



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Rustige
straat!

Royale leefruimtes

Onderhoudsvriendelijke tuin

Energielabel A

Parkeren op eigen erf

Oude Veiling 7

Fijnaart

Vraagprijs € 525.000 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

Oude Veiling 7 Fijnaart

Fors uitgebouwd familiehuis met verrassend veel leefruimte en een onderhoudsvriendelijke tuin!

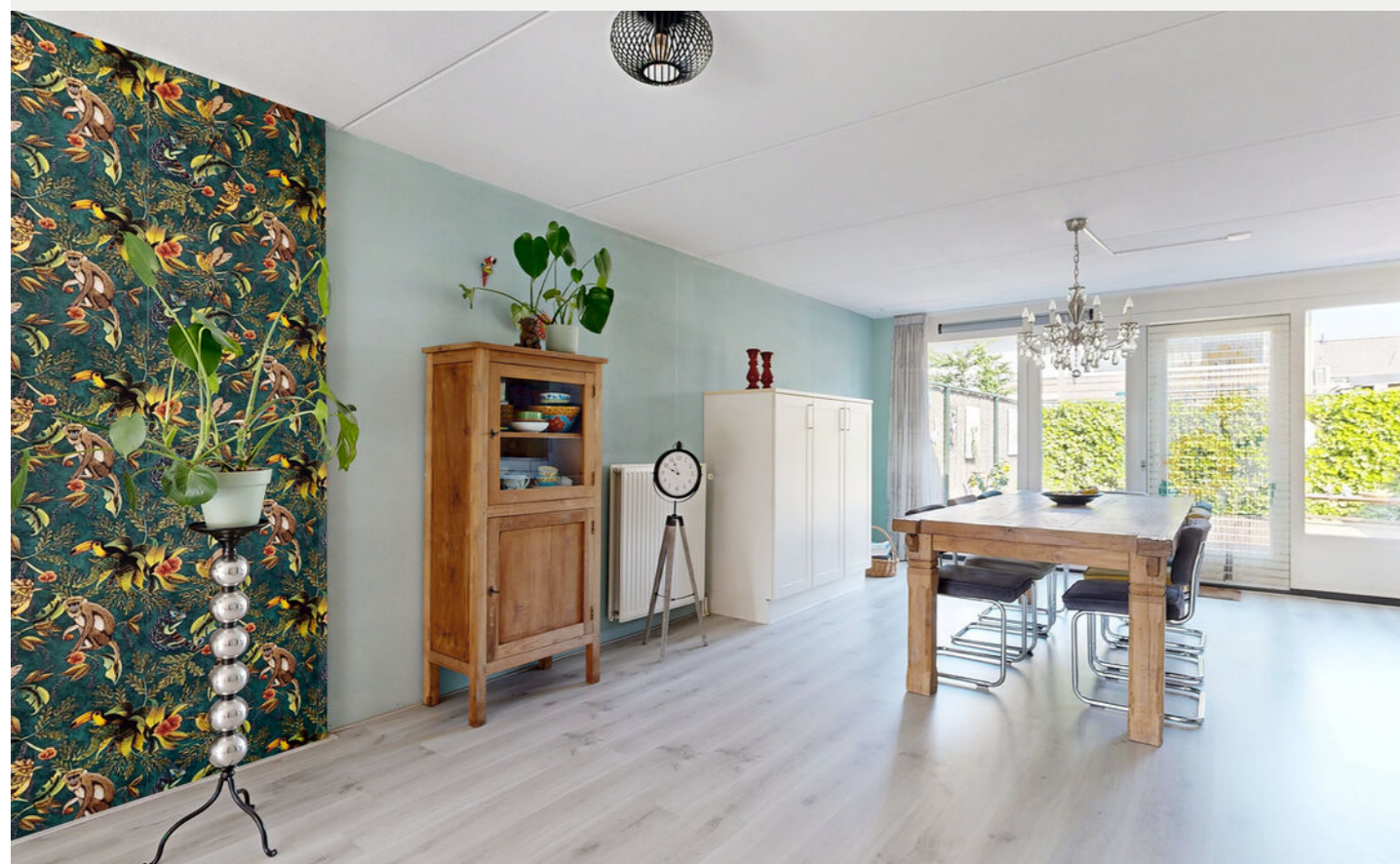
Een unieke 3D
beleving van deze
woning vindt u op
onze website in
het tabblad media
onder virtuele tour.
**Veel kijkplezier
gewenst!**

team Van Wensen.



