



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Goed  
onderhouden

3 slaapkamers

Woonoppervlakte van 149m<sup>2</sup>

Souterrain

9 Zonnepanelen

**Molenstraat 44**

Fijnaart

Vraagprijs € 325.000 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

**Molenstraat 44**

Fijnaart

*Goed verzorgde  
halfvrijstaande woning!*

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

Wat een goed verzorgde halfvrijstaande woning is dit! Een huis dat altijd goed onderhouden is en waarmee de mogelijkheden eindeloos zijn. Je hebt de beschikking over een ruime woonkamer, een leefkeuken, 3 slaapkamers, nette badkamer en in het souterrain tref je een multifunctionele ruimte. Deze laatste ruimte is divers te gebruiken, denk aan een hobbyruimte, slaapkamer, sportruimte en ga zo maar door. De woning heeft een totaal te gebruiken oppervlakte van maar liefst 149 vierkante meter, dus ruimte kom je niet snel tekort. Kortom, zoek je lekker de ruimte en een woning met veel mogelijkheden? Dan is dit de perfecte kans voor jou!



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1977
Ligging	In woonwijk

### Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	457 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	137 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	97 m <sup>2</sup>

### Energie & isolatie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2024

### Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	820 cm
Tuin breedte	850 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd



Slaapkamer voorzien van dakkapel!

## Indeling

### Begane grond:

Entree met hier de geheel betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje, vernieuwde meterkast (7 groepen, groep zonnepanelen, kookgroep, 2 reserve groepen en 3 aardlekschakelaars), afsluitbare trap naar het souterrain, trap naar de verdieping, toegang tot de keuken en de woonkamer.

De keuken is een echte leefkeuken. Je hebt hier lekker de plek voor een eettafel. Verder is er een inrichting in hoekopstelling met een ingebouwde koelkast, vriezer en een fornuis met inductiekookplaat, warmhoudplaat, stoomoven en 2 ovens. De fervent thuiskok kan hier dus helemaal los.

Dan door naar de woonkamer. Dit is een heerlijke en gezellige ruimte. Aan de achterzijde is plek genoeg voor een royale zithoek. Aan de voorzijde is plek voor een grote eettafel. In het midden hebben we dan nog de schouw, lekker voor de koude dagen.

### Souterrain:

Je komt beneden in een grote ruimte welke diverse doeleinden kan dienen. Er is een deur naar de tuin, een keukenblok, de aansluitingen voor de wasapparatuur, een kast onder de trap en er is toegang tot een provisieruimte en berging/multifunctionele ruimte.

De provisieruimte is van een goed formaat. Hier kun je mooi de voorraad kwijt.

De berging/multifunctionele ruimte is groot. Hier kun je echt van alles mee doen. Denk aan een werkplek, hobbyruimte of misschien wel een extra slaapkamer. In deze ruimte tref je ook de cv-ketel aan (Remeha Tzerra HR combi 2024). Verder zijn er twee ramen aanwezig in deze ruimte.

### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Een van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en de andere twee aan de achterzijde. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn beide voorzien van een dakkapel. En één van de twee heeft een airconditioning.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, tweede toilet en wastafel.

### Tuin:

Je komt buiten onder de overkapping. Deze is over de gehele breedte van de woning. Je hebt dus lekker de plek om ook met wat minder weer buiten te zitten.

Verder is de tuin aangelegd met sierbestrating en borders. Via een poort is de straat aan de achterzijde te bereiken. Voor de poort kun je parkeren.

### Algemeen:

- de gehele woning is op de begane grond en eerste verdieping voorzien van rolluiken;
- op het dak van de woning liggen 9 zonnepanelen welke goed zijn voor een opbrengst van 3400kWh per jaar.





## Entree

Entree met hier de geheel betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje, vernieuwde meterkast (7 groepen, groep zonnepanelen, kookgroep, 2 reserve groepen en 3 aardlekschakelaars), afsluitbare trap naar het souterrain, trap naar de verdieping, toegang tot de keuken en de woonkamer.





**Woonkamer**

Dan door naar de woonkamer. Dit is een heerlijke en gezellige ruimte. Aan de achterzijde is plek genoeg voor een royale zithoek. Aan de voorzijde is plek voor een grote eettafel. In het midden hebben we dan nog de schouw, lekker voor de koude dagen.

