



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Ruime oprit
en garage!



4 slaapkamers

Moderne keuken

Overkapping

Zonnige achtertuin

Oesterzwam 17 a

Standdaarbuiten

Vraagprijs € 400.000 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

Oesterzwam 17 a Standdaarbuiten

*Gelegen in een rustige
woonwijk met eigen oprit en
garage*

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

In een nette en rustige woonwijk staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, garage en verrassend veel bergruimte op een riant perceel eigen grond van 280m². De woning biedt een praktische indeling, 4 slaapkamers en een royale tuin op het zuidwesten met overkapping. Parkeren kan fijn op eigen erf op de oprit en onder de carport.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1991
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	Voorzien van elektra
Schuur / berging	Voorzien van verwarming, elektra en water

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	450 m ³
Perceeloppervlakte	280 m ²
Woonoppervlakte	115 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2018

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1400 cm
Tuin breedte	945 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	normaal



4 fijne slaapkamers

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal waar zich de meterkast bevindt (9 groepen en 2 aardlekschakelaars), evenals een half betegeld toilet met duoblok en fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is prettig ingedeeld met aan de voorzijde de zithoek. Hier zorgen de grote ramen voor een fijne lichtinval en een aangename sfeer. Er is volop ruimte voor een royale bank om heerlijk te ontspannen. Aan de achterzijde gaat de woonkamer over in de keuken, waardoor een gezellige leefruimte ontstaat waar koken en samenzijn centraal staan. De keuken is modern uitgevoerd in een U-opstelling en voorzien van een vaatwasser, koelkast, combi-ovenmagnetron, 4-pits inductiekookplaat en diverse opbergkasten. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de tuin. De travertin vloerafwerking is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot 3 slaapkamers en een inloopkast/kamer. Een van de slaapkamers is boven de garage gerealiseerd. Boven deze slaapkamer is nog een ruime bergzolder gesitueerd. Tevens is de modern betegelde badkamer te bereiken vanaf de bovenhal.

De grote badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, een douchecabine, het tweede toilet met wandcloset, een designradiator, een wastafelmeubel en twee Velux dakramen.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevindt zich de Cv-installatie (CR Remeha Avanta, 2018) en is er voldoende ruimte voor opslag. Daarnaast is er een royale 4e slaapkamer aanwezig.

Tuin en garage:

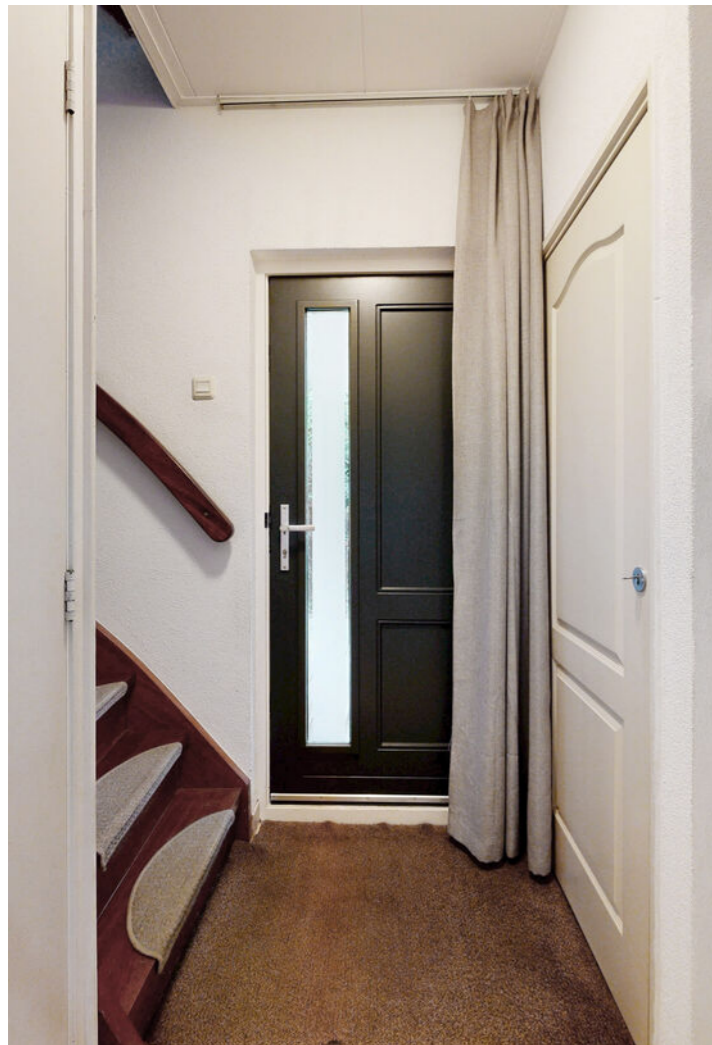
De tuin is gelegen op het zuidwesten en verrassend ruim met maar liefst 14 meter diepte. Onder de overkapping is het heerlijk vertoeven tijdens zomerse dagen, een perfecte plek om te zitten met vrienden en familie. Achterin de tuin bevindt zich een schuur.

