



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Klussers en  
hobbyisten  
opgelet!



Luxe open keuken

Vrij uitzicht aan de achterzijde

Enorme loods

Royale woonkamer



**Molenstraat 125**

Fijnaart

Vraagprijs € 527.500 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 125**  
Fijnaart

Vrijstaande jaren '30 woning  
met vrij uitzicht, luxe  
woonkeuken en veel extra  
ruimte voor hobby of werk.



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

Klussers, hobbyisten en buitenlui opgelet! Dit is weer zo'n buitenkansje. Je woont lekker aan de rand van het dorp met aan de achterzijde vrij uitzicht. Alle voorzieningen nabij en wel de vrijheid die je zoekt. De woning zelf is vrijstaand gebouwd in de jaren '30. De afgelopen jaren is er een hoop gemoderniseerd.

Je hebt een royale woonkamer met luxe open keuken, een kantoorruimte, 2 grote slaapkamers en een geweldige badkamer. De zolder biedt legio mogelijkheden om tot extra woonruimte om te turnen.

Los van dit heb je een ruim souterrain en nog heel wat vierkante meters aan aanbouwen in de vorm van een grote werkplaats en een enorme loods. Ruimte genoeg dus om elke vorm van hobby of werk uit te oefenen.



# Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1934
Ligging	Vrij uitzicht, landelijk gelegen
Garage	Voorzien van elektra
Schuur / berging	Voorzien van elektra, voorzien van water

Maten object	
Aantal kamers	4
Inhoud	1347 m³
Perceeloppervlakte	1000 m²
Woonoppervlakte	120 m²

Energie & isolatie	
Energietabel	E
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2020

Tuingegevens	
Tuin	zijtuin
Tuin diepte / lengte	1000 cm
Tuin breedte	1600 cm
Ligging	zuid
Kwaliteit	normaal





## Luxe badkamer voorzien van dakkapel!

### Indeling

#### Begane grond:

Je komt de woning binnen in een mooie, ruime entree met hier de trap naar de eerste verdieping, de vernieuwde meterkast (7 groepen, kookgroep en dubbele aardlekschakelaar), keurig deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, trap naar het souterrain en verder is er toegang tot het kantoor en de woonkamer.

De woonkamer is lekker ruim van opzet. Door de ramen aan drie kanten heb je veel licht en zicht. Het zitgedeelte is aan de achterzijde gelegen en biedt via de grote schuifpui uitzicht over de polder. Via deze schuifpui is het dakterras te bereiken. Hier is ook een heerlijke overkapping gemaakt, zodat je tot de late uurtjes kunt genieten van het heerlijke landelijke uitzicht. Dat is toch een droom die werkelijkheid kan worden?

Aan de voorzijde tref je de keuken. De keuken is in hoekopstelling en van alle gemakken voorzien met een ingebouwde koelkast, vriezer, stoomoven, combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser

en quooker. Doordat het een open keuken is, is er tijdens het koken mooi de verbinding met de woonkamer..

#### Eerste verdieping:

Ruime overloop met vaste toegang tot de zolder, slaapkamer aan de voorzijde, slaapkamer aan de achterzijde, toiletruimte met wandcloset en fonteintje en verder is er toegang tot de badkamer.

De luxe badkamer is voorzien van een dakkapel, grote inloopdouche en wastafel op meubel. Mocht een bad gewenst zijn, dan kan dat gezien de ruimte zeker.

#### Zolder:

De zolder is op dit moment een casco-ruimte welke nog verder afgewerkt moet worden. Echter is er een vrije hoogte van zo'n 2,6 meter. Je kunt hier dus nog desgewenst een mooie slaapkamer realiseren. In totaal heb je dan op de verdiepingen 3 grote slaapkamers.

#### Souterrain:

Je komt beneden in een ruime bijkeuken met hier de aansluitingen voor de

wasapparatuur, een gootsteen met boiler en toegang tot het verdere souterrain. De overige ruimte is voorzien van elektra en kan perfect dienen als bergruimte.

#### Schuur:

Vanuit het souterrain is een aangebouwde voormalige werkplaats te bereiken. Deze ruimte is enorm groot en divers te gebruiken. In deze ruimte is ook elektra aanwezig en deze ruimte is ontsloten vanaf de oprit middels schuifdeuren. Je kunt hem dus ook als garage gebruiken. Verder kun je via een loopdeur naar de achterzijde en de grote loods is inpandig te bereiken.

