



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Fijne 2-1
kapwoning!

Keurig onderhouden

Wonen op een rustige locatie

4 slaapkamers

Op zuidoosten gelegen tuin

Prins Bernhardstraat 9

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 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

Prins Bernhardstraat 9
Fijnaart

*Ruime gezinswoning met
uitbouw, 4 slaapkamers en
zonnige tuin!*

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

Ben je opzoek naar een fijne plek om te wonen? Dan is deze woning zeker iets voor jou! Je kunt hier lekker wonen op een rustige locatie en dat nog eens in een keurig onderhouden woning. Deze 2-1 kapwoning heeft een zonnige op het zuidoosten georiënteerde achtertuin waar het goed toeven is.

De woning zelf is circa 105 vierkante meter groot. Je hebt hier een uitgebouwde ruime woonkamer, aangebouwde keuken, bijkeuken, vier slaapkamers en een nette badkamer.

Vanuit de woning ben je in een paar minuten in het centrum van het dorp waar je onder andere een kinderdagverblijf, bakker en drogisterij treft. Ook een basisschool is met een paar minuten lopen en op een veilige manier te bereiken.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1960
Ligging	Aan rustige weg, in centrum
Schuur / berging	Vrijstaand staal

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	358 m³
Perceeloppervlakte	181 m²
Woonoppervlakte	105 m²

Energie & isolatie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2022

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1000 cm
Tuin breedte	740 cm
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	verzorgd



Indeling

Begane grond:

Entree met hier de meterkast (5 groepen en groep zonnepanelen), deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en als laatste is er nog toegang tot de keuken en de woonkamer.

De woonkamer is een mooie lichte ruimte. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en hierdoor heb je extra ruimte gekregen.

Aan de voorzijde is het zitgedeelte. Heerlijk bij het grote raam waar je fijn wegkijkt over de rustige straat en de mooie voortuin. Halverwege is een sierhaard aanwezig. Aan de achterzijde heb je plek voor een eettafel. Hier zit je dan weer aan de tuinzijde en kijk je ook lekker weg door het grote raam. Vanuit de woonkamer kun je door naar de keuken. Deze is door de aanbouw ook groter geworden.

De keuken is voorzien van een inrichting in wandopstelling met 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-oven. Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken terecht.

Uitgebouwde ruime woonkamer!

Hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien evenals de opstelplaats van de cv-ketel. Een loopdeur biedt toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, 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 grote slaapkamer is voorzien van een maatwerk kast en de andere van een deur naar het platte dak.

De badkamer is in een moderne kleurstelling betegeld en deze is voorzien van een inloopdouche, wandcloset en wastafel in meubel.

Tweede verdieping:

Je komt boven op de overloop. Hier zorgt een dakraam voor daglicht. Verder heb je hier veel bergruimte.

Vanaf de overloop kun je een vierde kamer bereiken.

Hier zorgt dan een raam in de zijgevel voor daglicht.

Achtertuin:

De achtertuin is verzorgd aangelegd. Er is een terras direct achter de woning en hier is naast een kraantje ook een zonnescherm aanwezig. Via een poort kun je via het zijpad de voorzijde bereiken.

Verder is de tuin aangelegd met gazon, borders en achterin de tuin is een aluminium berging aanwezig waar je mooi de tuinspullen kwijt kunt.

Algemeen:

- De woning is deels voorzien van rolluiken;
- Op het dak van de woning liggen 8 zonnepanelen.





Entree

Hier is de meterkast (5 groepen en groep zonnepanelen), deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en als laatste is er nog toegang tot de keuken en de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer is een mooie lichte ruimte. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en hierdoor heb je extra ruimte gekregen.

Aan de voorzijde is het zitgedeelte. Heerlijk bij het grote raam waar je fijn wegkijkt over de rustige straat en de mooie voortuin. Halverwege is een sierhaard aanwezig.





