



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

**Instapklaar!**



Moderne keuken

Op een heerlijke locatie in Klundert

Vrijstaand

Volledig gemoderniseerd

**Oranjestraat 10**

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

**Oranjestraat 10**  
Klundert

*Instapklare en vrijwel vrijstaande 4-kamer woning met karakter, luxe comfort en een open ligging!*

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 een heerlijke locatie in Klundert, met open zicht op de dijk en nabij openbaar vervoer, staat deze sfeervolle en volledig gemoderniseerde woning met een royale voor- en achtertuin. Bij binnenkomst ben je meteen verliefd! De mooie pvc visgraat en de strakke wanden zorgen meteen voor de perfecte eerste indruk! Deze luxe zien we door de hele woning dankzij de moderne keuken, fraai sanitair en mooie badkamer. De begane grond is heerlijk voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. Wat ook opvalt zijn naast de mooie ruimtes, de lichtinval en de praktische indeling welke zorgen voor een heerlijke woonbeleving. Eenmaal buiten zien we de prachtige verzorgde zonnig gesitueerde tuin met overkapping, kunstgras, en terrassen.



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1953
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Schuur / berging	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water

### Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	425 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	323 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	114 m <sup>2</sup>

### Energie & isolatie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2020

### Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1500 cm
Tuin breedte	500 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



## Mooie moderne badkamer!

### Indeling

#### Begane grond:

De lichte hal vormt een prettige binnenkomer en biedt toegang tot de vaste trap naar de eerste verdieping, de meterkast (18 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar), het modern betegelde toilet met wandcloset en een praktische trapkast.

De woonkamer voelt direct warm en uitnodigend aan. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht, terwijl de visgraatvloer een stijlvolle en moderne uitstraling geeft. De ramen zijn bovendien voorzien van rolluiken. De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer en keuken, waardoor een royale leefruimte ontstaat. Via de openslaande deuren wordt binnen moeiteloos met buiten verbonden, ideaal om op zonnige dagen gezellig te tafelen.

De keuken is geplaatst in een wandopstelling en uitgerust met een koelkast, volledig geïntegreerde vaatwasser, een oven-magnetron, een 4-pits inductiekookplaat, een afzuigkap en diverse opbergkasten. Aansluitend bevindt

zich een verlengd gedeelte van de keuken, wat extra werk- en bergruimte biedt.

Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar, evenals de bijkeuken. Deze ruimte is praktisch ingedeeld in twee delen. Het eerste gedeelte is ingericht voor wasapparatuur en opslag. Het tweede deel is omgetoverd tot een sfeervolle "man cave", een ideale plek om bezoek te ontvangen en waar elk feestje tot een succes wordt gemaakt.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en is ruim van opzet. Daarnaast is deze voorzien van airconditioning voor extra comfort. De twee andere slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer. Zowel slaapkamer 1 en 2 beschikken over praktische inbouwkasten.

De badkamer geeft een luxe wellness ervaring met grijze vloer- en wandtegels en

voorzien van een inloofdouche met regen- en handdouche, een designradiator, wastafelmeubel en een tweede toilet met wandcloset.

#### Zolder:

Via de semi-vaste trap wordt de zolder bereikt. Momenteel is hier een logeerkamer ingericht, met daarnaast een aparte bergruimte. De verdieping is ruim en multifunctioneel te gebruiken. Ook bevindt zich hier de cv-installatie (2020).

