



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Levensloop  
bestendig!



Royale leefkeuken

Onderhoudsvriendelijke tuin

Eigen oprit

Gelijkvloers wonen

**Oude Veiling 4**

Fijnaart

Vraagprijs € 419.000 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

## Oude Veiling 4 Fijnaart

*Levensloopbestendige  
woning waar comfort,  
ruimte en duurzaamheid  
samenkomen!*



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

Welkom in deze levensloopbestendige woning waar comfort, ruimte en duurzaamheid samenkomen. Vanaf je eigen oprit stap je binnen in een heerlijk lichte leefruimte met een royale leefkeuken, fijne zithoek én een slaapkamer met badkamer op de begane grond. Ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen!

Boven vind je extra slaapkamer(s) met volop mogelijkheden voor logees, werkruimte of zelfs een semi-zelfstandig verblijf. De onderhoudsvriendelijke tuin maakt het plaatje compleet. Klaar voor de toekomst, zonder in te leveren op sfeer en gemak.



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2006
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water

### Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	450 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	149 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	126 m <sup>2</sup>

### Energie & isolatie

Energietabel	<b>A</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel, warmtepomp
Warmwater	C.v.-ketel

### Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	465 cm
Tuin breedte	340 cm
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	verzorgd





## Indeling

### Begane grond:

Vanaf jouw eigen oprit stap je de ruime entree van deze woning binnen, waar je de meterkast aantreft en een vaste kast. Deze laatste kast kan mooi dienst doen voor de garderobe. Vanuit de entree is er toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de berging. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een duoblok toilet en fonteintje.

De berging is ook vanaf de oprit te bereiken middels een loopdeur. De ruimte is verwarmd, hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur en verder kom je hier de opstelplaats van de cv-ketel (Intergas HReco) tegen, de warmtepomp (Bosch), de omvormer voor de zonnepanelen en de unit van de mechanische ventilatie. De cv-ketel, de warmtepomp en de zonnepanelen worden op dit moment gehuurd.

Dan door naar de woonkamer, wat een mooie, lichte ruimte is dit. De kamer wordt opgesplitst door de trap naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde is de leefkeuken en aan de achterzijde de

*Slaapkamer- en badkamer op de begane grond!*

zitkamer. De leefkeuken is royaal genoeg om een lange eettafel te plaatsen. Verder is de inrichting in hoekopstelling met een ingebouwde koelkast, combi-oven, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap.

In het zitgedeelte zul je ook niet snel ruimte tekortkomen. Er is een mooie brede opzet met plek genoeg voor een bank, stoelen en tv-meubel. Door de grote glazen schuifpui kijk je lekker weg en deze zorgt ook voor veel daglicht. Vanuit het zitgedeelte is de slaapkamer te bereiken.

De slaapkamer biedt ruimte voor een 2-persoonsbed en een grote linnenkast. Via een loopdeur kun je vanuit de slaapkamer de tuin bereiken en je kunt door naar de badkamer.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van alle gemakken. Zo is er een ligbad, douche, duoblok-toilet en wastafel.

### Eerste verdieping:

Je komt boven op een ruime overloop. Hier kun je een heerlijke werkplek maken of zelfs een extra slaapkamer. Vanaf de

overloop is er een berging te bereiken en een tweede slaapkamer.

Als je deze slaapkamer binnenstapt, word je blij. Wat een ruimte. Deze kamer is over de breedte van de woning en dus een perfecte plek om een thuiswonend kind de ruimte te kunnen bieden welke hij of zij nodig heeft.

Door de beschikbare ruimte boven kun je zelfs nog denken aan het realiseren van een semi-zelfstandig woonvertrek.

### Tuin:

De beschutte tuin is onderhoudsvriendelijk in aanleg. Er is gebruik gemaakt van sierbestrating en verder is er een border die zorgt voor groen in de tuin.

### Algemeen:

- de woning is ter plaatse van de slaapkamer en woonkamer aan de achterzijde voorzien van rolluiken.







## Entree

Vanaf jouw eigen oprit stap je de ruime entree van deze woning binnen, waar je de meterkast aantreft en een vaste kast. Deze laatste kast kan mooi dienst doen voor de garderobe. Vanuit de entree is er toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de berging. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een duoblok toilet en fonteintje.



