



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Instapklare
2-1
kapwoning!

Leefkeuken

Ruim opgezette tuin met eigen oprit

4 Slaapkamers

Luxe badkamer

Rondeel 34

Klundert

Vraagprijs € 600.000 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

Rondeel 34 Klundert

Je hebt hier een woning te pakken waar het werkelijk aan niets zal ontbreken!

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

Degelijk gebouwde, ruim opgezette en instapklare 2-1 kapwoning. Dit is de meest beknopte beschrijving voor deze 2-1 kapwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 170 vierkante meter, welke ook nog eens gelegen is in een hele fijne woonwijk. Qua perceel heb je ook lekker de ruimte; de woning is gebouwd op 293 vierkante meter eigen grond.

In de woning heb je de beschikking over een ruime woonkamer met erker, een op de tuin georiënteerde leefkeuken, een praktische bijkeuken, grote volledig geïsoleerde garage, 4 slaapkamers en een luxe badkamer. Kortom; je hebt hier een woning te pakken waar het werkelijk aan niets zal ontbreken.



Vergeet vooral ook de ruim opgezette voortuin niet, waar je heerlijk op jouw eigen oprit kunt parkeren, en de keurig aangelegde achtertuin. In de achtertuin kun je heerlijk genieten van de zomerse zon op 1 van de terrassen of lekker onder de overkapping om juist uit de zon te blijven. Qua bergruimte zit het ook wel goed; hier kom je namelijk nog een handige berging tegen om de tuinspullen op te bergen.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2000
Ligging	In woonwijk
Garage	Voorzien van elektra, voorzien van water

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	625 m ³
Perceeloppervlakte	294 m ²
Woonoppervlakte	170 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR+ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Bouwjaar C.V. ketel	2019

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1100 cm
Tuin breedte	980 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



Royale woonkamer met veel lichtinval!

Indeling

Begane grond:

Je stapt de woning binnen in een mooie, ruime entree, precies zoals het hoort bij een woning van dit kaliber. In de entree kom je de meterkast tegen (9 groepen, groep zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars), de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de trap naar de verdieping en als laatste kun je de woonkamer bereiken.

Laten we aan de voorzijde starten. Hier is een royale woonkamer aanwezig en de ruimte en het licht worden positief beïnvloed door de erker en de hoeveelheid ramen. Zoals te zien is er ruimte voor een royale zithoek en je kunt hier nog een extra eettafel plaatsen. Uiteraard kun je het ook helemaal als zitgedeelte gebruiken, want aan de achterzijde is een leefkeuken aanwezig. Door de ramen kijk je heerlijk weg, omdat er veel groen in dit stuk van de wijk aanwezig is. Halverwege de woonkamer is nog een grote bergkast onder de trap aanwezig, ideaal voor de voorraad.

De leefkeuken is af te sluiten met schuifdeuren; kan soms handig zijn met kinderen (-; De en-suite is voorzien van twee kasten. Deze zijn los geplaatst en derhalve eenvoudig te verwijderen, zonder schade. Bij de openslaande deuren is voldoende ruimte om een grote ronde tafel te plaatsen. Zit je aan tafel, dan kijk je mooi weg over de tuin. De inrichting van de keuken is in hoekopstelling en nog maar een aantal jaar oud, en dat zie je. Er is een inrichting in hoekopstelling met ingebouwde koelkast, vriezer, vaatwasser, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en als laatste is er nog een quooker aanwezig. Dan is er nog een eiland met veel bergruimte en een ingebouwde combi-oven. De aanrechtbladen zijn van composiet gemaakt. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken.

De bijkeuken is superpraktisch en biedt toegang tot de garage en de tuin. Verder is er een hoekinrichting gemaakt met gootsteen en warm en koud water.



