



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Instapklare
2-1 kap-
woning!

Grote garage

Kindvriendelijke omgeving

Eigen oprit

Moderne keuken

Troelstrastraat 4

Dinteloord

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

Troelstrastraat 4
Dinteloord

*Instapklare 2-1 kap woning
met grote garage, eigen oprit
en fijne tuin!*

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

Op zoek naar een instapklare 2-1 kap woning met een grote garage, eigen oprit en fijne achtertuin? Dan bent u bij deze verzorgde 5-kamerwoning in een nette en kindvriendelijke omgeving bij het juiste adres!

De woning biedt je een prettige leefruimte op de begane grond, drie slaapkamers op de eerste verdieping én een grote open zolderverdieping. Daarnaast beschikt de woning over een bijzonder ruime verlengde garage, die niet alleen geschikt is voor het stallen van meerdere auto's, maar ook mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld nog meer woonruimte door het achterste deel van de garage bij de woonkamer te betrekken, een kantoor aan huis of slaapkamer op de begane grond.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1989
Ligging	In woonwijk
Garage	Voorzien van elektra, met elektrische deur

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	407 m³
Perceeloppervlakte	191 m²
Woonoppervlakte	96 m²

Energie & isolatie

Energie label	C
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2000

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1100 cm
Tuin breedte	700 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd



Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal. Hier vind je de meterkast (4 groepen en 2 aardlekschakelaars) en heb je toegang tot zowel de woonkamer als de keuken. De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt je volop ruimte voor een comfortabele zithoek met bijvoorbeeld een royale loungebank. Op de vloer ligt een mooie in 2025 gelegde pvc afwerking.

De grote pui aan de achterzijde zorgt voor een prettige lichtinval en geeft je via de deur direct toegang tot de tuin. De ramen zijn voorzien van handbediende rolluiken, ideaal voor extra privacy en het buitenhouden van warmte en licht.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en heeft een moderne, strakke uitstraling. De combinatie van de zwarte fronten en het marmerlook werkblad geeft de keuken een eigentijdse uitstraling. Je beschikt hier over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, geïntegreerde vaatwasser, combi-oven en diverse opbergkasten.

Moderne badkamer

Centraal in de woning bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap vind je het toilet met fonteintje.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt je veel ruimte. Dankzij het raamkozijn aan de zijkant is er een fijne lichtinval. Extra bergruimte vind je achter de knieschotten en het raam is voorzien van een rolluik.

De overige twee kamers zijn uitstekend te gebruiken als slaap-, hobby- of werkkamer. Één van de kamers beschikt over een dakraam, terwijl de andere kamer een raam aan de zijkant van de woning heeft. Ook hier is een rolluik aanwezig.

De badkamer is in 2025 gerealiseerd en zeer netjes afgewerkt. De combinatie van antracietkleurige vloertegels en beige/zandkleurige wandtegels zorgt voor een moderne en warme uitstraling. De badkamer is compleet ingericht met een

wastafel, toilet en een douchecabine met zowel een regendouche als handdouche. Mechanische ventilatie zorgt voor de benodigde afvoer van vocht.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je in een grote, open ruimte die je nog helemaal naar eigen wens kunt indelen. Dankzij het aanwezige dakraam is dit een uitstekende plek om bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte te creëren.

Daarnaast bevinden zich hier de aansluiting voor de wasmachine, het mechanische ventilatiesysteem en de Cv-installatie (AWB HR combi, 2000).

Tuin:

Ook buiten heeft deze woning je veel te bieden. De verzorgde achtertuin is aangelegd met grote terrastegels, sfeervolle plantenbakken en verschillende groene elementen. Achterin de tuin bevindt zich een vlonder waar je heerlijk van de zon kunt genieten. Er is voldoende ruimte voor een gezellige loungeset, eettafel of andere tuinmeubelen.

Een groot pluspunt is de directe toegang vanuit de tuin tot de zeer ruime garage. De garage is momenteel groot genoeg om maar liefst twee auto's te stallen en beschikt over elektra en een elektrische garagedeur.

