

# TE KOOP



**Amerlaan 26**

Fijnaart



0168-47 70 77  
info@wgmakelaars.nl  
www.wgmakelaars.nl



## Amerlaan 26 Fijnaart

Stijlvolle en duurzaam afgewerkte 2-onder-1-kapwoning met garage, tuinhuis en zonnige tuin!

Aan de Amerlaan 26 in Fijnaart staat deze moderne en uitstekend onderhouden 2-onder-1-kapwoning met garage, gelegen in een nieuwe wijk. De in 2023 gebouwde woning combineert comfort, duurzaamheid en een hoogwaardig afwerkingsniveau. Met onder andere een warmtepomp en 15 zonnepanelen is de woning volledig toekomstbestendig en energiezuinig, terwijl de luxe afwerking zorgt voor een direct instapklare woonbeleving.

### Begane grond

Via de entree/hal met meterkast en trapopgang kom je in de ruime en lichte woonkamer, waar dankzij de dubbele openslaande deuren een fijne verbinding met de tuin is ontstaan en veel daglicht naar binnen valt. De moderne, luxe open keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over een inductiekookplaat met

geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Ook vanuit de keuken geven dubbele deuren toegang tot de tuin, wat het binnen- en buitenleven op een prettige manier met elkaar verbindt. De begane grond is strak afgewerkt met een plavuizen vloer, renovliesbehang en een gestuct plafond, terwijl de moderne toiletruimte is uitgevoerd met een hangend toilet en fonteintje.

De aangebouwde garage is multifunctioneel en voorzien van elektra, water, aansluitingen voor wasmachine en droger en geeft directe toegang tot zowel de oprit als de tuin via dubbele deuren.

### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer. De badkamer is compleet en stijlvol uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel,

hangend toilet en een handdoekradiator. De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt met laminaatvloeren en strak afgewerkte wanden, wat zorgt voor een moderne en rustige uitstraling.

#### Tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en veel daglicht. Daarnaast is er een voorbereide ruimte aanwezig voor een tweede badkamer, welke nog geheel naar eigen wens kan worden afgewerkt. Via een vlizotrap is tevens de praktische bergzolder bereikbaar, ideaal voor extra opslagruimte.

#### Buitenruimte

De woning beschikt over een verzorgde voor-, zij- en achtertuin, die grotendeels is aangelegd met onderhoudsvriendelijk kunstgras. De hoofdtuin is gunstig gelegen op het noordwesten, waardoor je hier optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. Afgelopen jaar is er een moderne overkapping geplaatst die volledig kan worden afgesloten met een glazen wand; ideaal om het hele jaar door comfortabel buiten te zitten. Een fijne, onderhoudsarme buitenruimte waar comfort en ontspannen buitenleven prachtig samenkomen.

#### Kenmerken

- nieuwbouw uit 2023
- warmtepomp (Ecodan, 2023)
- warmteterugwinsysteem
- vloerverwarming
- 15 zonnepanelen
- Kunststof kozijnen
- HR++ glas
- 5 slaapkamers
- 2 badkamers ( 1 hiervan nog te realiseren)
- garage en oprit
- instapklare gezinswoning
- duurzame afwerking
- ruime tuin met middag- avondzon

Kortom: een exclusieve, duurzame en uiterst comfortabele woning waar het heerlijk toeven is.

#### Locatie

De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk

van Fijnaart, met winkels, basisscholen, speeltuintjes en sportverenigingen op korte afstand. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel in steden als Roosendaal, Breda of Rotterdam.

Ben je op zoek naar een instapklare woning met luxe afwerking, veel ruimte en een uniek binnen-buitenconcept? Dan is dit jouw droomhuis. Maak snel een afspraak met WG Makelaars voor een bezichtiging en laat je verrassen!

