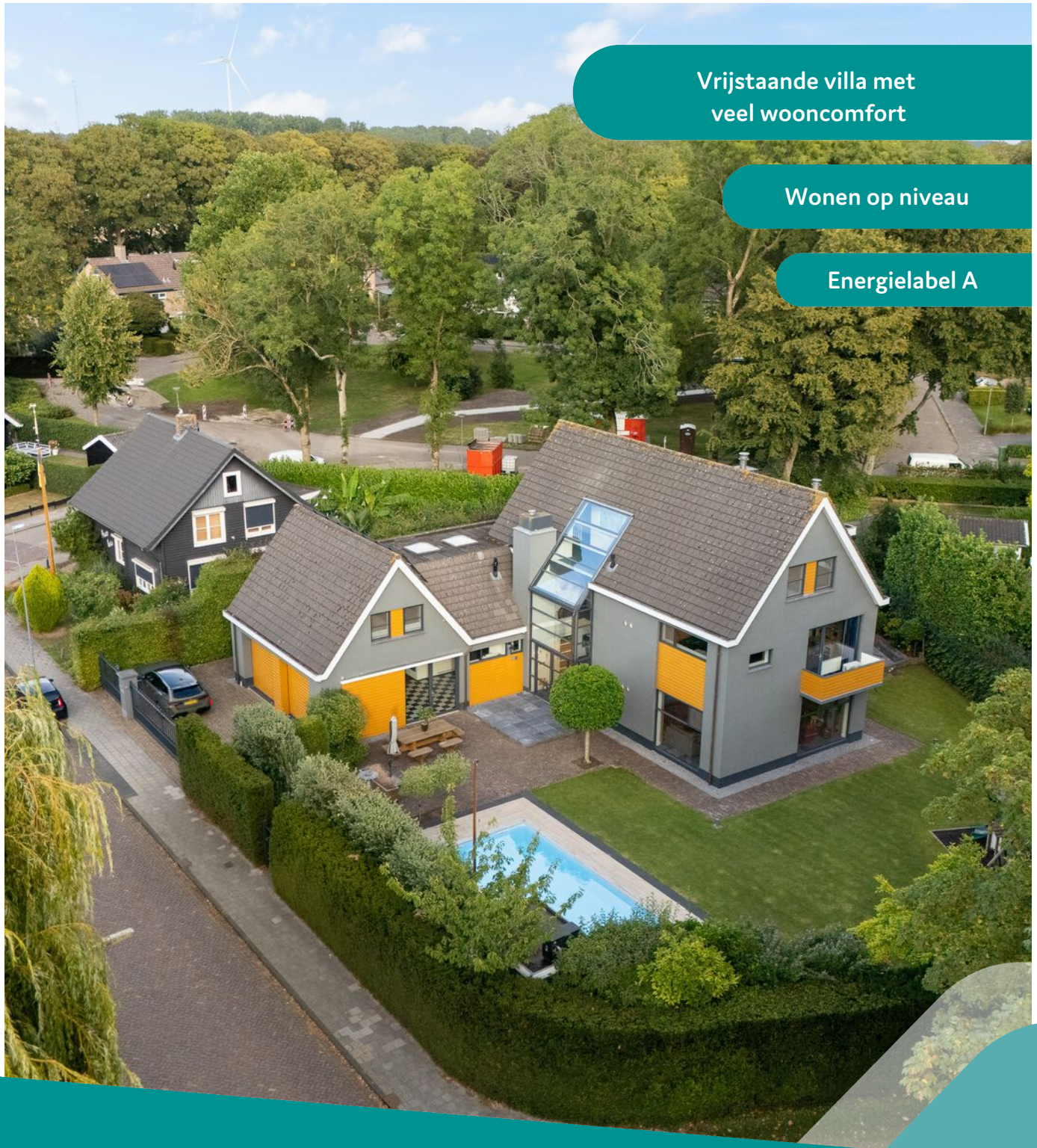
Meiboom
makelaardij & financieel advies

0168 - 33 12 11
info@meiboom.nl
meiboom.nl



MOLENBERGLAAN 45

KLUNDERT

ADVIESKEUZE
Vastgoed Ned.
funda

Welkom!

Wij zijn Meiboom Makelaardij & Financieel Advies. Met één team van makelaars, hypotheek- en verzekeringsadviseurs zijn wij actief in gemeente Moerdijk en omstreken met meer dan 40 jaar ervaring.

Wij zijn er trots op dat wij in de loop der tijd zijn uitgegroeid naar een volwaardig bedrijf dat complete begeleiding kan bieden bij het aan- en verkopen van een woning en alles wat daarbij hoort.

Met veel enthousiasme helpen wij bij de grote financiële beslissingen in het leven. Wij weten wat er speelt in de huizenmarkt en op het gebied van hypotheken. In heldere taal delen wij graag onze kennis en nemen wij veel werk uit handen.

Onze drijfveer is de voldoening en de waardering van klanten. Het is bijzonder om mensen bij te staan op de leuke momenten, zoals het aankopen van een woning. Maar het is net zo bijzonder dat wij als eerste gebeld worden als het leven wat minder goed gaat, bij overlijden of een scheiding. Want ook dan staan wij klaar voor onze klanten.

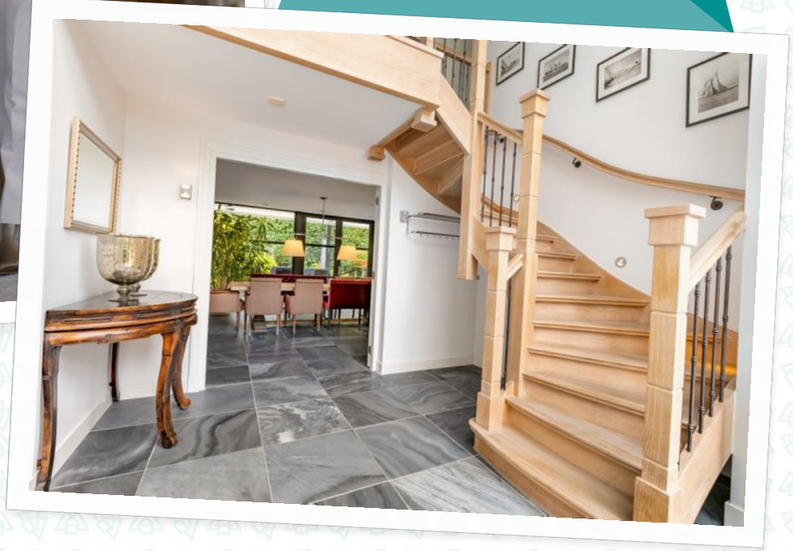
Wij hebben, zoals u van ons gewend bent, weer onze uiterste best gedaan om er een prachtige brochure van te maken. Wij wensen u veel plezier met het bekijken ervan.