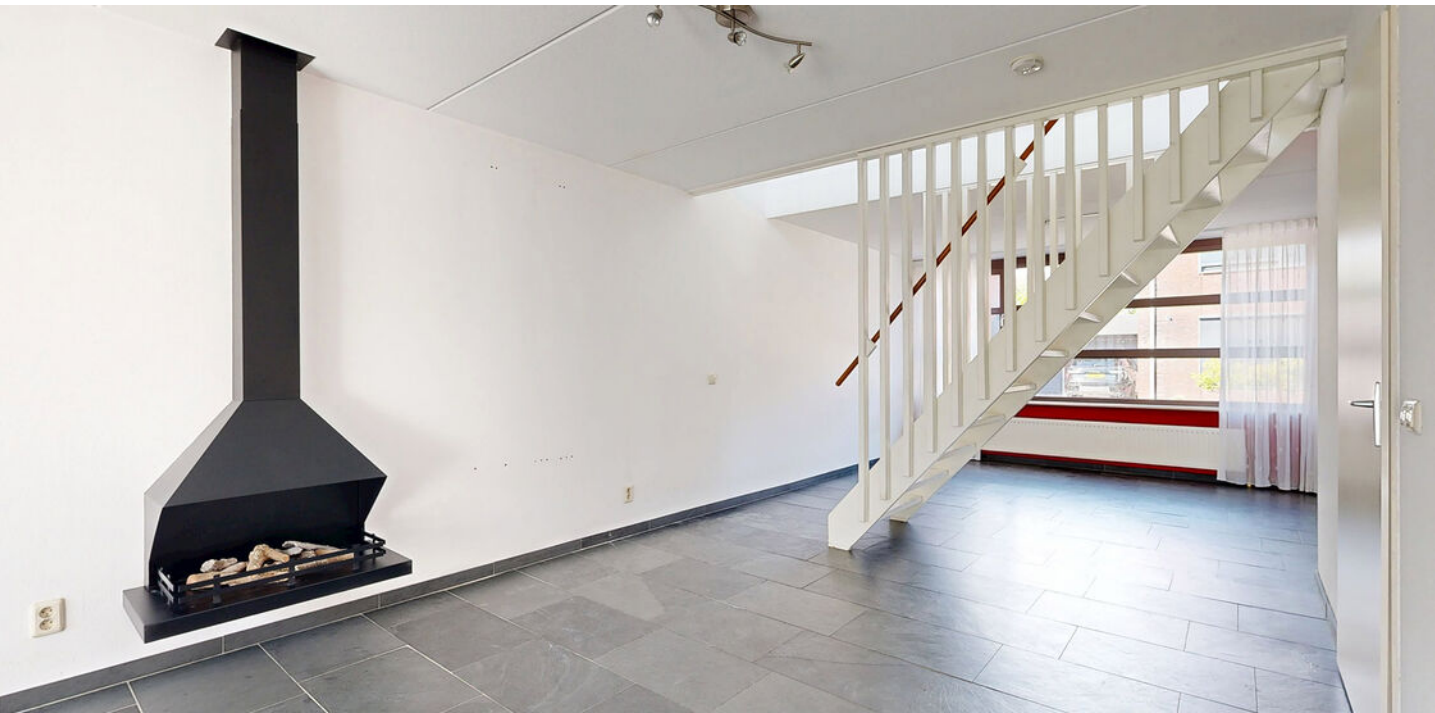
## Woonkamer

Dan door naar de woonkamer, wat een mooie, lichte ruimte is dit. De kamer wordt opgesplitst door de trap naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde is de leefkeuken en aan de achterzijde de zitkamer.

In het zitgedeelte zul je ook niet snel ruimte tekortkomen. Er is een mooie brede opzet met plek genoeg voor een bank, stoelen en tv-meubel. Door de grote glazen schuifpui kijk je lekker weg en deze zorgt ook voor veel daglicht. Vanuit het zitgedeelte is de slaapkamer te bereiken.





