



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Instapklare
vrijstaande
woning!

Groen A+++ label

Eigen parkeergelegenheid

Uniek gelegen

Hoogwaardig afgewerkt

Kleine Ton 10

Fijnaart

Vraagprijs € 800.000 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

Kleine Ton 10
Fijnaart

*Vrijstaande woning
op een unieke locatie!*

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.



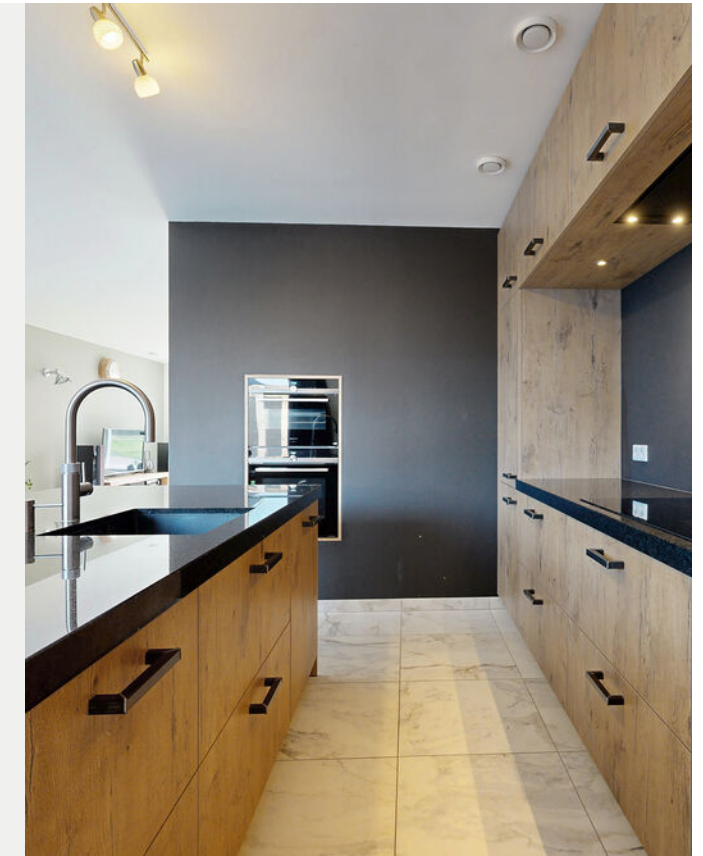
In het kort

Om op te warmen schrijven we even wat termen op: A+++ label, hoogwaardig afgewerkt, uniek gelegen, instapklaar, duurzaam en zo kunnen we nog wel even doorgaan. Deze vrijstaande woning met uitstraling is op een unieke plek in de wijk gelegen. Je woont namelijk op een stukje waar enkel bestemmingsverkeer komt en je hebt vrij uitzicht op een groenvoorziening aan de voorzijde. Rust en ruimte kunnen we dus wel stellen, hier word je gelukkig van.



In het kort

De woning zelf is met grote zorg gebouwd én afgewerkt. Je hebt een ruime lichte woonkamer met mooie zichtlijnen, luxe leefkeuken met bar en een heel scala aan apparatuur, praktische bijkeuken, aangebouwde berging, vier mooie slaapkamers en een luxe badkamer met alles erop en eraan. Tel daarbij op dat je met gemak drie auto's op eigen terrein kunt parkeren en je hebt bijna het perfecte plaatje. Het perfect plaatje wordt namelijk gecreëerd door de aanwezigheid van een ruime verzorgd aangelegde achtertuin met extra berging en overkapt zitgedeelte. Kortom, zoek je het perfecte plaatje en wil je een huis betrekken zonder te klussen, dan ben je hier aan het juiste adres!



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2023
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	602 m ³
Perceeloppervlakte	388 m ²
Woonoppervlakte	173 m ²

Energie & isolatie

Energie label	A+++
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, driedubbelglas, HR+++ glas
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp met boiler combinatie
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1500 cm
Tuin breedte	1280 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



Perfect afgewerkte woning!