Aangrenzend aan de overkapping is een praktische bergruimte bereikbaar met de aansluitingen voor wasapparatuur. Vanuit deze ruimte is via een vlioztrap een extra bergzolder bereikbaar. Tevens is er vanuit de berging toegang tot de garage.

Algemeen:

- Travertin vloer op de begane grond met vloerverwarming;
- Grotendeels houten kozijnen met isolerende beglazing;
- Kunststof kozijnen ter plaatse van 1 slaapkamer;
- Voorzijde begane grond voorzien van handbediende rolluiken;
- Veel ruimte voor opslag.





Entree

Via de entree kom je in de hal waar zich de meterkast bevindt (9 groepen en 2 aardlekschakelaars), evenals een half betegeld toilet met duoblok en fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.



Woonkamer

De woonkamer is prettig ingedeeld met aan de voorzijde de zithoek. Hier zorgen de grote ramen voor een fijne lichtinval en een aangename sfeer. Er is volop ruimte voor een royale bank om heerlijk te ontspannen. Aan de achterzijde gaat de woonkamer over in de keuken, waardoor een gezellige leefruimte ontstaat waar koken en samenzijn centraal staan.







Keuken

De keuken is modern uitgevoerd in een U-opstelling en voorzien van een vaatwasser, koelkast, combi-ovenmagnetron, 4-pits inductiekookplaat en diverse opbergkasten. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de tuin. De travertin vloerafwerking is voorzien van vloerverwarming.

