



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Verzorgde
tuin!



Ruime woning

Garage met ruime oprit

Zonnige tuin

Nabij alle voorzieningen

Pagnevaartweg 76

Oudenbosch

Vraagprijs € 400.000 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

Pagnevaartweg 76
Oudenbosch

*Heerlijk wonen in deze ruime
2-1 kapwoning met oprit en
alle voorzieningen op
loopafstand*

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

Welkom in deze ruime twee-onder-een-kapwoning in Oudenbosch met eigen oprit, garage en alle voorzieningen op loopafstand.

Op een fijne locatie in Oudenbosch staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, royale garage en een verzorgde achtertuin. De woning biedt volop leefruimte, drie slaapkamers en praktische extra bergruimte. Daarbij bevinden het station, winkels, scholen en het buitengebied met bossen zich op korte afstand, waardoor wonen, comfort en bereikbaarheid perfect samenkomen.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1968
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	Voorzien van verwarming, elektra, water en met een elektrische deur
Schuur / berging	Vrijstaand hout

Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	510 m ³
Perceeloppervlakte	283 m ²
Woonoppervlakte	95 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas en HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2022

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1450 cm
Tuin breedte	1000 cm
Ligging	zuid
Kwaliteit	normaal



Royale garage!

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in een lange hal die toegang biedt tot verschillende vertrekken van de woning. Hier bevinden zich de meterkast met 5 groepen, hoofdschakelaar en een aparte groepenkast voor de garage, de trapopgang naar de eerste verdieping, het nette wandcloset met fonteintje en de toegang tot de kelder. Deze kelder is ideaal voor extra voorraad of opslag.

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer en keuken. De woonkamer is ruim van opzet en geniet dankzij de grote raampartijen van veel natuurlijk licht. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De grote pelletkachel zorgt daarbij voor extra sfeer en aangename warmte.

De keuken is geplaatst in een praktische wandopstelling en voorzien van diverse opbergkasten, een 5-pits gaskookplaat, koelkast, vaatwasser en spoelbak. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de riante garage. Deze ruimte is verwarmd en deels geïsoleerd, waardoor deze niet alleen geschikt is voor het stallen van voertuigen, maar ook perfect gebruikt kan worden als hobby- of klusruimte. Daarnaast is er volop plaats voor opslag. Hier bevindt zich tevens de omvormer van de 12 zonnepanelen. De garage is tevens bereikbaar via een elektrische roldeur en biedt eveneens toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer. De slaapkamer aan de achterzijde is de royale hoofdslaapkamer en beschikt over een airconditioning en praktische inbouwkast.

De gehele verdieping is afgewerkt met nette vloerbedekking, wat zorgt voor een verzorgde en warme uitstraling. De badkamer is ruim en volledig betegeld met grijze vloertegels en witte wandtegels. De ruimte is voorzien van een ligbad met

regen- en handdouche, toilet, dubbele wastafel, handdoekradiator en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Zolder:

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Deze verdieping biedt volop bergruimte en is bovendien geschikt om eventueel een extra slaapkamer te realiseren. Hier bevinden zich tevens de cv-installatie (Remeha HR, 2022) en de mechanische ventilatie.

Tuin:

De achtertuin is netjes bestraat en biedt een vrij uitzicht aan de achterzijde. Dankzij de lengte van de tuin is er volop ruimte voor meerdere zitplekken, tuinmeubilair of speelruimte.

Achterin de tuin staat een praktisch schuurtje waar de containers netjes uit het zicht geplaatst kunnen worden. Een fijne buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van privacy en ruimte.

Algemeen:

- HR+ beglazing in de woonkamer;
- Garage met 380v krachtstroom;
- Voorzien van elektrisch te bedienen rolluiken;
- 12 zonnepanelen;
- Voorzieningen op loopafstand.





Entree

Via de entree kom je binnen in een lange hal die toegang biedt tot verschillende vertrekken van de woning. Hier bevinden zich de meterkast met 5 groepen, hoofdschakelaar en een aparte groepenkast voor de garage, de trapopgang naar de eerste verdieping, het nette wandcloset met fonteintje en de toegang tot de kelder. Deze kelder is ideaal voor extra voorraad of opslag.



Woonkamer

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer en keuken.

