



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Ruime
gezins-
woning!

Royale achtertuin

Eigen oprit en inpandige garage

4 slaapkamers

Sfeervolle tuinkamer

Dr. Poelsstraat 23

Standdaarbuiten

Vraagprijs € 450.000 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

Dr. Poelsstraat 23
Standdaarbuiten

*Ruime twee-onder-een-
kapwoning met 4
slaapkamers, garage, eigen
oprit en sfeervolle woonkamer!*

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

Ruime twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, garage en sfeervolle tuinkamer!

Op zoek naar een ruime gezinswoning waar comfort, sfeer en een prachtige tuin samenkomen? Dan is deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning precies wat u zoekt. De woning beschikt over een eigen oprit, een inpandige garage, vier volwaardige slaapkamers en een royale, fraai aangelegde achtertuin met een volledig afsluitbare tuinkamer.

Een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, rust en volop wooncomfort.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1974
Ligging	In woonwijk
Garage	Voorzien van elektra
Schuur / berging	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	541 m³
Perceeloppervlakte	260 m²
Woonoppervlakte	138 m²

Energie & isolatie

Energietabel	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2023

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1600 cm
Tuin breedte	950 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	verzorgd



*Verzorgd afgewerkte
badkamer!*

Indeling

Begane grond:

Via de ruime entreehal heeft u toegang tot de meterkast (9 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), een modern betegeld toilet met fonteintje en een praktische trapkast, die momenteel in gebruik is als garderobe.

De royale woonkamer biedt volop leefruimte en straalt direct een warme, gezellige sfeer uit. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de woonkamer van een prachtige natuurlijke lichtinval. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek én een ruime eethoek waar u gezellig met familie en vrienden kunt dineren. De vloer is afgewerkt met praktische plavuizen.

De halfopen keuken heeft een prettige verbinding met de woonkamer en biedt een mooi uitzicht op de achtertuin. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en beschikt over een vaatwasser, spoelbak met mengkraan, in het plafond geïntegreerde afzuigsysteem

welke op wifi of met een afstandbediening bedienbaar is en diverse opbergkasten. Tegenover deze opstelling bevindt zich een afzonderlijk kookgedeelte met een 4-pits inductiekookplaat en eveneens veel kastruimte. Daarnaast is er een hoge kastenwand aanwezig met een koelkast, magnetron, stoomoven en extra bergruimte.

Vanuit de keuken bereikt u de nette inpandige garage. Deze is voorzien van een met de hand te bedienen garagedeur. Hier bevinden zich tevens de omvormer van de zonnepanelen en een elektrische close-in boiler van 15 liter.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk van een prettig formaat. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, waaronder de royale hoofdslaapkamer. De tweede kamer wordt momenteel gebruikt als inloopkast, maar is uiteraard ook uitstekend geschikt als slaapkamer of werkkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt een vrij uitzicht over het

tegenovergelegen voetbalveld.

De badkamer is verzorgd afgewerkt met moderne zwarte vloer- en wandtegels en beschikt over een ruime inloopdouche met hand- en regendouche, een toilet en een stijlvol wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Op de overloop bevindt zich de cv-installatie (Vaillant HR-107, bouwjaar 2023) en achter de knieschotten is volop praktische bergruimte aanwezig.

Daarnaast is hier een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd. Dankzij de dakkapel voelt deze ruimte heerlijk licht en ruim aan. Deze kamer is niet alleen ideaal als slaapkamer, maar ook perfect geschikt

als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Tuin:

De fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning ligt een ruim terras met stijlvolle grijze terrastegels en een overkapping waar u al vroeg in het voorjaar comfortabel buiten kunt zitten.

