



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Riante oprit  
met garage!



Rustige omgeving

Ruime woonkamer

C label

Moderne keuken

**Friesestraat 3**

Heijningen

Vraagprijs € 385.000 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

## Friesestraat 3 Heijningen

*Heerlijk wonen in een rustige buurt in Heijningen met een riante eigen oprit, garage en verrassend veel comfort!*

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

In een rustige en prettige woonomgeving in Heijningen staat deze verzorgde geschakelde woning met eigen oprit, garage en een fijne achtertuin. De woning beschikt over een ruime woonkamer, moderne keuken, twee royale slaapkamers en diverse comfortabele voorzieningen zoals airconditioning en een recent vernieuwde cv-installatie. Origineel is de woning als bungalow gebouwd, dus ook het toevoegen van een slaapkamer op de begane grond is mogelijk. Wat ook heel fijn is, de dakpannen en de keuken zijn in 2024 vernieuwd en in 2025 de badkamer.

Kortom, een ideale woning voor wie op zoek is naar rust, ruimte en gemak.



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1965
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	Voorzien van elektra

### Maten object

Aantal kamers	3
Inhoud	360 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	318 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	108 m <sup>2</sup>

### Energie & isolatie

Energie label	<b>C</b>
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen en minder validen
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2025

### Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1150 cm
Tuin breedte	1000 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



## Moderne keukens van 2024

### Indeling

#### Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal, waar de meterkast is (5 groepen, een fornuisgroep, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar). Daarnaast vind je hier de trapopgang naar de eerste verdieping, een gedeeltelijk betegeld toilet en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is speels ingedeeld in een L-vorm en biedt volop leefruimte. Aan de voorzijde zorgen de grote raampartijen voor een aangename hoeveelheid daglicht. Centraal in de ruimte bevindt zich de zithoek, die naadloos overloopt in de eethoek. Een heerlijke plek om samen te komen en gezellig te tafelen met familie en vrienden. Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van een airconditioning die tevens kan verwarmen.

De keuken is in 2024 geplaatst en uitgevoerd in een moderne wandopstelling en beschikt over een stijlvol glanzend werkblad gecombineerd met licht houten fronten.

De keuken is voorzien van een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, combi oven-magnetron, afzuigkap, koelkast, vriezer en diverse opbergkasten. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken. Hier is de cv-installatie geplaatst (Remeha Tzerra HR combi, 2025) en daarnaast is er voldoende ruimte voor voorraad of extra opslag.

De badkamer is in 2025 gerealiseerd en bevindt zich eveneens op de begane grond. Deze is netjes afgewerkt met grijze vloertegels en witte wandtegels. De ruime douchehoek is uitgevoerd met stijlvolle marmerlook tegels en voorzien van zowel een regen- als handdouche. Daarnaast beschikt de badkamer over een wastafelmeubel met zwarte fronten, inbouwspots en een praktische verhoging voor het plaatsen van wasapparatuur op comfortabele werkhoogte.

#### Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar zich twee ruime slaapkamers bevinden.

Beide slaapkamers beschikken over grote ramen in de dakkapellen met draaikiepfunctie, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. De slaapkamer aan de voorzijde is bovendien voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen wastafel, wat extra comfort biedt. Daarnaast is deze kamer voorzien van een airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen.

Ook bevindt zich hier een royale ingebouwde kast in de knieschotten, ideaal als kledingkast of extra bergruimte.

Op de overloop is eveneens een ruime bergkast aanwezig, eveneens verwerkt in de knieschotten.



### Tuin:

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt voldoende ruimte om heerlijk buiten te genieten van middag en avondzon. De tuin is verzorgd aangelegd met nette bestrating en achterin een gedeelte met grind, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke uitstraling.

Direct aan de woning bevindt zich een nette overkapping, waar je heerlijk beschut kunt zitten en optimaal kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een praktische buitenkraan aanwezig.