De garage is helemaal in spouw gebouwd en de muren zijn geïsoleerd. Verder is het dak geïsoleerd, de vloer en er is dubbele beglazing. De garage is verwarmd, er is een wateraansluiting aanwezig en elektra. Via een loopdeur is de tuin te bereiken en via openslaande deuren de oprit. Als laatste tref je in de garage de omvormer van de zonnepanelen.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers, een berging en de badkamer.

We starten bij de badkamer. Zo ruim als deze zie je ze niet vaak en alles is aanwezig. Zo heb je een wandcloset, hoekligbad, dubbele wastafel met meubel

en een grote inloopdouche.

De berging is deels betegeld en hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig. Ook is er een gootsteen met kraan.

Twée van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en de derde aan de achterzijde. Eén ding hebben ze gemeen, stuk voor stuk zijn ze ruim te noemen.

Tweede verdieping:

Grote overloop welke je nog multifunctioneel kunt gebruiken. Een dakraam zorgt voor daglicht en verder is hier de opstelplaats van de Nefit cv-ketel, de zonnestroom boiler en er is bergruimte aanwezig. Middels een vlizotrap is de zolder te bereiken.

Als laatste kun je nog de vierde slaapkamer bereiken. En deze is ook weer van een groot formaat.

De vierde slaapkamer heeft een dakraam die zorgt voor een mooie lichtinval. Ook is er een grote inloopkast gemaakt en is er nog bergruimte achter de knieschotten.

Zolder:

Je hebt hier de beschikking over een volledig bevloerde ruimte, welke perfect is voor het opbergen van spullen.

Tuin:

De tuin is keurig aangelegd met sierbestrating, borders en kunstgazon.

Direct achter de woning heb je de beschikking over een groot terras en achter de garage is een tweede terras en hier is ook een overkapping gebouwd.

In de hoek van de tuin is een houten berging gebouwd en deze is voorzien van elektra. Tegen de achtergevel van de woning is een kraantje gemonteerd.

Algemeen:

- Er is een mogelijkheid om desgewenst een gashaard aan te sluiten in de woonkamer;
- Op het dak van de woning liggen 9 zonnepanelen;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.





Entree

Je stapt de woning binnen in een mooie, ruime entree, precies zoals het hoort bij een woning van dit kaliber. In de entree kom je de meterkast tegen (9 groepen, groep zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars), de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de trap naar de verdieping en als laatste kun je de woonkamer bereiken.





Woonkamer

Laten we aan de voorzijde starten. Hier is een royale woonkamer aanwezig en de ruimte en het licht worden positief beïnvloed door de erker en de hoeveelheid ramen. Zoals te zien is er ruimte voor een royale zithoek en je kunt hier nog een extra eettafel plaatsen. Uiteraard kun je het ook helemaal als zitgedeelte gebruiken, want aan de achterzijde is een leefkeuken aanwezig. Door de ramen kijk je heerlijk weg, omdat er veel groen in dit stuk van de wijk aanwezig is.





Halverwege de woonkamer is nog een grote bergkast onder de trap aanwezig, ideaal voor de voorraad.





De inrichting van de keuken is in hoekopstelling en nog maar een aantal jaar oud, en dat zie je. Er is een inrichting in hoekopstelling met ingebouwde koelkast, vriezer, vaatwasser, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en als laatste is er nog een quooker aanwezig. Dan is er nog een eiland met veel bergruimte en een ingebouwde combi-oven. De aanrechtbladen zijn van composiet gemaakt. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken.



Leefkeuken

De leefkeuken is af te sluiten met schuifdeuren; kan soms handig zijn met kinderen (-). De en-suite is voorzien van twee kasten. Deze zijn los geplaatst en derhalve eenvoudig te verwijderen, zonder schade. Bij de openslaande deuren is voldoende ruimte om een grote ronde tafel te plaatsen. Zit je aan tafel, dan kijk je mooi weg over de tuin.







Bijkeuken

De bijkeuken is superpraktisch en biedt toegang tot de garage en de tuin. Verder is er een hoekinrichting gemaakt met gootsteen en warm en koud water.



Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers, een berging en de badkamer.





Slaapkamers

We starten bij de slaapkamers. Twee van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en de derde aan de achterzijde. Eén ding hebben ze gemeen, stuk voor stuk zijn ze ruim te noemen.





Badkamer

En dan de badkamer; zo ruim als deze zie je ze niet vaak en alles is aanwezig. Zo heb je een wandcloset, hoekligbad, dubbele wastafel met meubel en een grote inloopdouche.





Tweede verdieping

Grote overloop welke je nog multifunctioneel kunt gebruiken. Een dakraam zorgt voor daglicht en verder is hier de opstelplaats van de Nefit cv-ketel, de zonnestroom boiler en er is bergruimte aanwezig. Middels een vlioztrap is de zolder te bereiken. Als laatste kun je nog de vierde slaapkamer bereiken. En deze is ook weer van een groot formaat.





Slaapkamer

De vierde slaapkamer heeft een dakraam die zorgt voor een mooie lichtinval. Ook is er een grote inloopkast gemaakt en is er nog bergruimte achter de knieschotten.



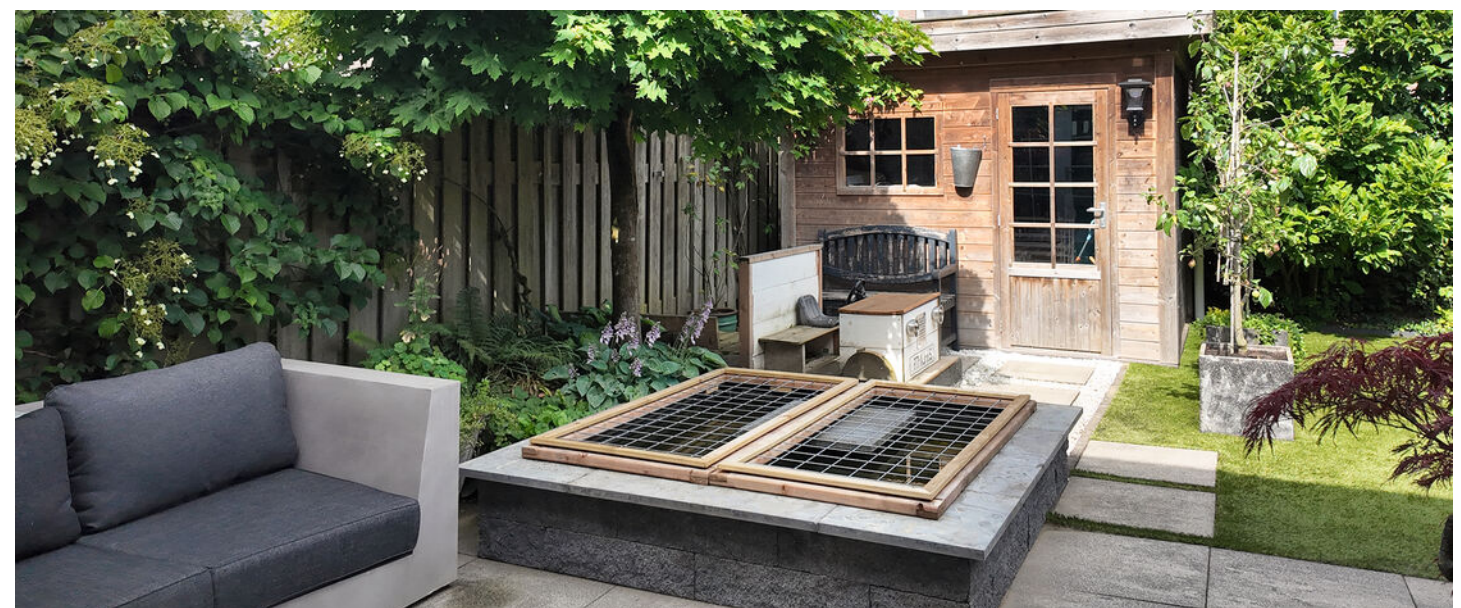


Tuin

De tuin is keurig aangelegd met sierbestrating, borders en kunstgazon.