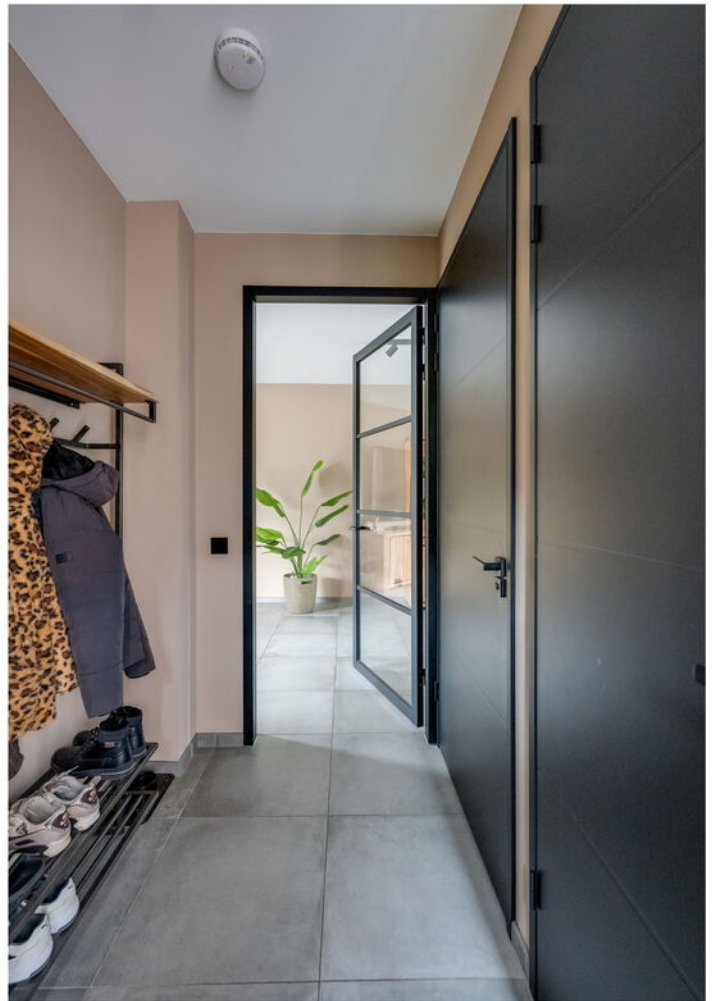
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



# Kenmerken

Woonoppervlakte	184 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	306 m <sup>2</sup>
Inhoud	752 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2023