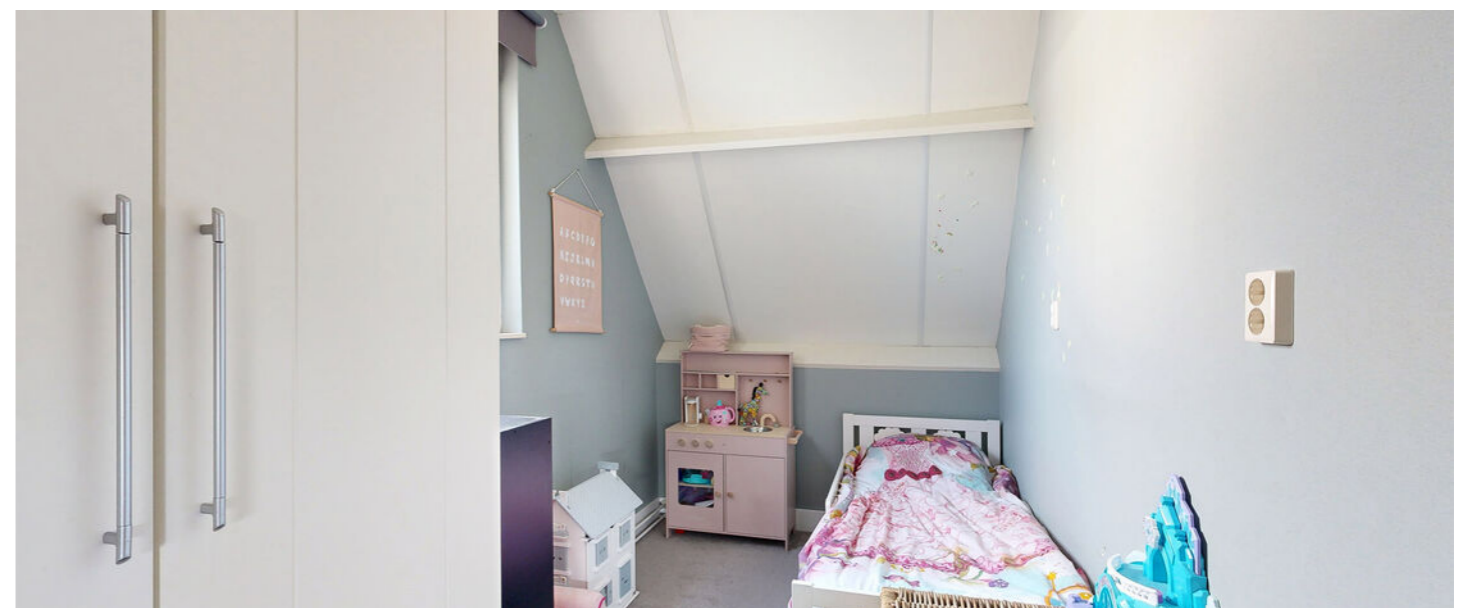




Eerste verdieping

Overloop met vaste trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot 3 slaapkamers en een inloopkast/kamer. Een van de slaapkamers is boven de garage gerealiseerd. Boven deze slaapkamer is nog een ruime bergzolder gesitueerd. Tevens is de modern betegelde badkamer te bereiken vanaf de bovenhal.









Badkamer

De grote badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, een douchecabine, het tweede toilet met wandcloset, een designradiator, een wastafelmeubel en twee Velux dakramen.





Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevindt zich de Cv-installatie (CR Remeha Avanta, 2018) en is er voldoende ruimte voor opslag. Daarnaast is er een royale 4e slaapkamer aanwezig.





Tuin

De tuin is gelegen op het zuidwesten en verrassend ruim met maar liefst 14 meter diepte. Onder de overkapping is het heerlijk vertoeven tijdens zomerse dagen, een perfecte plek om te zitten met vrienden en familie. Achterin de tuin bevindt zich een schuur.