De woonkamer is ruim van opzet en geniet dankzij de grote raampartijen van veel natuurlijk licht. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De grote pelletkachel zorgt daarbij voor extra sfeer en aangename warmte.







Keuken

De keuken is geplaatst in een praktische wandopstelling en voorzien van diverse opbergkasten, een 5-pits gaskookplaat, koelkast, vaatwasser en spoelbak. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.



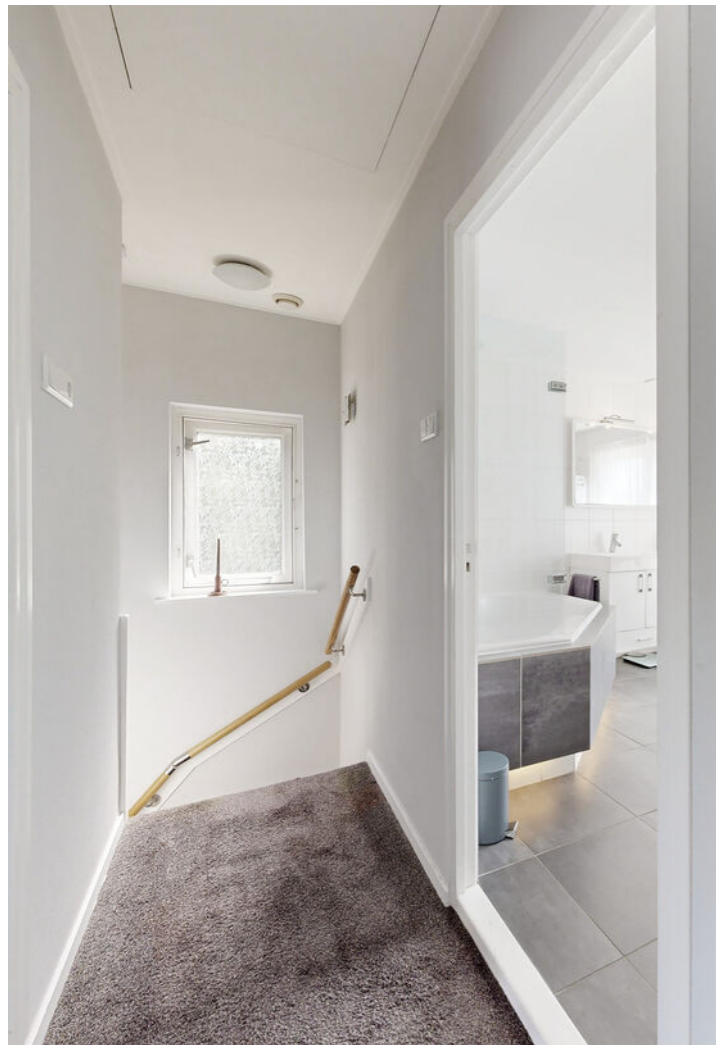




Garage

Aansluitend bevindt zich de riante garage. Deze ruimte is verwarmd en deels geïsoleerd, waardoor deze niet alleen geschikt is voor het stallen van voertuigen, maar ook perfect gebruikt kan worden als hobby- of klusruimte. Daarnaast is er volop plaats voor opslag. Hier bevindt zich tevens de omvormer van de 12 zonnepanelen. De garage is tevens bereikbaar via een elektrische roldeur en biedt eveneens toegang tot de tuin.

