



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Ruime 2-1
kapwoning!

Vier slaapkamers

Rustige en kindvriendelijke woonwijk

Energielabel A

Zonnige tuin

Nieuwe Dorpsweg 19

Fijnaart

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 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

Nieuwe Dorpsweg 19
Fijnaart

*Ruime twee-onder-1 kap
met eigen oprit, garage,
zonnige tuin en
energielabel A!*

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 kindvriendelijke woonwijk in Fijnaart staat deze ruime gezinswoning met 4 slaapkamers, een tuin op het zuidwesten en een energiezuinige warmtepomp. De praktische indeling op de begane grond biedt een royale woonkamer, open keuken deuren naar de heerlijke achtertuin. Met de recent geplaatste CV ketel, warmtepomp, zonnepanelen en energielabel A, is deze woning klaar voor de toekomst.

Kortom, een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort, een fijne woonomgeving en het leuk vinden om zaken naar eigen smaak te maken.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1972
Ligging	In woonwijk
Garage	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, met elektrische deur
Maten object	
Aantal kamers	5
Inhoud	460 m³
Perceeloppervlakte	224 m²
Woonoppervlakte	118 m²
Energie & isolatie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel, warmtepomp
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2025
Tuingegevens	
Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1100 cm
Tuin breedte	900 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	normaal



Ruimte, comfort en fijne woonomgeving

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal, waar zich de meterkast (6 groepen en een aardlekschakelaar), het volledig betegelde wandcloset met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en heeft een praktische L-vormige indeling. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde geniet de ruimte van veel natuurlijk daglicht. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel, waardoor wonen en tafelen hier moeiteloos samenkomen.

Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een mooie verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op zonnige dagen naadloos in elkaar overlopen.

De keuken grenst direct aan de woonkamer en biedt volop mogelijkheden. Dankzij de royale afmetingen kun je de keuken desgewenst

naar eigen smaak opnieuw indelen. De keuken is voorzien van een spoelbak met mengkraan, een ingebouwde koel-/vriescombinatie, een combimagnetron en diverse opbergkasten. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en is er directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar zich drie ruime slaapkamers en de badkamer bevinden.

De slaapkamer aan de voorzijde is de grootste van de drie en beschikt over een grote raampartij die zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht. Daarnaast is deze kamer voorzien van een eigen wastafel met mengkraan.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee ruime slaapkamers. Beide kamers zijn uitstekend geschikt als slaapkamer, maar kunnen uiteraard ook dienen als werk-, hobby- of studeerkamer. Eén van deze kamers beschikt bovendien over een balkon, een fijne extra buitenruimte.

De badkamer is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een ligbad, een douche, een toilet en een wastafel. Dankzij het raam is natuurlijke ventilatie aanwezig, aangevuld met mechanische ventilatie voor extra comfort.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping bestaat uit een ruime voorzolder met volop bergruimte. Hier bevinden zich de cv-installatie (Remeha Avanta Ace 28c) en de warmtepomp, beide geplaatst in 2025.