Team Meiboom
Daan, Margreet, Debby, Pieter, Milou, Kelsey & Monika



Wij zorgen er al meer dan 35 jaar voor dat u zich **thuis voelt.**

Wordt dit uw **nieuwe thuis?**



0168 - 33 12 11
info@meiboom.nl
meiboom.nl

9,7/10 funda

10/10 ADVIESKEUZE

4,9/5 Google

Omschrijving

Molenberglaan 45

De glazen façade geeft meteen een mooie voorproef van het karakter van de woning. Modern, licht en royaal. De entree is tijdens de renovatie in 2012 uitgebouwd en voorzien van onder andere een elektrisch gordijn en inbouwspots. Vanuit de hal bereik je het toilet, de verdieping en natuurlijk het belangrijkste leefgedeelte van de woning.

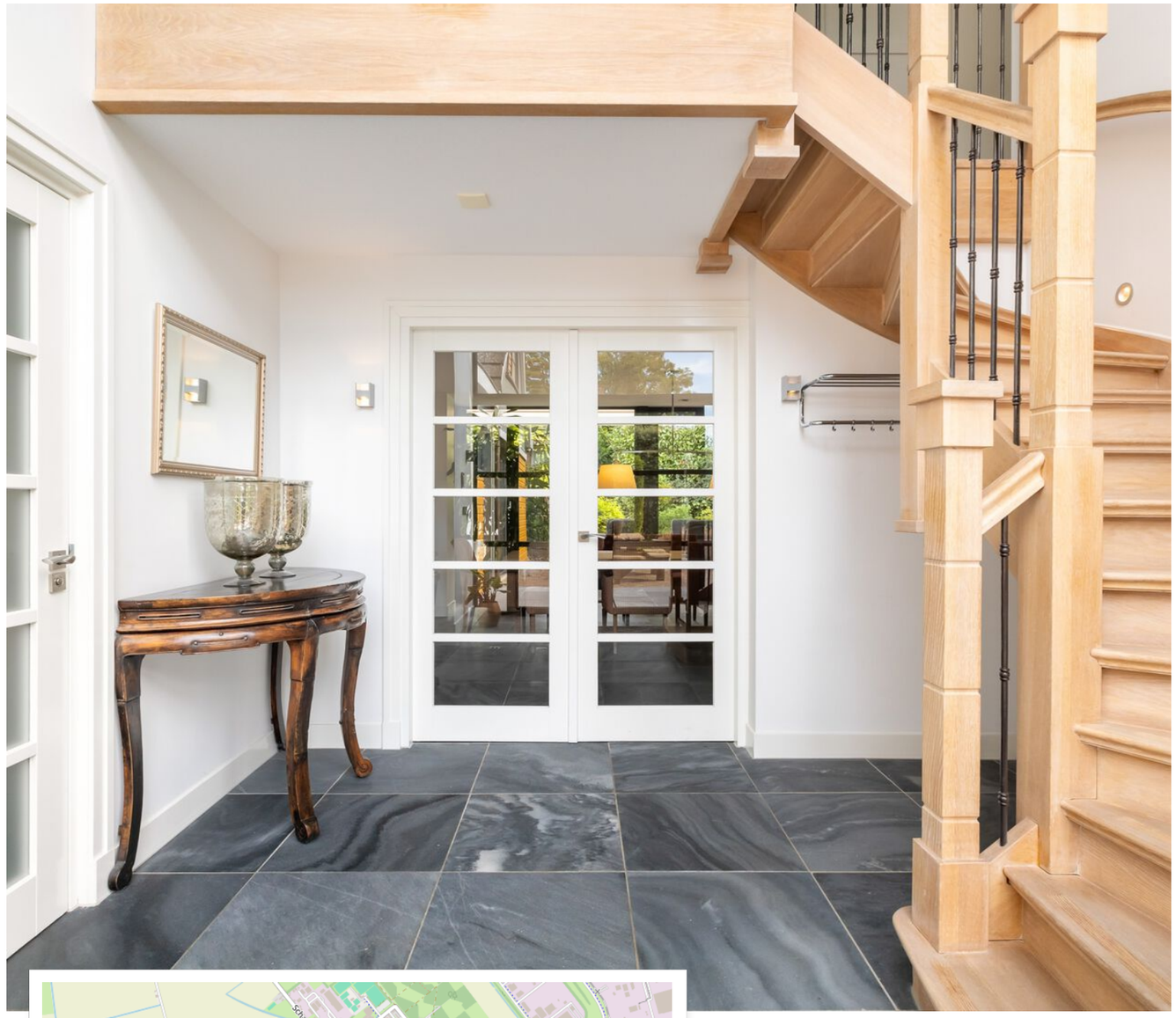
Zodra je de living binnenstapt, worden de werkelijke verhoudingen van deze woning duidelijk. Wat een ruimte!
Grote glaspartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en leggen voortdurend de verbinding met het groen rondom de woning. De woonkamer, eethoek, woonkeuken en speelkamer vloeien op natuurlijke wijze in elkaar over. De combinatie van een eiken vloer en Vietnamees hardsteen geeft het geheel een warme en luxe uitstraling. Het natuursteen is geïmpregneerd en komt later ook buiten weer terug, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden worden. De begane grond wordt comfortabel verwarmd door vloerverwarming en via de tuindeuren loop je zo de tuin in.

En dan de woonkeuken. Een keuken die past bij de omvang van het huis! De handgemaakte massief houten keuken van Morino Keukens is in 2012 geplaatst en beschikt over een royale eiken kastenwand. Er is volop werk- en bergruimte en uiteraard ontbreekt het niet aan apparatuur. Zo vind je hier onder andere een combi-oven/magnetron, stoomoven en een imposant 6-pits Mercury-fornuis met ovens. De gashaard zorgt voor extra sfeer.
Vanuit de keuken is ook de kelder bereikbaar. Alsof de woonkamer en keuken nog niet genoeg leefruimte bieden, is in 2015 een extra speel-/hobbykamer gerealiseerd. Dankzij de dakkoepel, aluminium kozijnen en tuindeuren is ook dit een heerlijk lichte ruimte.

Aan de andere zijde bevindt zich de bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig, is ruimte voor een vriezer en zorgt een grote kastenwand voor volop bergruimte. Vanuit de bijkeuken loop je rechtstreeks naar buiten of naar de garage.

Dubbele inpandige garage
Voor autoliefhebbers, ondernemers of iedereen die simpelweg graag ruimte om zich heen heeft, is de inpandige garage een fantastische extra. Met circa 51 m² is hier plaats voor twee auto's én blijft er ruimte over voor opslag of een hobby-/werkplek. De garage is geïsoleerd, verwarmd, voorzien van een elektrische garagedeur en heeft een aparte loopdeur naar de tuin. Zelfs glasvezel is tot in de garage doorgetrokken.

Een mooi detail uit het verleden: deze ruimte deed ooit dienst als wachtkamer van de voormalige doktersspraktijk. De technische ruimte is vanuit hier te betreden.





Kijk verder om meer te weten over:
Molenberglaan 45
in **Klundert**

Kenmerken

Molenberglaan 45

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	422m²
Perceeloppervlakte	1160m²
Inhoud	1745m³

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, airconditioning, gedeeltelijk vloerverwarming, warmtepomp, houtkachel, gashaard

BOUW

Soort woonhuis	Vrijstaand
Soort bouw	Villa
Bouwjaar	1962

INDELING

Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	7

BUITENRUIMTE

Externe bergruimte	33m²
Overige inpandige ruimte	71m²





Ruime entree met veel lichtinval door de uitbouw







Perceeloppervlakte
1160m²

Woonoppervlakte
422m²

Bouwjaar
1962

Energielabel
A


Ruimte, rust,
privacy en comfort!













