



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Comfortabele
hoekwoning!



Royale woonkamer

Levensloopbestendige woning

3 slaapkamers

Heerlijke tuin

't Magesijn 36 b
Klundert

Vraagprijs € 425.000 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

't Magesijn 36 b
Klundert

*Comfortabele,
levensloopbestindige woning
gelegen in een rustige
woonwijk!*

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

Unieke kans op betaalbare, comfortabele en levensloopbestendige hoekwoning met twee badkamers, 3 slaapkamers en fijne tuin in een rustige woonwijk.

De woning biedt volop wooncomfort, beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond én heeft op de eerste verdieping nog eens twee slaapkamers en een tweede badkamer. Daarmee is de woning niet alleen ideaal voor gezinnen, maar ook bijzonder geschikt voor wie gelijkvloers wonen belangrijk vindt.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1980
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	419 m ³
Perceeloppervlakte	232 m ²
Woonoppervlakte	125 m ²

Energie & isolatie

Energietabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2021

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	900 cm
Tuin breedte	800 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd



Indeling

Begane grond:

Via de entree bereikt u de hal, waar zich de meterkast bevindt. Deze is uitgerust met 11 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en het separate wandcloset met fonteintje.

De woonkamer vormt het centrale hart van de woning. Dankzij de royale afmetingen is hier alle ruimte om een comfortabele zithoek en gezellige leefruimte te creëren. De openslaande deuren naar de achtertuin zorgen voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Zet de deuren op een zonnige dag heerlijk open en laat de tuin onderdeel worden van uw leefruimte.

Een echte blikvanger is de lichtkoepel in het plafond, die midden in de woonkamer voor een enorme hoeveelheid natuurlijk daglicht zorgt. De lichtkoepel kan worden geopend en is voorzien van zonwering. Centraal in de woning bevindt zich tevens de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping.

*Lichte ruime
woonkamer!*

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime L-vormige keuken. Deze is uitgerust met een dubbele spoelbak met mengkraan, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast. Naast de keuken is voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor hier eenvoudig een sfeervolle woonkeuken kan worden gerealiseerd.

Naast de woonkamer bevindt zich een praktische berging/bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig en is bovendien voldoende ruimte voor het plaatsen van bijvoorbeeld een extra koel- of vrieskast en het opbergen van voorraad.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de slaapkamer op de begane grond. De kamer is ruim en beschikt over handmatig bedienbare rolluiken. In combinatie met de aansluitende badkamer maakt dit de woning bijzonder levensloopbestendig en toegankelijk voor ouderen en minder validen.

De moderne badkamer is verzorgd afgewerkt met grijze wandtegels en

antracietkleurige vloertegels. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche met hand- en regendouche, een wastafelmeubel, wandcloset en elektrische designradiator.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een tweede badkamer en een praktische bergruimte. Op de overloop is tevens de cv-installatie geplaatst, een ATAG TY28B20H uit 2021.

De eerste slaapkamer beschikt over een dakraam met zonwering. Dankzij de aanwezige knieschotten is er bovendien extra bergruimte. Deze kamer leent zich uitstekend als slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is ruim van formaat en biedt een vrijwel geheel rechte geveloptrek.

De tweede badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douche, wastafel en duoblok toilet. Tevens is hier een extra aansluiting voor de wasmachine aanwezig.

Zolder:

Vanaf de overloop is via een luik de zolder bereikbaar. Deze praktische bergruimte is ideaal voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.



Tuin:

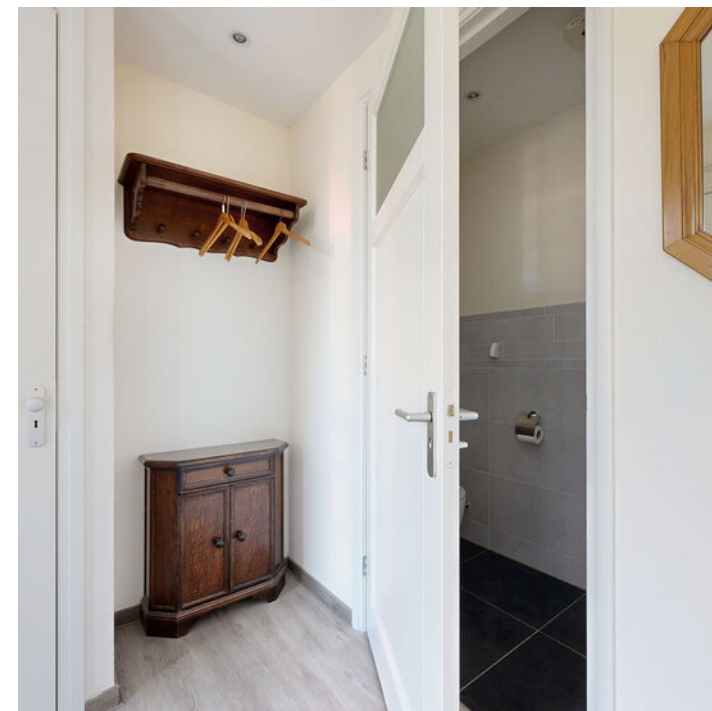
De achtertuin biedt volop mogelijkheden om heerlijk buiten te genieten. Direct achter de woning bevindt zich een terras waar u onder het elektrisch bedienbare zonnesherm heerlijk kunt zitten. Verderop in de tuin ligt nog een tweede terras, waardoor er voldoende ruimte is voor verschillende zit- en leefplekken.

