



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Ruime en
uitgebouwde
woning!

Sfeervolle tuin

Multifunctionele ruimte

Eigen oprit

Perceel grond van 509m²

Vlasaard 28

Noordhoek

Vraagprijs € 535.000 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

Vlasaard 28
Noordhoek

*Ruime 2-1 kapwoning
met een mediterraan
aangelegde 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

Ruime en uitgebouwde 2-onder-1 kap woning op een groot perceel eigen grond van maar liefst 509m² met een mediterraan aangelegde tuin, eigen oprit voor 2 auto's en een slaap/werkkamer op de begane grond!

In het rustige en gezellige dorp Noordhoek staat deze verrassende woning met werkelijk een zee aan ruimte, welke zich ook uitstekend leent voor bijvoorbeeld een praktijk aan huis. Deze woning heeft karakter, veel mogelijkheden en een buitenruimte die je elke dag het gevoel geeft alsof je op vakantie bent.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1975
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	6
Inhoud	580 m ³
Perceeloppervlakte	509 m ²
Woonoppervlakte	156 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	C
Isolatie	Muurisolatie, dubbel glas, HR+ glas, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2013

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1439 cm
Tuin breedte	1851 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd



*Ruimte voor een
unique selling point*

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal, waar zich de meterkast bevindt (7 groepen en 1 aardlekschakelaar), het toilet en de toegang tot de woonkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een fijne leefruimte waar eenvoudig een royale zithoek kan worden gecreëerd. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht.

Centraal in de woning bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping. Daarnaast springt de op maat gemaakte boekenkast direct in het oog, een karakteristiek element dat veel sfeer en uitstraling aan de woning geeft.

De woonkamer loopt naadloos over in de eetkamer en keuken, waardoor een prettige leefruimte ontstaat waar koken, eten en samenzijn moeiteloos samenkomen.

De aangebouwde keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling met zwarte fronten en een royaal werkblad. De

keuken beschikt over een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, spoelbak met mengkraan, ingebouwde koelkast en diverse opbergmogelijkheden.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de tuin, de bijkeuken en de multifunctionele ruimte.

De bijkeuken is een praktische aanvulling op de woning. Hier bevinden zich een pantry, de aansluitingen voor wasapparatuur en extra opbergkasten. Daarnaast is er ruimte voor een tweede koelkast of vriezer.

Vanuit de bijkeuken is tevens een verrassend ruime bergzolder bereikbaar. Deze ruimte is zelfs voorzien van verwarming en biedt volop mogelijkheden voor opslag.

Één van de grote pluspunten van deze woning is de aangebouwde multifunctionele ruimte op de begane grond. Deze ruimte kan volledig naar eigen wens worden ingericht en gebruikt

als praktijkruimte aan huis, kantoor, hobbyruimte of slaapkamer.

Dankzij de ligging aan de zijkant van de woning kunnen bezoekers of cliënten deze ruimte eenvoudig bereiken via de oprit, zonder door de woning te hoeven lopen.

Eerste verdieping:

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

Aan de voorzijde van de woning ligt een ruime slaapkamer met een bijzondere ensuite badkamer. Deze badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een wandcloset, ligbad met handdouche, wastafelmeubel en wandradiator.

De badkamer is ook direct vanaf de overloop te bereiken.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers. Één hiervan is royaal van formaat en eveneens uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Op de voorzolder bevindt zich veel bergruimte achter de knieschotten. Ook is een grote kast met verlichting. Daarnaast is hier de Cv-installatie geplaatst (Nefit HR-combiketel, 2013), netjes weggewerkt achter een kastenwand.



Indeling

Verder beschikt deze verdieping over een ruime vierde slaapkamer. Dankzij de dakkapel en het extra kozijn over de lengte van de kamer geniet deze ruimte van veel daglicht. Vanuit het zijraam is een prachtig uitzicht over het West-Brabantse landschap rondom Noordhoek.

De slaapkamer strekt zich uit over vrijwel de volledige breedte van de woning en biedt daarnaast volop bergruimte achter de knieschotten en is voorzien van 3 horren in de draai-kiepramen.

Tuin:

De tuin vormt zonder twijfel een van de meest bijzondere onderdelen van deze woning. Hier is met veel aandacht een sfeervolle buitenruimte gecreëerd die direct doet denken aan een mediterrane vakantiebestemming.

Direct naast de woning bevindt zich een ruime overkapping waar je het hele jaar door heerlijk kunt zitten. Of je nu kiest voor een royale loungeset of een grote eettafel, de ruimte biedt volop mogelijkheden om optimaal van het buitenleven te genieten.

