



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Prachtig
uitzicht!



4 slaapkamers

Royale luxe badkamer

Woonkeuken

Karakteristieke woning

Landpoortstraat 9

Willemstad

Vraagprijs € 475.000 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

Landpoortstraat 9
Willemstad

*Heerlijk binnen de vesting
gelegen en zowel voor als
achter een droomuitzicht*

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

wat een plekje! Heerlijk binnen de vesting gelegen en zowel voor als achter een droomuitzicht. Voor kijk je op de singel en de monumentale kerk en aan de achterzijde op de kenmerkende witte molen welke als bakken in Willemstad aanwezig is. Deze karakteristieke woning heeft een fraaie gevel met daarachter verrassend veel ruimte. Je hebt namelijk de beschikking over een royaal woonoppervlak van maar liefst zo'n 125 vierkante meter. Er is een grote lichte woonkamer met een open woonkeuken, vier mooie slaapkamers en een royale luxe badkamer. Het leuke is dat het pand door zijn bestemming divers te gebruiken is. Een kantoor of winkel behoort namelijk ook tot de mogelijkheden op de begane grond. En dat lekker in de gezellige en levendige vesting van Willemstad.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1910
Ligging	In centrum, vrij uitzicht
Schuur / berging	Vrijstaand hout

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	437 m ³
Perceeloppervlakte	97 m ²
Woonoppervlakte	125 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	C
Bijzonderheden	Beschermde stads- of dorpsgezicht
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2019

Tuingegevens

Tuin	achtertuint
Tuin diepte / lengte	1300 cm
Tuin breedte	350 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd



Ruime luxe badkamer

Indeling

Begane grond:

Entree met hier de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en verder is er toegang tot de woonkamer.

Aan de voorzijde, bij het grote raam, is het zitgedeelte. Hier kijk je mooi weg over de singel welke rondom de monumentale koepelkerk is gelegen. Vrij uitzicht binnen de vesting dus, dat is uniek.

Halverwege de woonkamer kom je nog een praktische voorraadkast tegen met hier ook een meterkast (vernieuwd met 8 groepen en dubbele aardlekschakelaar) en je kunt de trap op naar de verdieping.

Aan de achterzijde is de leefkeuken. Een grote lichtkoepel zorgt samen met de grote ramen voor een fijne lichtinval. Vanuit de keuken is via een loopdeur toegang tot de tuin. Verder is de keuken voorzien van een inrichting in wandopstelling met ingebouwde oven, gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Door de aanwezige ruimte in de keuken kun je een grote eettafel kwijt en heb je een echte leefkeuken.

Het uitzicht vanuit de keuken is een echte eye-catcher! Je ziet namelijk in de verte de kenmerkende witte molen van Willemstad.

Eerste verdieping:

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

De badkamer is recent vernieuwd en keurig afgewerkt. Er is een royale inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel in meubel en er is een praktische kast. Middels een deur is er toegang tot het platte dak. De toiletruimte is in dezelfde stijl als de badkamer en ook geheel betegeld. Er is een wandcloset en fonteintje.

Aan de voorzijde ligt de ouderslaapkamer welke enorm ruim is. Hier heb je grote ramen welke weer een fenomenaal uitzicht bieden over de singel en de monumentale kerk. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ook van de een mooi formaat.

Let bij de verdieping vooral ook op de mooie balklaag welke op diverse plekken

in het zicht is gebleven. Een herinnering aan de mooie historie welke teruggaat naar 1910.

Tweede verdieping:

Overloop welke af te sluiten is met een luik. Hier is de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha HR combi 2019), de aansluitingen voor de wasapparatuur en je hebt toegang tot twee slaapkamers. In totaal tel je dus vier slaapkamers in deze woning!

De ene slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft een dakkapel en het oude spant in het zicht.

De vierde slaapkamer is groot, want deze loopt van vóór naar achter. Ook hier zie je weer het oude spant en de dakkapel voor en achter maakt het helemaal af.

Tuin:

De tuin is aangelegd met sierbestrating. Verder is er een poort naar het achtergelegen pad. In de hoek van de tuin kom je nog een houten berging tegen welke voorzien is van elektra.

Algemeen:

- een stuk van de achtertuin is zonder verdere kosten in gebruik van de gemeente Moerdijk;
- een extra voordeel van deze woning is dat er voor de deur niet geparkeerd mag worden, hierdoor is er vrij uitzicht;
- detailhandel is volgens het bestemmingsplan toegestaan op deze locatie.





