



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Mooie en
jonge tussen-
woning!

A++ energielabel

Ruime en lichte woonkamer

4 Slaapkamers

Moderne open keuken

Valkenbergse Amer 6

Willemstad

Vraagprijs € 415.000 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

Valkenbergse Amer 6
Willemstad

De tuin ligt superzonnig op het zuidwesten en biedt een achterom

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

Mooie en jonge tussenwoning met 4 slaapkamers, gelegen aan een heerlijk speelveld, parkeren voor de deur en op loopafstand van de historische vesting. De woning is zeer goed afgewerkt, biedt een energielabel A++, 6 zonnepanelen, 2 airco's, rolluiken rondom en vloerverwarming.

De tuin ligt superzonnig op het zuidwesten en biedt een achterom. De complete en moderne keuken en badkamer maken het luxegevoel en comfort compleet!



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2016
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	398 m ³
Perceeloppervlakte	129 m ²
Woonoppervlakte	112 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	A++
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2016

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1000 cm
Tuin breedte	500 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	verzorgd



Riante hoofdslaapkamer!

Indeling

Begane grond:

Entree, ruime hal met modern betegeld toilet voorzien van wandcloset en fontein, een vaste kast met de CV ketel (Intergas HR combiketel), de vaste trap naar de eerste verdieping, de moderne meterkast (8 groepen, een kookgroep, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar) en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ruim en licht dankzij de brede glazen schuifpui aan de achterzijde. Op de vloer liggen plavuizen in houtlook met vloerverwarming als hoofdverwarming, welke ook doorloopt in de hal, het toilet en de keuken. Extra comfort, zeker in de zomer, biedt de airconditioning.

De trapkast biedt een zee aan ruimte en is vanuit de woonkamer te bereiken.

De open keuken is uitgerust met een moderne keukeninrichting voorzien van een koelvriescombinatie met no-frost vriesgedeelte, een combi-oven, een volledig geïntegreerde vaatwasmachine,

een 4-pits inductiekookplaat, een afzuigkap en een Quooker. De vaatwasser en de afzuigkap zijn recent nog vernieuwd!

Vanuit de keuken heb je uitzicht over het parkeergedeelte richting het speelveld.

De wanden zijn mooi glad gestuct.

Eerste verdieping:

Bovenhal met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Eén slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en twee kamers aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaat en glad gestucte wanden.

De moderne badkamer is geheel betegeld en biedt ruimte aan een heerlijk ruime inloopdouche. Daarnaast is in de badkamer een tweede toilet gesitueerd alsmede een wastafelmeubel, een grote spiegel, een wandmeubel en een wandradiator.

De gehele eerste verdieping is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Tweede verdieping:

Deze verdieping doet uitstekend dienst als riante hoofdslaapkamer. Ook hier is de vloer afgewerkt met laminaat, zijn er mooie kastruimtes aanwezig, een groot dakraam met verduistering en een hor alsmede airconditioning.

Fraai weggewerkt achter mooie deuren zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden met daarnaast een compact werkblad met spoelbak voorzien van een koud water kraan. Ook achter de knieschotten is aan twee zijden bergruimte gesitueerd.

Achtertuin:

De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin met buitenkraan, berging voorzien van elektra en een achterom.

De tuin ligt heerlijk op het zuidwesten en biedt veel zonuren.

Tegen de achtergevel is een zonnescherm gemonteerd welke elektrisch bedienbaar is. Ook is de achterpui volledig afsluitbaar met het elektrisch bedienbare rolluik.



Algemeen:

