



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Heerlijk
rustig
wonen!

Strakke badkamer

Tuin op zuidwesten

3 slaapkamers

Luxe leefkeuken

Andries Vierlinghlaan 13

Willemstad

Vraagprijs € 450.000 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

Andries Vierlinghlaan 13
Willemstad

*Prachtig verbouwde
2-1 kapwoning!*

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

Lekker rustig wonen aan een hofje waar enkel bestemmingsverkeer komt. Dit kan in deze mooi verbouwde 2-1 kapwoning met een woonoppervlakte van maar liefst zo'n 136 vierkante meter. De woning is gelegen in een fijne woonwijk met diverse speelgelegenheden voor kinderen en ook de school is vlakbij. De woning zelf heeft een lichte en ruime tuingerichte woonkamer, een super de luxe leefkeuken met alles erop en eraan, 3 grote slaapkamers en een volwaardige strakke badkamer.

De tuin is op het zuidwesten gelegen en hier kun je dus heerlijk genieten van een zonnetje en achterin de tuin kom je nog een praktische stenen garage tegen waar je de auto in kunt parkeren of gewoon kunt gebruiken als praktische berging.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1980
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	460 m³
Perceeloppervlakte	168 m²
Woonoppervlakte	136 m²

Energie & isolatie

Energietabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2010

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	830 cm
Tuin breedte	615 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	verzorgd



Drie zeer ruime slaapkamers!

Indeling

Begane grond:

Je komt de woning binnen in de uitgebouwde entree. Hier heb je de ruimte om de jassen op te hangen in de nis. Verder is hier de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de gemoderniseerde meterkast (10 groepen, kookgroep en 3 aardlekschakelaars) en er is toegang tot de keuken.

De keuken is gelegen aan de voorzijde en is een ware eye-catcher. Een groot marmeren blad springt direct in het oog. Er is een eiland gecreëerd waar je aan de bar lekker kunt aanschuiven. In dit eiland heb je verder veel bergruimte, een Bora kookplaat en een Quooker. Ook is er een wandopstelling met grote ingebouwde koelkast en vriezer, een vaatwasser, combi-oven en combi-stoomoven. De keuken is het hart van de woning en de fervent kok zal zich hier zeker thuis voelen.

In een nis aansluitend aan de keuken is een heerlijke plek om de eettafel te plaatsen. Dit is echt een fantastisch plekje om lekker intiem met elkaar aan tafel te zitten.

Aan de achterzijde is over de gehele breedte de woonkamer. Als afscheiding tussen de woonkamer en de keuken is een schouw aanwezig met hier de open haard. De woonkamer is lekker ruim. Er is plek voor een royale bank, een tv meubel en zelfs een speelhoekje voor de kinderen. Vanuit de woonkamer is via een trap de verdieping te bereiken en je kunt via de schuifpui de tuin bereiken. De schuifpui is breed en door de grote hoeveelheid glas kijk je lekker over de tuin uit.

De vloer van de begane grond is afgewerkt met een robuust eikenhout.

Eerste verdieping:

Afsluitbare overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de slaapkamers, de badkamer en er is een praktische vaste kast.

Een van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen. Deze is over de gehele breedte en de slaapkamer is voorzien van een Frans balkon.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ook over de gehele breedte. Deze slaapkamer is van een mooie formaat en biedt ruimte voor een goed tweepersoons bed en een grote kast.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een dubbele wastafel in meubel, wandcloset, ligbad en een riante inloopdouche. De vloer is antraciet betegeld en de wanden met lichte tegels.

Tweede verdieping:

Riante overloop met twee dakramen, de aansluitingen voor de wasapparatuur, een vaste kast met de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Calenta HR 2010) en verder is er toegang tot de derde slaapkamer.

De overloop is zo ruim dat je hier met gemak nog een fijn kantoor kunt maken.

De derde slaapkamer is ook ruim. Hier is ook weer een dakraam aanwezig voor daglicht. Vanuit de slaapkamer is een grote vaste kast te bereiken. Ideaal om de kleding op te bergen.



Tuin:

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een groot terras direct achter de woning. Er is een verhoogde border en een mooi stuk kunstgras.

