



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Vrij uitzicht
over de
polders!

Heerlijke achtertuin

Instapklare 4-kamerwoning

2 badkamers

Woonkamer met balkon

Kadedijk 104 a

Fijnaart

Vraagprijs € 369.000 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

Kadedijk 104 a
Fijnaart

Verrassend ruime en instapklare 4-kamer eengezinswoning in Fijnaart!

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 vrij uitzicht over de uitgestrekte polders? Dat kan in deze verrassend ruime en instapklare 4-kamer eengezinswoning in Fijnaart. De woning combineert rust, comfort en een prachtige ligging met moderne voorzieningen zoals zonnepanelen en airconditioning. Vanuit de woonkamer, het balkon en de sfeervolle woonkeuken geniet je dagelijks van een weids en groen uitzicht. Echt een plek waar binnen en buiten naadloos samenkomen.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1983
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	450 m ³
Perceeloppervlakte	117 m ²
Woonoppervlakte	122 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2014

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	800 cm
Tuin breedte	500 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	verzorgd



Sfeervolle
leefkruiken!

Indeling

Dijkniveau:

Via de entree kom je in de hal met meterkast, een moderne toiletruimte en de trap naar de verdieping. Vanuit de hal stap je de sfeervolle woonkamer binnen. Deze ruimte is afgewerkt met een fraaie parketvloer en voorzien van airconditioning. Vanuit hier is er toegang tot het balkon, waar je in alle rust kunt genieten van het vrije uitzicht over de polders. Een trap in de woonkamer leidt naar het onderhuis.

Onderhuis:

Het onderhuis vormt een gezellige en praktische woonlaag waarin de woonkeuken is gesitueerd. De keuken is uitgevoerd in een lichte L-vormige opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combi-oven, vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap en een Quooker. De werkbladen zijn uitgevoerd in steen en de vloer is afgewerkt met een moderne visgraat pvc.

Via de schuifpui loop je zo de achtertuin in. Daarnaast is er via de inpandige berging

eveneens toegang tot de achtertuin. Achter de woonkeuken bevindt zich de eerste badkamer. Deze stijlvolle ruimte is recent vernieuwd en voorzien van een royaal ligbad en een modern wastafelmeubel. In dezelfde ruimte bevinden zich ook praktische vaste kasten en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de tweede badkamer. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een fraaie pvc-vloer in visgraatmotief. Eén slaapkamer is gelegen aan de straatzijde en beschikt over een dakkapel en airconditioning. De overige slaapkamers liggen aan de tuinzijde en zijn voorzien van dakramen.

De tweede badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloofdouche, een toilet en een wastafelmeubel.

Bergzolder:

Via een vlizotrap op de overloop is de ruime bergzolder bereikbaar. Hier bevinden zich de opstelplaats van de cv-

ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Daarnaast biedt deze verdieping veel extra bergruimte.

Tuin:

De achtertuin is verzorgd aangelegd met bestrating en beplanting en ligt gunstig op de zon. Dankzij de vrije ligging en de achterom is dit een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

Bijzonderheden:

- Voorzien van meerdere elektrische rolluiken;
- Airconditioning aanwezig;
- Zonnepanelen in eigendom;
- Vernieuwde meterkast;
- Veel wanden en plafonds zijn strak gestuct;
- De woonkamer en de hoofdslaapkamer zijn in 2025 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- De voordeur is in 2023 vernieuwd door kunststof;
- Keurige en moderne vloerafwerkingen.





Entree

Via de entree kom je in de hal met meterkast, een moderne toiletruimte en de trap naar de verdieping.



Woonkamer

Vanuit de hal stap je de sfeervolle woonkamer binnen. Deze ruimte is afgewerkt met een fraaie parketvloer en voorzien van airconditioning. Vanuit hier is er toegang tot het balkon, waar je in alle rust kunt genieten van het vrije uitzicht over de polders. Een trap in de woonkamer leidt naar het onderhuis.