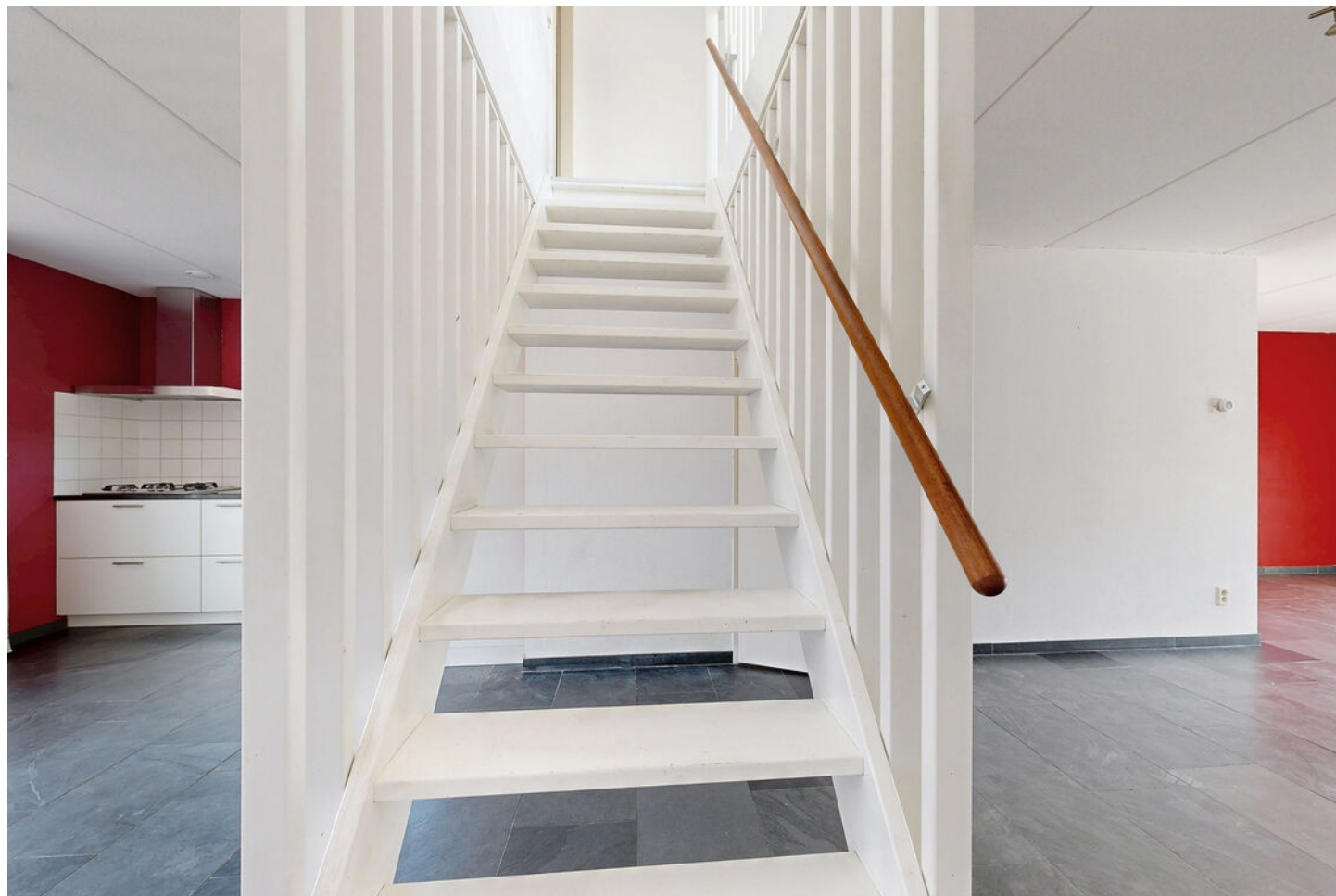






## Keuken

Aan de voorzijde is de leefkeuken en aan de achterzijde de zitkamer. De leefkeuken is royaal genoeg om een lange eettafel te plaatsen. Verder is de inrichting in hoekopstelling met een ingebouwde koelkast, combi-oven, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap.











## Slaapkamer

De slaapkamer biedt ruimte voor een 2-persoonsbed en een grote linnenkast. Via een loopdeur kun je vanuit de slaapkamer de tuin bereiken en je kunt door naar de badkamer.







## Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van alle gemakken. Zo is er een ligbad, douche, duoblok-toilet en wastafel.







## Overloop

Je komt boven op een ruime overloop. Hier kun je een heerlijke werkplek maken of zelfs een extra slaapkamer. Vanaf de overloop is er een berging te bereiken en een tweede slaapkamer.







## Slaapkamer

Als je deze slaapkamer binnenstapt, word je blij. Wat een ruimte. Deze kamer is over de breedte van de woning en dus een perfecte plek om een thuiswonend kind de ruimte te kunnen bieden welke hij of zij nodig heeft.

