



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Vrijstaand
wonen!

Lichte woonkamer

Royale tuin op het zuidoosten

Centrale ligging

Volop mogelijkheden

Westerstraat 31

Dinteloord

Vraagprijs € 239.500 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

Westerstraat 31
Dinteloord

Vrijstaande woning met veel ruimte en volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te moderniseren!

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

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning waar je echt je eigen plek van kunt maken? Dan is deze woning zeker het bekijken waard. Je hebt hier een fijne basis met een lichte woonkamer, ruime leefkeuken, badkamer, twee slaapkamers en een royale tuin op het zuidoosten.

De woning vraagt om modernisering en biedt daardoor juist volop kansen om alles helemaal naar je eigen smaak en woonstijl aan te passen. Enkele bestaande elementen, zoals de en-suite deuren en de gashaard met schouw, geven de woning daarbij een eigen uitstraling.



Ook de ligging is prettig. Je woont op korte afstand van het centrum van Dinteloord, waardoor winkels, horeca en andere dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn. Daarnaast zijn er in Dinteloord verschillende mogelijkheden om te sporten, zo vind je er diverse sportverenigingen en -voorzieningen. De centrale ligging van Dinteloord maakt het bovendien een praktische uitvalsbasis richting omliggende plaatsen en de belangrijkste uitvalswegen. Extra voordeel is ook dat er een jachthaven is en dit zorgt ervoor dat je als watersportliefhebber hier ook jouw hart kunt ophalen.

Met een vrijstaande ligging, een ruime tuin en verschillende mogelijkheden om de ruimtes opnieuw in te richten of te moderniseren, is dit vooral een woning voor iemand die graag zelf aan de slag gaat. Om alvast wat inspiratie te geven, hebben we aan de woningpresentatie drie impressies toegevoegd van de woonkamer, keuken en tuin. Zo krijg je een beeld van wat er met een eigentijdse inrichting en modernisering mogelijk kan zijn.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1927
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	3
Inhoud	233 m ³
Perceeloppervlakte	122 m ²
Woonoppervlakte	57 m ²

Energie & isolatie

Energie label	G
Bijzonderheden	Kluswoning
Isolatie	Dakisolatie
Verwarming	Gaskachels
Warmwater	Geiser eigendom

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1300 cm
Tuin breedte	500 cm
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	normaal



Ruime leefkeuken!

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is praktisch ingedeeld en beschikt aan de voorzijde over een grote raampartij, waardoor er prettig veel daglicht naar binnen valt. Als sfeermaker is in de woonkamer een gashaard met schouw aanwezig. Onder de trap bevindt zich een praktische opbergkast, handig voor spullen die je graag uit het zicht houdt. Via de en-suite deuren loop je door naar de keuken.

De leefkeuken is ruim opgezet en de keukeninrichting is praktisch tegen de wand geplaatst. Je hebt hier de beschikking over diverse opbergkasten en apparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, oven en afzuigkap. Ook deze ruimte biedt volop mogelijkheden om met een nieuwe keuken en afwerking een eigentijdse leefruimte te creëren.

Vanuit de keuken loop je door naar de aanbouw. Hier bevinden zich de badkamer en de aansluiting voor de wasapparatuur. Vanuit dit gedeelte heb je tevens toegang tot de tuin.

De badkamer is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een douchecabine met handdouche en een toilet.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een ruime overloop. Vanaf de overloop is tevens een diepe kast bereikbaar, waardoor je hier over extra bergruimte beschikt.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een groot raam. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en kan bijvoorbeeld worden gebruikt als slaapkamer, hobbykamer of thuiswerkplek.



Tuin:

Aan de achterzijde van de woning ligt een royale tuin met een groot oppervlak. De tuin is grotendeels bestraat en biedt daardoor een goede basis om deze helemaal naar eigen wens in te richten. Er is bijvoorbeeld voldoende ruimte voor meerdere zitplekken, een loungehoek, een eettafel en extra groen.

Achter in de tuin staat een praktische schuur, voorzien van elektra. Deze is geschikt voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of andere spullen.

Via de poort aan de zijkant van de woning heb je bovendien een directe verbinding met de straat.