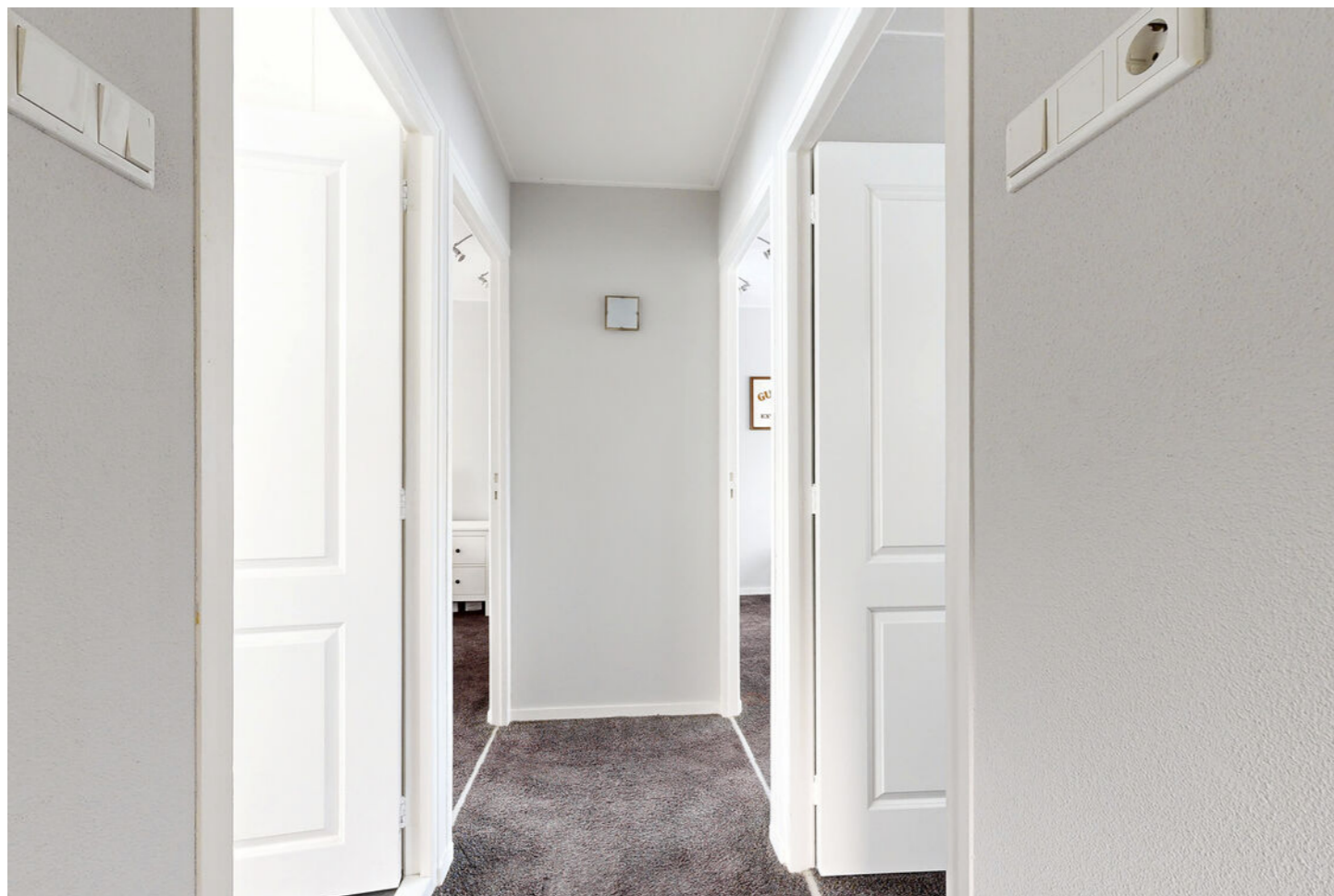


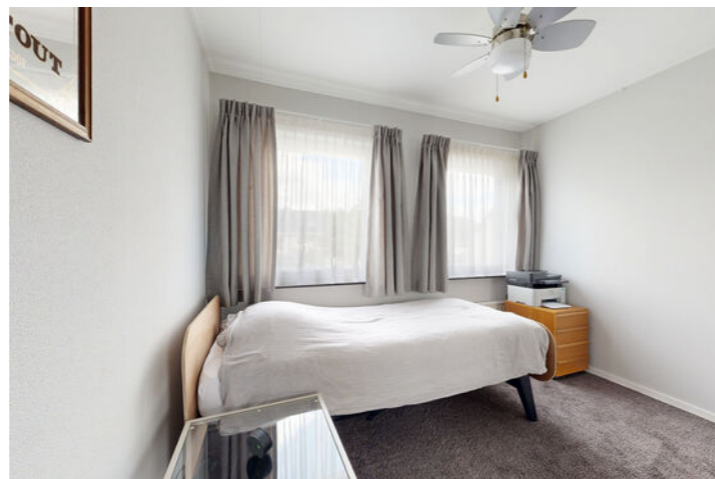


Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer. De slaapkamer aan de achterzijde is de royale hoofdslaapkamer en beschikt over een airconditioning en praktische inbouwkast.

