



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Heerlijk
wonen aan
de haven!

Luxe badkamer

Op zuidoosten gelegen tuin

Energielabel A

Tot in de puntjes verbouwd

Zuidhaven 49

Zevenbergen

Vraagprijs € 500.000 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

Zuidhaven 49
Zevenbergen

*Karakteristieke woning met
moderne luxe in hartje
Zevenbergen!*

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

Heerlijk wonen aan de haven van Zevenbergen! Een uitzicht dat nooit gaat vervelen. Je woont hier in een karakteristieke woning, welke de afgelopen jaren tot in de puntjes is verbouwd met enorm veel gevoel voor gemak, sfeer en kwaliteit. Zo heb je namelijk in de hele woning kunststof kozijnen en een domotica systeem. Gemak dient immers de mens. Aan duurzaamheid is ook zeker gedacht en dit zie je terug in het groene A-label.

Met een woonoppervlakte van zo'n 136 vierkante meter tref je ook heel wat ruimte aan onder de kap. Je hebt namelijk een grote woonkamer en-suite, een moderne aangebouwde keuken, drie royale slaapkamers en een luxe badkamer.



De slaapkamers op de tweede verdieping zijn zo groot dat je deze desgewenst op kunt splitsen in twee aparte kamers. Dan heb je dus vier kamers.

In de tuin zit je ook helemaal goed; deze is namelijk op het zuidoosten gelegen. Achterin de tuin heb je een stenen, degelijke gebouwde schuur staan, welke voor diverse doeleinden geschikt is. Deze is namelijk ook te bereiken vanuit de achtergelegen straat.

Kortom; zoek je ruimte en iets bijzonders dat ook nog eens gelegen is in het gezellige centrum en aan de haven? Dan is dit jouw perfecte kans!



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1910
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht
Schuur / berging	Voorzien van elektra, voorzien van water, met vliering

Maten object

Aantal kamers	6
Inhoud	485 m ³
Perceeloppervlakte	157 m ²
Woonoppervlakte	136 m ²

Energie & isolatie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2016

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1030 cm
Tuin breedte	580 cm
Ligging	zuid-oost
Kwaliteit	verzorgd



Indeling

Begane grond:

Je komt de woning binnen in het oude winkeltje. Hier is nu een heerlijke eetkamer gerealiseerd. Door de ramen kijk je lekker weg over de haven.

Zoals je ziet, is er een mooie vaste kast gemaakt met hier ook de volledig vernieuwde meterkast (15 groepen, 2 groepen voor de zonnepanelen, kookgroep en drie aardlekschakelaars). Los van dit is hier ook alle domotica voorzien, want aan luxe en gemak geen gebrek.

Als je hier staat, let dan ook even op de mooie vloer, de strak gestuukte wanden, het glas-in-lood en het mooi gedecoreerde plafond. Middels en-suite deuren wordt de eetkamer afgescheiden van het zitgedeelte, wat dan weer aan de achterzijde is gelegen.

Het zitgedeelte heeft een mooie maatvoering; je kunt hier een grote hoekbank plaatsen. Openslaande deuren bieden toegang tot de achtertuin en middels

Drie royale slaapkamers!

een loopdeur is er toegang tot de hal.

Deze hal biedt toegang tot de praktische voorraadkast welke onder de trap is gemaakt, de deels betegelde toiletruimte met duoblok, de aangebouwde keuken en middels een vaste trap kun je naar de eerste verdieping. De hal en de keuken zijn afgewerkt met fleurige, kleurrijke tegels op de vloer.

De keuken ligt aan de achterzijde en de inrichting is in hoekopstelling. Er is een koelkast, combi-oven, grote inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Het aanrechtblad is helemaal in stijl en van natuursteen gemaakt.