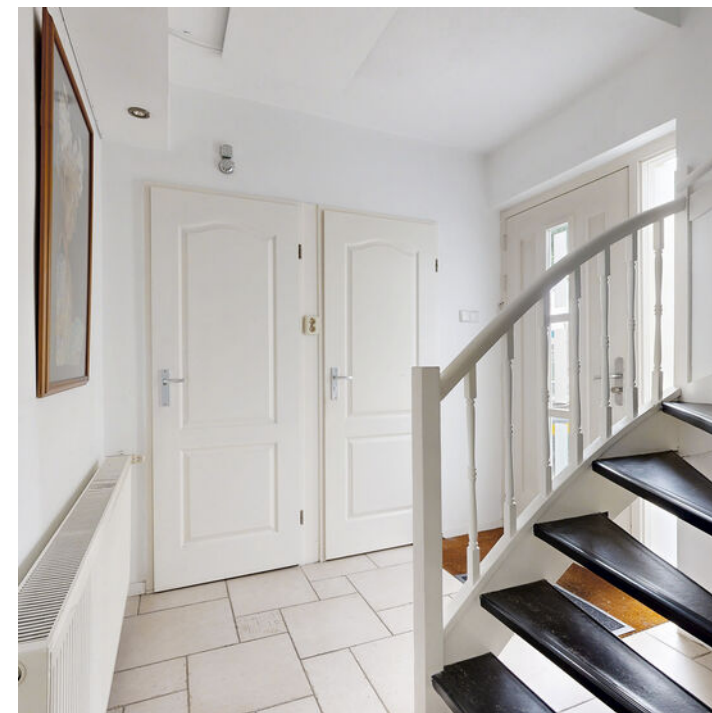
Verderop in de tuin vindt u een verzorgd gazon, een sfeervolle vijver en als absolute eyecatcher een royale tuinkamer. Deze overkapping is volledig afsluitbaar dankzij de glazen schuifwanden, waardoor u hier vrijwel het hele jaar door kunt genieten. Of u nu uitgebreid wilt dineren met familie en vrienden of juist knus wilt ontspannen bij



de houtkachel, deze ruimte maakt het mogelijk.

Algemeen:

- Glasvezel aanwezig;
- Eigen oprit en inpandige garage met elektrische garagedeur;
- 12 zonnepanelen;
- Rolluiken welke elektrisch te bedienen zijn;
- Vloerverwarming in combinatie met infra rood verwarming;
- Luxe, volledig afsluitbare tuinkamer met glazen schuifwanden en houtkachel;
- Waterontharder aanwezig;
- Mooie hardstenen waterslagen onder de kozijnen voor een extra luxe uitstraling van de woning.



Entree

Via de ruime entreehal heeft u toegang tot de meterkast (9 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), een modern betegeld toilet met fonteintje en een praktische trapkast, die momenteel in gebruik is als garderobe.





Woonkamer

De royale woonkamer biedt volop leefruimte en straalt direct een warme, gezellige sfeer uit. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de woonkamer van een prachtige natuurlijke lichtinval. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek én een ruime eethoek waar u gezellig met familie en vrienden kunt dineren. De vloer is afgewerkt met praktische plavuizen.





Keuken

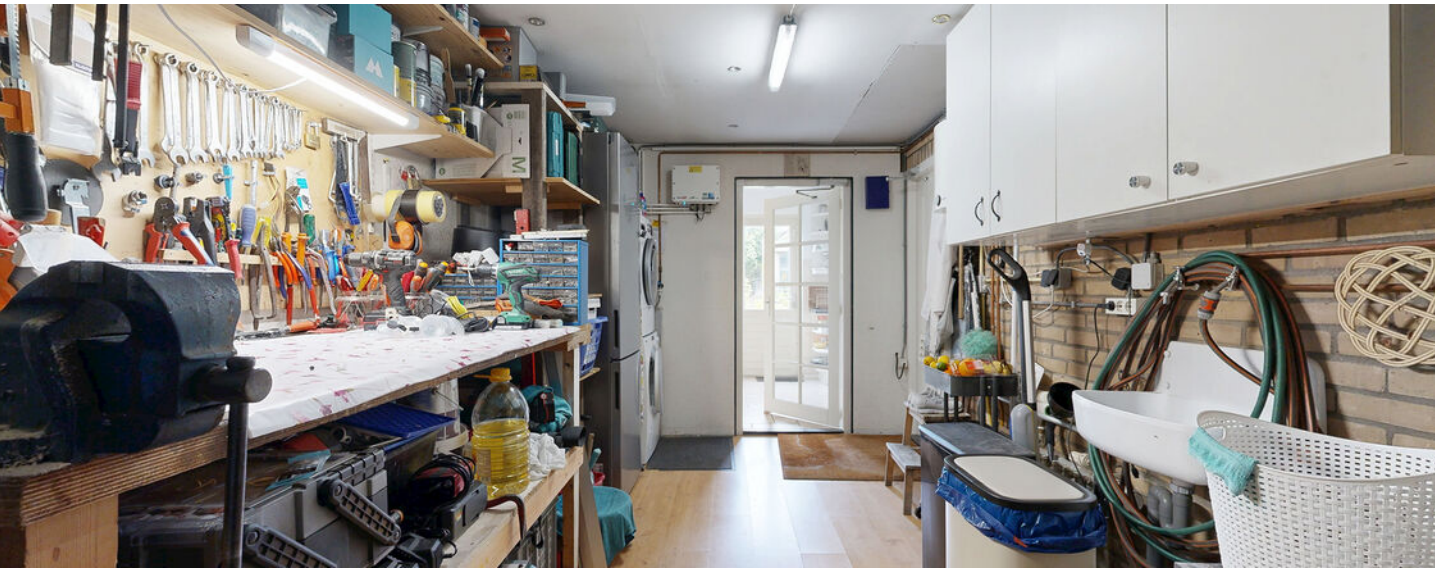
De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en beschikt over een vaatwasser, spoelbak met mengkraan, in het plafond geïntegreerde afzuigstelsel welke op wifi of met een afstandbediening bedienbaar is en diverse opbergkasten. Tegenover deze opstelling bevindt zich een afzonderlijk kookgedeelte met een 4-pits inductiekookplaat en eveneens veel kastruimte. Daarnaast is er een hoge kastenwand aanwezig met een koelkast, magnetron, stoomoven en extra bergruimte.