#### Tuin:

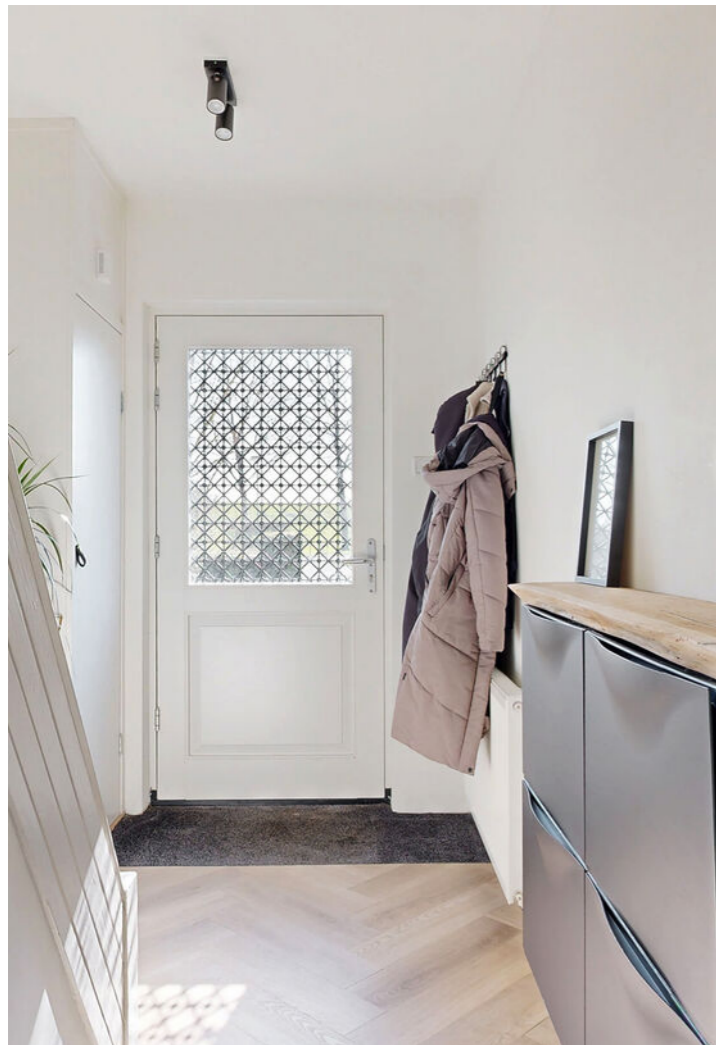
De achtertuin is royaal en geniet overdag volop van de zon. Onder de overkapping achterin de tuin is het heerlijk barbecueën met vrienden en familie. Er is voldoende ruimte voor een royale loungeset en er ligt een fraai stuk kunstgras dat bijdraagt aan

het onderhoudsvriendelijke karakter van de tuin. Daarnaast is er een achterom aanwezig en bestaat de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.

#### Algemeen:

- Vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond;
- De woning is voorzien van 2 airco's;
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken;
- Parkeren op eigen terrein mogelijk;
- Ruime voor- zij- en achtertuin.





## Entree

De lichte hal vormt een prettige binnenkomer en biedt toegang tot de vaste trap naar de eerste verdieping, de meterkast (18 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar), het modern betegelde toilet met wandcloset en een praktische trapkast.



## Woonkamer

De woonkamer voelt direct warm en uitnodigend aan. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht, terwijl de visgraatvloer een stijlvolle en moderne uitstraling geeft. De ramen zijn bovendien voorzien van rolluiken. De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer en keuken, waardoor een royale leefruimte ontstaat. Via de openslaande deuren wordt binnen moeiteloos met buiten verbonden, ideaal om op zonnige dagen gezellig te tafelen.