Aan de achterzijde heb je plek voor een eettafel. Hier zit je dan weer aan de tuinzijde en kijk je ook lekker weg door het grote raam. Vanuit de woonkamer kun je door naar de keuken. Deze is door de aanbouw ook groter geworden.





Keuken

De keuken is voorzien van een inrichting in wandopstelling met 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-oven.





Bijkeuken

Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken terecht. Hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien evenals de opstelplaats van de cv-ketel. Een loopdeur biedt toegang tot de achtertuin.

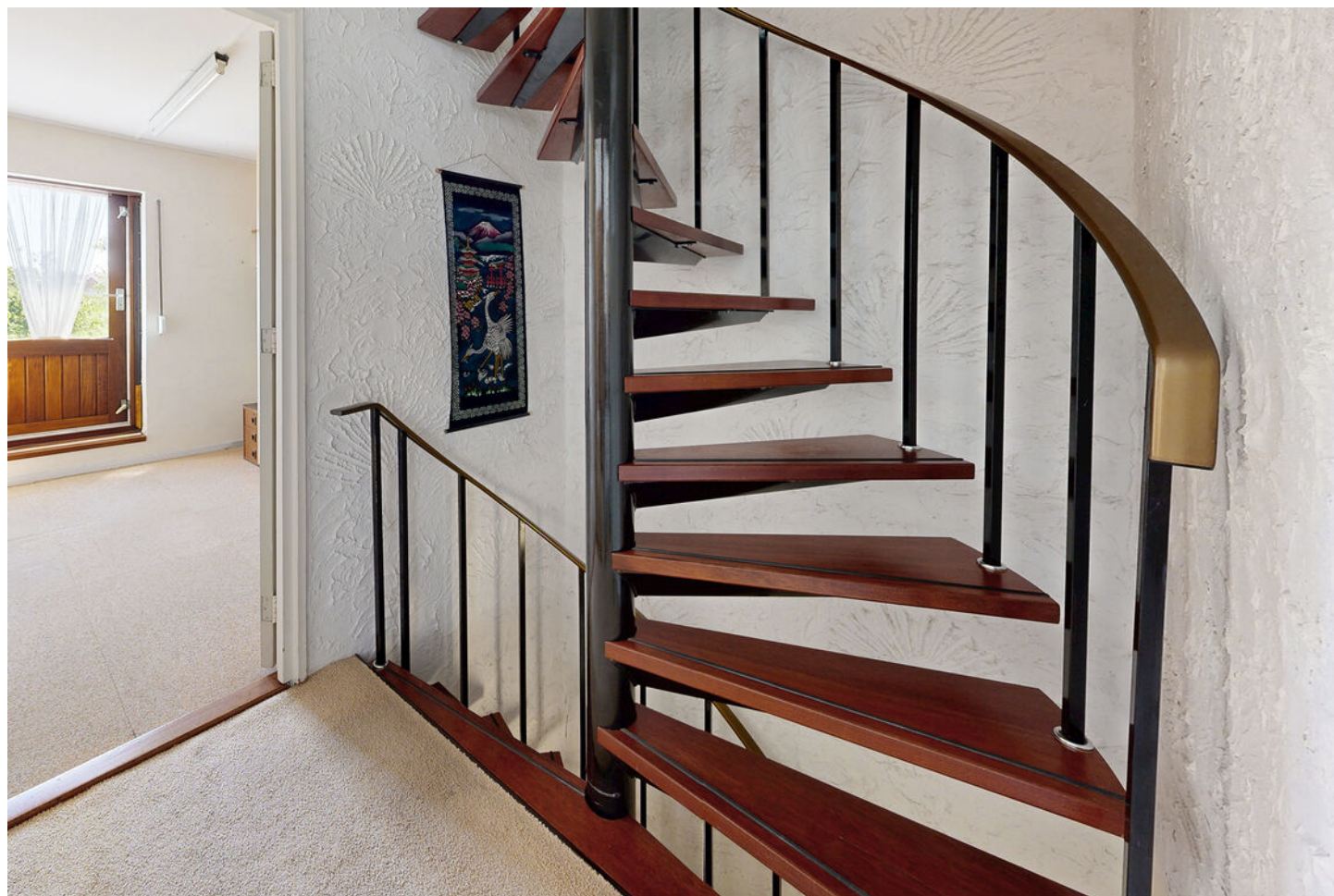




Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, 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 grote slaapkamer is voorzien van een maatwerk kast en de andere van een deur naar het platte dak.