Sfeervolle houtkachel
als bijverwarming







De Vietnamese
hardstenen vloer loopt
mooi door naar buiten

















De woning is in 2012 grondig gerenoveerd en gemoderniseerd





De bijkeuken is een fijne extra voor opslag







Dubbele inpandige garage met elektrische deur





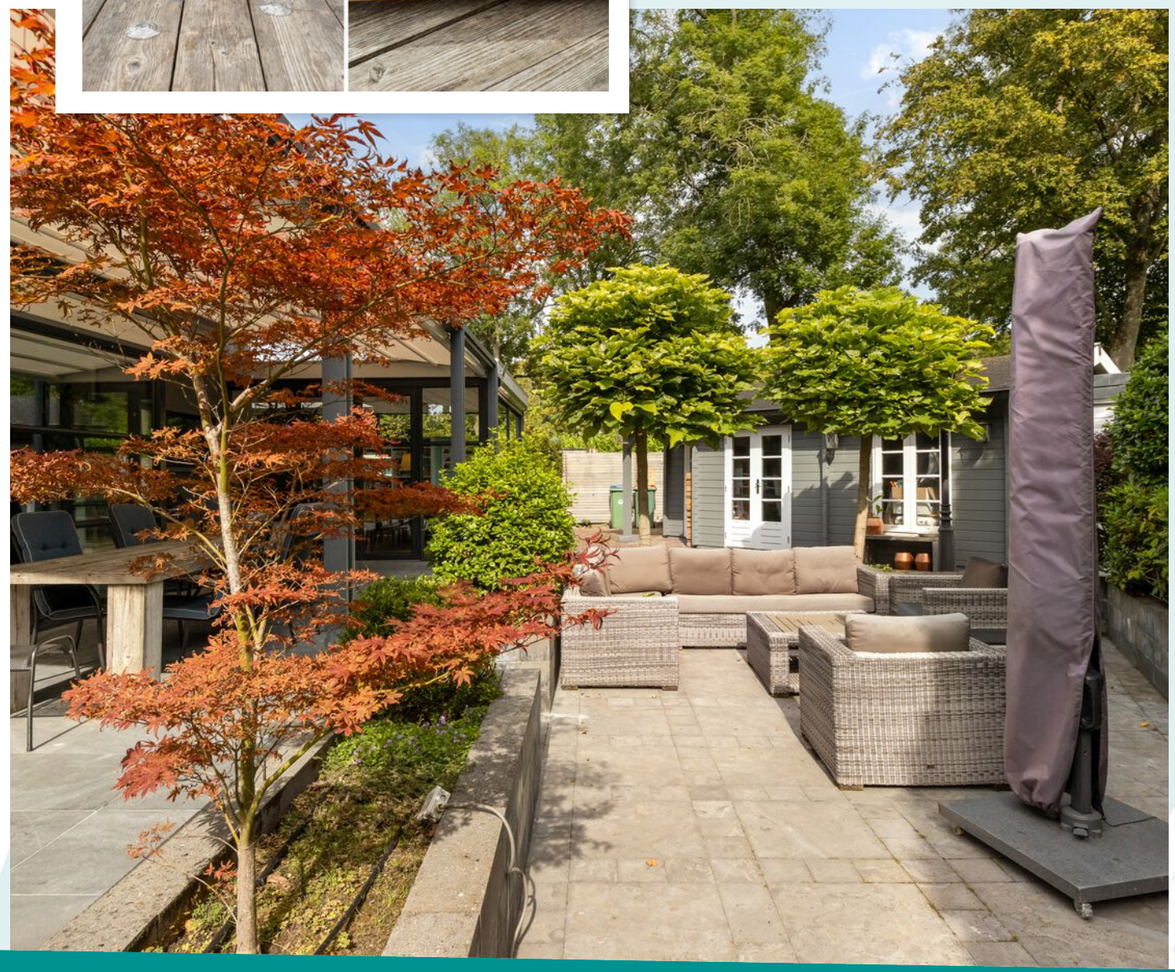


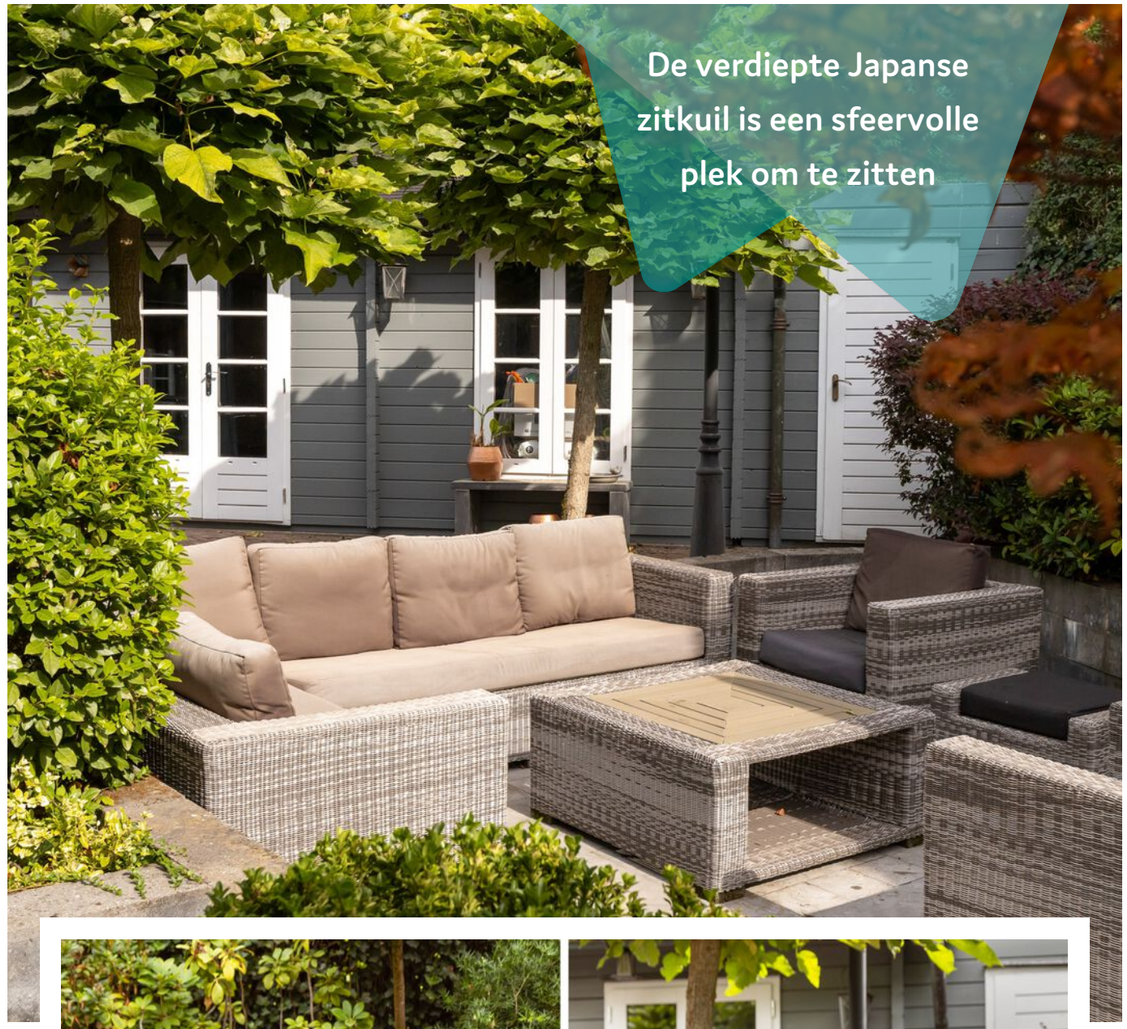
Buitenleven

De villa wordt omringd door een royale groene tuin. Het terras sluit prachtig aan op de woning en is uitgevoerd in hetzelfde Vietnamese hardsteen dat ook binnen terugkomt. Onder de overkapping zit je heerlijk beschut en met het elektrisch uitschuifbare zonnescherm bepaal je zelf hoeveel zon je binnenlaat.
Het verwarmde buitenzwembad is in 2020 aangelegd en meet circa 9,00 x 3,60 meter. Met een diepte van circa 1,40 meter is er volop ruimte om echt te zwemmen, maar misschien nog belangrijker: het geeft de tuin een heerlijk vakantiegevoel.