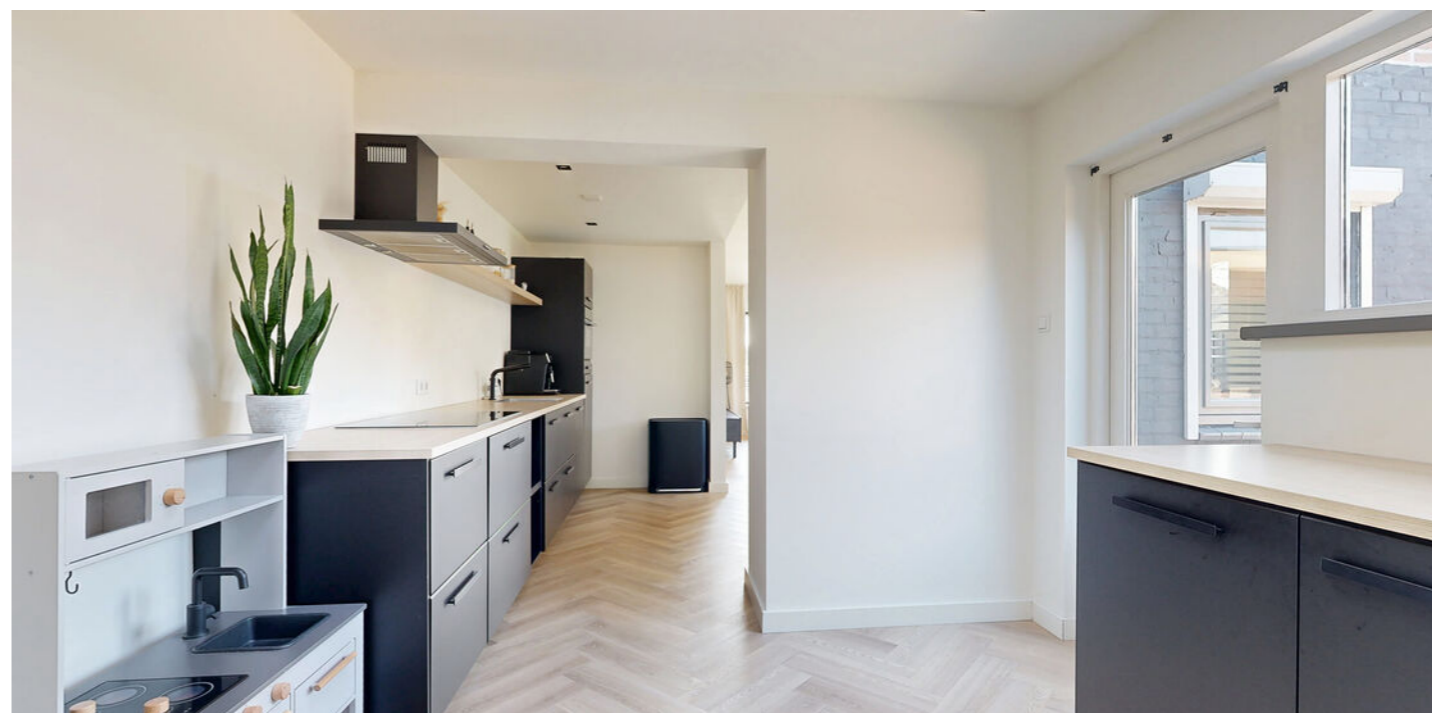






## Keuken

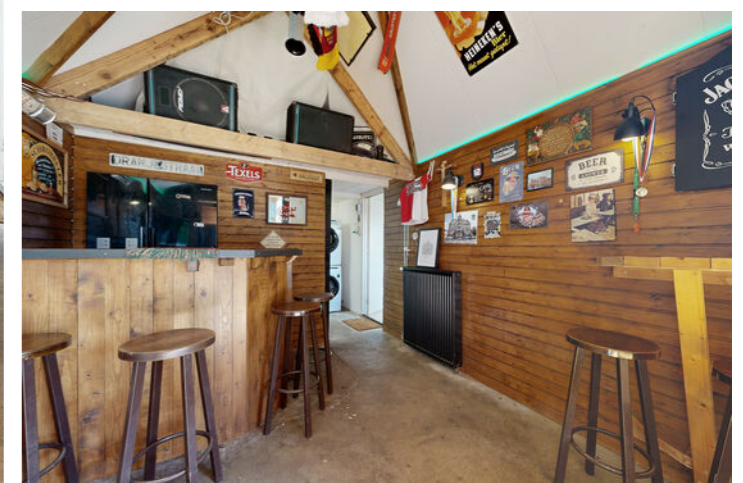
De keuken is geplaatst in een wandopstelling en uitgerust met een koelkast, volledig geïntegreerde vaatwasser, een oven-magnetron, een 4-pits inductiekookplaat, een afzuigkap en diverse opbergkasten. Aansluitend bevindt zich een verlengd gedeelte van de keuken, wat extra werk- en bergruimte biedt.





