



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Prachtige  
tuin!

Oprit en carport

Prachtig uitzicht over de polder

Zonnepanelen

Ruim perceel van 1467 m<sup>2</sup>

**Stadsedijk 61**

Oudemolen

Vraagprijs € 750.000 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

**Stadsdijk 61**  
Oudemolen

*Vrijstaand wonen met ruimte,  
vrijheid en ongekennde  
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

Vrijstaand wonen met ruimte, vrijheid en ongekende mogelijkheden!

Uitstekend onderhouden en zeer multifunctionele 5-kamer vrijstaande woning op een perceel eigen grond van maar liefst 1.467m<sup>2</sup>. Deze woning kan geheel bewoond worden als semi-bungalow, maar is ook zeer geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg of als woning met separaat kantoor.

Wat je ook kiest, het rechter gedeelte biedt eigen ingang en toilet. Heerlijk is ook het parkeren op eigen erf. Dit kan zowel op de oprit alsmede onder de carport, maar in alle gevallen achter het elektrisch bedienbare hekwerk.



De woning is prachtig gemoderniseerd wat onder andere zichtbaar is in de keuken, de badkamer, de recent vernieuwde toiletten, de prachtige in visgraat gelegd PVC vloer op de begane grond, de gerenoveerde trap en de 17 in 2022 geplaatste zonnepanelen.

Dan de woonkamer. Dit is een bijzonder plezierige en riante ruimte welke gekenmerkt wordt door de fijne lichtinval en het fraaie polderuitzicht alsmede het uitzicht over de eigen diepe tuin.

Tot slot laten we de 2 mooie slaapkamers op de eerste verdieping, beide uitgevoerd met een dakkapel uiteraard niet onvermeld. Wakker worden en genieten van rust en vrijheid? Het kan hier allemaal.



# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Bungalow
Type	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas en HR-glas
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1980
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Schuur / berging	Voorzien van elektra

## Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	693 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1467 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	187 m <sup>2</sup>

## Energie & isolatie

Energie label	<b>C</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas en HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2012

## Tuingegevens

Tuin	zijtuin
Tuin diepte / lengte	2940 cm
Tuin breedte	2550 cm
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	fraai aangelegd



## Gemoderniseerde keukens

### Indeling

#### Begane grond:

Entree, ruime hal met garderobe onder de trap, gemoderniseerde meterkast (15 groepen, 4 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), de vaste en gerenoveerde trap naar de eerste verdieping, compleet gemoderniseerd luxe toilet met wandcloset en fontein, toegang tot de woonkamer, de keuken, een grote wasruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur, de badkamer en het kantoor welke ook een eigen ingang heeft.

De heerlijk lichte woonkamer ligt prachtig tuinggericht en biedt ook nog eens uitzicht over polderlandschap en de fraaie vijverpartij. Middels de brede dubbele schuifpui is het vlonderterras bereikbaar. De woonkamer is uitgebouwd en voorzien van 2 lichtkoepels en spotjes in het plafond. In de woonkamer ligt een fraaie pvc visgraat die geheel is doorgelegd in de hal, keuken en tussenkamer.

De dichte keuken is eveneens direct vanuit de woonkamer te bereiken. Hierin staat een moderne keukeninrichting in een dubbele wandopstelling. Deze is compleet

uitgevoerd met een grote koelkast, een grote vriezer, 2 volledig geïntegreerde vaatwasmachines, een inductie kookplaat met erboven een afzuigkap, een stoomoven en een comb-oven, een verzonken spoelbak en een granieten aanrechtblad. Het plafond in de keuken is glad gestuct en voorzien van inbouwspots. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hierin is de luxe keuken doorgetrokken met grote lades en bovenkasten alsmede het granieten werkblad. Ook hier zijn aansluitingen voor de wasapparatuur gesitueerd. Tot slot is de CV ketel (Atag HR combi 2012) achter de louverdeurtjes mooi weggewerkt en is middels een openslaande deur de tuin bereikbaar.

De moderne badkamer is fraai uitgevoerd met een zeer ruime inloopdouche, het wandcloset, een dubbele wastafel in meubel met verlichte spiegelkasten, extra wandkasten, elektrische vloerverwarming en een wandradiator. Ook de badkamer is voorzien van inbouwspots.