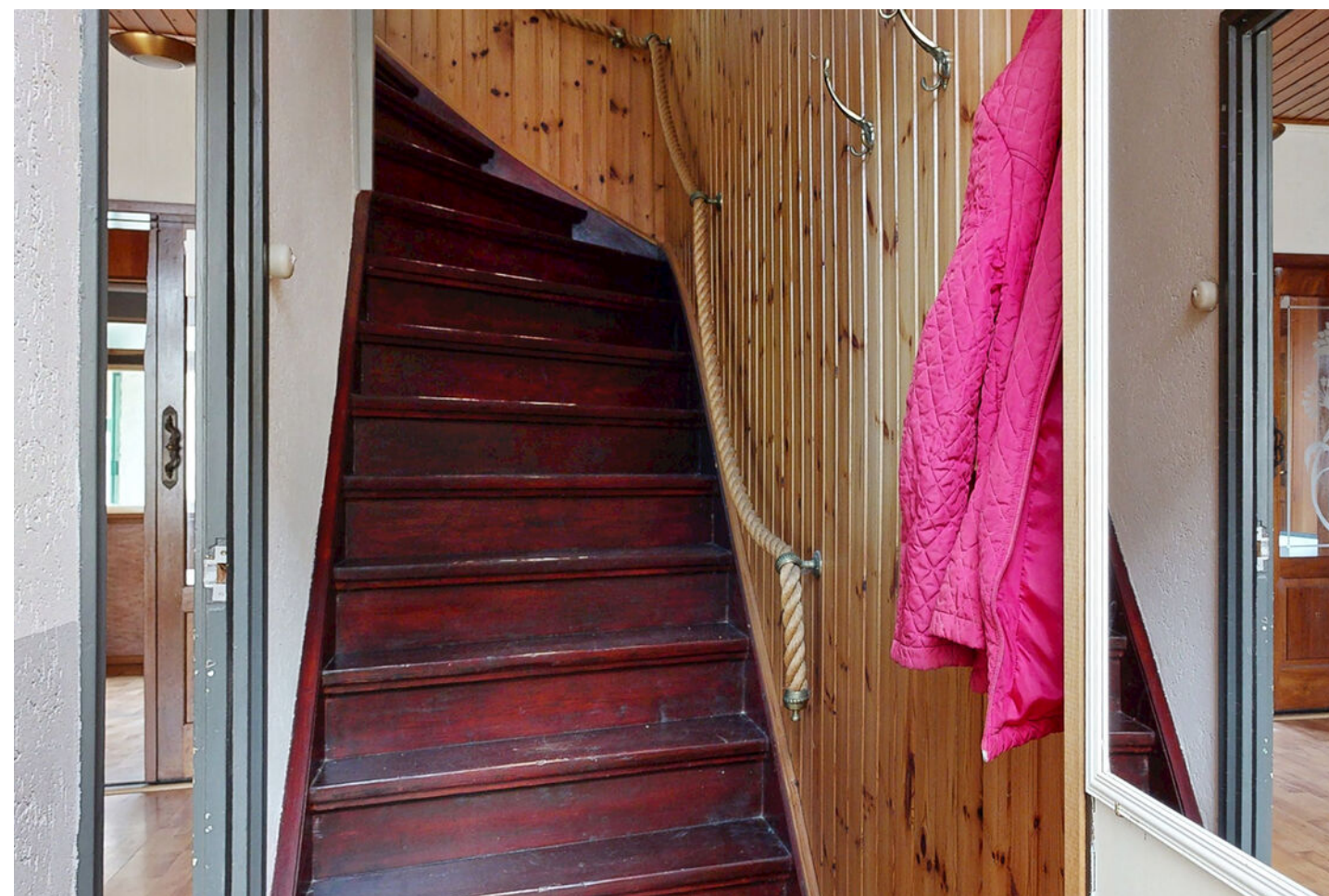
Algemeen:

- Ter inspiratie zijn in de woningpresentatie drie impressies opgenomen van de woonkamer, keuken en tuin. Deze beelden laten zien hoe de ruimtes met een modernere inrichting en afwerking een eigentijdse uitstraling kunnen krijgen en zijn uitsluitend bedoeld als impressie;
- Het dak van de woning (dakpannen) en de goten zijn medio 2022 vernieuwd.



Entree

Via de entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.





Woonkamer

De woonkamer is praktisch ingedeeld en beschikt aan de voorzijde over een grote raampartij, waardoor er prettig veel daglicht naar binnen valt. Als sfeermaker is in de woonkamer een gashaard met schouw aanwezig. Onder de trap bevindt zich een praktische opbergkast, handig voor spullen die je graag uit het zicht houdt. Via de en-suite deuren loop je door naar de keuken.





Keuken

De leefkeuken is ruim opgezet en de keukeninrichting is praktisch tegen de wand geplaatst. Je hebt hier de beschikking over diverse opbergkasten en apparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, oven en afzuigkap. Ook deze ruimte biedt volop mogelijkheden om met een nieuwe keuken en afwerking een eigentijdse leefruimte te creëren.