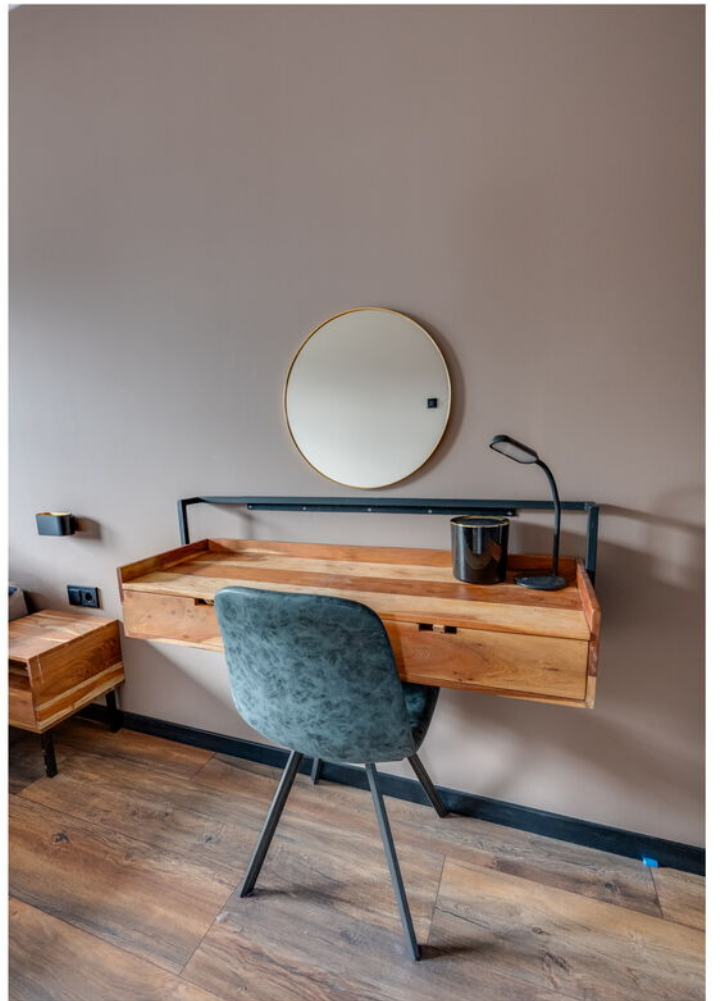










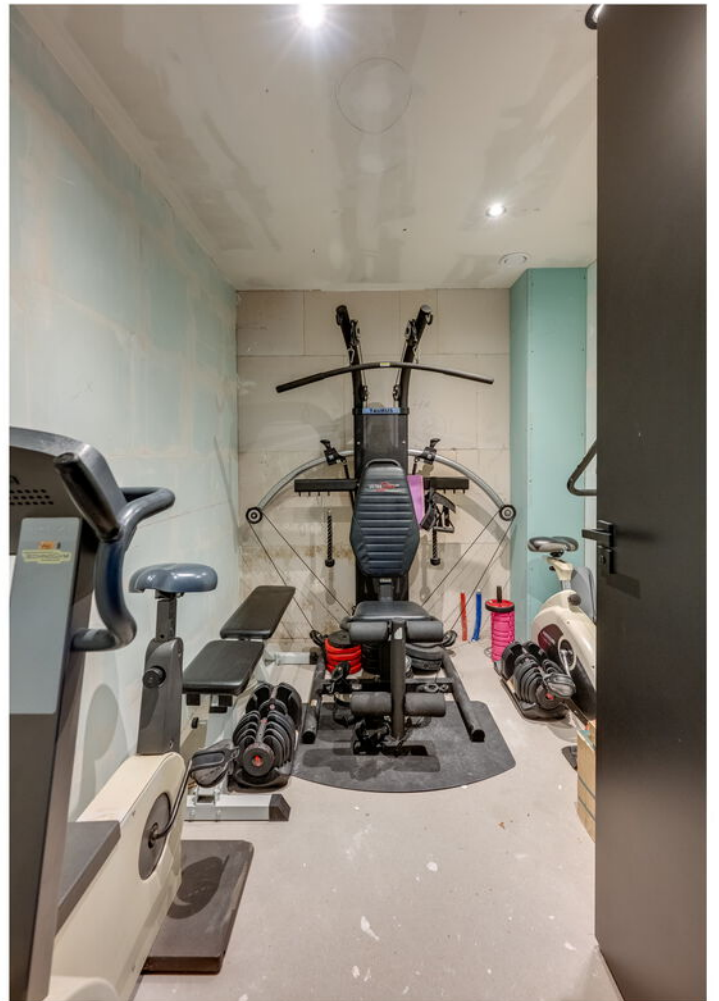




















Amerlaan 26 - Fijnaart  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Amerlaan 26 - Fijnaart  
Eerste Verdieping