## Bijkeuken

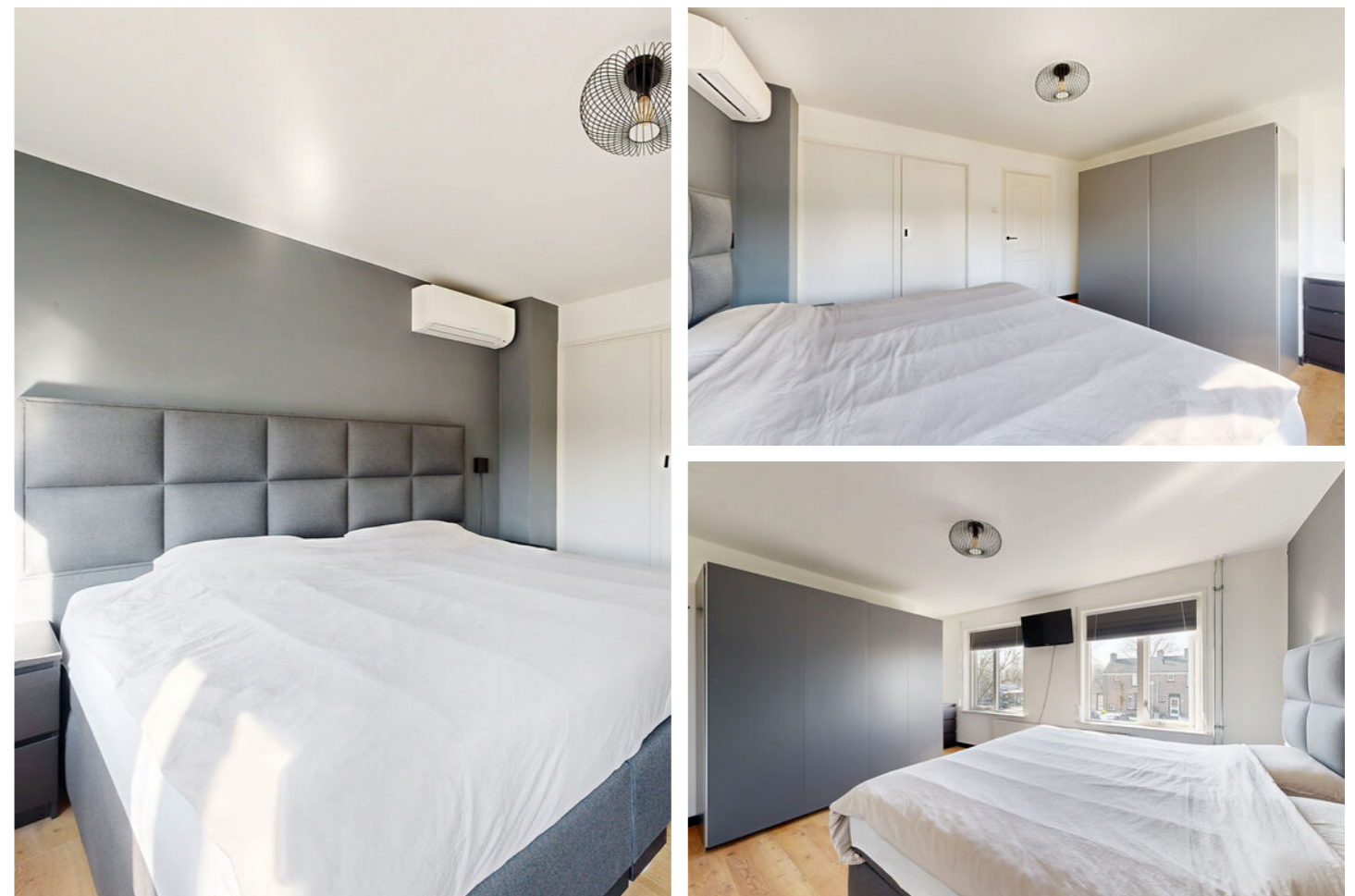
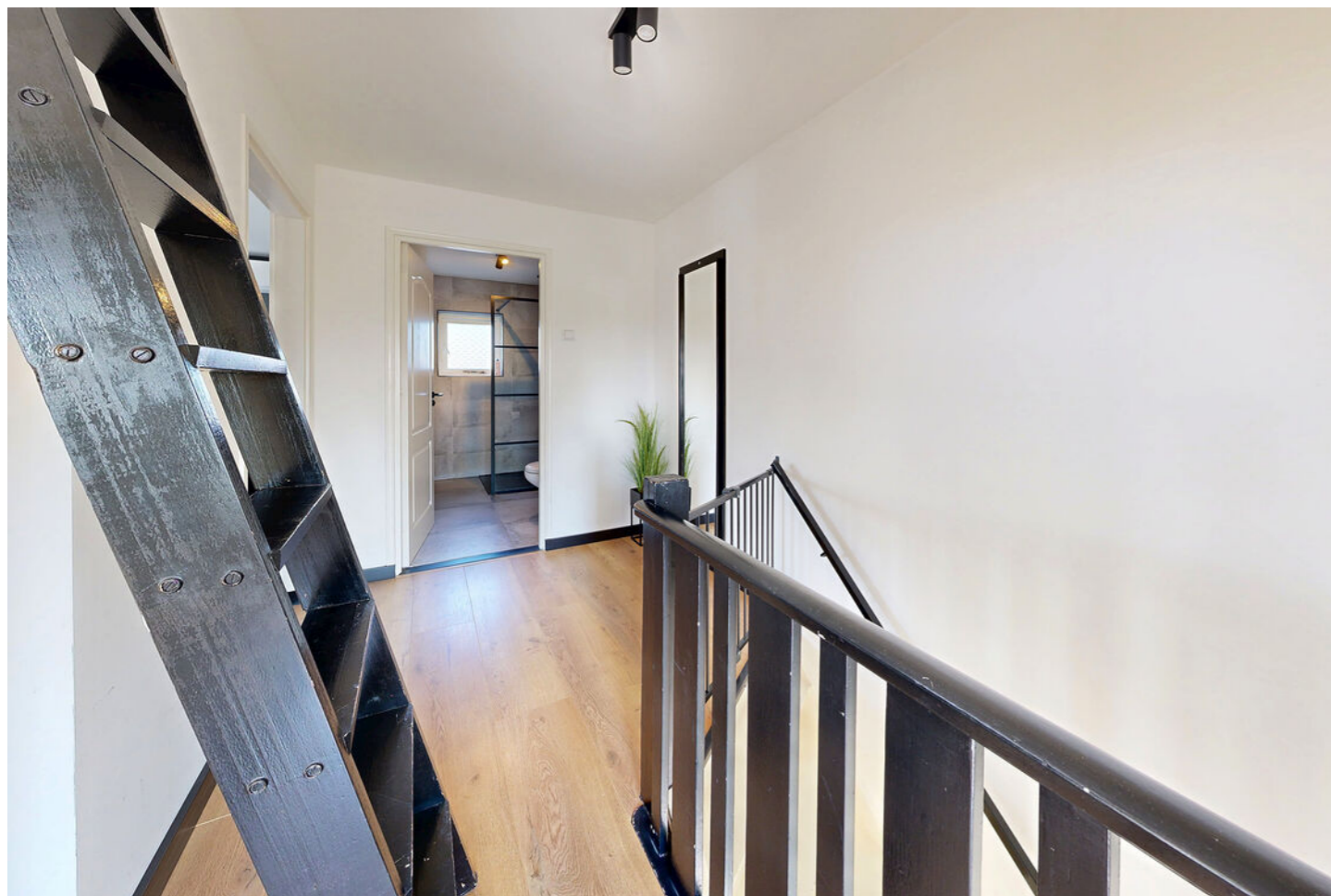
Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar, evenals de bijkeuken. Deze ruimte is praktisch ingedeeld in twee delen. Het eerste gedeelte is ingericht voor wasapparatuur en opslag. Het tweede deel is omgetoverd tot een sfeervolle "man cave", een ideale plek om bezoek te ontvangen en waar elk feestje tot een succes wordt gemaakt.





## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en is ruim van opzet. Daarnaast is deze voorzien van airconditioning voor extra comfort. De twee andere slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer. Zowel slaapkamer 1 en 2 beschikken over praktische inbouwkasten.

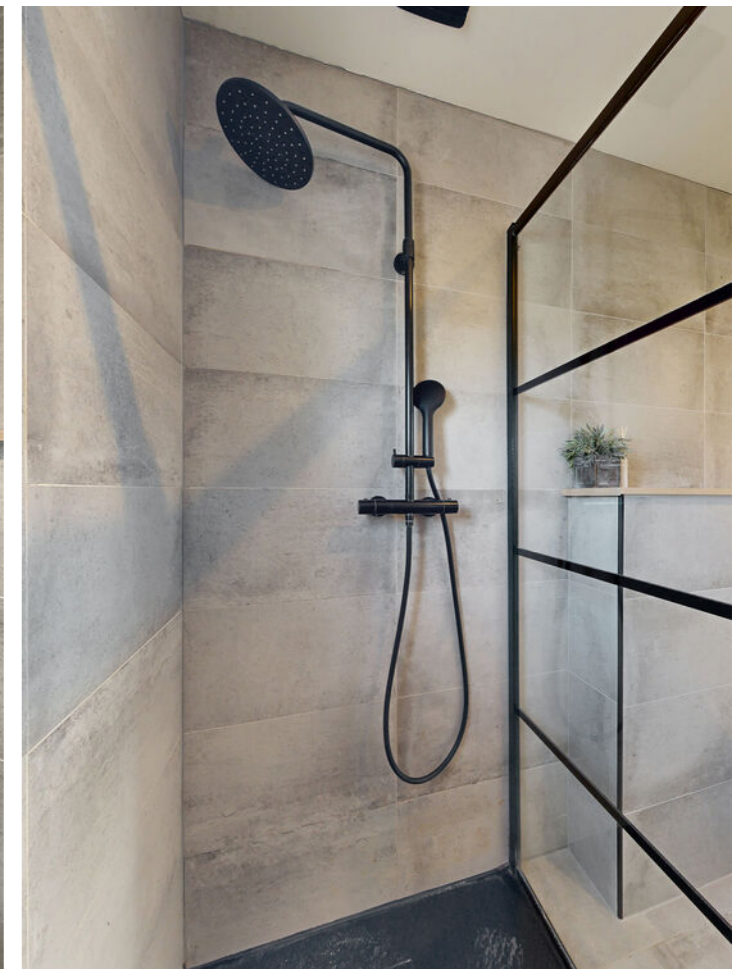






## Badkamer

De badkamer geeft een luxe wellness ervaring met grijze vloer- en wandtegels en voorzien van een inloofdouche met regen- en handdouche, een designradiator, wastafelmeubel en een tweede toilet met wandcloset.





## Zolder

Via de semi-vaste trap wordt de zolder bereikt. Momenteel is hier een logeerkamer ingericht, met daarnaast een aparte bergruimte. De verdieping is ruim en multifunctioneel te gebruiken.



