



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Volop  
mogelijk-  
heden!

Rustige locatie

Maar liefst 404m<sup>2</sup> eigen grond

4 slaapkamers

Oprit op eigen terrein

**Noordschans 16**

KLUNDERT

Vraagprijs € 285.000 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 waardebepaling 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

**Noordschans 16**  
KLUNDERT

*Ruime hoekwoning met 4 slaapkamers, eigen oprit en vrij uitzicht!*

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 een rustige locatie op de grens van het buitengebied van de vestingstad Klundert, in het buurtschap Noordschans, met uitzicht over de achtergelegen weilanden ligt deze hoekwoning met onder andere maar liefst vier slaapkamers, een ruime tuin en een oprit op eigen terrein. De woning staat op maar liefst 404m<sup>2</sup> eigen grond en biedt volop mogelijkheden en vormt een fijne basis voor wie op zoek is naar een comfortabel gezinshuis.



## Kenmerken

### Object gegevens

|                   |                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Soort             | Eengezinswoning                                                 |
| Type              | Hoekwoning                                                      |
| Soort bouw        | Bestaande bouw                                                  |
| Bouwjaar/-periode | 1954                                                            |
| Ligging           | Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen |
| Schuur / berging  | Voorzien van elektra                                            |

### Maten object

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Aantal kamers      | 5                  |
| Inhoud             | 375 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte | 404 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlakte    | 85 m <sup>2</sup>  |

### Energie & isolatie

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Energie label       | <b>G</b>               |
| Bijzonderheden      | Kluswoning             |
| Isolatie            | Dubbel glas, HR++ glas |
| Verwarming          | C.v.-ketel             |
| Warmwater           | C.v.-ketel             |
| Bouwjaar C.V. ketel | 2006                   |

### Tuingegevens

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Tuin                 | achtertuin    |
| Tuin diepte / lengte | 1100 cm       |
| Tuin breedte         | 1700 cm       |
| Ligging              | zuidoost      |
| Kwaliteit            | aan te leggen |



Ruime tuin!

## Indeling

### Begane grond:

Bij binnenkomst kom je in de hal, waar voldoende plek is voor bijvoorbeeld de garderobe. Hier bevinden zich ook de meterkast, de volledig betegelde toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de keuken.

De keuken is voorzien van een praktische trapkast en ook is hier een aansluiting voor de wasmachine. De keuken zelf is verder nog voorzien van een eenvoudige inrichting. Vanuit de keuken zijn zowel de woonkamer als de bijkeuken bereikbaar.

De woonkamer is ruim opgezet en heeft veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote ramen. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. Alle ramen in de woonkamer zijn voorzien van rolluiken.

Zoals eerder geschreven is vanuit de keuken de bijkeuken bereikbaar, een fijne extra ruimte. Vanuit de bijkeuken is dan weer toegang tot de stenen berging, die is voorzien van elektriciteit.

### Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping met een overloop die toegang geeft tot maar liefst vier slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde van de woning ligt de grootste slaapkamer welke voorzien is van twee praktische inbouwkasten. Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde nog een tweede slaapkamer. De andere twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning. Eén van deze twee is voorzien van een vaste kast.

De volledig betegelde badkamer is ook aan de achterzijde van de woning gelegen en voorzien van een inloofdouche en wastafel.

### Bergzolder:

Middels een vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar. Deze biedt volop bergruimte voor het opbergen van spullen. Ook bevindt zich hier de CV-ketel (ATAG).

### Tuin:

De achtertuin heeft een vrij uitzicht over de achtergelegen weilanden, wat zorgt voor een rustig en open gevoel. Daarnaast beschikt de woning over een voortuin en een ruime oprit naast de woning, waardoor er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

### Bijzonderheden:

- alle ramen in de woonkamer zijn voorzien van rolluiken.
- de eigendomsoverdracht van deze woning zal plaatsvinden bij notariskantoor Markvliet Netwerk Notarissen te Fijnaart;
- de woning dient aangekocht te worden voor eigen gebruik. Speculatie of verhuur wordt uitgesloten in de koopovereenkomst;



### Verkoopprocedure:

Er is een eis dat de woning in eerste instantie beschikbaar komt voor een doelgroep met een jaarinkomen dat gelijk is aan of lager dan 75.000,-. U kunt contact met ons opnemen voor een bezichtigingsafspraak en dan laten wij u de woning graag zien. Naar aanleiding van de bezichtiging komt er een inschrijvingstermijn. We starten met bezichtigingen met kandidaten welke vallen in doelgroep 1 en 2. Als er dan nog ruimte is, gaan we ook kandidaten uit doelgroep 3 en 4 uitnodigen. Naar aanleiding van de bezichtiging komt er een biedingstermijn.

