



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Open keuken
met eiland!



Halfvrijstaand

Volledig gemoderniseerd

Instapklaar

Ruime lichte woonkamer

Molenstraat 36

Fijnaart

Vraagprijs € 300.000 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

Molenstraat 36
Fijnaart

*Heerlijke volledig
gemoderniseerde
halfvrijstaande woning!*

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

Heerlijke volledig gemoderniseerde halfvrijstaande woning! Een huis waar alles van top tot teen is aangepakt en gemoderniseerd met mooie materialen, met recht instapklaar dus. Je beschikt hier over een ruime lichte woonkamer, open leefkeuken met eiland waar je lekker aan kunt zitten, een grote slaapkamer met dakkapel op de verdieping en er is een souterrain met vele ruimtes zoals onder andere een extra kamer, een nette volwaardige badkamer, een garage, een berging en verder heb je nog de beschikking over een heerlijk dakterras.

Deze verrassende woning heeft een totaal te gebruiken oppervlakte van 128 vierkante meter. Kortom, zoek je een moderne, ruime woning nabij het centrum? Dan is dit het juiste adres!



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1915
Ligging	In woonwijk
Garage	Verwarming, elektra, elektrische deur
Schuur / berging	Inpandig

Maten object

Aantal kamers	3
Inhoud	359 m³
Perceeloppervlakte	91 m²
Woonoppervlakte	101 m²

Energie & isolatie

Energietabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2021



Heerlijk dakterras!

Indeling

Begane grond:

De entree biedt toegang tot de keuken en via een trap toegang tot het souterrain. Vanuit de keuken is de woonkamer te bereiken evenals een vernieuwde meterkast met 8 groepen, 4 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar. Ook is er een hal met hier de trap naar de eerste verdieping en de toiletruimte.

De keuken is een echte leefkeuken met centraal een eiland waar je lekker aan kunt schuiven op een van de krukken. Daarnaast is er een recht keukenblok langs de wand geplaatst met oven, combi-oven, een inductiekookplaat met luxe afzuigkap en vaatwasser. In het eilandgedeelte is een spoelbak aanwezig.

Dan de woonkamer. Deze is recent aangebouwd en zorgt voor lekker veel ruimte. In de woonkamer is er een grote lichtstraat welke veel natuurlijk licht binnen brengt. Bij het zitgedeelte van de woonkamer is de wand voorzien van eiken wandpanelen, dit zorgt voor een warme uitstraling.

Aan de achterzijde is er een kunststof schuifpui die toegang geeft tot het balkon.

Het dakterras is verzorgd aangelegd en zittend in jouw stoel kijk je lekker weg. Dit is een hele fijne plek om rustig je dag te beginnen met een lekkere kop koffie.

Als laatste hebben we nog de toiletruimte te beschrijven. Dit is een volledig betegelde ruimte met een wandcloset, urinoir en fonteintje.

Eerste verdieping:

Je komt boven in een mooie ruime slaapkamer met dakraam en dakkapel. Wat een licht en ruimte heb je hier en extra leuk zijn de balken welke in het zicht zijn gebleven. Door de beschikbare ruimte kun je hier ook nog een extra slaapkamer maken.

Souterrain:

Dan door naar het souterrain. Hier kom je in eerste instantie uit in een grote hal waar toegang is tot verschillende vertrekken.

Zo is er toegang tot een extra kamer, praktische trapkast, moderne badkamer, aansluitingen voor wasapparatuur, kast met hier de CV-ketel (Vaillant ecoTEC plus HR combiketel 2021), de garage en een deur naar buiten aan de achterzijde.

De extra kamer is van een ruim formaat. Hier kun je echt je eigen invulling aan geven, denk bijvoorbeeld aan een hobbyruimte, werkplek, slaapkamer of een opslagruimte.

Dan de badkamer. Deze is geheel betegeld en voorzien van een nette inloopdouche, wastafelmeubel, handdoekradiator en een wandcloset.

Garage:

De garage is opvallend ruim en praktisch ingericht. Dankzij het royale formaat kun je hier met gemak een auto parkeren, en daarnaast is er voldoende plek om gereedschap of andere spullen netjes op te bergen. De garage is voorzien van elektra.

Algemeen:

-Aansluitingen voor zonnepanelen zijn al aangelegd.





Entree

De entree biedt toegang tot de keuken en via een trap toegang tot het souterrain. Vanuit de keuken is de woonkamer te bereiken evenals een vernieuwde meterkast met 8 groepen, 4 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar. Ook is er een hal met hier de trap naar de eerste verdieping en de toiletruimte.



