



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Heerlijk
wonen!

4 slaapkamers

Carport en garage

Zonnige tuin

15 zonnepanelen

Leeuwerikstraat 24

Fijnaart

Vraagprijs € 450.000 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 NRVt, 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

Leeuwerikstraat 24
Fijnaart

*2-1 kapwoning gelegen
in een fijne woonwijk*

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

Heerlijk wonen in een fijne woonwijk waar je rust en ruimte hebt. Deze 2-1 kapwoning ligt aan de voorzijde lekker vrij doordat er geen huizen direct tegenover de woning staan. Je woont dus in een woonwijk wat super fijn is met kinderen, maar wel met vrijheid. De woning zelf heeft een ruime lichte woonkamer, nette keuken, praktische bijkeuken, vier slaapkamers en een keurige badkamer. Los van dit heb je een royale oprit, een carport én een garage. Oftewel, je parkeert zo 3 auto's op eigen perceel. Heb je een caravan of camper? Ook geen probleem, want dit past gewoon. De tuin is een heerlijk plekje om te ontspannen. Met een oriëntatie op het zuidwesten kun je tot in de late uurtjes genieten van het zonnetje. De perfecte plek om de mooiste momenten te beleven met familie en vrienden.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1988
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	365 m ³
Perceeloppervlakte	241 m ²
Woonoppervlakte	104 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2021

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1300 cm
Tuin breedte	830 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	verzorgd



Indeling

Begane grond:

Entree met de trapopgang naar de eerste verdieping, vernieuwde meterkast met onder andere de groep voor de autolader en de groep voor de zonnepanelen, er is toegang tot de woonkamer en er is toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Je komt in het midden van de woonkamer binnen. Aan de voorzijde is lekker veel ruimte. Dit zie je ook aan de grote hoekbank welke geplaatst is en dan heb je nog genoeg ruimte over. Door de grote ramen kijk je vrij weg aan de voorzijde.

Aan de achterzijde heb je ruimte voor de eettafel en hier is ook de keuken. De inrichting is in hoekopstelling en er is een mooi natuurstenen blad. Verder is er een koelkast, vaatwasser, combimagnetron, 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap.

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken te bereiken! Super fijn om zo'n ruimte in je huis te hebben. Hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien en verder is er een vaste kast. Vanuit de

Tuin op het zuidwesten

bijkeuken kun je via een loopdeur de tuin bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop met trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Twee van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen. De grootste van de twee heeft een dakkapel en hier is ook ruimte genoeg om een grote kast te plaatsen. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en hier zorgt een dakraam voor lekker veel lichtinval.

De badkamer is geheel betegeld en netjes afgewerkt. Er is een ligbad met douchescherm, een wandcloset en een wastafel in meubel. Verder is er een dakraam voor licht en de mogelijkheid om te ventileren.

Tweede verdieping:

Overloop met de opstelplaats van de cv-ketel, de omvormer voor de zonnepanelen en er is bergruimte achter de knieschotten.

Vanaf de overloop is ook nog een vierde slaapkamer te bereiken. Deze vierde slaapkamer heeft een gezellig karakter. Je ziet hier namelijk de kapvorm. Achter de knieschotten is nog bergruimte aanwezig. Op deze kamer is een airconditioning aanwezig welke kan koelen en verwarmen.

Tuin:

De tuin is verzorgd aangelegd met gebakken materiaal als terras. Verder zijn er volgroeide en kleurrijke borders. Achterin de tuin is een poort en deze biedt toegang tot het pad aan de achterzijde. Het voornoemde pad is met de auto toegankelijk en daarmee kun je ook gemakkelijk achterom komen.

Als laatste kun je nog via een deur de garage bereiken. De garage is van steen en voorzien van elektra. Middels een geïsoleerde sectionaaldeur is de oprit te bereiken vanuit de garage.

De oprit is lang genoeg om met gemak twee auto's te parkeren. Eén auto kun je dan nog lekker kwijt onder de carport, nooit meer ruiten krabben dus.

Algemeen:

- op het dak van de woning liggen vijftien zonnepanelen.