Vanuit de keuken loop je door naar de aanbouw. Hier bevinden zich de badkamer en de aansluiting voor de wasapparatuur. Vanuit dit gedeelte heb je tevens toegang tot de tuin.

De badkamer is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een douchecabine met handdouche en een toilet.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een ruime overloop. Vanaf de overloop is tevens een diepe kast bereikbaar, waardoor je hier over extra bergruimte beschikt.





Slaapkamers

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een groot raam. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en kan bijvoorbeeld worden gebruikt als slaapkamer, hobbykamer of thuiswerkplek.





Tuin

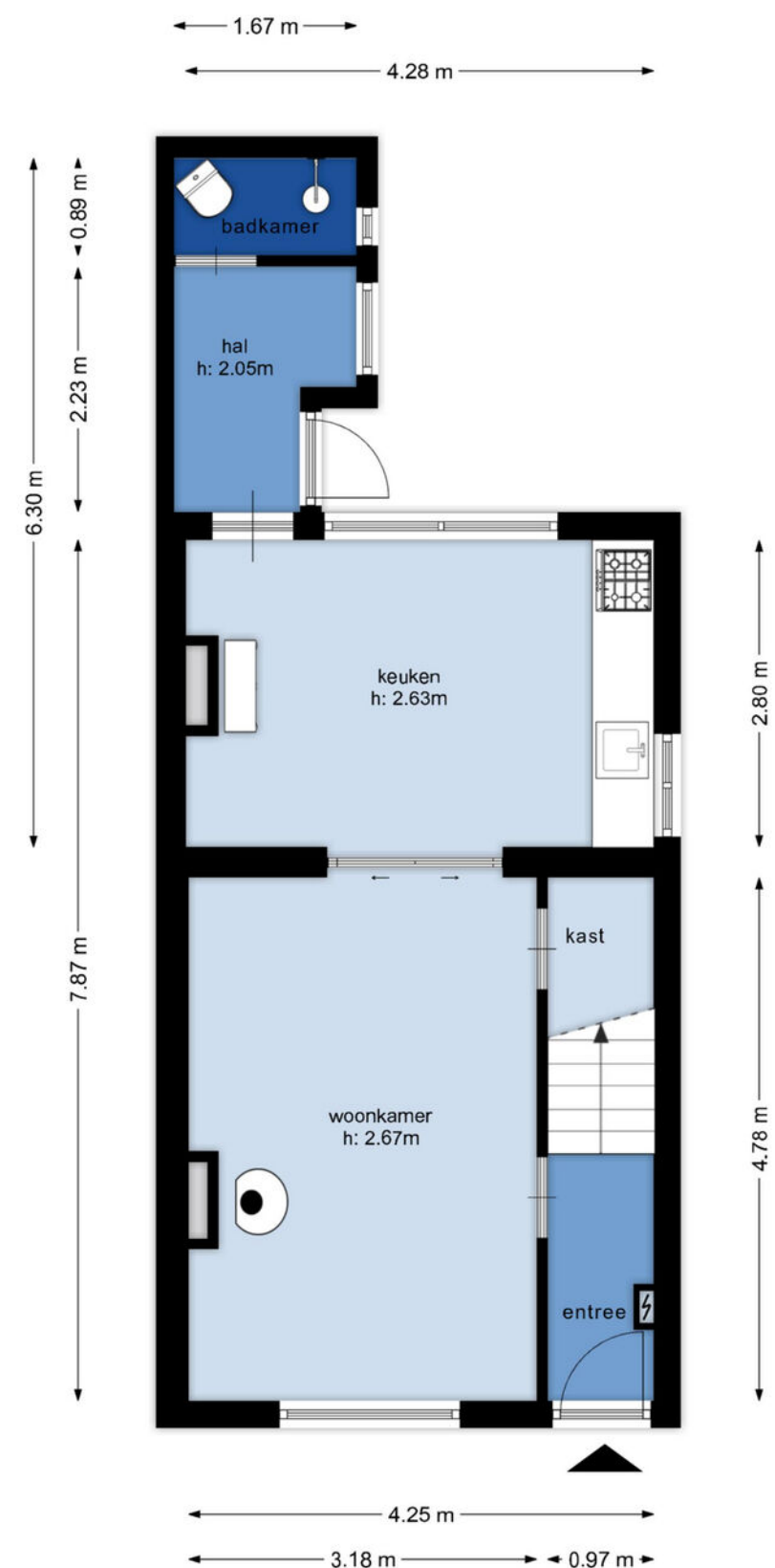
Aan de achterzijde van de woning ligt een royale tuin met een groot oppervlak. De tuin is grotendeels bestraat en biedt daardoor een goede basis om deze helemaal naar eigen wens in te richten. Er is bijvoorbeeld voldoende ruimte voor meerdere zitplekken, een loungehoek, een eettafel en extra groen.