In de hoek van de tuin ligt een biologische moestuin waar groenten, fruit en kruiden worden verbouwd. Een heerlijke plek voor liefhebbers van tuinieren en zelfvoorzienend leven.

Centraal in de tuin bevindt zich een sfeervolle vijver. Via een oversteek bereik je een bijzonder gedeelte van de tuin waar de vakantiesfeer direct voelbaar is. Hier

staat een ronde stenen zitbank rondom een stenen barbecue of vuurplaats, een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden.

Daarnaast bevindt zich onder de bomen nog een extra zitplek waar je gedurende de middag heerlijk van de zon kunt genieten.

De tuin is uitstekend op de zon gelegen en biedt gedurende de dag verschillende plekken om zowel in de zon als in de schaduw te ontspannen.

Tot slot bevinden zich aan de achterkant van de tuin twee praktische bergingen, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen en andere benodigdheden.

Algemeen:

- Rolluiken welke deels elektrisch en deels met de hand te bedienen zijn;
- HR++ en HR+ beglazing;
- Eigen oprit met plek voor 2 auto's;
- Mogelijkheden tot slaapkamer op de begane grond;
- Praktijk aan huis;
- Riant perceel eigen grond van 509m².



Entree

Via de entree kom je binnen in de hal, waar zich de meterkast bevindt (7 groepen en 1 aardlekschakelaar), het toilet en de toegang tot de woonkamer.





Woonkamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een fijne leefruimte waar eenvoudig een royale zithoek kan worden gecreëerd. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht.

Centraal in de woning bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping. Daarnaast springt de op maat gemaakte boekenkast direct in het oog, een karakteristiek element dat veel sfeer en uitstraling aan de woning geeft.







Keuken

De aangebouwde keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling met zwarte fronten en een royaal werkblad. De keuken beschikt over een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, spoelbak met mengkraan, ingebouwde koelkast en diverse opbergmogelijkheden.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de tuin, de bijkeuken en de multifunctionele ruimte.







Bijkeuken

De bijkeuken is een praktische aanvulling op de woning. Hier bevinden zich een pantry, de aansluitingen voor wasapparatuur en extra opbergkasten. Daarnaast is er ruimte voor een tweede koelkast of vriezer.

Vanuit de bijkeuken is tevens een verrassend ruime bergzolder bereikbaar. Deze ruimte is zelfs voorzien van verwarming en biedt volop mogelijkheden voor opslag.

Multifunctionele ruimte

Één van de grote pluspunten van deze woning is de aangebouwde multifunctionele ruimte op de begane grond. Deze ruimte kan volledig naar eigen wens worden ingericht en gebruikt als praktijkruimte aan huis, kantoor, hobbyruimte of slaapkamer.

Dankzij de ligging aan de zijkant van de woning kunnen bezoekers of cliënten deze ruimte eenvoudig bereiken via de oprit, zonder door de woning te hoeven lopen.





Eerste verdieping

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



Slaapkamers en badkamer

Aan de voorzijde van de woning ligt een ruime slaapkamer met een bijzondere en-suite badkamer. Deze badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een wandcloset, ligbad met handdouche, wastafelmeubel en wandradiator. De badkamer is ook direct vanaf de overloop te bereiken.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers. Één hiervan is royaal van formaat en eveneens uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer.









Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevindt zich veel bergruimte achter de knieschotten. Ook is een grote kast met verlichting. Daarnaast is hier de Cv-installatie geplaatst (Nefit HR-combiketel, 2013), netjes weggewerkt achter een kastenwand. Verder beschikt deze verdieping over een ruime vierde slaapkamer. Dankzij de dakkapel en het extra kozijn over de lengte van de kamer geniet deze ruimte van veel daglicht.



De slaapkamer strekt zich uit over vrijwel de volledige breedte van de woning en biedt daarnaast volop bergruimte achter de knieschotten en is voorzien van 3 horren in de draaikiepramen.







Tuin

De tuin vormt zonder twijfel een van de meest bijzondere onderdelen van deze woning. Hier is met veel aandacht een sfeervolle buitenruimte gecreëerd die direct doet denken aan een mediterrane vakantiebestemming. Direct naast de woning bevindt zich een ruime overkapping waar je het hele jaar door heerlijk kunt zitten. Of je nu kiest voor een royale loungeset of een grote eettafel, de ruimte biedt volop mogelijkheden om optimaal van het buitenleven te genieten.