### **Multifunctionele ruimte:**

Deze fraaie ruimte biedt een eigen ingang en kan uiteraard ook als praktijkruimte en/ of als slaapkamer gebruikt worden.

De eigen entree ligt aan de voorzijde en biedt ruimte voor een kapstok of een koelkast zoals nu. Aansluitend zijn 2 ruimtes bereikbaar met daartussen een grote schuifwandenkast. Aan de linkerzijde is thans een mooie logeerkamer gerealiseerd die direct ook toegang geeft tot het toilet. Deze kamer geeft ook meteen toegang tot de centrale hal van waaruit de woonkamer, keuken enz. te bereiken zijn.

Rechts is een grote ruimte bereikbaar met eveneens uitzicht over het landschap aan de achterzijde en de brede oprit aan de voorzijde.

Deze tweede woonkamer is de ideale mancave of een prachtig kantoor.

### **Eerste verdieping:**

Ruime bovenhal met Velux dakraam, inbouwspots, het zeer recent gemoderniseerde luxe 3e toilet, bergruimte en toegang tot 2 royale slaapkamers met beide een eigen dakkapel.

De hoofdslaapkamer is gesitueerd aan de tuinzijde en dankzij de brede dakkapel en het grote gevelraam is het elke dag genieten van uitzicht over de polder en de prachtige eigen tuin. De slaapkamer biedt ook ruimte aan een grote diepe vaste maatwerk inbouw kastenwand over de gehele breedte en airconditioning voor comfort in elk jaargetijde.

Slaapkamer 2 is eveneens een heerlijke slaapkamer met dakkapel. Deze ligt aan de zijde van de oprit en de carport.

### **Achtertuin:**

Grote tuin rondom met veel privacy en met aan de zijkant een prachtige grote en natuurlijke vijverpartij, borders met bomen, maar ook struiken. Tegen de woonkamer ligt een ruim vlonderterras vanaf waar middels de brede deuren de woning toegankelijk is. De tuin is heerlijk helemaal rond te lopen dankzij het pad rondom. Tot slot is er ook een mooi vlonderterras aan de achterzijde tegen de woning gesitueerd. Daar is het heerlijk genieten van de avondzon en wijds uitzicht in alle rust!

### **Voortuin:**

Aan de voorzijde is de oprit achter de elektrisch bedienbare poort gesitueerd met een mooie boom en de carport. Achter de carport vinden we een handige gemetselde berging.

Voor de woning aan de dijkzijde ligt een leuk verblijf voor bijvoorbeeld hobbydieren. Dit is een fijne plek en deze is voorzien van een volledig geïsoleerde verblijf.

### **Algemeen:**

Oudemolen is heel centraal gelegen en heeft diverse uitvalswegen richting de Randstad, Breda, Rotterdam en Antwerpen.





## Entree

Entree, ruime hal met garderobe onder de trap, gemoderniseerde meterkast (15 groepen, 4 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), de vaste en gerenoveerde trap naar de eerste verdieping, compleet gemoderniseerd luxe toilet met wandcloset en fontein, toegang tot de woonkamer, de keuken, een grote wasruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur, de badkamer en het kantoor welke ook een eigen ingang heeft.





## Woonkamer

De heerlijk lichte woonkamer ligt prachtig tuingericht en biedt ook nog eens uitzicht over polderlandschap en de fraaie vijverpartij. Middels de brede dubbele schuifpui is het vlonderterras bereikbaar. De woonkamer is uitgebouwd en voorzien van 2 lichtkoepels en spotjes in het plafond. In de woonkamer ligt een fraaie pvc visgraat die geheel is doorgelegd in de hal, keuken en tussenkamer.







## Keuken

De dichte keuken is eveneens direct vanuit de woonkamer te bereiken. Hierin staat een moderne keukeninrichting in een dubbele wandopstelling. Deze is compleet uitgevoerd met een grote koelkast, een grote vriezer, 2 volledig geïntegreerde vaatwasmachines, een inductie kookplaat met erboven een afzuigkap, een stoomoven en een comb-oven, een verzonken spoelbak en een granieten aanrechtblad. Het plafond in de keuken is glad gestuct en voorzien van inbouwspots.