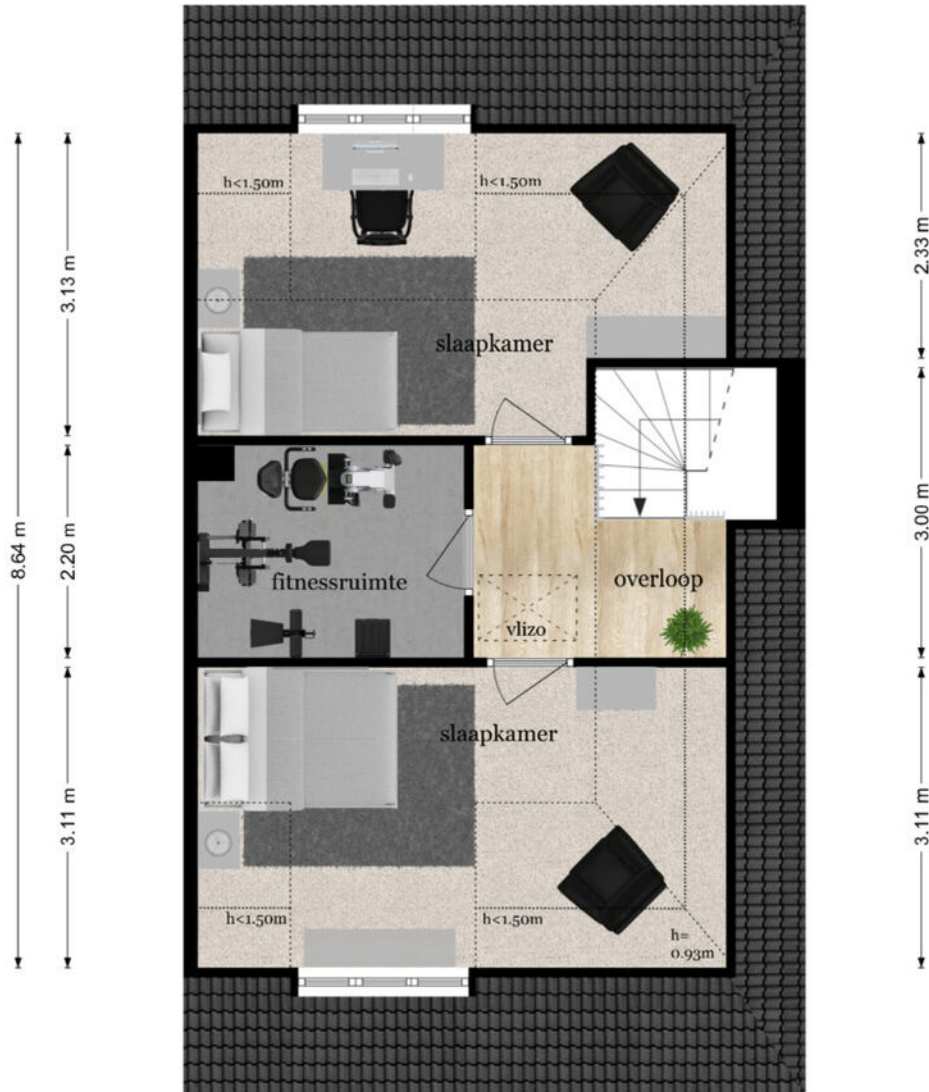


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Amerlaan 26 - Fijnaart  
Tweede Verdieping

5.47 m



5.46 m

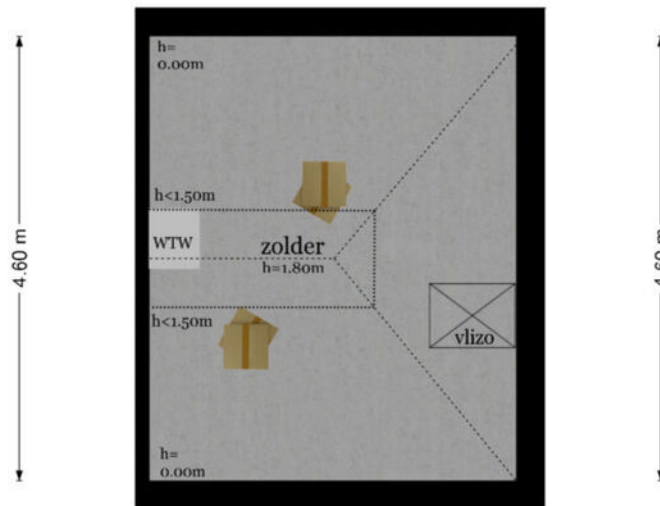
2.76 m 2.60 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Plattegrond

**Amerlaan 26 - Fijnaart  
Derde Verdieping**

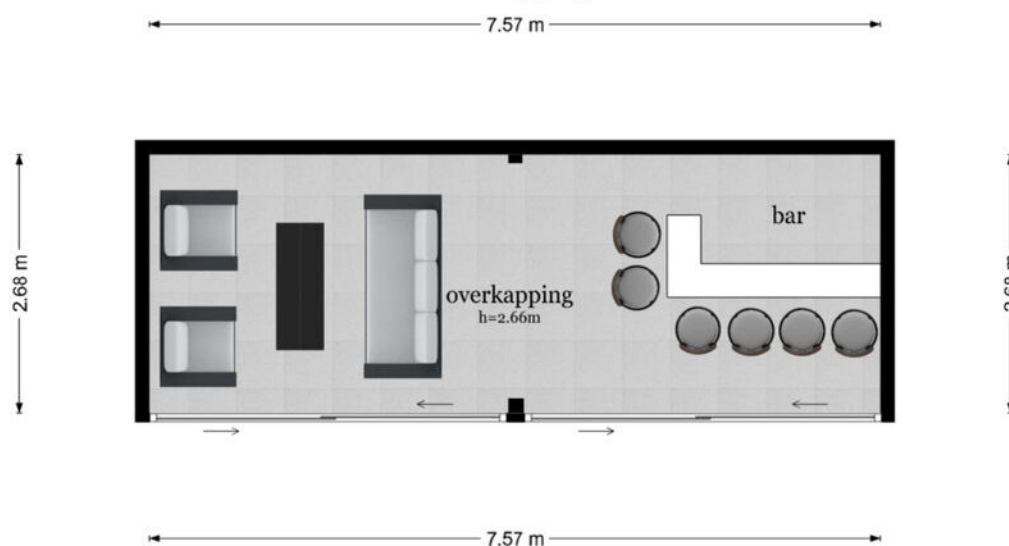
3.80 m



3.80 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Amerlaan 26 - Fijnaart  
Overkapping