Entree

Entree met hier de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en verder is er toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

Aan de voorzijde, bij het grote raam, is het zitgedeelte. Hier kijk je mooi weg over de singel welke rondom de monumentale koepelkerk is gelegen. Vrij uitzicht binnen de vesting dus, dat is uniek.

Halverwege de woonkamer kom je nog een praktische voorraadkast tegen met hier ook een meterkast (vernieuwd met 8 groepen en dubbele aardlekschakelaar) en je kunt de trap op naar de verdieping.





Keuken

Aan de achterzijde is de leefkeuken. Een grote lichtkoepel zorgt samen met de grote ramen voor een fijne lichtinval. Vanuit de keuken is via een loopdeur toegang tot de tuin. Verder is de keuken voorzien van een inrichting in wandopstelling met ingebouwde oven, gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Door de aanwezige ruimte in de keuken kun je een grote eettafel kwijt en heb je een echte leefkeuken.





Het uitzicht vanuit de keuken is een echte eye-catcher! Je ziet namelijk in de verte de kenmerkende witte molen van Willemstad.





Eerste verdieping

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

De badkamer is recent vernieuwd en keurig afgewerkt. Er is een royale inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel in meubel en er is een praktische kast. Middels een deur is er toegang tot het platte dak. De toiletruimte is in dezelfde stijl als de badkamer en ook geheel betegeld. Er is een wandcloset en fonteintje.





Slaapkamers

Aan de voorzijde ligt de ouderslaapkamer welke enorm ruim is. Hier heb je grote ramen welke weer een fenomenaal uitzicht bieden over de singel en de monumentale kerk. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ook van de een mooi formaat.

Let bij de verdieping vooral ook op de mooie balklaag welke op diverse plekken in het zicht is gebleven. Een herinnering aan de mooie historie welke teruggaat naar 1910.