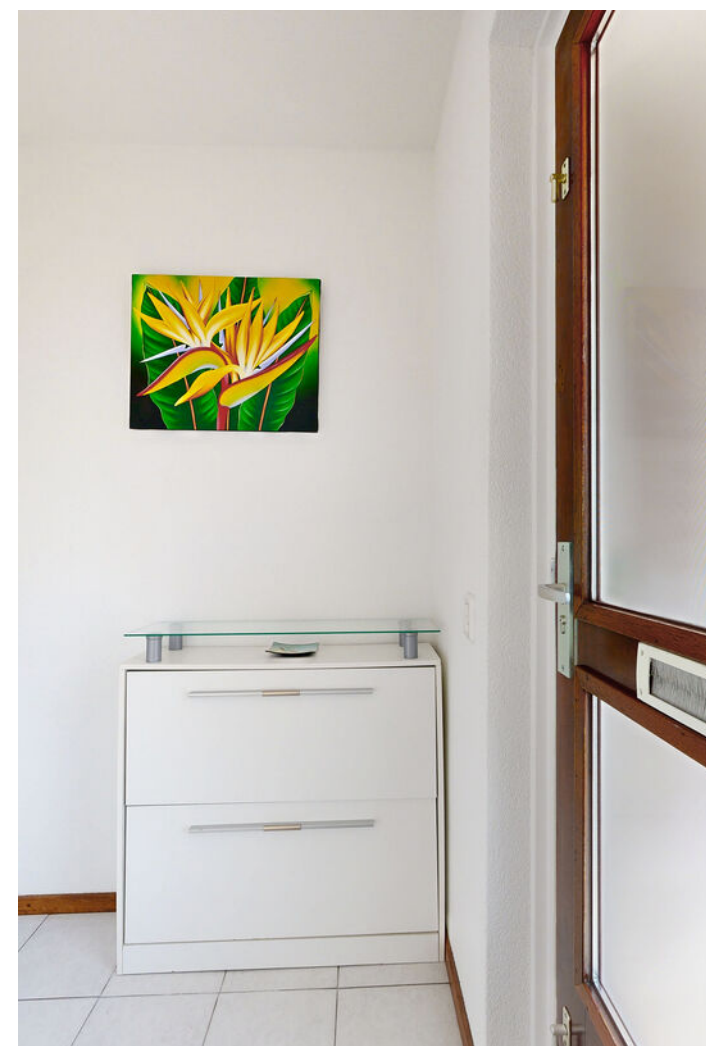


De royale afmetingen en praktische indeling maken de garage bovendien interessant voor meer dan alleen het parkeren van auto's. Denk bijvoorbeeld aan een werkplaats, hobbyruimte, kantoor aan huis of een andere praktische invulling. Ook op de begane grond van de woning zijn er mogelijkheden om een slaap- of werkkamer te realiseren.

Een woning met ruimte én mogelijkheden dus!

Algemeen:

- Nette en kindvriendelijke omgeving;
- Rolluiken welke met de hand te bedienen zijn;
- Diepe garage met plaats voor 2 auto's;
- De badkamer is in 2025 geheel vernieuwd;
- De pvc vloer op de begane grond is in 2025 gelegd;
- Oplevering per direct is mogelijk.



Entree

Via de entree kom je binnen in de hal. Hier vind je de meterkast (4 groepen en 2 aardlekschakelaars) en heb je toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.





Woonkamer

De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt je volop ruimte voor een comfortabele zithoek met bijvoorbeeld een royale loungebank. Op de vloer ligt een mooie in 2025 gelegde pvc afwerking.

De grote pui aan de achterzijde zorgt voor een prettige lichtinval en geeft je via de deur direct toegang tot de tuin. De ramen zijn voorzien van handbediende rolluiken, ideaal voor extra privacy en het buitenhouden van warmte en licht.