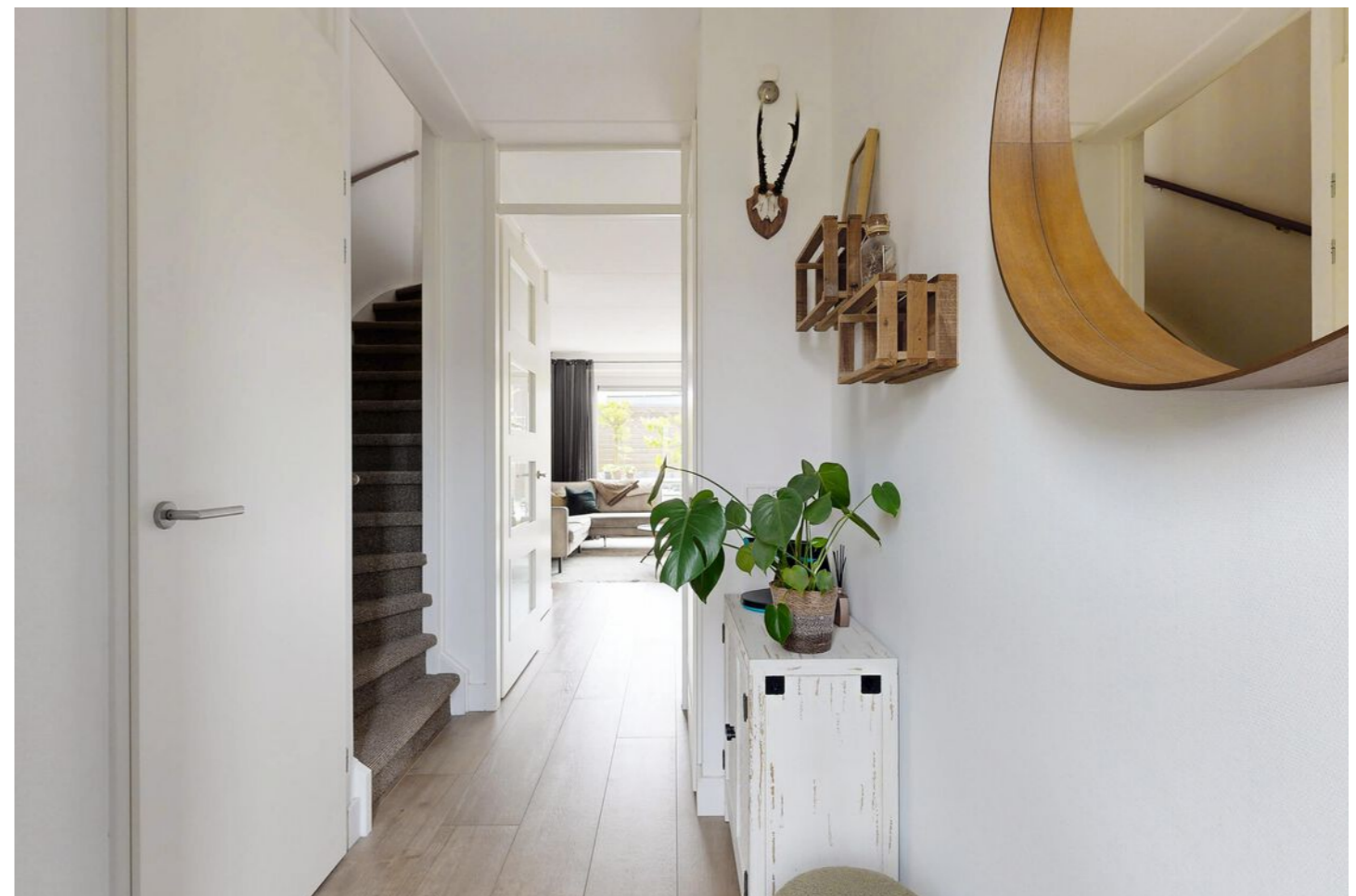
- Mooie jonge en goed onderhouden woning;
- Leuke ligging aan speelveld;
- 6 zonnepanelen voor eigen energieopwekking;
- De woning is met uitzondering van de voordeur voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken;
- Alle ramen zijn voorzien van horren;
- Het buitenschilderwerk is in mei 2025 volledig professioneel uitgevoerd;
- Vloerverwarming als hoofdverwarming op de gehele begane grond.

Leuke
ligging aan
speelveld!



Entree

Entree, ruime hal met modern betegeld toilet voorzien van wandcloset en fontein, een vaste kast met de CV ketel (Intergas HR combiketel), de vaste trap naar de eerste verdieping, de moderne meterkast (8 groepen, een kookgroep, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar) en toegang tot de woonkamer.





Woonkamer

De woonkamer is ruim en licht dankzij de brede glazen schuifpui aan de achterzijde. Op de vloer liggen plavuizen in houtlook met vloerverwarming als hoofdverwarming, welke ook doorloopt in de hal, het toilet en de keuken. Extra comfort, zeker in de zomer, biedt de airconditioning. De trapkast biedt een zee aan ruimte en is vanuit de woonkamer te bereiken.





Keuken

De open keuken is uitgerust met een moderne keukeninrichting voorzien van een koelvriescombinatie met no-frost vriesgedeelte, een combi-oven, een volledig geïntegreerde vaatwasmachine, een 4-pits inductiekookplaat, een afzuigkap en een Quooker. De vaatwasser en de afzuigkap zijn recent nog vernieuwd!

