

TE KOOP



Amerlaan 37

Fijnaart



0168-47 70 77
info@wgmakelaars.nl
www.wgmakelaars.nl



Amerlaan 37 Fijnaart

Wonen op topniveau aan de Amerlaan

Wonen op topniveau in een splinternieuwe, vrijstaande woning waar luxe, comfort en duurzaamheid perfect samenkomen? Aan de Amerlaan staat deze prachtige woning uit 2023, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 522 m² met een heerlijke tuin gelegen op het zuidoosten. Met circa 222 m² woonoppervlakte, een inhoud van circa 823 m³ en een hoogwaardige afwerking, biedt deze woning alles wat je je kunt wensen. Bovendien is de woning volledig voorbereid op de mogelijkheid om te worden gebruikt als kangaroe woning of levensloopbestendige woning.

Vanaf het moment dat je binnenstapt, ervaar je de kwaliteit en het comfort van een moderne nieuwbouwwoning. De royale maatvoering, stijlvolle architectuur en hoogwaardige materialen zorgen voor een bijzonder aangename woonbeleving.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in een ruime hal. Hier vind je de meterkast, voorzien van een waterontharder, een modern toilet met wandcloset en fonteintje en een praktische trapkast voor extra bergruimte.

Via de fraaie glazen schuifdeur kom je in de royale open woon- en leefruimte. Het absolute hart van de woning is de luxe leefkeuken, uitgevoerd met een royaal kook- en spoeiland en een strak wandmeubel. De keuken is voorzien van hoogwaardige Miele-inbouwapparatuur, een Bora-kookplaat en een Quooker. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken, gezellig te tafelen en samen te genieten.

De open verbinding met de woon- en eetkamer zorgt voor een ruime en uitnodigende leefruimte. Dankzij de grote raampartijen en dubbele openslaande deuren valt hier volop daglicht naar

binnen en staat de woning in directe verbinding met de tuin.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, stijlvolle PVC-vloeren en strak gestucte wanden. Hierdoor is de afwerking niet alleen luxe, maar ook bijzonder verzorgd en eigentijds.

Vanuit de eetkamer bereik je binnendoor de ruime garage, die dankzij de royale afmetingen en de aanwezige voorzieningen voor uiteenlopende doeleinden kan worden gebruikt. Er zijn al voorbereidingen getroffen voor het realiseren van een badkamer of keuken, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent voor bijvoorbeeld een levensloopbestendige woonoplossing. Ook een kantoor of praktijk aan huis, een extra leefruimte of een combinatie van wonen en werken behoort hier tot de mogelijkheden. De warmtepomp, wasmachine en droger zijn hier opgesteld en de PVC-vloer is doorgelegd, waardoor de ruimte direct praktisch in gebruik kan worden genomen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier comfortabele slaapkamers. De master bedroom is met circa 19 m² royaal te noemen en biedt volop ruimte voor een groot bed en een garderobe.

Daarnaast zijn er drie volwaardige slaapkamers van circa. Deze kamers zijn flexibel in te richten en kunnen natuurlijk ook prima dienstdoen als werk-, hobby- of logeerkamer.

De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en beschikt over een ligbad, ruime inloopdouche, toilet en wastafel. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de fraaie kapconstructie is hier een sfeervolle en verrassend ruime extra leefverdieping ontstaan. De ruimte biedt volop mogelijkheden en kan naar eigen wens worden ingedeeld. Zo kunnen hier bijvoorbeeld twee slaapkamers worden gerealiseerd, maar ook

een combinatie van een slaapkamer, thuiswerkplek, speelruimte of hobbykamer behoort tot de mogelijkheden.

Hiermee biedt de woning niet alleen volop ruimte op de begane grond en eerste verdieping, maar ook nog een extra verdieping die je naar eigen behoefte kunt benutten.

Buitenleven

Ook rondom de woning is veel aandacht besteed aan kwaliteit en comfort. De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuidoosten en profiteert daardoor van een gunstige zonligging. Dankzij de ruime opzet is er volop gelegenheid om op verschillende momenten van de dag heerlijk buiten te zitten en van de tuin te genieten.

Een groot terras, verschillende sfeervolle zitplekken en een mooie combinatie van groen en luxe bestrating zorgen voor een verzorgde en exclusieve uitstraling. Of je nu lekker wilt ontspannen met een kop koffie, uitgebreid wilt tafelen met vrienden of gewoon wilt genieten van het buitenleven: hier kan het allemaal.