In het kort

Veel ruimte nodig? Met 162m² aan woonoppervlakte kom je nooit meer ruimte tekort. En dan heb je ook nog een aangebouwde garage van 17m². Deze fors uitgebouwde woning ligt in een rustige straat en biedt parkeren op eigen erf, vier ruime slaapkamers en een onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin. Met zoveel ruimte en gemak, biedt deze woning alles wat een gezin nodig heeft. De royale leefruimtes, praktische indeling en rustige ligging maken dit een heerlijke plek om thuis te komen.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2006
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	620 m ³
Perceeloppervlakte	223 m ²
Woonoppervlakte	162 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2018

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	700 cm
Tuin breedte	900 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



Ruime woonkamer!

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in een verzorgde hal, voorzien van een fraaie breukstenen vloer. Hier bevinden zich de meterkast (5 groepen en 2 aardlekschakelaars), een ruim betegeld toilet met fonteintje en de vaste trap naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal betreed je de ruime woonkamer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte, waar de grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een tv-meubel, waardoor dit een fijne plek is om te ontspannen.

De woonkamer heeft een speelse U-vormige indeling, met in het midden een brede doorgang naar de leefkeuken aan de achterzijde. Hier is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor koken, eten en samenzijn naadloos samenkomen. Via de openslaande deuren heb je direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op mooie dagen op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

De keuken is geplaatst in de uitbouw en uitgevoerd in een praktische L-opstelling. De keuken is voorzien van een oven, 5-pits gaskookplaat, spoelbak met mengkraan en een vaatwasser. Een prettige ruimte met voldoende werk- en opberg ruimte.

Vanuit de woonkamer is tevens de garage bereikbaar. Deze ruimte is geschikt voor het stallen van een auto, maar biedt uiteraard ook volop mogelijkheden voor opslag. De garage beschikt over een handmatig bedienbare garagedeur en een aparte deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde is het draai-kiepraam prettig licht en kan uitstekend gebruikt worden als kinder-, werk- of hobbykamer.

Daarnaast bevindt zich de hoofdslaapkamer van deze verdieping. Een riante kamer welke beschikt over grote ramen en is afgewerkt met een nette vloerbedekking.

Ook de slaapkamer aan de achterzijde is royaal van formaat en zou ook uitstekend geschikt zijn als hoofdslaapkamer. Zowel deze kamer als de overloop zijn voorzien van nette vloerbedekking, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling.

De badkamer is ruim opgezet en volledig betegeld. Hier vindt je alles wat je nodig hebt: een wastafel, ligbad, toilet, een ruime douche met hand- en regendouche en een handdoekradiator.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je eerst op een riante voorzolder waar zich de aansluitingen voor wasapparatuur bevinden, evenals de mechanische ventilatie en de cv-installatie (Remeha Tzerra combi, 2018).

Daarnaast is er achter de knieschotten volop ruimte voor extra opslag.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een zeer ruime slaapkamer met dakkapel. De kamer strekt zich uit over vrijwel de volledige breedte van de woning en voelt dankzij de royale afmetingen bijzonder ruim aan. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als slaapkamer, maar kan ook perfect dienen als werk- of hobbykamer. En is een 5e slaapkamer nodig, hier is ruimte genoeg om die te realiseren.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en heeft een praktische rechthoekige vorm.



De tuin is verzorgd aangelegd met nette bestrating, enkele groene borders en beschikt over zowel water- als stroomvoorzieningen.

Achterin bevindt zich een gezellige overkapping met vlonder, waar je op zonnige dagen en in de avonden heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de onderhoudsvriendelijke inrichting is dit een tuin waar je vooral kunt ontspannen en genieten. Een fijne buitenruimte die perfect aansluit bij het comfortabele karakter van deze woning.