Aan de zijkant van de tuin staat een ruime schuur/garage voorzien van elektra. Dankzij de garagedeur is deze ruimte geschikt voor het stallen van een auto, maar uiteraard ook perfect te gebruiken als hobbyruimte of voor extra opslag.

### Algemeen

- Glasvezel aanwezig;
- Rolluiken welke elektrische te bedienen zijn;
- 2 airco's welke ook kunnen verwarmen;
- Keuken, badkamer en dakpannen recent vernieuwd;
- Met het vernieuwen van de dakpannen is ook meteen het dak geïsoleerd;
- In 2024 zijn de spouwmuren geïsoleerd;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing.



### Entree

Via de entree kom je binnen in de hal, waar de meterkast is (5 groepen, een fornuisgroep, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar). Daarnaast vind je hier de trapopgang naar de eerste verdieping, een gedeeltelijk betegeld toilet en de toegang tot de woonkamer.





## Woonkamer

De woonkamer is speels ingedeeld in een L-vorm en biedt volop leefruimte. Aan de voorzijde zorgen de grote raampartijen voor een aangename hoeveelheid daglicht. Centraal in de ruimte bevindt zich de zithoek, die naadloos overloopt in de eethoek. Een heerlijke plek om samen te komen en gezellig te tafelen met familie en vrienden. Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van een airconditioning die tevens kan verwarmen.







## Keuken

De keuken is in 2024 geplaatst en uitgevoerd in een moderne wandopstelling en beschikt over een stijlvol glanzend werkblad gecombineerd met licht houten fronten. De keuken is voorzien van een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, combi oven-magnetron, afzuigkap, koelkast, vriezer en diverse opbergkasten. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