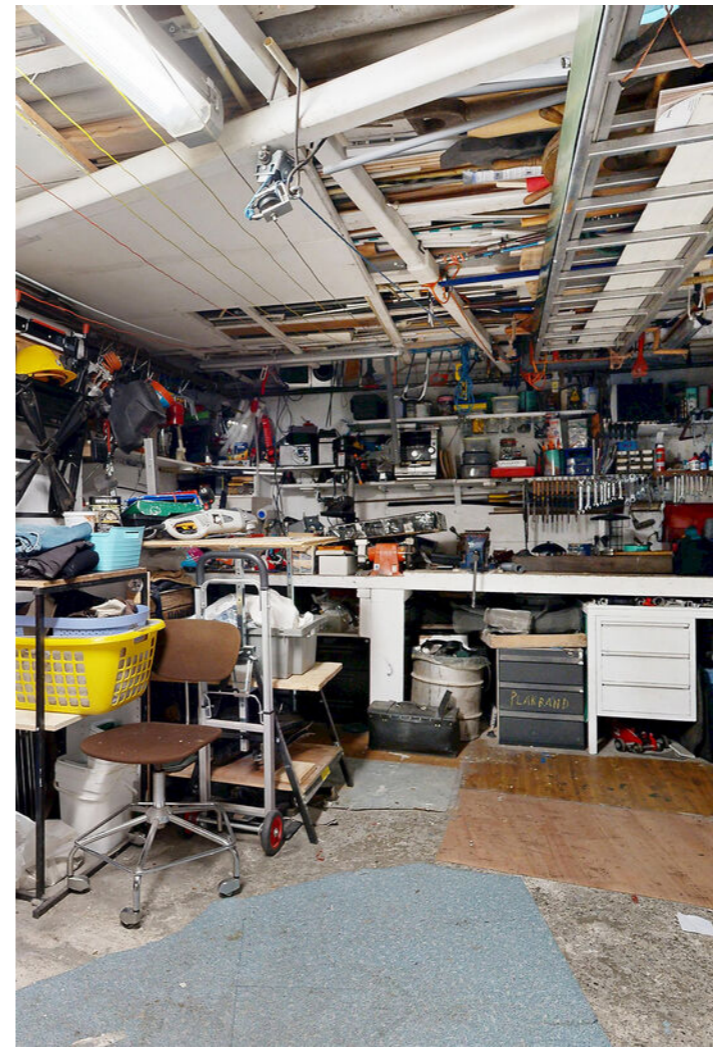




## Keuken

De keuken is een echte leefkeuken. Je hebt hier lekker de plek voor een eettafel. Verder is er een inrichting in hoekopstelling met een ingebouwde koelkast, vriezer en een fornuis met inductiekookplaat, warmhoudplaat, stoomoven en 2 ovens. De fervent thuiskok kan hier dus helemaal los.





## Souterrain

Je komt beneden in een grote ruimte welke diverse doeleinden kan dienen. Er is een deur naar de tuin, een keukenblok, de aansluitingen voor de wasapparatuur, een kast onder de trap en er is toegang tot een provisieruimte en berging/multifunctionele ruimte.





