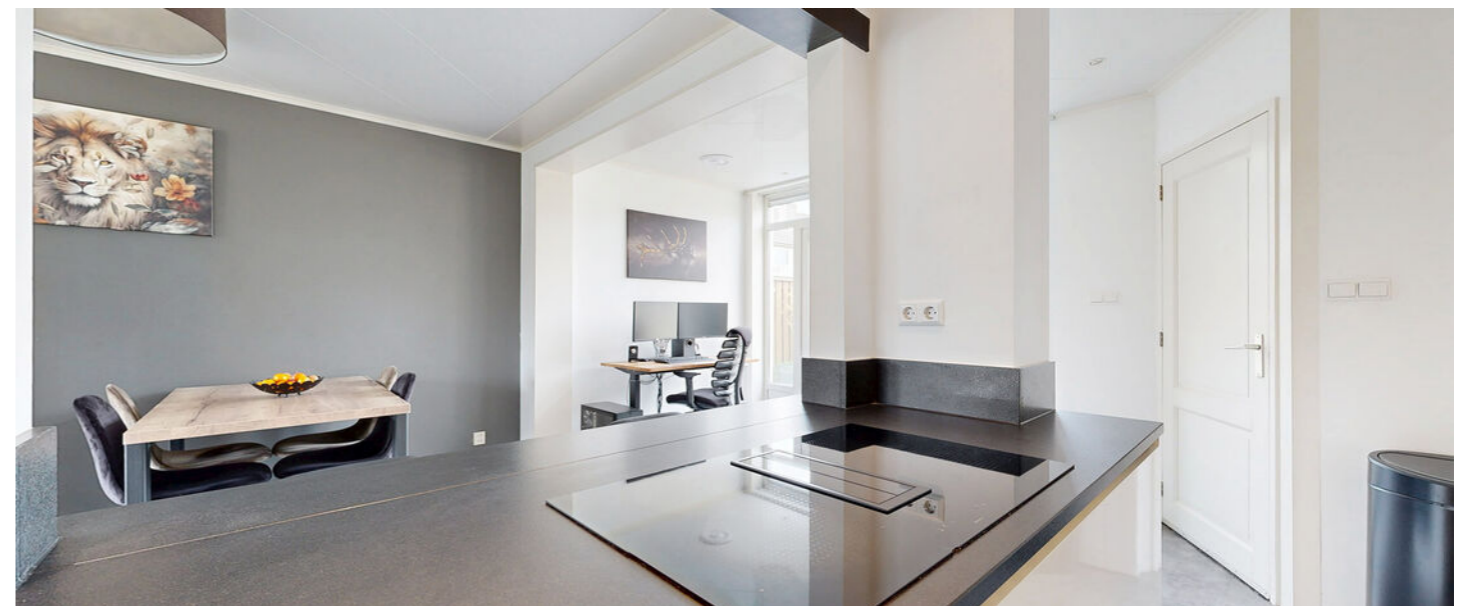


## Keuken

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en vormt echt het hart van de woning. De U-opstelling biedt veel werk- en opbergruimte en is uitgerust met alle gemakken die u mag verwachten. Zo is de keukeninrichting voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker kraan, combimagnetron/oven, ingebouwde geïntegreerde vaatwasser en een ingebouwde ruime koelkast. Hier kookt u niet alleen praktisch, maar ook gezellig, in direct contact met de leefruimte.





