



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Prachtig vrij  
uitzicht!

16 zonnepanelen

Slaap- en badkamer begane grond

Energielabel A

Eigen oprit

**De Gracht 12**

Klundert

Vraagprijs € 500.000 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

## De Gracht 12 Klundert

*Comfortabel en duurzaam  
wonen met vrij uitzicht,  
garage, 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

In een rustige en aantrekkelijke omgeving, aan de rand van het centrum van Klundert staat deze veelzijdige levensloopbestendige woning met garage, eigen oprit, een prachtig vrij uitzicht over de vestingwallen, 't Wachtertje, de Schaapskooi en een speelveld. De combinatie van een slaap- en badkamer op de begane grond, een tuin, de locatie en de ruimte boven, maken deze woningen zeer geliefd onder senioren die er het liefst nooit meer weg gaan. Ook aan duurzaamheid is gedacht. Met volledige isolatie en 16 zonnepanelen heeft deze woning een prachtige energielabel A gekregen. Klaar voor de toekomst!



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1991
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Garage	Voorzien van elektra, voorzien van water
Schuur / berging	Voorzien van elektra

### Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	480 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	266 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	137 m <sup>2</sup>

### Energie & isolatie

Energielabel	<b>A</b>
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, HR+ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2016

### Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1100 cm
Tuin breedte	1000 cm
Ligging	west
Kwaliteit	verzorgd



## Halfopen keuken!

### Indeling

#### Begane grond:

Bij binnenkomst in de hal is er toegang tot de woonkamer, de vaste trap naar de eerste verdieping, de garage/bijkeuken en een betegeld toilet met fontein.

De garage biedt volop mogelijkheden. Hier bevinden zich de cv-installatie (HR combiketel Nefit, 2016), de meterkast, de omvormer van de zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht over de groene omgeving. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en maakt de ruimte extra comfortabel, zeker tijdens de koudere maanden. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, waar een grote glazen pui met openslaande deuren zorgt voor een directe verbinding met buiten. Hierdoor ontstaat een lichte en open leefruimte waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De halfopen keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van een koelkast, vriezer, 4-pits inductiekookplaat,

dubbele spoelbak, afzuigkap, vaatwasser en diverse opbergkasten. Een praktische en prettige plek om te koken met zicht op de leefruimte. Vanuit de keuken is eveneens middels een openslaande deur de achtertuin te bereiken.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een ruime slaapkamer met aangrenzend de badkamer, wat de woning perfect geschikt maakt voor gelijkvloers wonen. De slaapkamer is voorzien van airconditioning, rolluiken en biedt directe toegang tot de achtertuin.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een toilet, wastafelmeubel, ligbad, wandradiator en een douchecabine met zowel een regen- als handdouches.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een wastafel en praktische bergruimte in de knieschotten. Vanuit deze kamer is tevens een bergzolder bereikbaar.

De slaapkamer aan de voorzijde biedt een bijzonder uitzicht over een historisch gebied: de locatie van de oorspronkelijke Niervaart. Daarnaast kijk je hier uit over een groen stukje natuur en een speelveldje, wat het woongenot extra aantrekkelijk maakt.

#### Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, wat betekent dat hier vrijwel de hele dag van de zon genoten kan worden. De tuin is grotendeels betegeld en biedt daarnaast mogelijkheden voor groenliefhebbers om deze verder naar eigen wens in te richten met planten en bloemen.

Achterin de tuin staat een houten schuur, voorzien van elektriciteit, ideaal voor het opbergen van gereedschap of het

uitvoeren van kluswerkzaamheden. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een overkapping die zich perfect leent voor het creëren van een comfortabele loungeplek, waar ook in de middag en avond heerlijk buiten gezeten kan worden.

#### Algemeen:

- HR+ beglazing;
- Eigen oprit;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Voorzien van een airconditioning;
- Voorzien van elektrisch te bedienen rolluiken op de begane grond;
- Zonnescherm;
- 16 zonnepanelen.





## Entree

Bij binnenkomst in de hal is er toegang tot de woonkamer, de vaste trap naar de eerste verdieping, de garage/bijkeuken en een betegeld toilet met fontein.



## Woonkamer

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht over de groene omgeving. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en maakt de ruimte extra comfortabel, zeker tijdens de koudere maanden. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, waar een grote glazen pui met openslaande deuren zorgt voor een directe verbinding met buiten. Hierdoor ontstaat een lichte en open leefruimte waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.