Garage

Vanuit de keuken bereikt u de nette inpandige garage. Deze is voorzien van een met de hand te bedienen garagedeur. Hier bevinden zich tevens de omvormer van de zonnepanelen en een elektrische close-in boiler van 15 liter.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk van een prettig formaat. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, waaronder de royale hoofdslaapkamer. De tweede kamer wordt momenteel gebruikt als inloopkast, maar is uiteraard ook uitstekend geschikt als slaapkamer of werkkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt een vrij uitzicht over het tegenovergelegen voetbalveld.







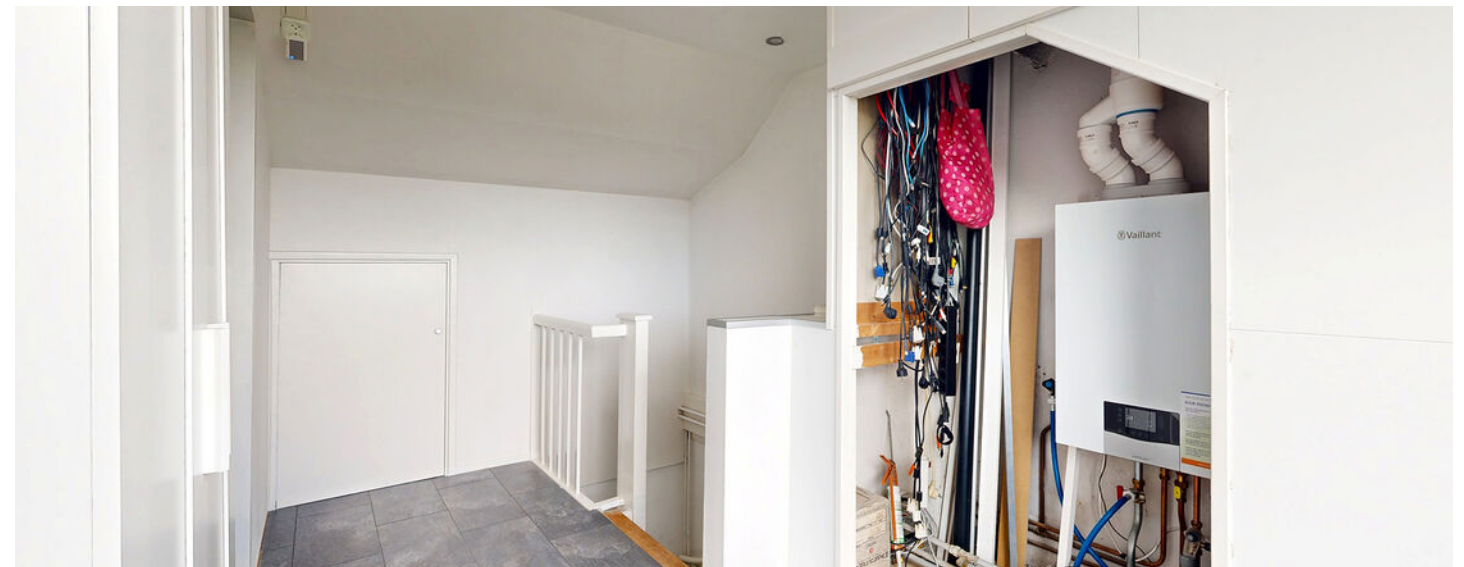
Badkamer

De badkamer is verzorgd afgewerkt met moderne zwarte vloer- en wandtegels en beschikt over een ruime inloopdouche met hand- en regendouche, een toilet en een stijlvol wastafelmeubel.



Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Op de overloop bevindt zich de cv-installatie (Vaillant HR-107, bouwjaar 2023) en achter de knieschotten is volop praktische bergruimte aanwezig.





Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning ligt een ruim terras met stijlvolle grijze terrastegels en een overkapping waar u al vroeg in het voorjaar comfortabel buiten kunt zitten.



Slaapkamer tweede verdieping

Daarnaast is hier een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd. Dankzij de dakkapel voelt deze ruimte heerlijk licht en ruim aan. Deze kamer is niet alleen ideaal als slaapkamer, maar ook perfect geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.





Tuinkamer

Verderop in de tuin vindt u een verzorgd gazon, een sfeervolle vijver en als absolute eyecatcher een royale tuinkamer. Deze overkapping is volledig afsluitbaar dankzij de glazen schuifwanden, waardoor u hier vrijwel het hele jaar door kunt genieten. Of u nu uitgebreid wilt dineren met familie en vrienden of juist knus wilt ontspannen bij de houtkachel, deze ruimte maakt het mogelijk.







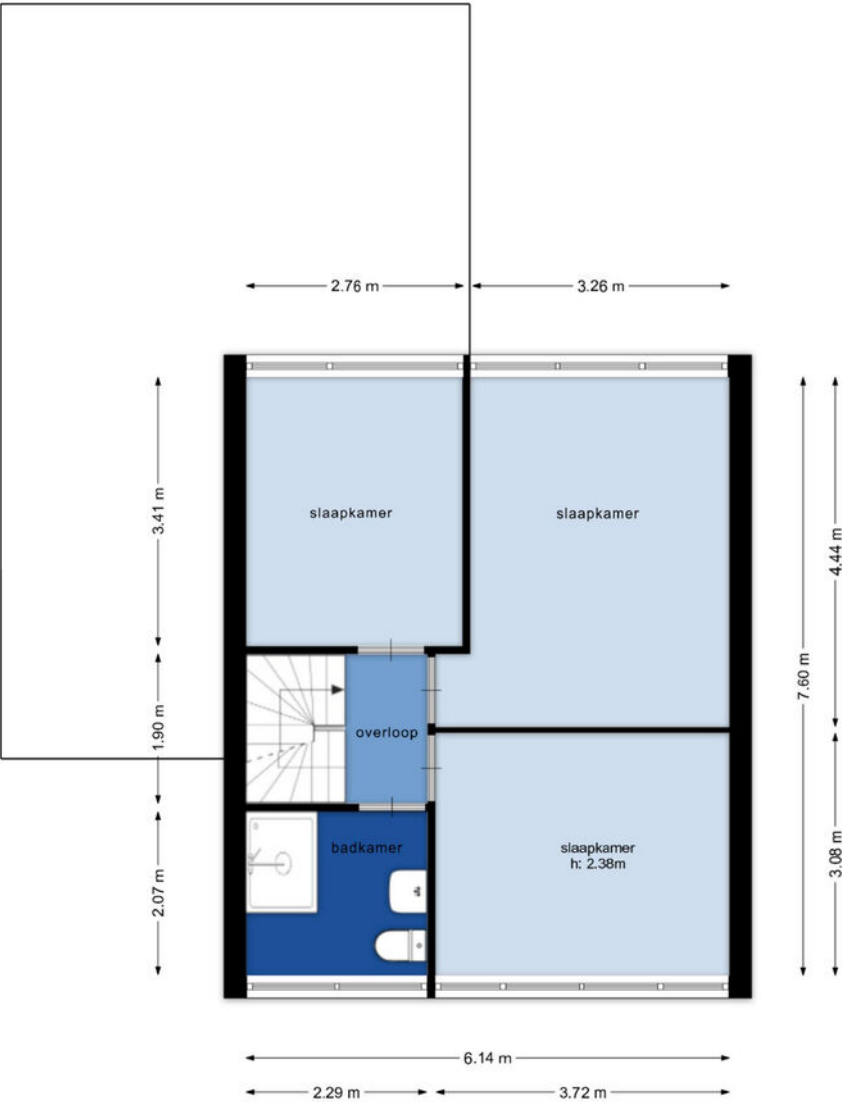
