



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Levensloop-  
bestendig  
wonen!



Beschutte tuin

Keuken in hoekopstelling

2 Badkamers

Eigen oprit en garage

**van Heemstralaan 13**

Fijnaart

Vraagprijs € 375.000 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 Heemstralaan 13**  
Fijnaart

*Ruime geschakelde 4-kamer  
woning met slaap- en  
badkamer op de  
begane grond*

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

Rustig en levensloopbestendig wonen in een rustige woonwijk in Fijnaart op een perceel eigen grond van 315m<sup>2</sup>.

In een prettige woonomgeving staat deze ruime geschakelde 4-kamer woning met slaap- en badkamer op de begane grond alsmede 2 riante slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping. Tevens biedt deze woning een eigen oprit en garage. De woning combineert comfort, ruimte en de mogelijkheid tot volledig gelijkvloers wonen, met een fijne tuin en een praktische indeling.

Het huidige energielabel is D. Daarna heeft de eigenaar nog gevelisolatie met HR++ parels toegepast en is de woning vrijwel geheel voorzien van HR++ beglazing.



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1974
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water
Schuur / berging	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra

### Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	470 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	315 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	118 m <sup>2</sup>

### Energie & isolatie

Energielabel	<b>D</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, enkel glas, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2016

### Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1200 cm
Tuin breedte	960 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	normaal



*De woning combineert comfort en ruimte!*

## Indeling

### Begane grond:

Via de entree wordt de hal bereikt, waar zich een volledig betegeld toilet met fontein bevindt, evenals de meterkast, de stookruimte met de CV-installatie (Intergas HRE, 2016) toegang tot de garage en de woonkamer.

De woonkamer is royaal opgezet en valt direct op door de grote raampartijen aan de voorzijde, die zorgen voor een aangename lichtinval. De open haard vormt een sfeervol middelpunt, wat vooral in de wintermaanden voor extra warmte en gezelligheid zorgt. De wanden zijn uitgevoerd in wit geschilderd metselwerk en de natuurstenen tegelvloer met vloerverwarming maakt het geheel comfortabel.

Aansluitend bevindt zich de ruime keuken, opgesteld in een hoekopstelling tegen de wand. De keuken beschikt over een groot werkblad, een 4-pits gaskookplaat, oven, dubbele spoelbak, vaatwasser, afzuigkap en diverse opbergekasten. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor koken en tafelen

hier moeiteloos samenkomen.

Vanuit de keuken is een extra kamer bereikbaar, die uitstekend kan dienen als slaapkamer op de begane grond, maar ook geschikt is als werk- of hobbyruimte. Direct daarnaast bevindt zich een badkamer met lichtkoepel, voorzien van een douche, wastafelmeubel en wandradiator waarmee alle ingrediënten voor gelijkvloers en levensloopbestendig wonen aanwezig zijn.

Terug naar de hal van waaruit de garage te bereiken is met een doorloop naar de bijkeuken. De garage is voorzien van een lichtkoepel, verwarming en elektra. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur gesitueerd en een openslaande deur naar de achtertuin.

### Eerste verdieping:

Via de open spiltrap in de woonkamer wordt de eerste verdieping bereikt. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van grote ramen en karakteristieke balken die zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Eén van de

slaapkamers beschikt over een royale inbouwkast.

De tweede badkamer is netjes betegeld en uitgerust met een douchecabine met handdouche, een toilet en een wastafel.

### Bergverdieping:

Vanuit beide slaapkamers is een bergzolder bereikbaar, wat zorgt voor extra opbergruimte.

### Tuin:

De tuin biedt een groene en rustige omgeving, met hoge bomen langs de woning die zorgen voor een beschermd en bijna bosachtig gevoel. Het eerste gedeelte van de tuin is netjes bestraat, terwijl het overige deel is ingericht met een gazon. Achterin de tuin is het mogelijk om

volop van de zon te genieten in de middag en avond.

### Algemeen:

- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Garage;
- Eigen oprit;
- Glasvezel;
- Hr++ beglazing;
- Levensloopbestendig;
- Gevelisolatie.