Kortom

Deze vrijstaande woning aan de Amerlaan combineert ruimte, luxe, comfort en duurzaamheid op een bijzonder fraaie manier. Met circa 222 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een extra verdieping, een multifunctionele garage met mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen, een luxe leefkeuken en een prachtig aangelegde tuin is dit een woning waar je zonder concessies kunt wonen.

Bijzonderheden:

- Perceel van 522 m²
- Circa 222 m² woonoppervlakte
- Circa 823 m³ inhoud
- Energielabel A+++
- Daikin warmtepomp met 230 liter boiler
- 16 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd
- Vloerverwarming
- Luxe keuken met hoogwaardige apparatuur
- Multifunctionele garage
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen
- Hoogwaardige en luxe afwerking
- Tuin op het zuidoosten



Kenmerken

Woonoppervlakte	222 m ²
Perceeloppervlakte	522 m ²
Inhoud	823 m ³
Bouwjaar	2023

















































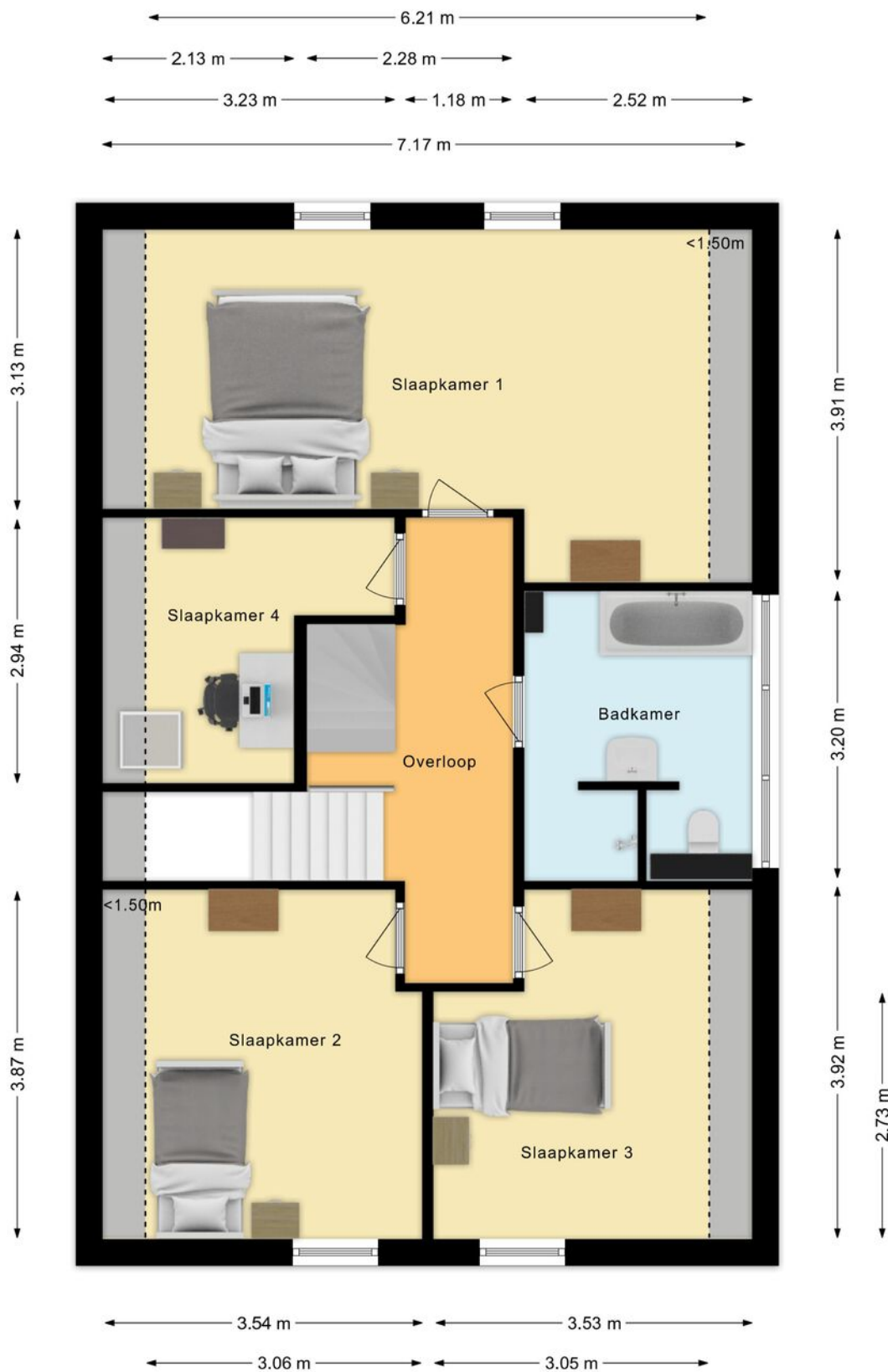