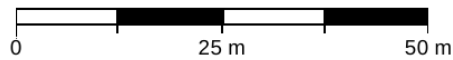
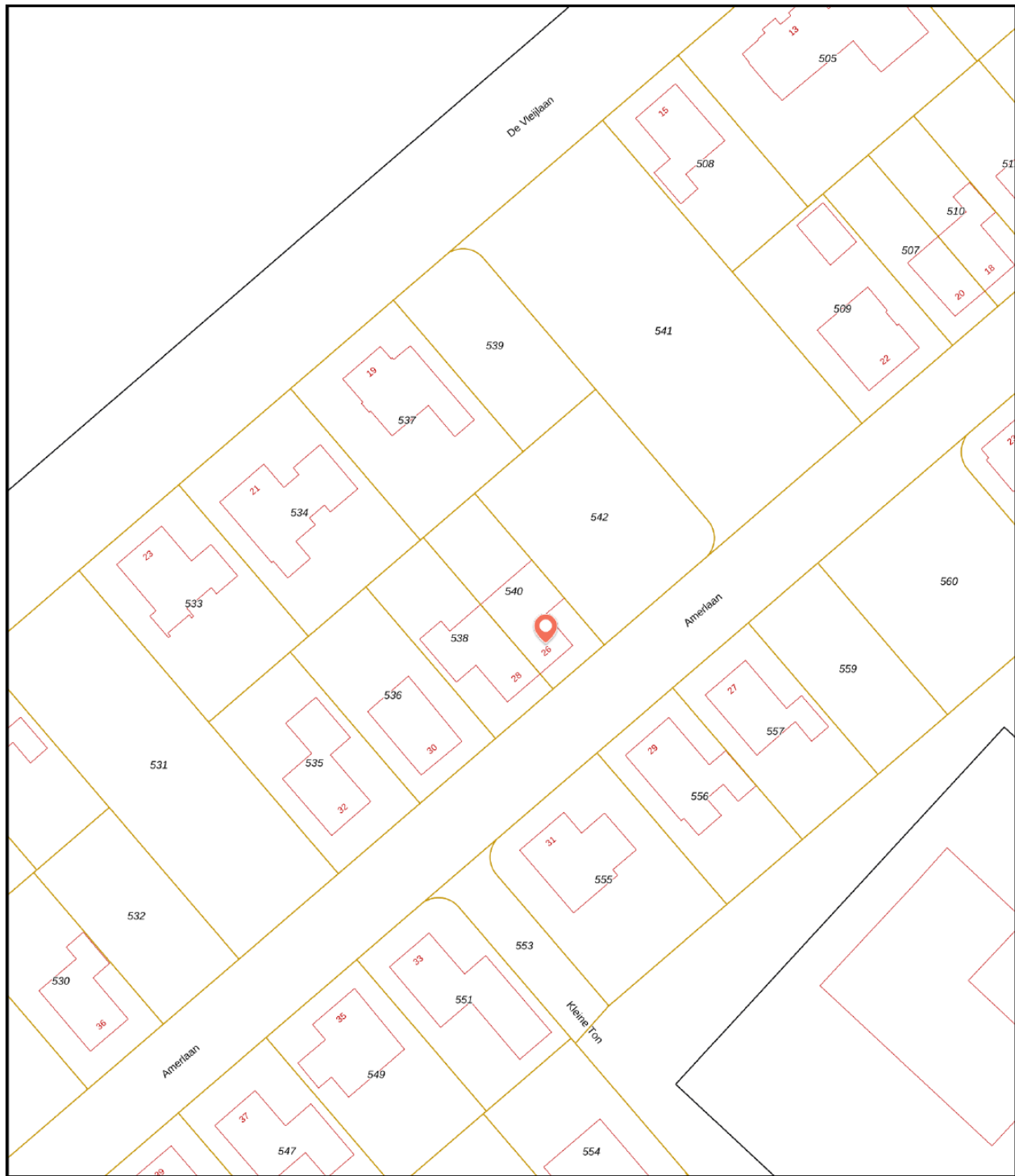
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





