



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Fijne gezins-
woning!

Lichte woonkamer

Ruime achtertuin met overkapping

4 slaapkamers

Verrassend veel ruimte

J C Hoevenaarstraat 2

LAGE ZWALUWE

Vraagprijs € 365.000 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

J C Hoevenaarstraat 2
LAGE ZWALUWE

Een fijne woning met volop mogelijkheden om naar eigen smaak in te richten!

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 huis met 110m2 oppervlakte waar je met het hele gezin heerlijk kunt wonen? Deze gezinswoning biedt verrassend veel ruimte, een praktische indeling en maar liefst vier slaapkamers. Met een lichte woonkamer, een keuken in L-opstelling, een complete badkamer en een ruime achtertuin met berging en overkapping is dit een woning met volop mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar extra ruimte voor de kinderen, een fijne thuiswerkplek of een hobbykamer: hier kun je alle kanten op!



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Eindwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1980
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	390 m ³
Perceeloppervlakte	130 m ²
Woonoppervlakte	84 m ²

Energie & isolatie

Energietabel	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2022

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1300 cm
Tuin breedte	530 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	normaal



Complete badkamer!

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst tref je de entree met toegang tot het gedeeltelijk betegelde toiletruimte, voorzien van een duoblok toilet en fontein. Ook bevindt zich hier de meterkast, uitgerust met 6 groepen, 2 aardlekschakelaars, 1 hoofdschakelaar en een glasvezelaansluiting. Vanuit de entree bereik je de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is praktisch ingedeeld en biedt aan de voorzijde een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de raampartijen valt er prettig daglicht naar binnen, wat bijdraagt aan de aangename sfeer. Het centrale gedeelte is ruim opgezet, waardoor de woonkamer een open karakter heeft en je je gemakkelijk door de ruimte beweegt.

Aan de achterzijde is er voldoende plaats voor een gezellige eethoek, direct grenzend aan de keuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en beschikt over diverse opbergkasten en de benodigde inbouwapparatuur, waaronder een oven,

koel-vriescombinatie, geïntegreerde vaatwasser en een 4-pits gaskookplaat. Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een ruime badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de hoofdslaapkamer. Deze kamer is voornamelijk in de lengte ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele slaapruijnte. Het raamkozijn is voorzien van een hor en een met de hand te bedienen rolluik.

De tweede slaapkamer aan de voorzijde is multifunctioneel in te richten. Denk bijvoorbeeld aan een royale kledingkamer, een fijne thuiswerkplek, een hobbyruimte of een extra slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer, een nette kamer met voldoende ruimte voor een bed en kastruimte. Alle slaapkamers op de verdieping zijn voorzien van een rolluik.

De gehele verdieping is afgewerkt met vloerbedekking.

De badkamer vormt een comfortabele aanvulling op deze verdieping. De ruimte is uitgerust met een dubbele wastafel met chromen kranen, een ruime inloofdouché met zowel een handdouché als een regendouché, een wandcloset en een handdoekradiator. Daarnaast is er mechanische ventilatie aanwezig.

De combinatie van antracietkleurige vloertegels en witte wandtegels zorgt voor een rustige, tijdloze uitstraling.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de cv-installatie, de aansluiting voor de

wasapparatuur en de mechanische ventilatie. De woning beschikt over een ATAG HR-combiketel uit 2022.

Daarnaast vind je hier de vierde slaapkamer. Deze kamer heeft een prettig formaat en is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Ook biedt deze verdieping interessante mogelijkheden voor de toekomst: met het plaatsen van een dakkapel zou je de ruimte en het gebruiksgemak nog verder kunnen vergroten.

Tuin:

Ook buiten heeft deze woning het nodige te bieden. De ruime achtertuin is grotendeels bestraat en beschikt over een praktische achterom en een houten berging met elektra.



Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinspullen of het creëren van extra bergruimte.

Direct aan de achtergevel bevindt zich een overkapping, een fijne plek om beschut buiten te zitten. Bovendien zijn er mogelijkheden om deze overkapping verder uit te breiden. De tuin biedt daarnaast volop kansen om naar eigen smaak in te richten, bijvoorbeeld met groen, borders, een terras of een gezellige loungehoek.