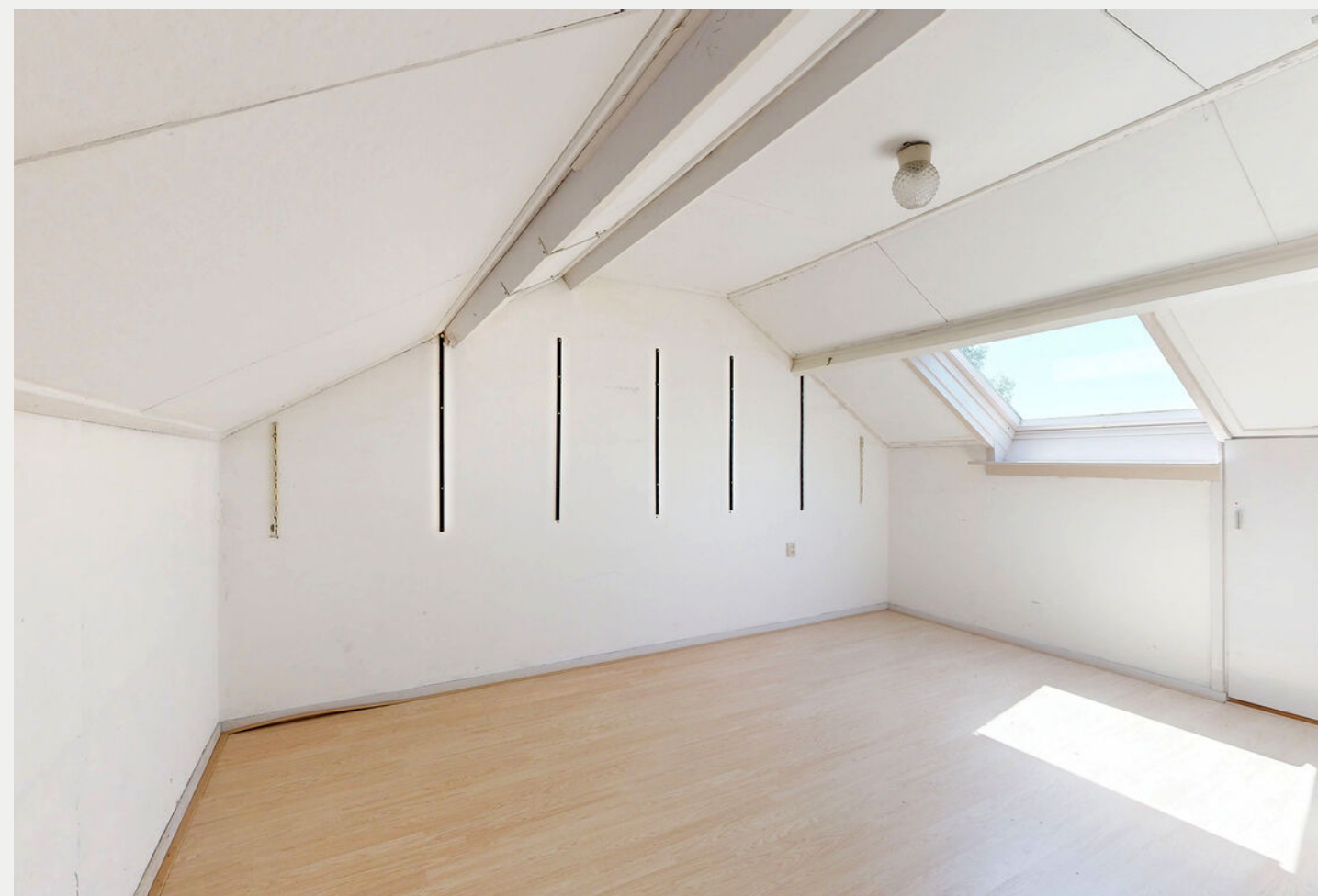
Daarnaast beschikt deze verdieping over een vierde slaapkamer. Dankzij het dakraam is er een prettige lichtinval en achter de knieschotten is veel praktische bergruimte aanwezig.

Deze kamer is niet alleen geschikt als slaapkamer, maar ook uitstekend te gebruiken als werk- of hobbykamer.

Tuin:

De achtertuin is ruim aangelegd en gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd ingericht met nette bestrating, groenvoorzieningen en voldoende ruimte voor een gezellige loungehoek of een grote eettafel.

Voor extra comfort zijn er twee handmatig bedienbare zonneschermen aanwezig, zodat je ook op warme dagen heerlijk buiten kunt zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.



Vanuit de tuin is de garage bereikbaar. Deze ruime garage is voorzien van elektra, verwarming en een elektrisch bedienbare garagedeur. Ook bevindt zich hier de omvormer van de zonnepanelen. De garage biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of het uitoefenen van een hobby en is daarnaast ideaal als extra bergruimte.

Algemeen:

- Warmtepomp zorgt voor lage energielasten;
- Eigen oprit;
- 8 zonnepanelen;
- Volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.



Entree

Via de entree kom je binnen in de hal, waar zich de meterkast (6 groepen en een aardlekschakelaar), het volledig betegelde wandcloset met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer.





Woonkamer

De woonkamer is ruim opgezet en heeft een praktische L-vormige indeling. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde geniet de ruimte van veel natuurlijk daglicht. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel, waardoor wonen en tafelen hier moeiteloos samenkomen.





Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een mooie verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op zonnige dagen naadloos in elkaar overlopen.



