



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Uniek
wonen!

Grote woonkamer

Woonoppervlakte van 119 m²

Open keuken

Groot dakterras

Landpoortstraat 37 a
Willemstad

Vraagprijs € 400.000 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

Landpoortstraat 37 a
Willemstad

*Uniek wonen in de levendige
vesting van Willemstad!*

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

Uniek wonen in de levendige vesting met winkeltjes, restaurants en de historische haven om de hoek. Dit kan in deze sfeervolle bovenwoning welke met een woonoppervlakte van circa 119 vierkante meter een zee aan ruimte biedt en in opzet totaal anders is dan anders. Dat hij anders is, dat maakt hem juist zo leuk, je hebt namelijk open en grote ruimtes om heerlijk te kunnen wonen welke ook nog eens heel licht zijn.



In het appartement heb je de beschikking over een grote woonkamer welke vrij in te delen is, er is een open keuken, loft slaapkamer met nokzicht en diverse dakkapellen en er is een semi-open badkamer. Werkelijk alles is in dit appartement aanwezig, want je hebt ook de beschikking over een groot dakterras waar je heerlijk kunt genieten met familie en vrienden. Dit genieten kan ook nog eens in een uniek decor.... want je kijkt lekker vrij weg en zit in een diversiteit aan oude geveltjes en heel wat groen.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Maisonnette
Type	Appartement
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1906
Ligging	In centrum
Schuur / berging	inpandig

Maten object

Aantal kamers	2
Inhoud	335 m ³
Woonoppervlakte	119 m ²

Energie & isolatie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, HR glas en HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel, houtkachel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2016



Semi-open badkamer

Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in de entree welke gelijk de juiste indruk geeft van het appartement. Mooie gedecoreerde tegels op de vloer en metrotegels op de wand. Hier zie je de trap naar de eerste verdieping met daaronder een praktische voorraadkast, de meterkast en verder is er meer dan genoeg ruimte om jassen op te hangen en schoenen neer te zetten. Ook kun je hier een gedeelte prima gebruiken om bijvoorbeeld de fiets te parkeren. De meterkast is recent vernieuwd en is 3 fase uitgevoerd met 8 groepen en een dubbele aardlekschakelaar.

Eerste verdieping:

Door naar boven, want er is nog veel meer te zien. Je komt boven op een overloop met hier de trap naar de tweede verdieping, toegang tot de woonkamer en keuken en als laatste kun je door naar de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Zodra je de woonkamer binnenstapt wordt je even stil.... Wat een onwijs mooie ruimte is dit. Grote ramen voor en achter zorgen

voor een prettige lichtinval en een leuk uitzicht op de oude panden aan de overzijde inclusief het pittoreske kerkje. De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en ruim van opzet. In de hoek heb je een heerlijke ruimte om bijvoorbeeld een lekkere werkplek te maken en hier is ook nog een bergruimte onder de trap, altijd handig.

Dan gaan we door naar de achterzijde, hier is de leefkeuken over de gehele breedte. Centraal in de ruimte heb je nog een houtkachel welke absoluut bijdraagt aan de sfeer op de koude winterdagen. Los hiervan heb je de ruimte voor een grote eettafel, genieten met familie en vrienden is dus geen enkel probleem.

In de keuken zelf past een mooi fornuis. Er is een afzuigkap, aanrecht met dubbele gootsteen en verder heb je lekker veel werkruimte. Vanuit de keuken is het dakterras te bereiken.

Zo'n buitenruimte in de vesting is uniek. Ook hier weer ruimte genoeg voor een grote eettafel en desgewenst kan er nog een



loungezet bij. Zowel vanuit binnen, maar ook vanuit buiten kun je genieten van een uniek uitzicht. Je ziet namelijk de molen van Willemstad, maar ook de masten van de zeilboten welke in de historische haven liggen achter de bastions. Voor het gemak is er nog een buitenkraan aanwezig.

Tweede verdieping:

Ook hier sta je je ogen weer uit te kijken, wat een unieke ruimte is dit. Alsof je in een hotel staat. Je hebt een grote open slaapkamer. Door de aanwezige ruimte kun je hier makkelijk een splitsing maken zodat je twee slaapkamers hebt. Drie dakkapellen zorgen voor extra ruimte, maar uiteraard ook voor licht. Je hebt hier bergruimtes en er is een hoek gemaakt voor de wasapparatuur.