Algemeen:

- Volledige isolatie vanuit de bouw;
- Dakkapel met een kunststof kozijn;
- Een ruime eigen oprit;
- 4 slaapkamers, maar ook 5 is mogelijk;
- Buitenkraan tegen de achtergevel aanwezig.



Entree

Via de entree kom je binnen in een verzorgde hal, voorzien van een fraaie breukstenen vloer. Hier bevinden zich de meterkast (5 groepen en 2 aardlekschakelaars), een ruim betegeld toilet met fonteintje en de vaste trap naar de eerste verdieping.





Woonkamer

Vanuit de hal betreed je de ruime woonkamer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte, waar de grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een tv-meubel, waardoor dit een fijne plek is om te ontspannen.





De woonkamer heeft een speelse U-vormige indeling, met in het midden een brede doorgang naar de leefkeuken aan de achterzijde. Hier is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor koken, eten en samenzijn naadloos samenkomen. Via de openslaande deuren heb je direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op mooie dagen op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.





Keuken

De keuken is geplaatst in de uitbouw en uitgevoerd in een praktische L-opstelling. De keuken is voorzien van een oven, 5-pits gaskookplaat, spoelbak met mengkraan en een vaatwasser. Een prettige ruimte met voldoende werk- en opbergruimte.





Garage

Vanuit de woonkamer is tevens de garage bereikbaar. Deze ruimte is geschikt voor het stallen van een auto, maar biedt uiteraard ook volop mogelijkheden voor opslag. De garage beschikt over een handmatig bedienbare garagedeur en een aparte deur naar de achtertuin.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde, is dankzij het draaikiepraam prettig licht en kan uitstekend gebruikt worden als kinder-, werk- of hobbykamer.



