



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Uitgebouwde
hoekwoning!

4 slaapkamers

Aangebouwde keuken

Ruime garage

Groot plein voor de deur

Leeuwerikstraat 27

Fijnaart

Vraagprijs € 375.000 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

Leeuwerikstraat 27

Fijnaart

Lekker wonen met een groot plein voor de deur waar kinderen naar hartelust kunnen spelen!

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

Lekker wonen met een groot plein voor de deur waar kinderen naar hartelust kunnen spelen. Dit kan in deze keurige uitgebouwde hoekwoning welke met een totaal oppervlakte van circa 127 vierkante meter ruim te noemen is. Je hebt hier een grote woonkamer, aangebouwde keuken, vier slaapkamers en een badkamer waar alles aanwezig is wat je nodig hebt. Achterin de tuin tref je de garage. Deze is een stuk groter dan de garages welke je normaal tegen komt. Je hebt namelijk zo'n 24 vierkante meter tot jouw beschikking om spullen op te bergen, de auto te parkeren of om lekker in te klussen. Qua locatie heb je een basisschool vlakbij en in de directe omgeving zijn meerdere speeltuintjes te vinden. Ook voor kinderen is het hier dus goed toeven.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1989
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Garage	Voorzien van elektra en van water

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	385 m ³
Perceeloppervlakte	203 m ²
Woonoppervlakte	127 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2024

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	860 cm
Tuin breedte	660 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



4 mooie slaapkamers

Indeling

Begane grond:

Entree met hier de meterkast welke voorzien is van 7 groepen en een aardlekschakelaar, nis voor de garderobe, deels betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje en er is toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een grote verrassing, deze is namelijk uitgebouwd en wat een ruimte heb je hier. Aan de voorzijde is ruimte voor de eettafel en als je aan deze tafel zit kijk je heerlijk vrij weg.

Loop je verder door naar achteren dan kom je in het zitgedeelte terecht en zoals je kunt zien heb je hier ook lekker de ruimte. Plek genoeg voor een grote hoekbank, fauteuil en alles wat erbij hoort. Halverwege kom je de trap naar de verdieping tegen met daaronder een praktische bergkast.

Middels een divider wordt de keuken afgescheiden van het zitgedeelte. De keuken is lekker licht en dit komt door de combinatie van veel glas aan de achterzijde en een grote lichtkoepel. De

inrichting van de keuken is in hoekopstelling met ingebouwde koelkast, vriezer, inductiekookplaat, oven en vaatwasser. De tuin is te bereiken middels een loopdeur en ook is er een schuifpui.

Eerste verdieping:

Overloop met afsluitbare trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en hier kun je eenvoudig een tweepersoons bed plaatsen en een grote kast. De tweede slaapkamer ligt ook aan de voorzijde en is net als de derde slaapkamer aan de achterzijde van een mooi formaat.

Dan door naar de badkamer. Alles wat je nodig hebt is aanwezig. Zo is er een douche, wastafel in meubel, whirlpool en wandcloset.

Tweede verdieping:

Je komt boven op een mooie grote open vierde slaapkamer.

Er is een vliering gemaakt waar je nog wat spullen op kunt bergen.

Een dakraampje zorgt voor lichtinval, er is bergruimte bij de schuine kanten, je treft hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit HR combi huur).

Tuin:

De tuin is verzorgd aangelegd. Er is een groot terras direct achter de woning, een stuk gazon en borders. Aan de zijkant is een poort welke toegang biedt tot het zijpad.

Achterin de tuin tref je de grote garage aan welke in steen is gebouwd. Voordeel is ook dat hij in spouw is opgetrokken. Middels een kanteldeur is er toegang naar

het achtergelegen terrein en hier is ook een loopdeur aanwezig. Verder is in de garage elektra aanwezig. Naast de garage is nog een kleine overkapping gemaakt waar je fietsen of iets dergelijks kunt parkeren.