Woonkeuken

Het onderhuis vormt een gezellige en praktische woonlaag waarin de woonkeuken is gesitueerd. De keuken is uitgevoerd in een lichte L-vormige opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combi-oven, vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap en een Quooker. De werkbladen zijn uitgevoerd in steen en de vloer is afgewerkt met een moderne visgraat pvc.







Badkamer

Achter de woonkeuken bevindt zich de eerste badkamer. Deze stijlvolle ruimte is recent vernieuwd en voorzien van een royaal ligbad en een modern wastafelmeubel. In dezelfde ruimte bevinden zich ook praktische vaste kasten en de aansluitingen voor de wasapparatuur.



Via de schuifpui loop je zo de achtertuin in. Daarnaast is er via de inpandige berging eveneens toegang tot de achtertuin.





Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de tweede badkamer. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een fraaie pvc-vloer in visgraatmotief. Eén slaapkamer is gelegen aan de straatzijde en beschikt over een dakkapel en airconditioning. De overige slaapkamers liggen aan de tuinzijde en zijn voorzien van dakramen.







Badkamer

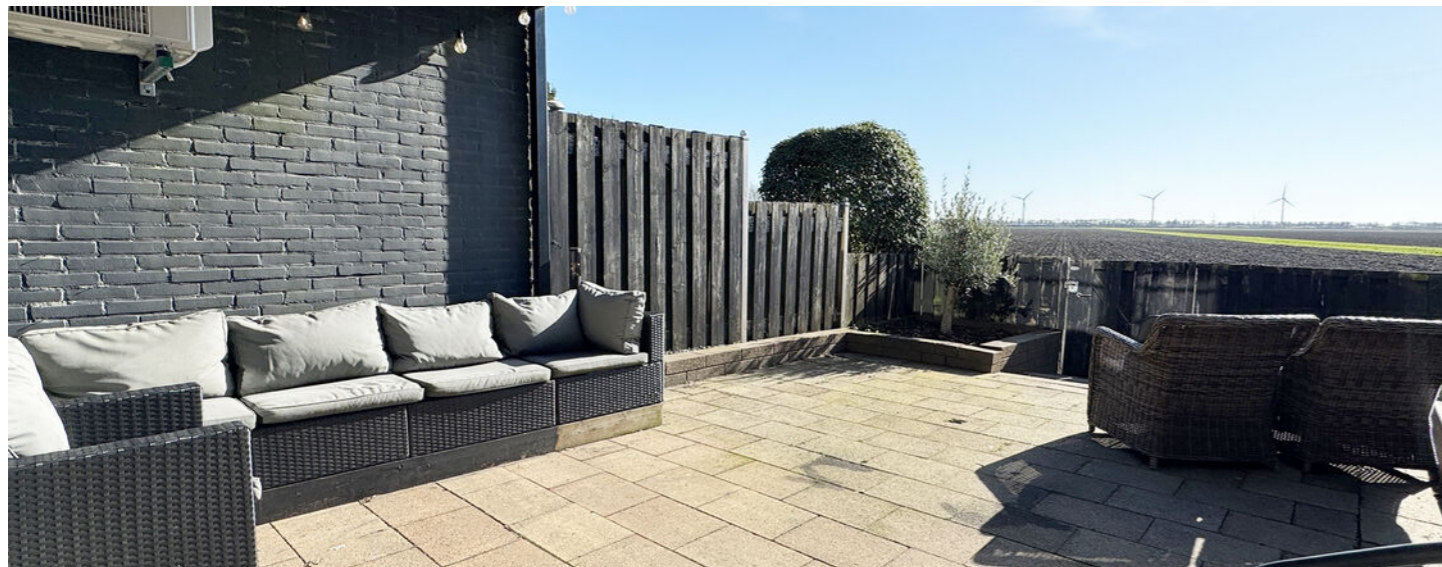
De tweede badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel.