Keuken

De keuken grenst direct aan de woonkamer en biedt volop mogelijkheden. Dankzij de royale afmetingen kun je de keuken desgewenst naar eigen smaak opnieuw indelen. De keuken is voorzien van een spoelbak met mengkraan, een ingebouwde koel-/vriescombinatie, een combimagnetron en diverse opbergkasten. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en is er directe toegang tot de achtertuin.





Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar zich drie ruime slaapkamers en de badkamer bevinden.





Slaapkamers

De slaapkamer aan de voorzijde is de grootste van de drie en beschikt over een grote raampartij die zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht. Daarnaast is deze kamer voorzien van een eigen wastafel met mengkraan.



Aan de achterzijde bevinden zich nog twee ruime slaapkamers. Beide kamers zijn uitstekend geschikt als slaapkamer, maar kunnen uiteraard ook dienen als werk-, hobby- of studeerkamer. Eén van deze kamers beschikt bovendien over een balkon, een fijne extra buitenruimte.





Badkamer

De badkamer is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een ligbad, een douche, een toilet en een wastafel. Dankzij het raam is natuurlijke ventilatie aanwezig, aangevuld met mechanische ventilatie voor extra comfort.





Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een ruime voorzolder met volop bergruimte. Hier bevinden zich de cv-installatie (Remeha Avanta Ace 28c) en de warmtepomp, beide geplaatst in 2025.



Slaapkamer zolder

Daarnaast beschikt deze verdieping over een vierde slaapkamer. Dankzij het dakraam is er een prettige lichtinval en achter de knieschotten is veel praktische bergruimte aanwezig. Deze kamer is niet alleen geschikt als slaapkamer, maar ook uitstekend te gebruiken als werk- of hobbykamer.





Tuin

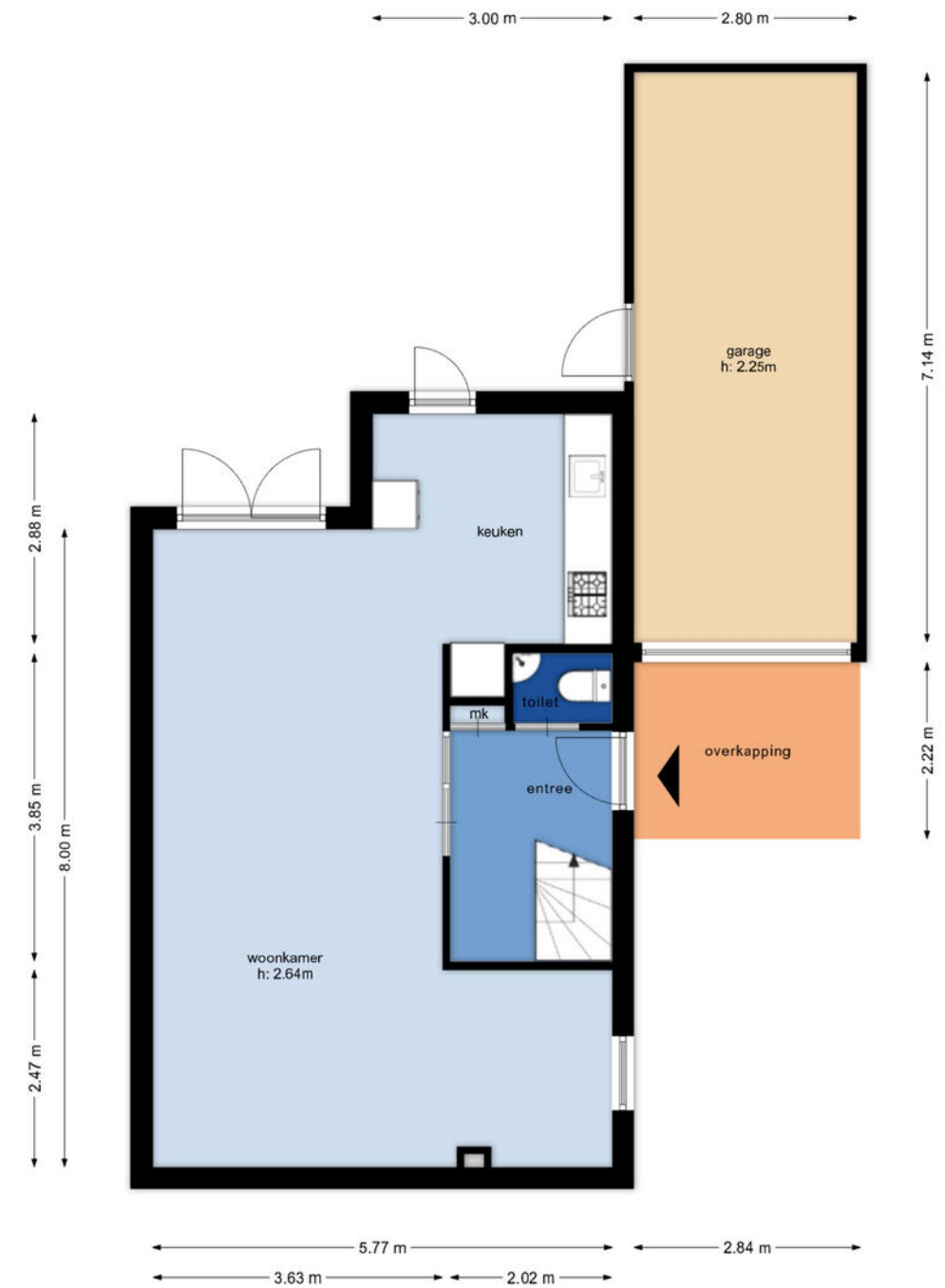
De achtertuin is ruim aangelegd en gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd ingericht met nette bestrating, groenvoorzieningen en voldoende ruimte voor een gezellige loungehoek of een grote eettafel. Voor extra comfort zijn er twee handmatig bedienbare zonneschermen aanwezig, zodat je ook op warme dagen heerlijk buiten kunt zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.