Amerlaan 26 - Fijnaart  
Tuin

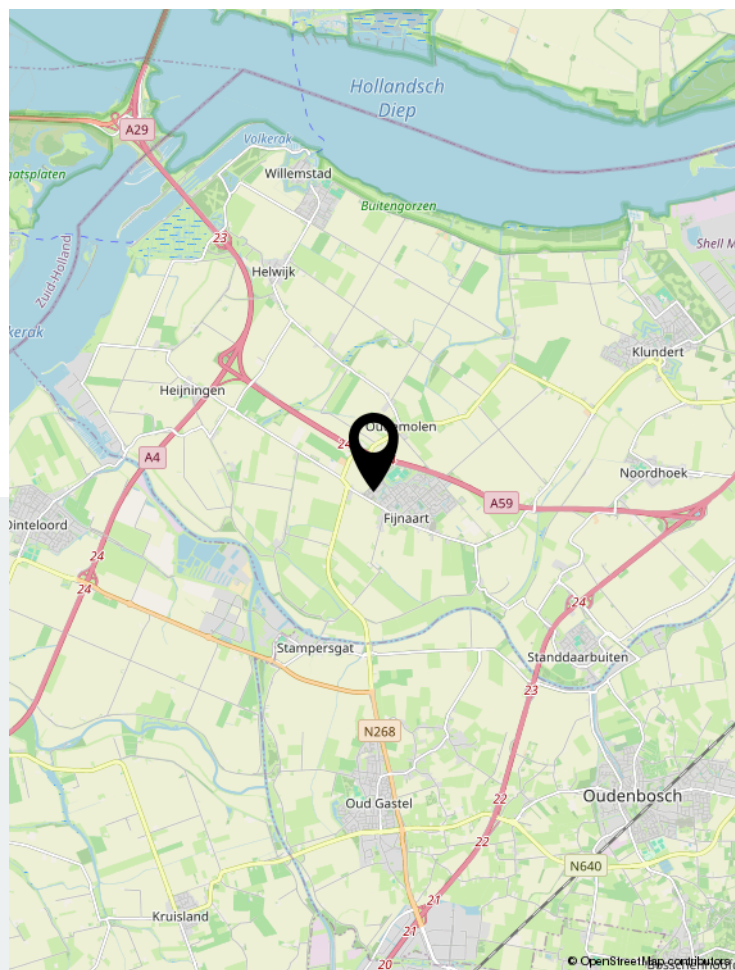