Indeling

Begane grond:

Mooie lichte entree met trap naar de eerste verdieping, nis voor de garderobe, praktische kast onder de trap, meterkast (10 groepen, kookgroep, groep zonnepanelen, groep warmtepomp en 3 aardlekschakelaars) en verder is er toegang tot de woonkamer.

Je stapt in het midden van de woning binnen. Aan de voorzijde is het royale zitgedeelte en achter de luxe leefkeuken. Het zitgedeelte is ruim opgezet met lekker veel ramen aan zowel de voorzijde als aan de zijkant. Je kunt hier vrij wegstaren over het groen rondom. Qua beschikbare ruimte kun je hier ook goed uit de voeten. Je kunt een royale zithoek creëren en er blijft nog meer dan voldoende plek over voor een tv-meubel.

Dan door naar de achterzijde. De leefkeuken is over de gehele breedte van de woning en hierdoor is er ruimte genoeg voor een grote eettafel. Er is een inrichting in wandopstelling met een ingebouwde koelkast, vriezer, inductiekookplaat en afzuigkap. In de keuken is een koffiecorner

verwerkt achter een deurtje. Super handig in gebruik en opgeruimd als je het niet nodig hebt. In een verzonken kast is nog een ingebouwde combi-oven en stoomoven. Centraal in de leefkeuken is een eiland aanwezig met een bargedeelte en hier is ook een Quooker. Aan de bar kun je lekker aanschuiven tijdens het koken. Zie je jezelf al zitten met een lekker drankje erbij? Het aanrechtblad is in harmonie met de kleuren van de fronten en is uitgevoerd in natuursteen.

Vanuit de keuken kun je via een deur de zijtuin bereiken, via een schuifpui de achtertuin en je kunt door naar een hal aan de achterzijde.

Deze hal biedt via een deur toegang tot de tuin, er is toegang tot de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en wastafel en als laatste kun je door naar de bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van de binnenunit van de warmtepomp (LG Therma V) en de boiler (81 liter). Vanuit de bijkeuken is de praktische aangebouwde berging te bereiken.



De berging ligt aan de voorzijde, heeft een deur naar de oprit en verder is er elektra aanwezig. Door de aanwezige ruimte kun je hier van alles kwijt. De berging is geheel geïsoleerd en gefundeerd om desgewenst om te bouwen naar bijvoorbeeld een garage.

Eerste verdieping:

Mooie lichte overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen. Vanuit de ene slaapkamer kijk je mooi weg over het groen aan de zij- en aan de voorkant.

De andere slaapkamer ligt aan de voorzijde en deze heeft een Frans balkon met openslaande deuren en vanuit hier kijk je ook weer mooi weg over het groen aan de voorzijde. De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde.

De badkamer is een waar wellness paradijs, wat een ruimte! Het ontbreekt aan niets. Zo is er een grote inloopdouche met een regen- en handdouche, een dubbele wastafel in meubel, een ligbad en een wandcloset.



Tweede verdieping:

Riante overloop met hier nog een mooie plek om bijvoorbeeld een berging te realiseren, extra slaapkamer of kantoorruimte. Op de overloop tref je de aansluitingen voor de wasapparatuur, de unit voor de WTW ventilatie en er is toegang tot de vierde slaapkamer. Deze vierde slaapkamer is van een mooi formaat en het leuke is dat je zicht hebt tot in de nok en dit geeft een speels effect. Door het raam aan de voorzijde kijk je wederom lekker weg over het groen.

Tuin:

De tuin is verzorgd aangelegd. Direct achter de woning is een heerlijk terras

gemaakt met aangrenzend een groot stuk gazon. Verder zijn er borders met een diversiteit aan beplanting en tegen de achtergevel is een kraantje gemaakt. Achterin de tuin is een houten berging welke voorzien is van elektra. Aan de berging vast is een overkapping gemaakt zodat je ook lekker beschut buiten kunt zitten.

Het terras achter de woning is doorgelegd naar de zijkant. Hier kun je op de warme dagen in de schaduw zitten. Vanuit dit terras is via een poort een carport te bereiken. Je kunt de auto dus onder een afdak op eigen grond parkeren. Qua hoogte is er rekening gehouden met de mogelijkheid om er een caravan onder te parkeren.