De verdiepte Japanse zitkuil is een sfeervolle plek om te zitten

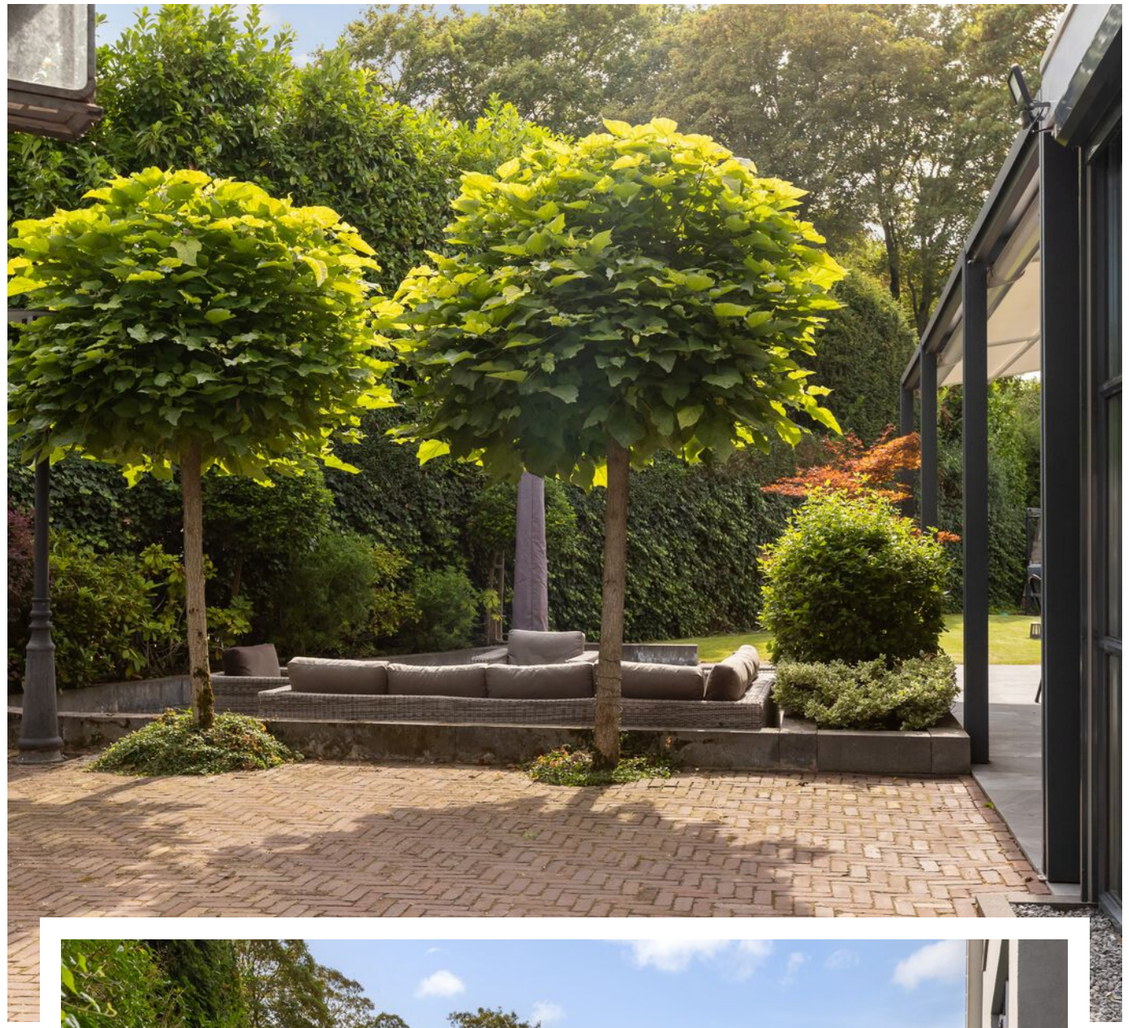






Ruime, vrijstaande houten tuinhuis met