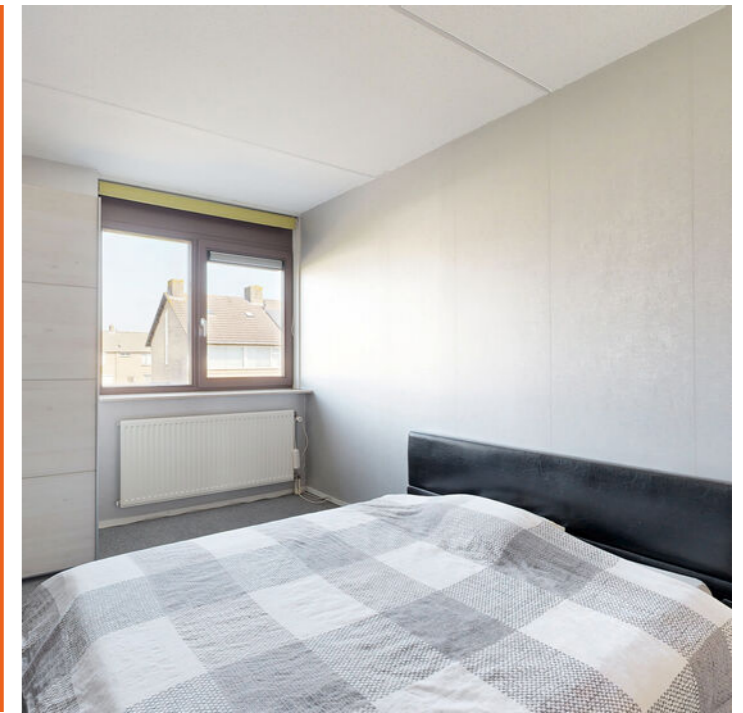


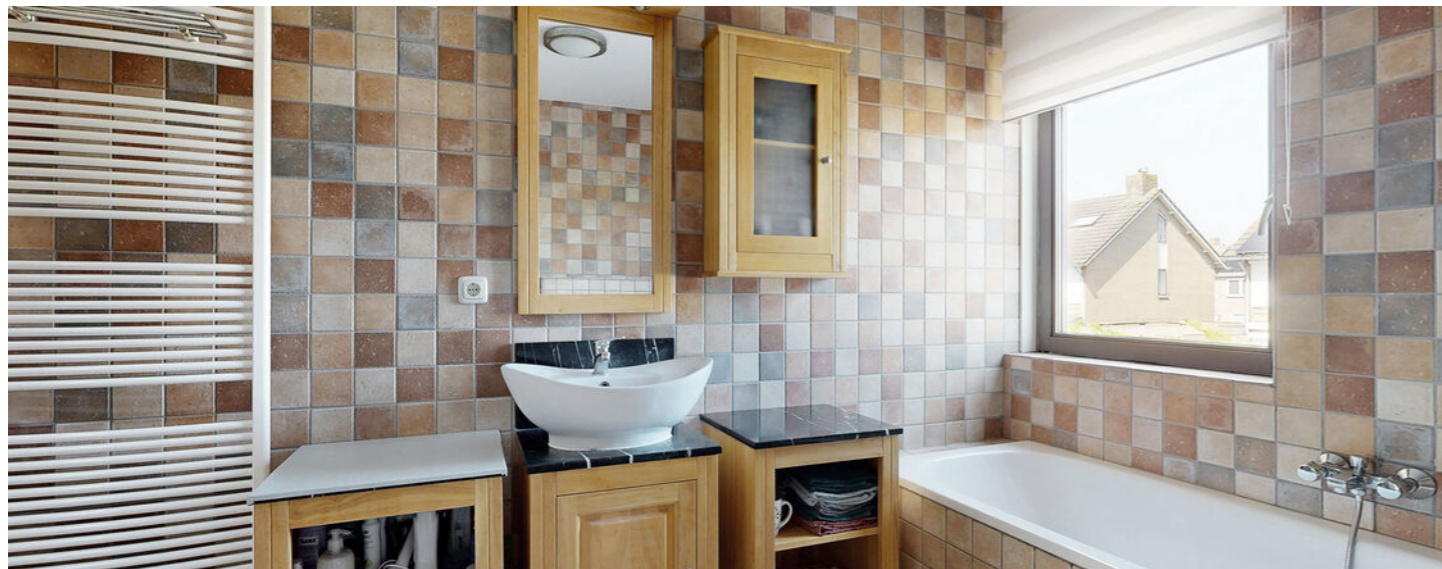
Slaapkamer

Daarnaast bevindt zich de hoofdslaapkamer van deze verdieping. Een riante kamer welke beschikt over grote ramen en is afgewerkt met een nette vloerbedekking.

Slaapkamer

Ook de slaapkamer aan de achterzijde is royaal van formaat en zou ook uitstekend geschikt zijn als hoofdslaapkamer. Zowel deze kamer als de overloop zijn voorzien van nette vloerbedekking, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling.





Badkamer

De badkamer is ruim opgezet en volledig betegeld. Hier vindt je alles wat je nodig hebt: een wastafel, ligbad, toilet, een ruime douche met hand- en regendouche en een handdoekradiator.



Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je eerst op een riante voorzolder waar zich de aansluitingen voor wasapparatuur bevinden, evenals de mechanische ventilatie en de cv-installatie (Remeha Tzerra combi, 2018).

Daarnaast is er achter de knieschotten volop ruimte voor extra opslag.





Slaapkamer tweede verdieping

Op deze verdieping bevindt zich tevens een zeer ruime slaapkamer met dakkapel. De kamer strekt zich uit over vrijwel de volledige breedte van de woning en voelt dankzij de royale afmetingen bijzonder ruim aan. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als slaapkamer, maar kan ook perfect dienen als werk- of hobbykamer. En is een 5e slaapkamer nodig, hier is ruimte genoeg om die te realiseren.





Overkapping

Achterin bevindt zich een gezellige overkapping met vlonder, waar je op zonnige dagen en in de avonden heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de onderhoudsvriendelijke inrichting is dit een tuin waar je vooral kunt ontspannen en genieten. Een fijne buitenruimte die perfect aansluit bij het comfortabele karakter van deze woning.