Tuin

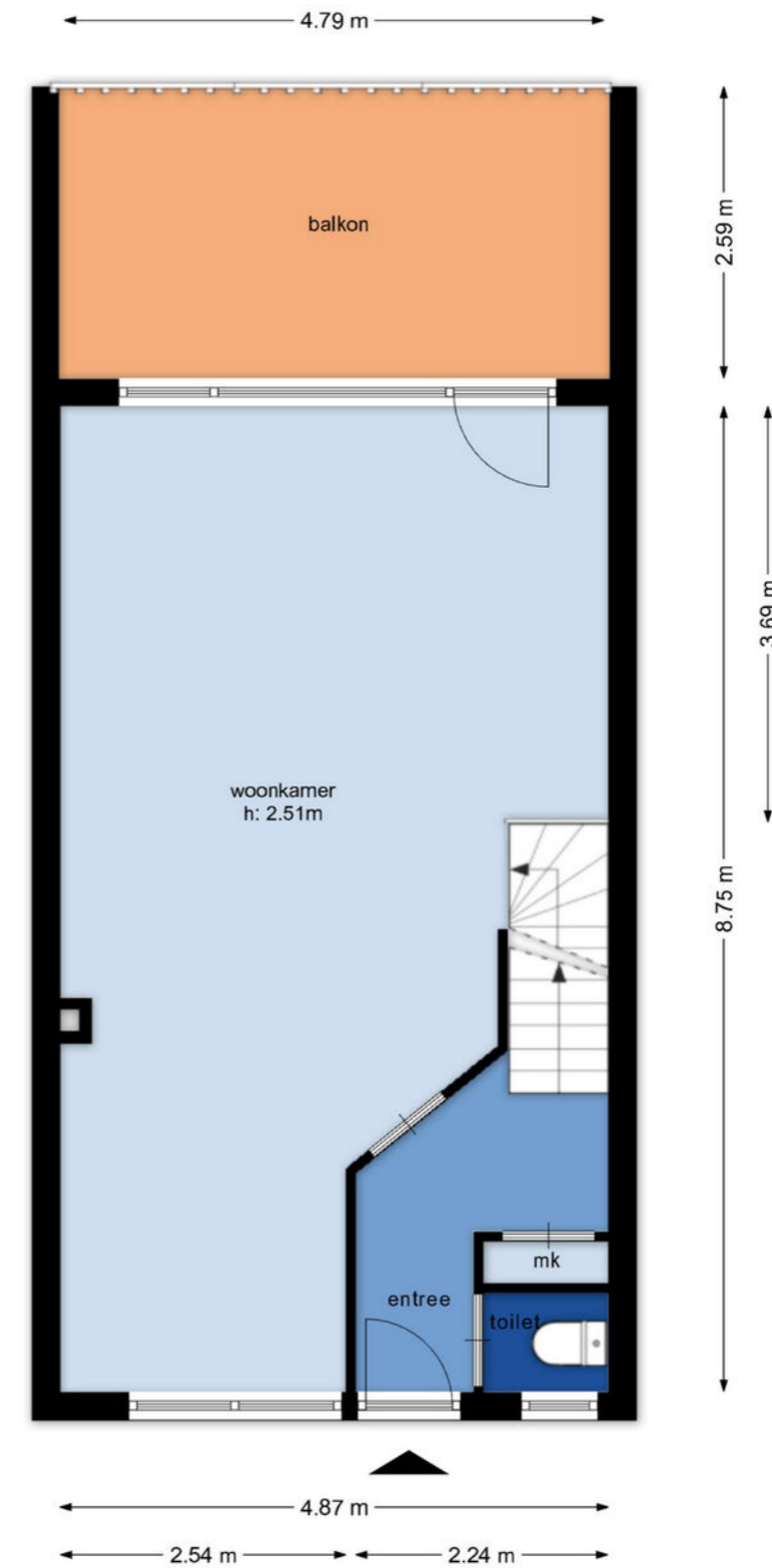
De achtertuin is verzorgd aangelegd met bestrating en beplanting en ligt gunstig op de zon. Dankzij de vrije ligging en de achterom is dit een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.