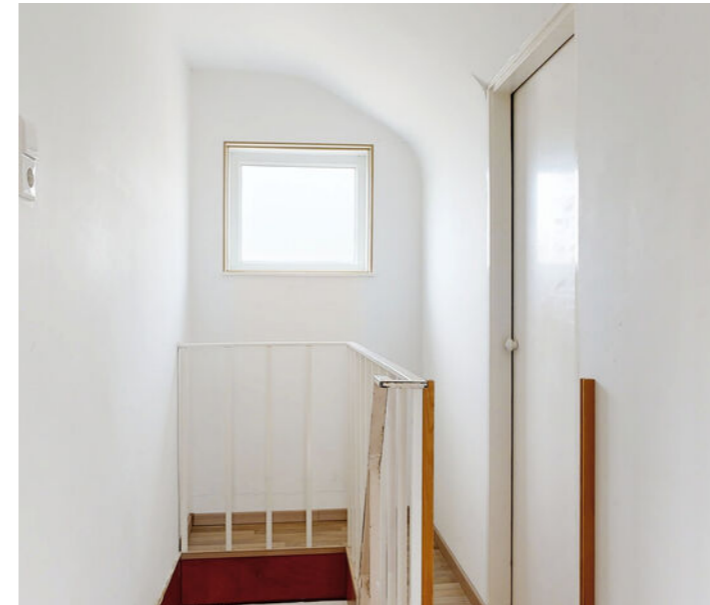




## Badkamer

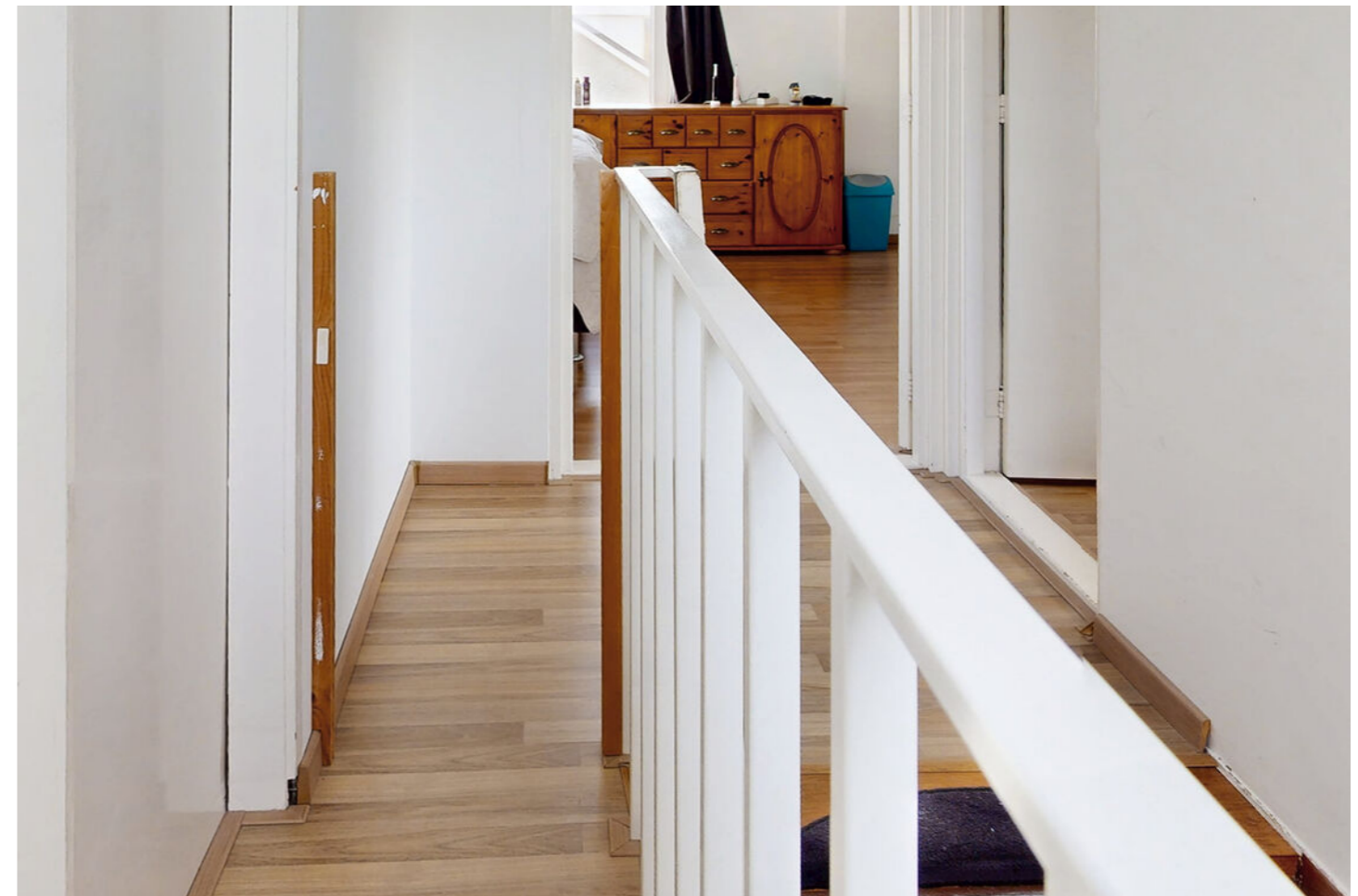
De badkamer is in 2025 gerealiseerd en bevindt zich eveneens op de begane grond. Deze is netjes afgewerkt met grijze vloertegels en witte wandtegels. De ruime douchehoek is uitgevoerd met stijlvolle marmelook tegels en voorzien van zowel een regen- als handdouche. Daarnaast beschikt de badkamer over een wastafelmeubel met zwarte fronten, inbouwspots en een praktische verhoging voor het plaatsen van wasapparatuur op comfortabele werkhoogte.





## Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar zich twee ruime slaapkamers bevinden. Op de overloop is een ruime bergkast aanwezig en verwerkt in de knieschotten.