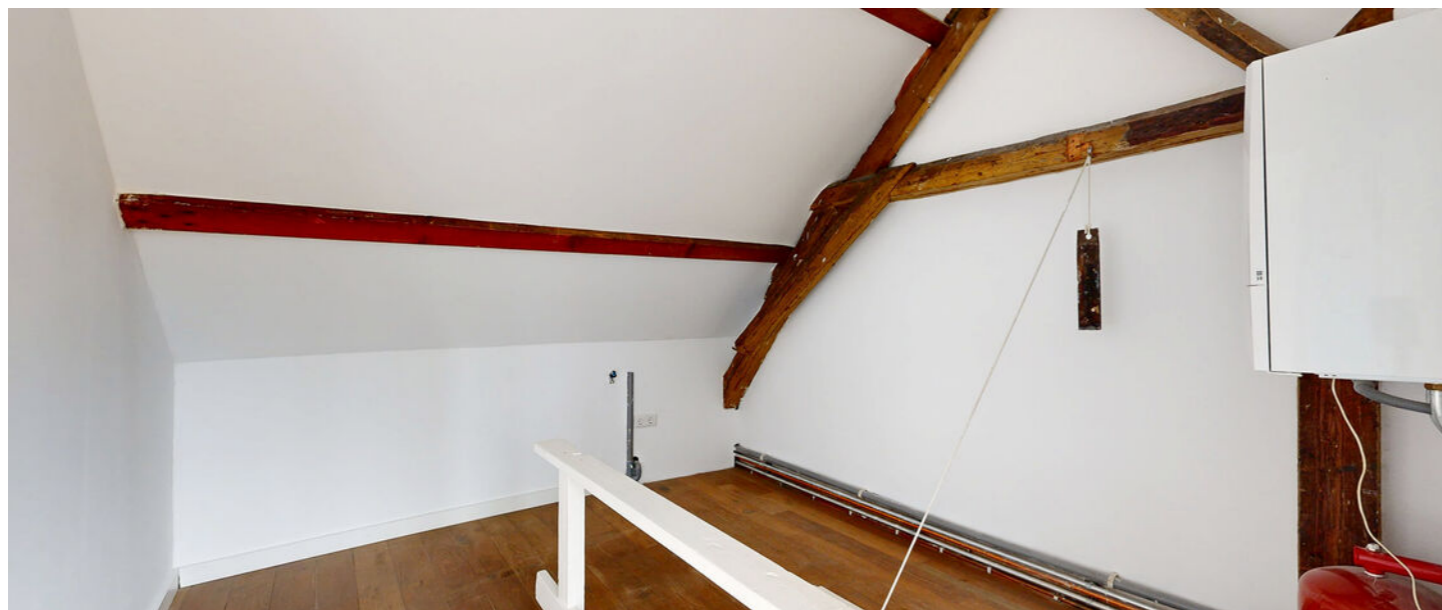




Tweede verdieping

Overloop welke af te sluiten is met een luik. Hier is de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha HR combi 2019), de aansluitingen voor de wasapparatuur en je hebt toegang tot twee slaapkamers. In totaal tel je dus vier slaapkamers in deze woning!





Slaapkamers

De ene slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft een dakkapel en het oude spant in het zicht.

De vierde slaapkamer is groot, want deze loopt van vóór naar achter. Ook hier zie je weer het oude spant en de dakkapel voor en achter maakt het helemaal af.