Algemeen

- tegen de achtergevel van de woning is een elektrisch te bedienen zonnescherm aanwezig;
- de woning is ter plaatse van de slaapkamers op de eerste verdieping voorzien van rolluiken en de woonkamer heeft een screen;
- alle vloeren zijn van beton;
- tegen de voorgevel van de garage zit een buitenkraan.





Entree

Entree met hier de meterkast welke voorzien is van 7 groepen en een aardlekschakelaar, nis voor de garderobe, deels betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje en er is toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer is een grote verrassing, deze is namelijk uitgebouwd en wat een ruimte heb je hier. Aan de voorzijde is ruimte voor de eettafel en als je aan deze tafel zit kijk je heerlijk vrij weg.





Loop je verder door naar achteren dan kom je in het zitgedeelte terecht en zoals je kunt zien heb je hier ook lekker de ruimte. Plek genoeg voor een grote hoekbank, fauteuil en alles wat erbij hoort. Halverwege kom je de trap naar de verdieping tegen met daaronder een praktische bergkast.







Keuken

Middels een divider wordt de keuken afgescheiden van het zitgedeelte. De keuken is lekker licht en dit komt door de combinatie van veel glas aan de achterzijde en een grote lichtkoepel. De inrichting van de keuken is in hoekopstelling met ingebouwde koelkast, vriezer, inductiekookplaat, oven en vaatwasser. De tuin is te bereiken middels een loopdeur en ook is er een schuifpui.





Eerste verdieping

Overloop met afsluitbare trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.





Slaapkamers

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en hier kun je eenvoudig een tweepersoons bed plaatsen en een grote kast. De tweede slaapkamer ligt ook aan de voorzijde en is net als de derde slaapkamer aan de achterzijde van een mooi formaat.

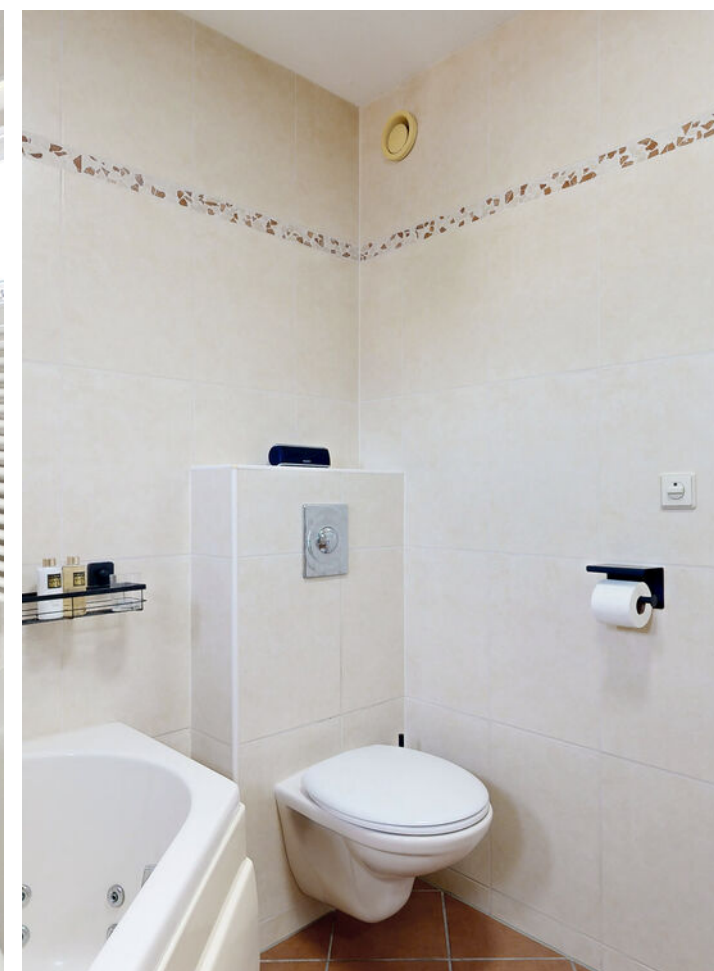






Badkamer

Dan door naar de badkamer. Alles wat je nodig hebt is aanwezig. Zo is er een douche, wastafel in meubel, whirlpool en wandcloset.





