



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

**Instapklaar!**



Fijne locatie

Uitbouw aan de achterzijde

Dakkapel

Mooie keuken

**Kleine Amer 14**

Willemstad

Vraagprijs € 450.000 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

## Kleine Amer 14 Willemstad

*Comfortabel wonen in een sfeervolle woning die ook nog eens op een perfecte plek is gelegen*

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

Comfortabel wonen in een sfeervolle woning die ook nog eens op een perfecte plek is gelegen. Klinkt dit als muziek in de oren? Dan is deze instapklaare, duurzame gezinswoning wellicht een goede match.

Doordat de woning voorzien is van een uitbouw en een dakkapel, heb je in totaal een woonoppervlakte van maar liefst 129 vierkante meter. Je hebt een royale woonkamer, een mooie keuken met genoeg ruimte om goed te kunnen werken, drie grote slaapkamers en een nette badkamer. Mocht je drie slaapkamers te weinig vinden, dan behoort een vierde ook tot de mogelijkheden.



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2018
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Voorzien van elektra

### Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	495 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	129 m <sup>2</sup>

### Energie & isolatie

Energielabel	<b>A</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2018

### Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	810 cm
Tuin breedte	520 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



## Mooie keukens met veel ruimte

### Indeling

#### Begane grond:

Entree met hier de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de vaste kast met onder andere de opstelplaats van de cv-ketel, de meterkast (9 groepen, groep zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars), trap naar de eerste verdieping en verder is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een aangename ruimte en verrassend qua omvang. Dit komt mede door de uitbouw welke vanuit de bouw eraan gezet is. De grote glazen pui geeft lekker veel licht en daarnaast ook nog een fijn zicht over de gezellige tuin. Middels openslaande deuren is de tuin ook daadwerkelijk te bereiken. In de woonkamer heb je plek genoeg om een grote hoekbank vrijstaand te plaatsen en in de hoek is nog een houtkachel aanwezig, fijn voor de koudere dagen. Halverwege de woonkamer heb je onder de trap nog een praktische voorraadkast. Ideaal om etenswaren op te bergen, want hij is vlakbij de keuken.

De keuken is aan de voorzijde gelegen. Je hebt een royale hoekopstelling met een ingebouwde vaatwasser, quooker, mooi Boretti fornuis met 6 pitten en oven en daarboven nog een afzuigkap. Los van dit alles heb je veel werkruimte op het degelijke, onverwoestbare granieten aanrechtblad. Aan de andere kant heb je nog een wandopstelling met koelkast, vriezer en combi-oven.

Op de vloer ligt een neutrale antraciet kleurige vloertegel, welke volledig doorgelegd is met vloerverwarming eronder. De wanden en plafonds zijn glad afgewerkt met stuc en op sommige plekken met bijpassend behang.

#### Eerste verdieping:

Overloop met trap naar de tweede verdieping, toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.

1 van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en hier is een mooie vaste kast gemaakt over de gehele breedte van de woning. De slaapkamer aan de achterzijde is verrassend groot.

Hier is namelijk gekozen om de oorspronkelijke 2 slaapkamers samen te voegen. Indien gewenst zou je hier weer een aparte ruimte van kunnen maken. Nu heb je de beschikking over een grote inloopkast, welke vanuit de hoofdslaapkamer te bereiken is.

Als laatste hebben we de badkamer nog te beschrijven. Deze ruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset, inloopdouche en verder is er een meubel met twee natuurstenen waskommen.

#### Tweede verdieping:

Overloop met de aansluitingen voor de wasapparatuur, bergruimte achter de knieschotten en je treft hier de omvormer voor de zonnepanelen.

Vanaf de overloop is ook nog toegang tot een derde slaapkamer. Deze slaapkamer is groot en dit komt door de dakkapel die erop gezet is. Ook hier is bergruimte achter de knieschotten voorzien.