## Keuken

De halfopen keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van een koelkast, vriezer, 4-pits inductiekookplaat, dubbele spoelbak, afzuigkap, vaatwasser en diverse opbergkasten. Een praktische en prettige plek om te koken met zicht op de leefruimte. Vanuit de keuken is eveneens middels een openslaande deur de achtertuin te bereiken.





## Slaapkamer begane grond

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een ruime slaapkamer met aangrenzend de badkamer, wat de woning perfect geschikt maakt voor gelijkvloers wonen. De slaapkamer is voorzien van airconditioning, rolluiken en biedt directe toegang tot de achtertuin.





## Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een toilet, wastafelmeubel, ligbad, wandradiator en een douchecabine met zowel een regen- als handdouche.



## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een wastafel en praktische bergruimte in de knieschotten.

De slaapkamer aan de voorzijde biedt een bijzonder uitzicht over een historisch gebied: de locatie van de oorspronkelijke Niervaart. Daarnaast kijk je hier uit over een groen stukje natuur en een speelveldje, wat het woongenot extra aantrekkelijk maakt.







## Garage

De garage biedt volop mogelijkheden. Hier bevinden zich de cv-installatie (HR combiketel Neffit, 2016), de meterkast, de omvormer van de zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasapparatuur.



## Achtertuint

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, wat betekent dat hier vrijwel de hele dag van de zon genoten kan worden. De tuin is grotendeels betegeld en biedt daarnaast mogelijkheden voor groenliefhebbers om deze verder naar eigen wens in te richten met planten en bloemen.





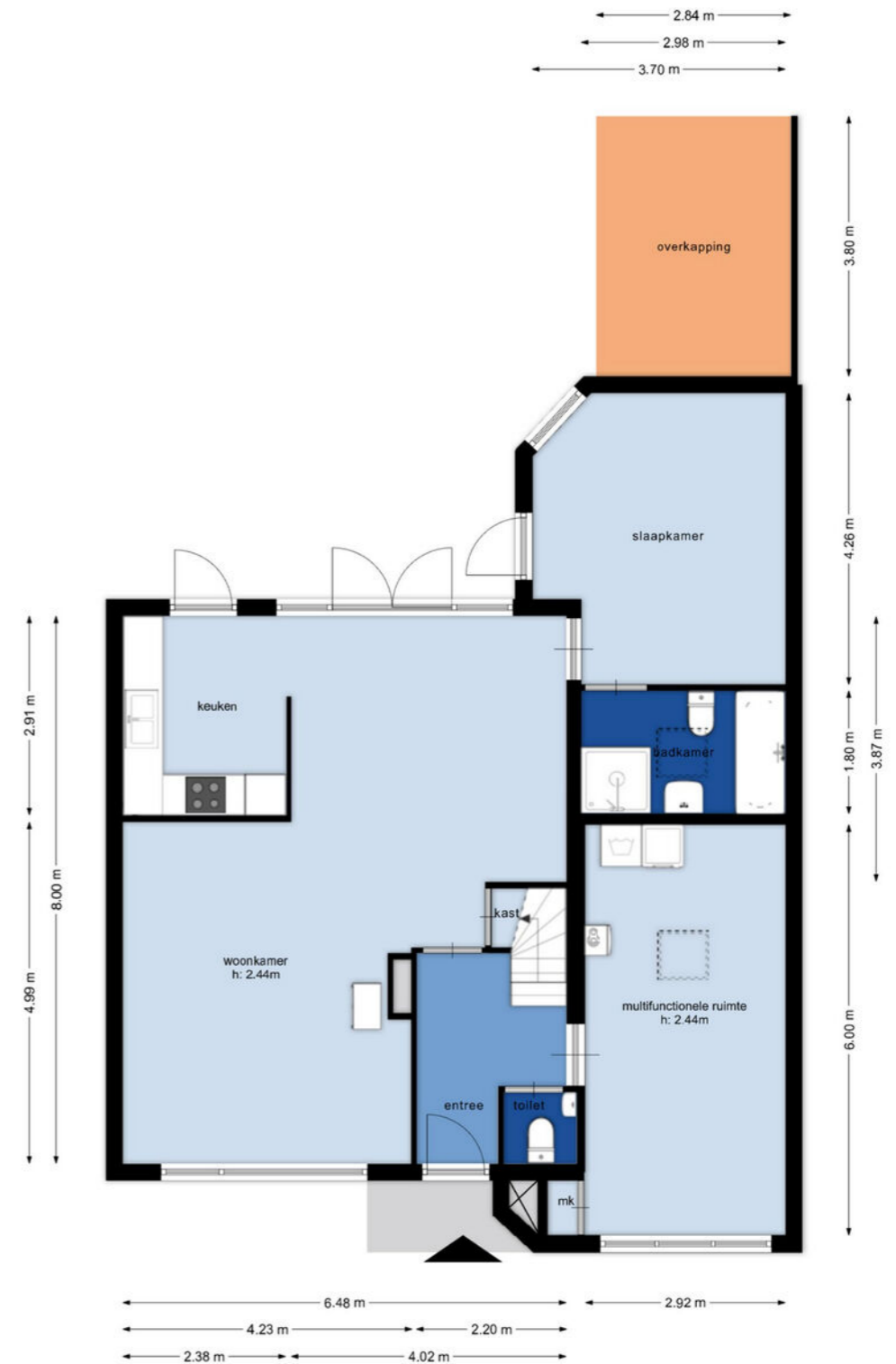
Achterin de tuin staat een houten schuur, voorzien van elektriciteit, ideaal voor het opbergen van gereedschap of het uitvoeren van kluswerkzaamheden. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een overkapping die zich perfect leent voor het creëren van een comfortabele loungeplek, waar ook in de middag en avond heerlijk buiten gezeten kan worden.