De tuin is grotendeels betegeld en daardoor onderhoudsvriendelijk. U kunt de ruimte geheel naar eigen wens aankleden met tuinmeubilair, planten en sfeervolle accessoires.

Achter in de tuin staat een praktische gemetselde schuur, voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen, gereedschap en andere spullen.

Algemeen:

- Alle vloeren zijn uitgevoerd in beton;
- Voorzien van rolluiken welke met de hand te bedienen zijn;
- Elektrisch bedienbare screens;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Elektrische te bedienen zonnesherm.



Entree

Via de entree bereikt u de hal, waar zich de meterkast bevindt. Deze is uitgerust met 11 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en het separate wandcloset met fonteinje.





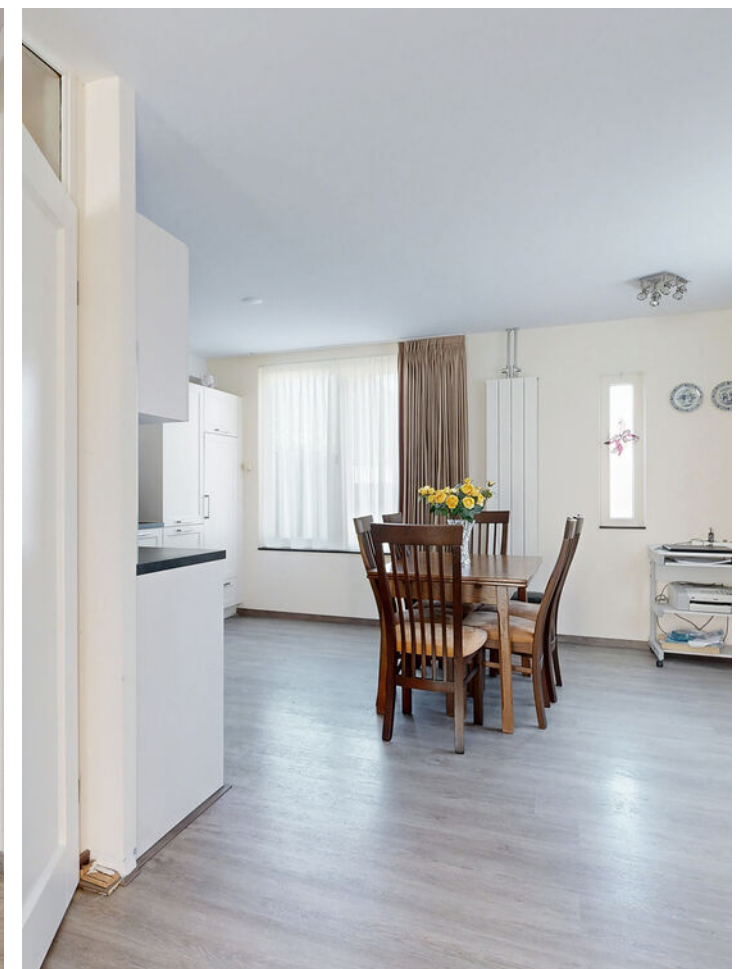
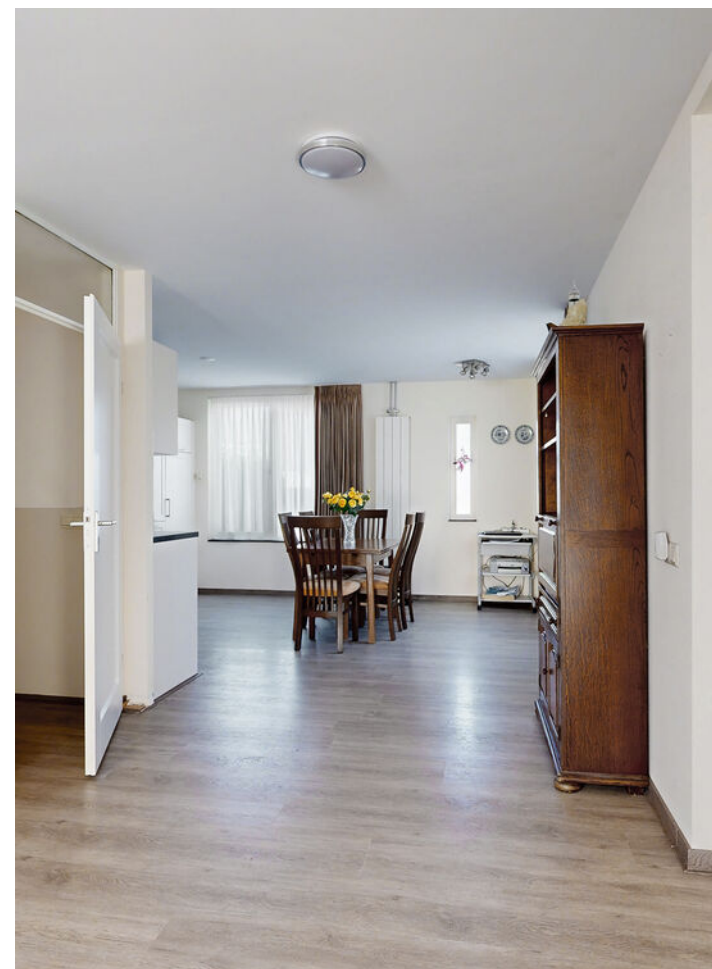
Woonkamer