Tweede verdieping

Je komt boven op een mooie grote open vierde slaapkamer. Er is een vloering gemaakt waar je nog wat spullen op kunt bergen.

Een dakraampje zorgt voor lichtinval, er is bergruimte bij de schuine kanten, je treft hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit HR combi huur).





Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd. Er is een groot terras direct achter de woning, een stuk gazon en borders. Aan de zijkant is een poort welke toegang biedt tot het zijpad.





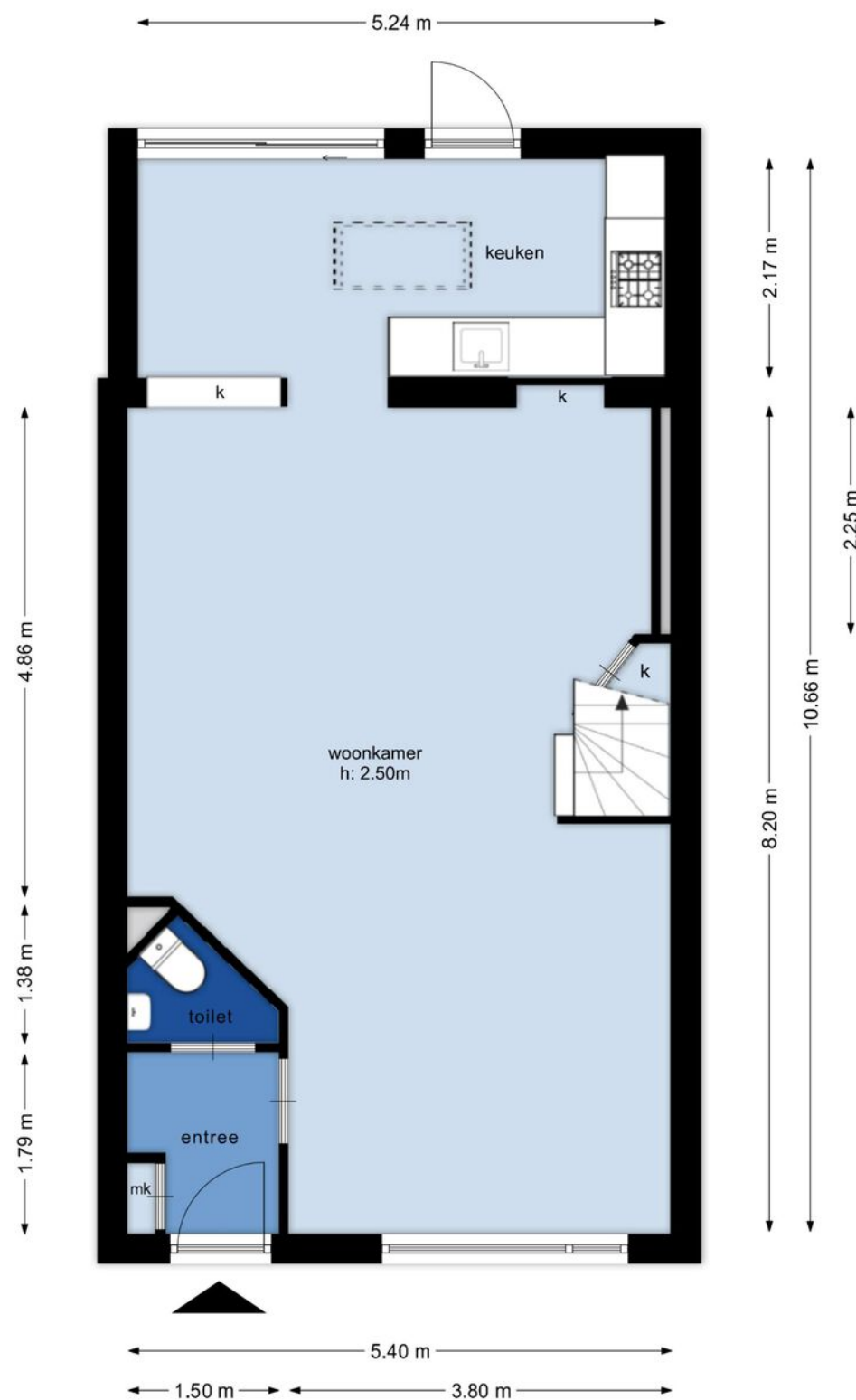
Garage

Achterin de tuin tref je de grote garage aan welke in steen is gebouwd. Voordeel is ook dat hij in spouw is opgetrokken. Middels een kanteldeur is er toegang naar het achtergelegen terrein en hier is ook een loopdeur aanwezig. Verder is in de garage elektra aanwezig. Naast de garage is nog een kleine overkapping gemaakt waar je fietsen of iets dergelijks kunt parkeren