Keuken

De keuken is een echte leefkeuken met centraal een eiland waar je lekker aan kunt schuiven op een van de krukken. Daarnaast is er een recht keukenblok langs de wand geplaatst met oven, combi-oven, een inductiekookplaat met luxe afzuigkap en vaatwasser. In het eilandgedeelte is een spoelbak aanwezig.





Woonkamer

Dan de woonkamer. Deze is recent aangebouwd en zorgt voor lekker veel ruimte. In de woonkamer is er een grote lichtstraat welke veel natuurlijk licht binnen brengt. Bij het zitgedeelte van de woonkamer is de wand voorzien van eiken wandpanelen, dit zorgt voor een warme uitstraling. Aan de achterzijde is er een kunststof schuifpui die toegang geeft tot het balkon.





Dakterras

Het dakterras is verzorgd aangelegd en zittend in jouw stoel kijk je lekker weg. Dit is een hele fijne plek om rustig je dag te beginnen met een lekkere kop koffie.





Eerste verdieping

Je komt boven in een mooie ruime slaapkamer met dakraam en dakkapel. Wat een licht en ruimte heb je hier en extra leuk zijn de balken welke in het zicht zijn gebleven. Door de beschikbare ruimte kun je hier ook nog een extra slaapkamer maken.

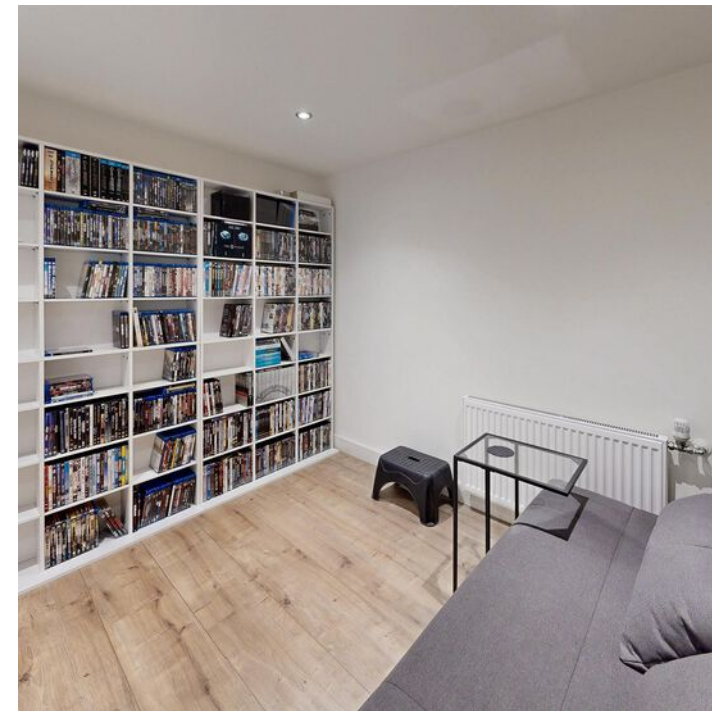




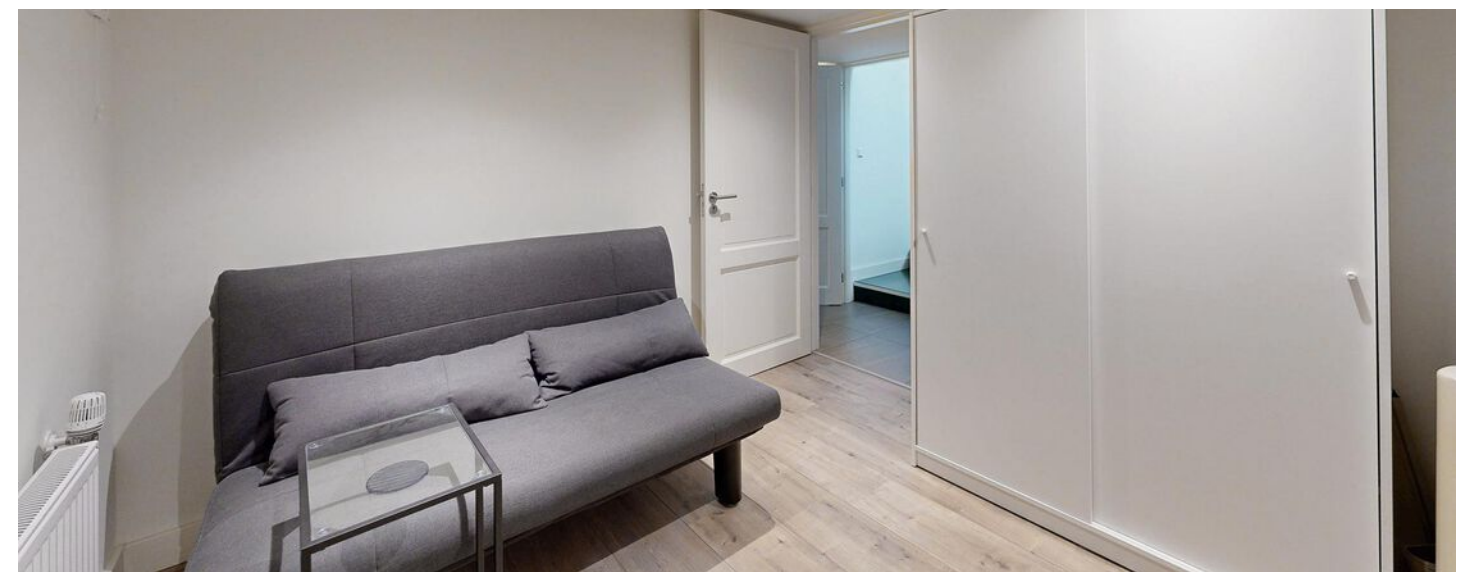
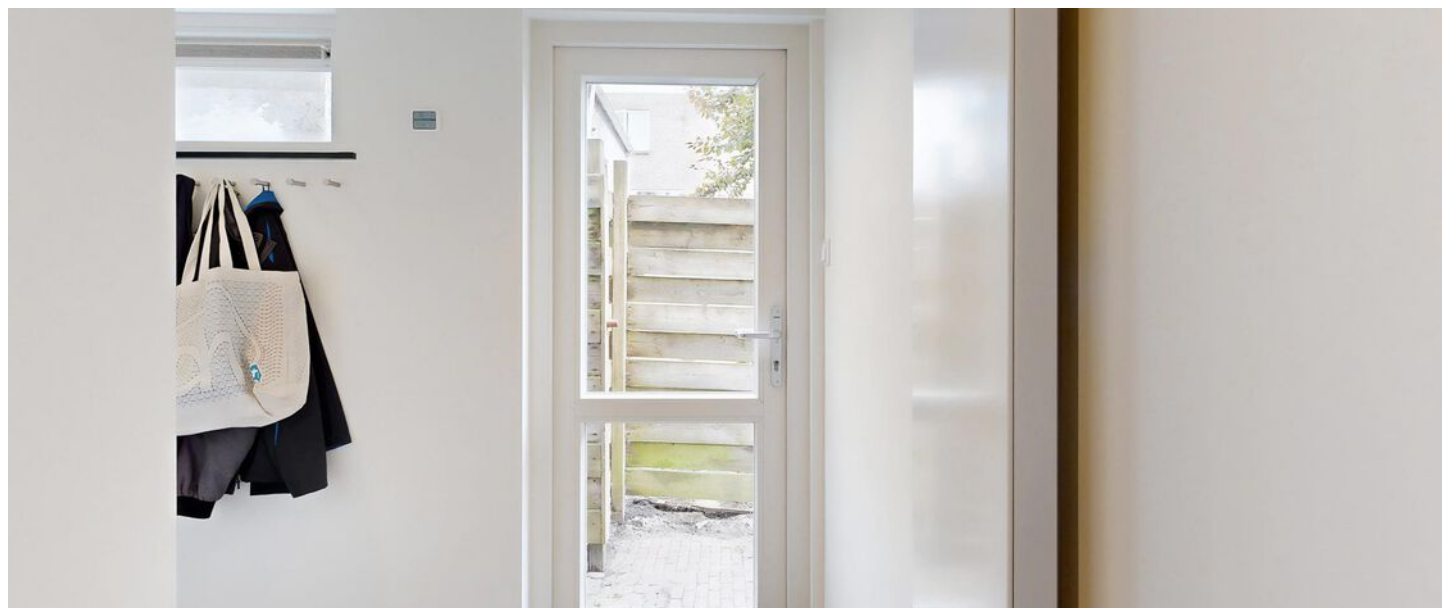
Souterrain

Dan door naar het souterrain. Hier kom je in eerste instantie uit in een grote hal waar toegang is tot verschillende vertrekken. Zo is er toegang tot een extra kamer, praktische trapkast, moderne badkamer, aansluitingen voor wasapparatuur, kast met hier de CV-ketel (Vaillant ecoTEC plus HR combiketel 2021), de garage en een deur naar buiten aan de achterzijde.





De extra kamer is van een ruim formaat. Hier kun je echt je eigen invulling aan geven, denk bijvoorbeeld aan een hobbyruimte, werkplek, slaapkamer of een opslagruimte.





Badkamer

Dan de badkamer. Deze is geheel betegeld en voorzien van een nette inloopdouche, wastafelmeubel, handdoekradiator en een wandcloset.