Eerste verdieping:

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

Eén van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en door de grote ramen kijk je hier mooi weg, een uitzicht dat nooit gaat vervelen. Het formaat is ook goed, echt een serieuze en volwaardige



slaapkamer. De slaapkamer heeft de beschikking over een vaste kast.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en ook deze is weer groot. Deze kamer heeft dan weer twee vaste kasten en een deur naar het platte dak van de uitbouw.

Dan door naar de badkamer. Deze ruimte is deels betegeld en alles wat je nodig hebt, is aanwezig. Er is een vrijstaand ligbad, een royale inloopdouche, een dubbele wastafel met een meubel en er is een wandcloset. Koude voeten is verleden tijd, want er is vloerverwarming aanwezig. De vloer op de eerste verdieping is afgewerkt met parket en de wanden en plafonds zijn glad gestuukt.

Tweede verdieping:

Overloop met dakraam, bergruimte achter de knieschotten, wastafel en toegang tot de grote derde slaapkamer. In een van de bergruimtes achter de knieschotten tref je de omvormer van de zonnepanelen en de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Tzerra HR combi 2016).

De ruimte is zo groot dat je, net zoals voorheen, hier twee kamers van kan maken. Dan heb je vier slaapkamers in deze woning. De huidige slaapkamer heeft twee dakramen, lekker tegenover elkaar om door te luchten.

Vanuit de slaapkamer is er nog een aparte kamer te bereiken, welke nu dienst doet als kledingkamer. Ook hier zorgt een dakraam voor daglicht.



Deze ruimte zou je prima kunnen benutten als extra slaapkamer of een mooi thuishok. Ook is er een vide aanwezig welke zorgt voor een speels effect, maar heeft ook een praktische kant als je extra bergruimte nodig hebt.

Tuin:

Wat een perfect plekje. Heerlijk op de zon gelegen en dus de perfecte plek om maximaal te genieten. Er is een lekker groot terras en er zijn borders gemaakt.

Achterin de tuin tref je de grote schuur aan, wat een uniek iets is voor een woning in het centrum.

De schuur is geheel opgetrokken in steen met een dikke muur; hierdoor is deze vorstvrij. Je tref hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, er is dus water, afvoer en elektra. Dubbele deuren bieden toegang tot de achtergelegen straat. Verder is er nog toegang tot een zolder waar je mooi de spullen op kunt bergen die je niet nodig hebt. Ook zit er een kelder onder. Deze dient gerenoveerd te worden als je hem functioneel wilt gebruiken.

In de schuur hangt ook de omvormer van de zonnepanelen welke hier op het dak liggen.

Algemeen:

- de begane grond heeft comfortabele vloerverwarming als hoofdverwarming, met uitzondering van de keuken;
- de woning beschikt over 15 zonnepanelen die liggen op de schuur en op de woning;
- alle kozijnen zijn van onderhoudsvriendelijk kunststof en er zijn kenmerkende details met glas-in-lood behouden;
- de verwarming is individueel per ruimte in te stellen.





Je komt de woning binnen in het oude winkeltje. Hier is nu een heerlijke eetkamer gerealiseerd. Door de ramen kijk je lekker weg over de haven.

Zoals je ziet, is er een mooie vaste kast gemaakt met hier ook de volledig vernieuwde meterkast (15 groepen, 2 groepen voor de zonnepanelen, kookgroep en drie aardlekschakelaars). Los van dit is hier ook alle domotica voorzien, want aan luxe en gemak geen gebrek.



Eetkamer

Als je hier staat, let dan ook even op de mooie vloer, de strak gestuukte wanden, het glas-in-lood en het mooi gedecoreerde plafond. Middels en-suite deuren wordt de eetkamer afgescheiden van het zitgedeelte, wat dan weer aan de achterzijde is gelegen.





Zitgedeelte

Het zitgedeelte heeft een mooie maatvoering; je kunt hier een grote hoekbank plaatsen. Openslaande deuren bieden toegang tot de achtertuin en middels een loopdeur is er toegang tot de hal.