Direct achter de woning heb je de beschikking over een groot terras en achter de garage is een tweede terras en hier is ook een overkapping gebouwd.

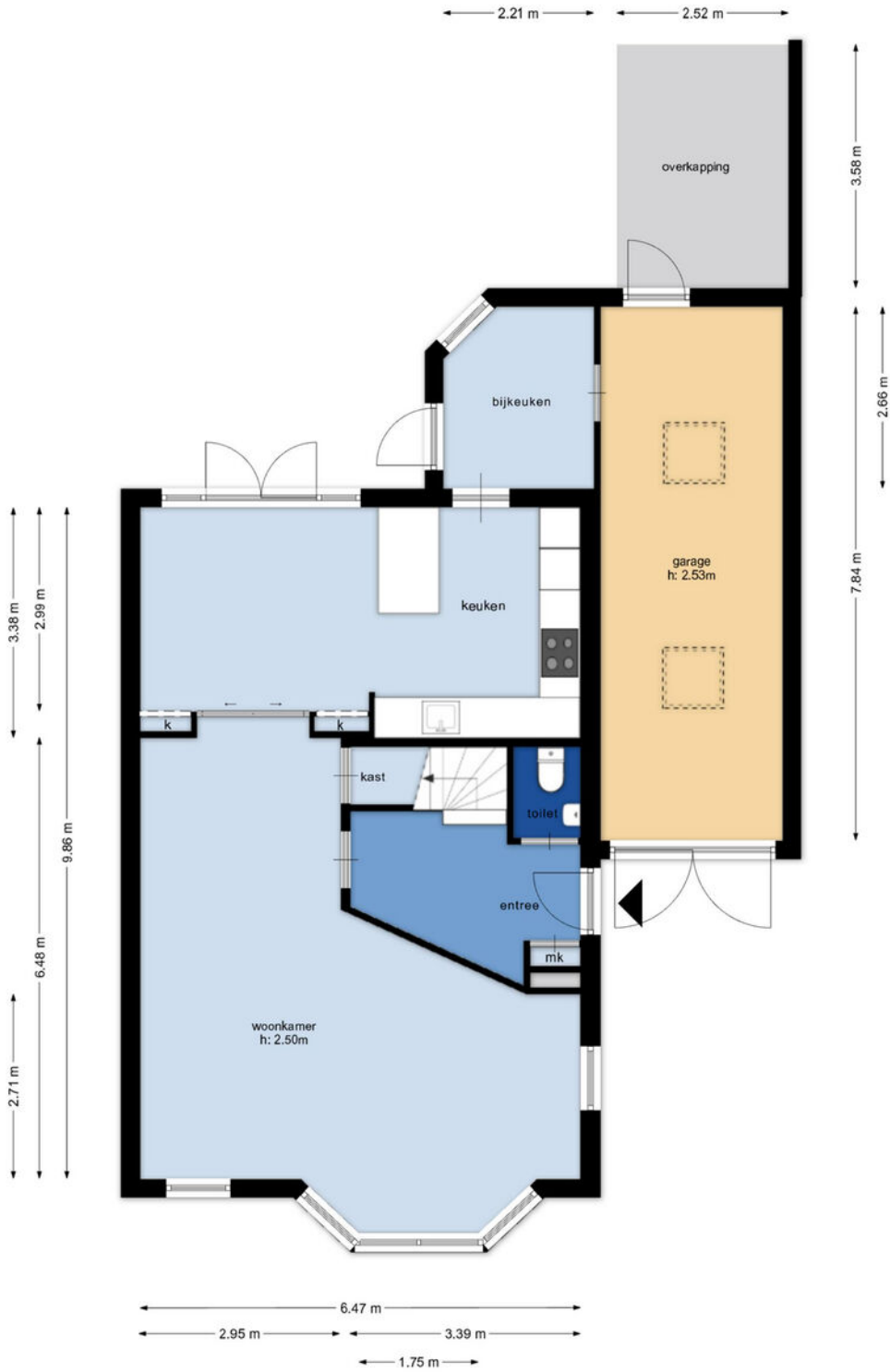
In de hoek van de tuin is een houten berging gebouwd en deze is voorzien van elektra. Tegen de achtergevel van de woning is een kraantje gemonteerd.