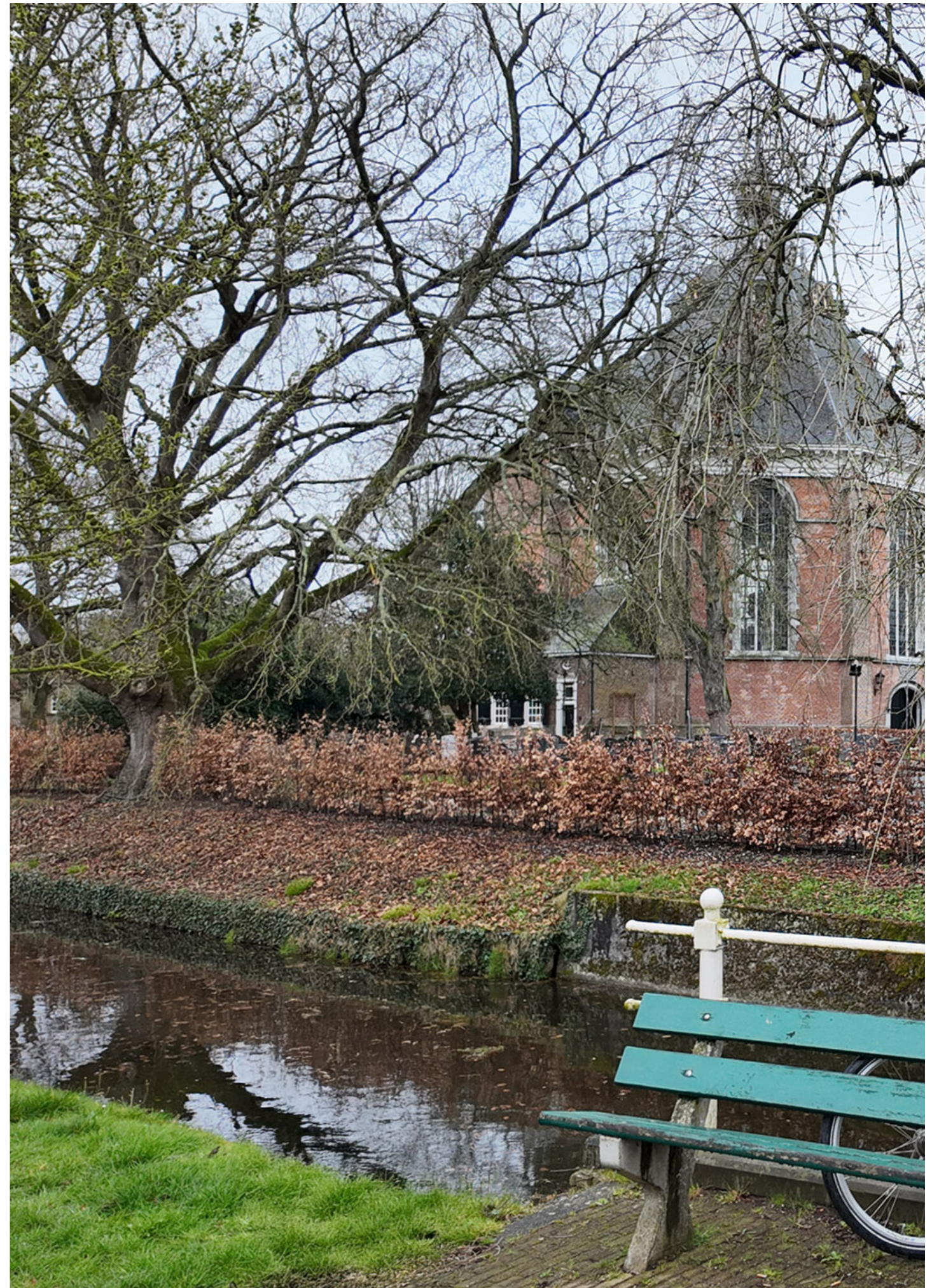




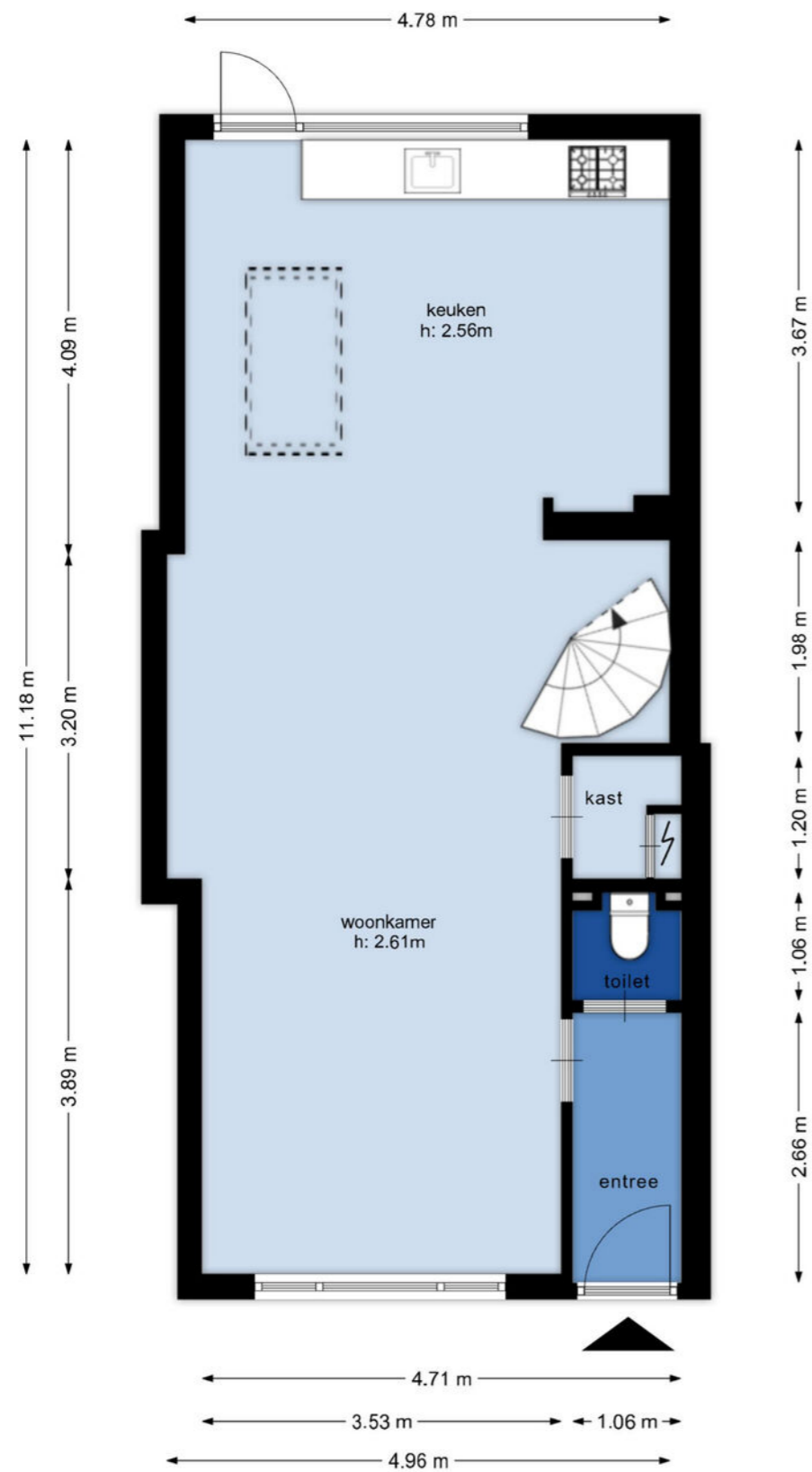
Tuin

De tuin is aangelegd met sierbestrating. Verder is er een poort naar het achtergelegen pad. In de hoek van de tuin kom je nog een houten berging tegen welke voorzien is van elektra.