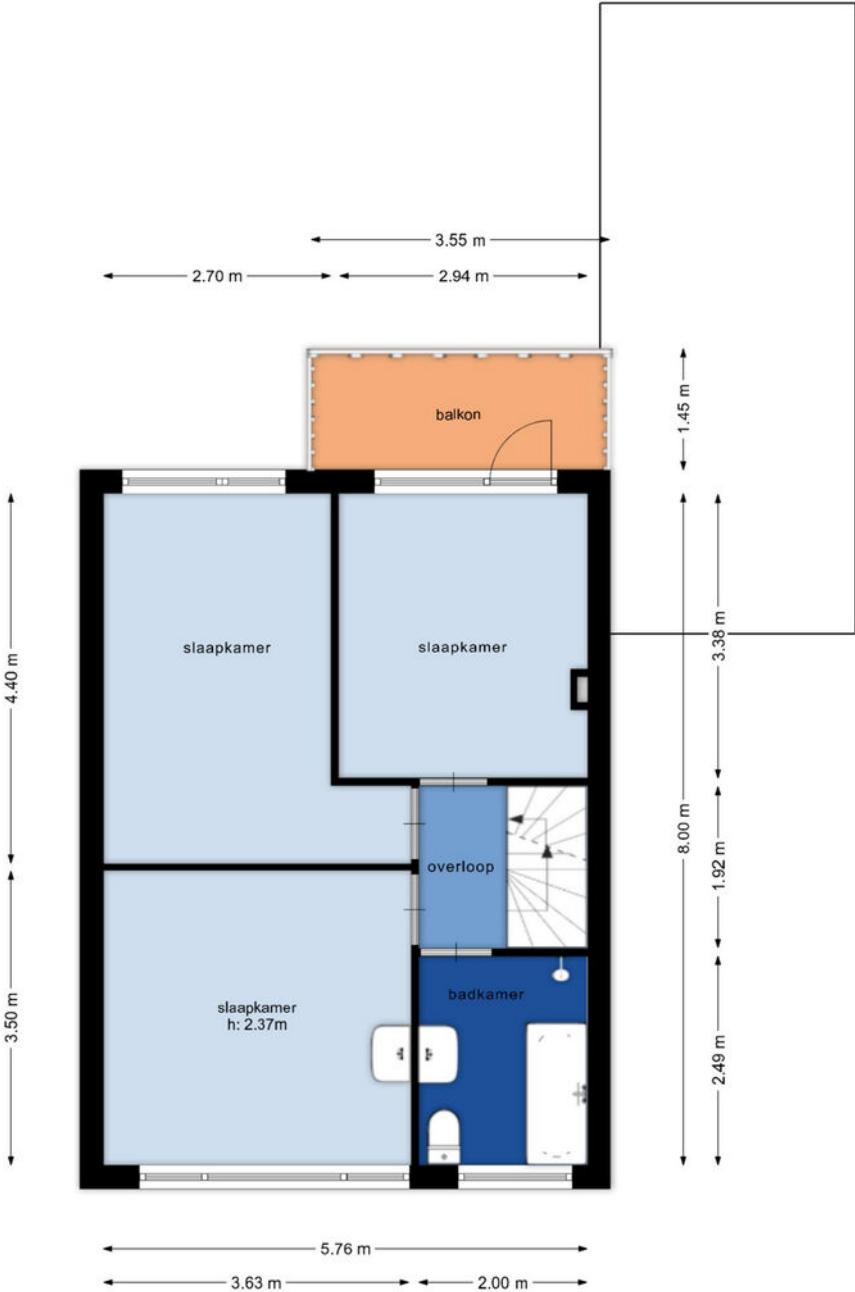
Plattegrond begane grond



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

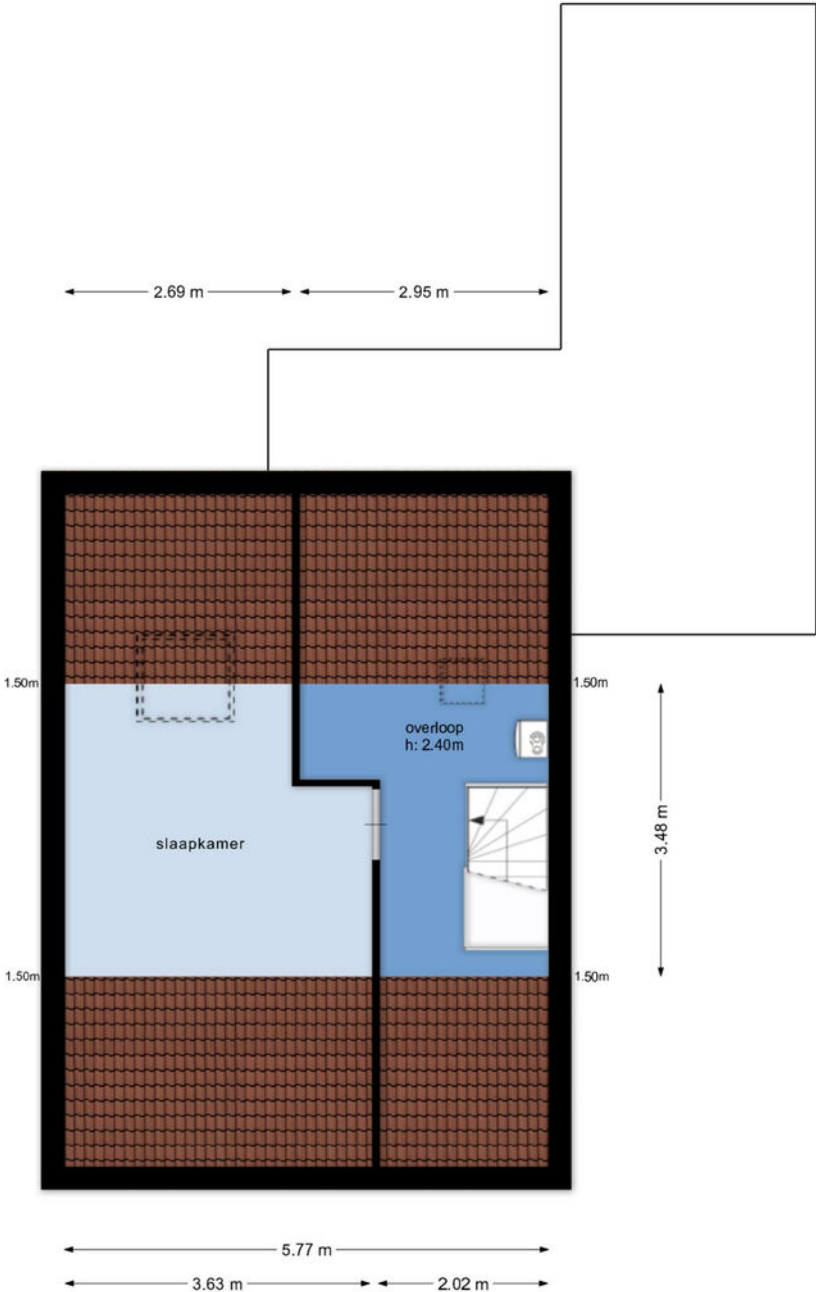


Plattegrond 1e verdieping



