



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Ruime  
zonnige  
achtertuin!

50 zonnepanelen

Vrijstaand wonen met praktijkruimte

5 slaapkamers

Perceel van 860 m<sup>2</sup>

**Talingkreek 18**

Willemstad

Vraagprijs € 1.000.000 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

**Talingkreek 18**  
Willemstad

*Deze woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een manier die zelden voorkomt*

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 praktijkruimte, 5 slaapkamers en energielabel A+ op maar liefst 860 m<sup>2</sup> eigen grond.

Deze woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een manier die zelden voorkomt. Met een volledig uitgeruste woonkeuken, sfeervolle woonkamer met houtkachel en maar liefst 50 zonnepanelen is dit een huis dat klaar is voor de toekomst. De aangebouwde praktijkruimte met eigen ingang maakt het object ideaal voor werken aan huis of een eigen onderneming. Daarnaast beschikt u over een royale tuin, een carport voor drie auto's en volop leefruimte voor het hele gezin. Hier woont u vrij, comfortabel en met alle mogelijkheden binnen handbereik.



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2015
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	Voorzien van verwarming, elektra en van water
Schuur / berging	Voorzien van elektra

### Maten object

Aantal kamers	7
Inhoud	1135 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	860 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	295 m <sup>2</sup>

### Energie & isolatie

Ergielabel	<b>A+</b>
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR-glas en HR++ glas
Verwarming	Warmtepomp en airco
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

### Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	2500 cm
Tuin breedte	2200 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	normaal



## Aangebouwde praktijkruimte

### Indeling

#### Begane grond:

Entree, riante hal met meterkast (24 groepen, 2 krachtstroomgroepen, 6 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), vaste trap naar de eerste verdieping, toegang tot de living, de aangebouwde praktijkruimte met eigen ingang, het modern betegelde toilet met wandcloset en fontein en tenslotte de woonkeuken met aansluitend de bijkeuken en garage.

De woonkamer is sfeervol en uitgevoerd met een houtkachel, inbouwspots in het plafond en brede openslaande deuren naar de diepe achtertuin. De afwerking bestaat uit een mooie houten vloer, glad afgewerkte wanden en een split-unit airconditioning.

In de woonkeuken is een diepe vaste kast gesitueerd met de ventilatiesystemen voor de woning. Op de vloer liggen plavuizen en het plafond is voorzien van inbouwspots.

De keukeninrichting is voorzien van een kookeiland met een 5-pits gaskookplaat en een afzuigkap en de eetbar.

In de hoekopstelling zit een geïntegreerde vaatwasmachine, een dubbele spoelbak, een grote koelkast, 3 combi-ovens waaronder een stoomoven, een oven-magnetron én een warmhoudlade. Tevens is de keuken uitgevoerd met een geïntegreerde vriezer.

In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur te vinden, de boiler en de unit van de vloerverwarming. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de achtertuin alsmede de garage te bereiken.

De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare sectional garagedeur, de omvormers t.b.v. de 50 zonnepanelen en de buffervaten t.b.v. de warmtepomp. Ook is deze ruimte uitgevoerd met een airco en uiteraard elektra.

De praktijkruimte is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming, een systeemplafond met inbouwverlichting, airconditioning en een kitchenette. Vanuit de praktijkruimte is de eigen ingang te bereiken met ruimte hal, een eigen toilet met wandcloset en fontein alsmede een vaste kast.

#### Eerste verdieping:

Bovenhal met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot 4 slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.

De badkamer is geheel modern betegeld en compleet uitgevoerd met een ligbad, een inloofdouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een wandradiator en een lichtkoepel. Ook het plafond is voorzien van inbouwspots. Het toilet is voorzien van een wandcloset en fontein.

De vloeren zijn afgewerkt met laminaat en de wanden glad met op de overloop het plafond voorzien van inbouwspots.



### Tweede verdieping:

Overloop met vaste kast voorzien van een patchkast. Ook de 5e slaapkamer is hier te vinden met toegang tot het dakterras.