## Bijkeuken

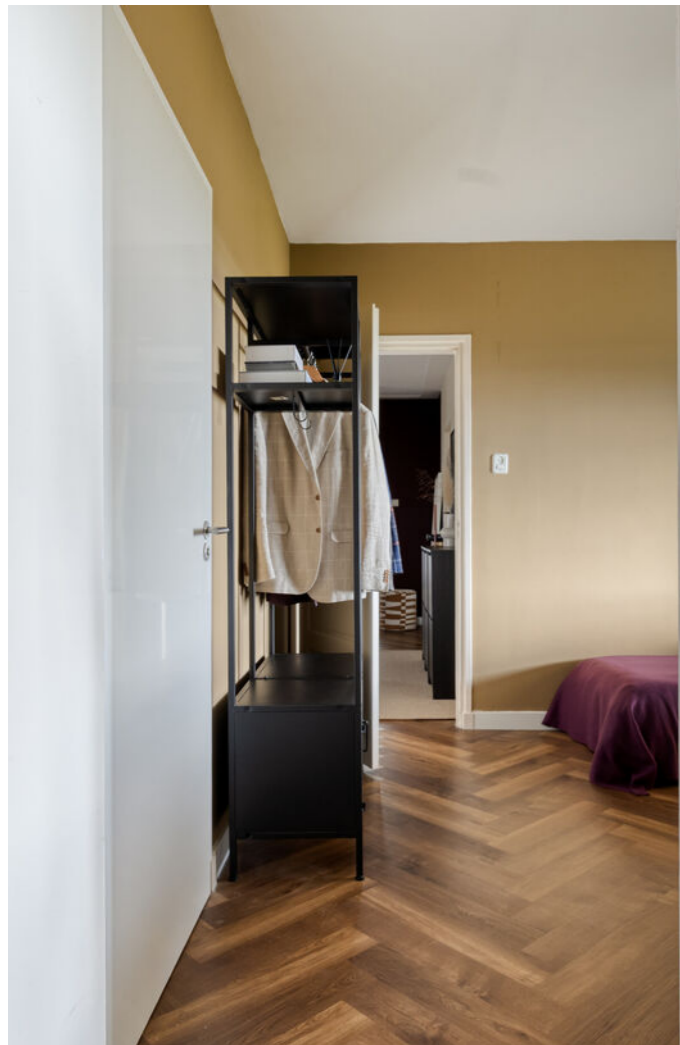
Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hierin is de luxe keuken doorgetrokken met grote lades en bovenkasten alsmede het granieten werkblad. Ook hier zijn aansluitingen voor de wasapparatuur gesitueerd. Tot slot is de CV ketel (Atag HR combi 2012) achter de louvredeurtjes mooi weggewerkt en is middels een openslaande deur de tuin bereikbaar.



