



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Zeer royale
tuin!

Grote leefkeuken

Slaapkamer op de begane grond

Riante garage

Uitzicht over de polder

Molenstraat 155

Fijnaart

Vraagprijs € 400.000 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 155
Fijnaart

*Vrijstaand wonen met uitzicht
over het polderlandschap!*

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

Vrijstaand wonen op een groot perceel eigen grond van maar liefst 850m2, een grote garage c.q. hobbyruimte en uitzicht over de polder. Wie houdt van vrijheid en groen, voelt zich hier direct thuis. De woning biedt een slaap/ werkkamer op de begane grond, maar ook de badkamer is op de begane grond gesitueerd. De woonkeuken biedt een heerlijke leefruimte en via de achterhal is de tuin te bereiken. Eenmaal in de tuin ervaar je direct het vrijheidsgevoel. Niet alleen is het eigen perceel groot en biedt deze ruimte aan een hobbykas, een dierenverblijf, terras en borders. Ook het uitzicht is genieten en verandert met de seizoenen. Op de verdieping zijn 2 grote ruimtes gesitueerd. Deze kunnen gemakkelijk als 2 of meer slaapkamers worden ingericht/



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1901
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Garage	Voorzien van elektra
Schuur / berging	Vrijstaand hout

Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	365 m³
Perceeloppervlakte	850 m²
Woonoppervlakte	110 m²

Energie & isolatie

Energietabel	E
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2022

Tuingegevens

Tuin	achtertuint
Tuin diepte / lengte	1350 cm
Tuin breedte	3500 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	fraai aangelegd



Heerlijke
woonkamer!

Indeling

Begane grond:

Via de hal, die is afgewerkt met een kleurrijke plavuizen vloer, heb je toegang tot de woonkamer, keuken en een extra kamer die je kunt gebruiken als werkplek, hobbykamer of desgewenst als slaapkamer. In de hal bevinden zich ook de meterkast met vier groepen en een handige inbouwkast.

De woonkamer voelt ruimtelijk door de grote ramen die uitkijken over de dijk en de polder. Aan de zijkant zorgt een extra raam voor nog meer licht en verbinding met de tuin. Vanuit de woonkamer loop je zo door naar de badkamer welke 2 traptreden lager ligt.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douche en wastafel. Praktisch ingedeeld en direct bereikbaar vanuit de woonkamer.

Aan de achterzijde van de woning ligt de ruime woonkeuken, die meteen de aandacht trekt door het grote raam met wederom uitzicht over de polder. Het is een heerlijke plek en ruim genoeg voor een grote eettafel. De keuken is uitgerust

met een 4-pits gaskookplaat, combi-oven, afzuigkap, koelkast, voldoende kastruimte en een plavuizen vloer. Vanuit hier zijn de trap naar de eerste verdieping, de achterhal en het toilet bereikbaar.

De achterhal is praktisch en volledig betegeld. Je vindt hier de cv-installatie (Remeha Avanta Ace 35C uit 2022), de aansluiting voor de wasmachine en het toilet met fontein is vanuit deze hal te bereiken. Via de achterdeur loop je direct de tuin in.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping kom je uit op een royale overloop die groot genoeg is om als slaap- of werkruimte te gebruiken. Daarnaast is er een tweede slaapkamer, beide voorzien van een inbouwkast. De verdieping voelt licht en prettig aan door de speelse indeling.

Tuin:

Rondom de woning ligt een prachtige, groene tuin met overal plekje om te zitten en van het uitzicht te genieten. Aan de zijkant is een groot stuk extra tuin waar je

een moestuin kunt aanleggen of gebruik kunt maken van de aanwezige kas. Verderop in de tuin vind je een grasveld met dierenverblijf, perfect voor kippen of andere kleine dieren. Een buitenkraan maakt het onderhouden van de tuin extra makkelijk. De tuin is te bereiken via de achterhal én langs de buitenzijde van de woning.

Garage:

De ruime garage is degelijk gebouwd in spouwmuur en biedt volop mogelijkheden. Er is plek voor twee auto's en dankzij de aanwezige elektriciteit kun je de garage ook uitstekend gebruiken als werkplaats of hobbyruimte. De stalen roldeur maakt de ruimte veilig afsluitbaar. Bovenop de garage bevindt zich bovendien een duivenverblijf, ideaal voor de liefhebber.

Algemeen:

- De woning is voorzien van isolerende beglazing;
- De woning is voorzien van houten kozijnen;
- Het dak is geïsoleerd;
- Centrale ligging ten opzichte van uitvalswegen.