elektra en een vliering





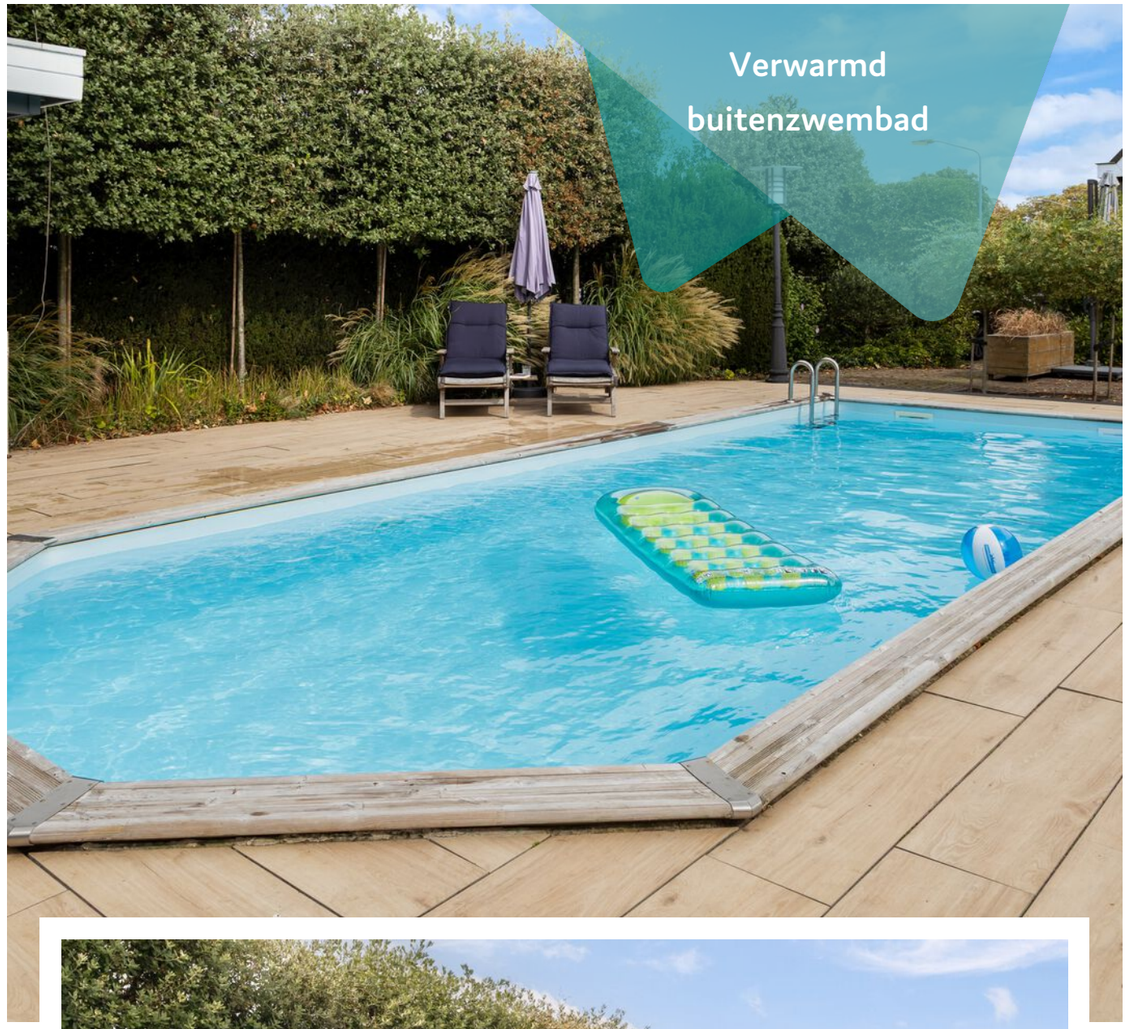


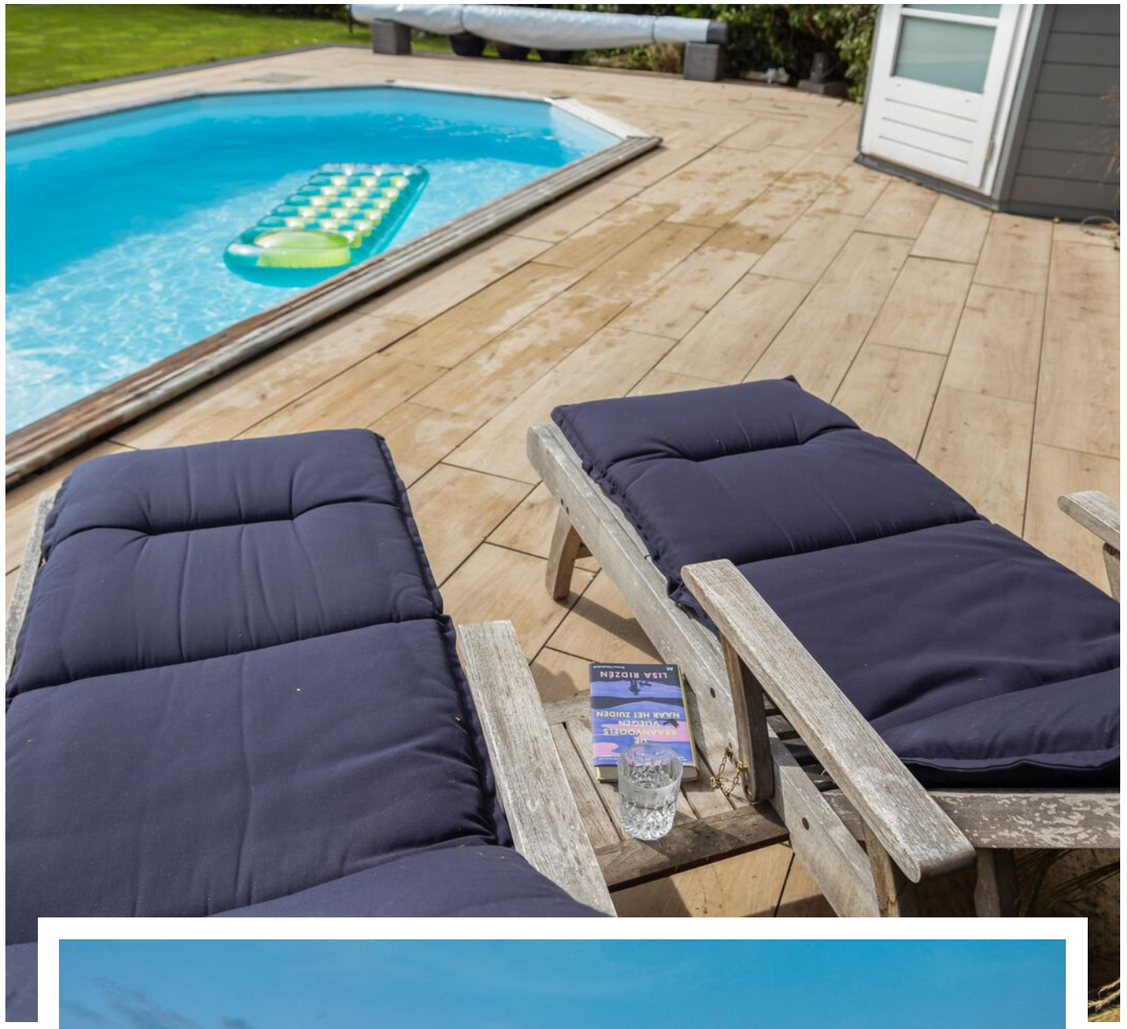

Speeltoestel met wel 2
glijbanen!