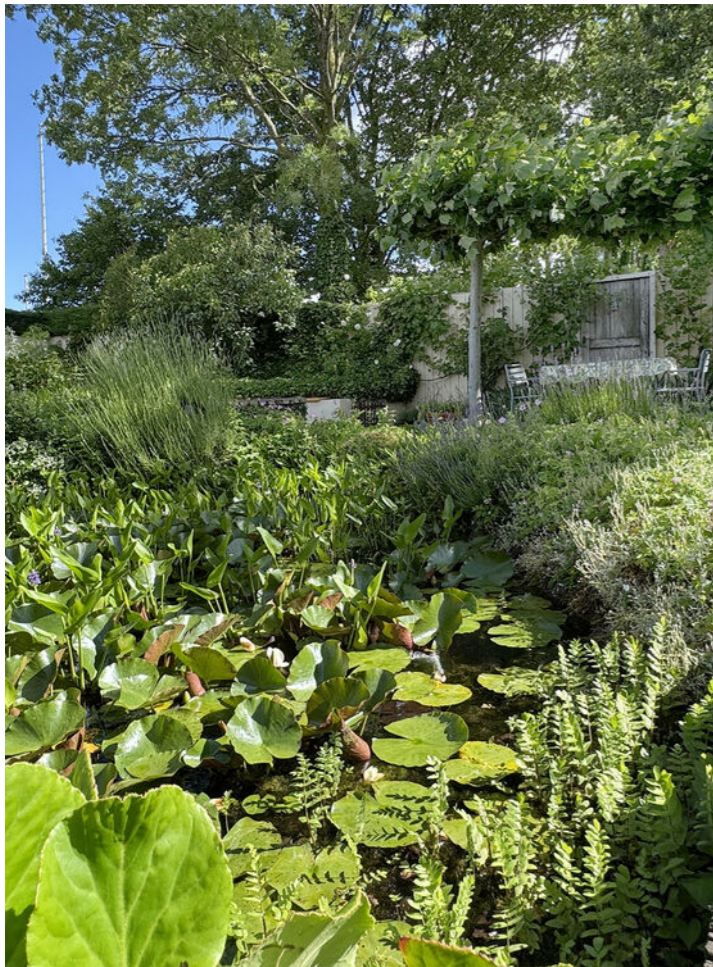




In de hoek van de tuin ligt een biologische moestuin waar groenten, fruit en kruiden worden verbouwd. Centraal in de tuin bevindt zich een sfeervolle vijver. Via een oversteek bereik je een bijzonder gedeelte van de tuin waar de vakantiesfeer direct voelbaar is. Hier staat een ronde stenen zitbank rondom een stenen barbecue of vuurplaats. Daarnaast bevindt zich onder de bomen nog een extra zitplek waar je gedurende de middag heerlijk van de zon kunt genieten.









Plattegrond begane grond



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

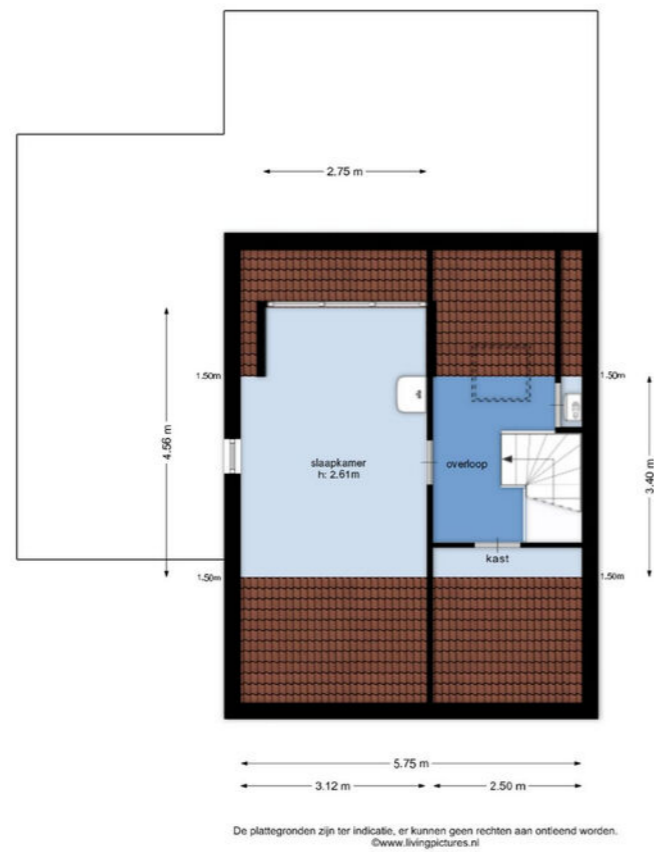
Plattegrond 1e verdieping



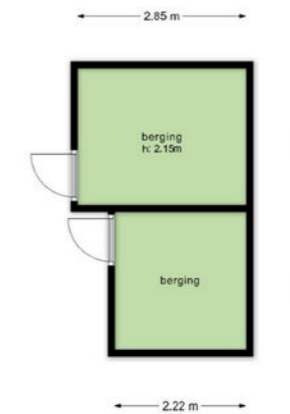
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond berging