Ook in deze ruimte is een houtkachel aanwezig, wat een romantiek (-;

Middels een open verbinding is er toegang tot de badkamer. Hier heb je de beschikking over een ligbad, grote inloopdouche en een wastafel in de vorm van een natuurstenen kom op een dik eikenhouten blad. Twee lichtkoepels zorgen voor fijn daglicht in deze ruimte.

Wat ook nog een leuk detail is wat we graag vermelden is dat je aan de achterzijde via de dakkapel wegblijkt over het Hollands Diep. Je kunt de bootjes dus zien varen vanuit de slaapkamer.



Entree

Je komt binnen in de entree welke gelijk de juiste indruk geeft van het appartement. Mooie gedecoreerde tegels op de vloer en metrotegels op de wand. Hier zie je de trap naar de eerste verdieping met daaronder een praktische voorraadkast, de meterkast en verder is er meer dan genoeg ruimte om jassen op te hangen en schoenen neer te zetten.





Eerste verdieping

Door naar boven, want er is nog veel meer te zien. Je komt boven op een overloop met hier de trap naar de tweede verdieping, toegang tot de woonkamer en keuken en als laatste kun je door naar de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.



Ook kun je hier een gedeelte prima gebruiken om bijvoorbeeld de fiets te parkeren. De meterkast is recent vernieuwd en is 3 fase uitgevoerd met 8 groepen en een dubbele aardlekschakelaar.





Woonkamer

Zodra je de woonkamer binnenstapt wordt je even stil.... Wat een onwijs mooie ruimte is dit. Grote ramen voor en achter zorgen voor een prettige lichtinval en een leuk uitzicht op de oude panden aan de overzijde inclusief het pittoreske kerkje. De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en ruim van opzet. In de hoek heb je een heerlijke ruimte om bijvoorbeeld een lekkere werkplek te maken en hier is ook nog een bergruimte onder de trap, altijd handig.





Keuken

Dan gaan we door naar de achterzijde, hier is de leefkeuken over de gehele breedte. Centraal in de ruimte heb je nog een houtkachel welke absoluut bijdraagt aan de sfeer op de koude winterdagen. Los hiervan heb je de ruimte voor een grote eettafel, genieten met familie en vrienden is dus geen enkel probleem.







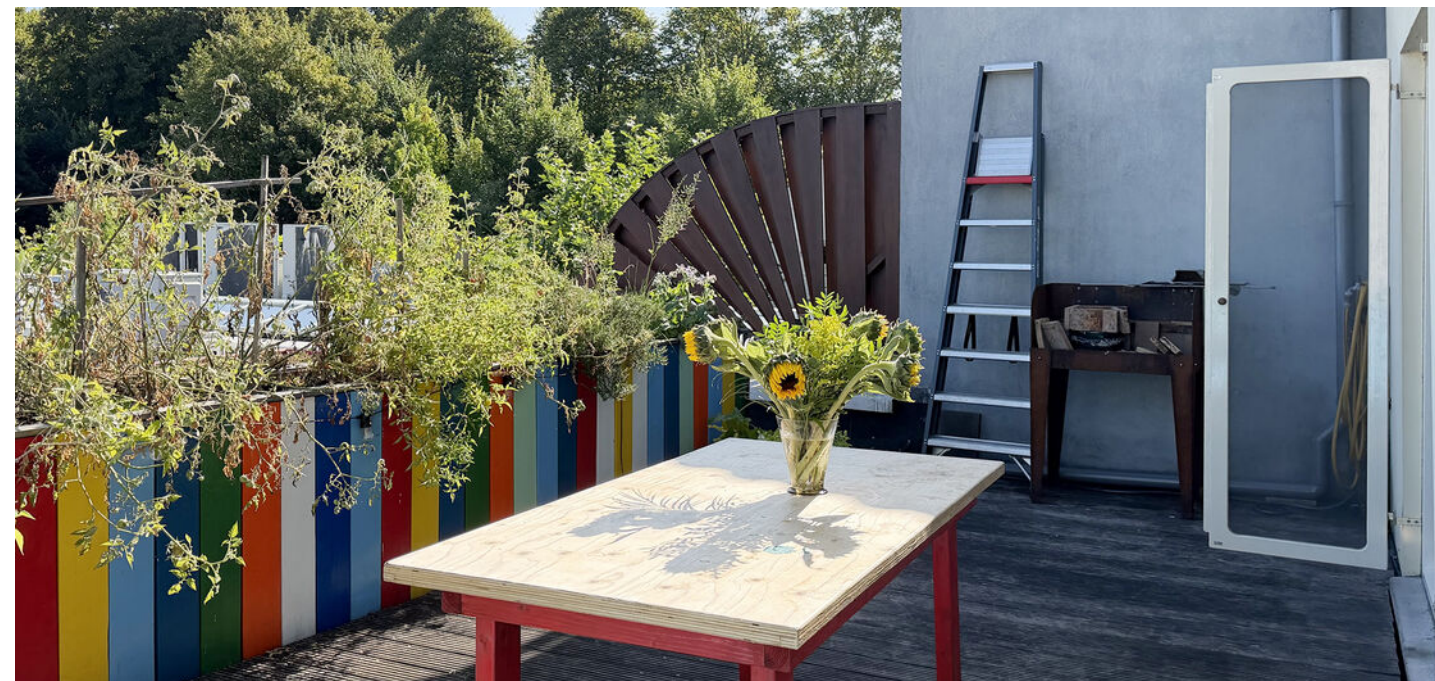
In de keuken zelf past een mooi
fornuis. Er is een afzuigkap, aanrecht
met dubbele gootsteen en verder
heb je lekker veel werkruimte. Vanuit
de keuken is het dakterras te
bereiken.