Entree

Via de hal, die is afgewerkt met een kleurrijke plavuizen vloer, heb je toegang tot de woonkamer, keuken en een extra kamer die je kunt gebruiken als werkplek, hobbykamer of desgewenst als slaapkamer. In de hal bevinden zich ook de meterkast met vier groepen en een handige inbouwkast.



Woonkamer

De woonkamer voelt ruimtelijk door de grote ramen die uitkijken over de dijk en de polder. Aan de zijkant zorgt een extra raam voor nog meer licht en verbinding met de tuin. Vanuit de woonkamer loop je zo door naar de badkamer.





Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douche en wastafel. Praktisch ingedeeld en direct bereikbaar vanuit de woonkamer.





Slaapkamer begane grond

Op de begane grond is aan de voorzijde van de woning een fijne slaapkamer gelegen. Deze ruimte kan ook worden gebruikt als een hobby- of kantoorruimte.





Keuken

Aan de achterzijde van de woning ligt de ruime woonkeuken, die meteen de aandacht trekt door het grote raam met wederom uitzicht over de polder. Het is een heerlijke plek en ruim genoeg voor een grote eettafel. De keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, combi-oven, afzuigkap, koelkast, voldoende kastruimte en een plavuizen vloer. Vanuit hier zijn de trap naar de eerste verdieping, de bijkeuken en het toilet bereikbaar.





Bijkeuken

De bijkeuken is praktisch en volledig betegeld. Je vindt hier de cv-installatie (Remeha Avanta Ace 35C uit 2022), de aansluiting voor de wasmachine en het toilet met fontein is vanuit deze hal te bereiken. Via de achterdeur loop je direct de tuin in.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op een royale overloop die groot genoeg is om als slaap- of werkruimte te gebruiken. Deze ruimte is voorzien van een inbouwkast.





Slaapkamer

Daarnaast is er een tweede slaapkamer welke is voorzien van een inbouwkast. De verdieping voelt licht en prettig aan door de speelse indeling.





Tuin

Rondom de woning ligt een prachtige, groene tuin met overal plekjes om te zitten en van het uitzicht te genieten. Aan de zijkant is een groot stuk extra tuin waar je een moestuin kunt aanleggen of gebruik kunt maken van de aanwezige kas. Verderop in de tuin vind je een grasveld met dierenverblijf, perfect voor kippen of andere kleine dieren. Een buitenkraan maakt het onderhouden van de tuin extra makkelijk. De tuin is te bereiken via de achterhal én langs de buitenzijde van de woning.