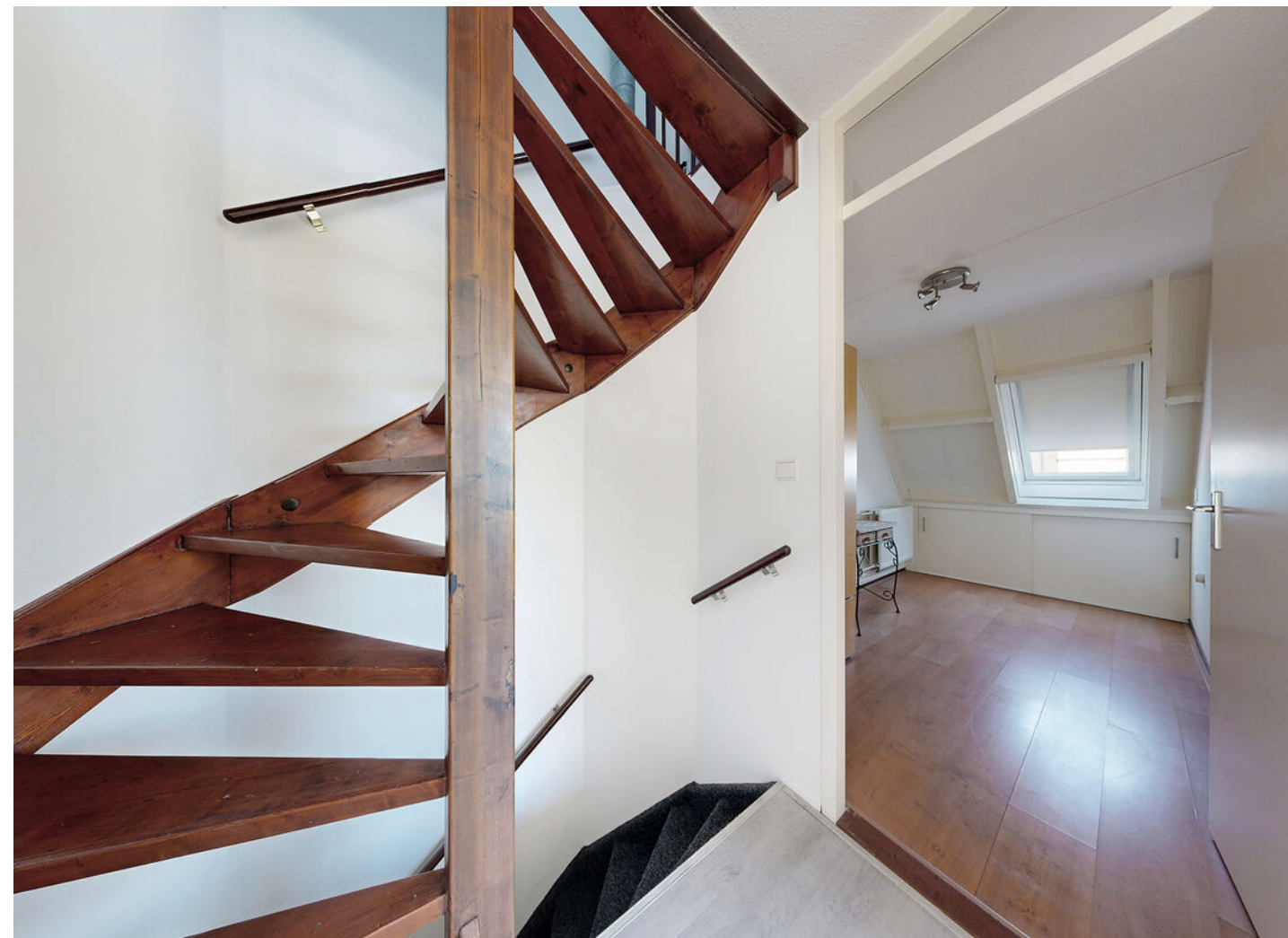




Keuken

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en heeft een moderne, strakke uitstraling. De combinatie van de zwarte fronten en het marmerlook werkblad geeft de keuken een eigentijdse uitstraling. Je beschikt hier over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, geïntegreerde vaatwasser, combi-oven en diverse opbergkasten.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt je veel ruimte. Dankzij het raamkozijn aan de zijkant is er een fijne lichtinval. Extra bergruimte vind je achter de knieschotten en het raam is voorzien van een rolluik.





De overige twee kamers zijn uitstekend te gebruiken als slaap-, hobby- of werkkamer. Één van de kamers beschikt over een dakraam, terwijl de andere kamer een raam aan de zijkant van de woning heeft. Ook hier is een rolluik aanwezig.