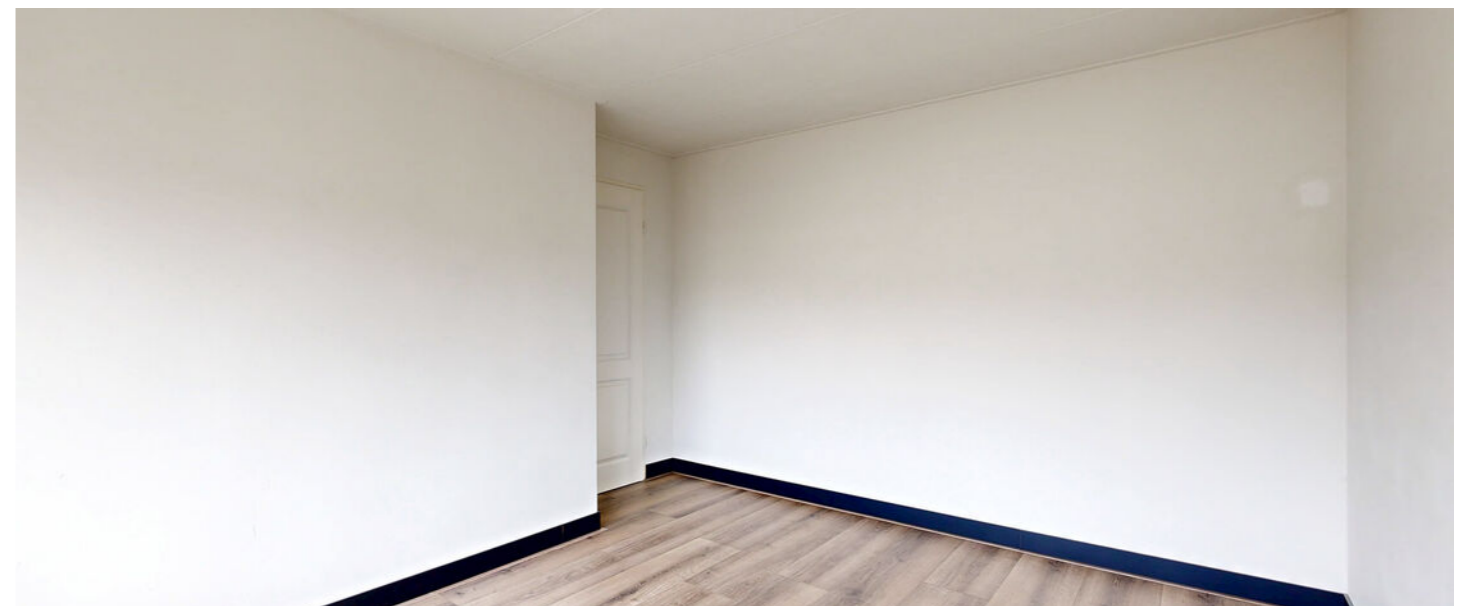




## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie comfortabele slaapkamers en de badkamer gesitueerd. Twee kamers zijn lekker royaal en bieden volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De derde kamer is ideaal als bijvoorbeeld een kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