### Tuin:

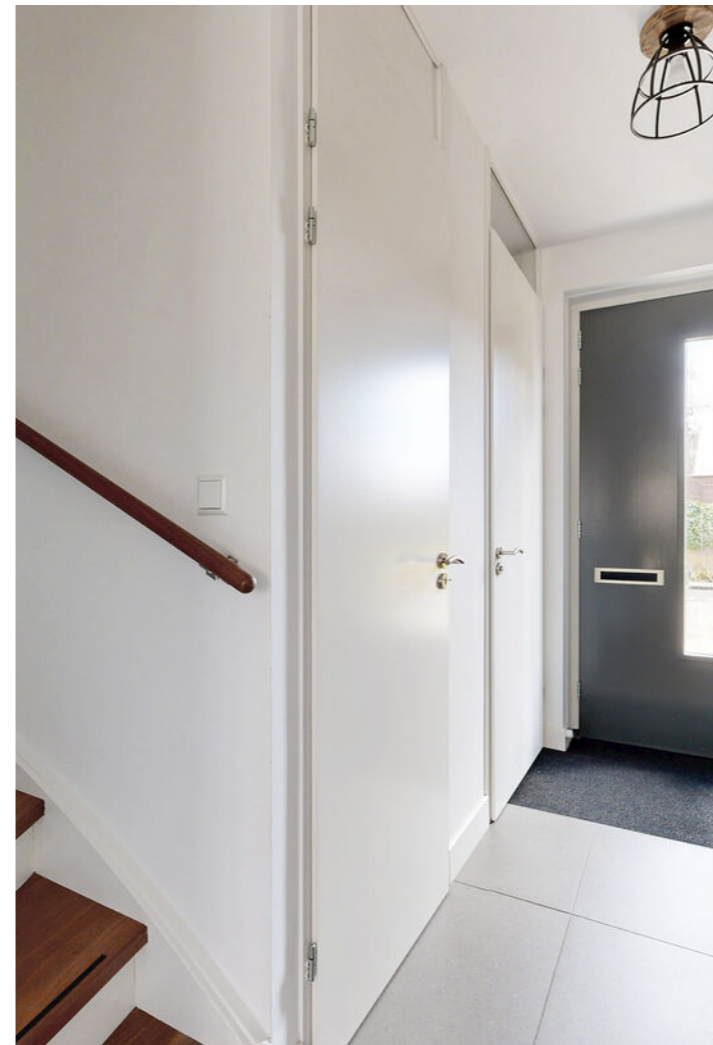
De tuin is strak aangelegd met strakke keramische tegels. De oplettende kijker zal zien dat dit dezelfde tegel is als binnen.

Er is een verhoogde border aanwezig die leuk aangeplant is. Tegen de achtergevel is een pergola aanwezig met schaduwdoeken erin.

Achterin de tuin is een houten berging aanwezig met elektra. Via een poort is nog het achterpad te bereiken. In de tuin is op diverse plekken elektra aanwezig en verder is er een kraantje bij de achtergevel.

### Algemeen:

- op het dak van de woning liggen 3 zonnepanelen.



## Entree

Entree met hier de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de vaste kast met onder andere de opstelplaats van de cv-ketel, de meterkast (9 groepen, groep zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars), trap naar de eerste verdieping en verder is er toegang tot de woonkamer.





## Woonkamer

De woonkamer is een aangename ruimte en verrassend qua omvang. Dit komt mede door de uitbouw welke vanuit de bouw eraan gezet is. De grote glazen pui geeft lekker veel licht en daarnaast ook nog een fijn zicht over de gezellige tuin. Middels openstaande deuren is de tuin ook daadwerkelijk te bereiken. In de woonkamer heb je plek genoeg om een grote hoekbank vrijstaand te plaatsen en in de hoek is nog een houtkachel aanwezig, fijn voor de koudere dagen.





Halverwege de woonkamer heb je onder de trap nog een praktische voorraadkast. Ideaal om etenswaren op te bergen, want hij is vlakbij de keuken.





## Keuken

De keuken is aan de voorzijde gelegen. Je hebt een royale hoekopstelling met een ingebouwde vaatwasser, quooker, mooi Boretti fornuis met 6 pitten en oven en daarboven nog een afzuigkap. Los van dit alles heb je veel werkruimte op het degelijke, onverwoestbare granieten aanrechtblad. Aan de andere kant heb je nog een wandopstelling met koelkast, vriezer en combi-oven.