## Eerste verdieping

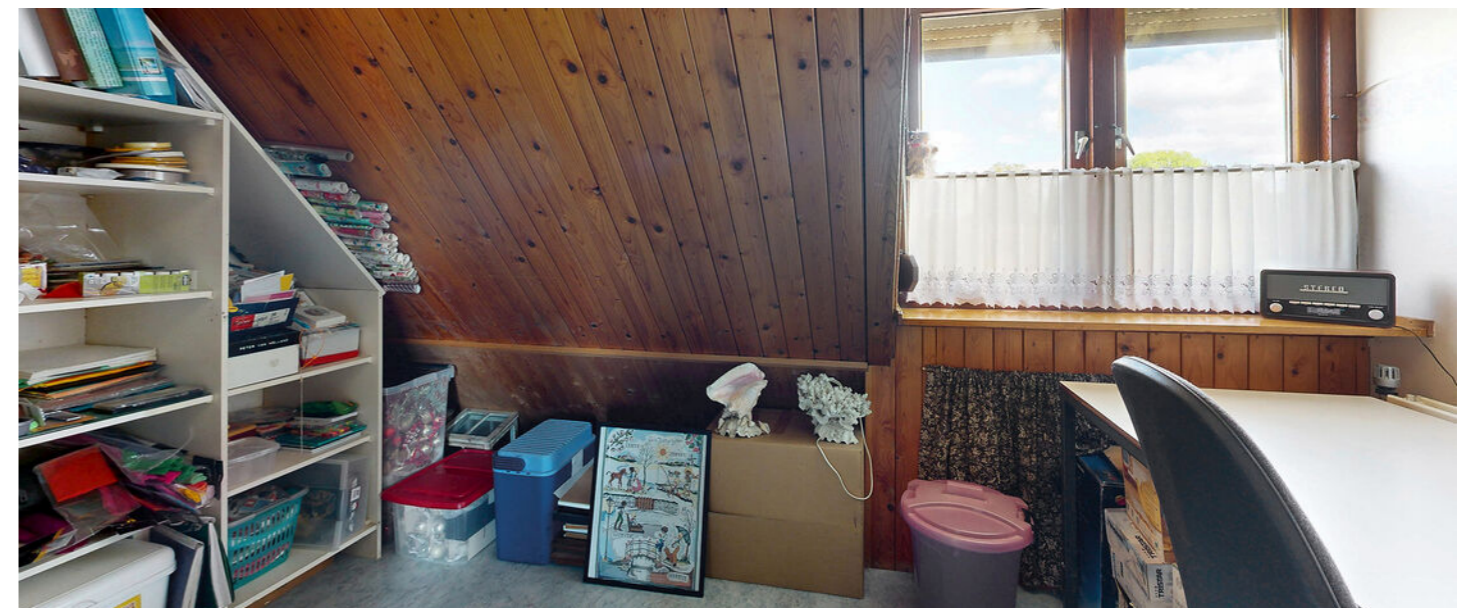
Overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.





## Slaapkamers

Een van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en de andere twee aan de achterzijde. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn beide voorzien van een dakkapel. En één van de twee heeft een airconditioning.





## Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, tweede toilet en wastafel.





## Tuin

Je komt buiten onder de overkapping. Deze is over de gehele breedte van de woning. Je hebt dus lekker de plek om ook met wat minder weer buiten te zitten.

Verder is de tuin aangelegd met sierbestrating en borders. Via een poort is de straat aan de achterzijde te bereiken. Voor de poort kun je parkeren.