De gehele verdieping is afgewerkt met nette vloerbedekking, wat zorgt voor een verzorgde en warme uitstraling.







Badkamer

De badkamer is ruim en volledig betegeld met grijze vloertegels en witte wandtegels. De ruimte is voorzien van een ligbad met regen- en handdouche, toilet, dubbele wastafel, handdoekradiator en aansluitingen voor de wasapparatuur.





Zolder

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Deze verdieping biedt volop bergruimte en is bovendien geschikt om eventueel een extra slaapkamer te realiseren. Hier bevinden zich tevens de cv-installatie (Remeha HR, 2022) en de mechanische ventilatie.



Tuin

De achtertuin is netjes bestraat en biedt een vrij uitzicht aan de achterzijde. Dankzij de lengte van de tuin is er volop ruimte voor meerdere zitplekken, tuinmeubilair of speelruimte.

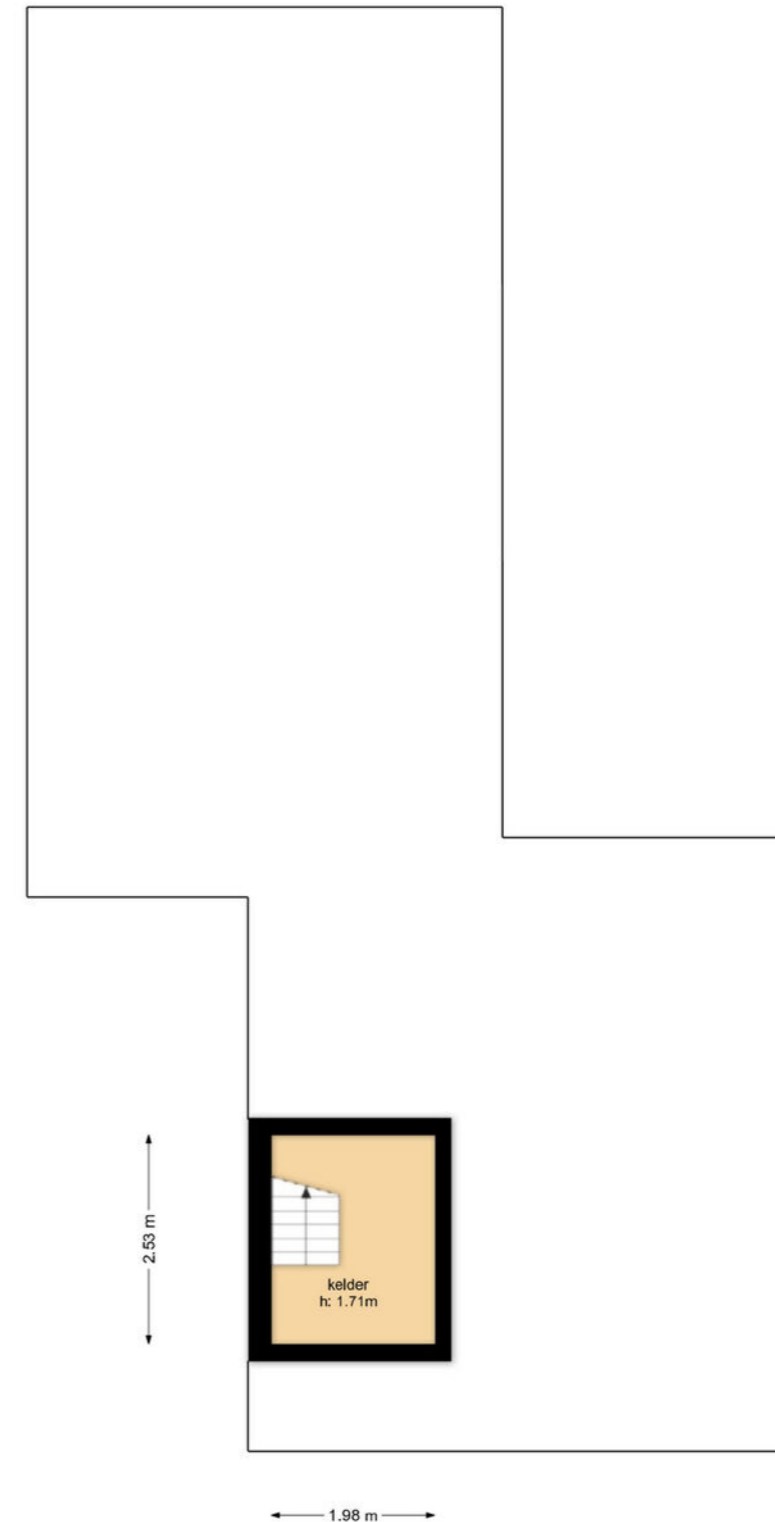
Achterin de tuin staat een praktisch schuurtje waar de containers netjes uit het zicht geplaatst kunnen worden. Een fijne buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van privacy en ruimte.