## Eerste verdieping

Overloop met trap naar de tweede verdieping, toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.





## Slaapkamers

1 van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en hier is een mooie vaste kast gemaakt over de gehele breedte van de woning. De slaapkamer aan de achterzijde is verrassend groot. Hier is namelijk gekozen om de oorspronkelijke 2 slaapkamers samen te voegen. Indien gewenst zou je hier weer een aparte ruimte van kunnen maken. Nu heb je de beschikking over een grote inloopkast, welke vanuit de hoofdslaapkamer te bereiken is.

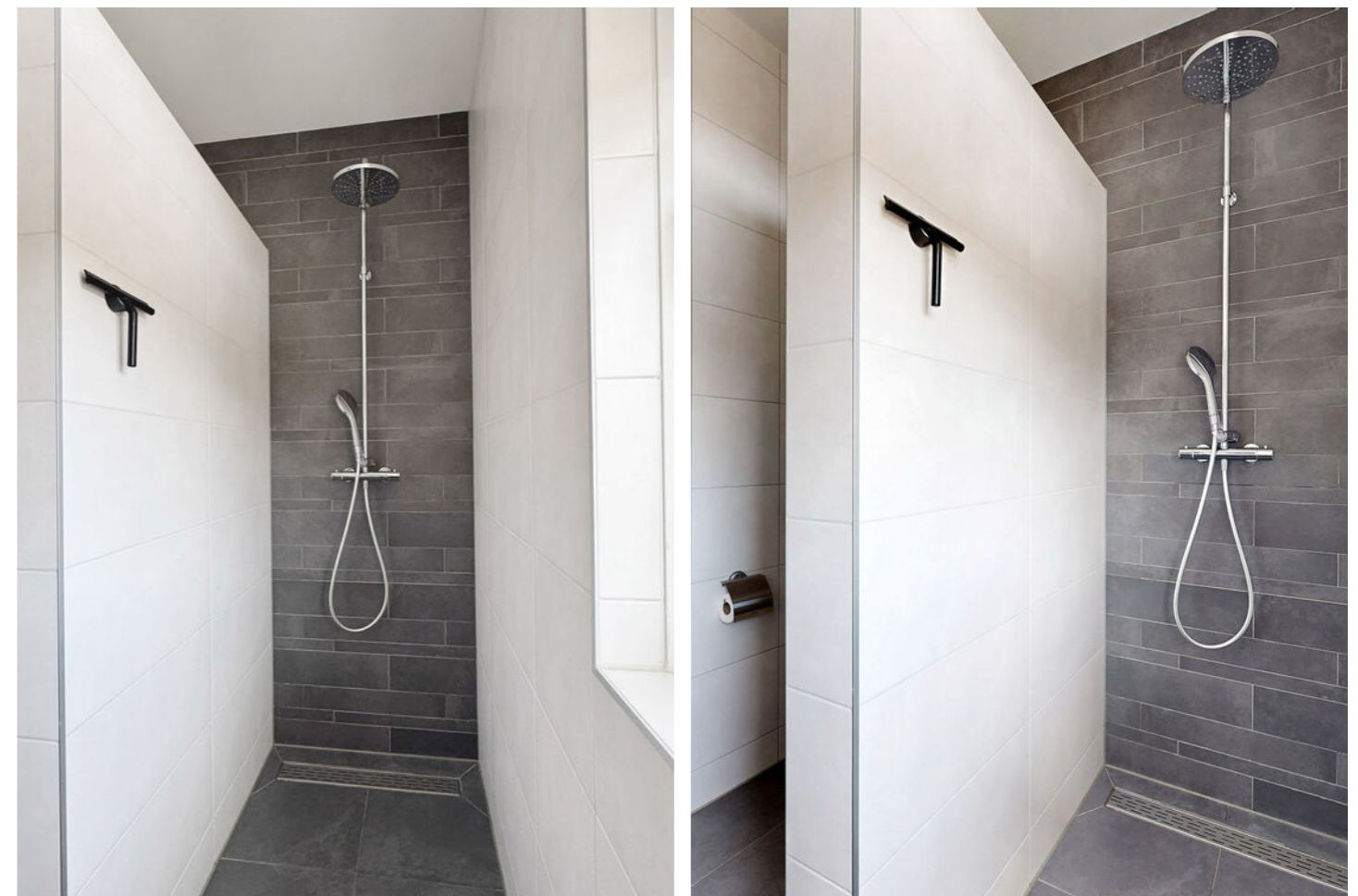






## Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset, inloopdouche en verder is er een meubel met twee natuurstenen waskommen.