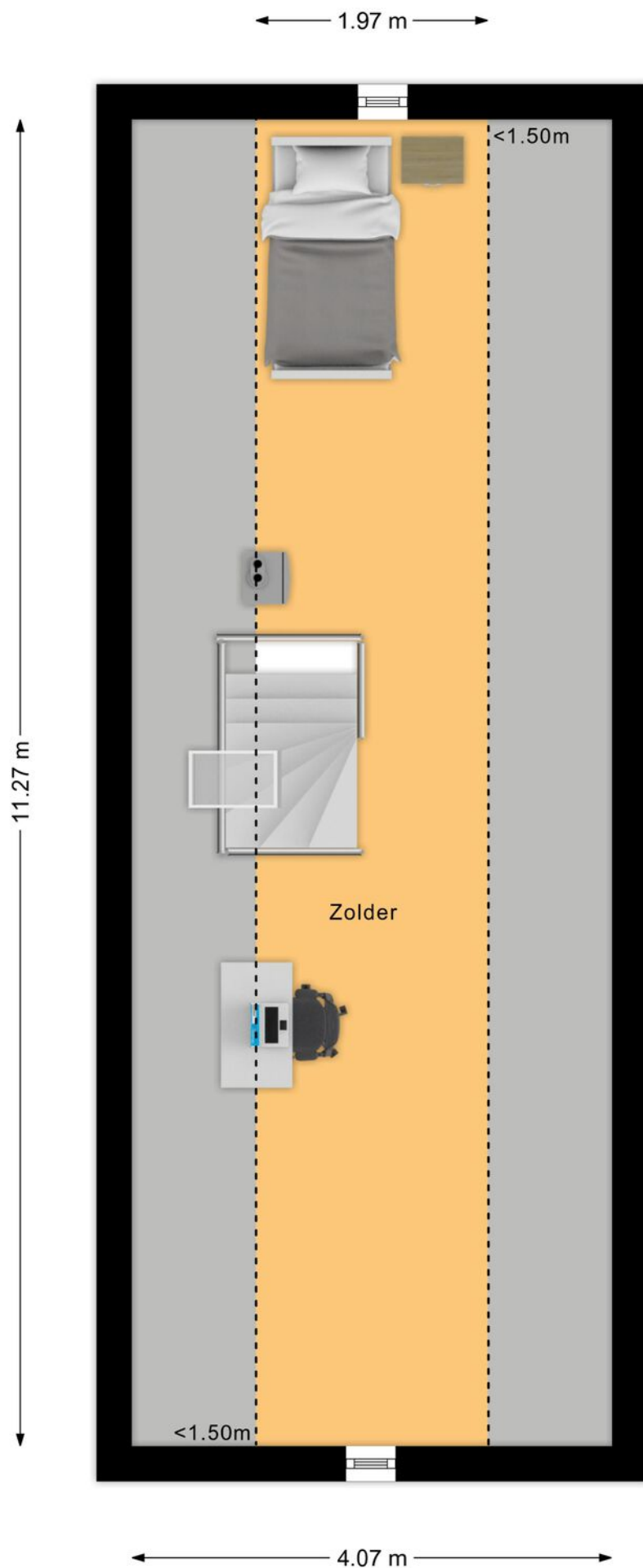




Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



0 5 10 15 20 25m

12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Fijnaart

Sectie N

Perceel 547

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam: Mathieu Nieuwkerk

Adres te verkopen woning: Amerlaan 37, bijnaart 4793DH

Datum: 13-08-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen/duettes	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- PVC	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
combi oven	☒	☐	☐	☐
- koelkast (180cm)	☒	☐	☐	☐
- Diepvries (180cm)	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Bora kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☐
Zonwering buiten/luiken voor	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
- Wateronderharder (aquacell) Blijft zitten	-	☐	☐	☐

☐	☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Overig Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Wateronderharder (aquacell) Blijft zitten				
-				

Voor akkoord,

Verkoper(s)