Dakterras

Zo'n buitenruimte in de vesting is uniek. Ook hier weer ruimte genoeg voor een grote eettafel en desgewenst kan er nog een loungeset bij. Zowel vanuit binnen, maar ook vanuit buiten kun je genieten van een uniek uitzicht. Je ziet namelijk de molen van Willemstad, maar ook de masten van de zeilboten welke in de historische haven liggen achter de bastions. Voor het gemak is er nog een buitenkraan aanwezig.





Tweede verdieping

Ook hier sta je je ogen weer uit te kijken, wat een unieke ruimte is dit. Alsof je in een hotel staat. Je hebt een grote open slaapkamer. Door de aanwezige ruimte kun je hier makkelijk een splitsing maken zodat je twee slaapkamers hebt. Drie dakkapellen zorgen voor extra ruimte, maar uiteraard ook voor licht. Je hebt hier bergruimtes en er is een hoek gemaakt voor de wasapparatuur. Ook in deze ruimte is een houtkachel aanwezig, wat een romantiek (-;





Badkamer

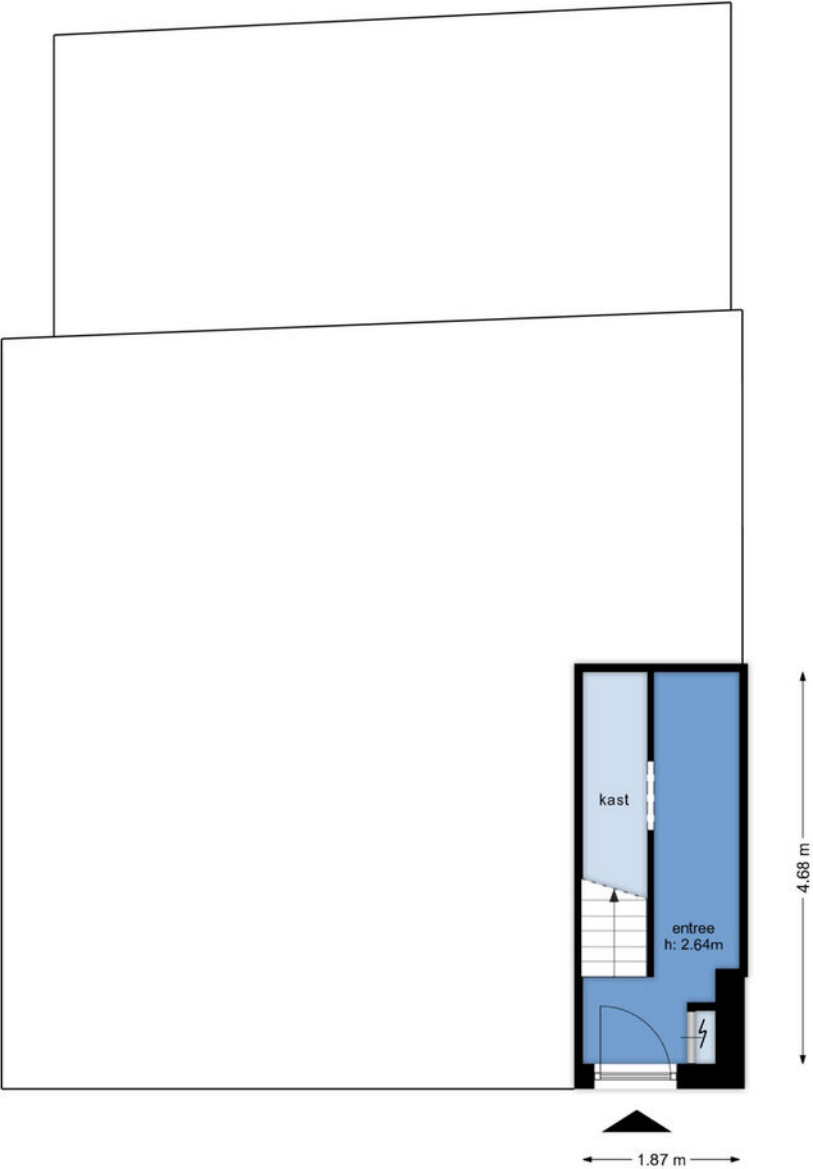
Middels een open verbinding is er toegang tot de badkamer. Hier heb je de beschikking over een ligbad, grote inloopdouche en een wastafel in de vorm van een natuurstenen kom op een dik eikenhouten blad. Twee lichtkoepels zorgen voor fijn daglicht in deze ruimte.