Entree

Mooie lichte entree met trap naar de eerste verdieping, nis voor de garderobe, praktische kast onder de trap, meterkast (10 groepen, kookgroep, groep zonnepanelen, groep warmtepomp en 3 aardlekschakelaars) en verder is er toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

Je stapt in het midden van de woning binnen. Aan de voorzijde is het royale zitgedeelte en achter de luxe leefkeuken. Het zitgedeelte is ruim opgezet met lekker veel ramen aan zowel de voorzijde als aan de zijkant. Je kunt hier vrij weggijken over het groen rondom. Qua beschikbare ruimte kun je hier ook goed uit de voeten. Je kunt een royale zithoek creëren en er blijft nog meer dan voldoende plek over voor een tv-meubel.







Leefkeuken

De leefkeuken is over de gehele breedte van de woning en hierdoor is er ruimte genoeg voor een grote eettafel.





Er is een inrichting in wandopstelling met een ingebouwde koelkast, vriezer, inductiekookplaat en afzuigkap. In de keuken is een koffiecorner verwerkt achter een deurtje. Super handig in gebruik en opgeruimd als je het niet nodig hebt. In een verzonken kast is nog een ingebouwde combi-oven en stoomoven.



Centraal in de leefkeuken is een eiland aanwezig met een bargedeelte en hier is ook een Quooker. Aan de bar kun je lekker aanschuiven tijdens het koken. Zie je jezelf al zitten met een lekker drankje erbij? Het aanrechtblad is in harmonie met de kleuren van de fronten en is uitgevoerd in natuursteen.

Vanuit de keuken kun je via een deur de zijtuin bereiken, via een schuifpui de achtertuin en je kunt door naar een hal aan de achterzijde.





Bijkeuken

Deze hal biedt via een deur toegang tot de tuin, er is toegang tot de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en wastafel en als laatste kun je door naar de bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van de binnenunit van de warmtepomp (LG Therma V) en de boiler (81 liter). Vanuit de bijkeuken is de praktische aangebouwde berging te bereiken.





Slaapkamers

Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen. Vanuit de ene slaapkamer kijk je mooi weg over het groen aan de zij- en aan de voorkant. De andere slaapkamer ligt aan de voorzijde en deze heeft een Frans balkon met openslaande deuren en vanuit hier kijk je ook weer mooi weg over het groen aan de voorzijde. De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde.