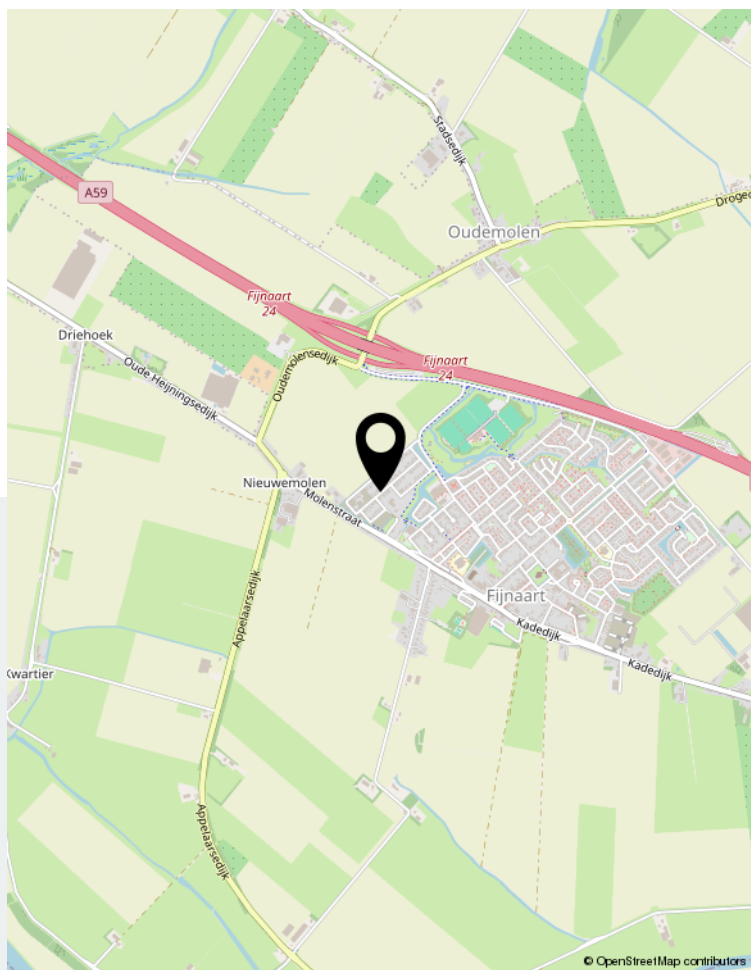
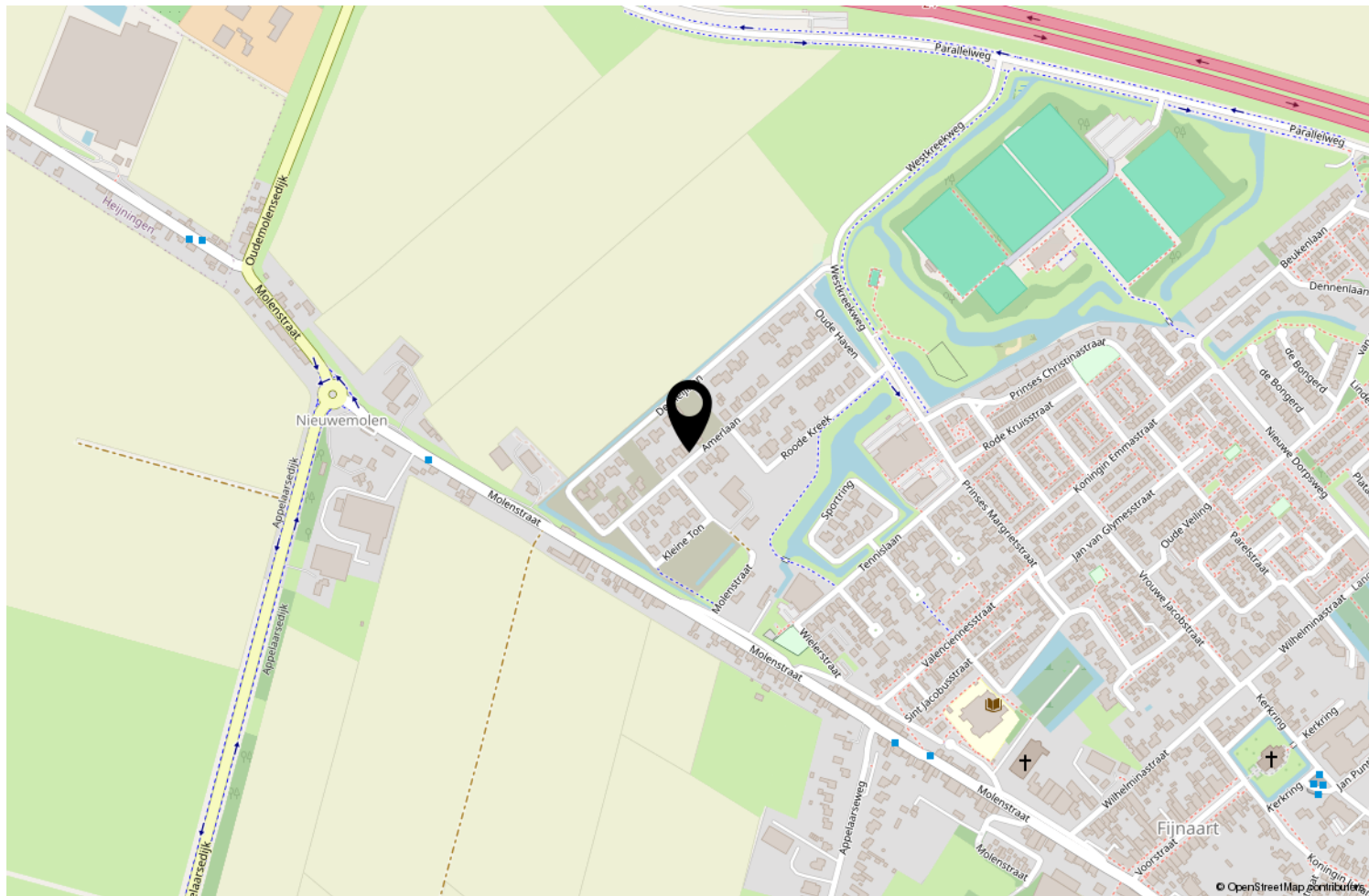