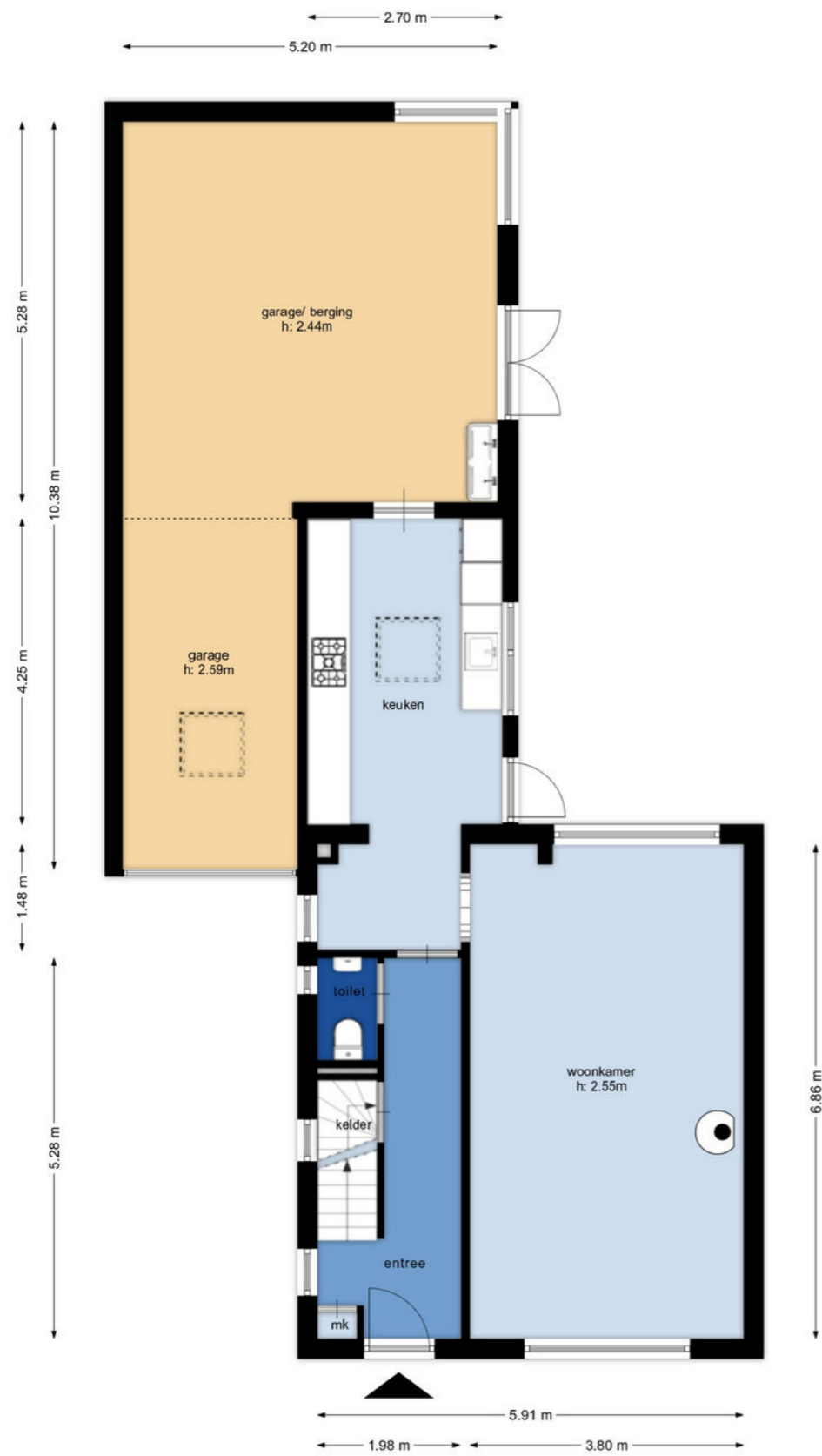
Plattegrond kelder



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

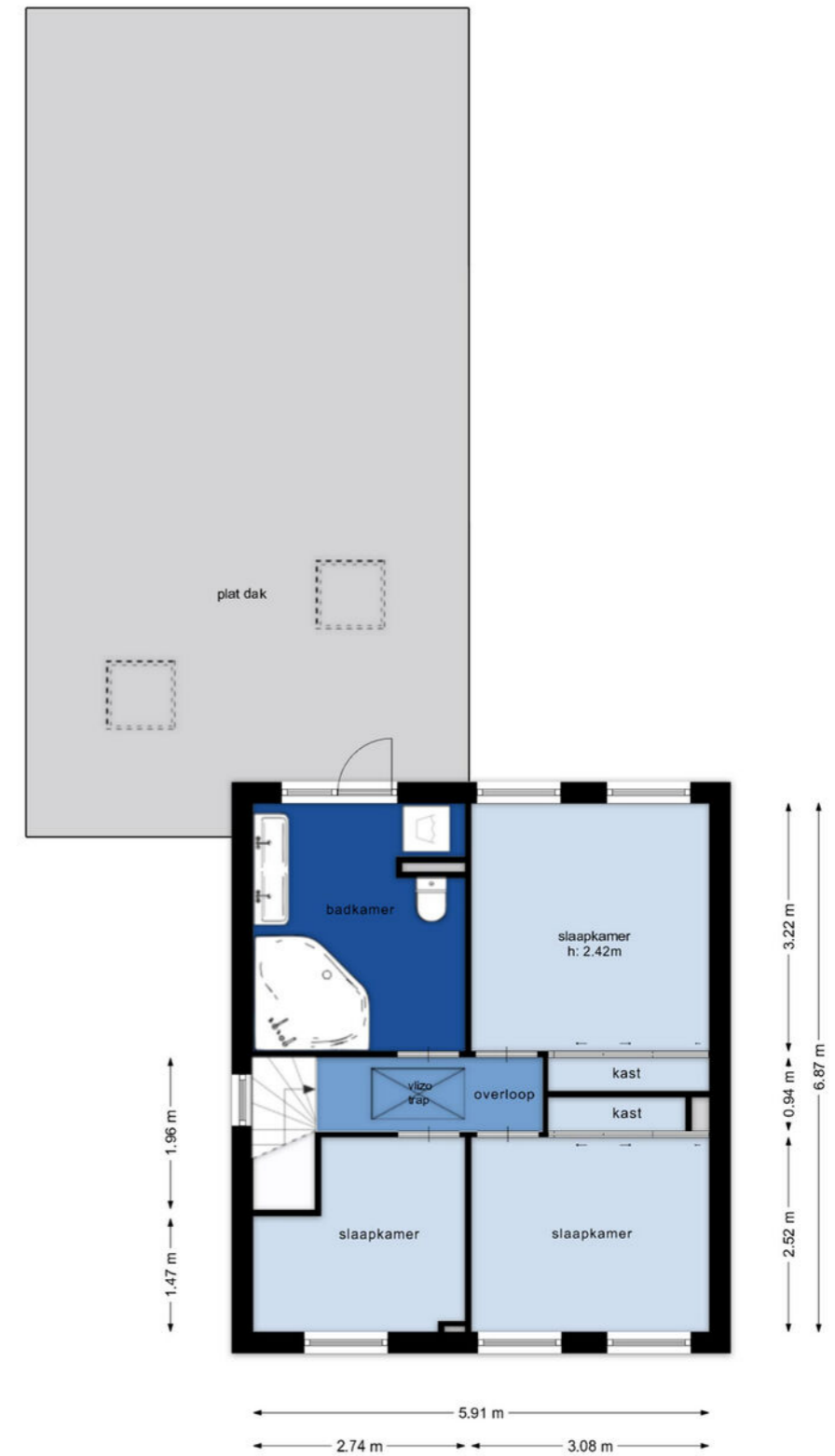


Plattegrond begane grond



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

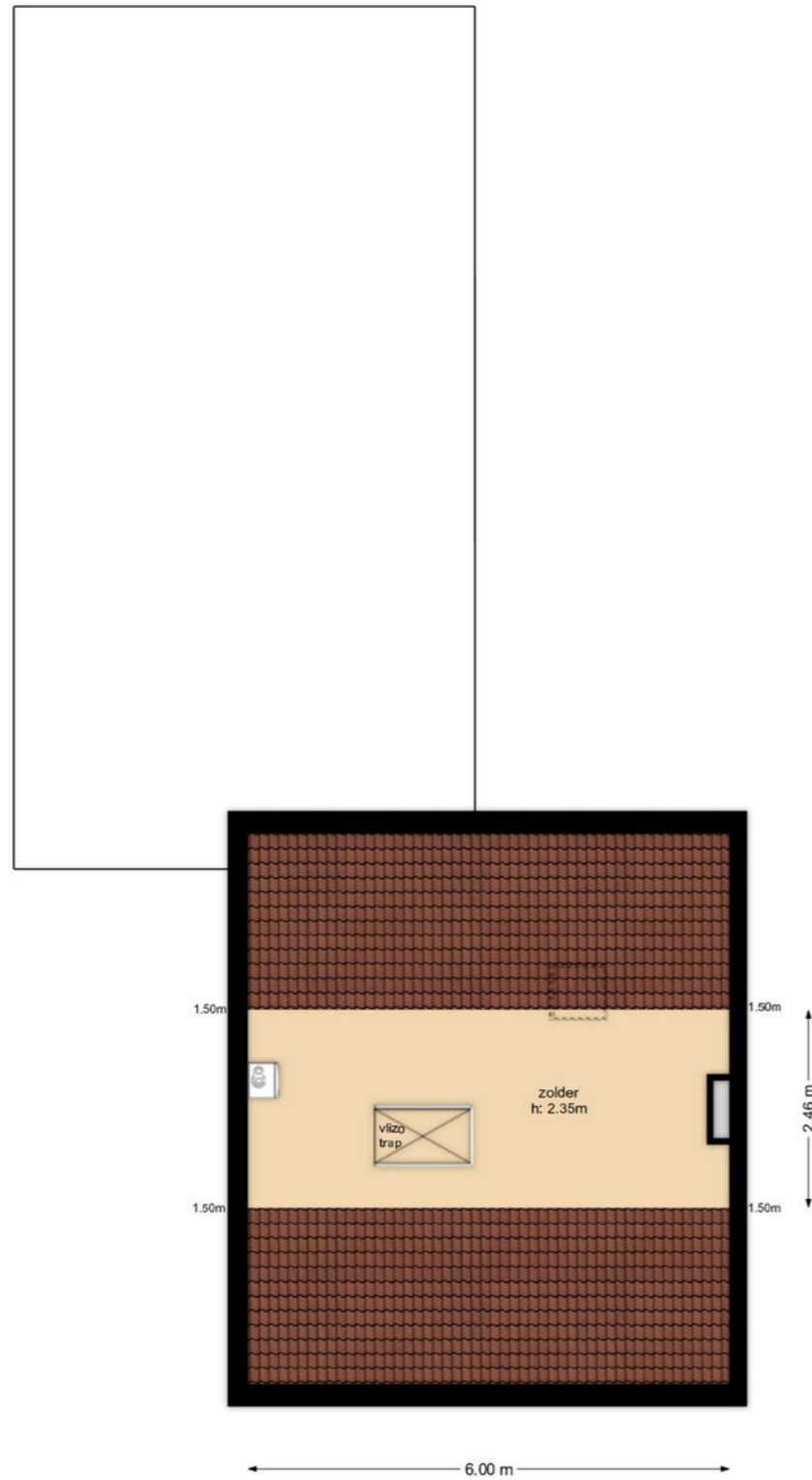
Plattegrond 1e verdieping