Eerste verdieping

Mooie lichte overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

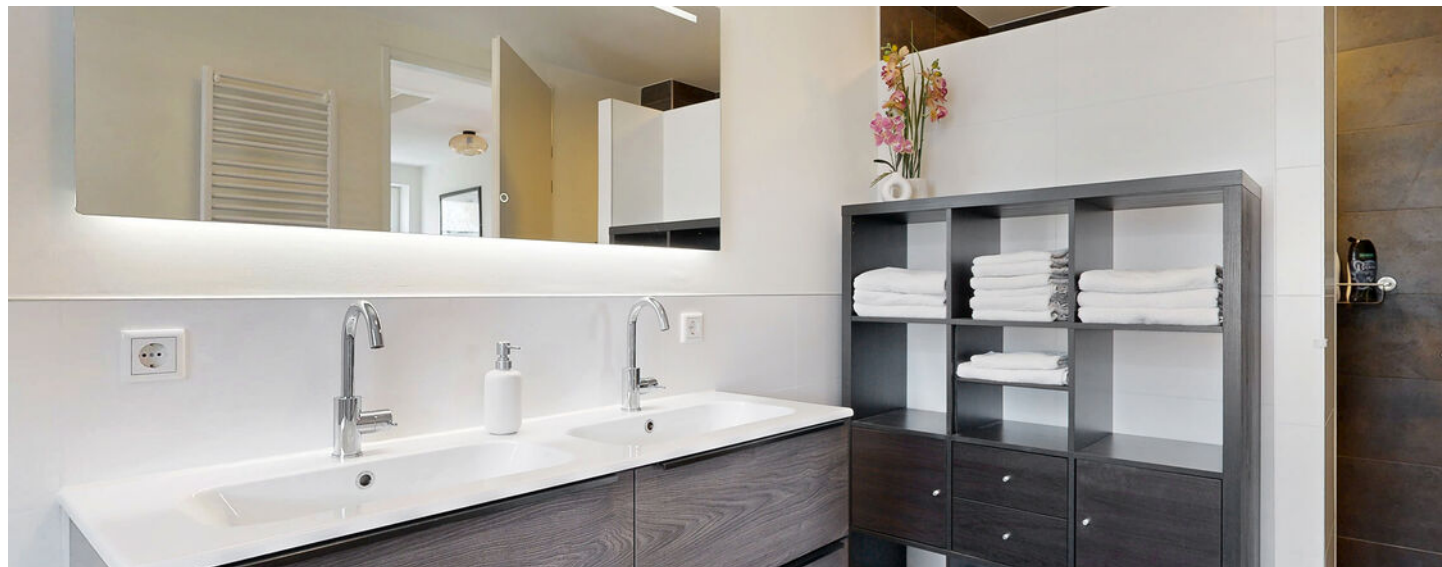






Badkamer

De badkamer is een waar wellness paradijs, wat een ruimte! Het ontbreekt aan niets. Zo is er een grote inloopdouche met een regen- en handdouche, een dubbele wastafel in meubel, een ligbad en een wandcloset.

