



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Half-
vrijstaande
woning!



Volledig instapklaar

Riant perceel eigen grond

2 badkamers

Grote garage

Oliemolenstraat 18

Klundert

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

Oliemolenstraat 18

Klundert

*Hier komt alles samen;
halfvrijstaand wonen en
een riant perceel met vele
mogelijkheden*

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

Op 1 plek komt alles samen en laten we de voordelen eens opsommen: halfvrijstaand wonen, riant perceel eigen grond van een kleine 300 vierkante meter, diverse voorzieningen vlakbij zoals winkels en scholen, volledig instapklaar, grote garage/bijgebouw welke divers te gebruiken is en als laatste willen we de woonoppervlakte van circa 149 vierkante meter niet onbenoemd laten.

In die 149 vierkante meter kom je 4 mooie slaapkamers tegen, een riante woonkamer, een echte leefkeuken, een praktische bijkeuken en een keurige badkamer. Kortom: alles wat je wilt hebben!



Door het riante bijgebouw kun je er ook aan denken om een combinatie te maken met mantelzorg; de basis staat er namelijk. Los van al deze voordelen heb je ook nog de mogelijkheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Kortom; zoek je iets bijzonders met veel mogelijkheden en ruimte? Dan is dit de perfecte woning voor jou!



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1955
Ligging	In centrum, in woonwijk
Garage	Voorzien van elektra, voorzien van water, met vliering

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	485 m ³
Perceeloppervlakte	298 m ²
Woonoppervlakte	149 m ²

Energie & isolatie

Energie label	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2014

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	2000 cm
Tuin breedte	1040 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



Indeling

Begane grond:

Entree met de vernieuwde meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars en groepen voor het bijgebouw), de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

Het eerste deel van de woonkamer is een leuk apart hoekje waar je lekker een werkplek kunt maken. Bij de schuifpui, welke zorgt voor een mooie lichtinval, en na het plaatsen van een trap, kun je vanuit hier ook direct naar de tuin. De woonkamer is verder van een perfect formaat en er is een plezierige lichtinval. Grote ramen voor en achter zorgen voor licht en zicht. Centraal in de woonkamer is een houtkachel aanwezig. Verder is de gehele vloer afgewerkt met onderhoudsvriendelijk PVC.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Twee van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen. De grootste van de twee biedt

Het souterrain is een volwaardige woonlaag

ruimte voor een royaal bed en een grote kast. De derde slaapkamer vind je aan de voorzijde. Deze is ook weer van een volwaardig formaat.

De badkamer is geheel betegeld en je hebt hier de beschikking over een ligbad met douche en scherm, wandcloset en dubbele wastafel in meubel.

Tweede verdieping:

Overloop met hier de cv-ketel (Remeha Avanta HR combi 2014), ruimte om spullen op te bergen en er is toegang tot een vierde slaapkamer.

Deze vierde slaapkamer is ruim en dit komt door de nokverhoging die geplaatst is. Een dakraam aan de andere zijde zorgt voor lekker veel licht.

Souterrain:

Het souterrain is een volwaardige woonlaag. Via een schitterende trap, welke gemaakt is van staal en hout, loop je naar beneden. Hier is een grote hal, welke in gebruik is als bijkeuken. Een vast meubel biedt naast enorm veel bergruimte ook de



sluiten. Er is toegang tot de tuin, de keuken en de tweede badkamer.

Deze tweede badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel in meubel en wandcloset.

Dan door naar de keuken. Wat een fantastische ruimte is dit! Je hebt hier met recht een woonkeuken. Je kunt centraal in de ruimte een grote eettafel plaatsen en dan is er nog ruimte genoeg over. Aan de achterzijde bieden openslaande deuren toegang tot de tuin.

De inrichting is in hoekopstelling met een ingebouwde grote koelkast en grote vriezer. Verder is er een vaatwasser, combi-oven, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. Alles is dus voorzien om de

keukenprins of -prinses het lekkerste gerecht op tafel te laten toveren. Ook is er veel werkruimte en dat is ook fijn!

Het gehele souterrain is voorzien van PVC tegels met vloerverwarming eronder.