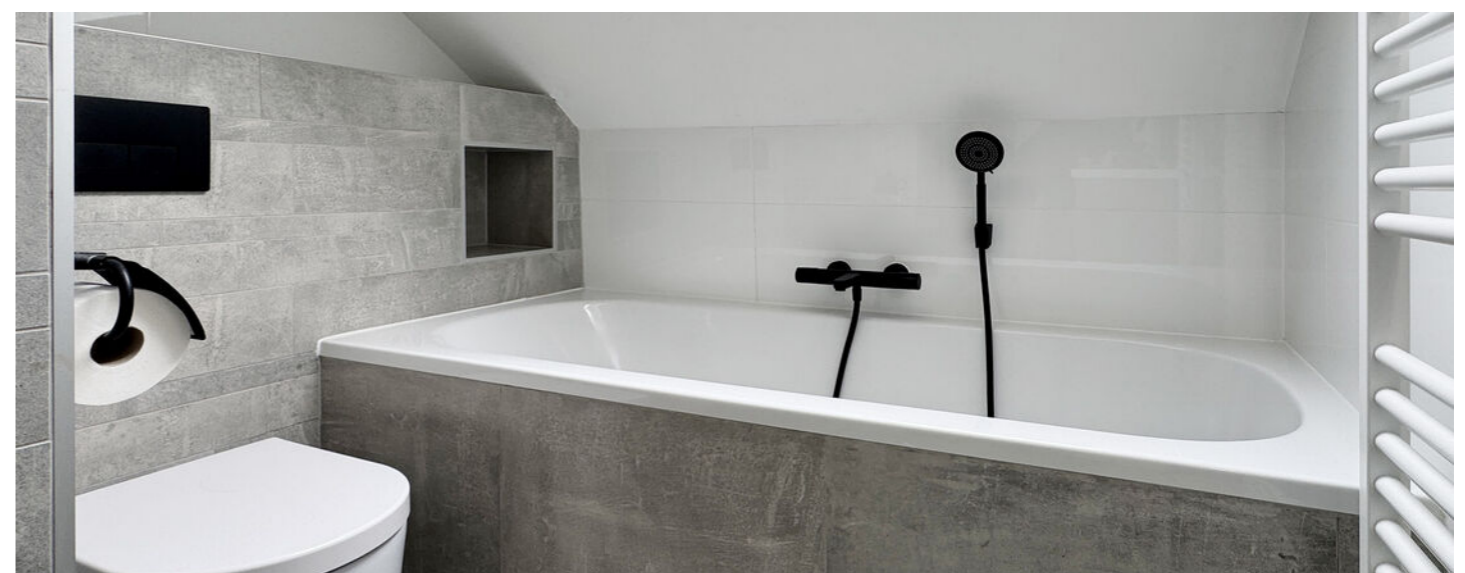


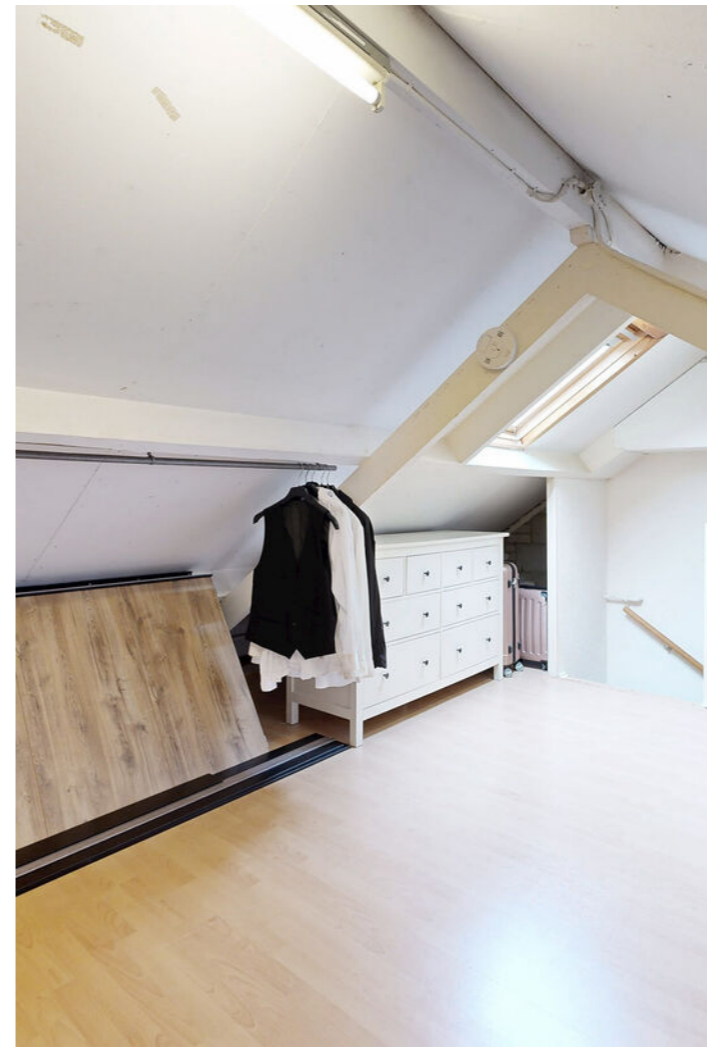




**Badkamer**

De badkamer is modern en luxe, compleet uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad en een stijlvol wastafelmeubel. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten.





## Tweede verdieping

De tweede verdieping is een waardevolle toevoeging aan de woning. Deze open ruimte is perfect in te richten als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer. Dankzij het dakraam is er voldoende daglicht aanwezig en voelt de ruimte aangenaam aan.





## Tuin

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt een fijne combinatie van veel zon, maar ook schaduw is mogelijk. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende ruimte voor een loungeset, speeltoestellen of een trampoline. Vanuit de tuin zijn de berging en de carport ter bereik.