Algemeen:

- Alle verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in beton;
- Rolluiken welke met de hand te bedienen zijn;
- De woning is voorzien van 8 zonnepanelen;
- Het vermelde woonoppervlak in de kenmerken is exclusief de tweede verdieping van 26m². Na toevoeging van een groter of extra dakraam alsmede een verwarming kwalificeert deze ruimte eveneens als woonoppervlak.



Entree

Bij binnenkomst tref je de entree met toegang tot het gedeeltelijk betegelde toiletruimte, voorzien van een duoblok toilet en fontein. Ook bevindt zich hier de meterkast, uitgerust met 6 groepen, 2 aardlekschakelaars, 1 hoofdschakelaar en een glasvezelaansluiting. Vanuit de entree bereik je de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.





Woonkamer

De woonkamer is praktisch ingedeeld en biedt aan de voorzijde een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de raampartijen valt er prettig daglicht naar binnen, wat bijdraagt aan de aangename sfeer. Het centrale gedeelte is ruim opgezet, waardoor de woonkamer een open karakter heeft en je je gemakkelijk door de ruimte beweegt.





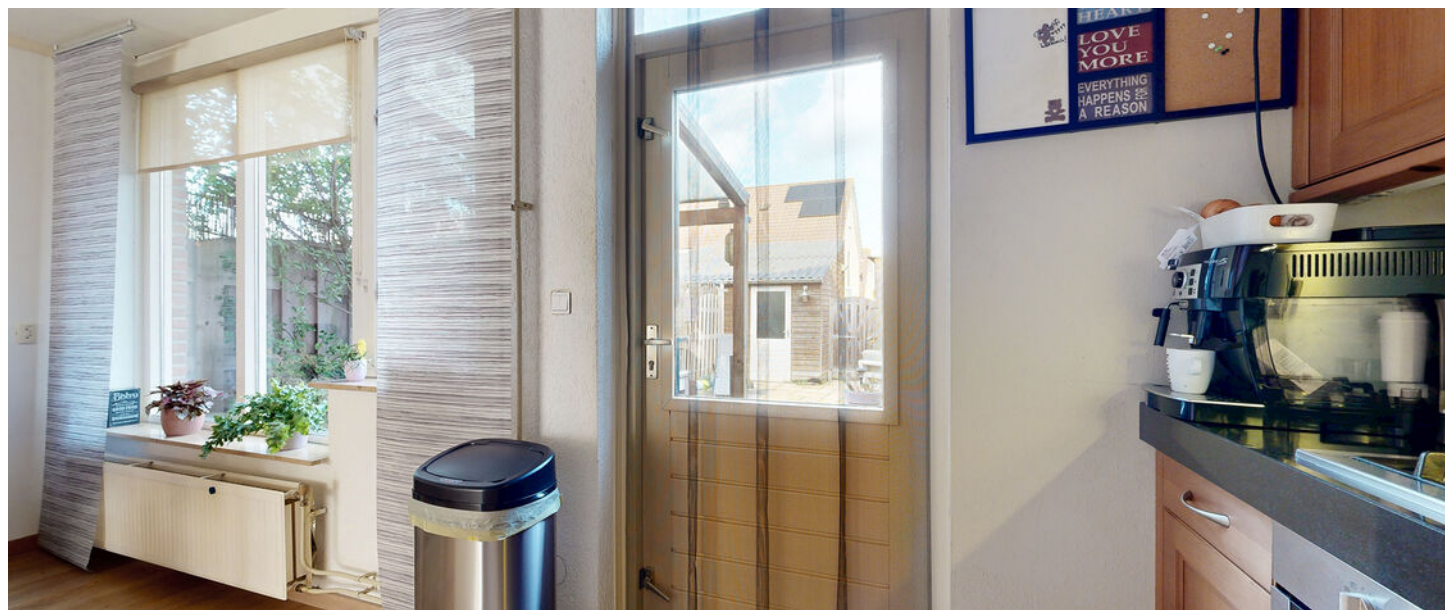
Keuken

De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en beschikt over diverse opbergkasten en de benodigde inbouwapparatuur, waaronder een oven, koel-vriescombinatie, geïntegreerde vaatwasser en een 4-pits gaskookplaat. Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in.



Aan de achterzijde is er voldoende plaats voor een gezellige eethoek, direct grenzend aan de keuken.





Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een ruime badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de hoofdslaapkamer. Deze kamer is voornamelijk in de lengte ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele slaapruiimte. Het raamkozijn is voorzien van een hor en een met de hand te bedienen rolluik.