Door de beschikbare ruimte boven kun je zelfs nog denken aan het realiseren van een semi-zelfstandig woonvertrek.







## Berging

De berging is ook vanaf de oprit te bereiken middels een loopdeur. De ruimte is verwarmd, hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur en verder kom je hier de opstelplaats van de cv-ketel (Intergas HReco) tegen, de warmtepomp (Bosch), de omvormer voor de zonnepanelen en de unit van de mechanische ventilatie. De cv-ketel, de warmtepomp en de zonnepanelen worden op dit moment gehuurd.



## Tuin

De beschutte tuin is onderhoudsvriendelijk in aanleg. Er is gebruik gemaakt van sierbestrating en verder is er een border die zorgt voor groen in de tuin.







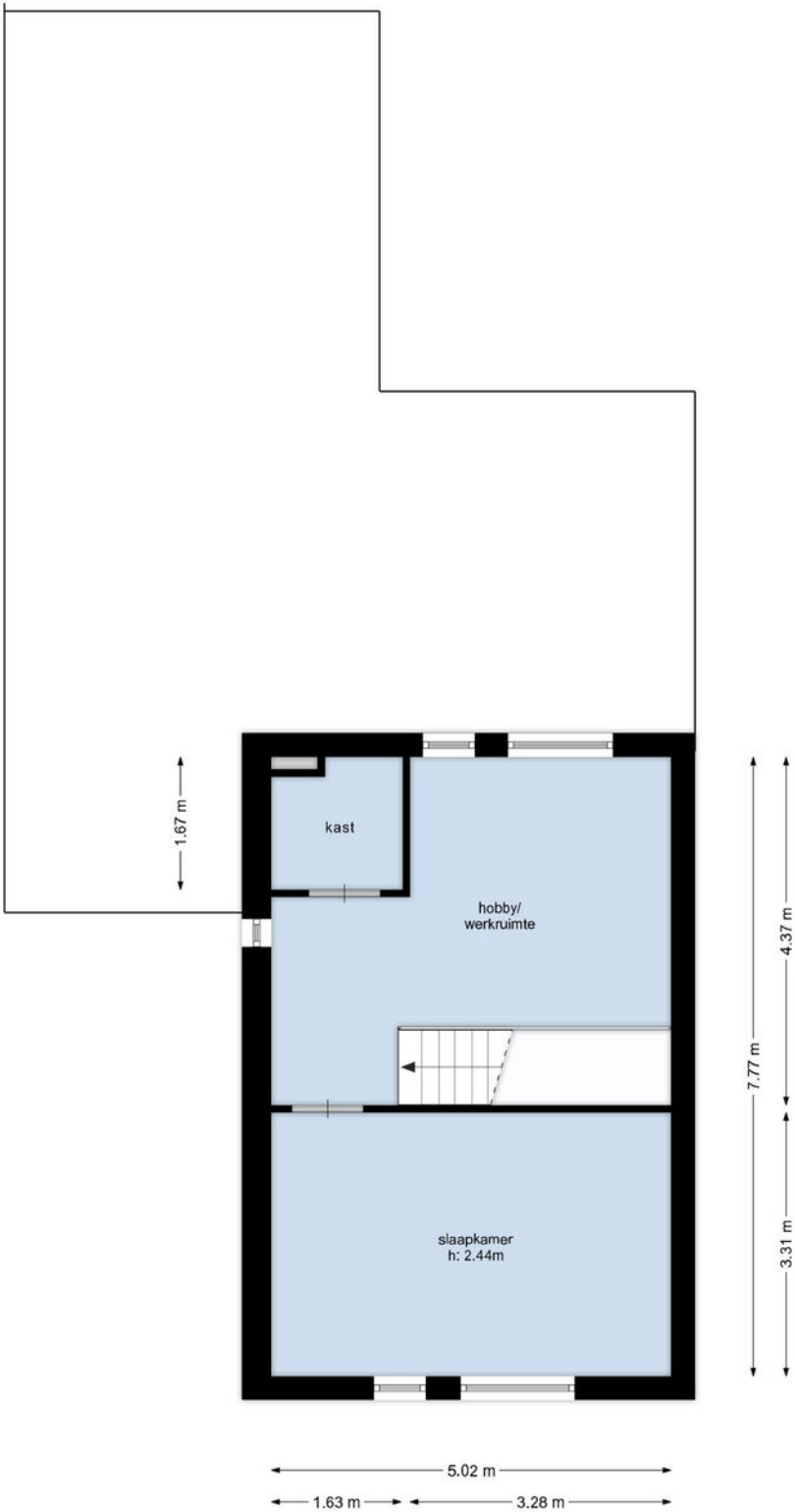


Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping

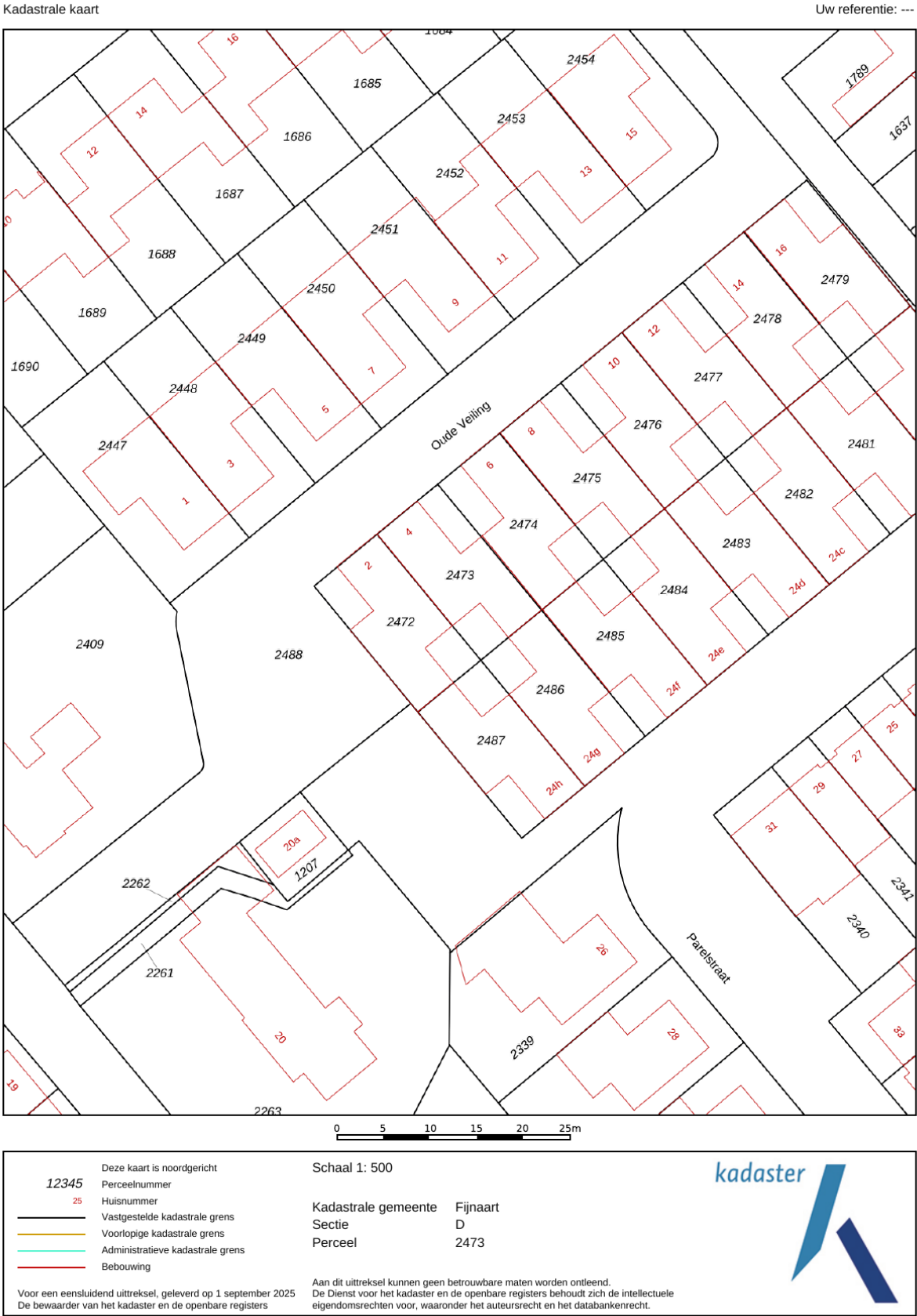


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl





# Kadastrale kaart



# Locatie

**Oude Veiling 4**  
4793 CZ, Fijnaart  
Noord-Brabant





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