Hal

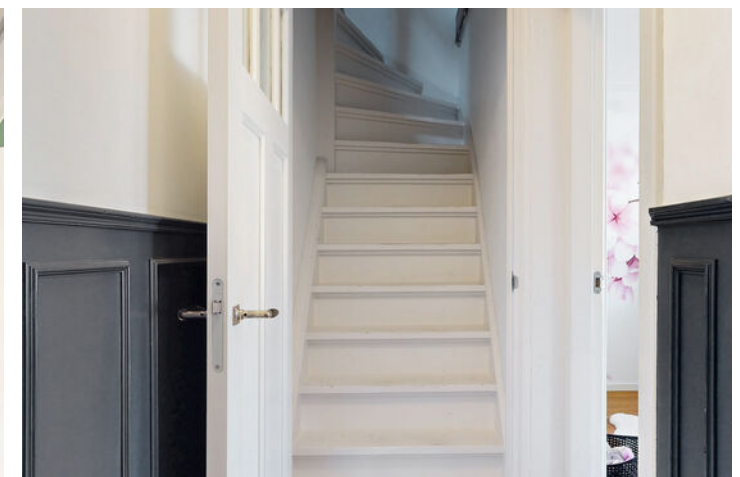
Deze hal biedt toegang tot de praktische voorraadkast welke onder de trap is gemaakt, de deels betegelde toiletruimte met duoblok, de aangebouwde keuken en middels een vaste trap kun je naar de eerste verdieping. De hal en de keuken zijn afgewerkt met fleurige, kleurrijke tegels op de vloer.





Keuken

De keuken ligt aan de achterzijde en de inrichting is in hoekopstelling. Er is een koelkast, combi-oven, grote inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Het aanrechtblad is helemaal in stijl en van natuursteen gemaakt.



Eerste verdieping

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





Slaapkamer

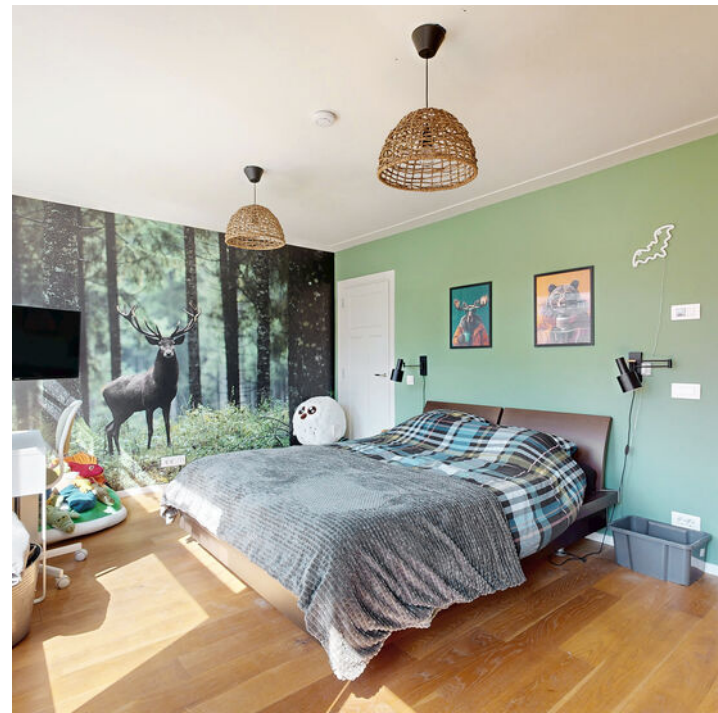
Eén van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en door de grote ramen kijk je hier mooi weg, een uitzicht dat nooit gaat vervelen. Het formaat is ook goed, echt een serieuze en volwaardige slaapkamer. De slaapkamer heeft de beschikking over een vaste kast.





Slaapkamer

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en ook deze is weer groot. Deze kamer heeft dan weer twee vaste kasten en een deur naar het platte dak van de uitbouw.