Vanuit de keuken heb je uitzicht over het parkeergedeelte richting het speelveld.





Eerste verdieping

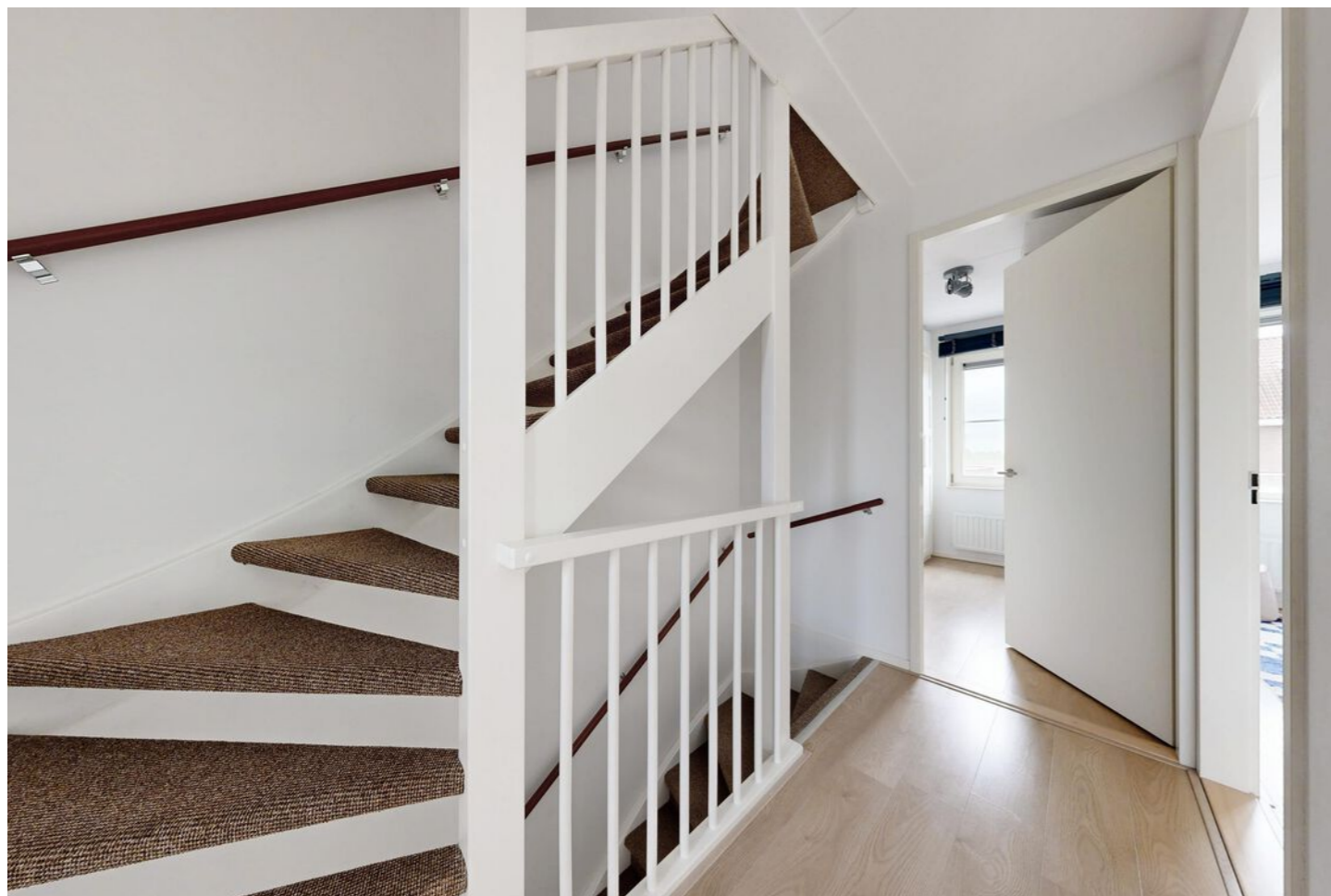
Bovenhal met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De gehele eerste verdieping is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.



Slaapkamers

Eén slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en twee kamers aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaat en glad gestucte wanden.







Badkamer

De moderne badkamer is geheel betegeld en biedt ruimte aan een heerlijk ruime inloopdouche. Daarnaast is in de badkamer een tweede toilet gesitueerd alsmede een wastafelmeubel, een grote spiegel, een wandmeubel en een wandradiator.