Tuin:

Wat een heerlijke buitenruimte. Direct achter de woning is een groot terras gelegen. Plaats genoeg voor een grote eettafel of een zwembad. Naast de woning is een brede afrit en daardoor is het ook mogelijk om met een auto beneden te komen of op het talud te parkeren. Verder is er een stukje gazon, zijn er borders en achterin de tuin is nog een tweede terras.

Grenzend aan dit terras kom je een grote garage tegen, welke voorzien is van een grote sectionaaldeur met toegang tot de achtergelegen straat. De garage is echt de droom van elke klusser, wat een ruimte. Er ligt een mooie gevulde betonvloer in, er is een gootsteen met kraan, er is elektra (met krachtstroom) en de ruimte is geïsoleerd ter plaatse van de wanden en beglazing. De oplettende kijker ziet nog een verdieping; hier is de (wo)mancave. Een aparte plek, welke in zo'n garage thuis hoort (-;

Algemeen:

- met uitzondering van de openslaande deuren, de voordeur en het wc-raampje is de woning voorzien van kunststof kozijnen;
- de gevels zijn een aantal jaar geleden gereinigd, gevoegd, geïsoleerd en geïmpregneerd;
- de nokopbouw is voorzien van een rolluik;
- een paar jaar geleden is het dak vernieuwd en geïsoleerd.





Entree

Entree met de vernieuwde meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars en groepen voor het bijgebouw), de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

Het eerste deel van de woonkamer is een leuk apart hoekje waar je lekker een werkplek kunt maken. Bij de schuifpui, welke zorgt voor een mooie lichtinval, en na het plaatsen van een trap, kun je vanuit hier ook direct naar de tuin.





De woonkamer is verder van een perfect formaat en er is een plezierige lichtinval. Grote ramen voor en achter zorgen voor licht en zicht. Centraal in de woonkamer is een houtkachel aanwezig. Verder is de gehele vloer afgewerkt met onderhoudsvriendelijk PVC.







Eerste verdieping

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



Slaapkamers

Twee van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen. De grootste van de twee biedt ruimte voor een royaal bed en een grote kast. De derde slaapkamer vind je aan de voorzijde. Deze is ook weer van een volwaardig formaat.







Tweede verdieping

Overloop met hier de cv-ketel (Remeha Avanta HR combi 2014), ruimte om spullen op te bergen en er is toegang tot een vierde slaapkamer.



Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en je hebt hier de beschikking over een ligbad met douche en scherm, wandcloset en dubbele wastafel in meubel.





Slaapkamer

Deze vierde slaapkamer is ruim en dit komt door de nokverhoging die geplaatst is. Een dakraam aan de andere zijde zorgt voor lekker veel licht.





Souterrain

Het souterrain is een volwaardige woonlaag. Via een schitterende trap, welke gemaakt is van staal en hout, loop je naar beneden. Hier is een grote hal, welke in gebruik is als bijkeuken. Een vast meubel biedt naast enorm veel bergruimte ook de mogelijkheid om wasapparatuur aan te sluiten. Er is toegang tot de tuin, de keuken en de tweede badkamer.





Keuken

Dan door naar de keuken. Wat een fantastische ruimte is dit! Je hebt hier met recht een woonkeuken. Je kunt centraal in de ruimte een grote eettafel plaatsen en dan is er nog ruimte genoeg over. Aan de achterzijde bieden openslaande deuren toegang tot de tuin.