In de trapopgang hangt een split-unit airconditioning die de hele verdieping in de zomer lekker comfortabel kan houden.

### Algemeen:

- Alle kamers zijn uitgevoerd met data aansluitingen;
- 50 zonnepanelen op het dak;
- Een superzuinige woning met A+ label;
- Maar liefst 860m2 eigen grond;
- Een carport voor 3 auto's naast elkaar;
- Data-aansluitingen in alle kamers aanwezig;
- 3 airco's in de woning aanwezig;
- Sfeervolle houtkachel in de woonkamer.

Moderne  
badkamer!



### Entree

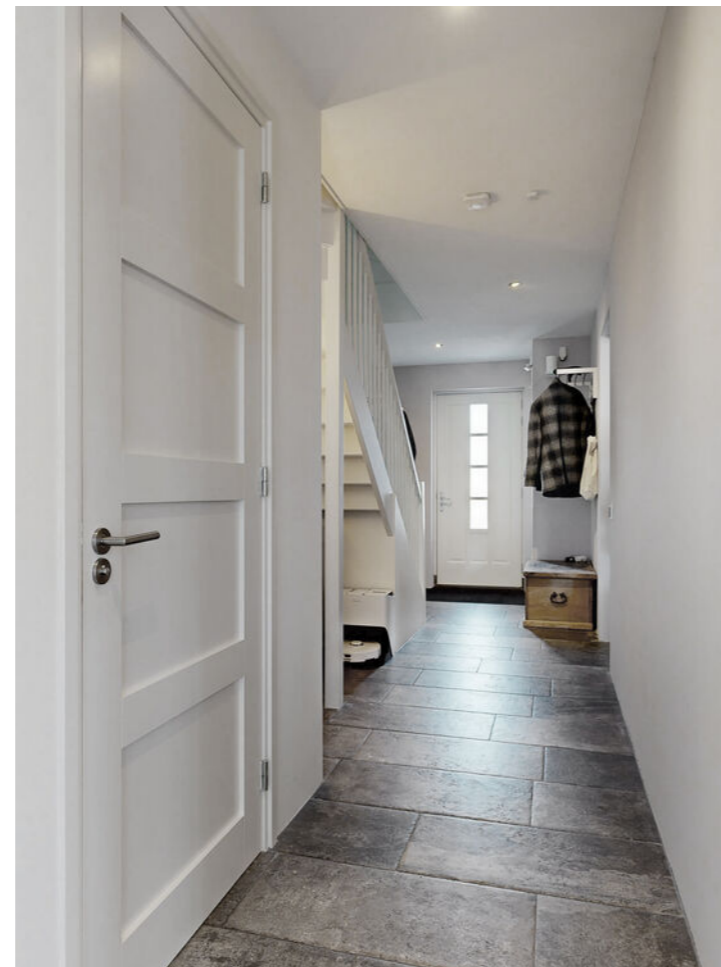
Entree, riante hal met meterkast (24 groepen, 2 krachtstroomgroepen, 6 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), vaste trap naar de eerste verdieping, toegang tot de living, de aangebouwde praktijkruimte met eigen ingang, het modern betegelde toilet met wandcloset en fontein en tenslotte de woonkeuken met aansluitend de bijkeuken en garage.





## Woonkamer

De woonkamer is sfeervol en uitgevoerd met een houtkachel, inbouwspots in het plafond en brede openslaande deuren naar de diepe achtertuin. De afwerking bestaat uit een mooie houten vloer, glad afgewerkte wanden en een split-unit airconditioning.





## Keuken

In de woonkeuken is een diepe vaste kast gesitueerd met de ventilatiesystemen voor de woning. Op de vloer liggen plavuizen en het plafond is voorzien van inbouwspots.





De keukeninrichting is voorzien van een kookeiland met een 5-pits gaskookplaat en een afzuigkap en de eetbar.

In de hoekopstelling zit een geïntegreerde vaatwasmachine, een dubbele spoelbak, een grote koelkast, 3 combi-ovens waaronder een stoomoven, een oven-magnetron én een warmhoudlade. Tevens is de keuken uitgevoerd met een geïntegreerde vriezer.