Achterin de tuin is een stenen garage aanwezig welke voorzien is van elektra en wateraansluiting. Openslaande deuren verschaffen toegang tot het achtergelegen terrein. Je kunt dus lekker de auto op eigen terrein parkeren.

Tegen de achtergevel van de woning is een zonnescrm aanwezig.

Algemeen:

- alle vloeren zijn van beton;
- alle wanden zijn voorzien van glad stucwerk.

Entree

Je komt de woning binnen in de uitgebouwde entree. Hier heb je de ruimte om de jassen op te hangen in de nis. Verder is hier de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de gemoderniseerde meterkast (10 groepen, kookgroep en 3 aardlekschakelaars) en er is toegang tot de keuken.





Woonkamer

Aan de achterzijde is over de gehele breedte de woonkamer. Als afscheiding tussen de woonkamer en de keuken is een schouw aanwezig met hier de open haard. De woonkamer is lekker ruim. Er is plek voor een royale bank, een tv meubel en zelfs een speelhoekje voor de kinderen. Vanuit de woonkamer is via een trap de verdieping te bereiken en je kunt via de schuifpui de tuin bereiken. De schuifpui is breed en door de grote hoeveelheid glas kijk je lekker over de tuin uit.







Keuken

De keuken is gelegen aan de voorzijde en is een ware eye-catcher. Een groot marmereen blad springt direct in het oog. Er is een eiland gecreëerd waar je aan de bar lekker kunt aanschuiven. In dit eiland heb je verder veel bergruimte, een Bora kookplaat en een Quooker. Ook is er een wandopstelling met grote ingebouwde koelkast en vriezer, een vaatwasser, combi-oven en combi-stoomoven. De keuken is het hart van de woning en de fervent kok zal zich hier zeker thuis voelen.





In een nis aansluitend aan de keuken is een heerlijke plek om de eettafel te plaatsen. Dit is echt een fantastisch plekje om lekker intiem met elkaar aan tafel te zitten.