De tweede slaapkamer aan de voorzijde is multifunctioneel in te richten. Denk bijvoorbeeld aan een royale kledingkamer, een fijne thuiswerkplek, een hobbyruimte of een extra slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer, een nette kamer met voldoende ruimte voor een bed en kastruimte. Alle slaapkamers op de verdieping zijn voorzien van een rolluik.





Badkamer

De badkamer vormt een comfortabele aanvulling op deze verdieping. De ruimte is uitgerust met een dubbele wastafel met chromen kranen, een ruime inloopdouche met zowel een handdouche als een regendouche, een wandcloset en een handdoekradiator. Daarnaast is er mechanische ventilatie aanwezig.





Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de cv-installatie, de aansluiting voor de wasapparatuur en de mechanische ventilatie. De woning beschikt over een ATAG HR-combiketel uit 2022.





Daarnaast vind je hier de vierde slaapkamer. Deze kamer heeft een prettig formaat en is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Ook biedt deze verdieping interessante mogelijkheden voor de toekomst: met het plaatsen van een dakkapel zou je de ruimte en het gebruiksgemak nog verder kunnen vergroten.





Tuin

Ook buiten heeft deze woning het nodige te bieden. De ruime achtertuin is grotendeels bestraat en beschikt over een praktische achterom en een houten berging met elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinspullen of het creëren van extra bergruimte.