Badkamer

Dan door naar de badkamer. Deze ruimte is deels betegeld en alles wat je nodig hebt, is aanwezig. Er is een vrijstaand ligbad, een royale inloopdouche, een dubbele wastafel met een meubel en er is een wandcloset. Koude voeten is verleden tijd, want er is vloerverwarming aanwezig.





Tweede verdieping

Overloop met dakraam, bergruimte achter de knieschotten, wastafel en toegang tot de grote derde slaapkamer. In een van de berguimtes achter de knieschotten tref je de omvormer van de zonnepanelen en de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Tzerra HR combi 2016).





Slaapkamer

Deze derde slaapkamer is zo groot dat je, net zoals voorheen, hier twee kamers van kan maken. Dan heb je vier slaapkamers in deze woning. De huidige slaapkamer heeft twee dakramen.





Tuin

Wat een perfect plekje. Heerlijk op de zon gelegen en dus de perfecte plek om maximaal te genieten. Er is een lekker groot terras en er zijn borders gemaakt.





Schuur

De schuur is geheel opgetrokken in steen met een dikke muur; hierdoor is deze vorstvrij. Je treft hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, er is dus water, afvoer en elektra. Dubbele deuren bieden toegang tot de achtergelegen straat. Verder is er nog toegang tot een zolder waar je mooi de spullen op kunt bergen die je niet nodig hebt. Ook zit er een kelder onder. Deze dient gerenoveerd te worden als je hem functioneel wilt gebruiken.



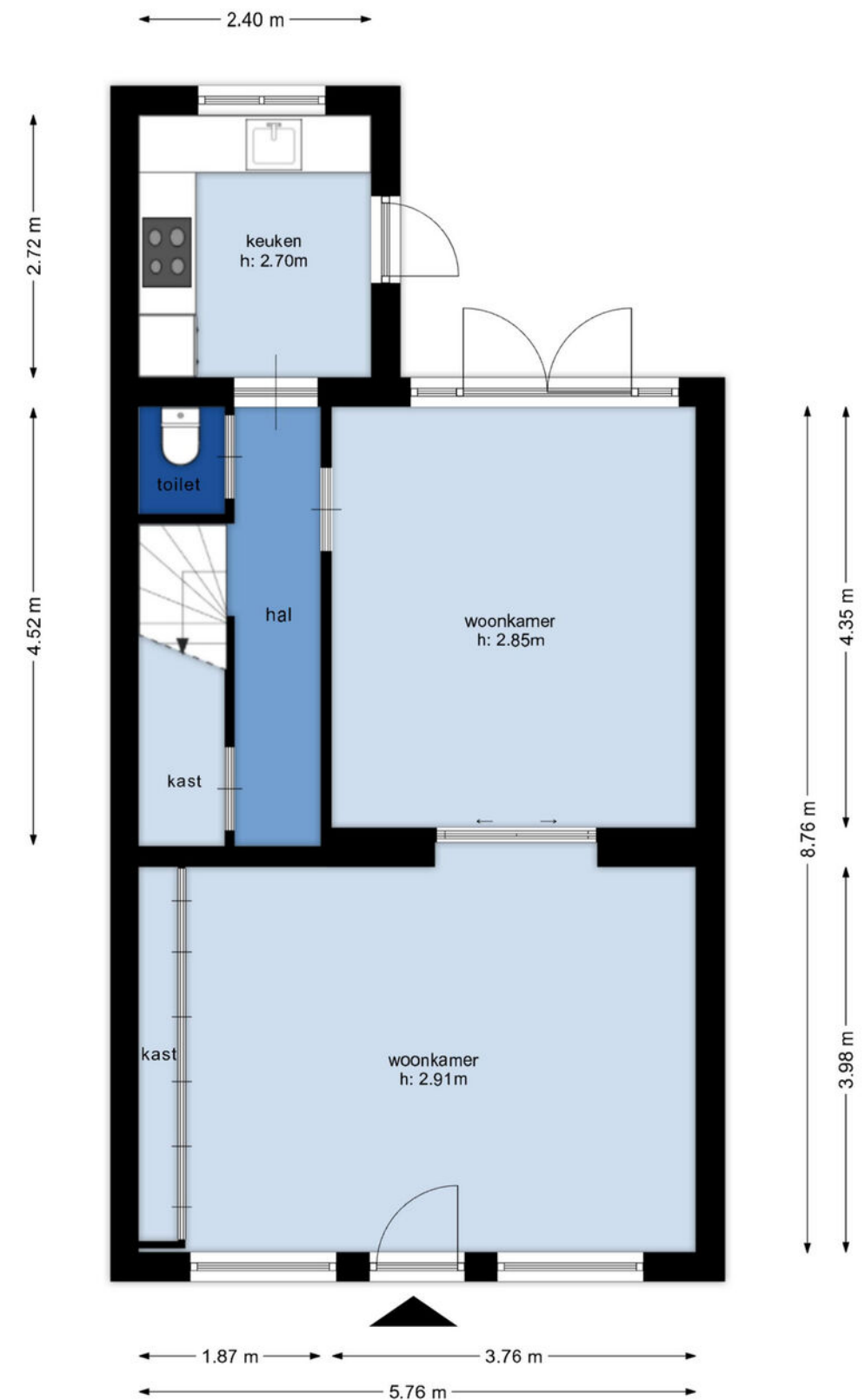
Achterin de tuin tref je de grote schuur aan, wat een uniek iets is voor een woning in het centrum.