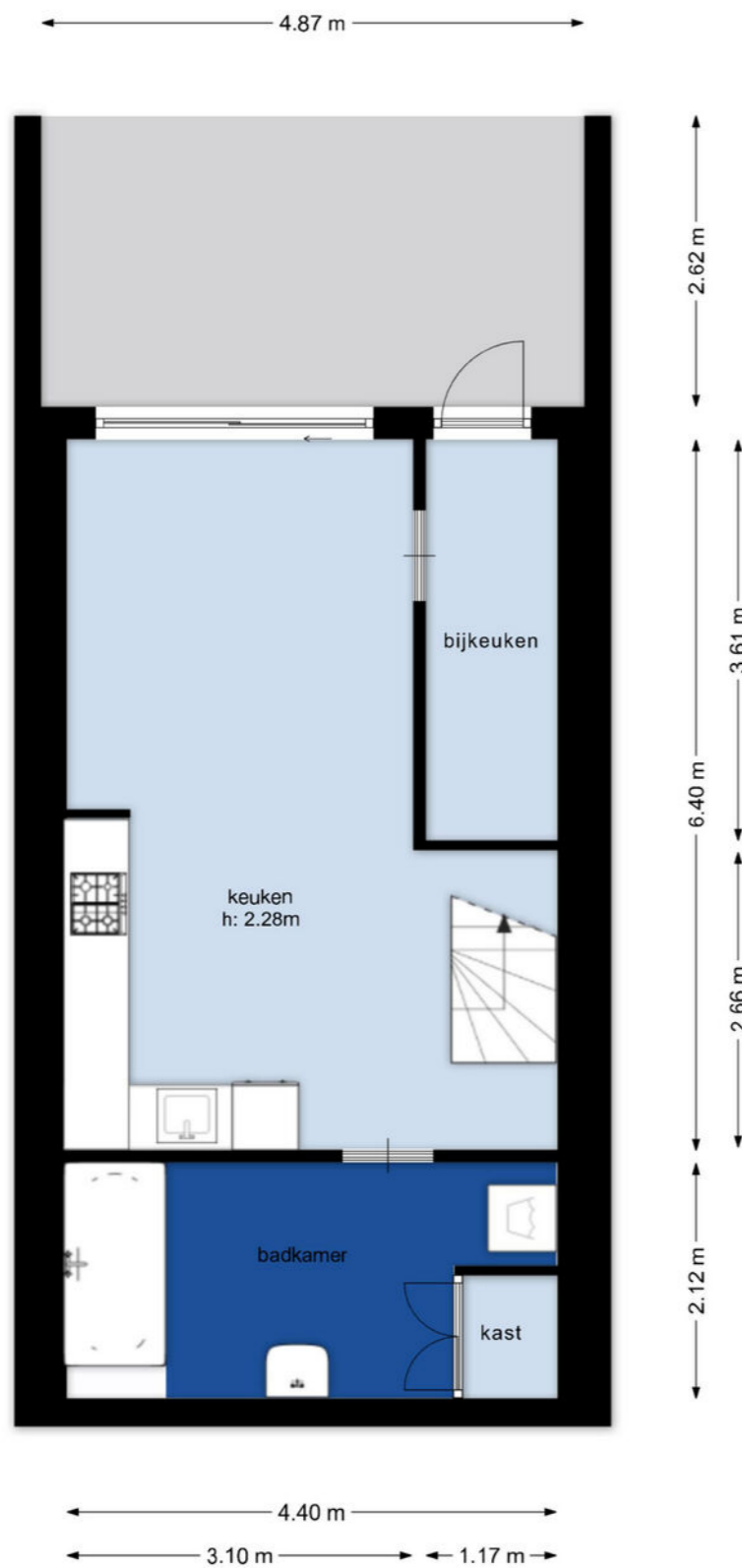
Plattegrond dijkniveau



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

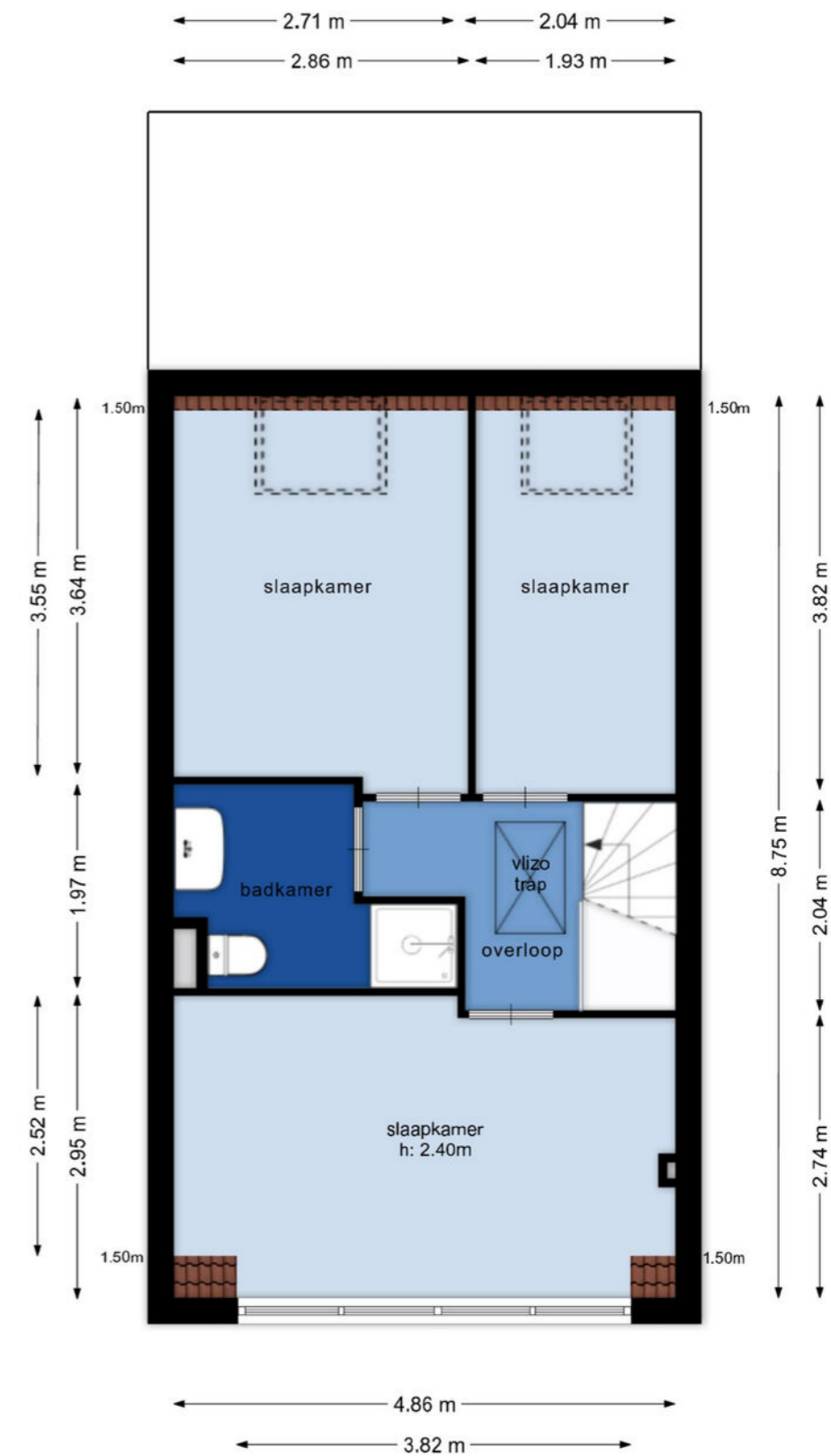


Plattegrond onderhuis



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

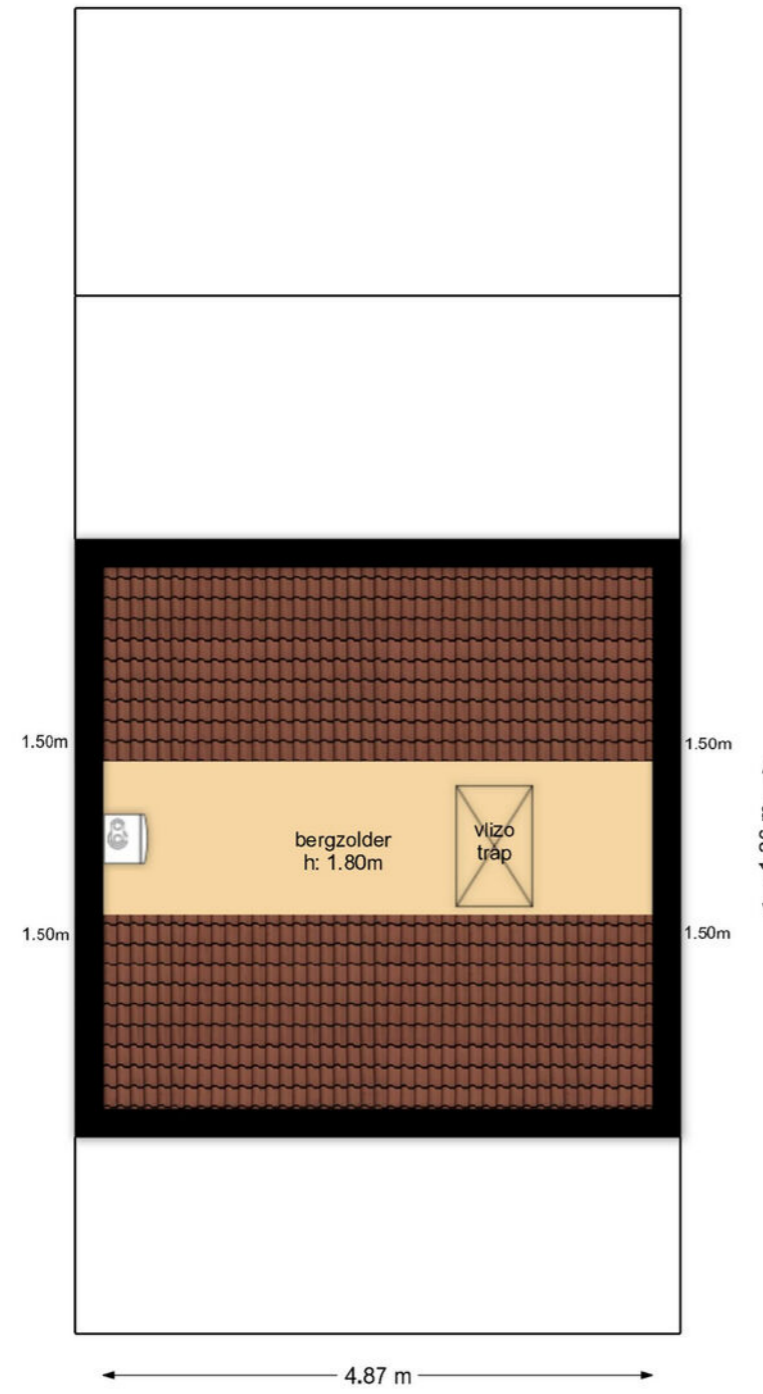
Plattegrond 1e verdieping



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



Plattegrond bergzolder



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

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Fijnaart</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2384</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	--



Locatie

Kadedijk 104 a
4793 GD, Fijnaart
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			
- Kledingkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Bank			X
- Eetkamertafel in keuken (excl stoelen)			X
- Eetkamerstoelen (staan op zolder)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Olijfboom		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuinset			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 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 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



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen uitkomen