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



Plattegrond zolder



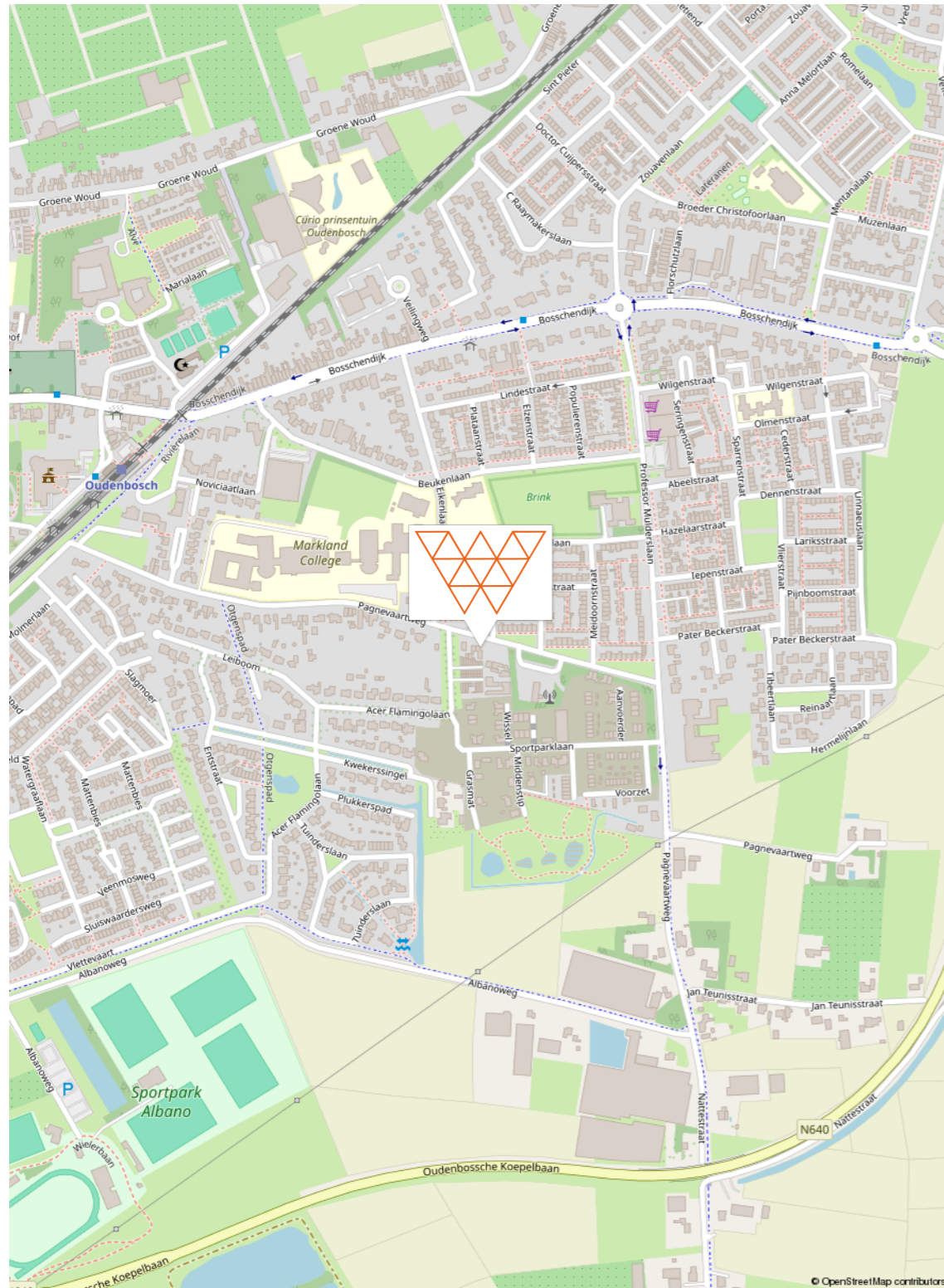
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Kadastrale kaart



Locatie

Pagnevaartweg 76
4731 AE, Oudenbosch
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Ventilatorlampen slaapkamer 1 en 2	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten slaapkamer 1 en 2	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Pelletkachel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	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			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Houthok	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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. Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail 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 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



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen uitkomen