## Tweede verdieping

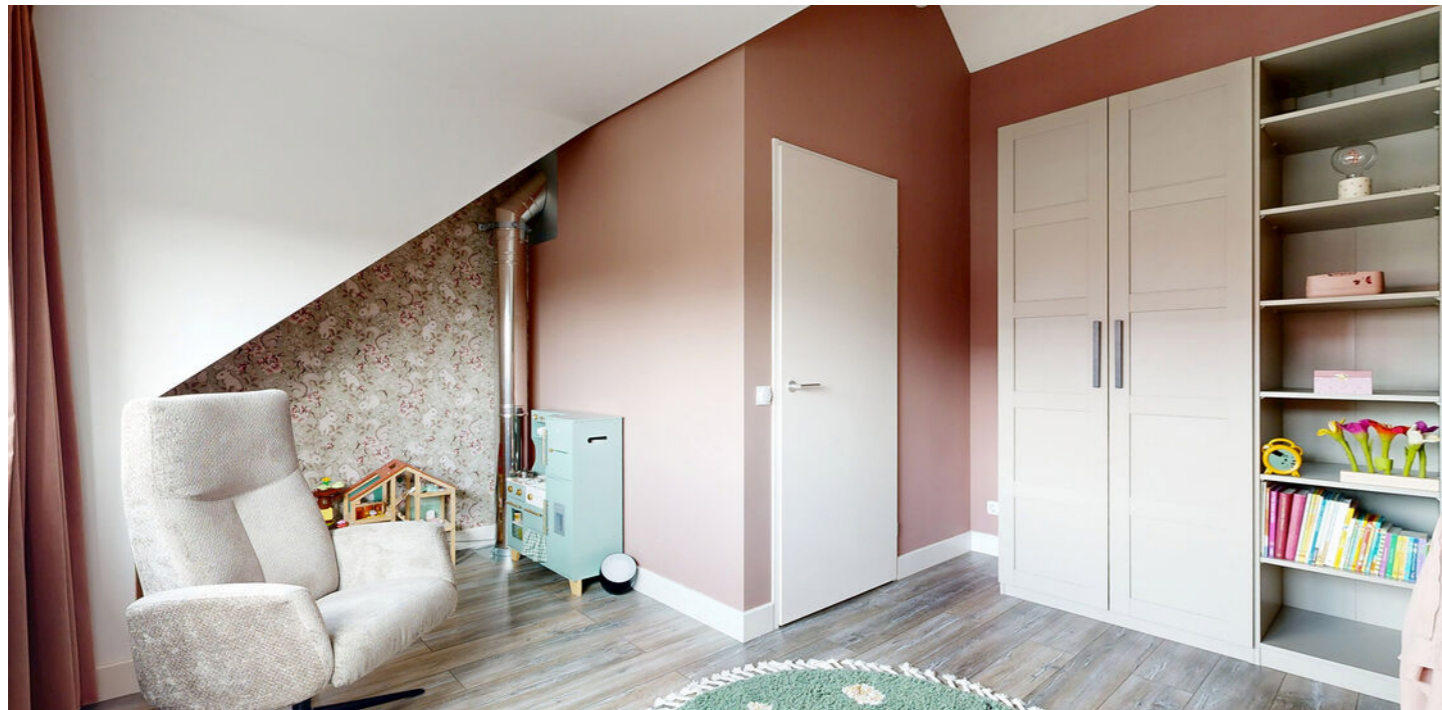
Overloop met de aansluitingen voor de wasapparatuur, bergruimte achter de knieschotten en je treft hier de omvormer voor de zonnepanelen.



## Slaapkamer

Vanaf de overloop is ook nog toegang tot een derde slaapkamer. Deze slaapkamer is groot en dit komt door de dakkapel die erop gezet is. Ook hier is bergruimte achter de knieschotten voorzien.