## Multifunctionele ruimte

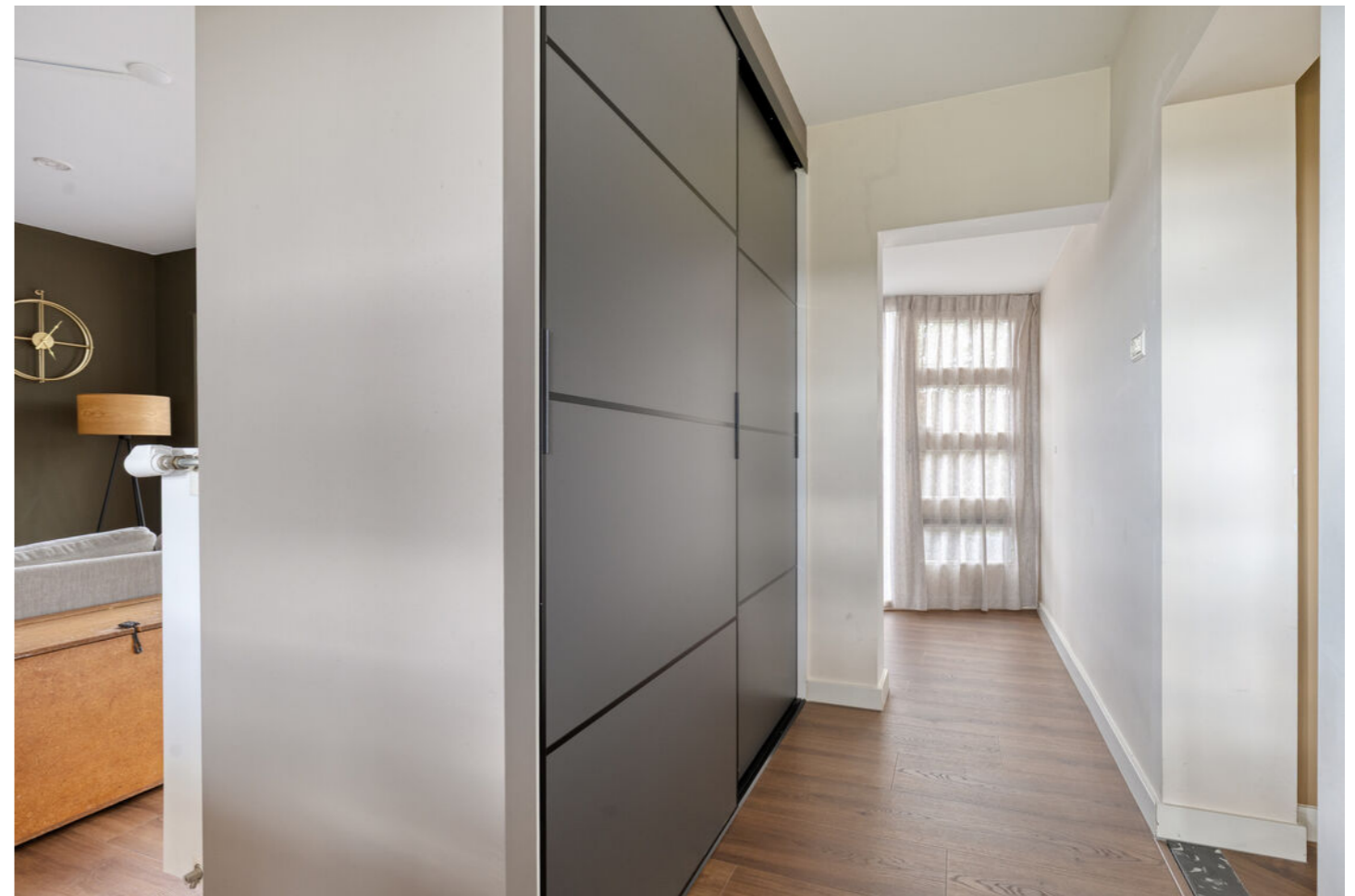
Deze fraaie ruimte biedt een eigen ingang en kan uiteraard ook als praktijkruimte en/of als slaapkamer gebruikt worden. De eigen entree ligt aan de voorzijde en biedt ruimte voor een kapstok of een koelkast zoals nu. Aansluitend zijn 2 ruimtes bereikbaar met daartussen een grote schuifwandkast. Aan de linkzijde is thans een mooie logeerkamer gerealiseerd die direct ook toegang geeft tot het toilet.





Deze kamer geeft ook meteen toegang tot de centrale hal van waaruit de woonkamer, keuken enz. te bereiken zijn.