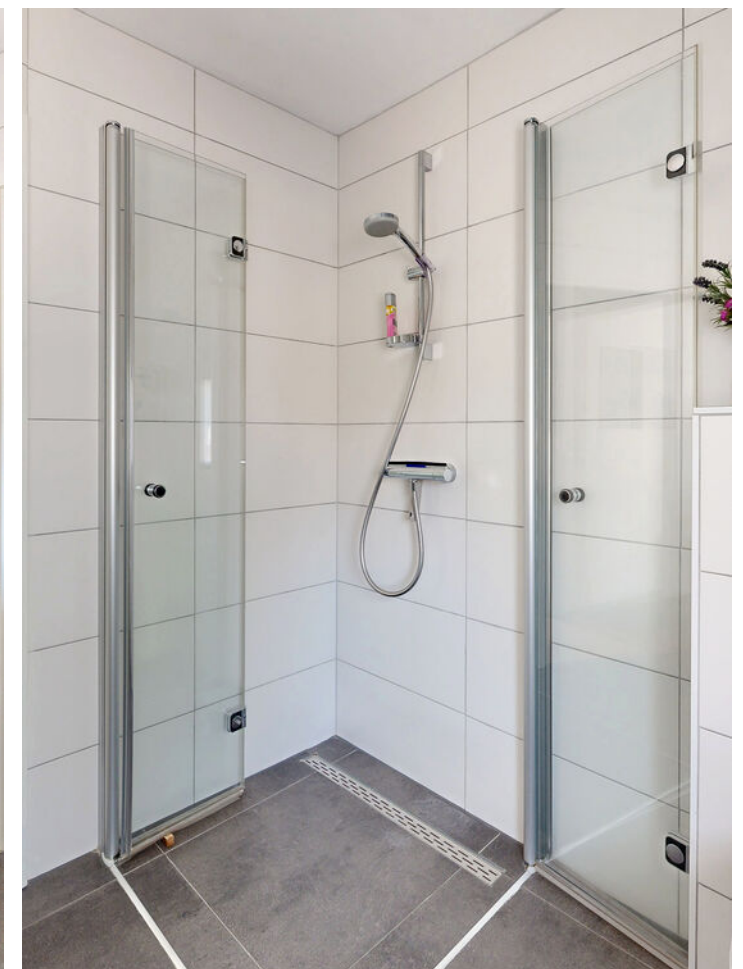






Badkamer

De badkamer is in een moderne kleurstelling betegeld en deze is voorzien van een inloopdouche, wandcloset en wastafel in meubel.





Tweede verdieping

Je komt boven op de overloop. Hier zorgt een dakraam voor daglicht. Verder heb je hier veel bergruimte.

Vanaf de overloop kun je een vierde kamer bereiken. Hier zorgt dan een raam in de zijgevel voor daglicht.