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

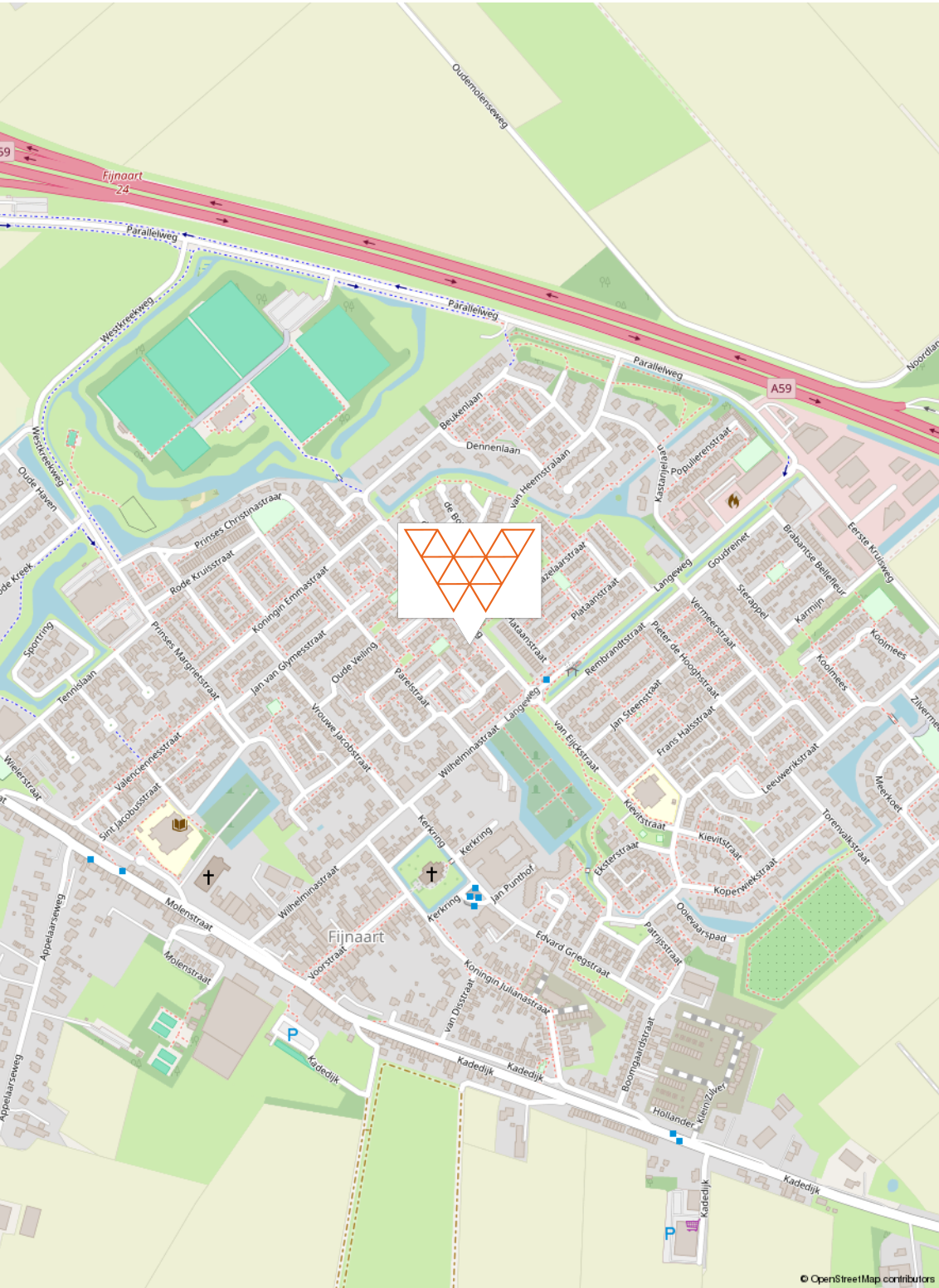


Kadastrale kaart



Locatie

Nieuwe Dorpsweg 19
4793 BR, Fijnaart
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	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 - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
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
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