## Slaapkamers

Beide slaapkamers beschikken over grote ramen in de dakkapellen met draai-kiepfunctie, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. De slaapkamer aan de voorzijde is bovendien voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen wastafel, wat extra comfort biedt. Daarnaast is deze kamer voorzien van een airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen. Ook bevindt zich hier een royale ingebouwde kast in de knieschotten.

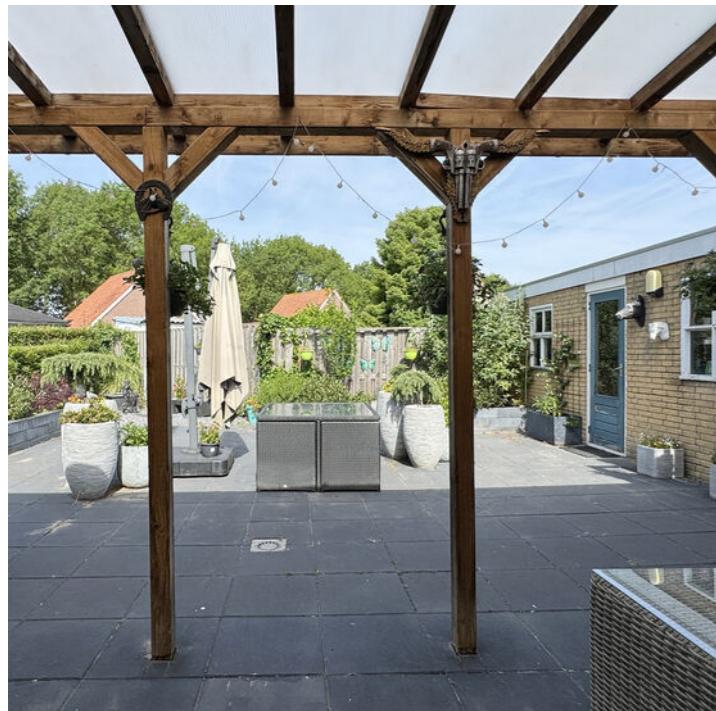




## Tuin

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt voldoende ruimte om heerlijk buiten te genieten van middag en avondzon. De tuin is verzorgd aangelegd met nette bestrating en achterin een gedeelte met grind, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke uitstraling.





## Overkapping

Direct aan de woning bevindt zich een nette overkapping, waar je heerlijk beschut kunt zitten en optimaal kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een praktische buitenkraan aanwezig.



## Schuur/garage

Aan de zijkant van de tuin staat een ruime schuur/garage voorzien van elektra. Dankzij de garagedeur is deze ruimte geschikt voor het stallen van een auto, maar uiteraard ook perfect te gebruiken als hobbyruimte of voor extra opslag.