Garage

De garage is opvallend ruim en praktisch ingericht. Dankzij het royale formaat kun je hier met gemak een auto parkeren, en daarnaast is er voldoende plek om gereedschap of andere spullen netjes op te bergen. De garage is voorzien van elektra.







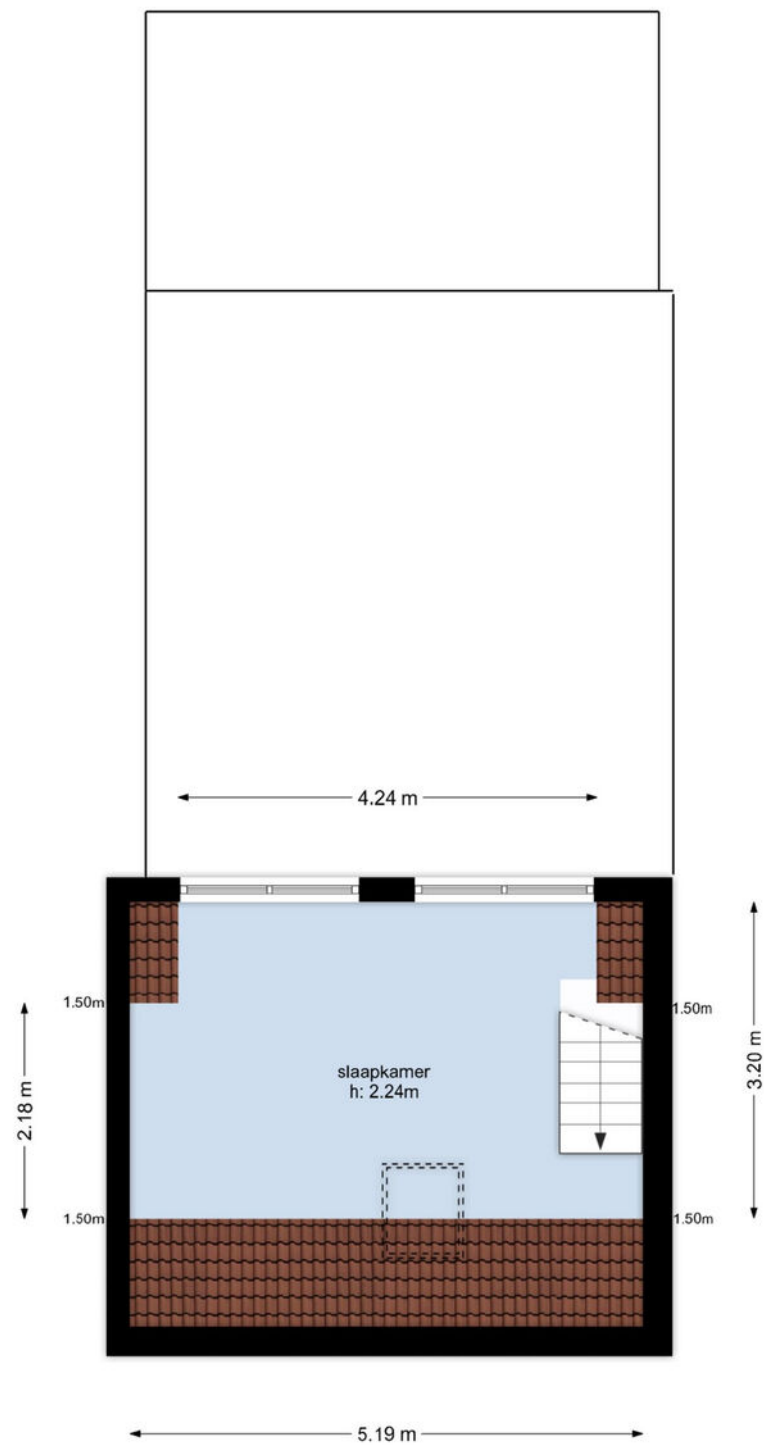
Plattegrond begane grond



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 souterrain



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



Kadastrale kaart



Locatie

Molenstraat 36
4793 EG, Fijnaart
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	X		
eiken wandplanken in de keuken en hal		X	
Overige kasten		X	
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Lamellen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerbedekking	X		
Laminaat	X		
Designradiator(en)	X		
Overige muurdecoratie (klok,schilderij enz)		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Oven	X		
Combi-oven/combimagnetron	X		
Koel-vriescombinatie		X	
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	X		
Toiletrolhouder	X		
Toiletborstel(houder)		X	
Fontein	X		
Douche (cabine/scherf)	X		
Wastafel	X		
Wastafelmeubel	X		
Badkamer Toilet	X		
Badkamer Toiletrolhouder		X	

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Badkamer Toiletborstel(houder)			
		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis			
		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
CV-installatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Vlaggenmast(houder)	X		



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