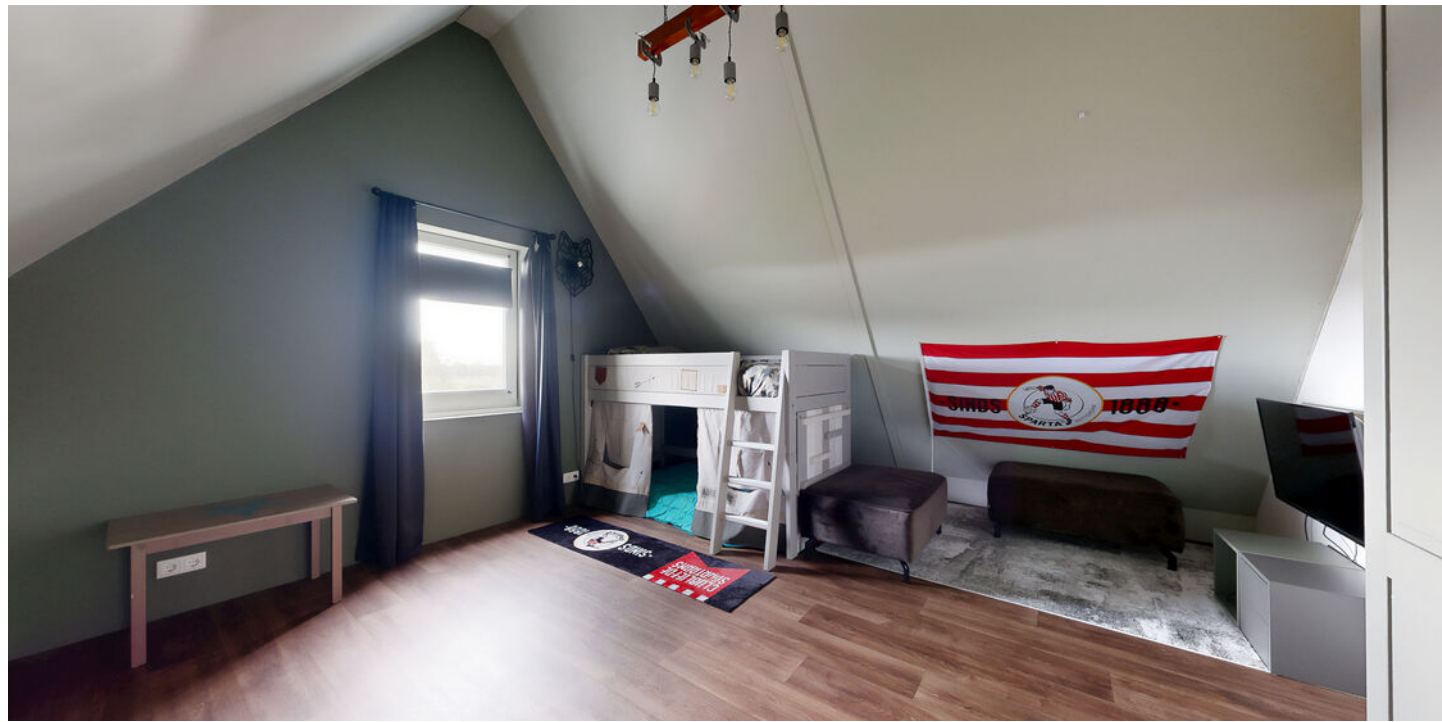




Tweede verdieping

Riante overloop met hier nog een mooie plek om bijvoorbeeld een berging te realiseren, extra slaapkamer of kantoorruimte. Op de overloop tref je de aansluitingen voor de wasapparatuur, de unit voor de WTW ventilatie en er is toegang tot de vierde slaapkamer.





Slaapkamer

Deze vierde slaapkamer is van een mooi formaat en het leuke is dat je zicht hebt tot in de nok en dit geeft een speels effect. Door het raam aan de voorzijde kijk je wederom lekker weg over het groen.



Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd. Direct achter de woning is een heerlijk terras gemaakt met aangrenzend een groot stuk gazon. Verder zijn er borders met een diversiteit aan beplanting en tegen de achtergevel is een kraantje gemaakt.

Achterin de tuin is een houten berging welke voorzien is van elektra. Aan de berging vast is een overkapping gemaakt zodat je ook lekker beschut buiten kunt zitten.





Het terras achter de woning is doorgelegd naar de zijkant. Hier kun je op de warme dagen in de schaduw zitten. Vanuit dit terras is via een poort een carport te bereiken. Je kunt de auto dus onder een afdak op eigen grond parkeren. Qua hoogte is er rekening gehouden met de mogelijkheid om er een caravan onder te parkeren.