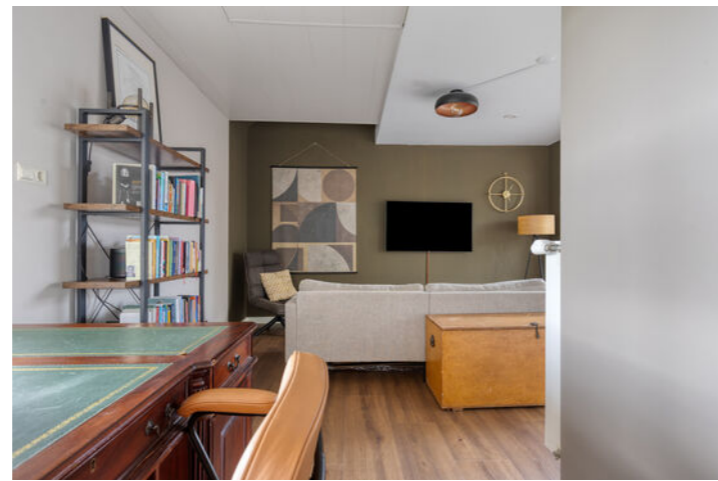
Rechts is een grote ruimte bereikbaar met eveneens uitzicht over het landschap aan de achterzijde en de brede oprit aan de voorzijde. Deze tweede woonkamer is de ideale mancave of een prachtig kantoor.

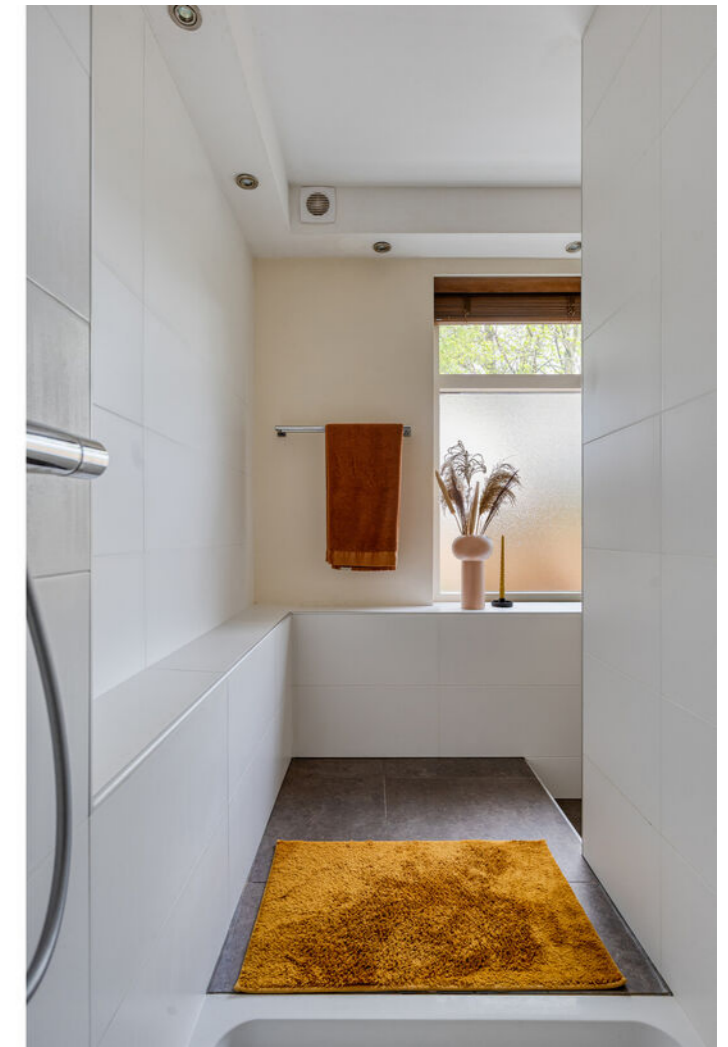




## Badkamer

De moderne badkamer is fraai uitgevoerd met een zeer ruime inloopdouche, het wandcloset, een dubbele wastafel in meubel met verlichte spiegelkasten, extra wandkasten, elektrische vloerverwarming en een wandradiator. Ook de badkamer is voorzien van inbouwspots.







## Eerste verdieping

Ruime bovenhal met Velux dakraam, inbouwspots, het zeer recent gemoderniseerde luxe 3e toilet, bergruimte en toegang tot 2 royale slaapkamers met beide een eigen dakkapel.