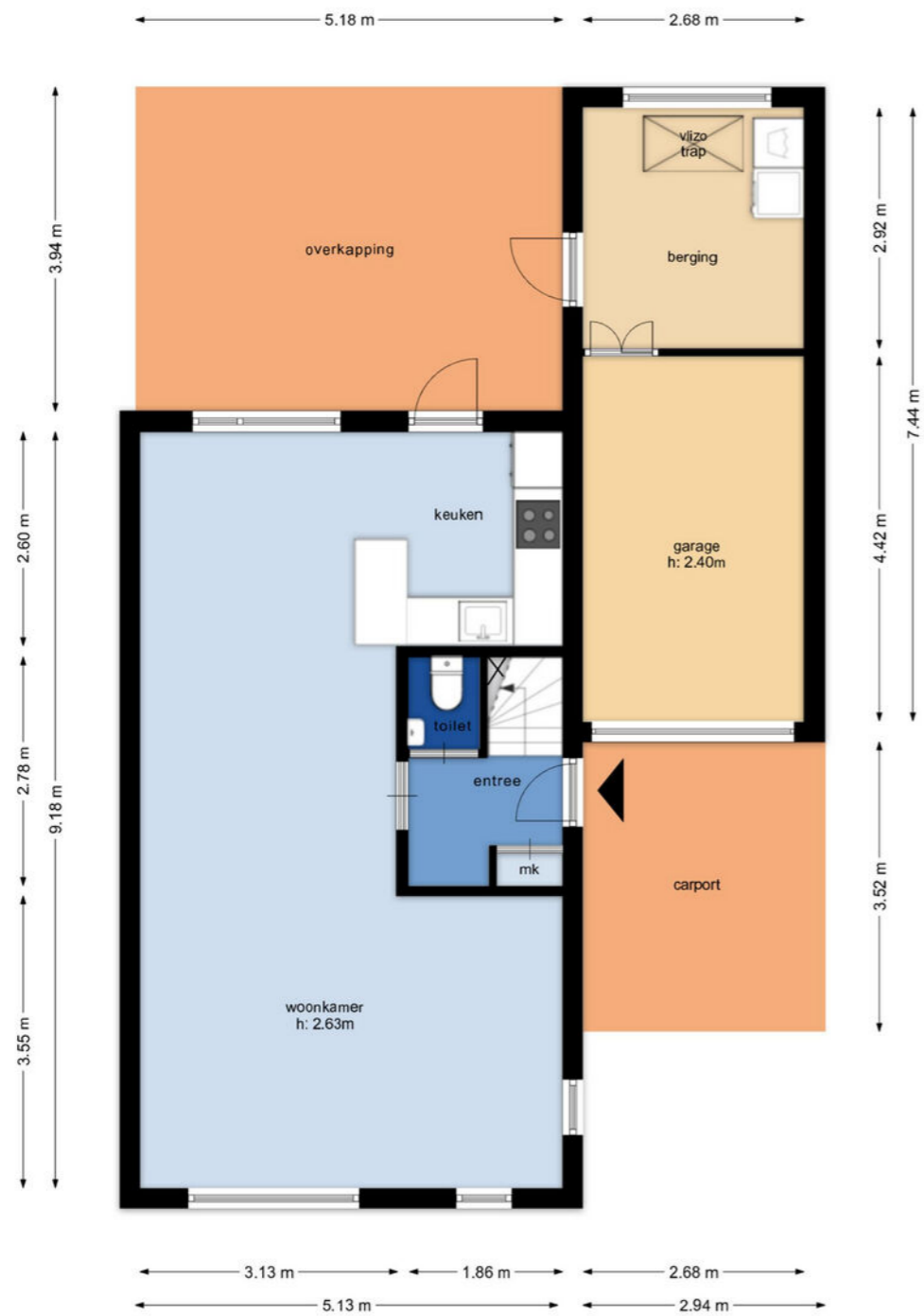


Bergruimte

Aangrenzend aan de overkapping is een praktische bergruimte bereikbaar met de aansluitingen voor wasapparatuur. Vanuit deze ruimte is via een vlizotrap een extra bergzolder bereikbaar. Tevens is er vanuit de berging toegang tot de garage.