Entree

Entree met de trapopgang naar de eerste verdieping, vernieuwde meterkast met onder andere de groep voor de autolader en de groep voor de zonnepanelen, er is toegang tot de woonkamer en er is toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteinje.



Woonkamer

Je komt in het midden van de woonkamer binnen. Aan de voorzijde is lekker veel ruimte. Dit zie je ook aan de grote hoekbank welke geplaatst is en dan heb je nog genoeg ruimte over. Door de grote ramen kijk je vrij weg aan de voorzijde.







Keuken

De inrichting is in hoekopstelling en er is een mooi natuurstenen blad. Verder is er een koelkast, vaatwasser, combimagnetron, 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap.





Bijkeuken

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken te bereiken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien en verder is er een vaste kast. Vanuit de bijkeuken kun je via een loopdeur de tuin bereiken.



Eerste verdieping

Overloop met trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.





Slaapkamers

Twee van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen. De grootste van de twee heeft een dakkapel en hier is ook ruimte genoeg om een grote kast te plaatsen. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en hier zorgt een dakraam voor lekker veel lichtinval.







Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en netjes afgewerkt. Er is een ligbad met douchescherm, een wandcloset en een wastafel in meubel. Verder is er een dakraam voor licht en de mogelijkheid om te ventileren.





Tweede verdieping

Overloop met de opstelplaats van de cv-ketel, de omvormer voor de zonnepanelen en er is bergruimte achter de knieschotten.

Vanaf de overloop is ook nog een vierde slaapkamer te bereiken. Deze vierde slaapkamer heeft een gezellig karakter. Je ziet hier namelijk de kapvorm. Achter de knieschotten is nog bergruimte aanwezig. Op deze kamer is een airconditioning aanwezig welke kan koelen en verwarmen.