Plattegrond begane grond



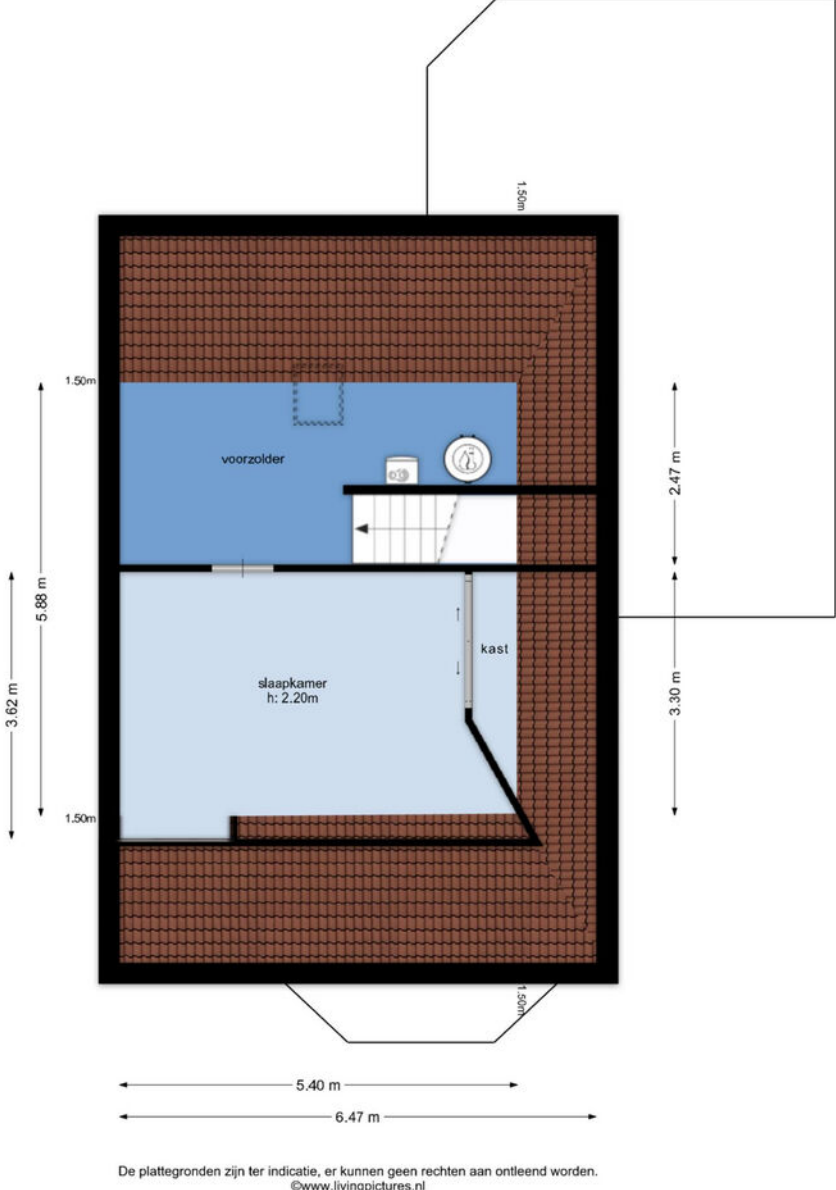
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart



Locatie

Rondeel 34
4791 LA, Klundert
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten en waterschaal voortuin gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	x		
- vlaggenmast(houder)	x		



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 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