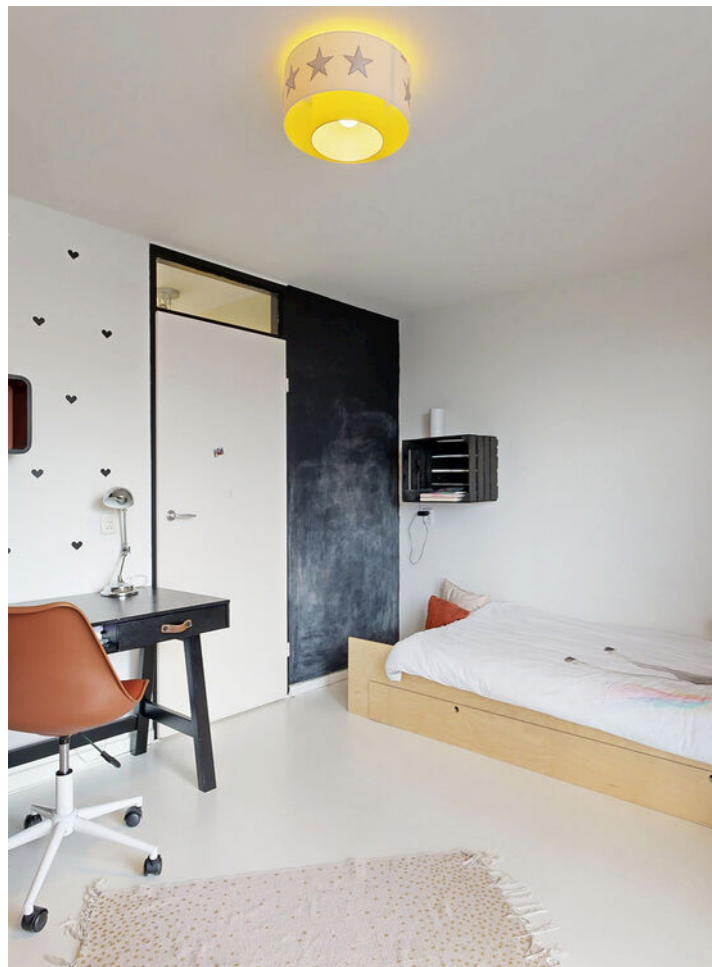
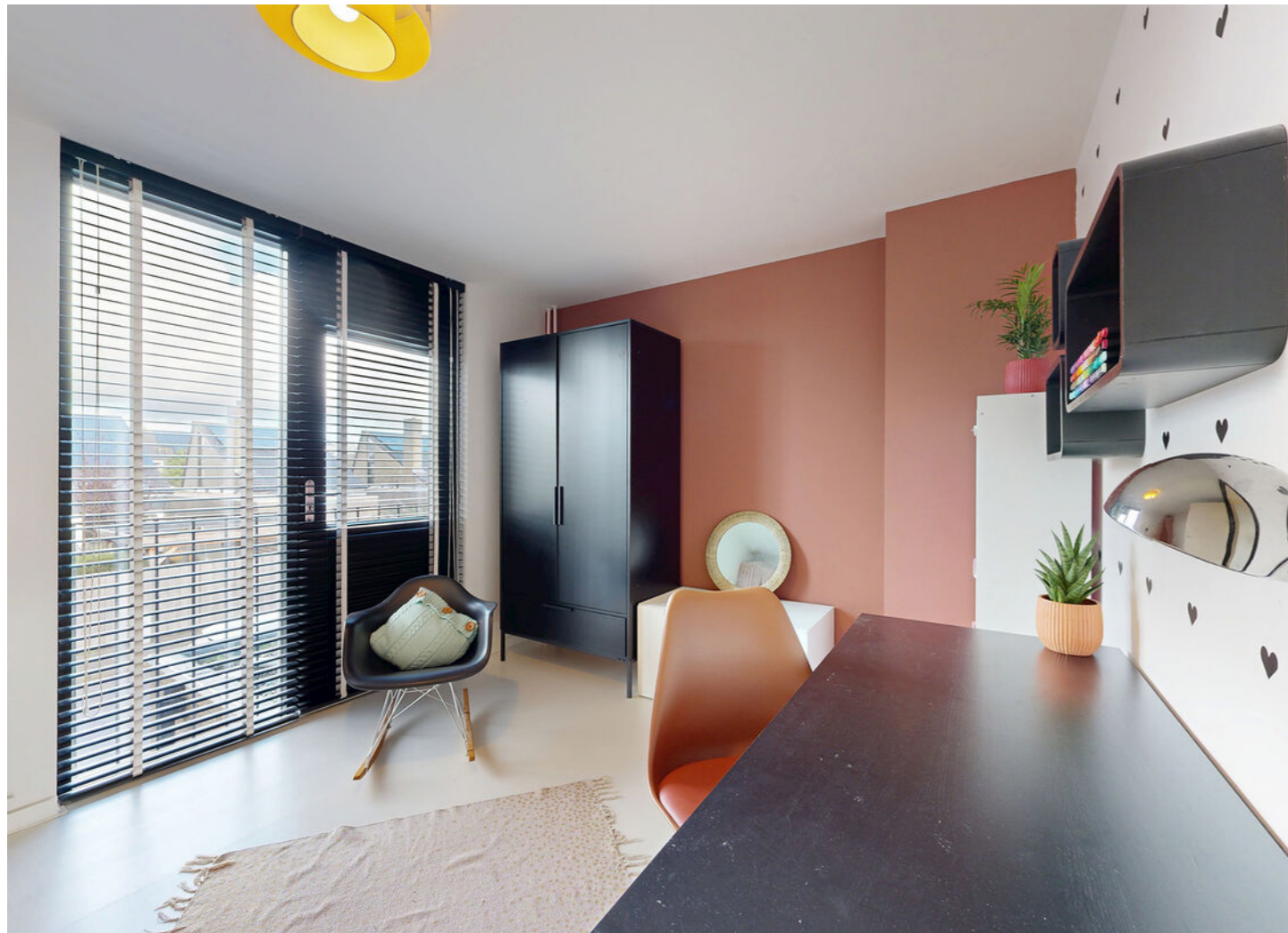




Eerste verdieping

Afsluitbare overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de slaapkamers, de badkamer en er is een praktische vaste kast.