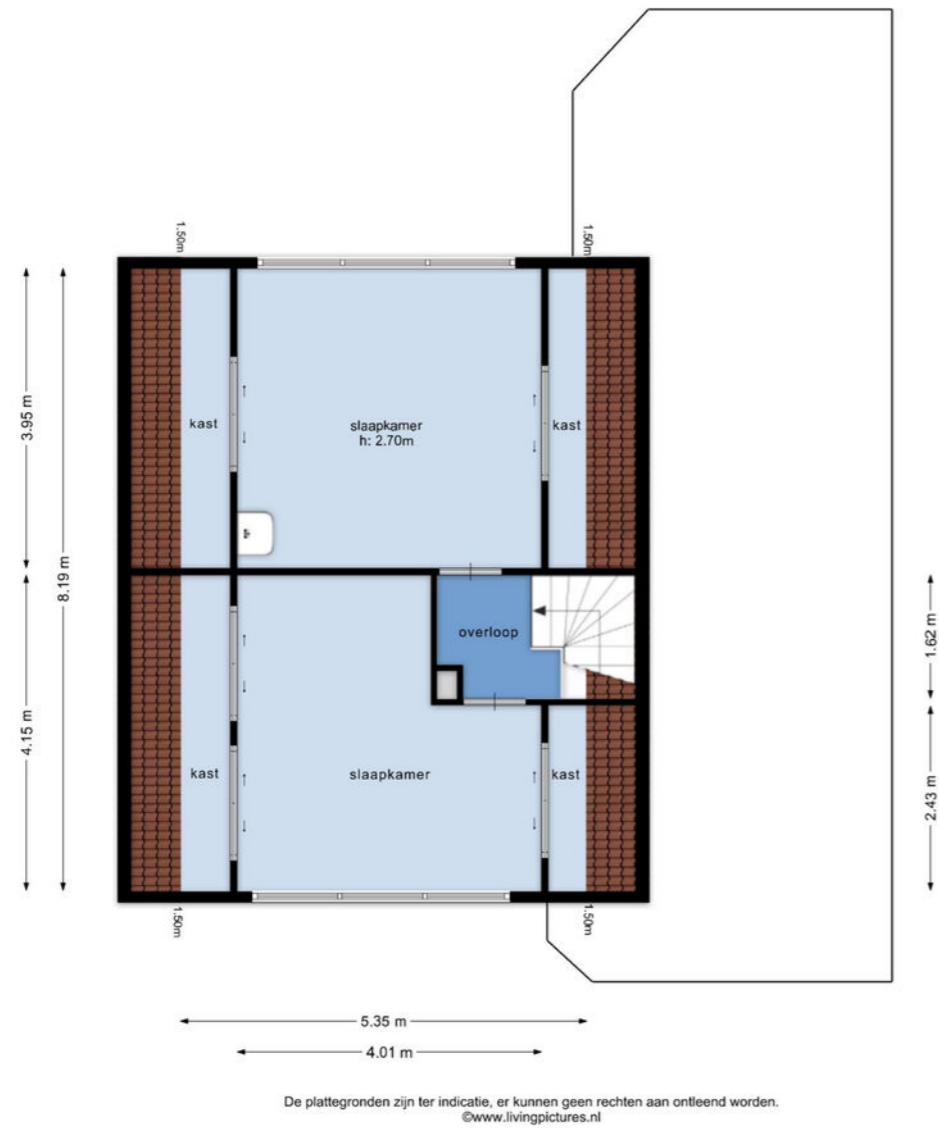
# Plattegrond begane grond



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



# Plattegrond 1e verdieping

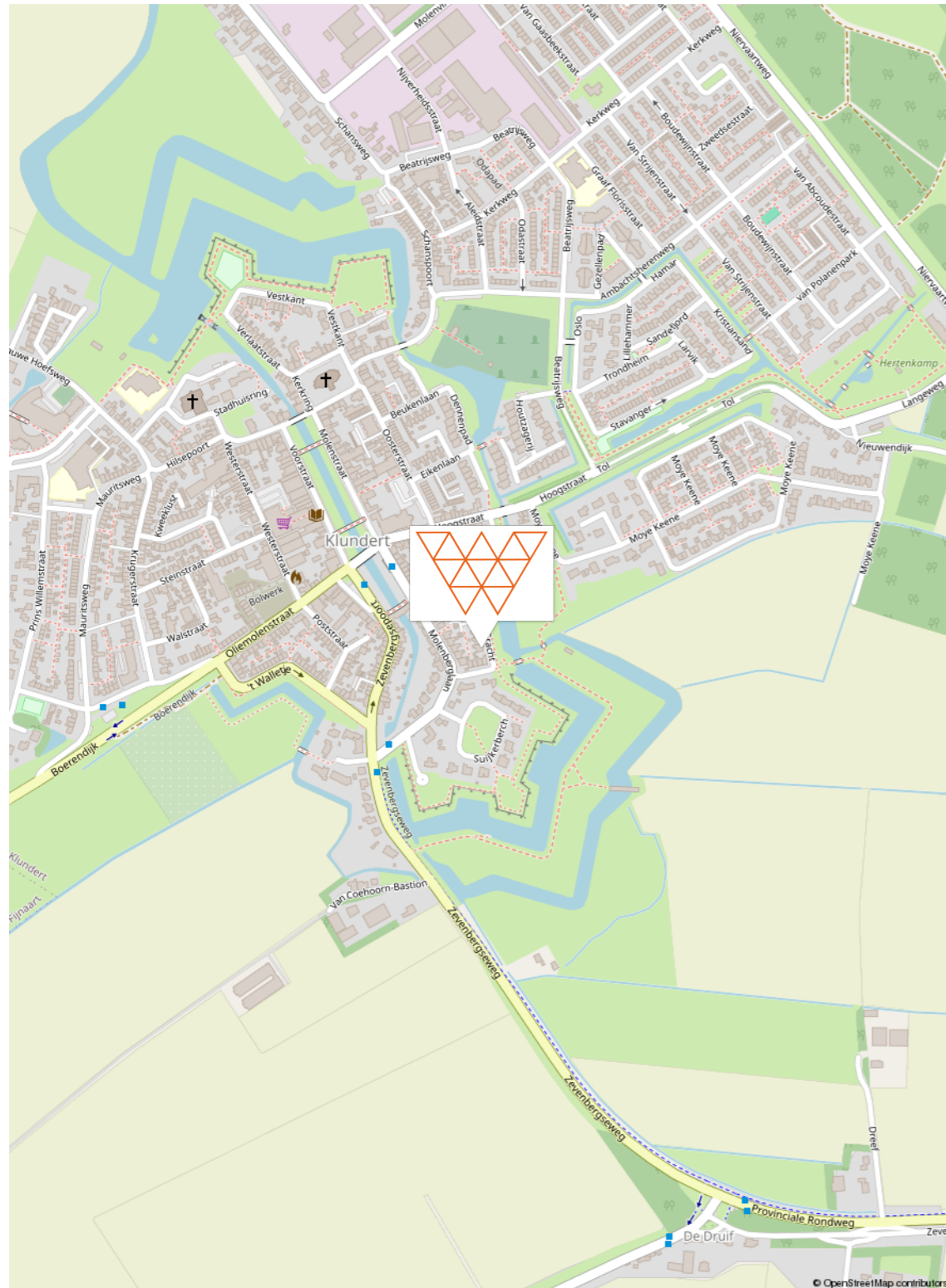


# Kadastrale kaart



# Locatie

**De Gracht 12**  
4791 AL, Klundert  
Noord-Brabant



# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Designradiator(en)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- Rolluiken	X		
- Zonnescherm	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	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		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	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		



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- 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](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