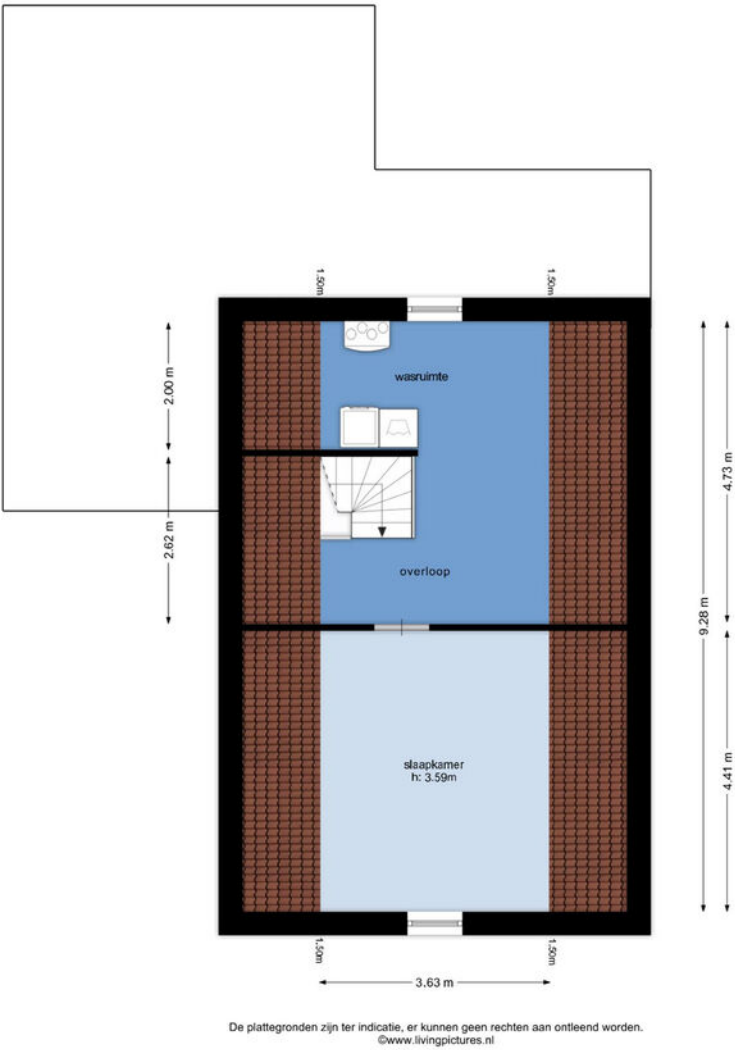
Plattegrond begane grond



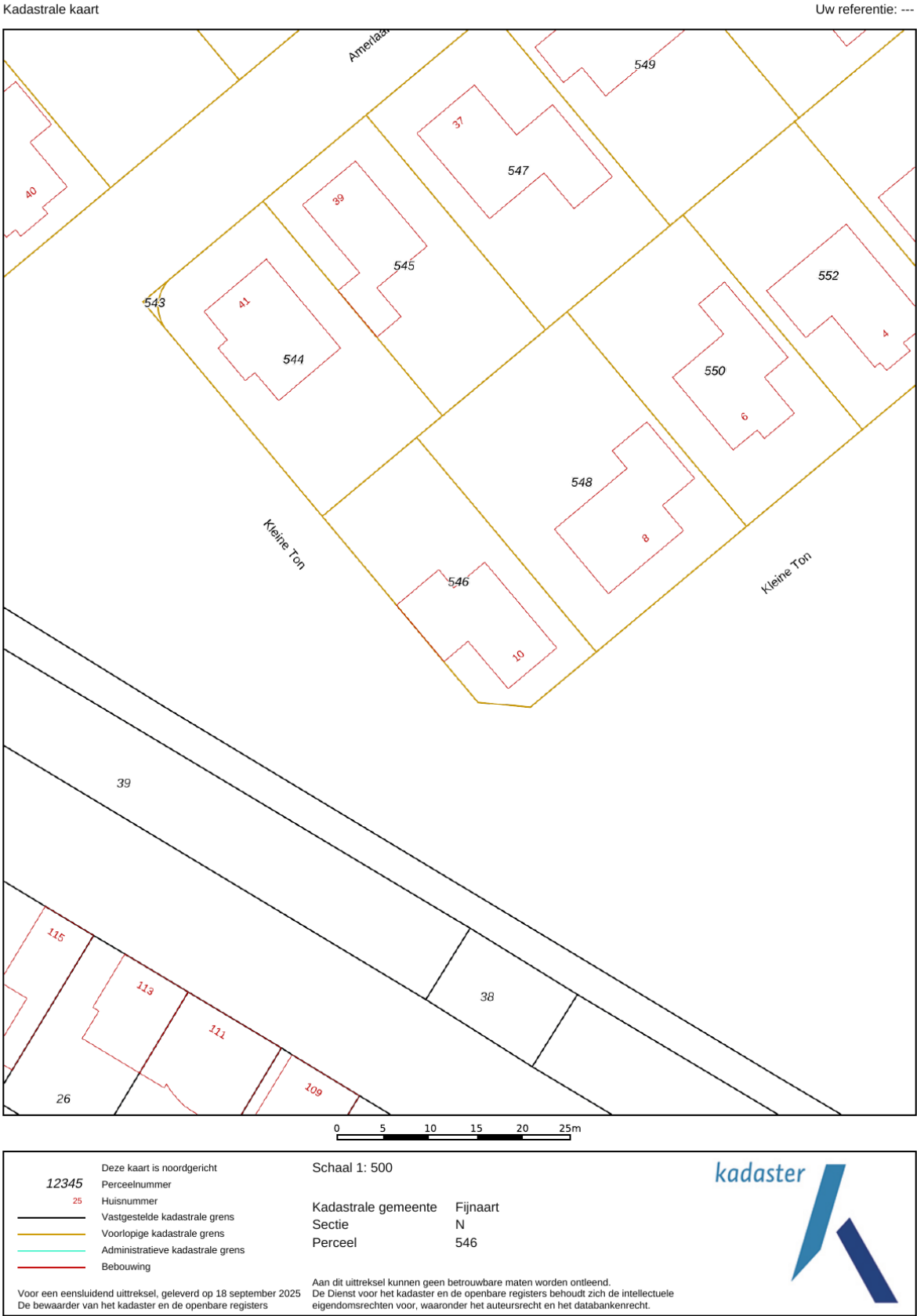
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping