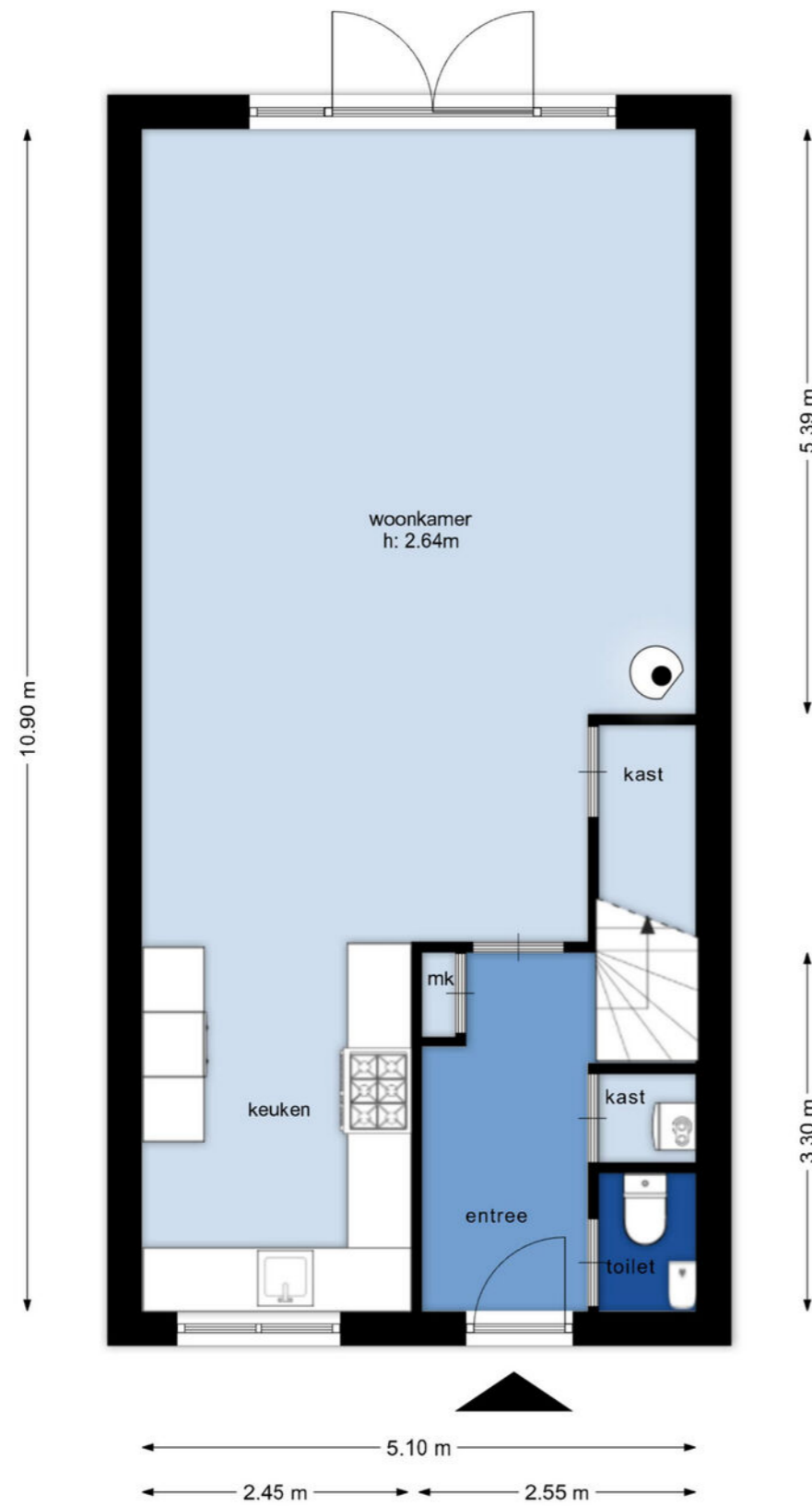
## Tuin

De tuin is strak aangelegd met strakke keramische tegels. De oplettende kijker zal zien dat dit dezelfde tegel is als binnen. Er is een verhoogde border aanwezig die leuk aangeplant is. Tegen de achtergevel is een pergola aanwezig met schaduwdoeken erin. Achterin de tuin is een houten berging aanwezig met elektra. Via een poort is nog het achterpad te bereiken. In de tuin is op diverse plekken elektra aanwezig en verder is er een kraantje bij de achtergevel.