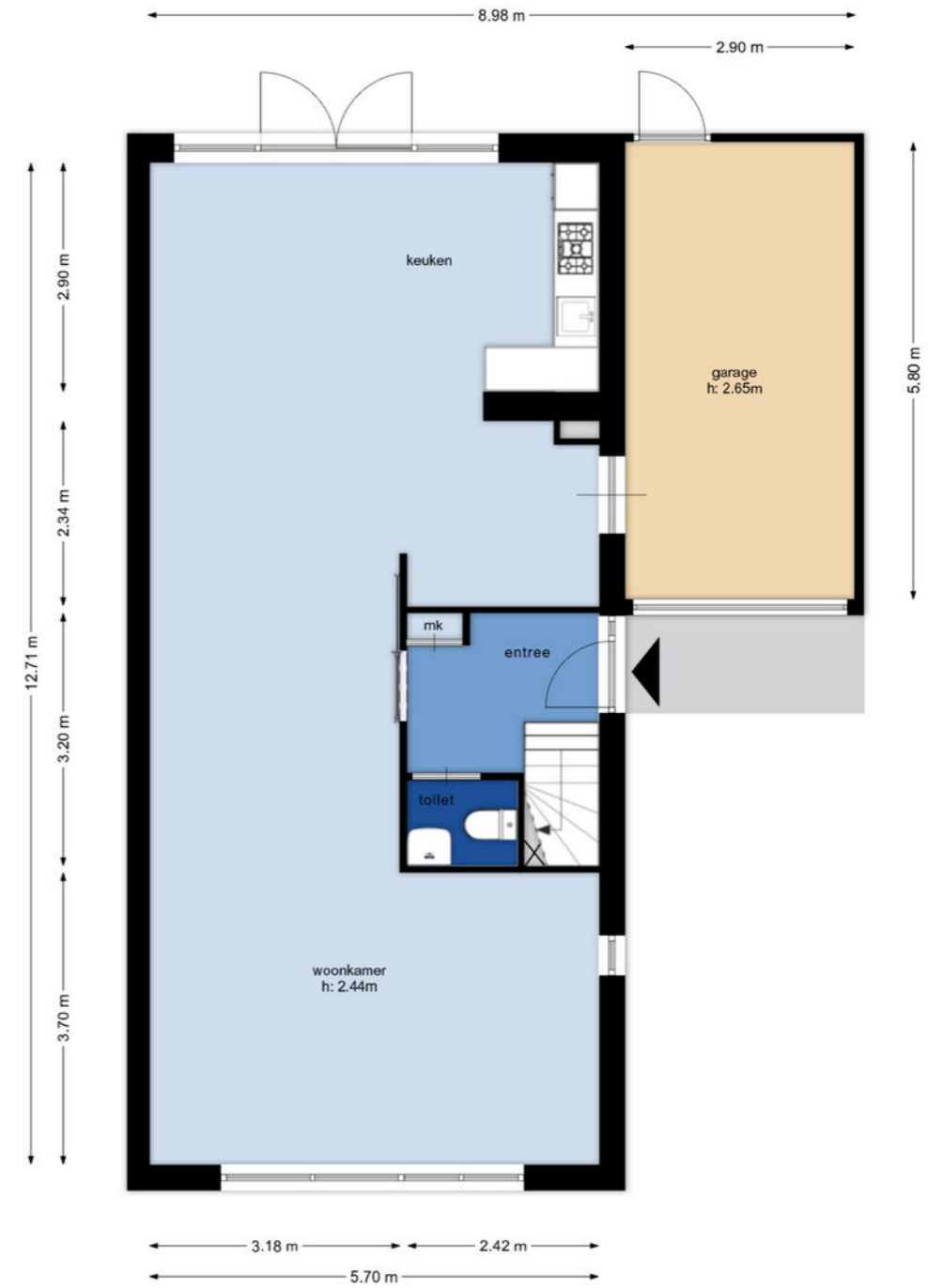
Tuin

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en heeft een praktische rechthoekige vorm. De tuin is verzorgd aangelegd met nette bestrating, enkele groene borders en beschikt over zowel water- als stroomvoorzieningen.