Badkamer

De badkamer is in 2025 gerealiseerd en zeer netjes afgewerkt. De combinatie van antracietkleurige vloertegels en beige/zandkleurige wandtegels zorgt voor een moderne en warme uitstraling. De badkamer is compleet ingericht met een wastafel, toilet en een douchecabine met zowel een regendouche als handdouche. Mechanische ventilatie zorgt voor de benodigde afvoer van vocht.





Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je in een grote, open ruimte die je nog helemaal naar eigen wens kunt indelen. Dankzij het aanwezige dakraam is dit een uitstekende plek om bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte te creëren.





Daarnaast bevinden zich hier de aansluiting voor de wasmachine, het mechanische ventilatiesysteem en de Cv-installatie (AWB HR combi, 2000).



Tuin

Ook buiten heeft deze woning je veel te bieden. De verzorgde achtertuin is aangelegd met grote terrastegels, sfeervolle plantenbakken en verschillende groene elementen. Achterin de tuin bevindt zich een vlonder waar je heerlijk van de zon kunt genieten. Er is voldoende ruimte voor een gezellige loungeset, eettafel of andere tuinmeubelen.





Een groot pluspunt is de directe toegang vanuit de tuin tot de zeer ruime garage. De garage is momenteel groot genoeg om maar liefst twee auto's te stallen en beschikt over elektra en een elektrische garagedeur.