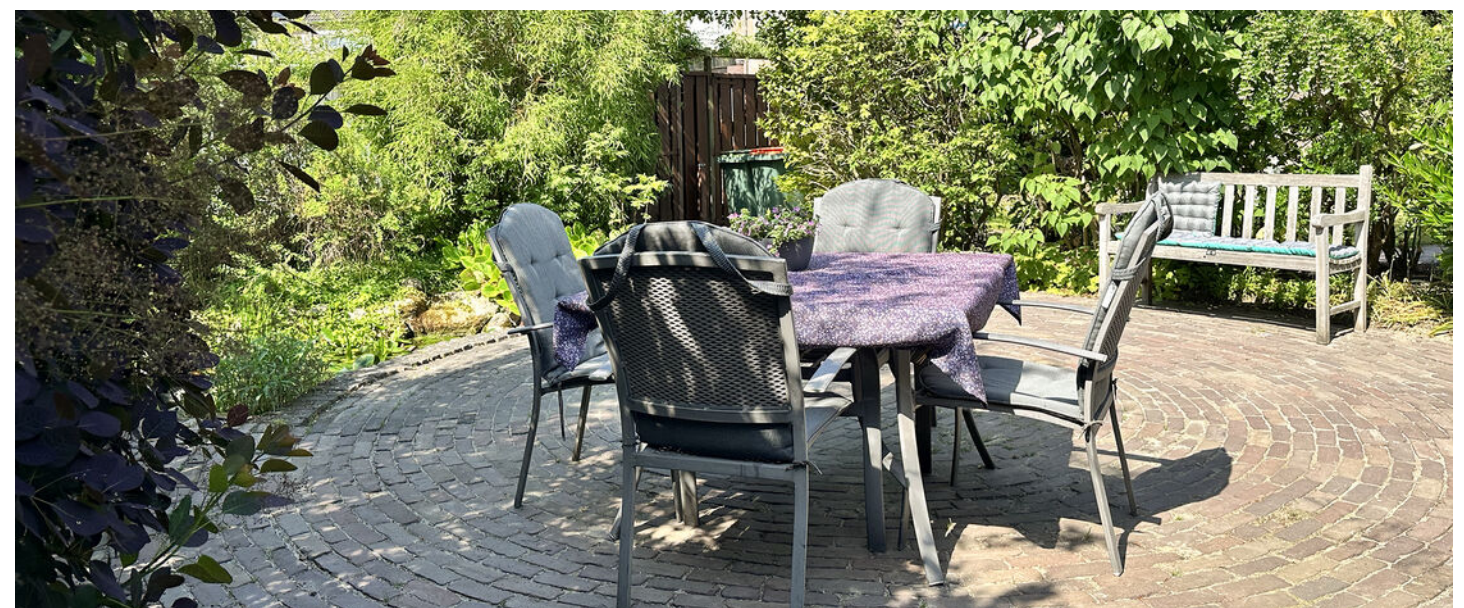
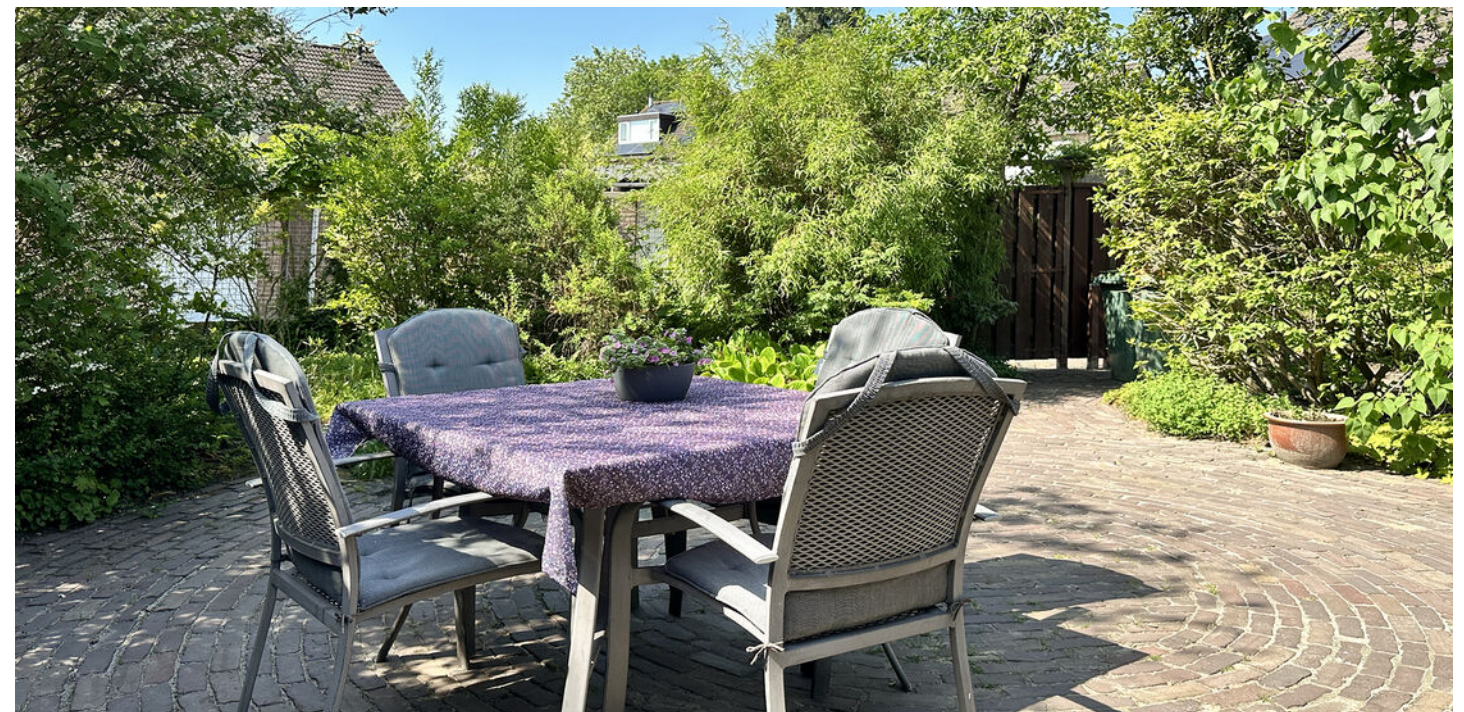




Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd met gebakken materiaal als terras. Verder zijn er volgroeide en kleurrijke borders. Achterin de tuin is een poort en deze biedt toegang tot het pad aan de achterzijde. Het voornoemde pad is met de auto toegankelijk en daarmee kun je ook gemakkelijk achterom komen. Als laatste kun je nog via een deur de garage bereiken. De garage is van steen en voorzien van elektra. Middels een geïsoleerde sectionaaldeur is de oprit te bereiken vanuit de garage.