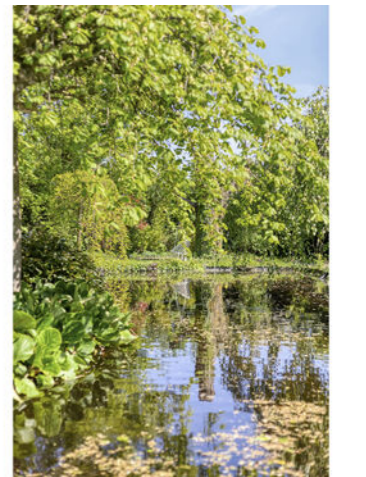




## Tuin

Grote tuin rondom met veel privacy en met aan de zijkant een prachtige grote en natuurlijke vijverpartij, borders met bomen, maar ook struiken. Tegen de woonkamer ligt een ruim vlonderterras vanaf waar middels de brede deuren de woning toegankelijk is. De tuin is heerlijk helemaal rond te lopen dankzij het pad rondom. Tot slot is er ook een mooi vlonderterras aan de achterzijde tegen de woning gesitueerd. Daar is het heerlijk genieten van de avondzon en wijds uitzicht in alle rust!







## Voortuin

Aan de voorzijde is de oprit achter de elektrisch bedienbare poort gesitueerd met een mooie boom en de carport. Achter de carport vinden we een handige gemetselde berging.

Voor de woning aan de dijkzijde ligt een leuk verblijf voor bijvoorbeeld hobbydieren. Dit is een fijne plek en deze is voorzien van een volledig geïsoleerde verblijf.





# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

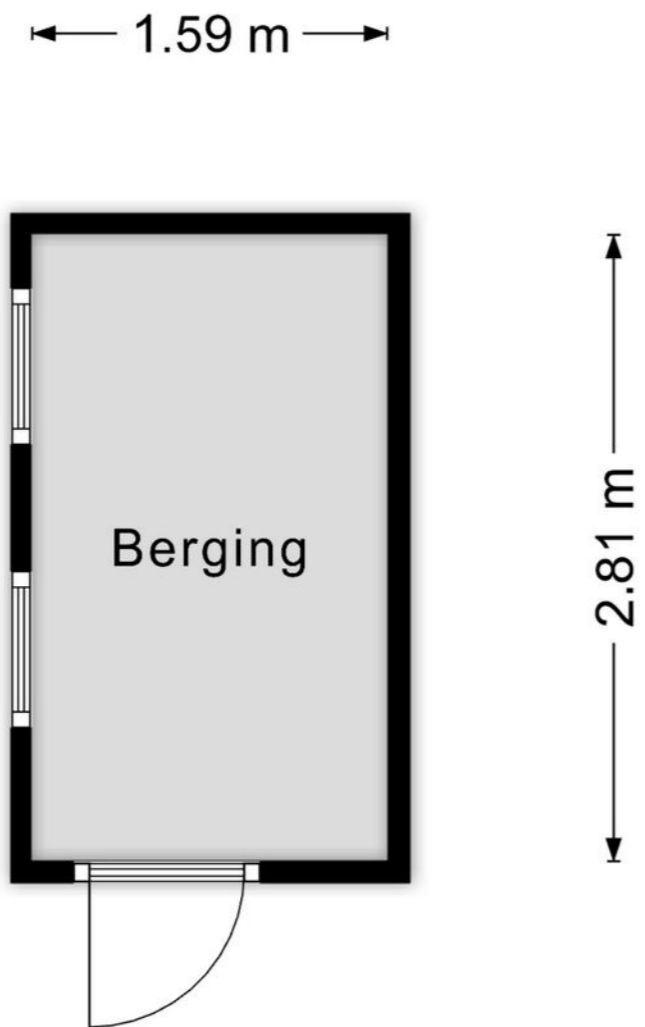
# Kadastrale 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Plattegrond berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Locatie

**Stadsedijk 61**  
4796 RB, Oudemolen  
Noord-Brabant



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
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			
- Inbouwkast Slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Slimme thermostaat (Honeywell)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- vaatwasser	X		
- Vrijstaande koelkast Kantoor		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Ventilatiesysteem washok/wc/badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Roekmelders			X
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
3x Camera (Tapo)	X		



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Heater (carport)		X	
Tuinsproeier (voorkant)			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
Houten kast schuurtje	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuinmeubelen		X	
- Palletbank	X		



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](https://www.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