Kortom, een heerlijke woning om oud in te kunnen worden, maar ook uitstekend geschikt als gezinswoning!





## Woonkamer

De woonkamer is royaal opgezet en valt direct op door de grote raampartijen aan de voorzijde, die zorgen voor een aangename lichtinval. De open haard vormt een sfeervol middelpunt, wat vooral in de wintermaanden voor extra warmte en gezelligheid zorgt. De wanden zijn uitgevoerd in wit geschilderd metselwerk en de natuurstenen tegelvloer met vloerverwarming maakt het geheel comfortabel.



## Entree

Via de entree wordt de hal bereikt, waar zich een volledig betegeld toilet met fontein bevindt, evenals de meterkast, de stookruimte met de CV-installatie (Intergas HRE, 2016) toegang tot de garage en de woonkamer.







## Keuken

Aansluitend bevindt zich de ruime keuken, opgesteld in een hoekopstelling tegen de wand. De keuken beschikt over een groot werkblad, een 4-pits gaskookplaat, oven, dubbele spoelbak, vaatwasser, afzuigkap en diverse opbergkasten. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor koken en tafelen hier moeiteloos samenkomen.

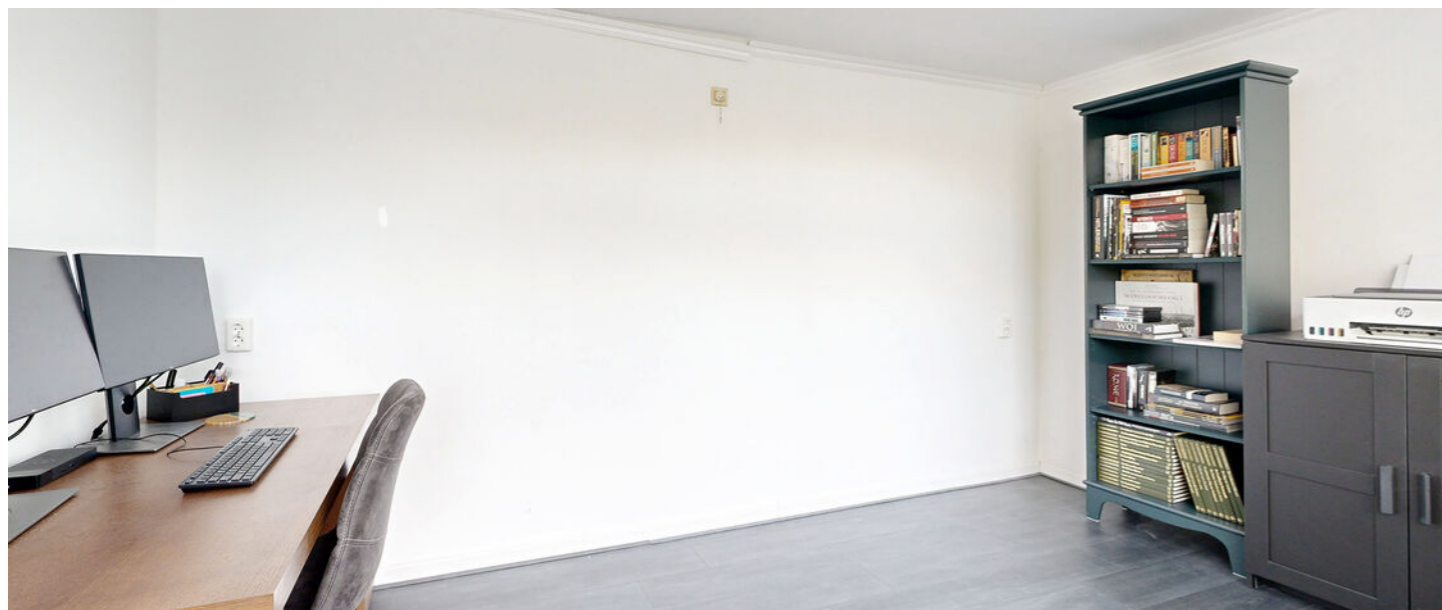
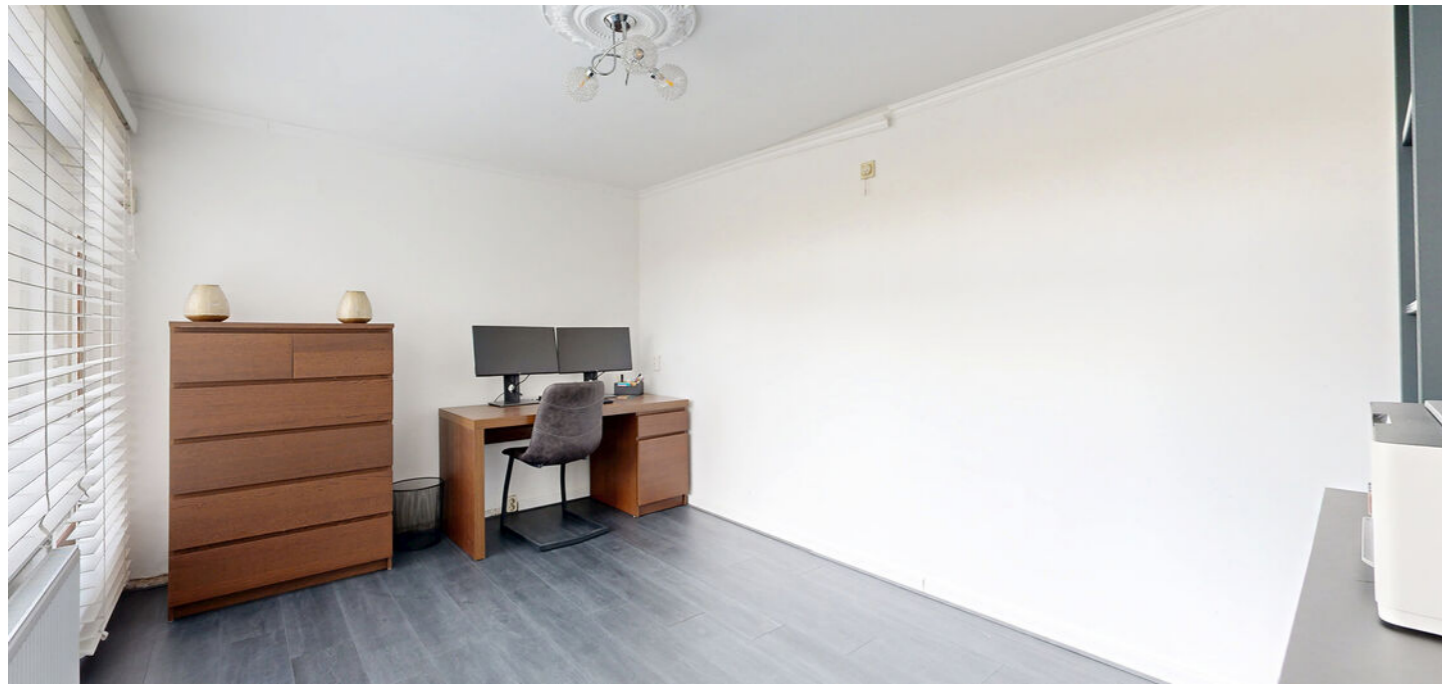




## Multifunctionele kamer met badkamer

Vanuit de keuken is een extra kamer bereikbaar, die uitstekend kan dienen als slaapkamer op de begane grond, maar ook geschikt is als werk- of hobbyruimte. Direct daarnaast bevindt zich een badkamer met lichtkoepel, voorzien van een douche, wastafelmeubel en wandradiator waarmee alle ingrediënten voor gelijkvloers en levensloopbestendig wonen aanwezig zijn.





## Bijkeuken en garage

In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur gesitueerd en een openslaande deur naar de achtertuin.

De garage is voorzien van een lichtkoepel, verwarming en elektra.





## Eerste verdieping

Via de open spiltrap in de woonkamer wordt de eerste verdieping bereikt. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van grote ramen en karakteristieke balken die zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Eén van de slaapkamers beschikt over een royale inbouwkast.