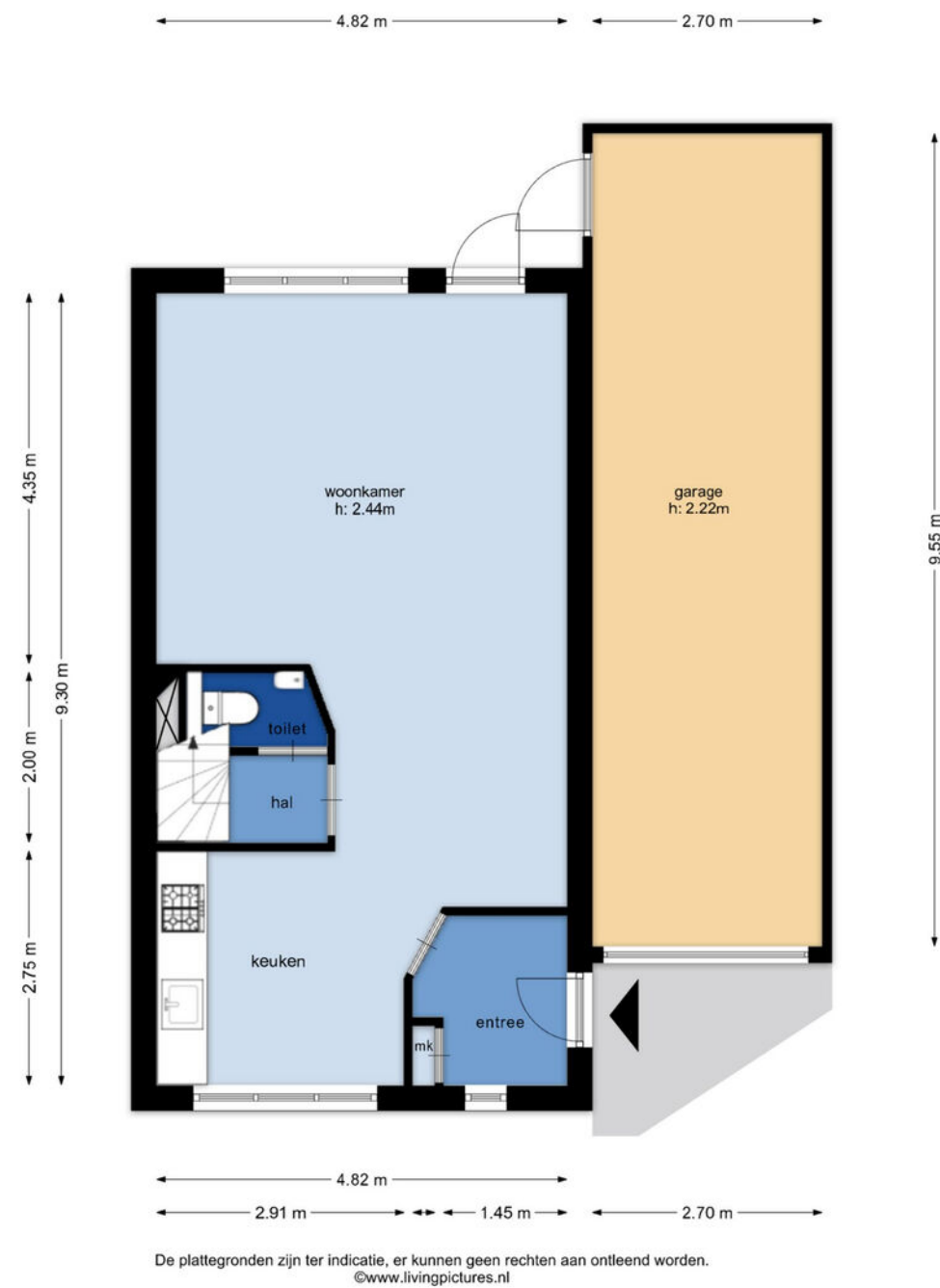


De royale afmetingen en praktische indeling maken de garage bovendien interessant voor meer dan alleen het parkeren van auto's. Denk bijvoorbeeld aan een werkplaats, hobbyruimte, kantoor aan huis of een andere praktische invulling. Ook op de begane grond van de woning zijn er mogelijkheden om een slaap- of werkkamer te realiseren.