Achtertuintuin

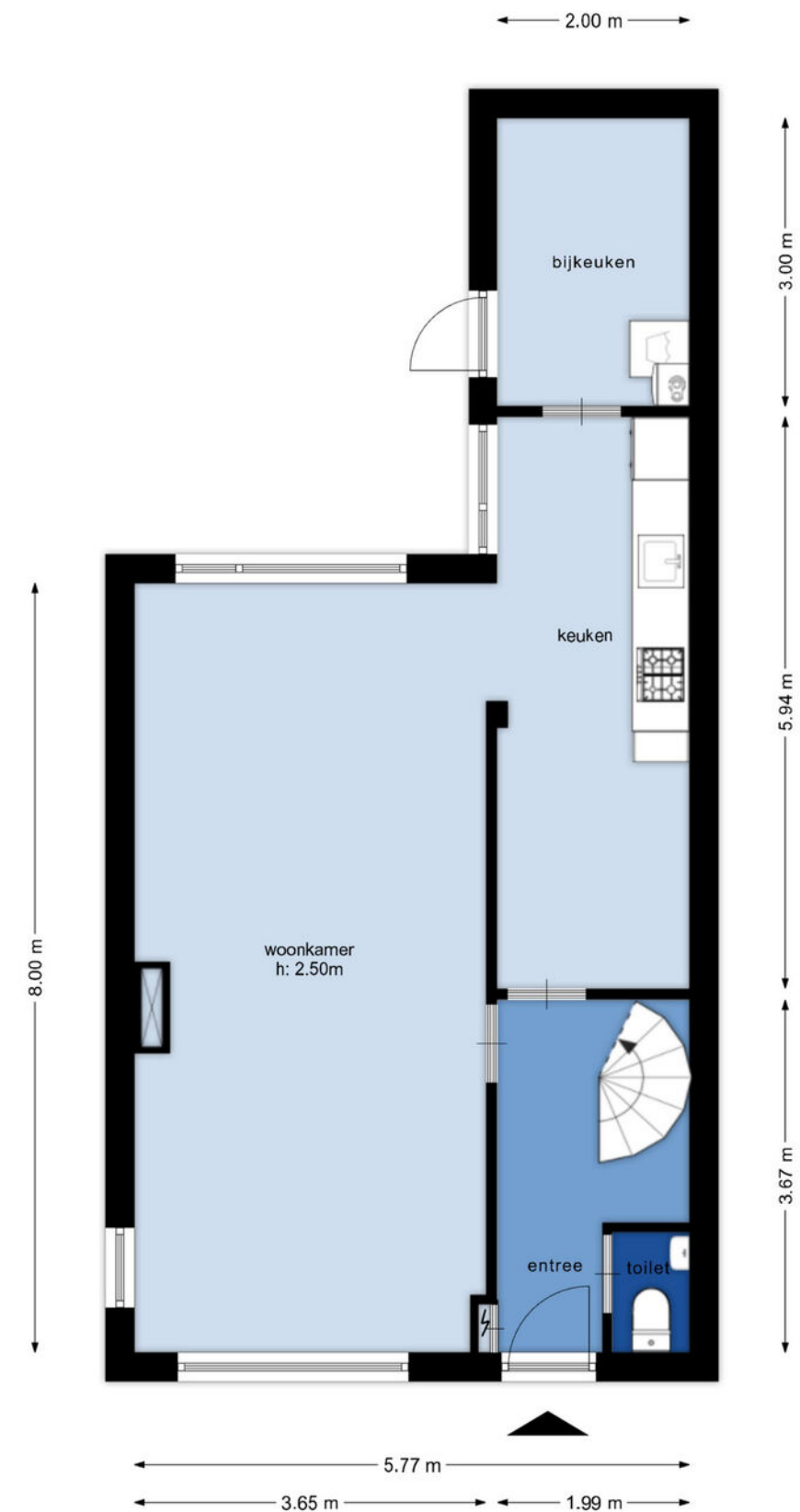
De achtertuin is verzorgd aangelegd. Er is een terras direct achter de woning en hier is naast een kraantje ook een zonnenscherm aanwezig. Via een poort kun je via het zijpad de voorzijde bereiken.

Verder is de tuin aangelegd met gazon, borders en achterin de tuin is een aluminium berging aanwezig waar je mooi de tuinspullen kwijt kunt.