Slaapkamer

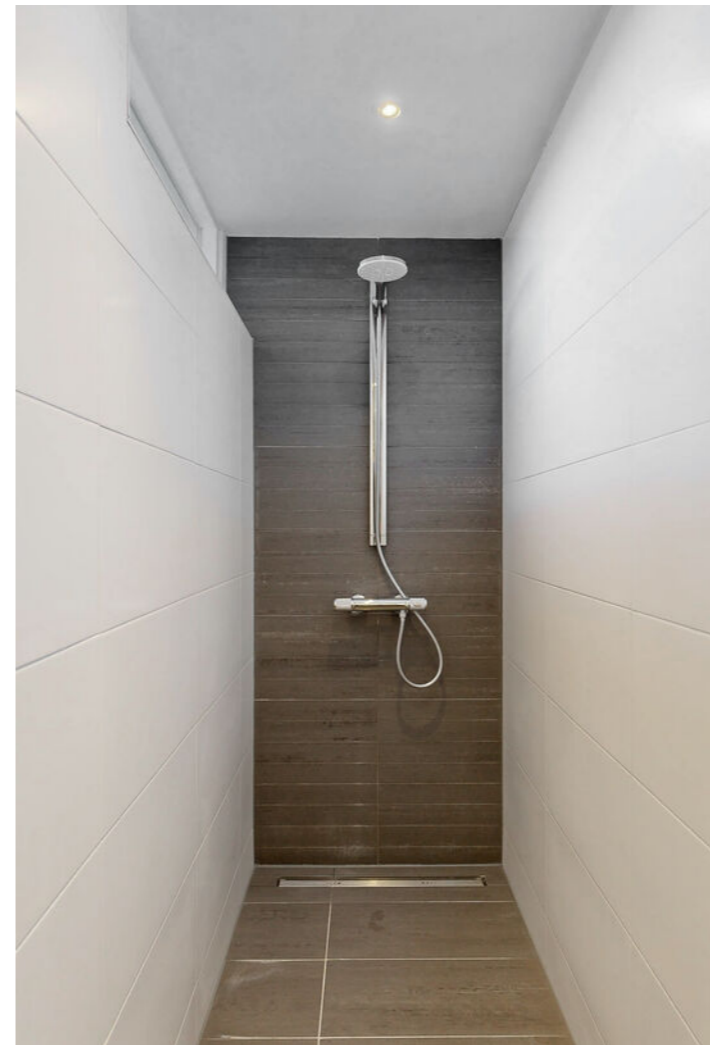
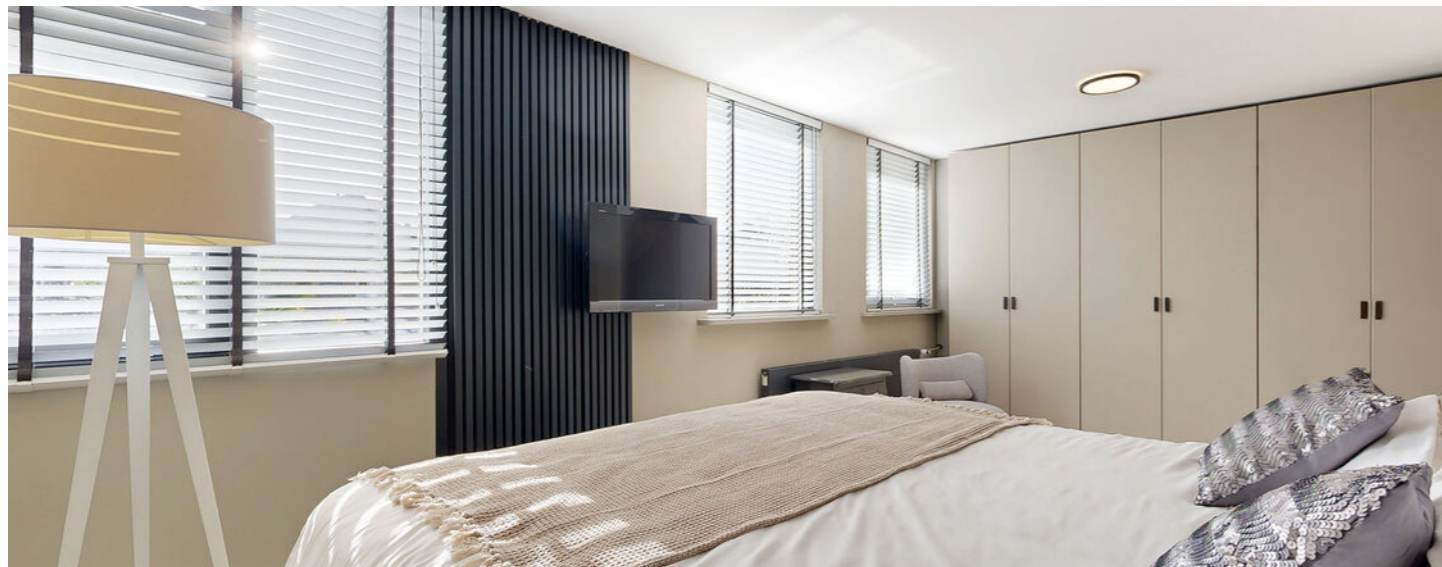
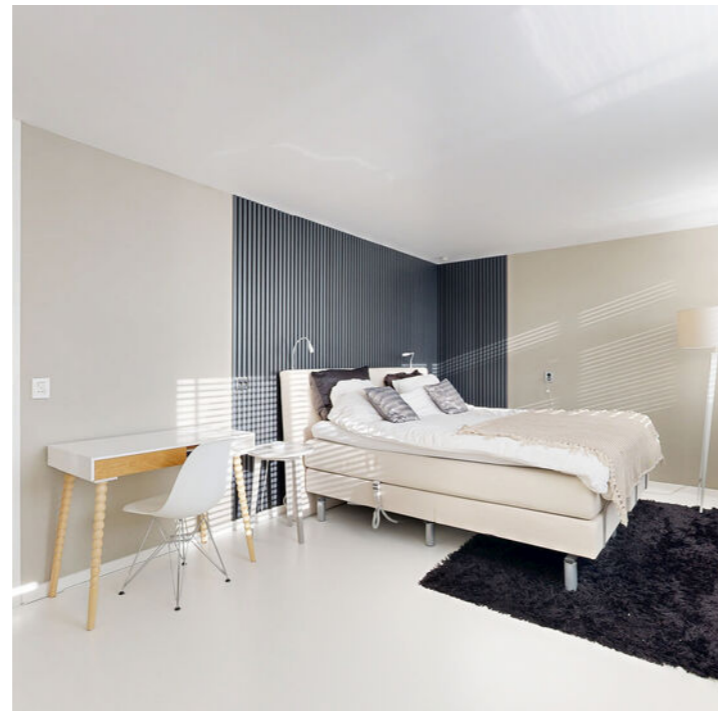
Een van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen. Deze is over de gehele breedte en de slaapkamer is voorzien van een Frans balkon.