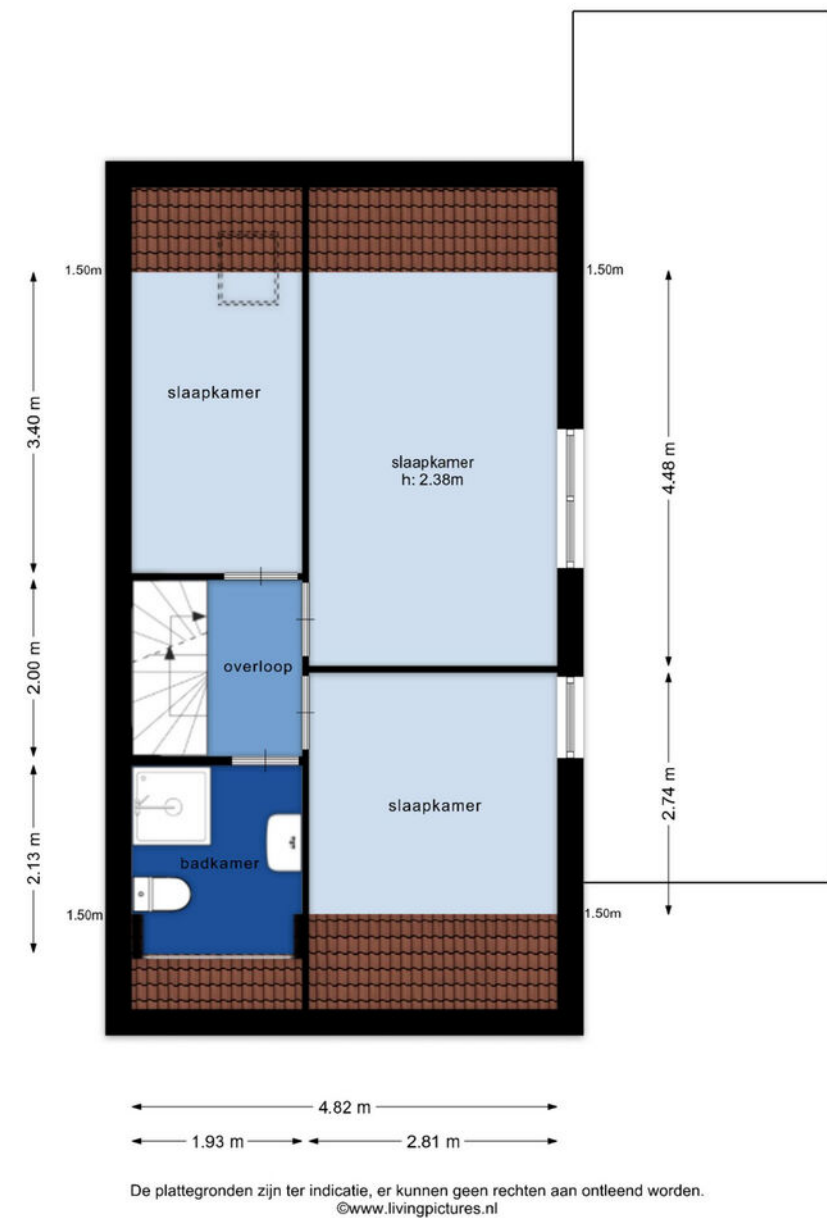




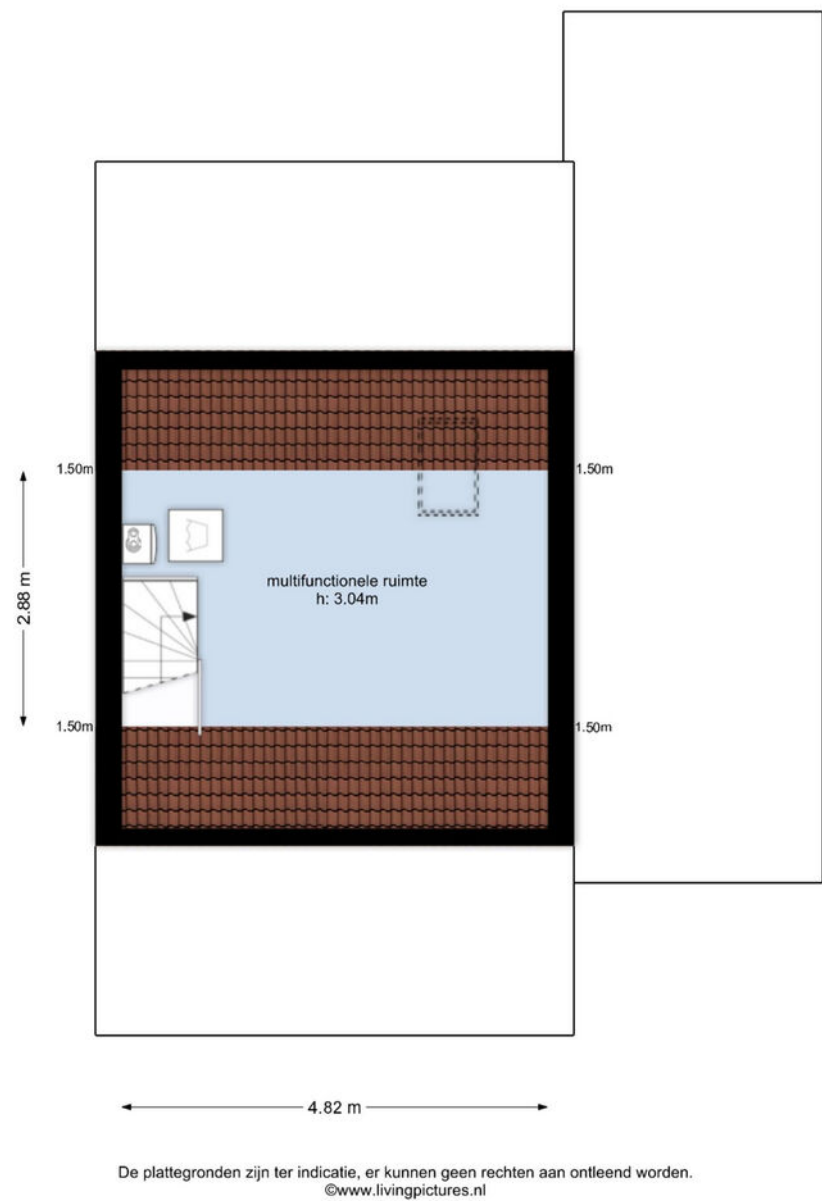
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart



Locatie

Troelstrastraat 4
4671 KH, Dinteloord
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rolluiken	x		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	x		
- boiler	x		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	x		



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 administratieve 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