U ontvangt van ons een bevestiging van de bezichtigingsafspraak per e-mail. Na bezichtiging ontvangt u tevens een biedingslink. Een eventueel bod kunt u doen door te klikken op deze link. Er zal gekeken worden naar de hoogte van de bieding en overige voorwaarden. Bij het beoordelen van de inschrijvingen zal uiteindelijk worden toegewezen aan de hand van de volgende criteria:

1. Huurder Woonkwartier woonachtig binnen de gemeente van de woning met passend inkomen en huurder van een sociale huurwoning welke vrijkomt
2. Huurder van een andere corporatie binnen de gemeente van de woning met passend inkomen en huurder van een sociale huurwoning welke vrijkomt
3. Overige kandidaat, met passend inkomen
4. Overige kandidaat, géén passend inkomen

Indien er grotere belangstelling is voor deze woning, zullen afspraken ingepland worden op basis van de tijd van inschrijving. Alleen kandidaten die ook daadwerkelijk de woning hebben bezichtigd, kunnen meedoen met het biedingsproces.



### Entree

Bij binnenkomst kom je in de hal, waar voldoende plek is voor bijvoorbeeld de garderobe. Hier bevinden zich ook de meterkast, de volledig betegelde toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de keuken.





## Keuken

De keuken is voorzien van een praktische trapkast en ook is hier een aansluiting voor de wasmachine. De keuken zelf is verder nog voorzien van een eenvoudige inrichting. Vanuit de keuken zijn zowel de woonkamer als de bijkeuken bereikbaar.





## Woonkamer

De woonkamer is ruim opgezet en heeft veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote ramen. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. Alle ramen in de woonkamer zijn voorzien van rolluiken.





## Bijkeuken

Zoals eerder geschreven is vanuit de keuken de bijkeuken bereikbaar, een fijne extra ruimte. Vanuit de bijkeuken is dan weer toegang tot de stenen berging, die is voorzien van elektriciteit.



## Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping met een overloop die toegang geeft tot maar liefst vier slaapkamers en de badkamer.





## Slaapkamers

Aan de voorzijde van de woning ligt de grootste slaapkamer welke voorzien is van twee praktische inbouwkasten. Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde nog een tweede slaapkamer. De andere twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning. Eén van deze twee is voorzien van een vaste kast.







## Badkamer

De volledig betegelde badkamer is ook aan de achterzijde van de woning gelegen en voorzien van een inloopdouche en wastafel.



## Bergzolder

Middels een vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar. Deze biedt volop bergruimte voor het opbergen van spullen. Ook bevindt zich hier de CV-ketel (ATAG).





## Achtertuint

De achtertuint heeft een vrij uitzicht over de achtergelegen weilanden, wat zorgt voor een rustig en open gevoel. Daarnaast beschikt de woning over een voortuint en een ruime oprit naast de woning, waardoor er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.