Plattegrond begane grond



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

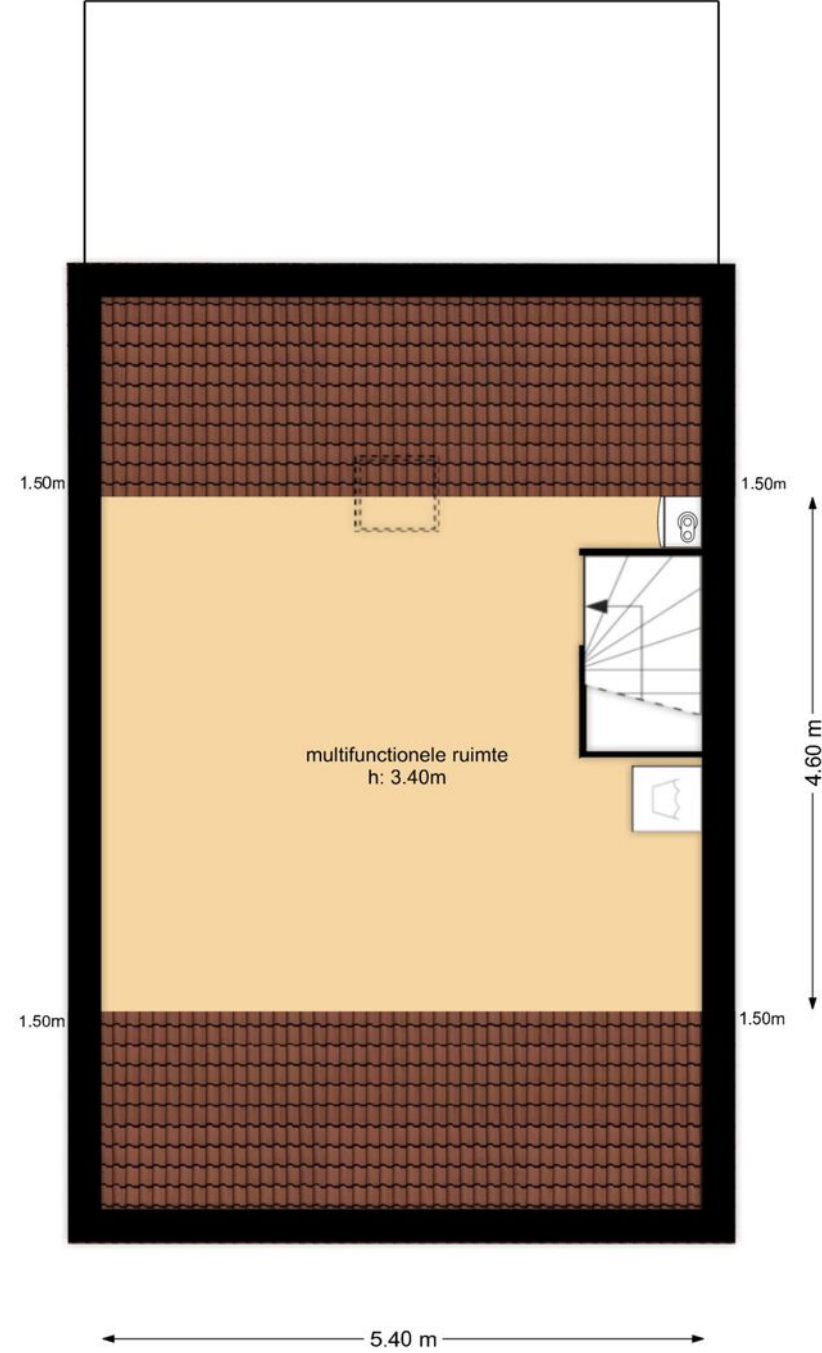
Plattegrond 1e verdieping



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

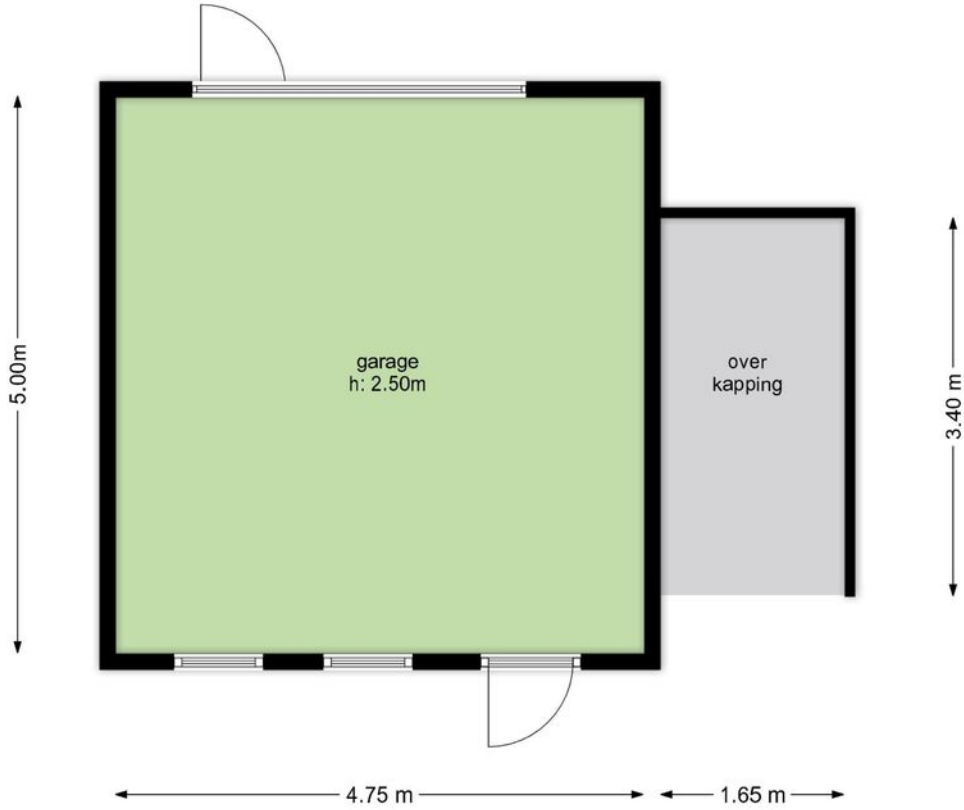


Plattegrond 2e verdieping



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

Plattegrond garage



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



Plattegrond impressie



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

Kadastrale kaart



Locatie

Leeuwerikstraat 27
4793 HH, Fijnaart
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hanglamp eetkamer/tafel		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- de losse kasten door het hele huis gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bananenplant gaat mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			



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