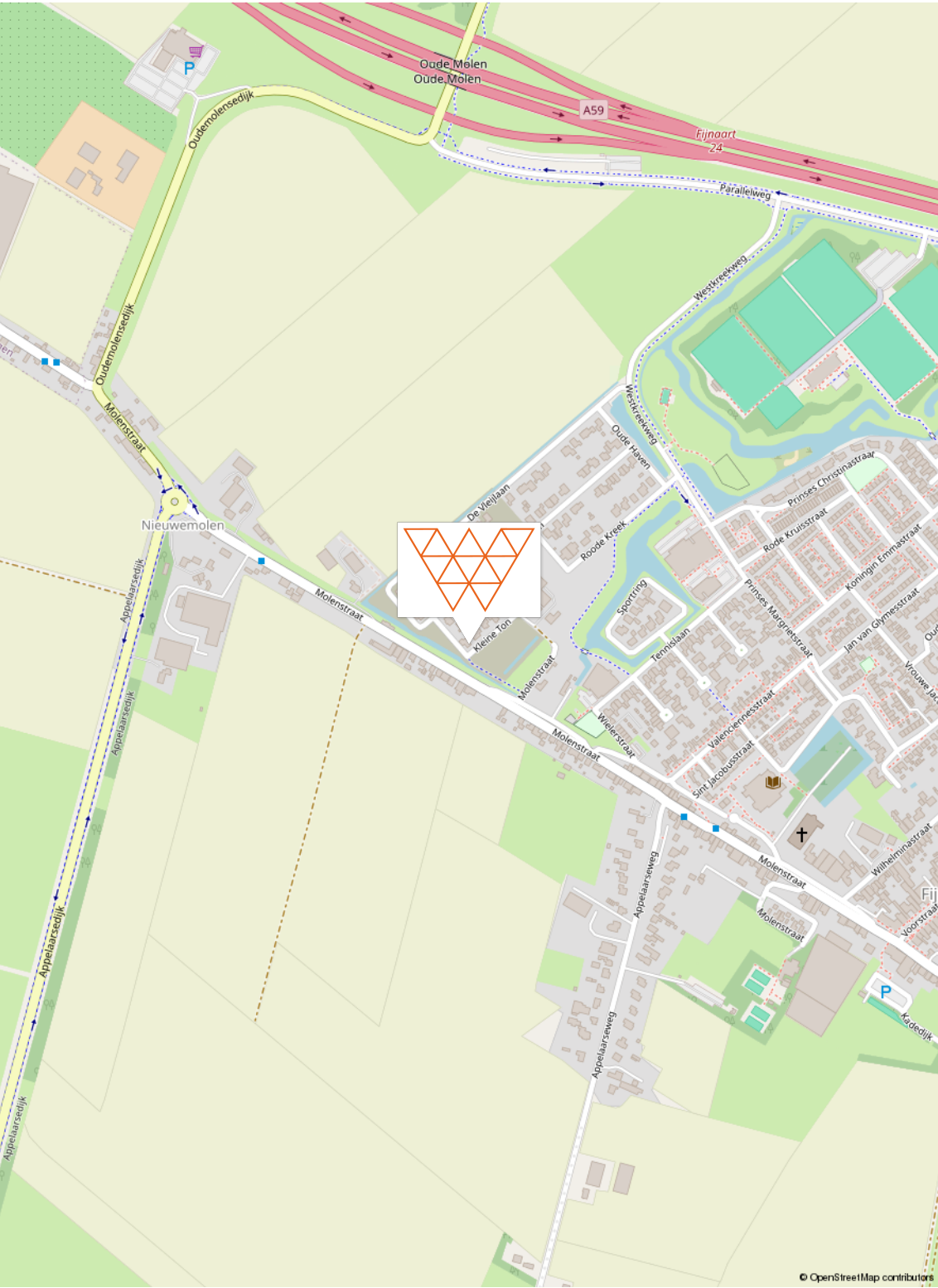


Kadastrale kaart



Locatie

Kleine Ton 10
4793 DJ, Fijnaart
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kasten op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- Vouwgordijnen			X
- Plissé (in overleg)			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Novilon	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Hoekbank			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Losse kast badkamer		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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