### Badkamer

De tweede badkamer is netjes betegeld en uitgerust met een douchecabine met handdouche, een toilet en een wastafel.



### Tuin

De tuin biedt een groene en rustige omgeving, met hoge bomen langs de woning die zorgen voor een beschut en bijna bosachtig gevoel. Het eerste gedeelte van de tuin is netjes bestraat, terwijl het overige deel is ingericht met een gazon. Achterin de tuin is het mogelijk om volop van de zon te genieten in de middag en avond.









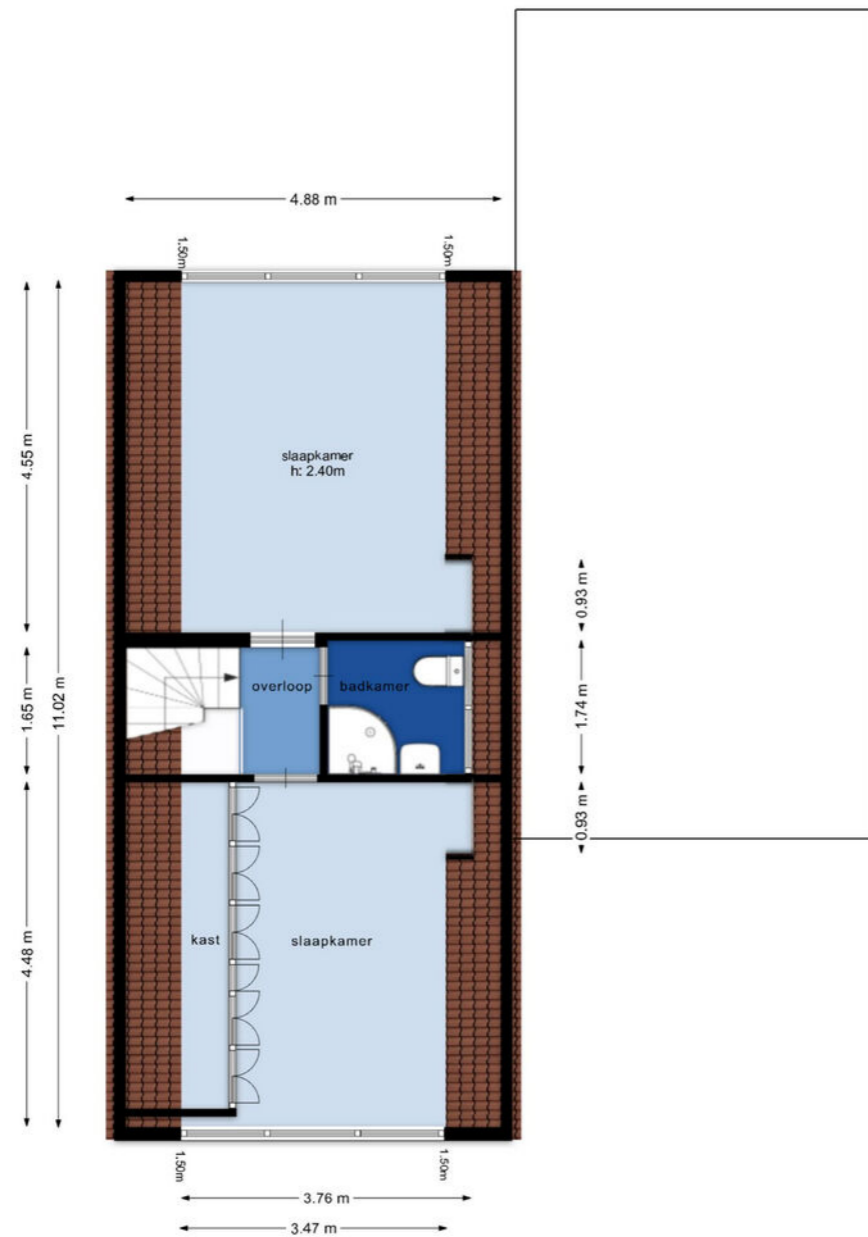