Verwarmd
buitenzwembad

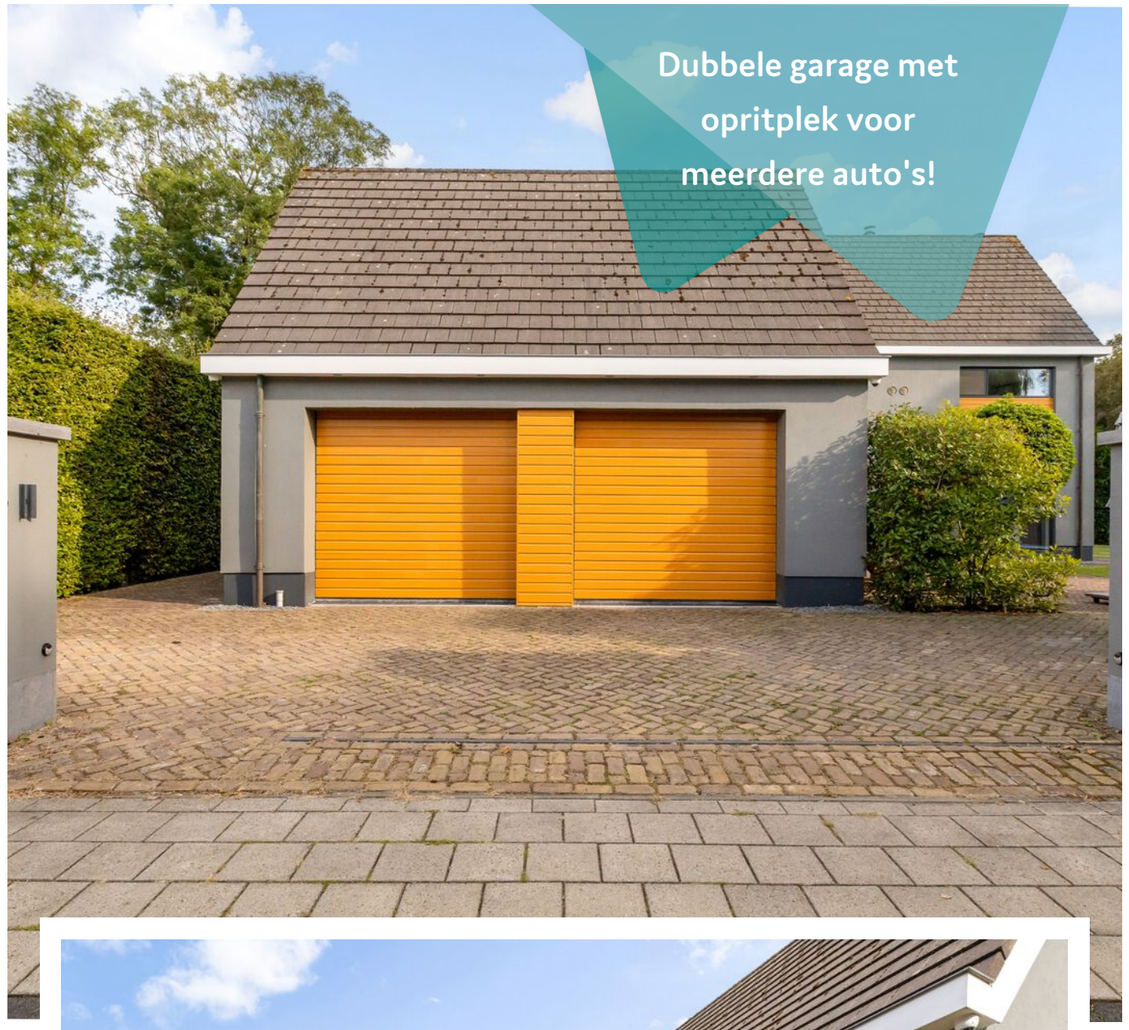











Dubbele garage met
opritplek voor
meerdere auto's!



Eerste verdieping

Ook boven blijft de woning verrassen in ruimte.
Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst 5 slaapkamers, waarvan één momenteel als kantoor in gebruik is. De slaapkamers zijn voorzien van airconditioning en worden verwarmd met laagtemperatuurradiatoren.
De master bedroom bevindt zich boven de garage en vormt samen met de eigen badkamer en suite een heerlijk privévertrek. De badkamer is royaal opgezet en voorzien van een dubbele wastafel, kastenwand, inloopdouche, ligbad en toilet. Een lichtkoepel brengt extra daglicht naar binnen.

De tweede badkamer op deze verdieping beschikt over een badkamermeubel, ligbad, douche-/stoomcabine en toilet.









Ruime slaapkamers met airconditioning











Master slaapkamer
met badkamer
en suite

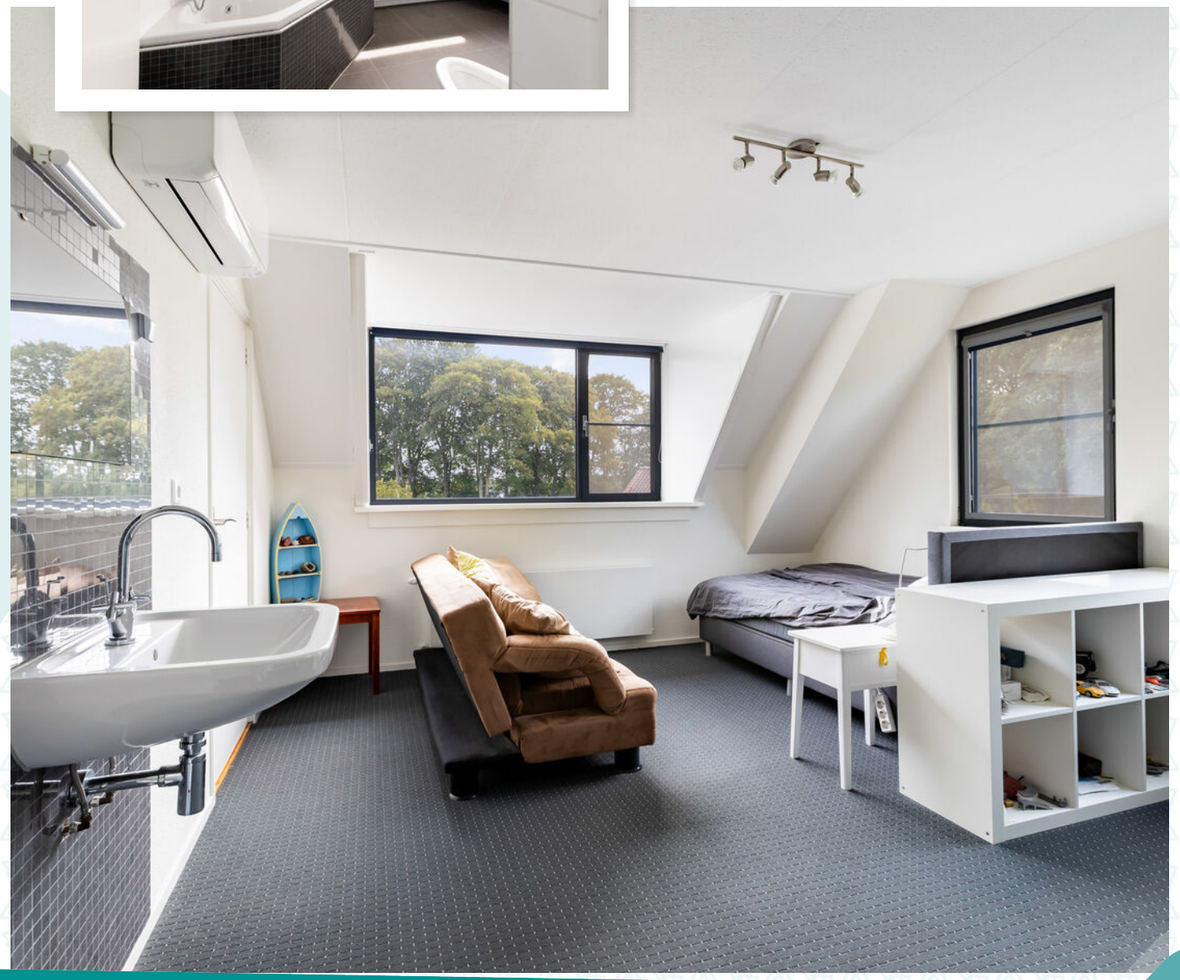






2de verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met nog eens 2 royale slaapkamers, een extra inloopkast én de derde badkamer. Beide slaapkamers beschikken over airconditioning en zijn dankzij de aluminium dakkapellen uit 2012 aangenaam licht.
De kamers zijn bovendien voorzien van een wastafel en bergruimte. De badkamer op deze verdieping is uitgerust met een toilet, ligbad met jets, douche, wastafel en bidet.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