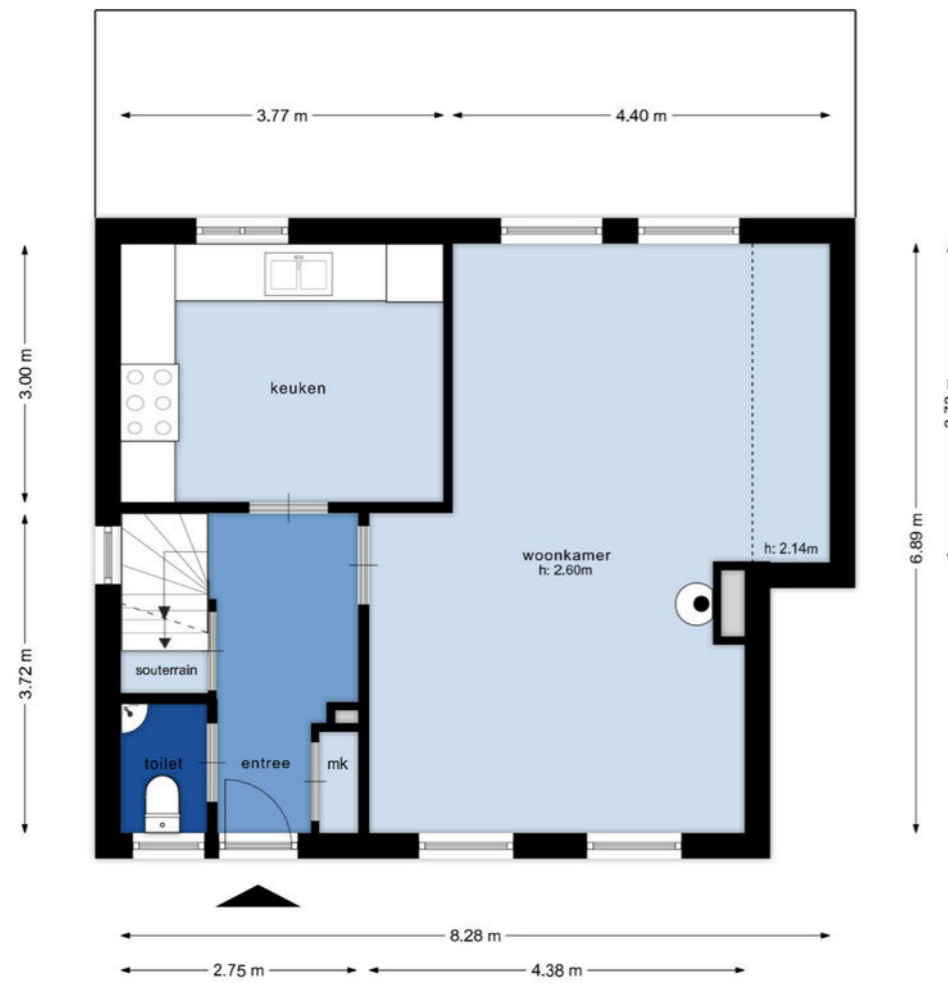






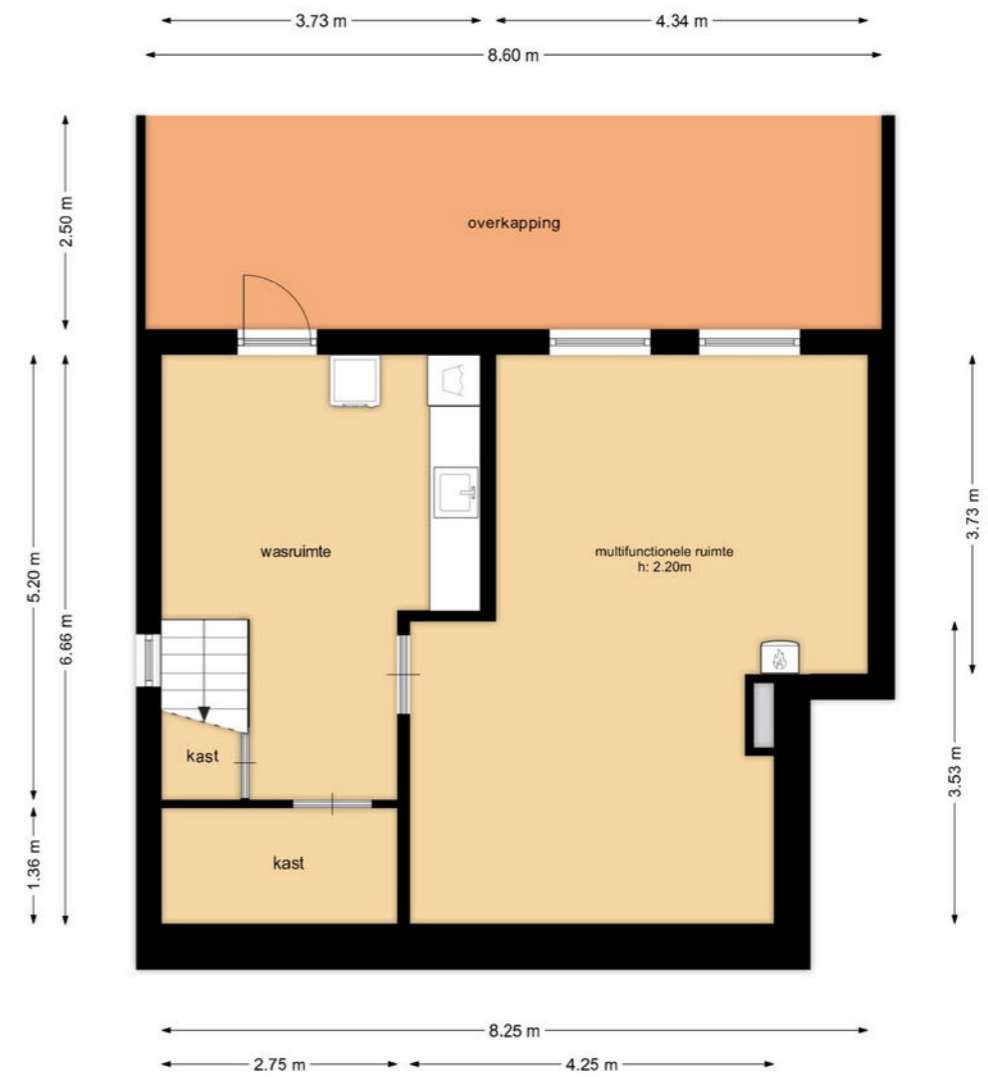


## Plattegrond begane grond



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

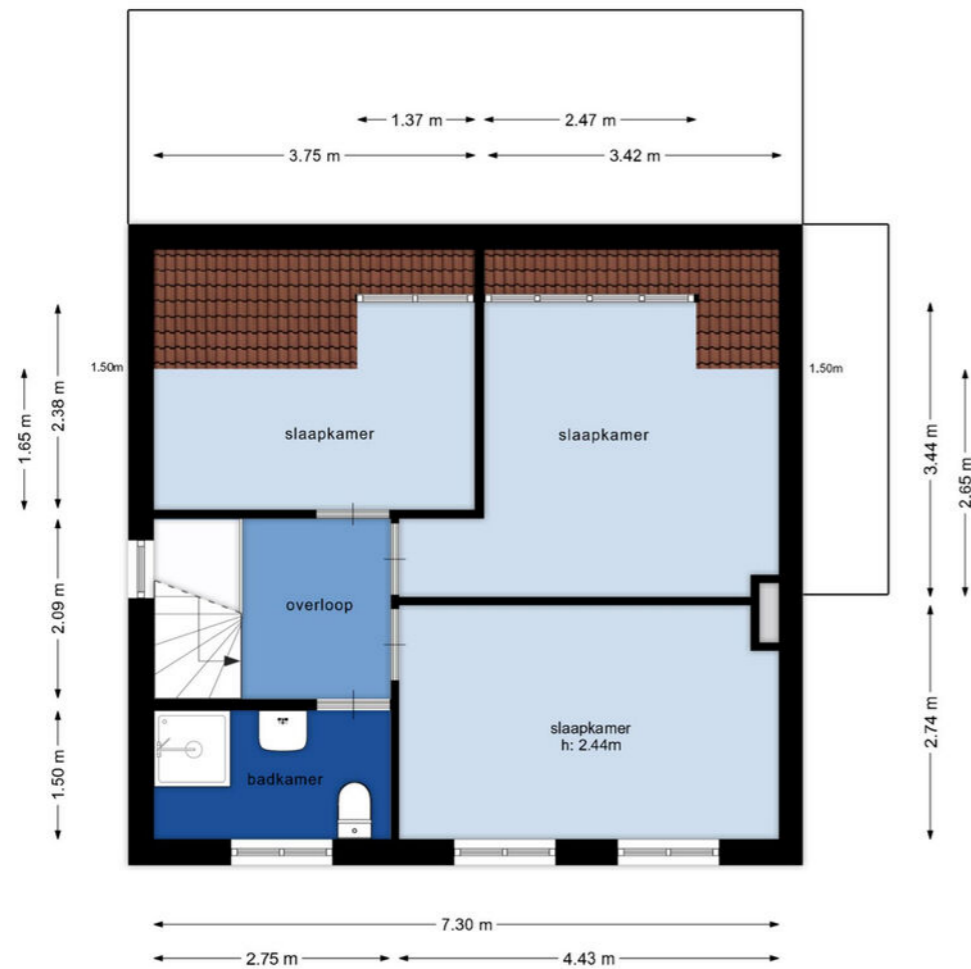
## Plattegrond souterrain



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

# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Fijnaart</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2153</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	--	--



# Locatie

**Molenstraat 44**  
4793 EG, Fijnaart  
Noord-Brabant



# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
<b>Woning - Interieur</b>			
Allesbrander		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- Zeil	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Overig			

## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Overige tuin, te weten			
- 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