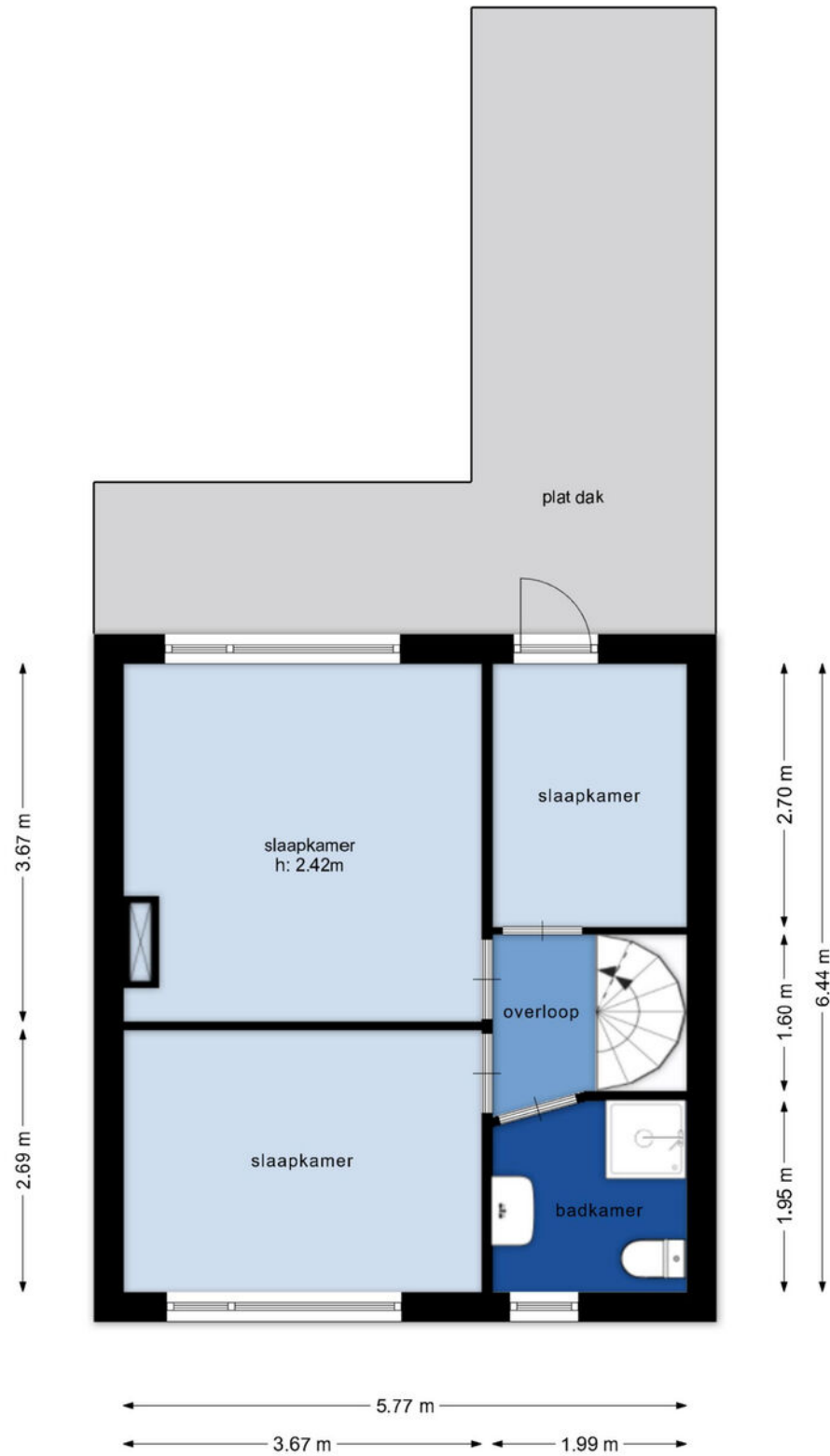
Plattegrond begane grond



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

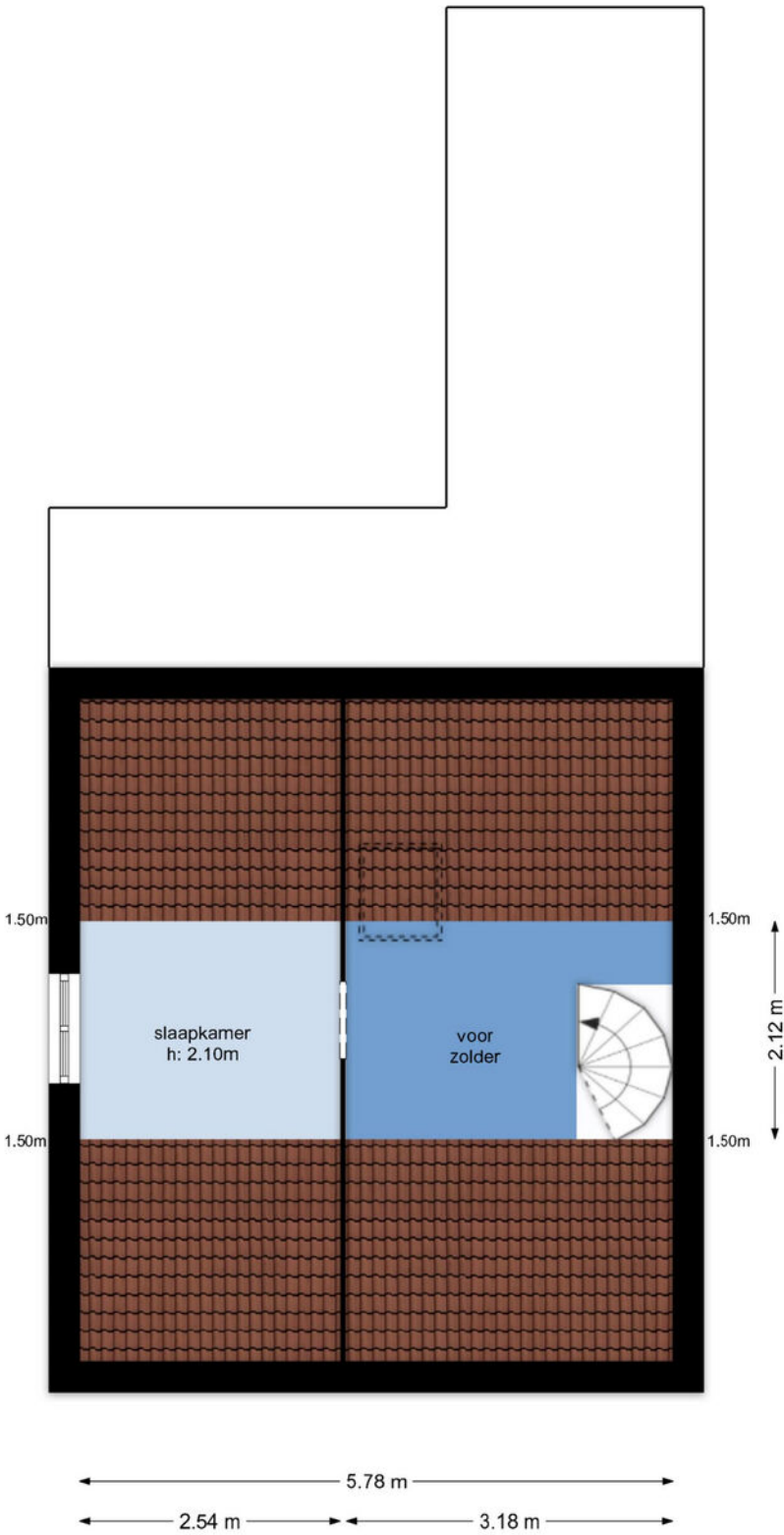


Plattegrond 1e verdieping