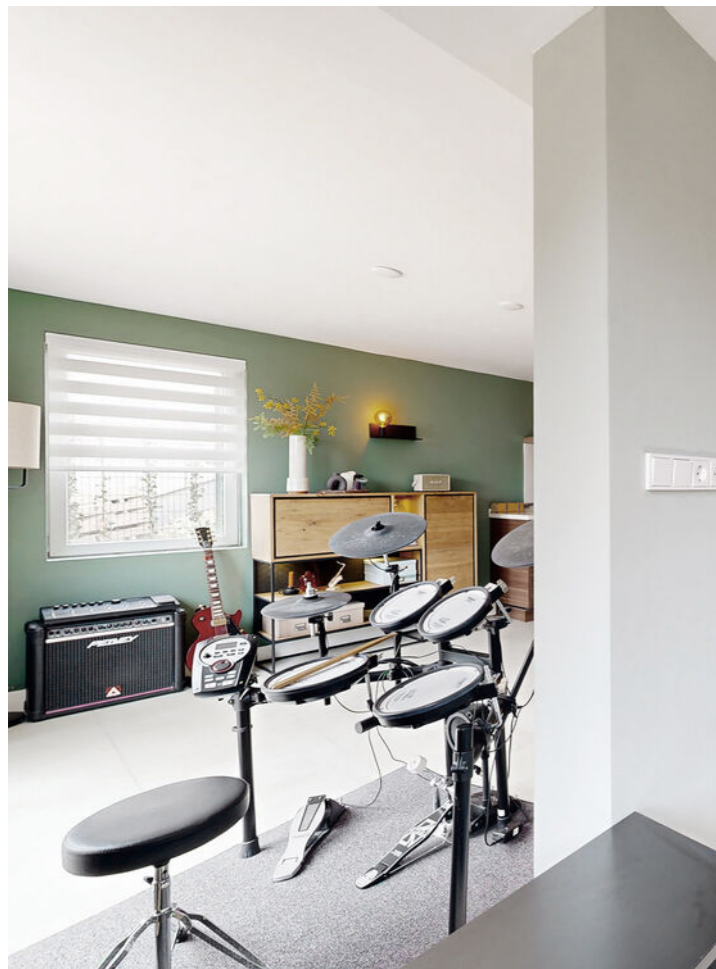
Het gehele souterrain is voorzien van PVC tegels met vloerverwarming eronder.



Badkamer

De tweede badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafel in meubel en wandcloset.





De inrichting is in hoekopstelling met een ingebouwde grote koelkast en grote vriezer. Verder is er een vaatwasser, combi-oven, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. Alles is dus voorzien om de keukenprins of -prinses het lekkerste gerecht op tafel te laten toveren. Ook is er veel werkruimte en dat is ook fijn!





Tuin

Wat een heerlijke buitenruimte. Direct achter de woning is een groot terras gelegen. Plaats genoeg voor een grote eettafel of een zwembad. Naast de woning is een brede afrit en daardoor is het ook mogelijk om met een auto beneden te komen of op het talud te parkeren. Verder is er een stukje gazon, zijn er borders en achterin de tuin is nog een tweede terras.







Garage

Grenzend aan dit terras kom je een grote garage tegen, welke voorzien is van een grote sectionaaldeur met toegang tot de achtergelegen straat. De garage is echt de droom van elke klusser, wat een ruimte. Er ligt een mooie gevulderde betonvloer in, er is een gootsteen met kraan, er is elektra (met krachtstroom) en de ruimte is geïsoleerd ter plaatse van de wanden en beglazing. De oplettende kijker ziet nog een verdieping; hier is de (wo)mancave. Een aparte plek, welke in zo'n garage thuis hoort (-;