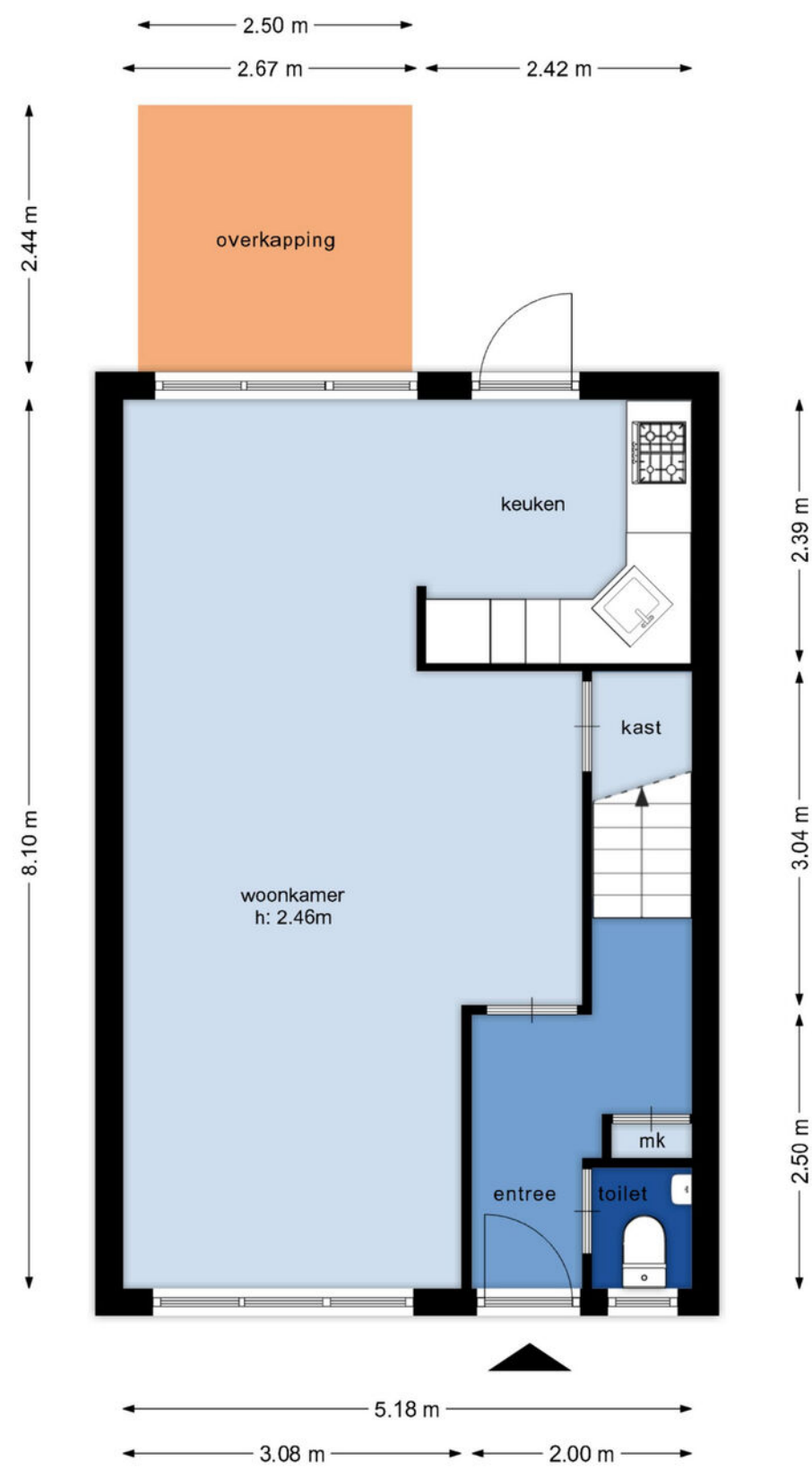


Overkapping

Direct aan de achtergevel bevindt zich een overkapping, een fijne plek om beschut buiten te zitten. Bovendien zijn er mogelijkheden om deze overkapping verder uit te breiden. De tuin biedt daarnaast volop kansen om naar eigen smaak in te richten, bijvoorbeeld met groen, borders, een terras of een gezellige loungehoek.