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

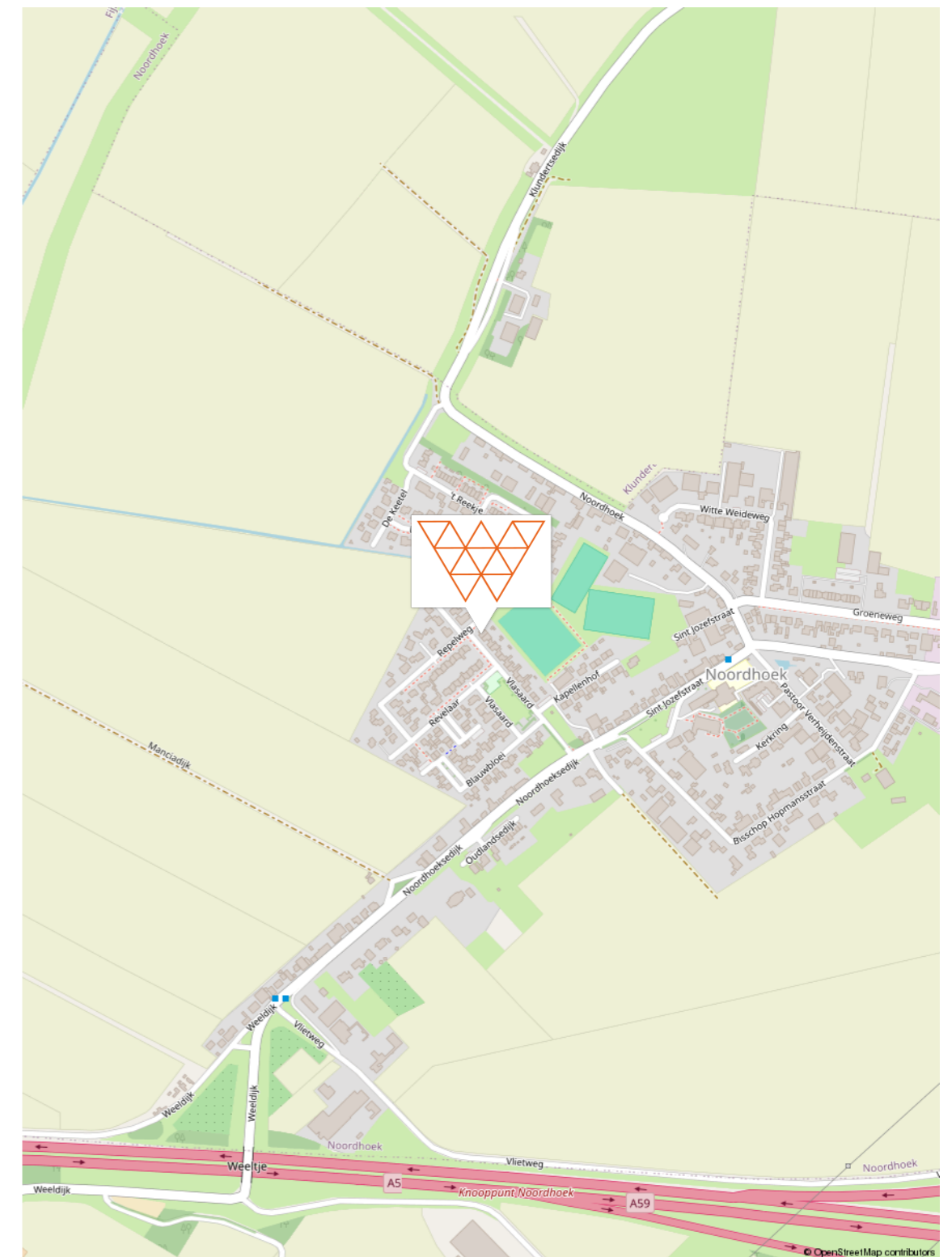


Kadastrale kaart



Locatie

Vlasaard 28
 4759 AM, Noordhoek
 Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rockmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			



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