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

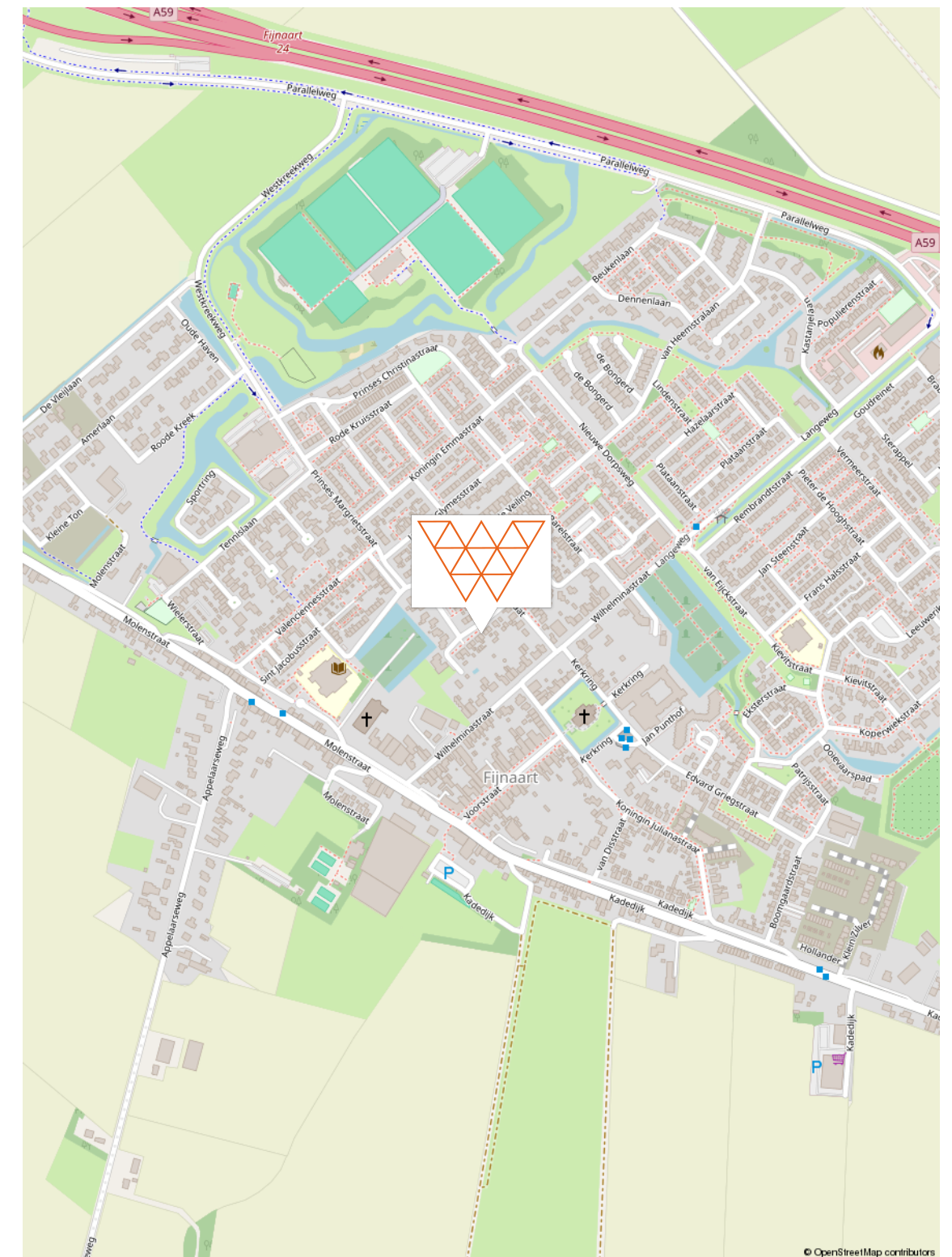


Locatie

Prins Bernhardstraat 9

4793 CT, Fijnaart

Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	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		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
vrijstaand schuurtje	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		



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