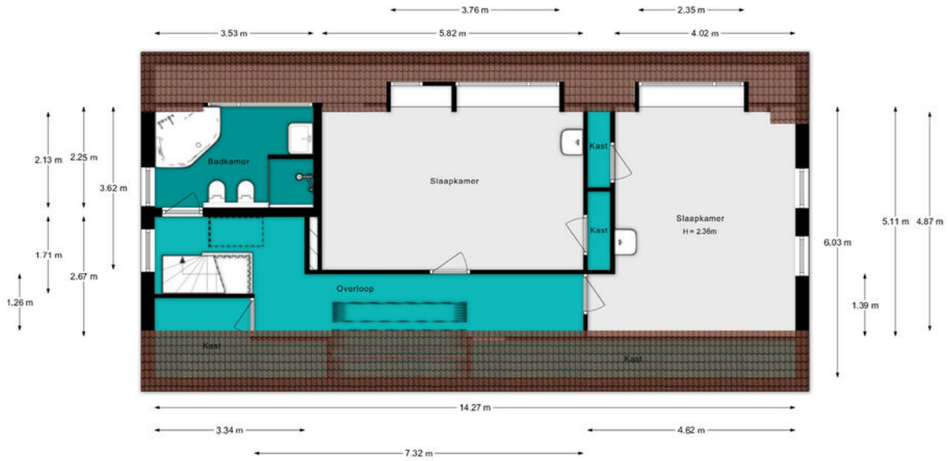
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3956550_2



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Klundert
Sectie	H
Perceel	3596

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

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
587193700	03-09-2026	25-08-2036

Deze woning heeft energielabel A

(energie uit fossiele brandstoffen) **145,74 kWh/m²**

G	F	E	D	C	B	A	++++
	380	335	290	250	190	160	

Isolatie van uw woning

Gevels	++
Daken	+
Vloeren	+
Ramen	+
Buitendeuren	+
Gevelpanelen	+/-

Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Warmtepomp
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	5.320 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning 110,64 kWh/m²

veel warmte verlies — weinig warmte verlies

82 doel: Standaard voor woningisolatie

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	30,76
Aandeel hernieuwbare energie [%]	16,4
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Molenberglaan 45
4791AJ Klundert

Bouwjaar
1962

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
399 m²

Energieadviseur
J.M.M. Hopmans

Energielabel

Verkooptraject

Woning verkopen

1. Afspraak inplannen met de makelaar
2. Kennismakingsgesprek & rondleiding in de woning
3. Advies verkoopprijs & plan van aanpak
4. Akkoord verkoopadvies
5. Fotograaf inschakelen & energielabel aanvragen
6. Woning opname & verkoopbord in tuin plaatsen
7. Woning op Funda & social media
8. Bezichtigingen inplannen
9. Bezichtigingen & evaluatie
10. Biedingen ontvangen en bespreken met verkoper
11. Onderhandelen / overleggen
12. Mondelinge overeenkomst
13. Tekenen voorlopige koopovereenkomst
14. Eindinspectie woning
15. Overdracht bij de notaris

Meiboom
makelaardij & financieel advies

Wonen in
Klundert

Met bijna 6.000 inwoners is Klundert, of zoals de lokalen zeggen 'De Klundert', een gemoedelijke stad met prettige voorzieningen zoals winkels, basisscholen, kinderopvang en vele sportfaciliteiten, waaronder een prachtig zwembad voor jong en oud. Daarnaast beschikt Klundert over een zeer rijk verenigingsleven met onder andere een voetbal-, tennis- en korfbalvereniging. Ook zijn er leuke plaatselijke initiatieven zoals Klundert bij kaarslicht en Klundert op een kluitje, welke bekend zijn tot ver buiten Klundert.



Deze vestingstad vormde een onderdeel van de zuidelijke verdedigingslinie tegen de Spanjaarden in de 80-jarige oorlog.

De vestingswerken van Klundert zijn in de loop der jaren veranderd in een groen gebied, waar men heerlijk in alle rust rondom de resten van de grachten kan wandelen.

Het stadhuis is toch wel de trots van Klundert. Dit is gebouwd in de stijl van de renaissance in opdracht van Prins Maurits in 1621.
Vele bruidsparen hebben hier elkaar al het ja-woord gegeven.

De stad beschikt over goede uitvalswegen zoals de A17/ A16 en A59 en is er openbaar vervoer in de richting naar Zevenbergen/Breda en Fijnaart.



"Klundert heeft een prachtige historie en het is er heerlijk wonen"

Waarom Klundert

- Gemoedelijk wonen in een prachtige vestingsstad
- Goed basisonderwijs en kinderopvang
- Snelle verbinding naar de uitvalswegen A17/A16 en A59
- Ruim winkelbestand en bruisend verenigingsleven
- Jaarlijks terugkerende evenementen
- De beste gehaktbal van Nederland (2024), te vinden bij slager Jongmans



Makelaardij
Verkoop en Aankoop

Al je woonwensen onder één dak.
Bij de verkoop van jouw woning maken we een prachtige presentatie en zullen wij met veel enthousiasme de woning op de markt brengen en verkopen.
Maar staat er een woning te koop bij een andere makelaar, dan kunnen wij je ook uitstekend begeleiden bij de aankoop hiervan. Dat doen we door mee te denken, te adviseren over een bieding en de strategie. En is dat niet voldoende, dan kunnen wij zelfs meegaan met de bezichtiging.

Daan, Milou & Kelsey staan voor u klaar!



Daan Meiboom
Makelaar,
Hypotheekadviseur,
Verzekeringsadviseur

06 - 24 11 41 47
0168 - 33 12 11
daan@meiboom.nl



Kelsey van der Logt
Kandidaat-makelaar en
social media

0168 33 12 15
kelsey@meiboom.nl



Milou Huijs
Assistent Makelaar

0168 33 12 14
Milou@meiboom.nl

Hypotheek

Naast ons enthousiasme, zijn wij ook erg deskundig in het adviseren van de juiste hypotheek.
Ben je een starter, een beginnende ondernemer, of heb je besloten uit elkaar te gaan? Onze hypotheekadviseurs hebben jarenlange ervaring, wij luisteren naar je wensen en brengen je situatie in beeld voor nu en voor de toekomst. Dan maken we samen de juiste keuze waar je nog jaren mee vooruit kunt! Wij zijn een onafhankelijk adviesbureau en hebben geen lijntjes of verplichtingen naar welke bank of hypotheekverstrekker dan ook. Wij zijn aan geen enkele partij verbonden en geven dus altijd het advies waar jij het meeste aan hebt.