Plattegrond begane grond



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

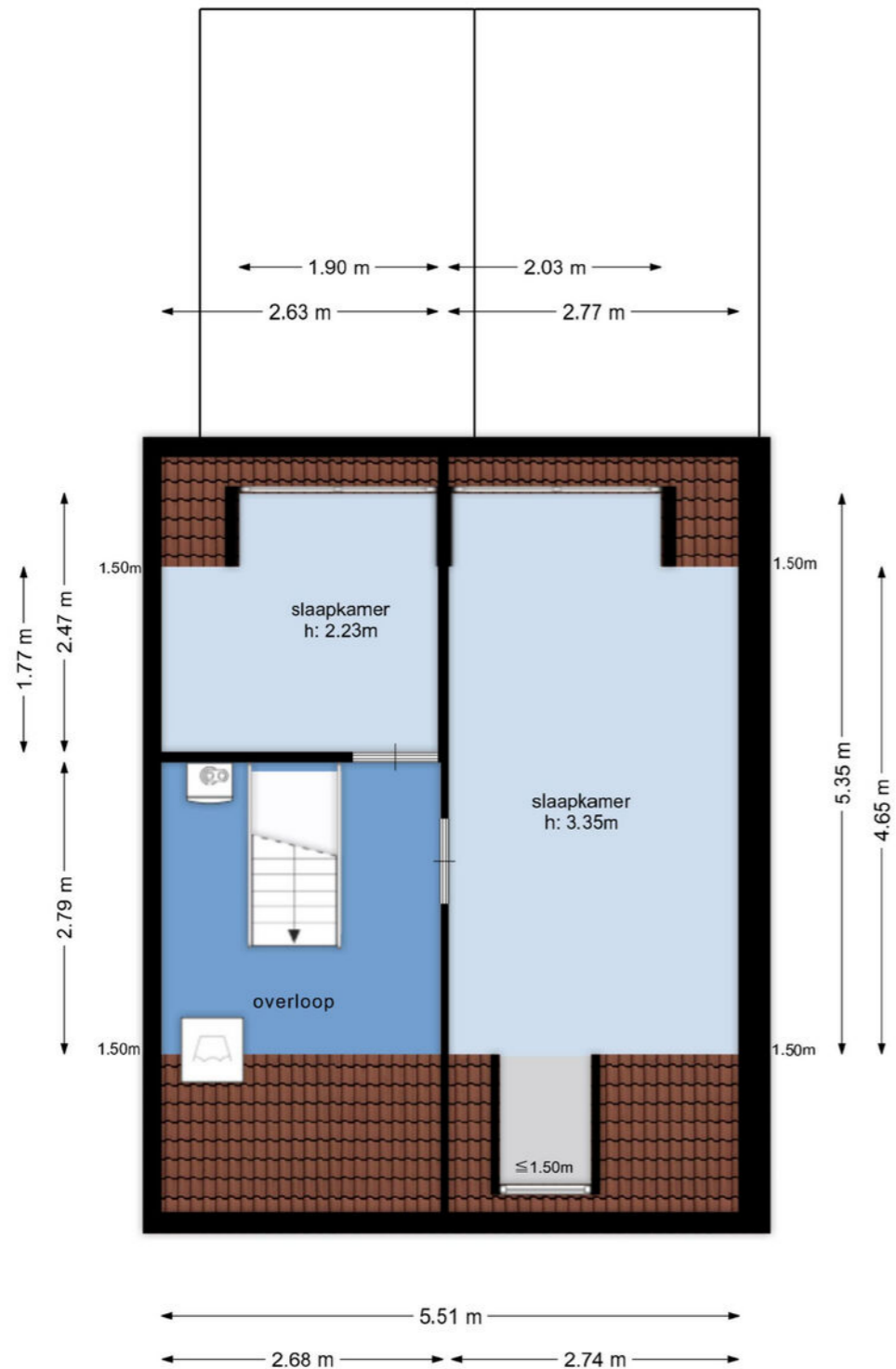
Plattegrond 1e verdieping



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

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Kadastrale kaart



Locatie

Landpoortstraat 9
4797 AM, Willemstad
Noord-Brabant



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