Plattegrond begane grond



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

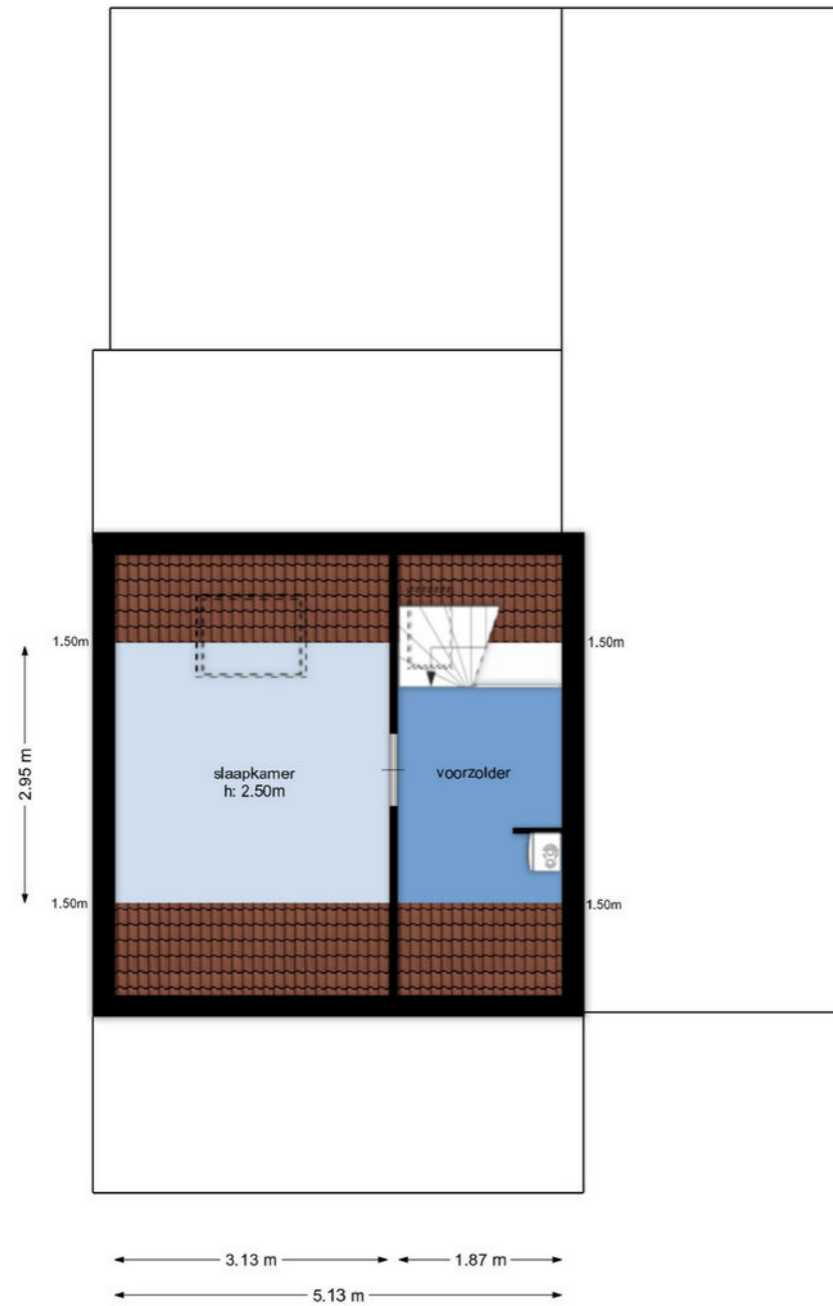
Plattegrond 1e verdieping



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



Plattegrond 2e verdieping



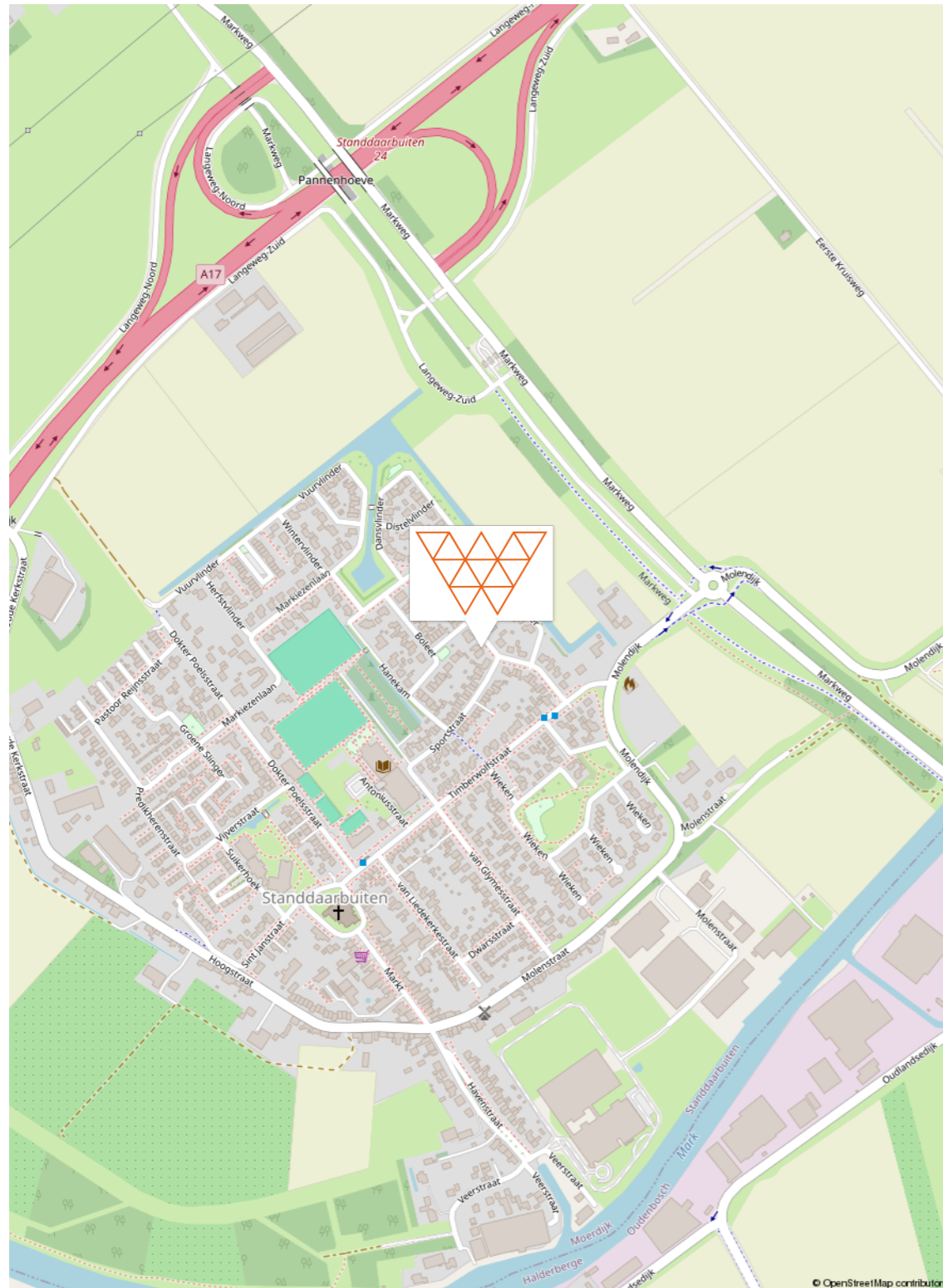
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Kadastrale kaart



Locatie

Oesterzwam 17 a
4758 CA, Standdaarbuiten
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen			X
- jaloeziën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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.



 **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