## Plattegrond begane grond



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

# Lijst van zaken

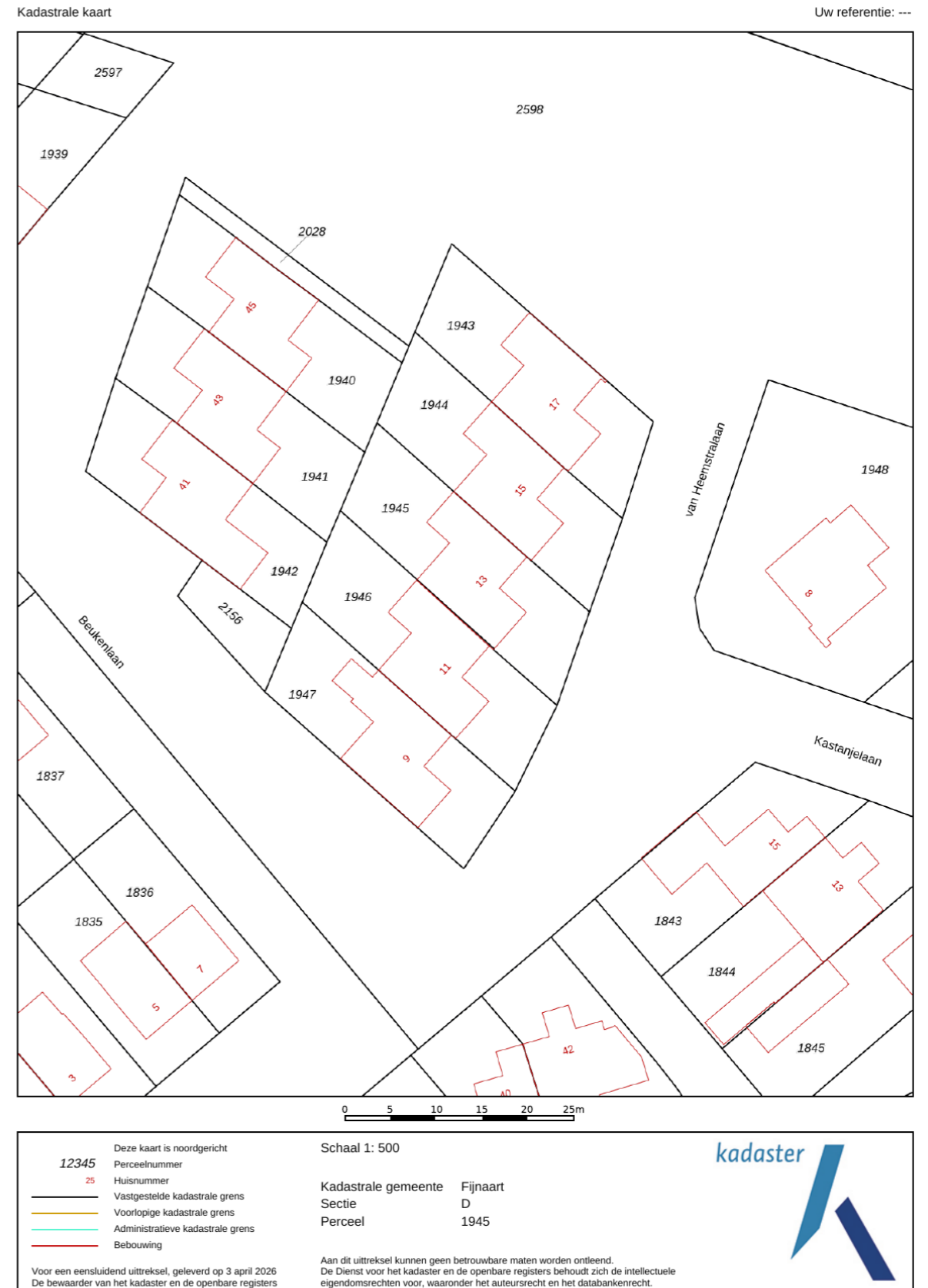
Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ingebouwde kledingkasten slaapkamer voor eerste verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			X
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Losstaand eiland			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Kadastrale kaart



# Locatie

**van Heemstralaan 13**  
4793 BH, Fijnaart  
Noord-Brabant



# 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