Slaapkamer

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ook over de gehele breedte. Deze slaapkamer is van een mooie formaat en biedt ruimte voor een goed tweepersoons bed en een grote kast.



Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een dubbele wastafel in meubel, wandcloset, ligbad en een riante inloopdouche. De vloer is antraciet betegeld en de wanden met lichte tegels.





Tweede verdieping

Riante overloop met twee dakramen, de aansluitingen voor de wasapparatuur, een vaste kast met de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Calenta HR 2010) en verder is er toegang tot de derde slaapkamer.

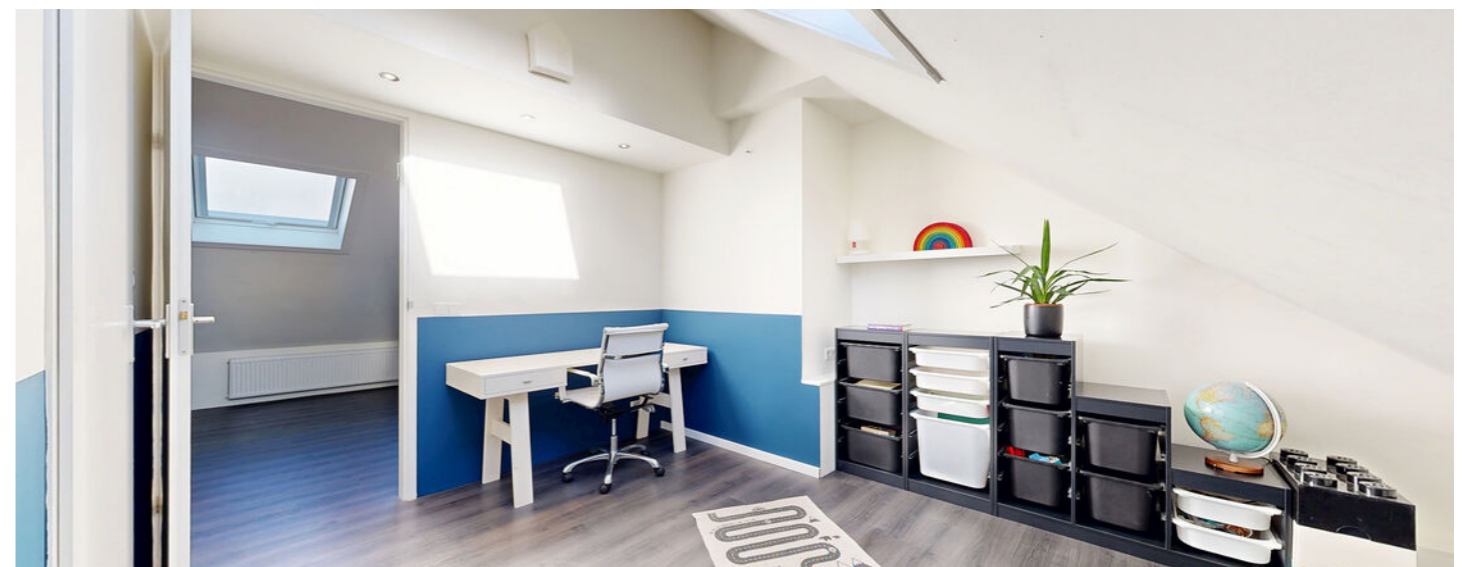
De overloop is zo ruim dat je hier met gemak nog een fijn kantoor kunt maken.





Slaapkamer

De derde slaapkamer is ook ruim. Hier is ook weer een dakraam aanwezig voor daglicht. Vanuit de slaapkamer is een grote vaste kast te bereiken. Ideaal om de kleding op te bergen.





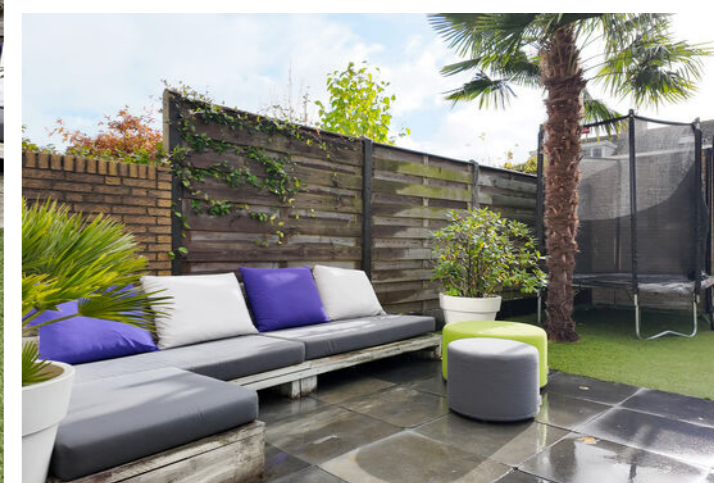
Tuin

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een groot terras direct achter de woning. Er is een verhoogde border en een mooi stuk kunstgras.

Achterin de tuin is een stenen garage aanwezig welke voorzien is van elektra en wateraansluiting.

Openslaande deuren verschaffen toegang tot het achtergelegen terrein. Je kunt dus lekker de auto op eigen terrein parkeren.