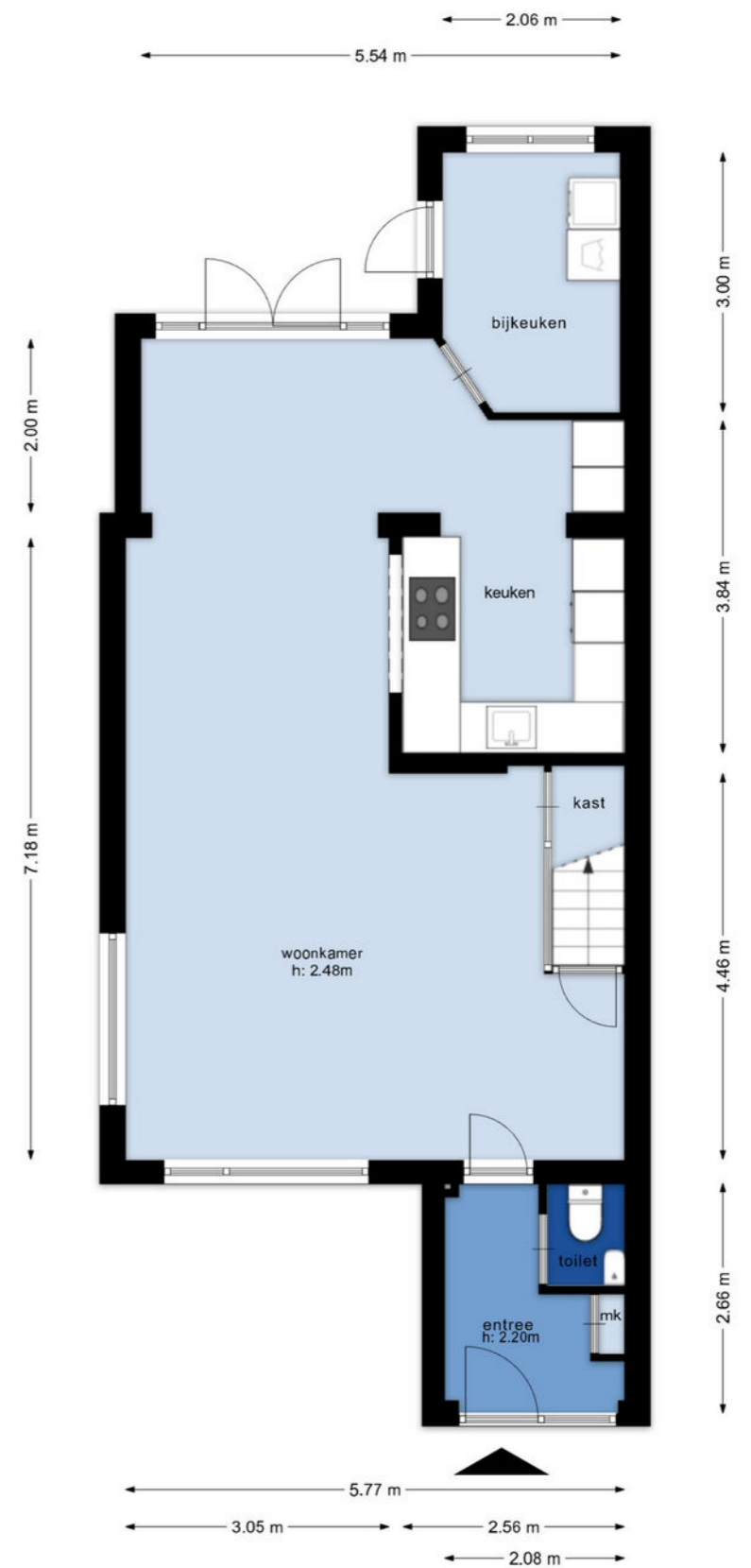








## Plattegrond begane grond



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

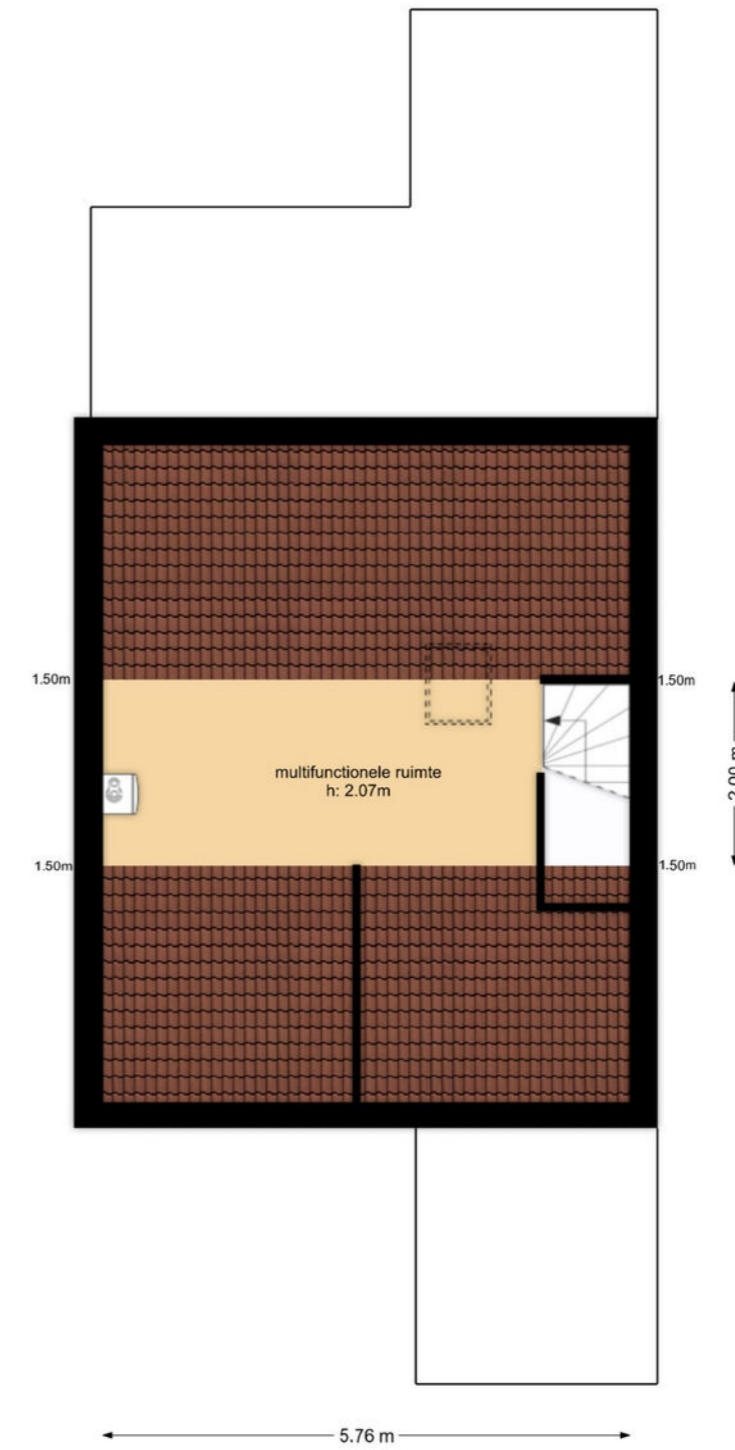


# Plattegrond 1e verdieping



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

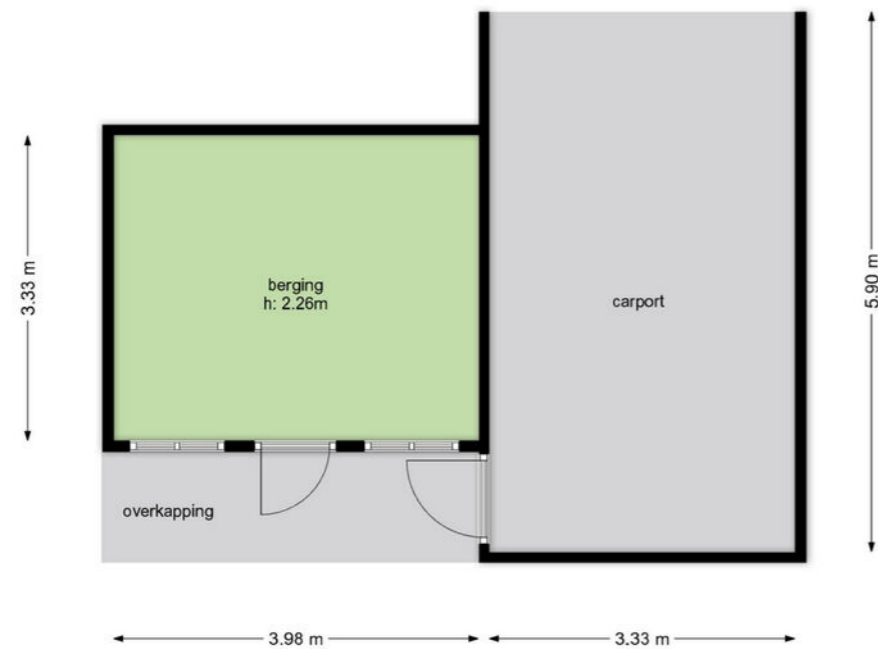
# Plattegrond 2e verdieping



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



# Plattegrond berging en carport



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

# Kadastrale kaart





# Locatie

## Van Vlaanderenstraat 41

4791 ER, Klundert  
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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Backkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Roekmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 Wensens 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