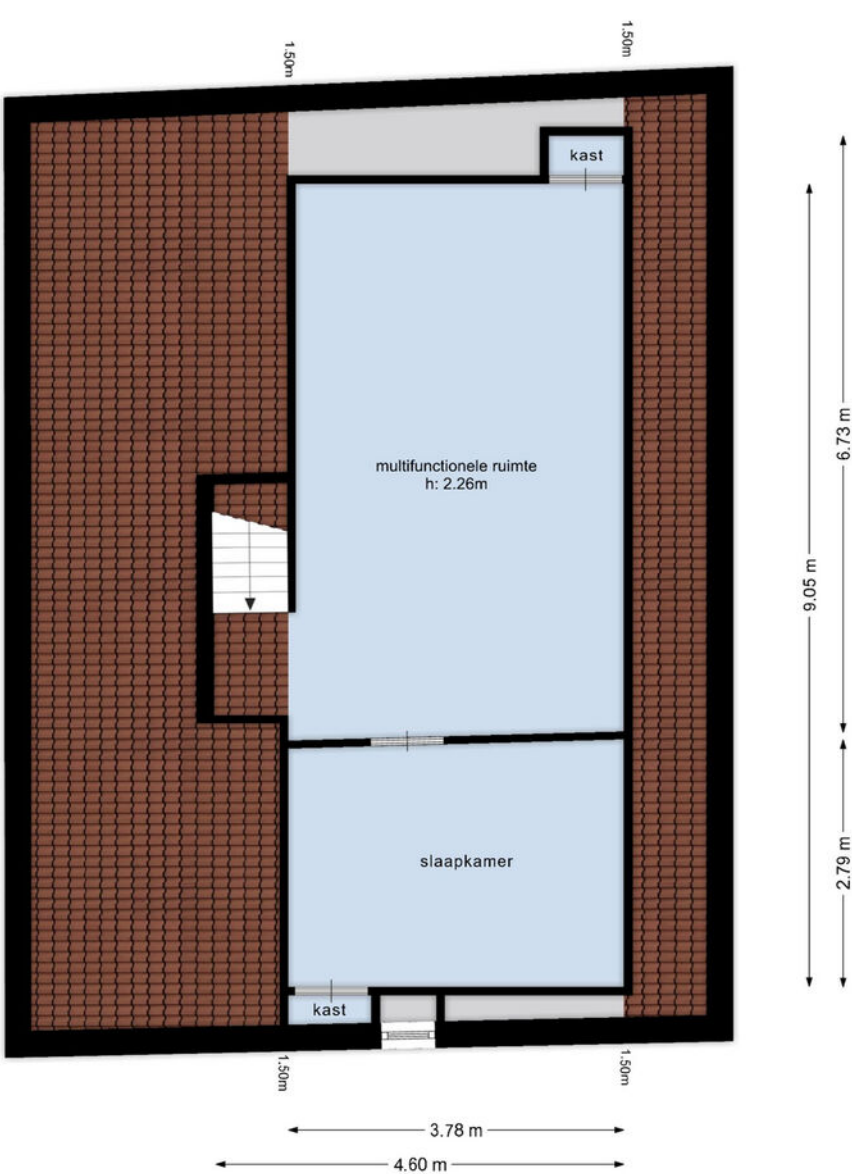


Plattegrond begane grond



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

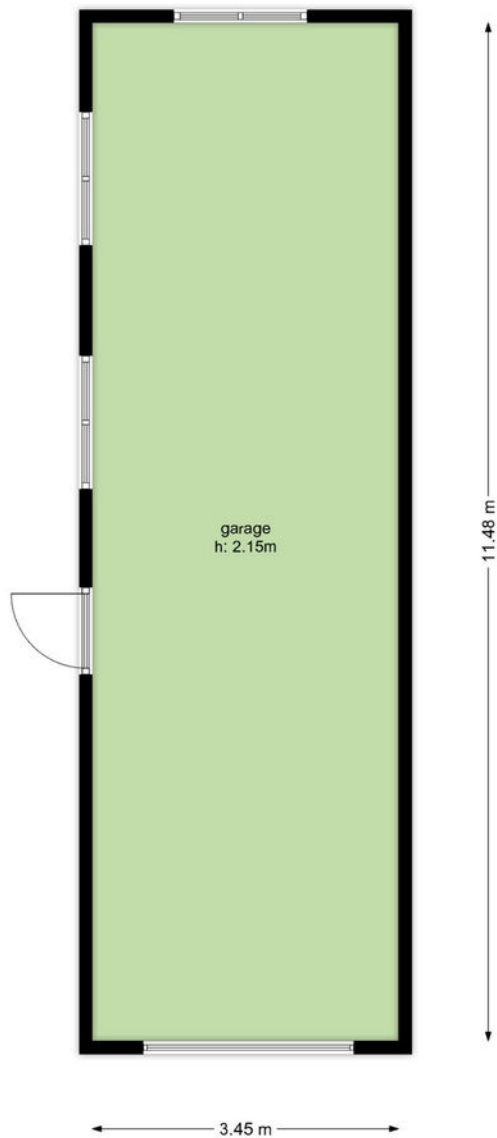
Plattegrond 1e verdieping



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

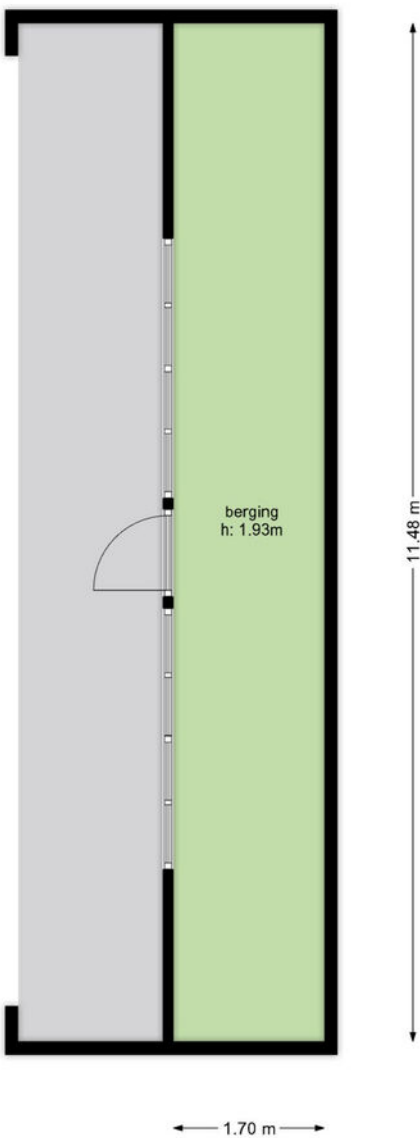


Plattegrond garage