## Bijkeuken

In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur te vinden, de boiler en de unit van de vloerverwarming. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de achtertuin alsmede de garage te bereiken.



## Garage

De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare sectional garagedeur, de omvormers t.b.v. de 50 zonnepanelen en de buffervaten t.b.v. de warmtepomp. Ook is deze ruimte uitgevoerd met een airco en uiteraard elektra.

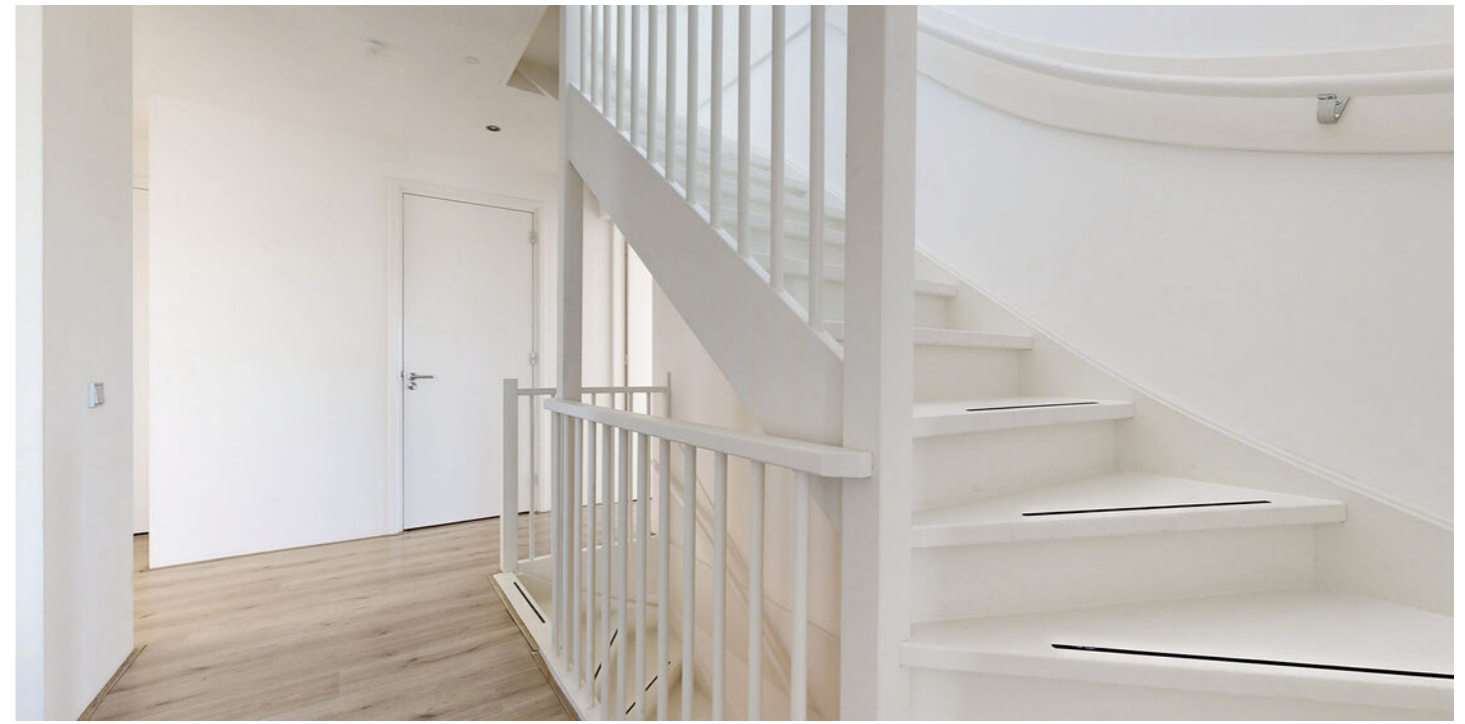




## Praktijkruimte

De praktijkruimte is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming, een systeemplafond met inbouwverlichting, airconditioning en een kitchenette. Vanuit de praktijkruimte is de eigen ingang te bereiken met ruimte hal, een eigen toilet met wandcloset en fontein alsmede een vaste kast.