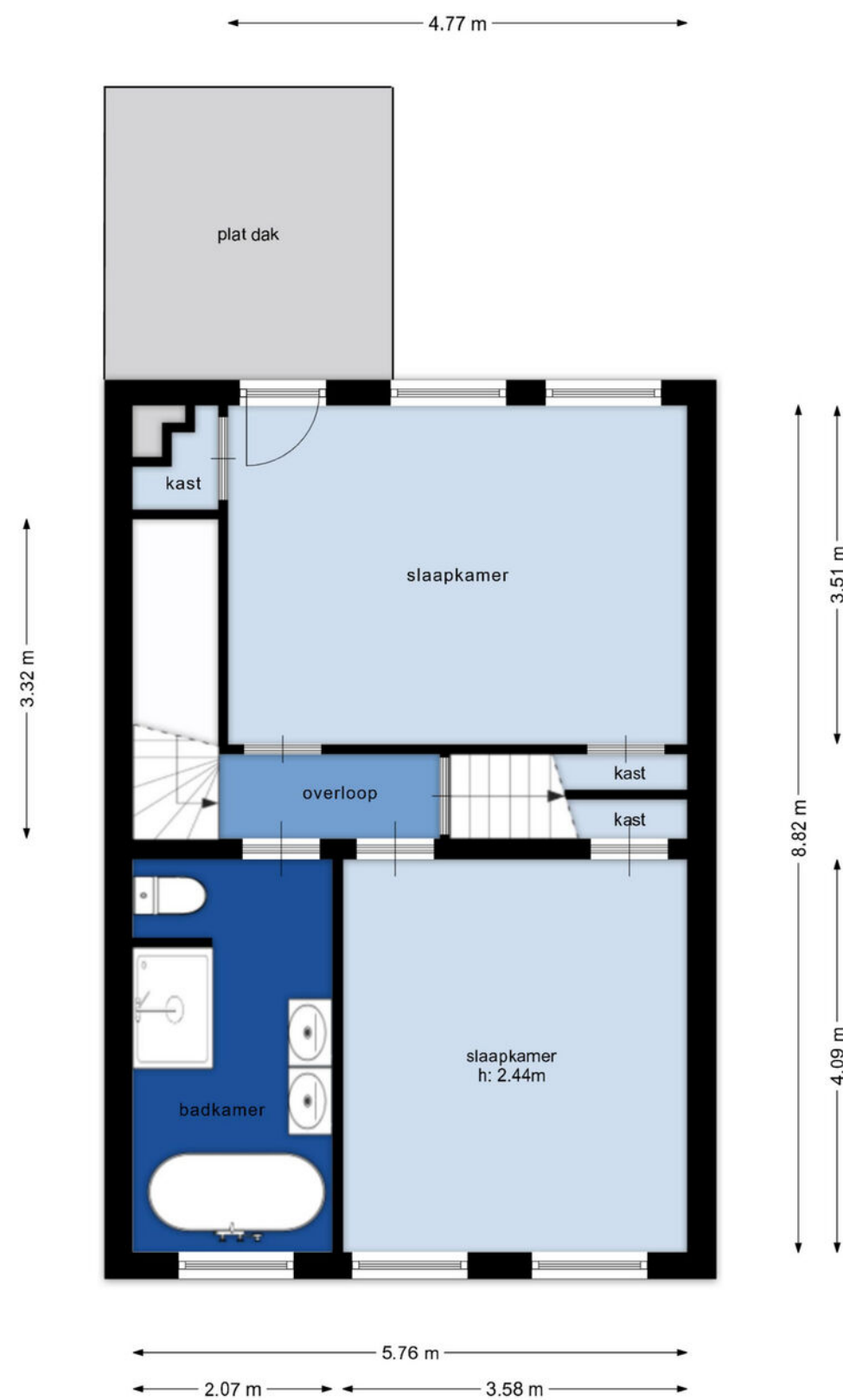
Plattegrond begane grond



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

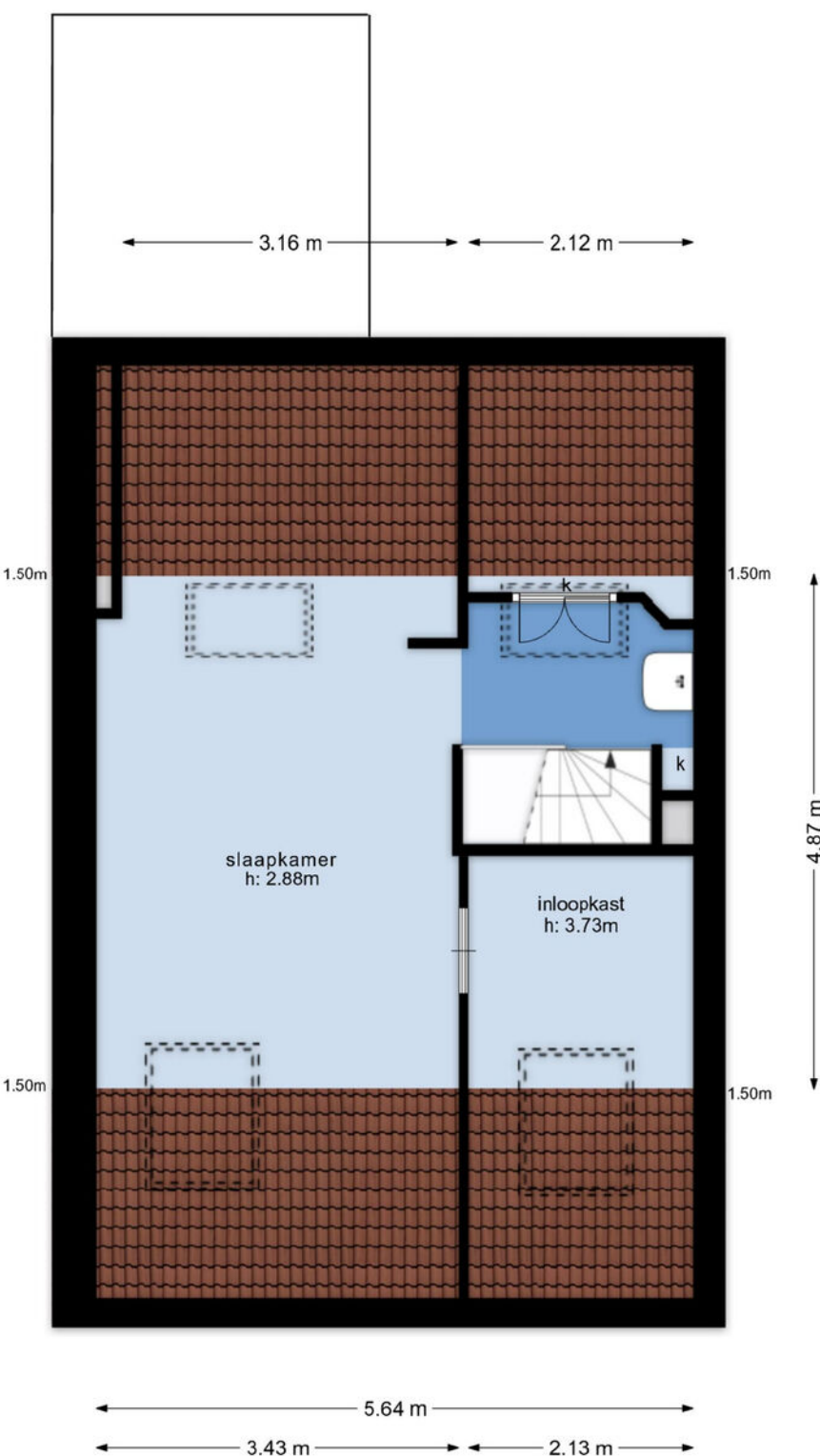