De woonkamer vormt het centrale hart van de woning. Dankzij de royale afmetingen is hier alle ruimte om een comfortabele zithoek en gezellige leefruimte te creëren. De openslaande deuren naar de achtertuin zorgen voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Zet de deuren op een zonnige dag heerlijk open en laat de tuin onderdeel worden van uw leefruimte.





Een echte blikvanger is de lichtkoepel in het plafond, die midden in de woonkamer voor een enorme hoeveelheid natuurlijk daglicht zorgt. De lichtkoepel kan worden geopend en is voorzien van zonwering. Centraal in de woning bevindt zich tevens de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping.





Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime L-vormige keuken. Deze is uitgerust met een dubbele spoelbak met mengkraan, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast. Naast de keuken is voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor hier eenvoudig een sfeervolle woonkeuken kan worden gerealiseerd.





Bijkeuken

Naast de woonkamer bevindt zich een praktische berging/bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig en is bovendien voldoende ruimte voor het plaatsen van bijvoorbeeld een extra koel- of vrieskast en het opbergen van voorraad.





Slaapkamer begane grond

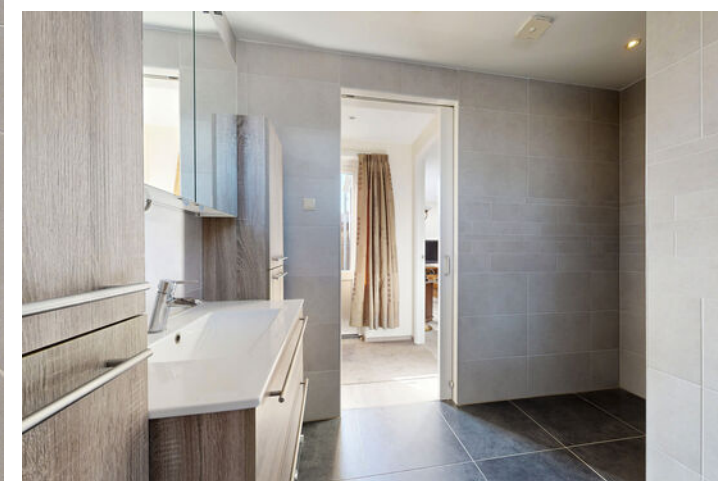
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de slaapkamer op de begane grond. De kamer is ruim en beschikt over handmatig bedienbare rolluiken. In combinatie met de aansluitende badkamer maakt dit de woning bijzonder levensloopbestendig en toegankelijk voor ouderen en minder validen.





Badkamer begane grond

De moderne badkamer is verzorgd afgewerkt met grijze wandtegels en antracietkleurige vloertegels. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche met hand- en regendouche, een wastafelmeubel, wandcloset en elektrische designradiator.





Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een tweede badkamer en een praktische bergruimte. Op de overloop is tevens de cv-installatie geplaatst, een ATAG TY28B20H uit 2021.





Slaapkamers

De eerste slaapkamer beschikt over een dakraam met zonwering. Dankzij de aanwezige knieschotten is er bovendien extra bergruimte. Deze kamer leent zich uitstekend als slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.





De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is ruim van formaat en biedt een vrijwel geheel rechte geveloptrek.



Badkamer eerste verdieping

De tweede badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douche, wastafel en duoblok toilet. Tevens is hier een extra aansluiting voor de wasmachine aanwezig.





Tuin

De achtertuin biedt volop mogelijkheden om heerlijk buiten te genieten. Direct achter de woning bevindt zich een terras waar u onder het elektrisch bedienbare zonnescherm heerlijk kunt zitten. Verderop in de tuin ligt nog een tweede terras, waardoor er voldoende ruimte is voor verschillende zit- en leefplekken.



De tuin is grotendeels betegeld en daardoor onderhoudsvriendelijk. U kunt de ruimte geheel naar eigen wens aankleden met tuinmeubilair, planten en sfeervolle accessoires.

Achter in de tuin staat een praktische gemetselde schuur, voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen, gereedschap en andere spullen.







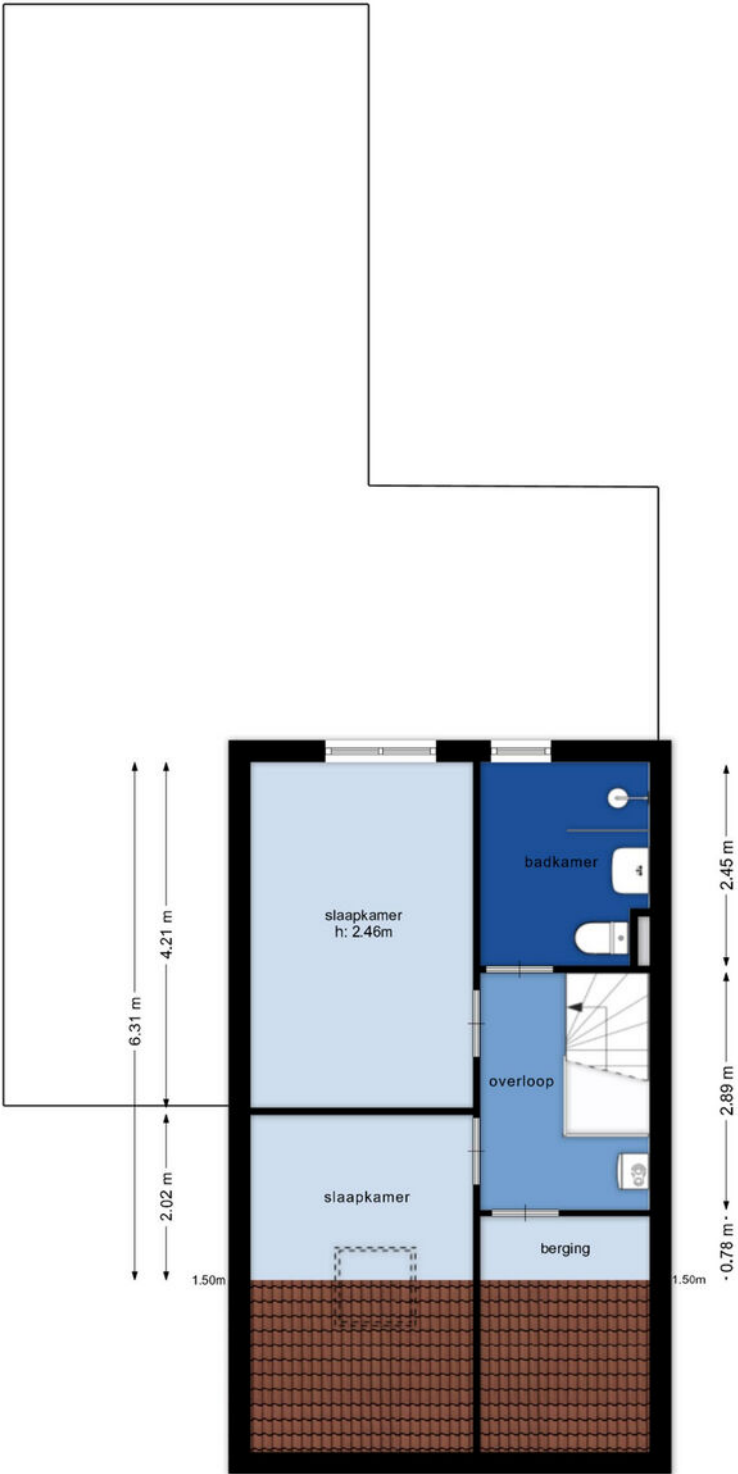
Plattegrond begane grond



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

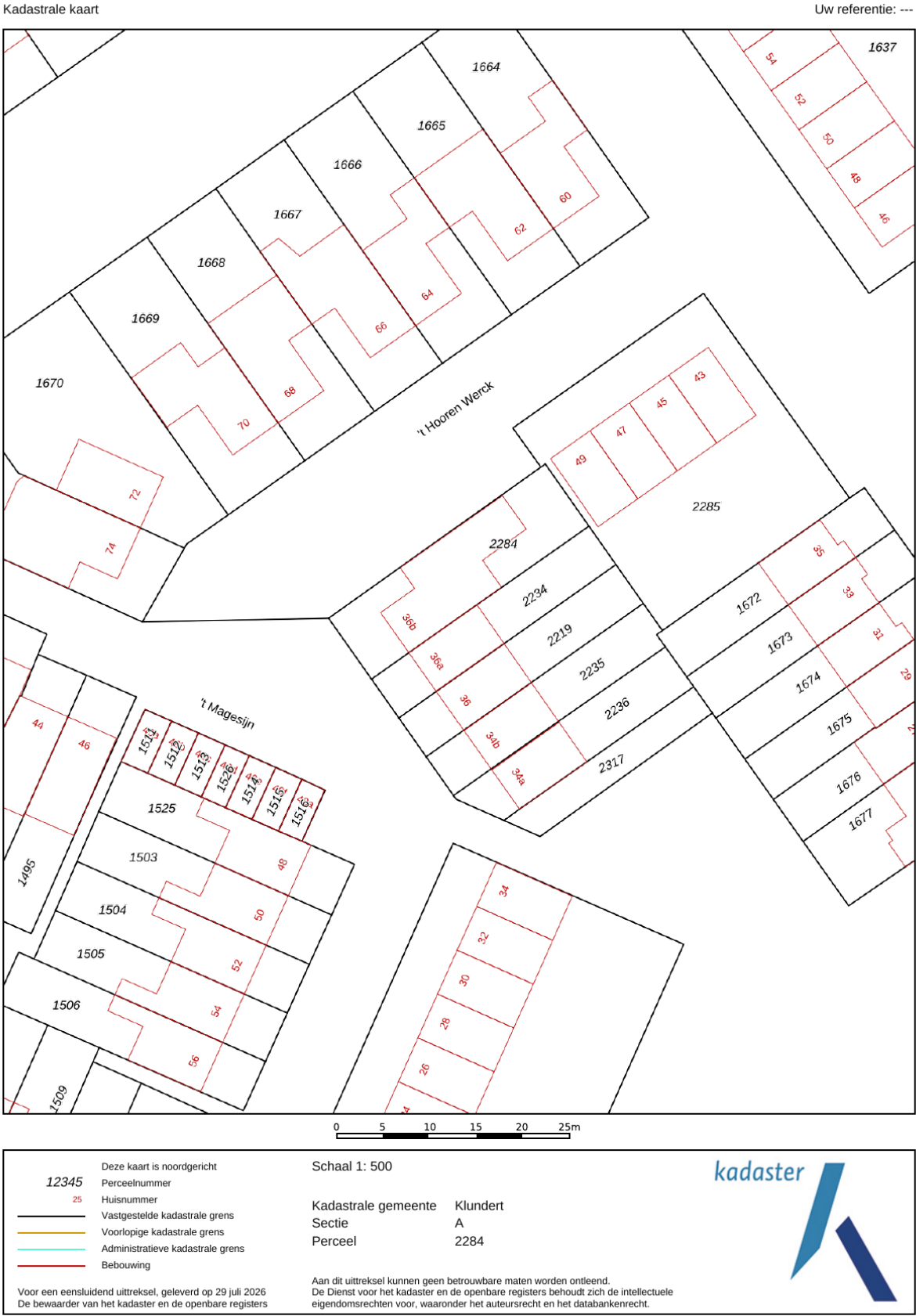


Plattegrond 1e verdieping



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

Kadastrale kaart



Locatie

† Magesijn 36 b
4791 KJ, 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	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		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		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	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			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat		X	
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
enkele planten voortuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
lantaarnpaal achtertuin		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		



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