Tweede verdieping

Deze verdieping doet uitstekend dienst als riante hoofdslaapkamer. Ook hier is de vloer afgewerkt met laminaat, zijn er mooie kastruimtes aanwezig, een groot dakraam met verduistering en een hor alsmede airconditioning. Fraai weggewerkt achter mooie deuren zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden met daarnaast een compact werkblad met spoelbak voorzien van een koud water kraan. Ook achter de knieschotten is aan twee zijden bergruimte gesitueerd.





Tuin

De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin met buitenkraan, berging voorzien van elektra en een achterom.

De tuin ligt heerlijk op het zuidwesten en biedt veel zonuren.

Tegen de achtergevel is een zonnescherm gemonteerd welke elektrisch bedienbaar is. Ook is de achterpui volledig afsluitbaar met het elektrisch bedienbare rolluik.

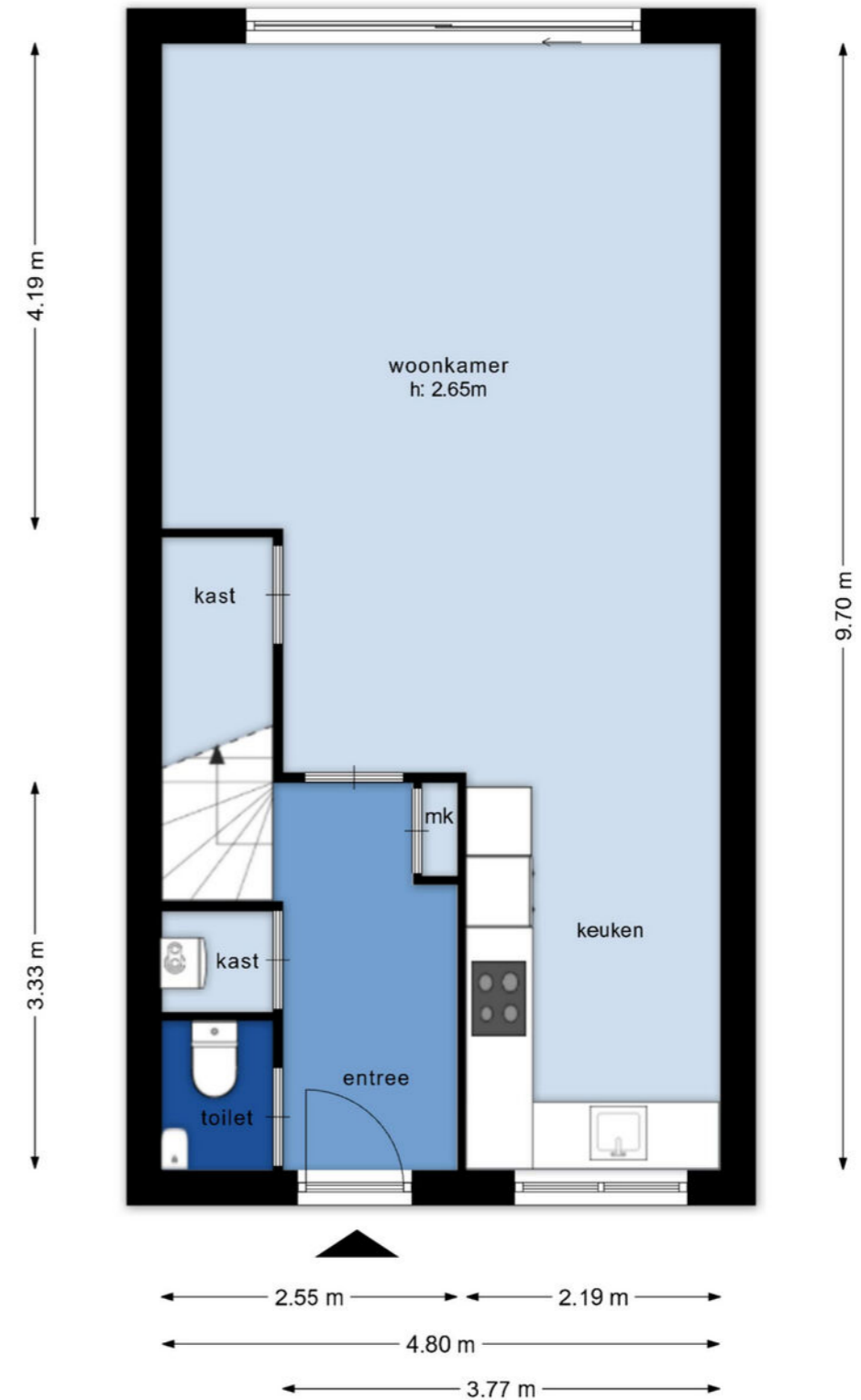








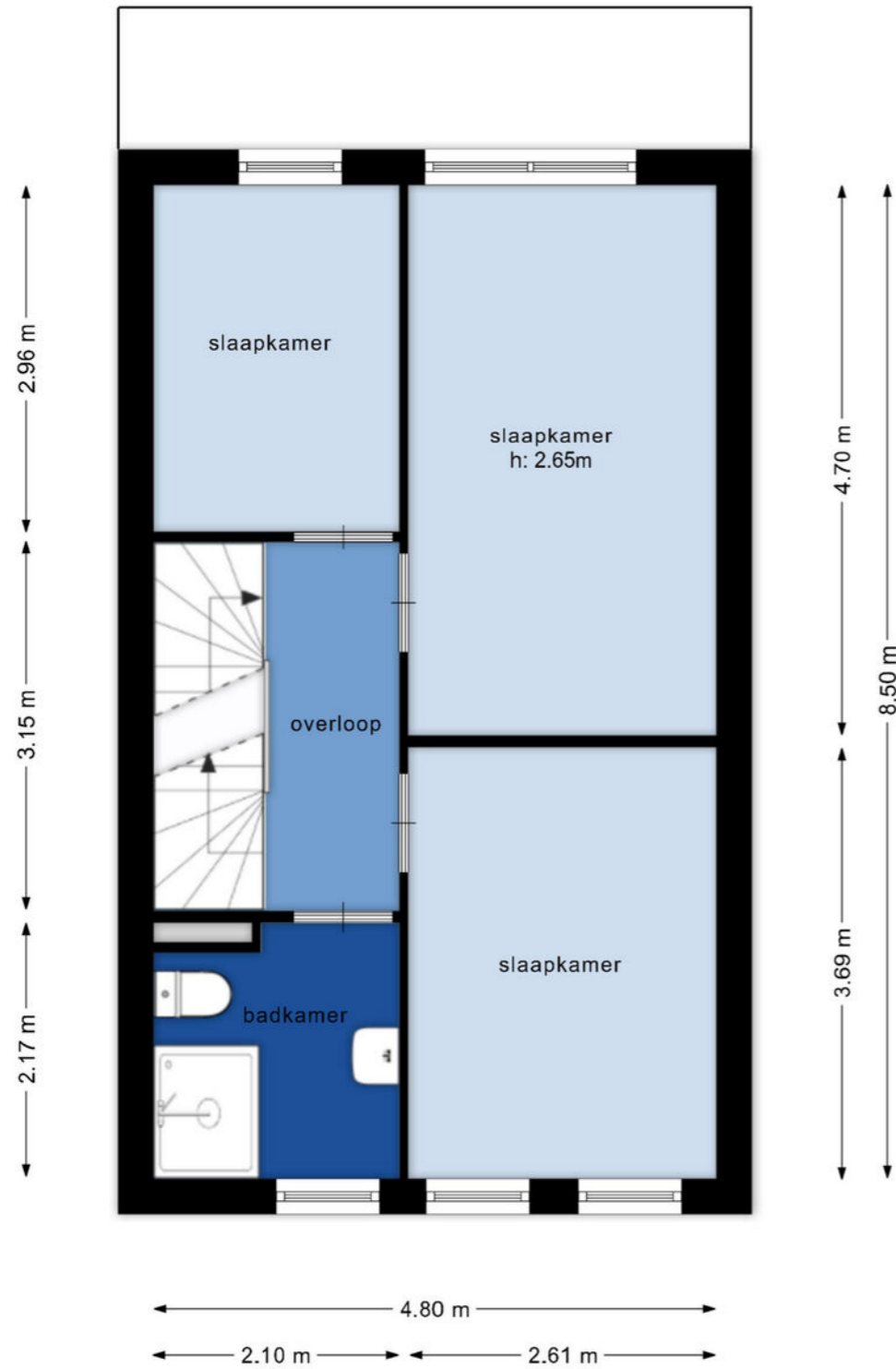
Plattegrond begane grond



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

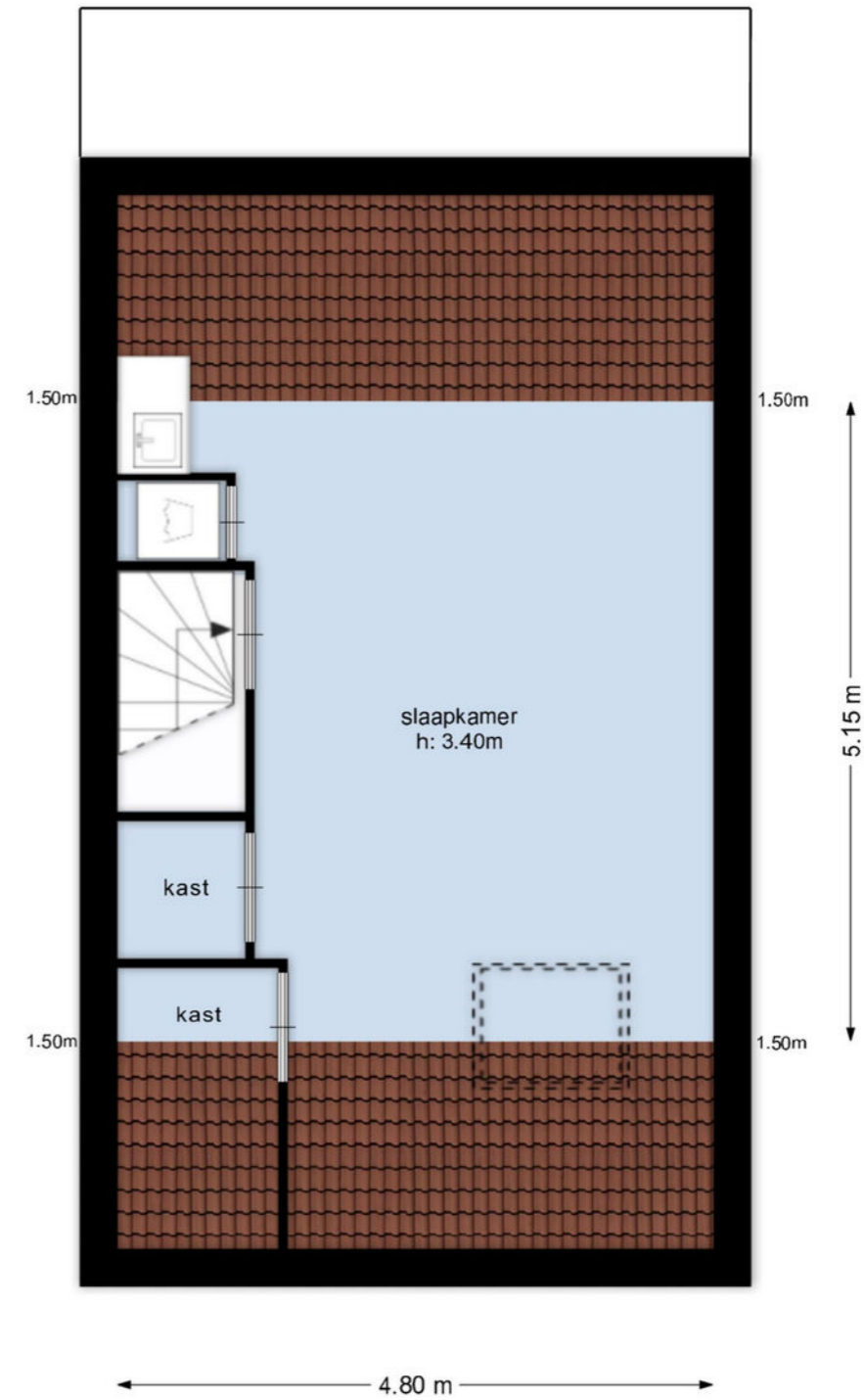


Plattegrond 1e verdieping



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



Kadastrale kaart



Locatie

Valkenbergse Amer 6
4797 EV, Willemstad
Noord-Brabant



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	
- Hanglamp toilet begane grond, lamp gang begane grond en 1e etage en lamp middelste kamer 1e etage & lampen aan muur huiskamer en zolder		X	
- Hanglamp zolder en hanglamp eettafel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast middelste kamer 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vloerkleden		X	
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- (Losse) Zwarte kast keuken		X	
- Overige losse keukeninventaris		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Zonnepanelen 2x op schuur			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
2x planten (blauwe regen & druif) in grijze pot bij "pergola".	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Losse hanglampjes bij "pergola".		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuinmeubels voor- en achterzijde.		X	
- Olijfbom in pot voortuin		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. 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