De plattegronden zijn geproduceerd voor positionele doeleinden en toe indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectro.nl

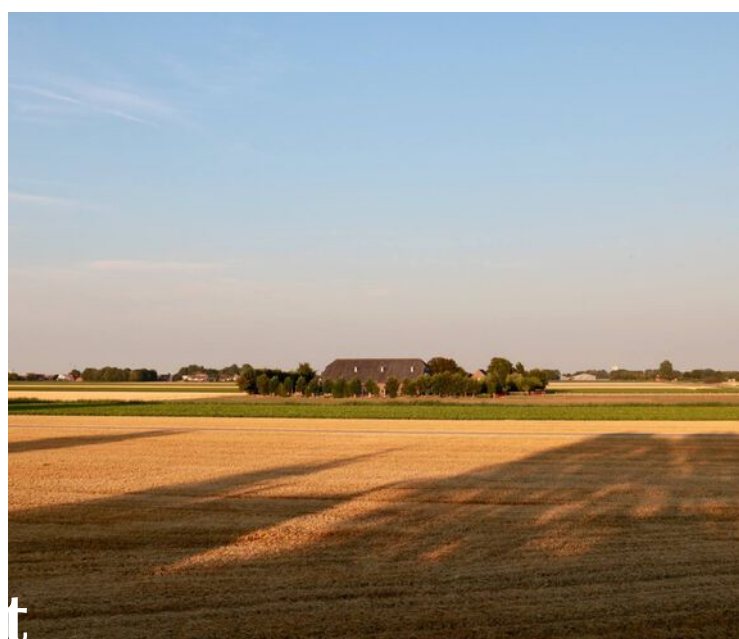
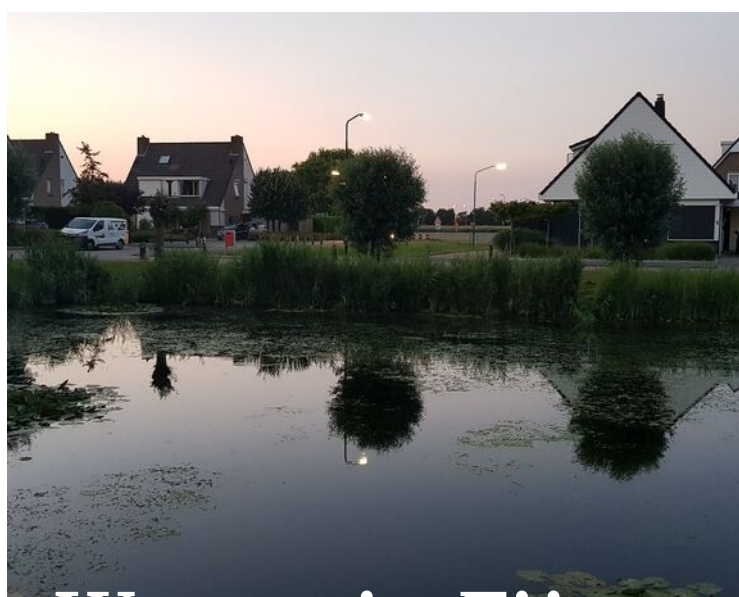
# Plattegrond



<b>540</b>	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Fijnaart	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. <b>Dit document is gegenereerd op 13-03-2024 om 15:58.</b>
<b>26</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	FNT01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	N	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	540	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	306	
	Bebouwing			



Locatie op de kaart



## Wonen in Fijnaart

Fijnaart, oftewel “de Fendert”, ligt in een zeekleipolderlandschap midden in de polder op het Vrouwe Jacobsland, ook wel de Oude Fijnaartpolder genoemd. Van vroegere overstromingen resten nog enkele kreken, met name die in het noorden, welke het natuurgebied Ruigenhil vormen. Ten noorden daarvan liggen de Buitengorzen en het Hollandsch Diep.

In Fijnaart zijn diverse supermarkten, winkels, snackbars en cafe/restaurants te vinden. Op dinsdagochtend is er de weekmarkt in de Voorstraat, het hart van het dorp en het middelpunt van diverse festiviteiten. Verder beschikt Fijnaart over een aantal zeer actieve muziek- en sportverenigingen en een 3-tal basisscholen.

Fijnaart heeft een zeer centrale ligging, de steden Rotterdam, Breda en Bergen op Zoom zijn op ca. een half uur rijden met de auto bereikbaar.



# WG Makelaars B.V.

**"Succesvol door samenwerking, maatwerk en betrokkenheid!"**

WG Makelaars is gevestigd in Willemstad; centraal gelegen in de Noordwestelijke Hoek van West Brabant en een uitstekende uitvalsbasis van het grote werkgebied. Voor alle vastgoed gerelateerde zaken kunt U bij WG Makelaars terecht! Wij helpen u graag bij de verkoop/verhuur, afsluiten of oversluiten van hypotheek, advies bouwkundige keuring, nieuwbouwprojecten, bedrijfsmatig onroerend goed en NWWI taxaties.



Vastgoed  
Ned.



Voorstraat 28 | 4797 BG Willemstad  
0168-47 70 77 | [info@wgmakelaars.nl](mailto:info@wgmakelaars.nl) | [www.wgmakelaars.nl](http://www.wgmakelaars.nl)