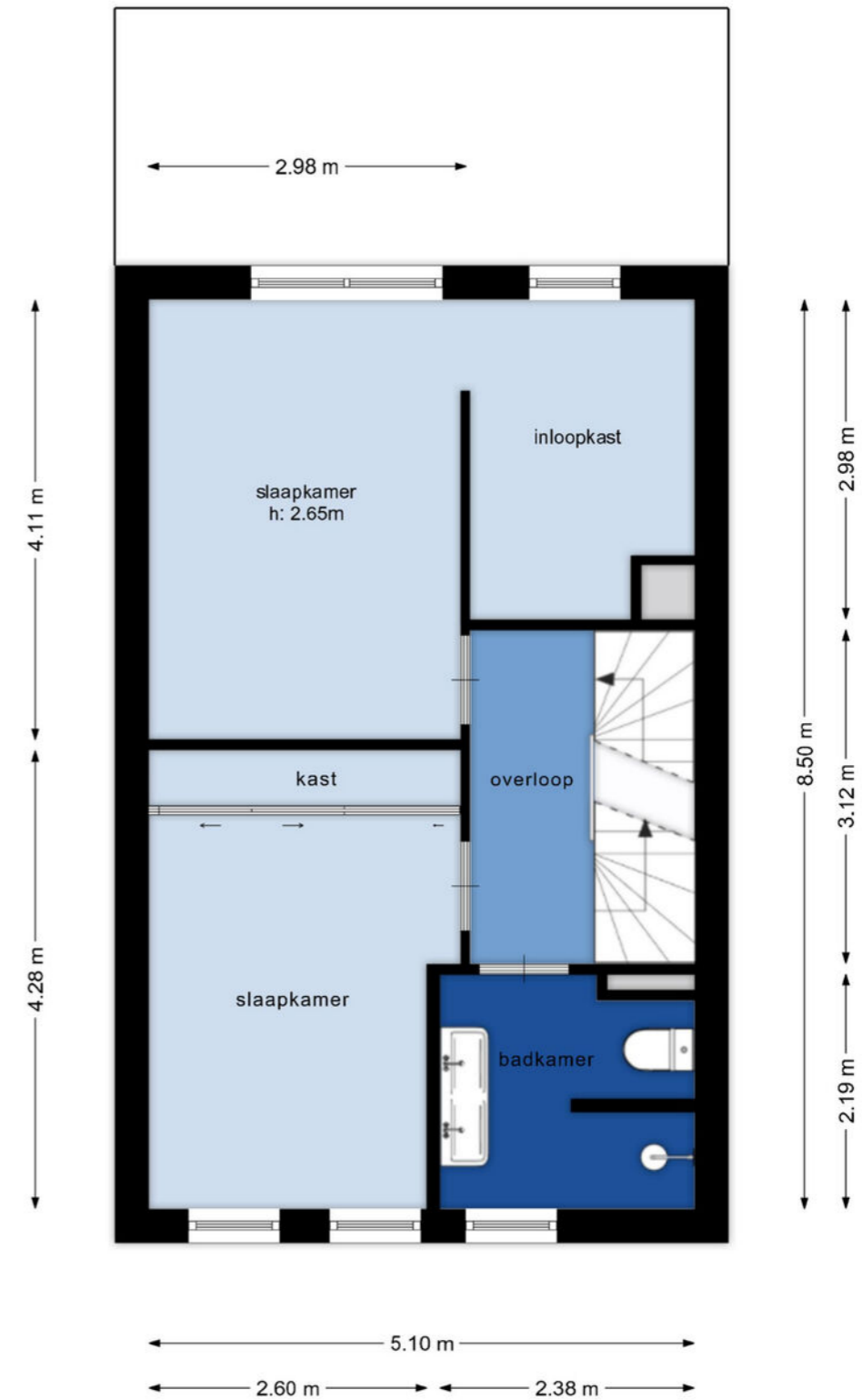


## Plattegrond begane grond



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

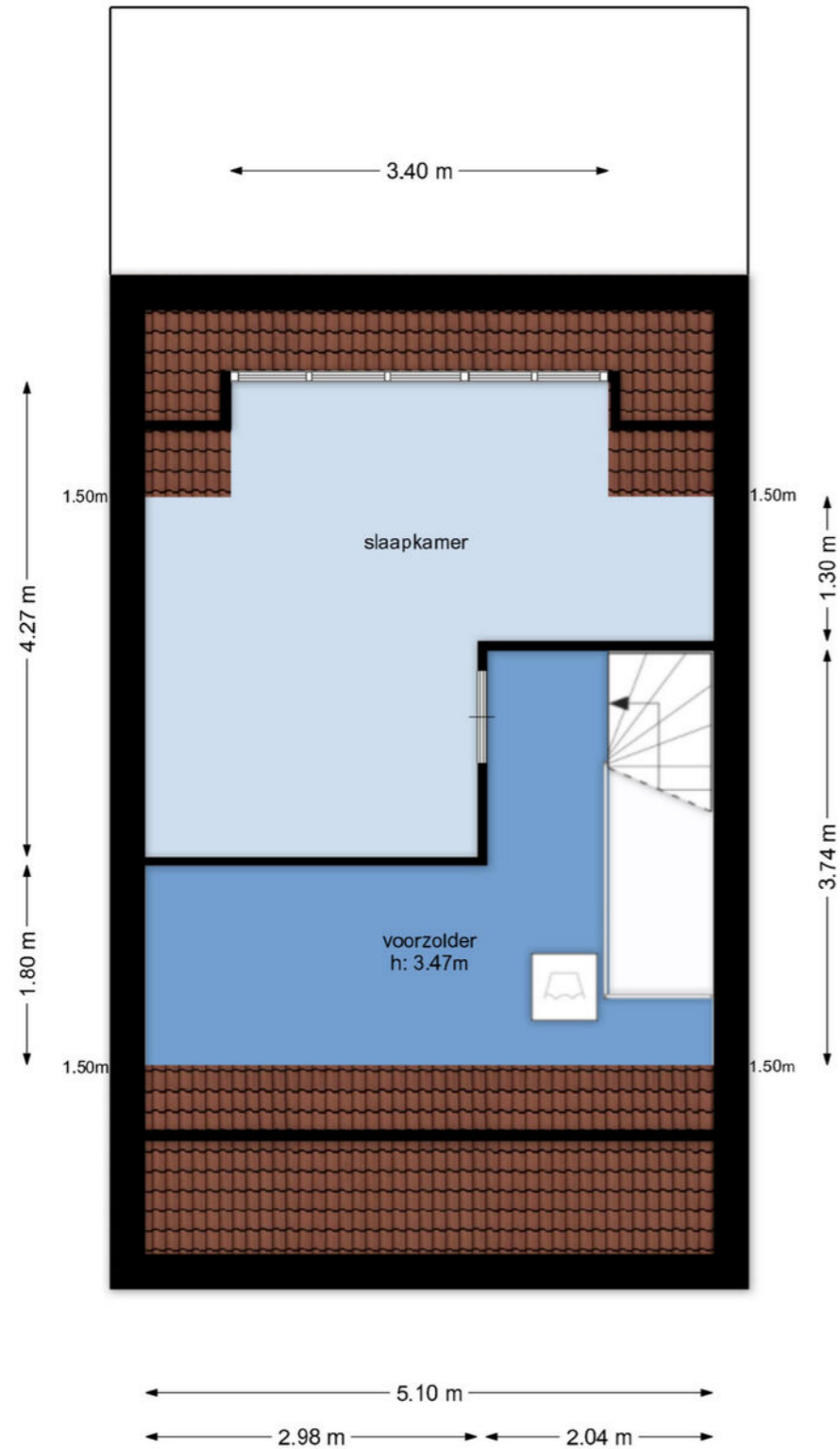
## Plattegrond 1e verdieping



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







## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfbom		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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