Oprit

De oprit is lang genoeg om met gemak twee auto's te parkeren. Eén auto kun je dan nog lekker kwijt onder de carport, nooit meer ruiten krabben dus.



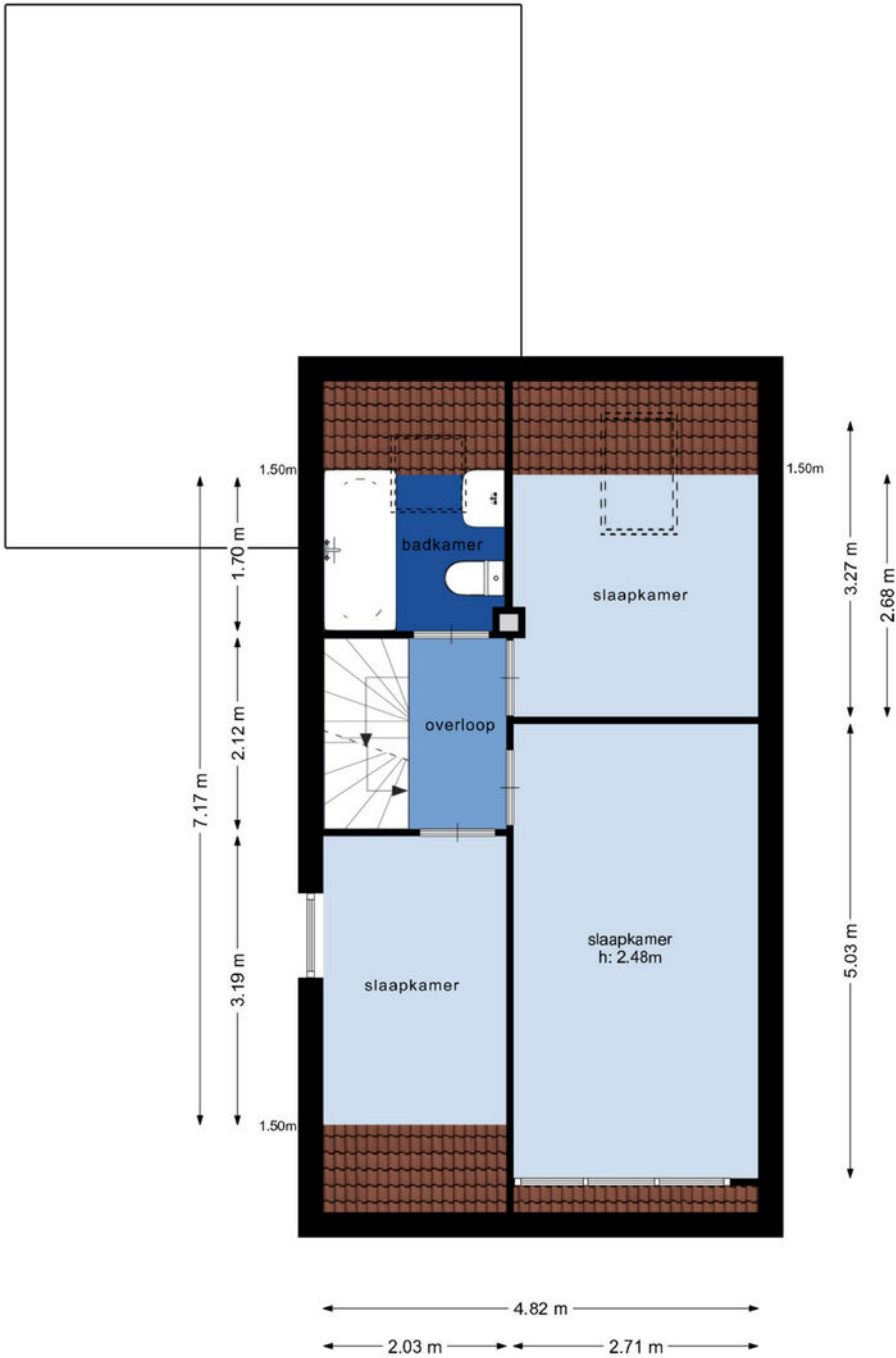


Plattegrond begane grond



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