Mathieu Nieuwkerk

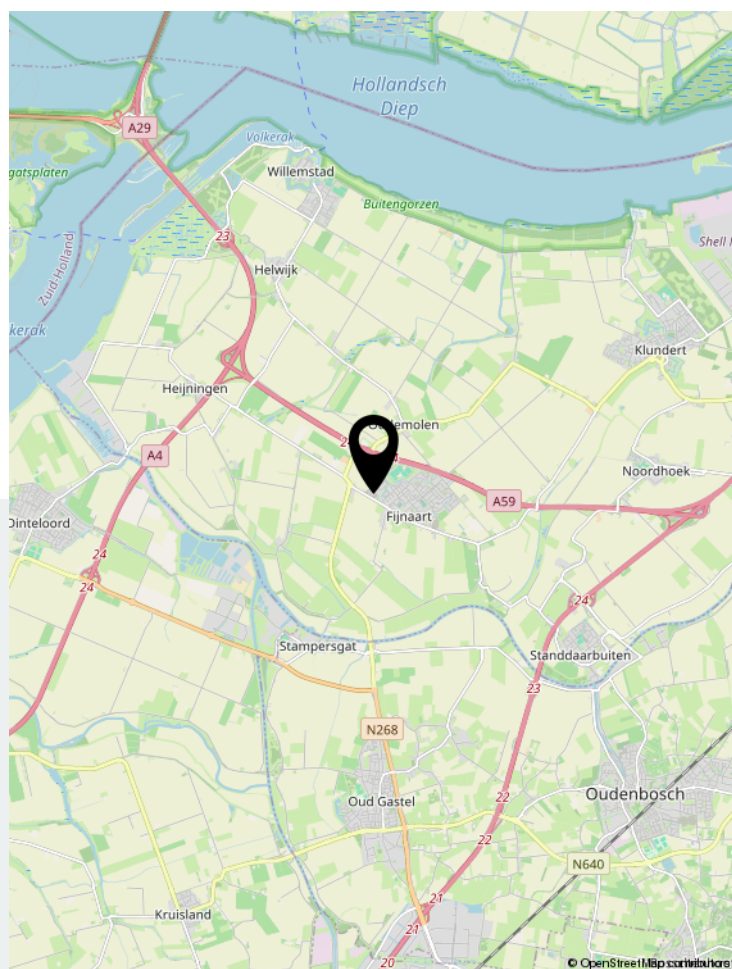
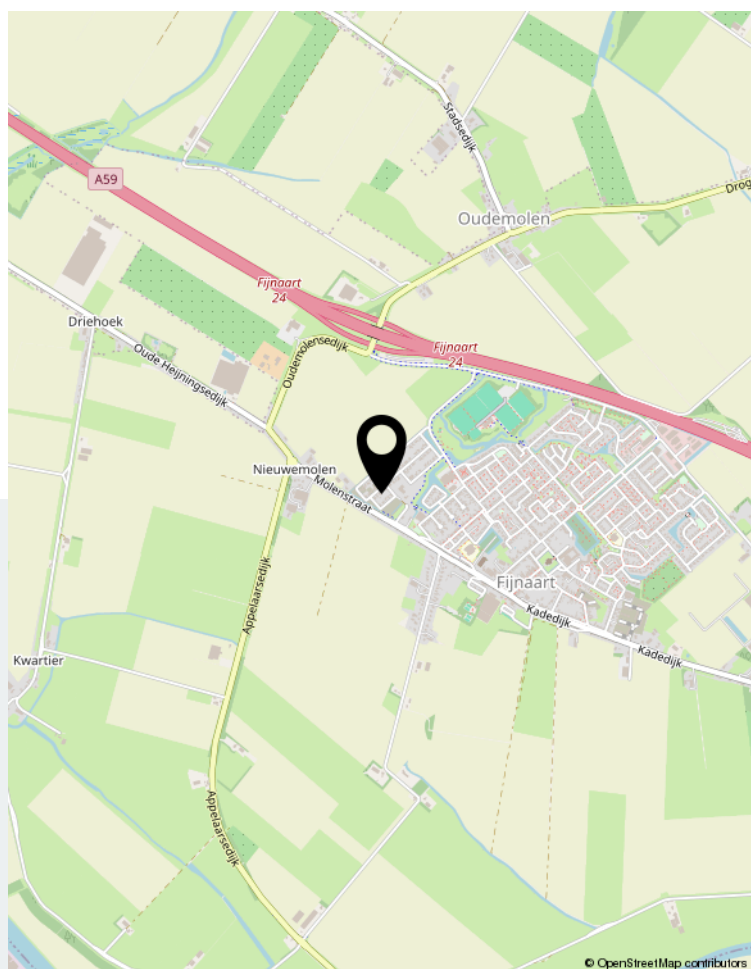
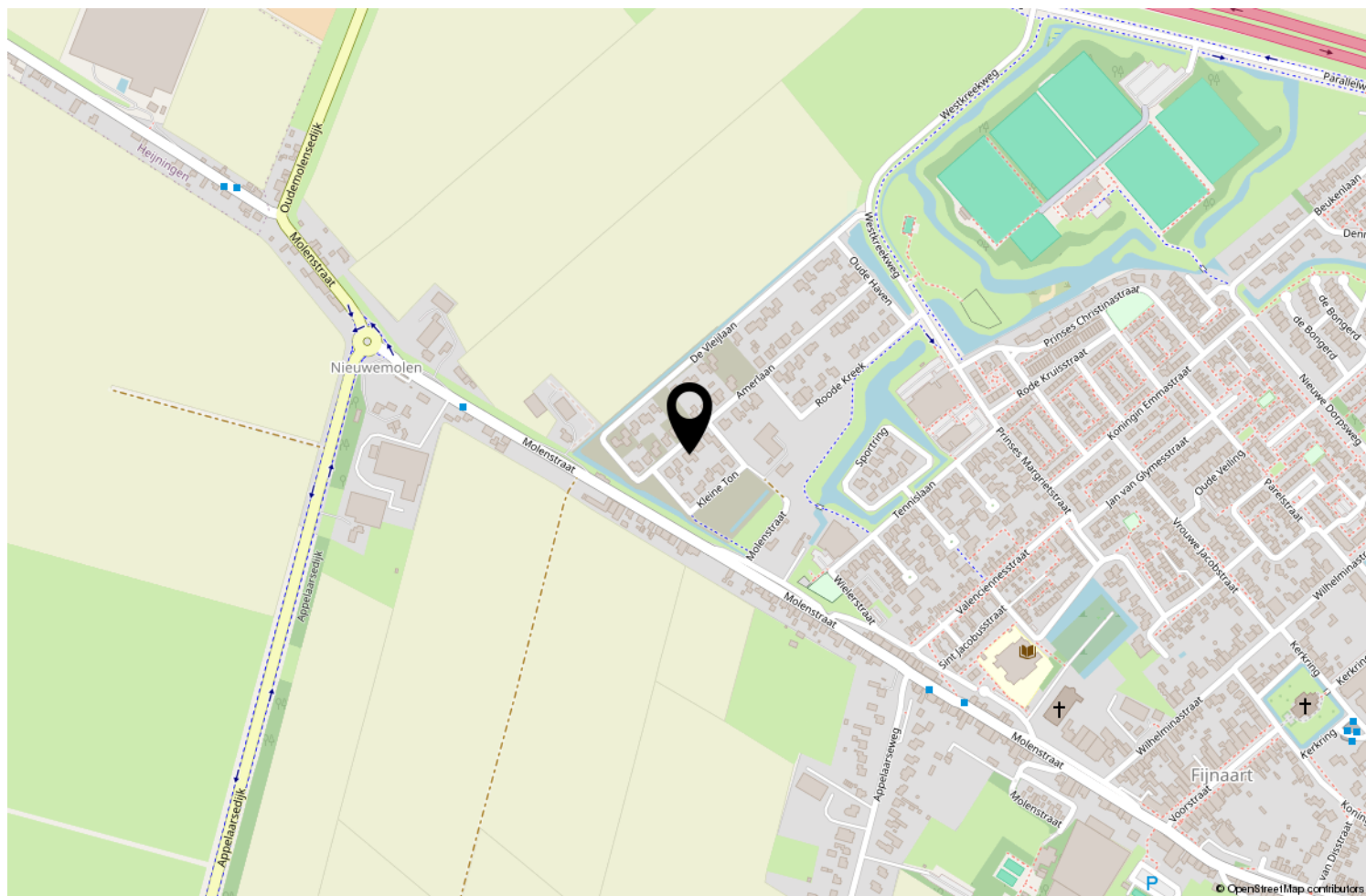
naam: Mathieu Nieuwkerk
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:



Locatie op de kaart



WG Makelaars B.V.

"Succesvol door samenwerking, maatwerk en betrokkenheid!"

WG Makelaars is gevestigd in Willemstad; centraal gelegen in de Noordwestelijke Hoek van West Brabant en een uitstekende uitvalsbasis van het grote werkgebied. Voor alle vastgoed gerelateerde zaken kunt U bij WG Makelaars terecht! Wij helpen u graag bij de verkoop/verhuur, afsluiten of oversluiten van hypotheek, advies bouwkundige keuring, nieuwbouwprojecten, bedrijfsmatig onroerend goed en NWWI taxaties.



Vastgoed
Ned.



Voorstraat 28 | 4797 BG Willemstad
0168-47 70 77 | info@wgmakelaars.nl | www.wgmakelaars.nl