## Eerste verdieping

Bovenhal met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot 4 slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.





**Slaapkamer**

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.

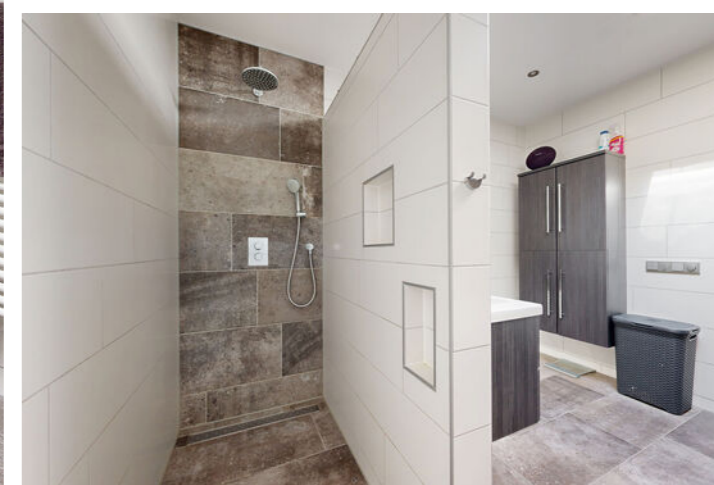






## Badkamer

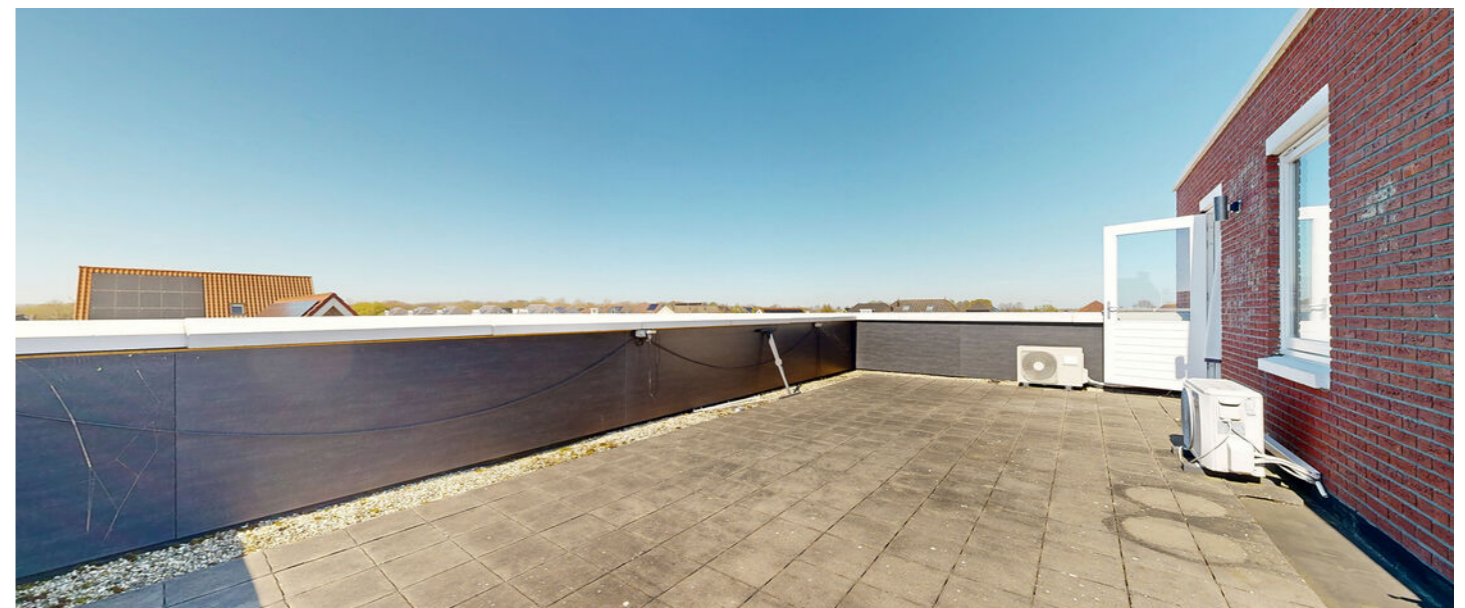
De badkamer is geheel modern betegeld en compleet uitgevoerd met een ligbad, een inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een wandradiator en een lichtkoepel. Ook het plafond is voorzien van inbouwspots. Het toilet is voorzien van een wandcloset en fontein.