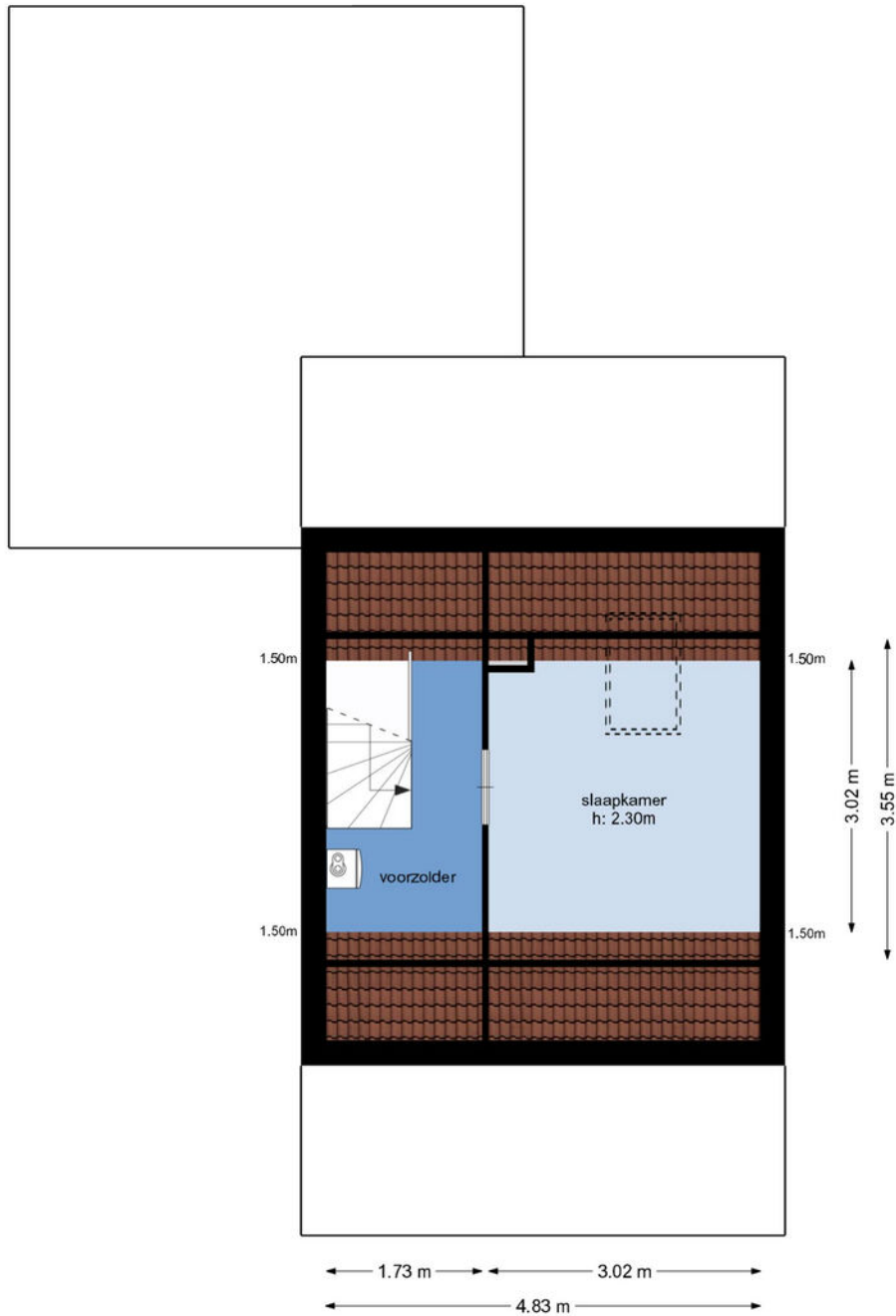
Plattegrond 1e verdieping



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

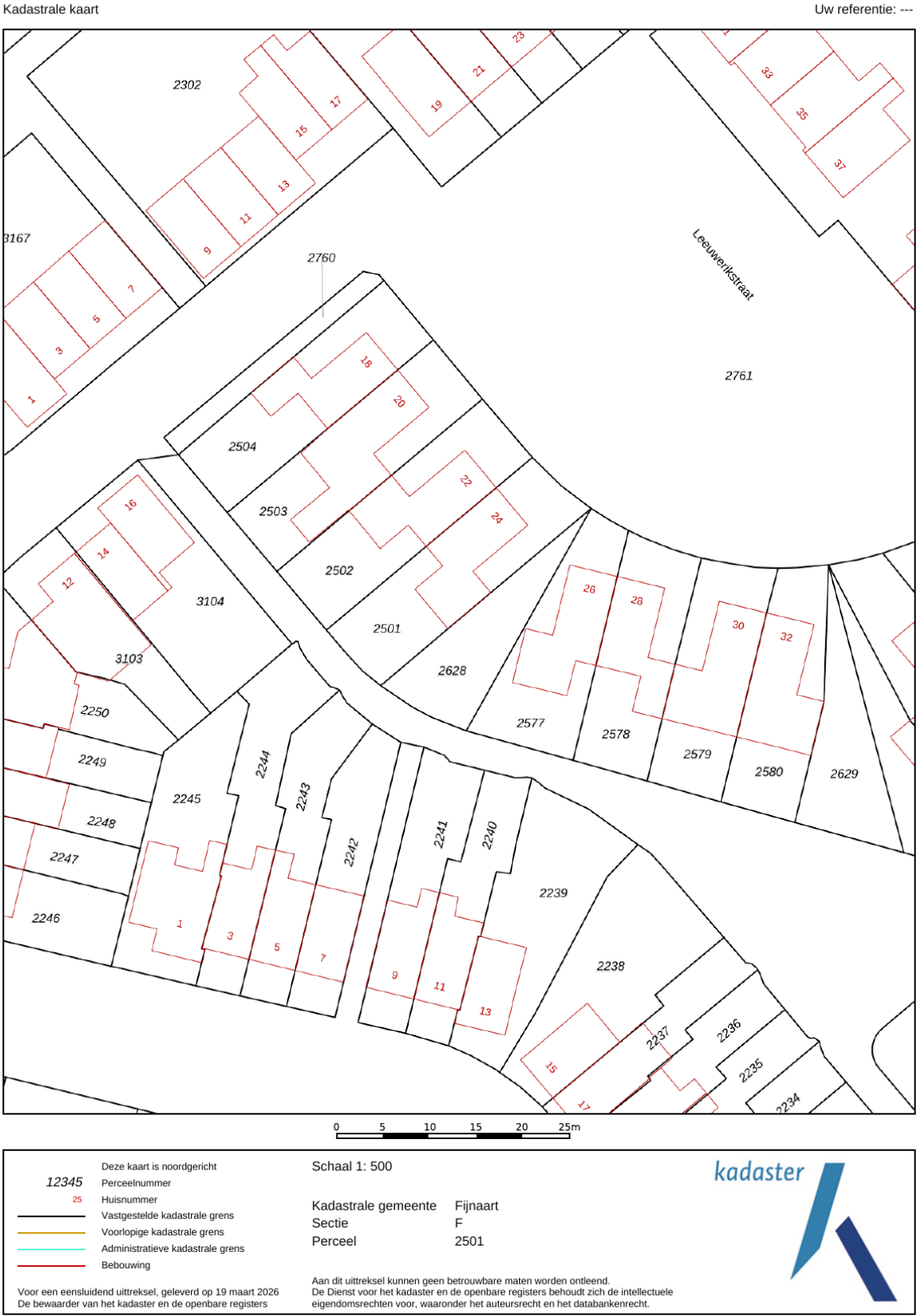


Plattegrond 2e verdieping



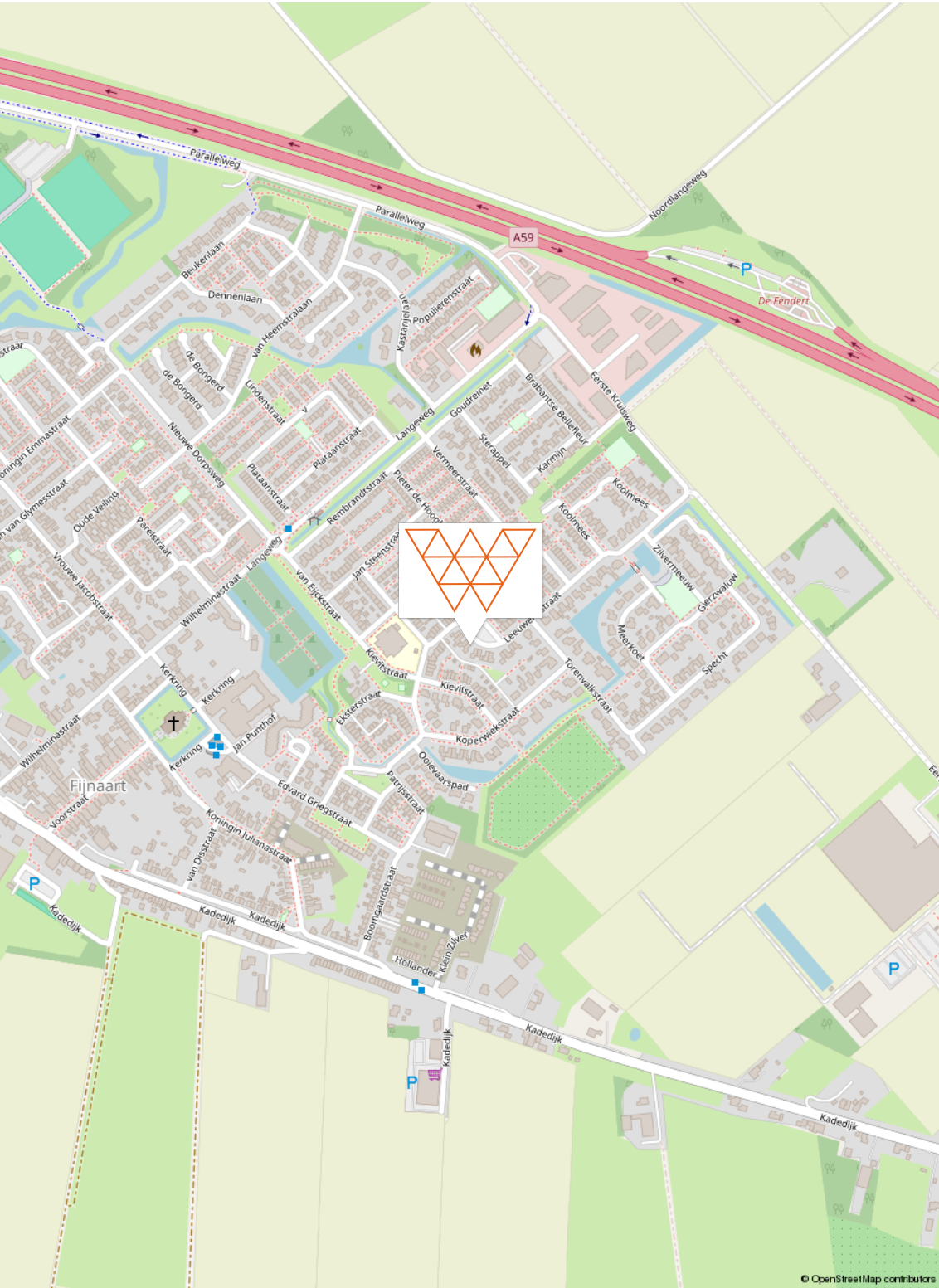
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Kadastrale kaart



Locatie

Leeuwerikstraat 24
4793 HE, Fijnaart
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			X
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	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		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
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
admini-stratieve 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 kindvriende-
lijke 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