## Plattegrond begane grond



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

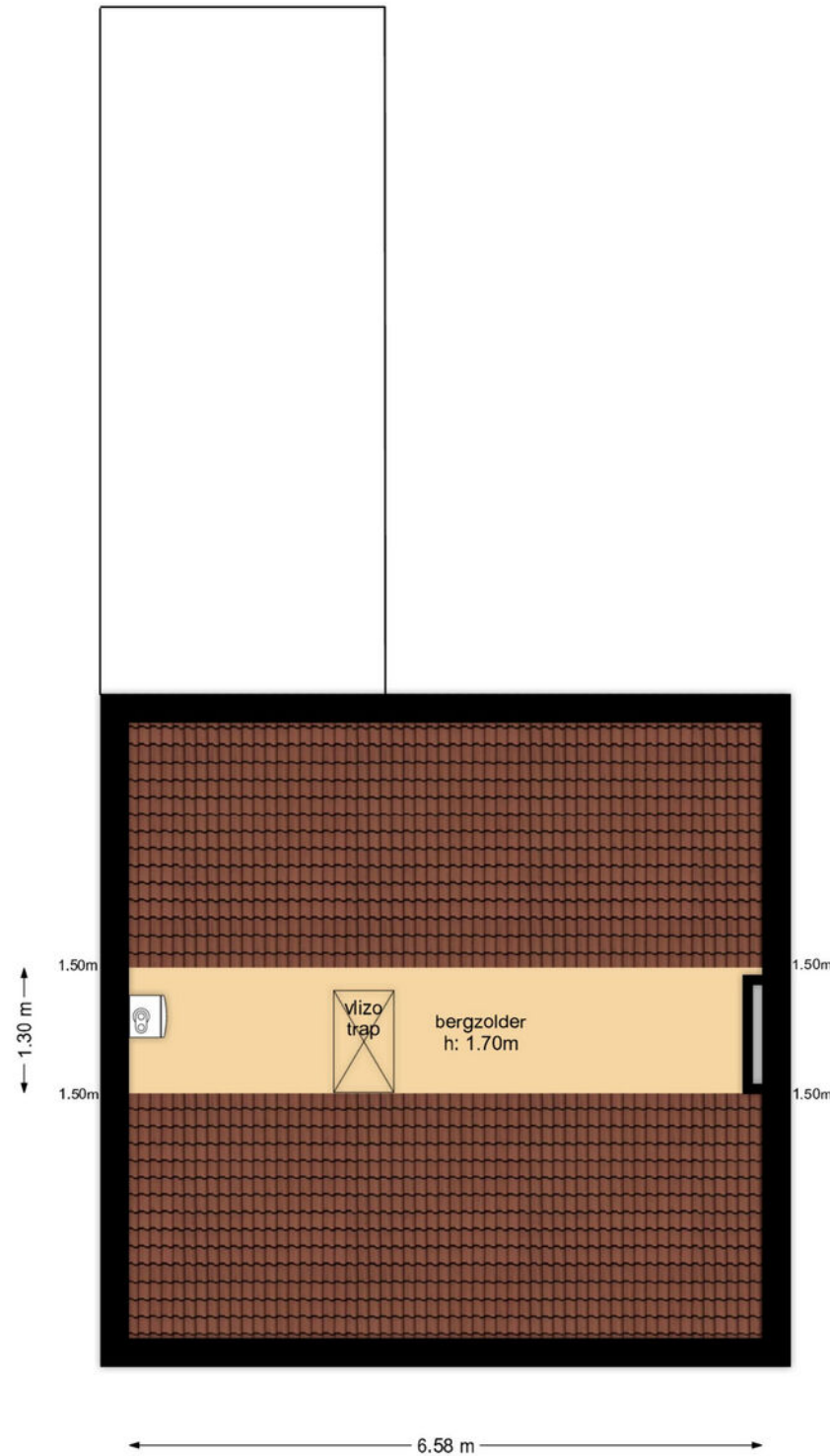


Plattegrond 1e verdieping



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

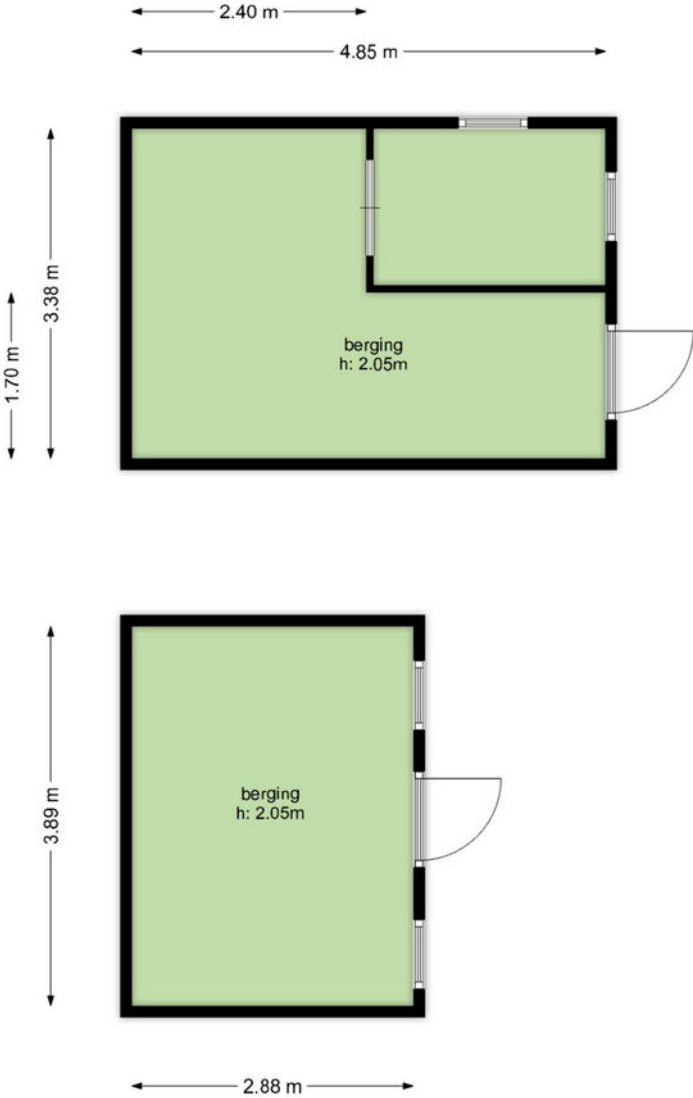
Plattegrond bergzolder



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



Plattegrond bergingen



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

Kadastrale kaart

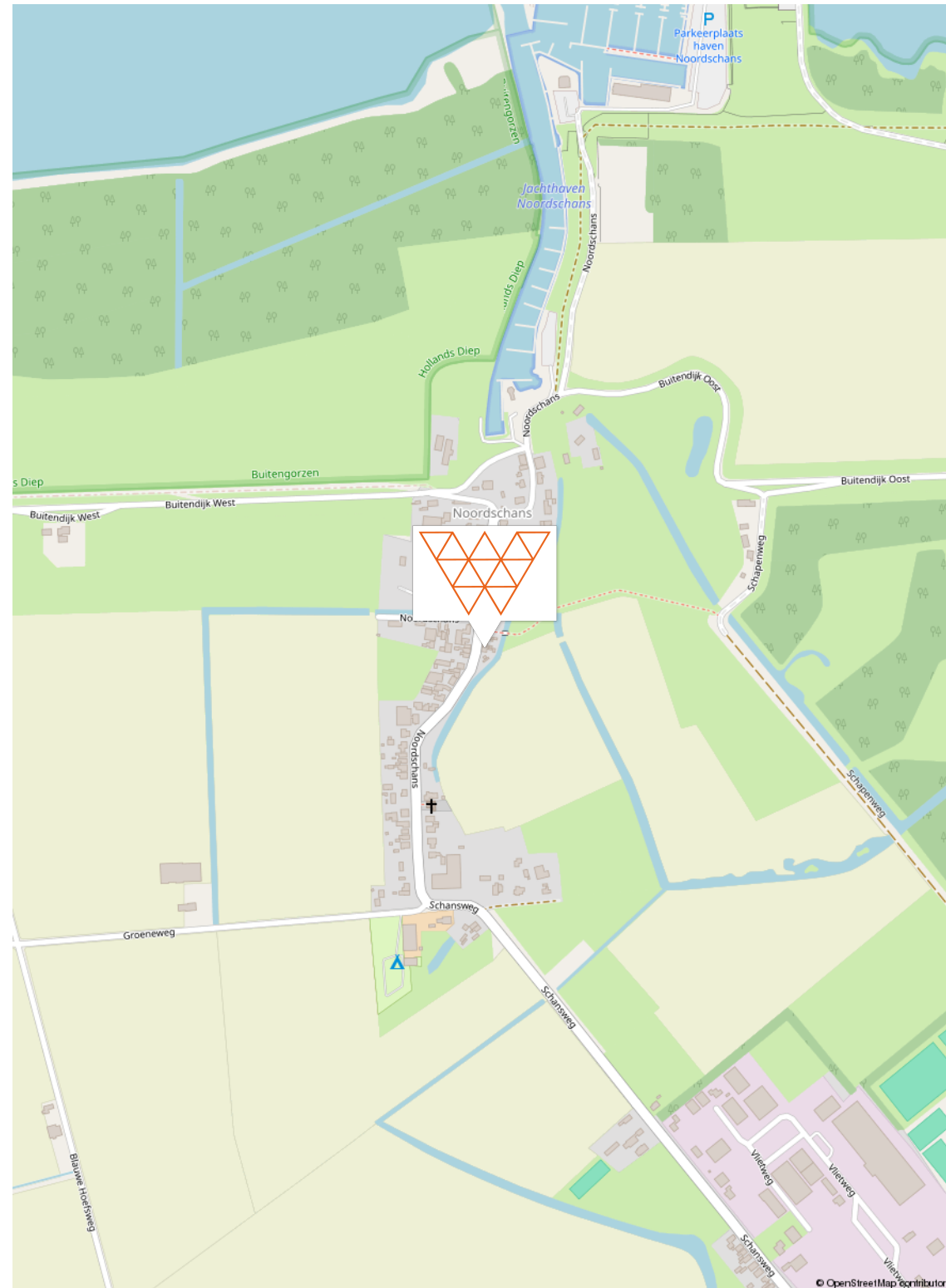


## Locatie

## Noordschans 16

4791 RH, KLUNDERT

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](http://rabobank.nl/hypotheek). Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail [FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl](mailto: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](mailto:info@bravoverhuizingen.nl) [www.bravoverhuizingen.nl](http://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](mailto:info@vanwensenmakelaars.nl)



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen uitkomen