Plattegrond begane grond



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

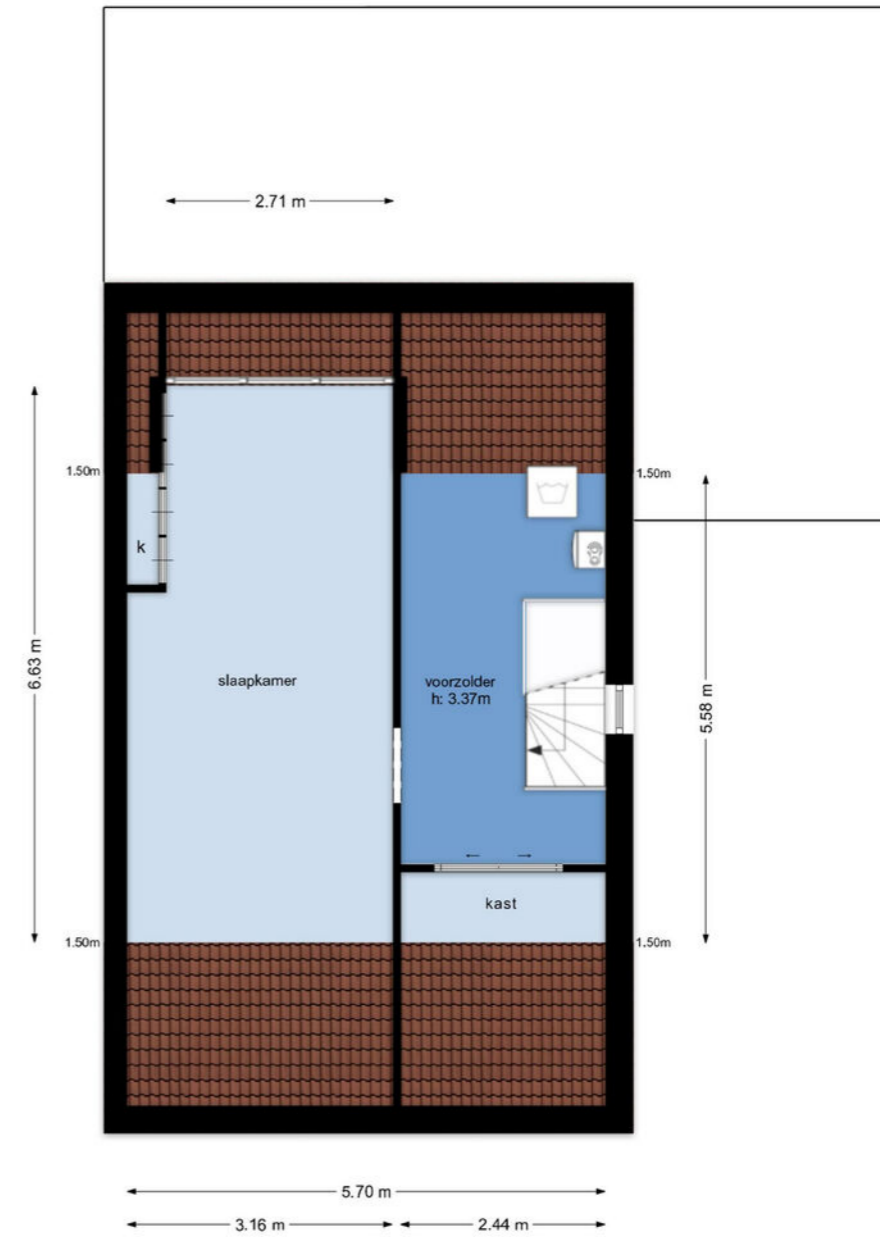


Plattegrond 1e verdieping



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

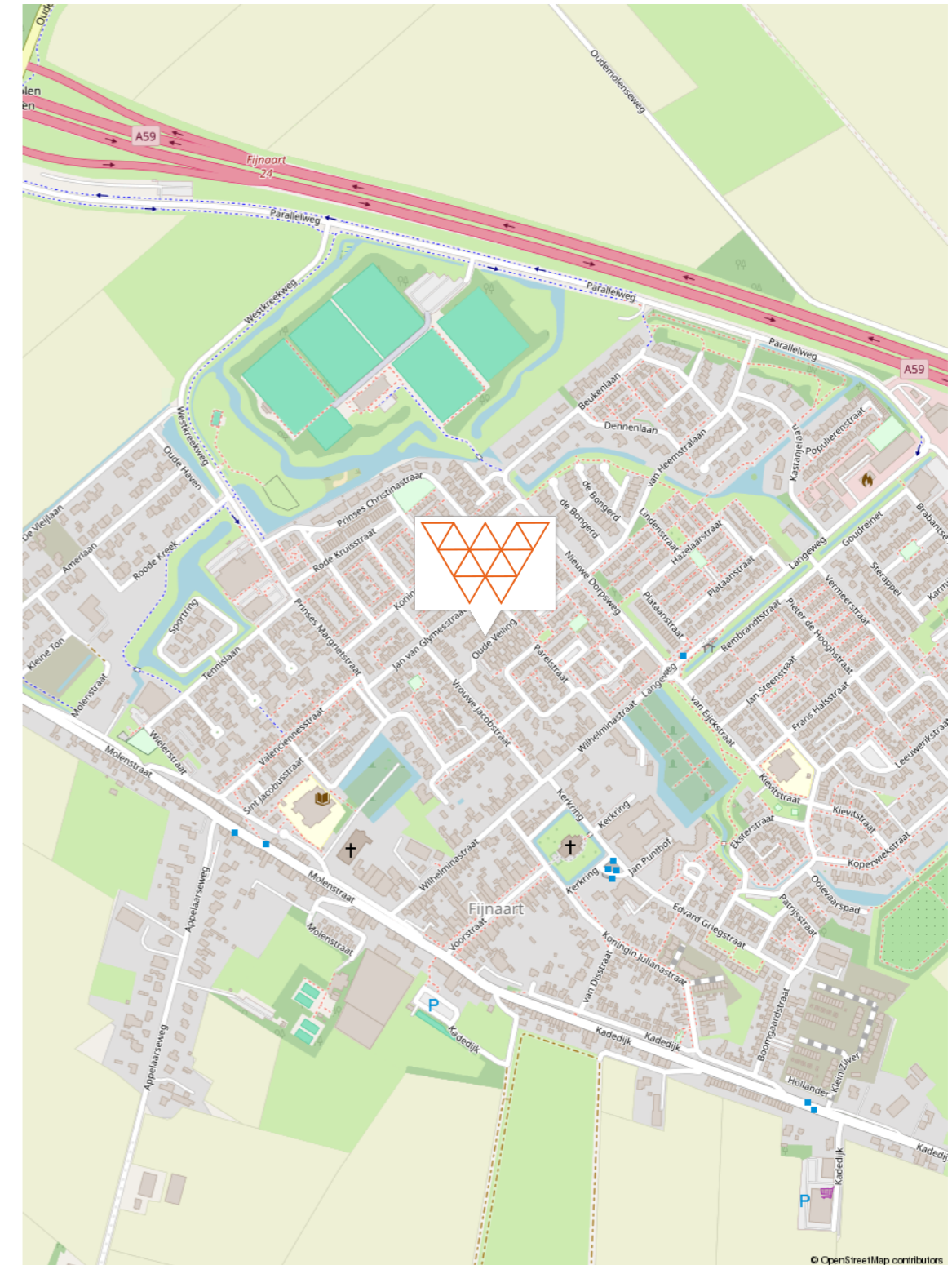


Kadastrale kaart



Locatie

Oude Veiling 7
4793 CZ, Fijnaart
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kledingkast in ouderslaapkamer	X		
- Losse stellingkast overloop zolder en vaste kasten overloop zolder en slaapkamer zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Paneelgordijnen en rails huiskamer		X	
- vliegengordijn bij openslaande deur naar tuin.	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- 3 losse halfhoge keukenkasten	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Roekmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Veranda	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