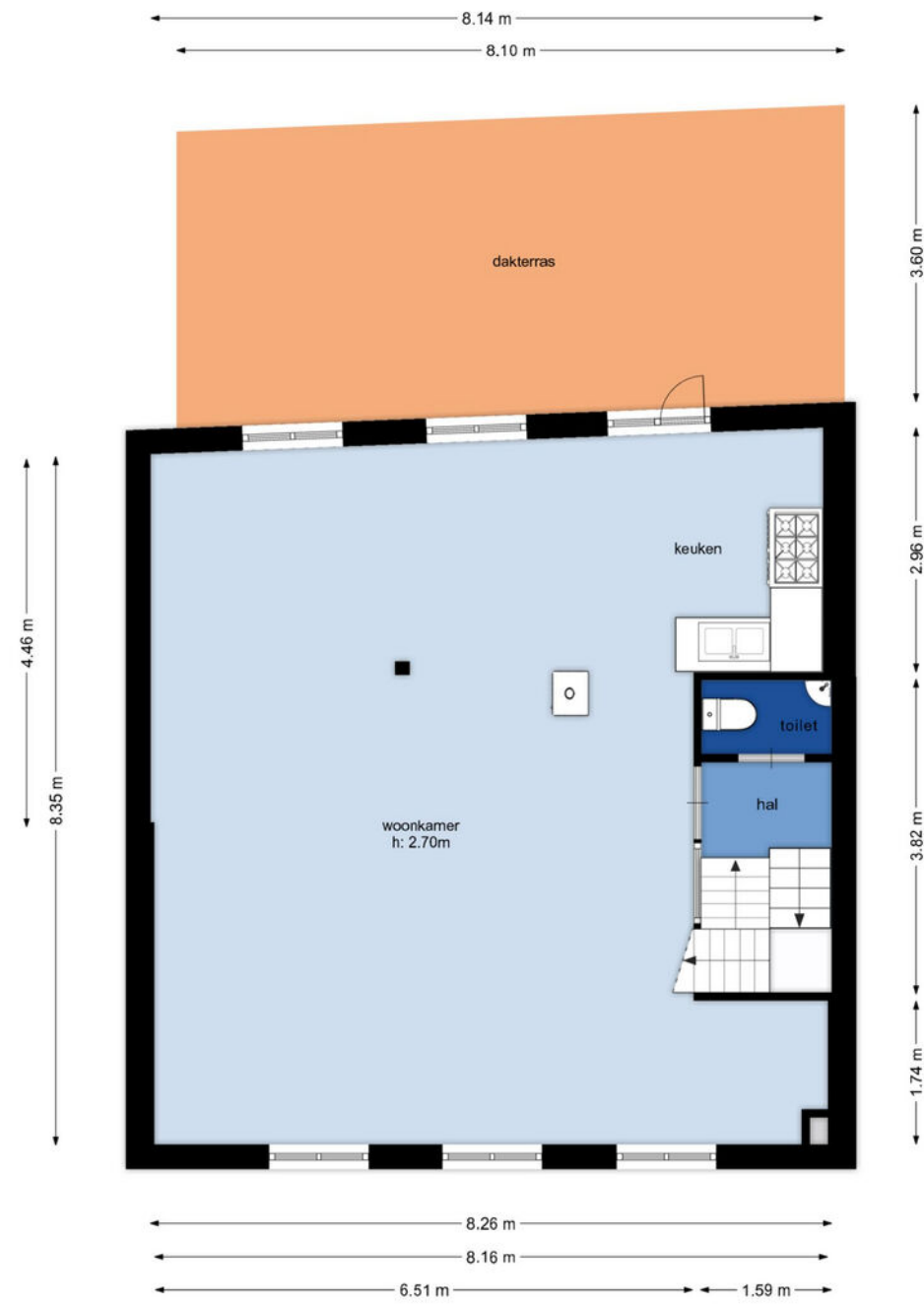
Plattegrond begane grond



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

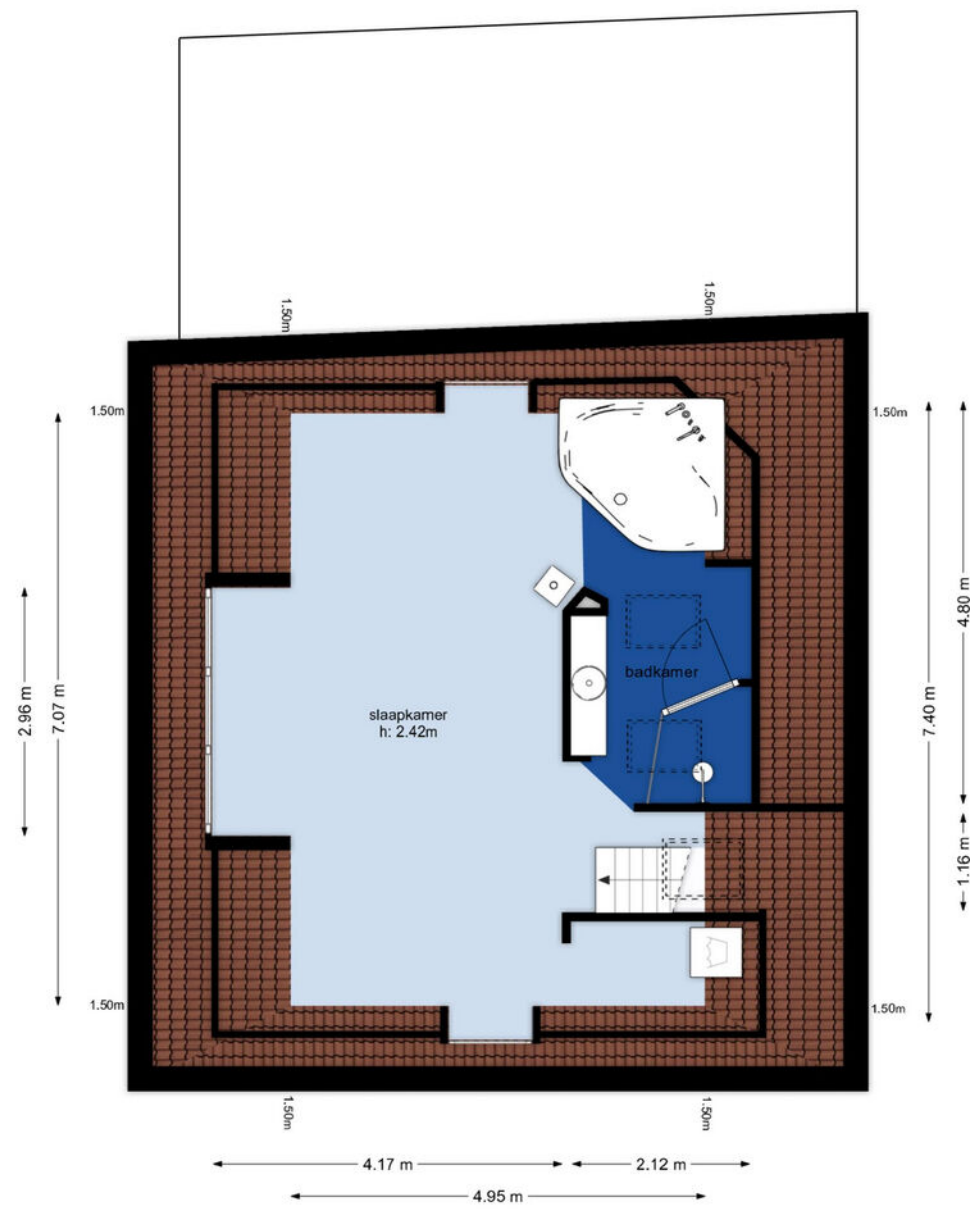


Plattegrond 1e verdieping



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

Landpoortstraat 37 a
4797 AM, Willemstad
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Allesbrander			X
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis		X	
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie			X
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	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		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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