Plattegrond begane grond



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

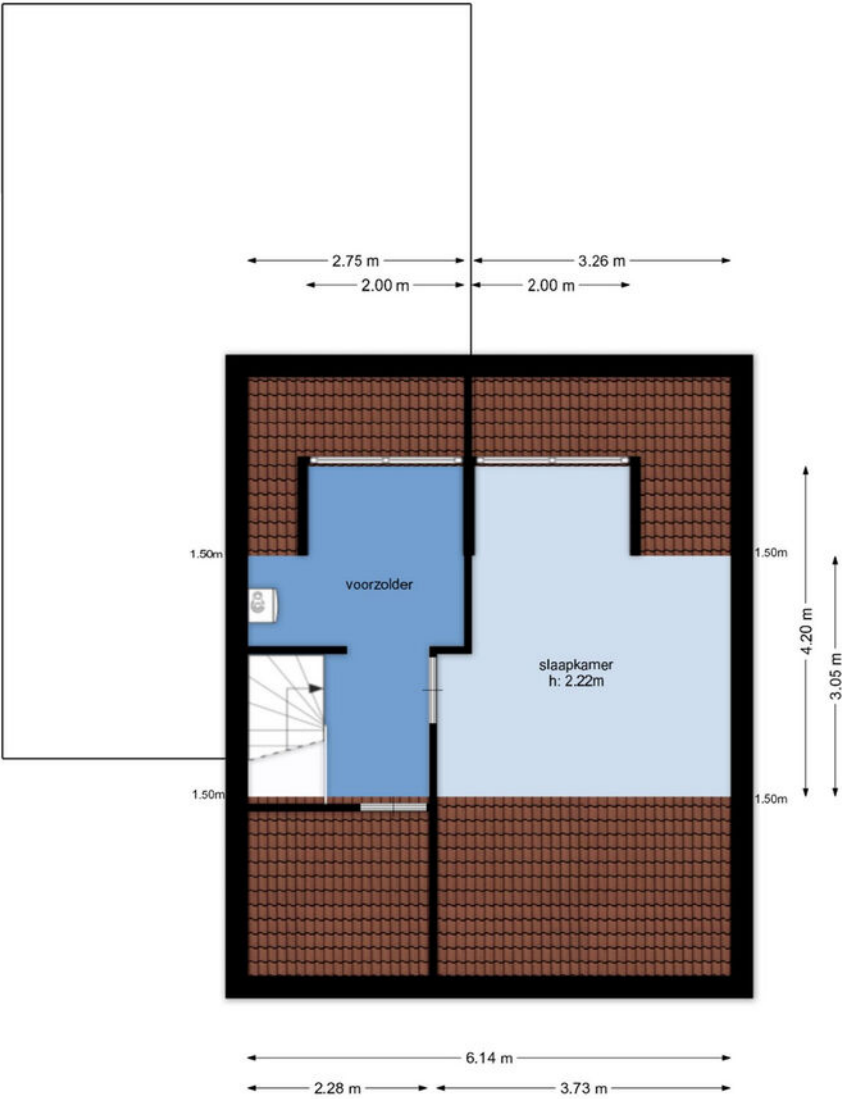


Plattegrond 1e verdieping



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

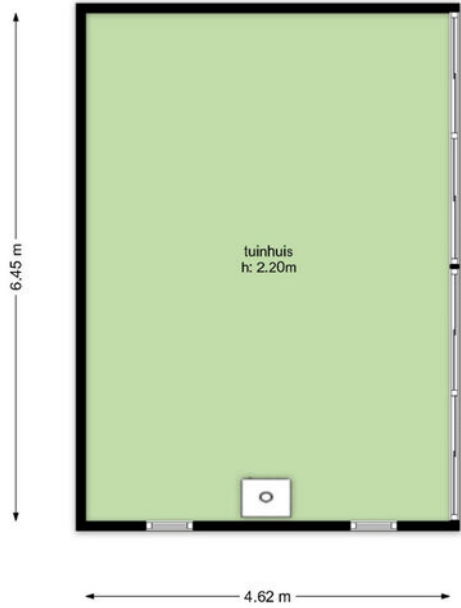
Plattegrond 2e verdieping



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



Plattegrond tuinhuis



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

Kadastrale kaart



Locatie

Dr. Poelsstraat 23
4758 AM, Standdaarbuiten
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Screens dakkapel	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Amysoft waterontharder			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Los staande keukenkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
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 schemersschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging		X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overkapping achter in de tuin Inclusief eettafel, kachel en sitetable's	X		
Overkapping aan huis	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			



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