Achter in de tuin staat een praktische schuur, voorzien van elektra. Deze is geschikt voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of andere spullen.



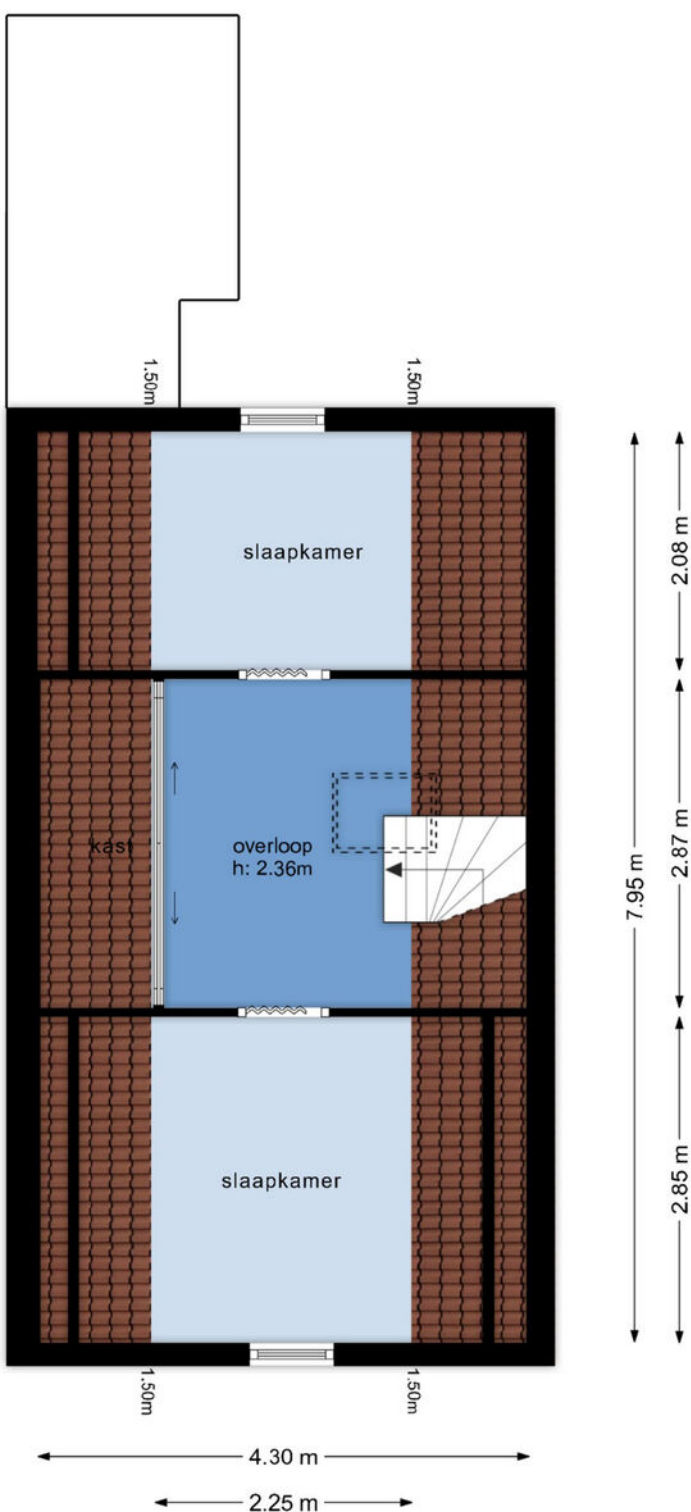


Plattegrond begane grond



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

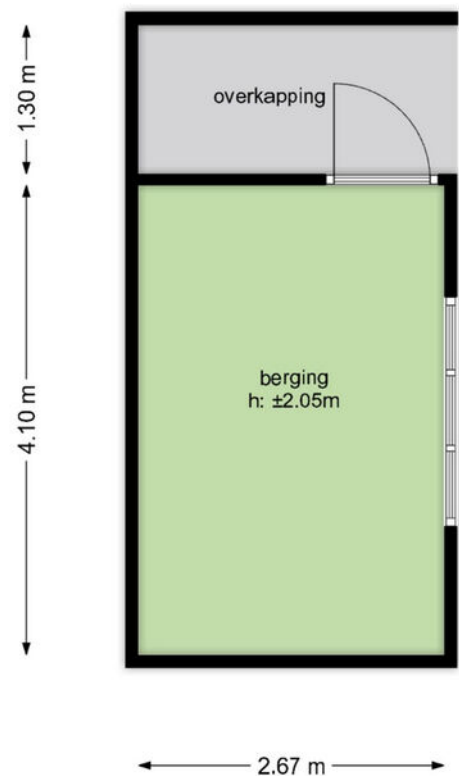