## Achtertuint

De achtertuin is royaal en geniet overdag volop van de zon. Onder de overkapping achterin de tuin is het heerlijk barbecueën met vrienden en familie. Er is voldoende ruimte voor een royale loungeset en er ligt een fraai stuk kunstgras dat bijdraagt aan het onderhoudsvriendelijke karakter van de tuin. Daarnaast is er een achterom aanwezig en bestaat de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.









## Plattegrond begane grond



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

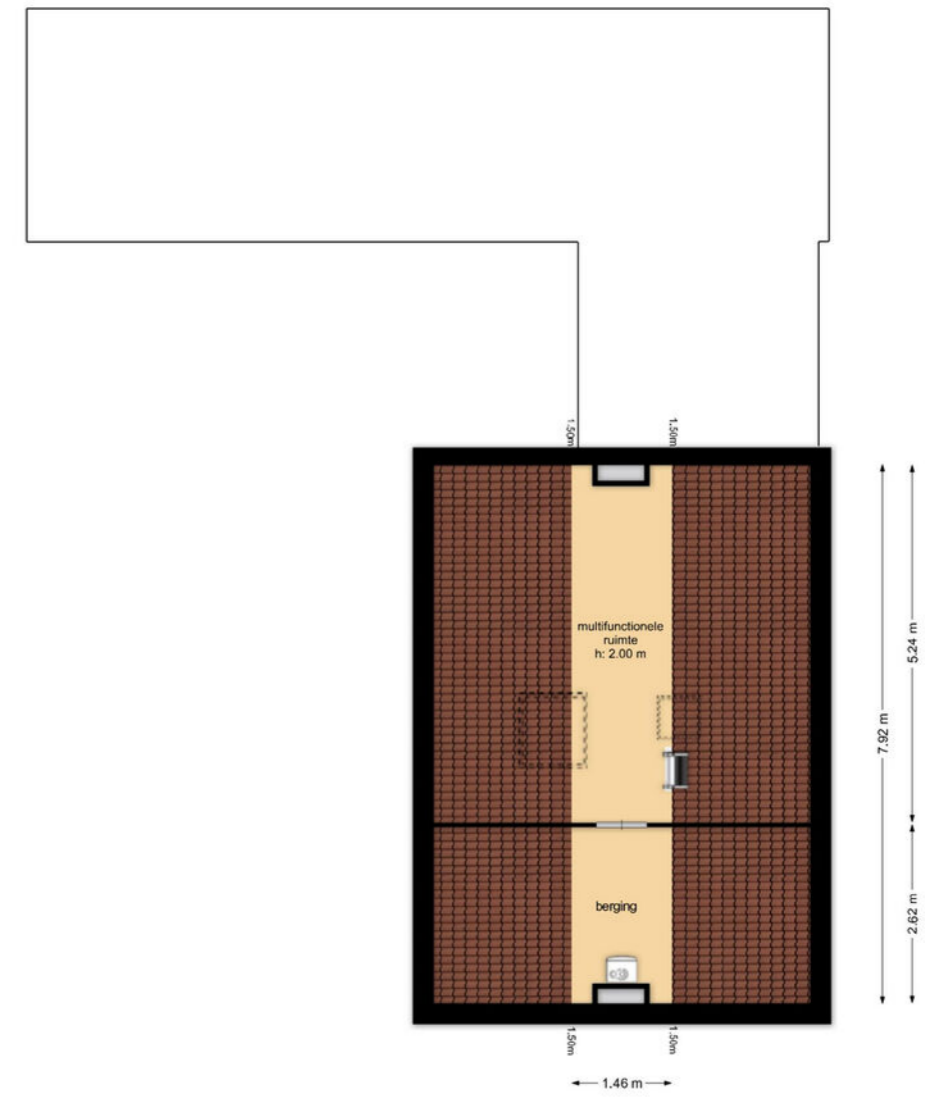


# Plattegrond 1e verdieping



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





## 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	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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