Plattegrond 1e verdieping



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

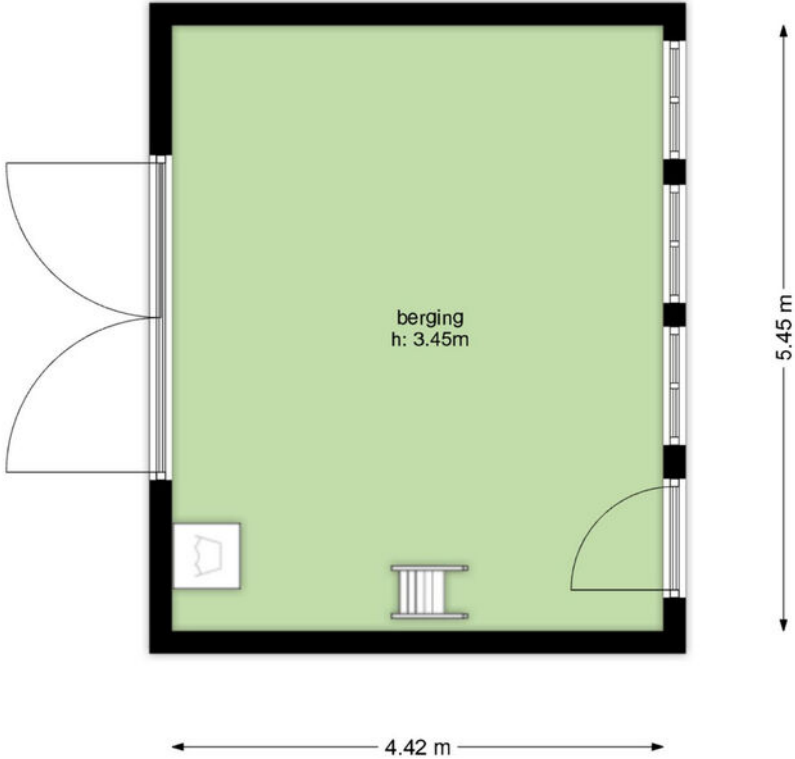
Plattegrond 2e verdieping



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