Plattegrond 1e verdieping



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



Plattegrond berging



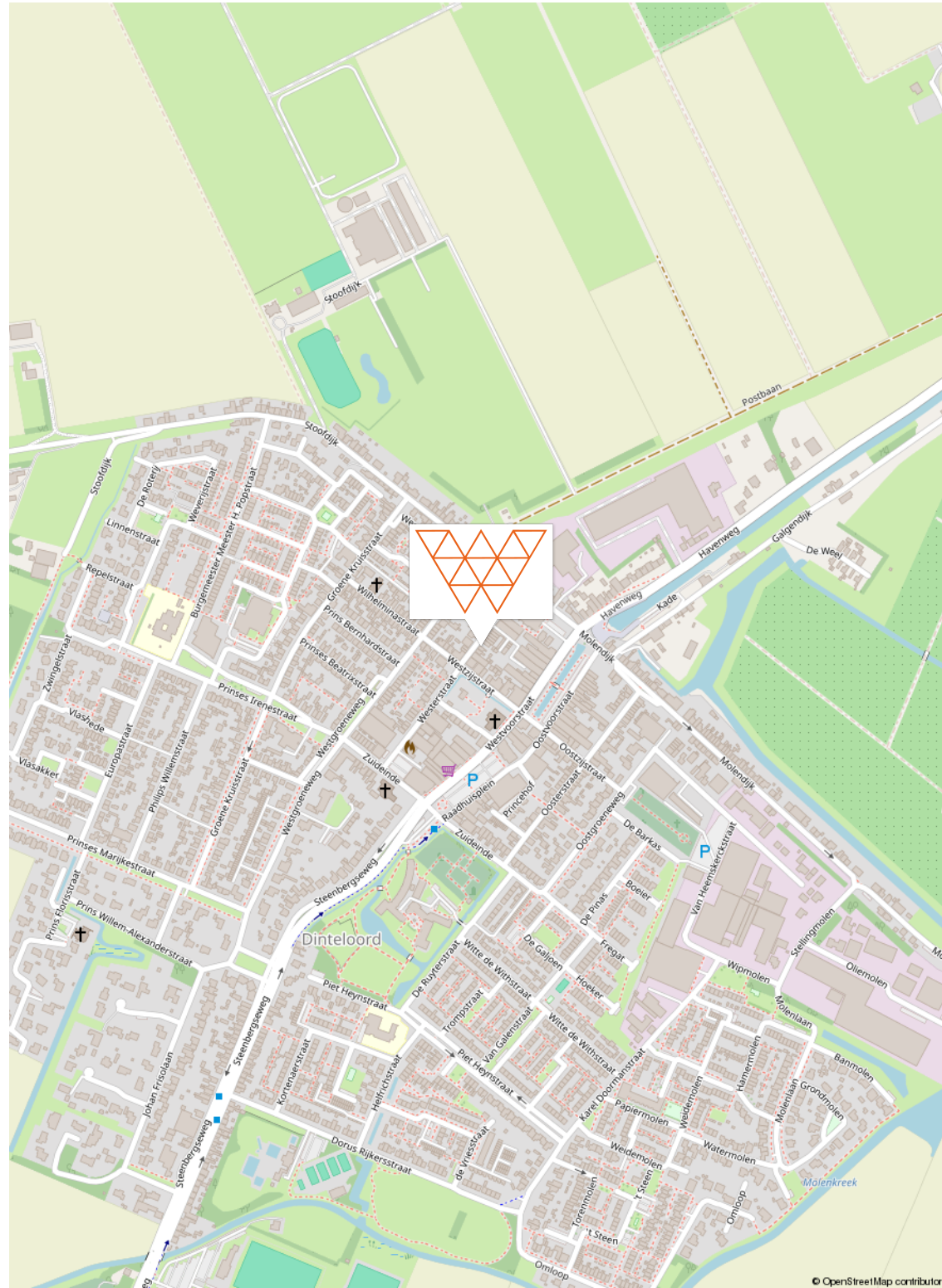
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Kadastrale kaart



Locatie

Westerstraat 31
4671 CH, Dinteloord
Noord-Brabant



Aantekeningen

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