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

Plattegrond berging



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

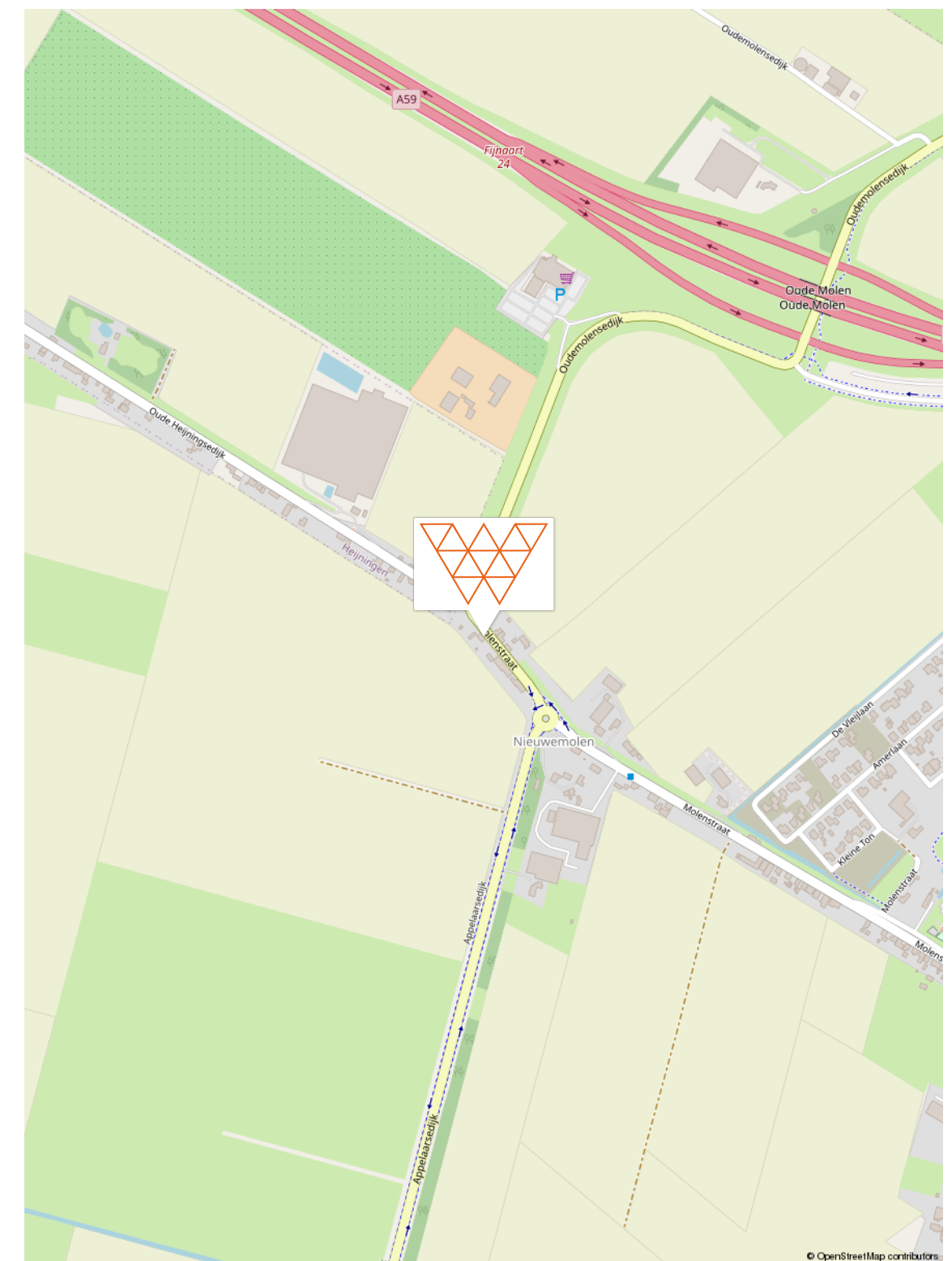


Kadastrale kaart



Locatie

Molenstraat 155
4793 RB, Fijnaart
Noord-Brabant



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