Plattegrond berging



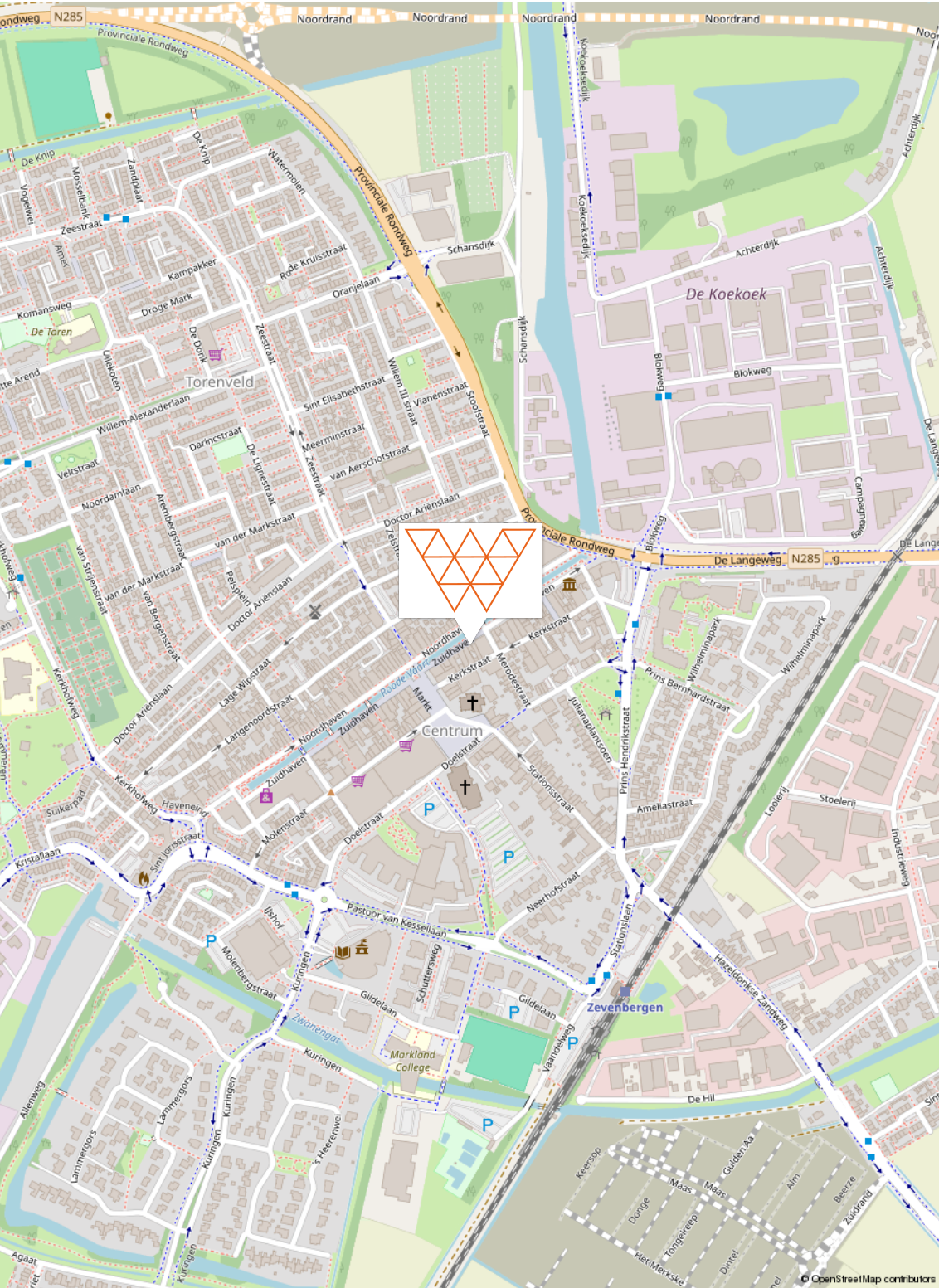
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Kadastrale kaart



Locatie

Zuidhaven 49
4761 CS, Zevenbergen
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		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- 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