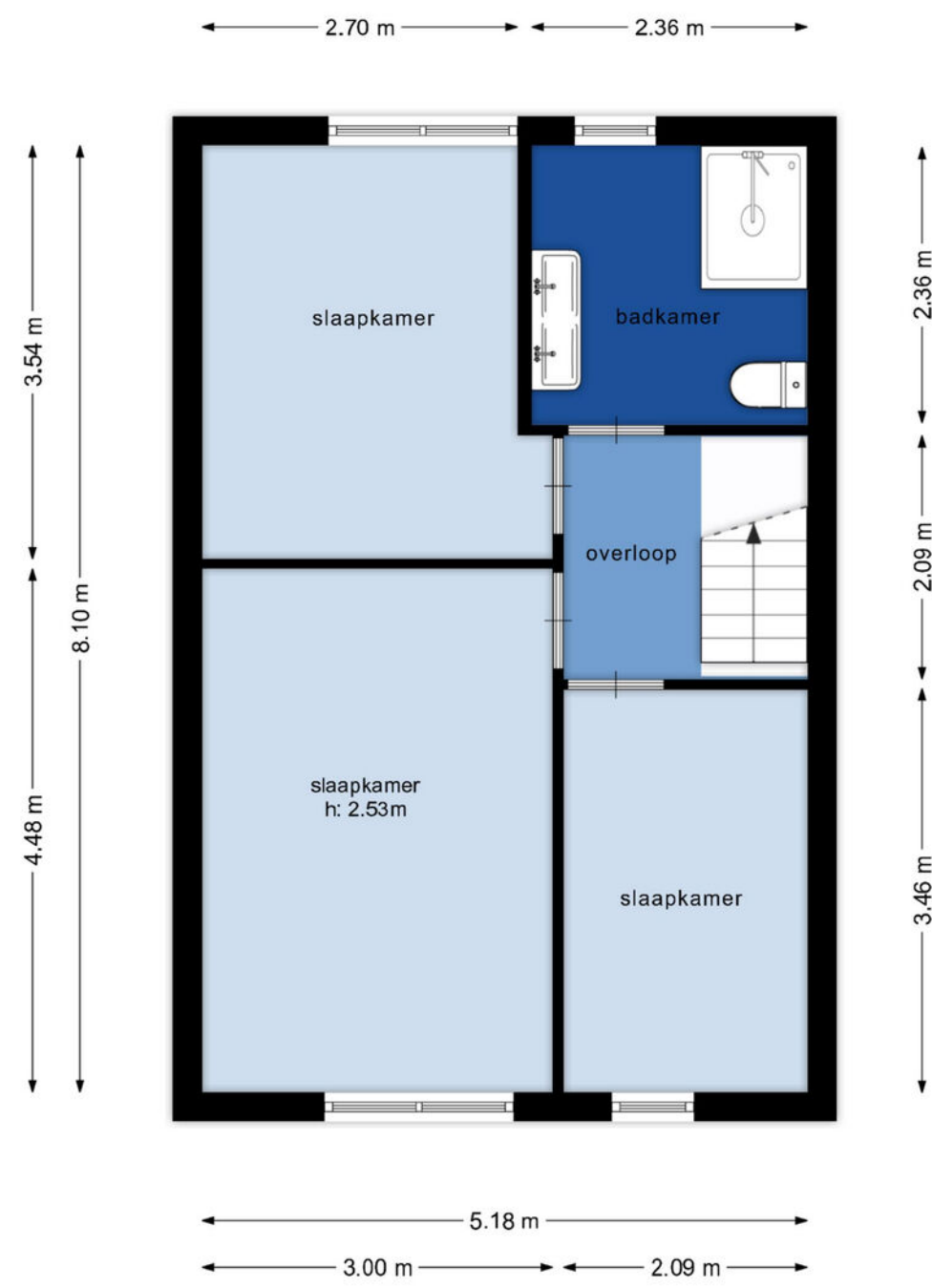


Plattegrond begane grond



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

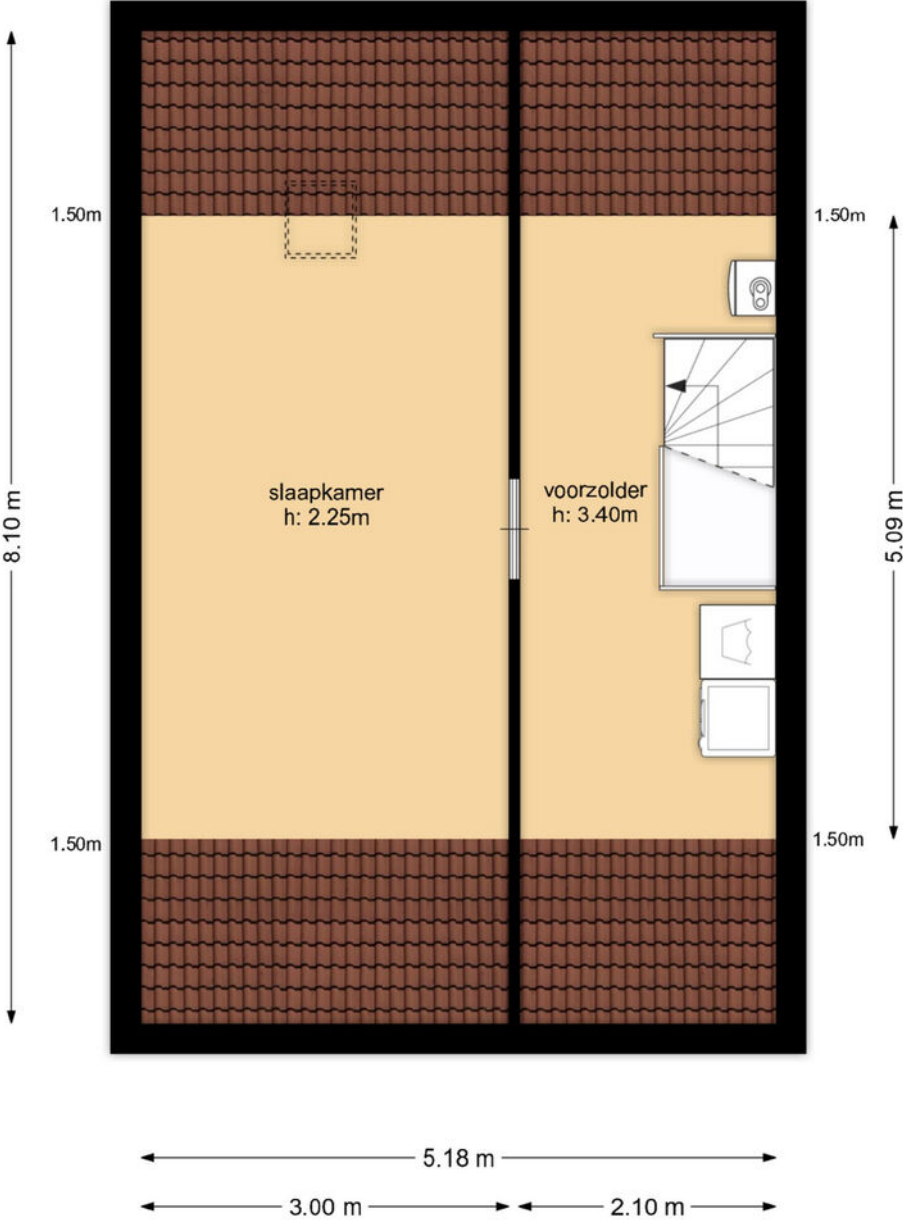
Plattegrond 1e verdieping



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



Plattegrond 2e verdieping



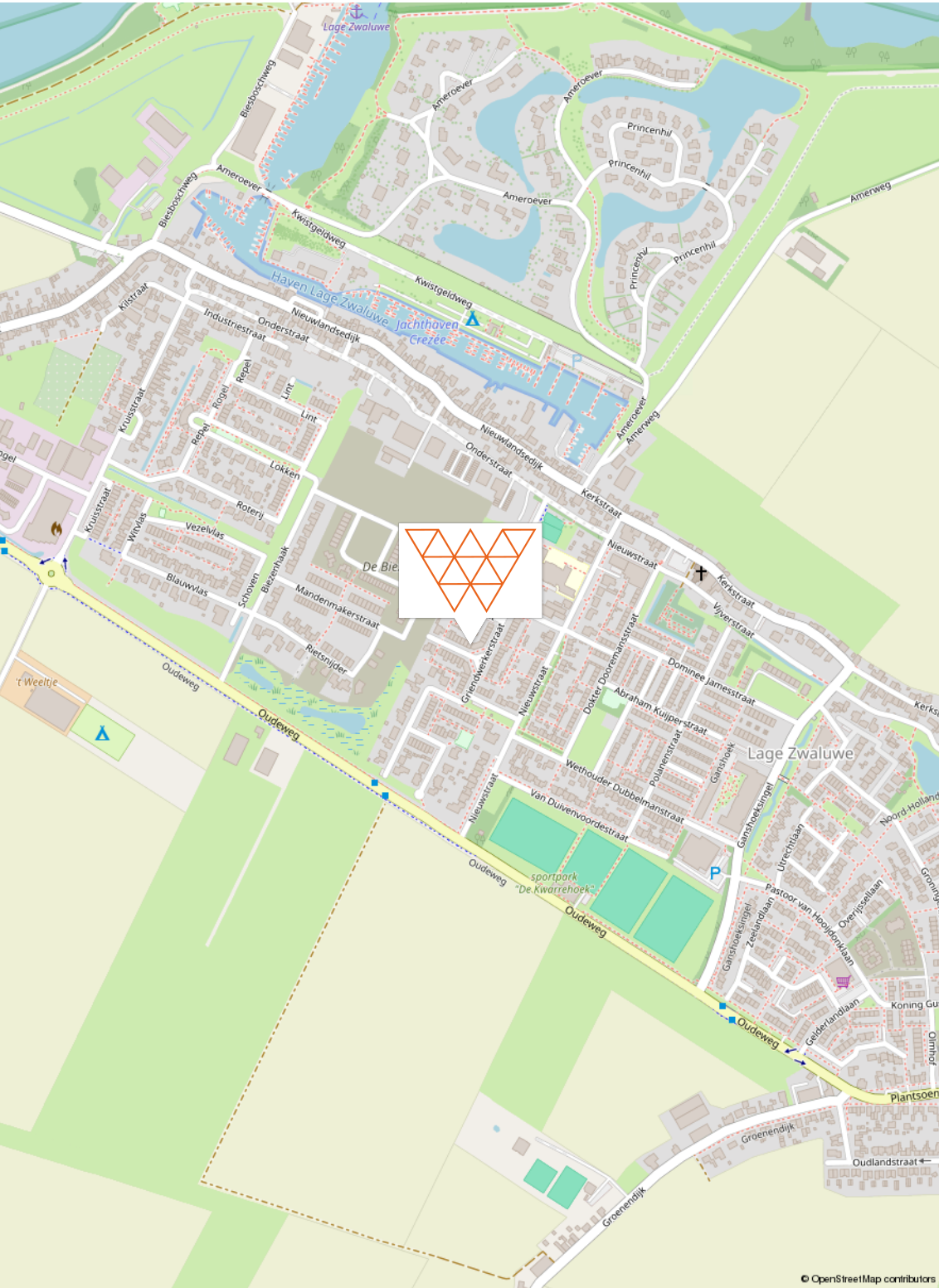
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Kadastrale kaart



Locatie

J C Hoevenaarstraat 2
4926 HH, LAGE ZWALUWE
Noord-Brabant



Lijst van zaken

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



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- toilet	x		
- toilethouder	x		
- Inzethor	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	x		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	x		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Afdak	x		
Regenton	x		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Schutting	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](https://www.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 kindvriendelijke 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