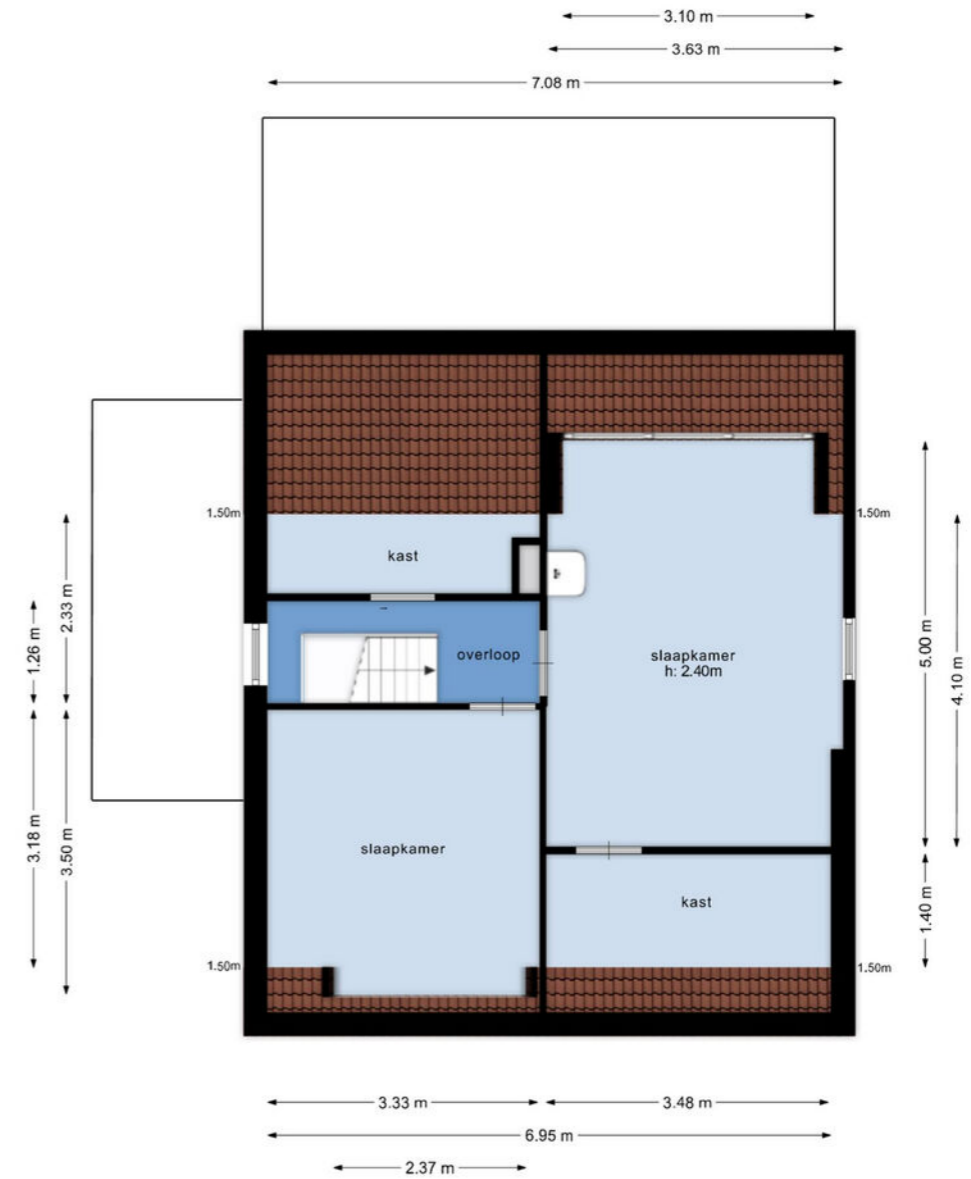


# Plattegrond begane grond



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

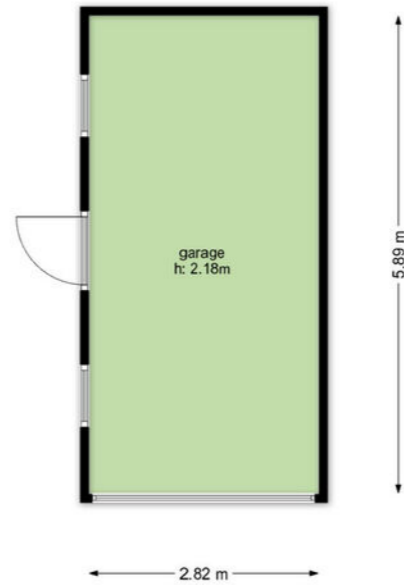
# Plattegrond 1e verdieping



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



# Plattegrond garage



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

# Kadastrale kaart



# Locatie

**Friesestraat 3**  
4794 AC, Heijningen  
Noord-Brabant



# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kasten boven	X		
- Kast bij de ketel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Airfryer		X	
Woning - Sanitair/sauna			



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Parasol	X		
Droogmolen	X		
Tuinset met 4 stoelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiator folie	X		
Tuin - Inrichting			

## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grote potten achter	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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