## Tweede verdieping

Overloop met vaste kast voorzien van een patchkast. Ook de 5e slaapkamer is hier te vinden met toegang tot het dakterras. In de trapopgang hangt een split-unit airconditioning.













# Plattegrond begane grond



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

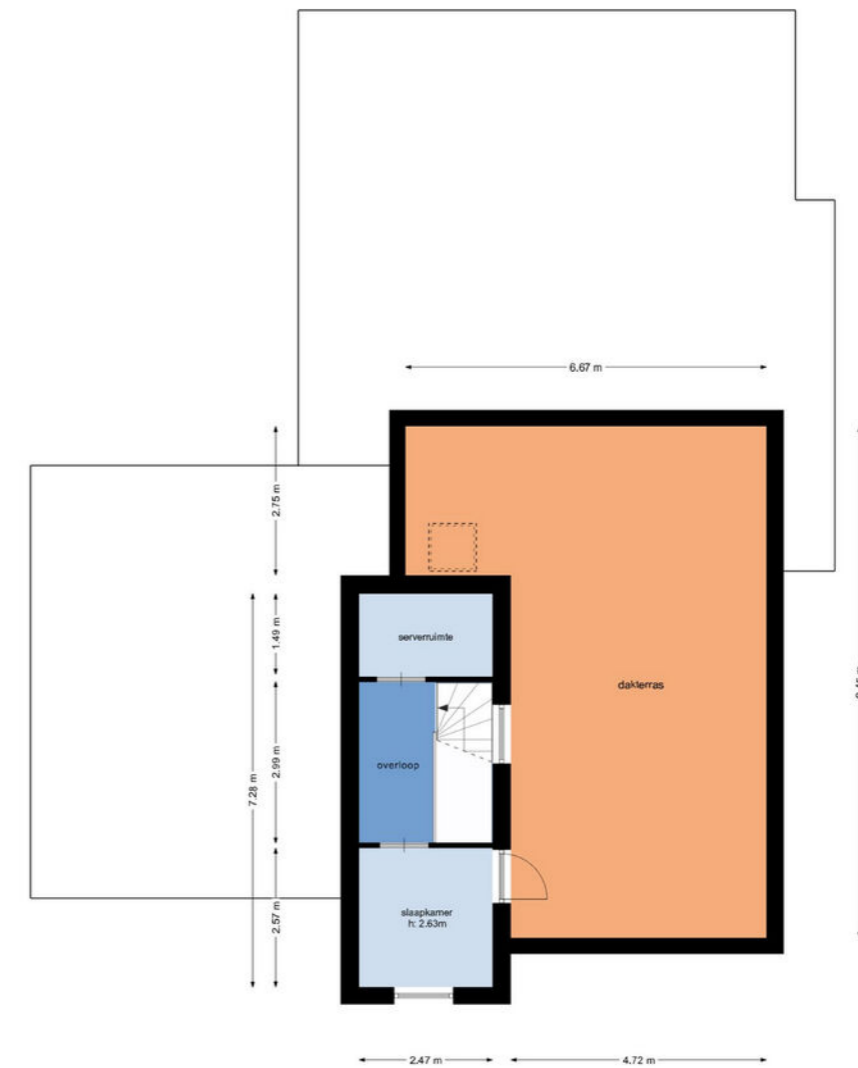


## Plattegrond 1e verdieping



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

## Plattegrond dakterras



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



# Kadastrale kaart



# Locatie

**Talingkreek 18**  
 4797 ES, Willemstad  
 Noord-Brabant



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
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		



**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