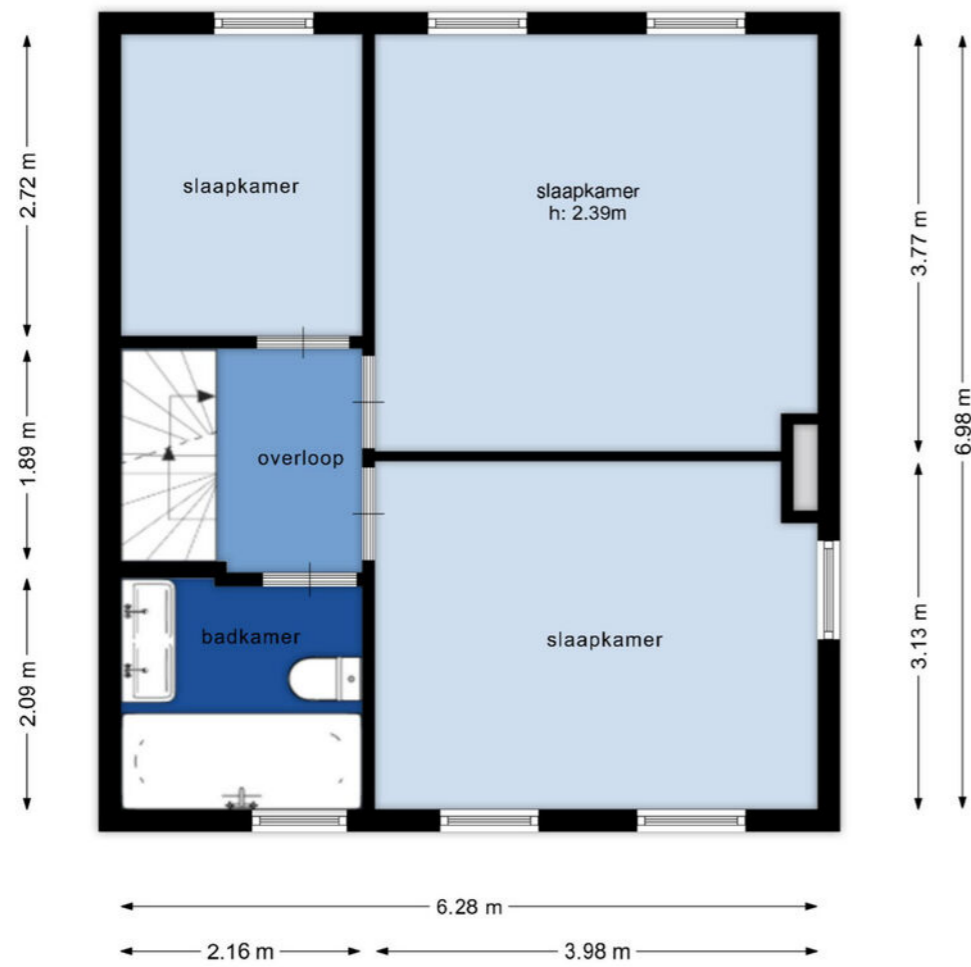
Plattegrond begane grond



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

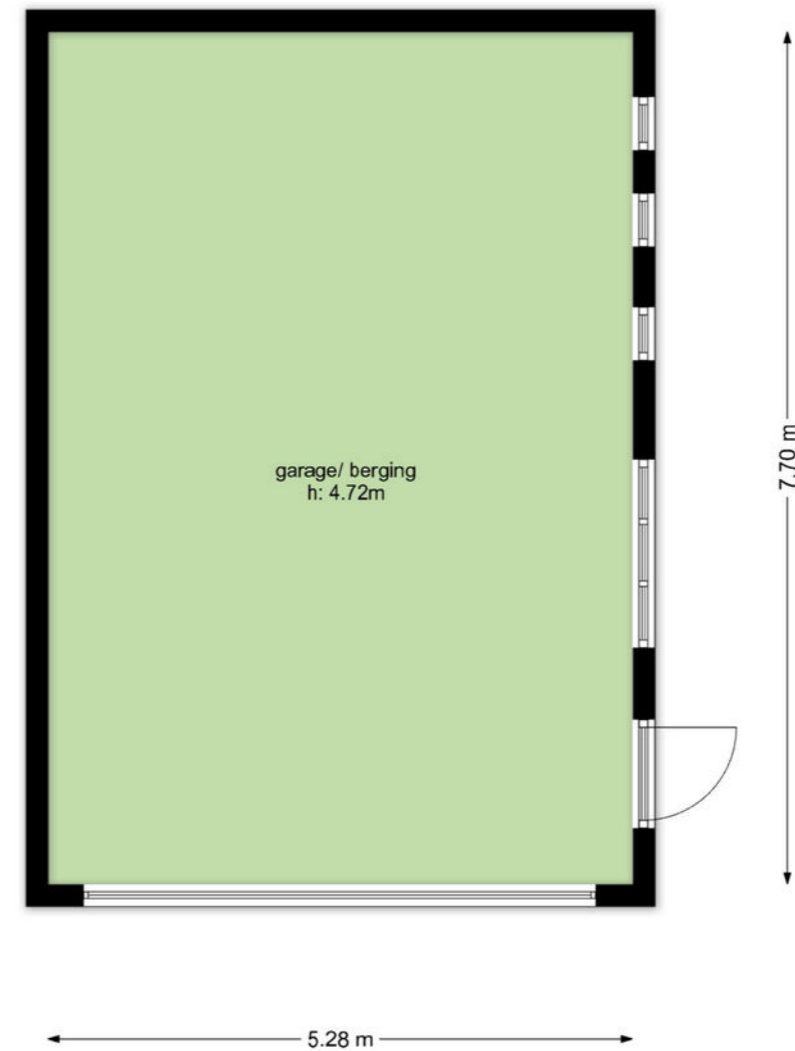


Plattegrond souterrain



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

Plattegrond garage



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

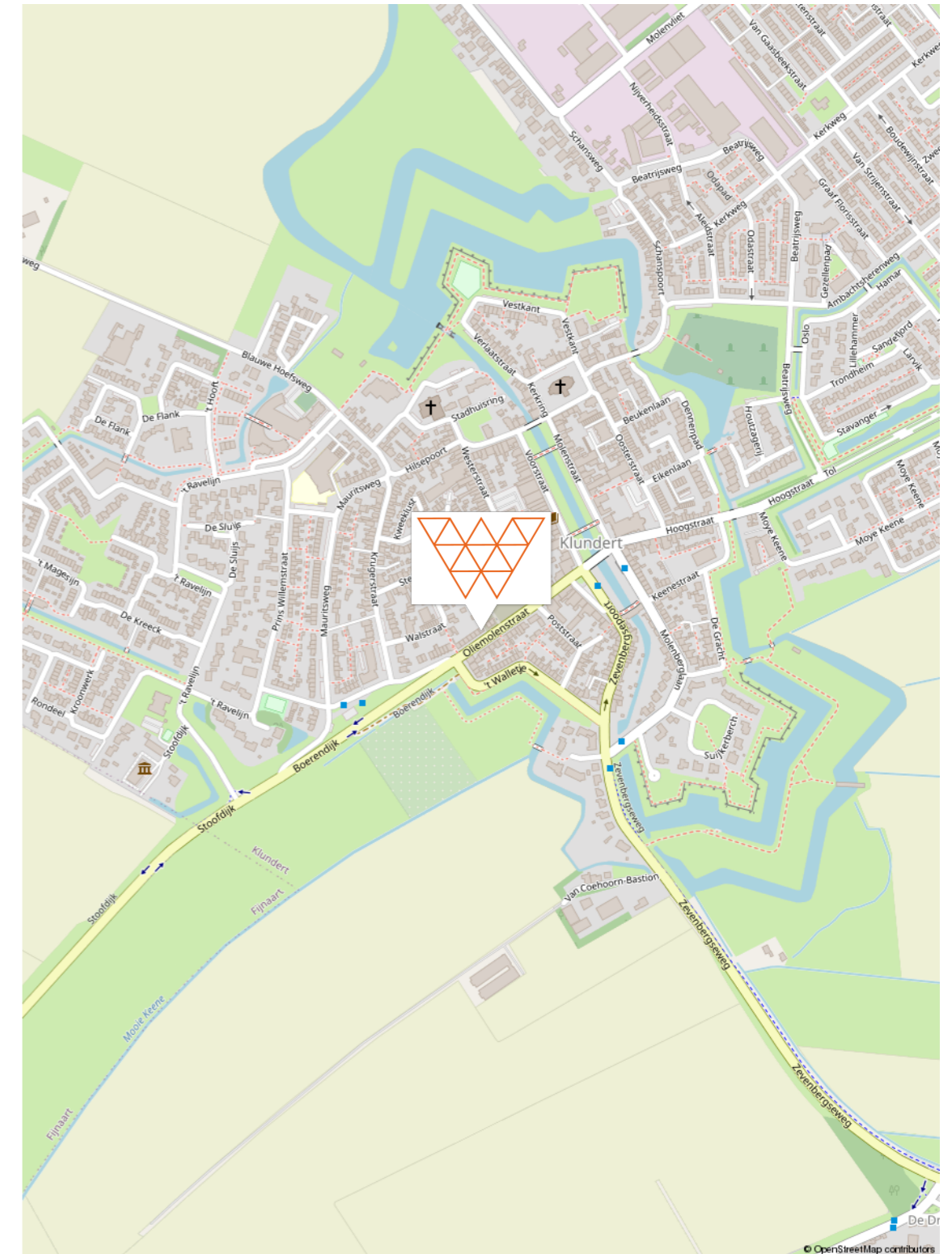


Kadastrale kaart



Locatie

Oliemolenstraat 18
4791 JV, Klundert
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamerkast masterbedroom	X		
- Bijkeukenkast en wasmachine/drogerkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijnen woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Pvc woonkamer- en keukenverdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Bepanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Witte kastenwand in de garage	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. 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.



 **7** dagen service

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