Tegen de achtergevel van de woning is een zonnescherm aanwezig.







Plattegrond begane grond



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

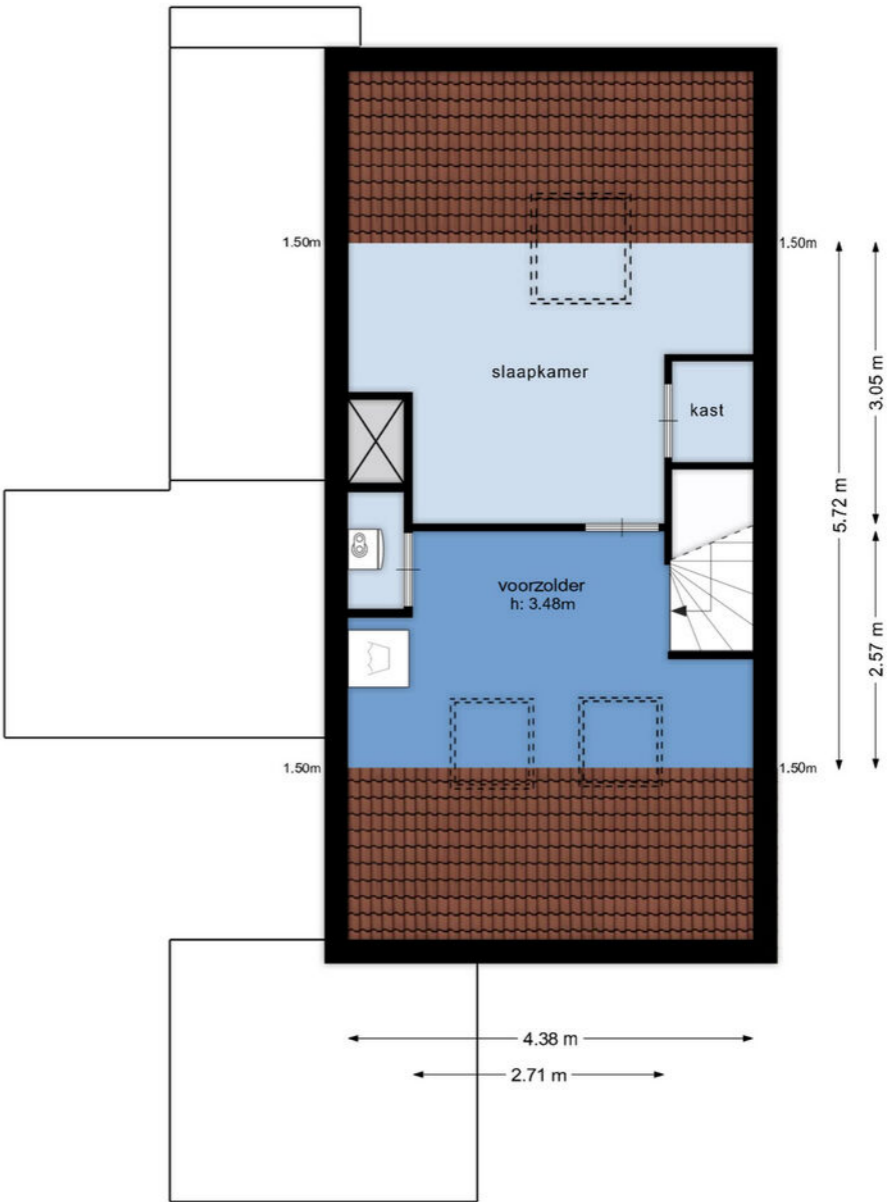


Plattegrond 1e verdieping



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

Andries Vierlinghlaan 13
4797 CW, Willemstad
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Nest Thermostaat regelaar		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast-dressoir (op maat gemaakt met eiken toplaag en bureau)			X
- Ikea Pax kast (volledige lengte achterwand slaapkamer- nieuwstaat 2025)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten	X		
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Quooker Cube (bruiswater)			X
- Quooker Fusion Square 7 liter warmwater kraan	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	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			
- vlaggenmast(houder)	X		

Aantekeningen



9.0

10

10

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