Daan, Margreet en Monika staan voor u klaar!



Margreet van Ballegooijen-Martha
Office manager,
administratief en financieel
medewerker

0168 33 12 13
margreet@meiboom.nl



Monika Bom
Hypotheekadviseur

0168 33 12 19
monika@meiboom.nl

Verzekering

Je wilt je niet druk hoeven maken om de verzekeringen.
Of met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je zeker weten dat alles goed geregeld is. Wij vergelijken vrijwel alle verzekeringsmaatschappijen als het gaat om de premie, maar houden ook de voorwaarden scherp in de gaten. Daarbij luisteren wij naar jouw wensen en zorgen we voor een verzekeringspakket dat het beste past bij jouw situatie. Wil jij vrijblijvend kletsen wat de mogelijkheden zijn?

Debby en Pieter staan voor u klaar!



Debby van Ham
Verzekeringsadviseur
particulier en zakelijk

0168 33 12 16
debby@meiboom.nl



Pieter Simons
Verzekeringsadviseur
particulier

0168 33 12 17
pieter@meiboom.nl



Aankoop
Stappenplan van Meiboom

U kunt heel goed zelf bepalen of u een woning leuk vindt of niet, daar heeft u ons niet voor nodig. Maar waarvoor dan wel? Waar moet ik precies op letten tijdens een bezichtiging? Zijn alle documenten in orde? Wat moet ik bieden, boven of juist onder de vraagprijs? Wat worden de maandlasten die daarbij horen? Dit zijn een paar van de vele vragen die u kunt krijgen tijdens het aankopen van een woning. **En waar een deskundige aankoopmakelaar en hypotheekadviseur van Meiboom u héél goed bij kunnen helpen!**

1 Oriënteren naar de financiële mogelijkheden

Het is van belang om te weten wat u te besteden heeft op de woningmarkt. Door dit vooraf inzichtelijk te maken in samenwerking met onze hypotheekadviseur kunt u net een streepje voor zijn op andere kopers.

2 Op zoek naar uw droomwoning

Samen gaan we op zoek naar uw droomwoning. Door middel van online platformen en onze makelaarssoftware streven we ernaar uw woning op te sporen. In overleg zullen wij een bezichtiging inplannen en indien gewenst u hierbij begeleiden.

3 Onderzoek

Bij het vinden van de juiste woning hoort veel papierwerk, juridische documenten en goed onderzoek. Is een bouwtechnische keuring verstandig en hoe staat het met de erfdienstbaarheden? Laat ons hierbij helpen!

4 Passend bod

Iedereen wil waar voor zijn geld! Voorkom te hoog (over)bieden of de verkeerde onderhandelingstechniek. Wij onderzoeken voor u wat de woning waard is en zullen ernaar streven de beste koopprijs te realiseren.

5 Zorgeloze afhandeling

Jullie bod is geaccepteerd! Fantastisch, laat ons helpen bij het aanvragen van de hypotheek, een passend verzekeringspakket af te sluiten en toewerken naar een zorgeloze sleutel overdracht!

Meest gestelde vragen

Hoe komt de koop tot stand?
Zijn beide partijen het eens over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken?

Dan zal de verkopend makelaar de koopovereenkomst opstellen. Nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend is de koop tot stand gekomen.

Wat houdt verkocht onder voorbehoud in?
Als een woning is verkocht onder voorbehoud dan is er een koopcontract getekend. De koop is nog niet definitief. Bij het kopen van een woning kun je bepaalde voorwaarde stellen waaraan voldaan moet worden. Bijvoorbeeld: financieringsvoorwaarde, een bouwtechnische keuring, grondonderzoek, vergunning aanvraag en verkoop eigen woning.

Wanneer wordt de woning als verkocht aangemeld op Funda?
Als de bedenktijd van 3 dagen en de gestelde voorwaarden zijn verlopen.

Hoe zit het met de bedenktijd na het tekenen van een koopovereenkomst?
De bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst geldt alleen voor de koper. Je kunt dan zonder reden of vergoeding afgezien worden van de koop.
Deze termijn gaat in om 00.00 uur nadat de getekende ontvangstbevestiging is verstuurd naar de verkoper en duurt 3 dagen, waarvan minimaal 2 werkdagen.

Wat houdt de NHG-Grens in?
NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie. Bij aankoop van een nieuwe woning kunt u tot een bepaald bedrag NHG aanvragen. De grens is in 2026 verhoogd naar € 470.000.

NHG staat voor je klaar als je door bepaalde omstandigheden de hypotheek niet meer kunt betalen. Denk aan een echtscheiding, arbeidsongeschiktheid, overlijden van je partner of ontslag.

Voor NHG betaalt je een eenmalige borgtochtprovisie, dit is 0,4% over de totale hypotheek.
Deze borgtochtprovisie is aftrekbaar van de belasting.

Kan ik een starterslening aanvragen?
De SVN-starterslening is een extra lening die je bij de gemeente aan kan vragen naast je reguliere hypotheek. Dit kan alleen voor de eerste koopwoning en daarnaast is de maximum leeftijd meestal 35 jaar. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening verschillen per gemeente.
Ga je wonen in gemeente Moerdijk? Dan zijn er mogelijkheden om tot € 40.000 extra te lenen als je aan de voorwaarden voldoet. Wil je meer weten, vraag het dan aan onze hypotheekadviseur.

Heeft u een woning op het oog en komt deze in aanmerking voor een verbouwing of verduurzaming?
Dat kan met spaargeld, maar het kan ook verstandig zijn om dit direct mee te nemen in je hypotheekaanvraag. Als je je woning wilt verduurzamen dan is het belangrijk om te weten wat de mogelijkheden zijn.

Bij de aankoop van een nieuwe woning is het mogelijk om direct je hypotheek te verhogen om verduurzamingsmaatregelen toe te passen. Wat je maximaal bij mag lenen is afhankelijk van het energielabel van de woning. Hoe lager het label, hoe meer budget je kunt financieren om te verduurzamen!

WAT ZEGGEN ONZE KLANTEN?

Scan de QR-code met de camera van uw telefoon en bekijk onze reviews

9,7/10 funda

10/10 ADVIESKEUZE

4,8/5 Google

HEEFT U UW HYPOTHEEK AL GEREGELD?

Deskundig en ervaren hypotheekadviseurs

Ben jij op zoek naar de juiste hypotheek, maar zie je door de bomen het bos niet meer? Of weet je heel goed wat je wilt maar ben je op zoek naar een bevestiging en een duwtje in de goede richting? Meiboom heeft deskundige en enthousiaste hypotheekadviseurs met jarenlange ervaring in dienst. Wij luisteren naar jouw wensen en brengen je situatie in beeld voor nu en voor de toekomst. Dan maken we samen de juiste keuze voor jou waar je nog jaren mee vooruit kunt!

Scan de QR-code met de camera van uw telefoon om **direct uw hypotheek te berekenen**

Meiboom
makelaardij & financieel advies

0168 - 33 12 11
info@meiboom.nl
meiboom.nl