#### Loods:

De loods is de droom voor elke klusser of hobbyist, wat een ruimte.

De loods is voorzien van 2 dubbele schuifdeuren, zo kun je dus meerdere voertuigen parkeren. Verder is er elektra en water aanwezig, waarvan de elektra ook uitgevoerd is als krachtstroom. In de loods is een kantoorruimte gecreëerd met een bergruimte erboven. Vanuit deze bergruimte is het dakterras te bereiken. Verder kun je vanuit de loods ook de achterzijde bereiken middels een loopdeur.

#### Garage:

Naast de grote loods is nog een betonnen garage aanwezig, welke ook weer voorzien is van elektra. Aan bergruimte geen gebrek dus.





### Perceel:

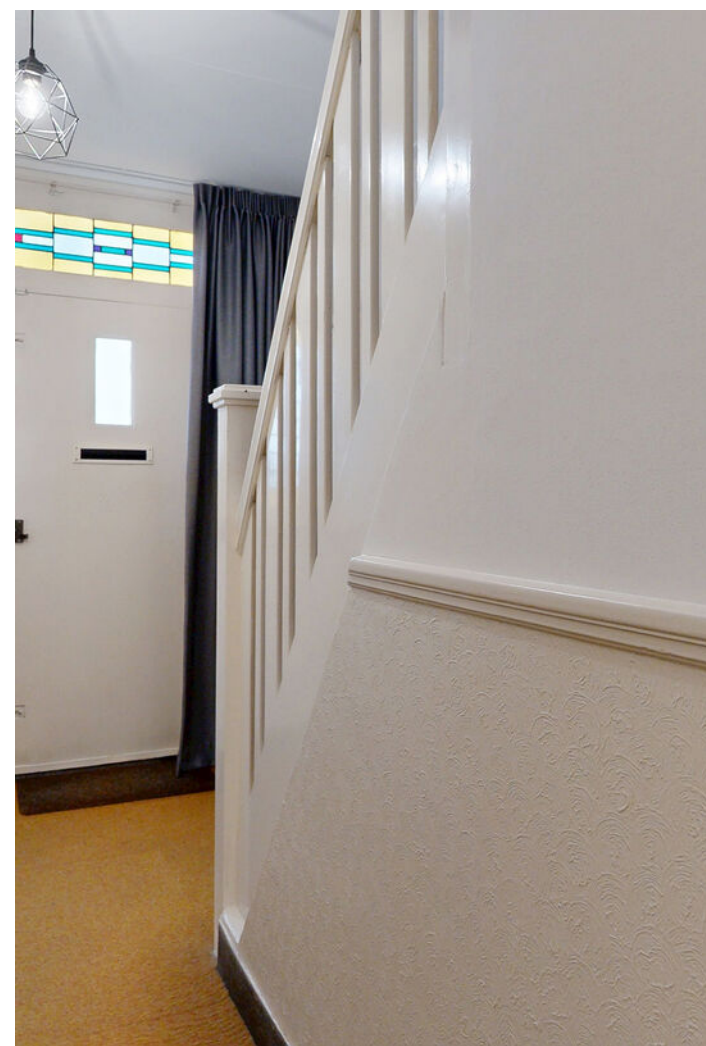
Direct voor de loods is een grote oprit gelegen, welke ruim genoeg is om een grote hoeveelheid auto's te parkeren. Ook op het niveau van de dijk, direct naast de woning, is een parkeerplaats gemaakt.

Naast de betonnen garage is nog een mooi stuk perceel gelegen. Mocht je nog extra buitenruimte willen realiseren, buiten het dakterras om, dan kun je hier nog een heerlijke tuin aanleggen.



### Entree

Je komt de woning binnen in een mooie, ruime entree met hier de trap naar de eerste verdieping, de vernieuwde meterkast (7 groepen, kookgroep en dubbele aardlekschakelaar), keurig deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteinje, trap naar het souterrain en verder is er toegang tot het kantoor en de woonkamer.







## Woonkamer

De woonkamer is lekker ruim van opzet. Door de ramen aan drie kanten heb je veel licht en zicht. Het zitgedeelte is aan de achterzijde gelegen en biedt via de grote schuifpui uitzicht over de polder. Via deze schuifpui is het dakterras te bereiken. Hier is ook een heerlijke overkapping gemaakt, zodat je tot de late uurtjes kunt genieten van het heerlijke landelijke uitzicht. Dat is toch een droom die werkelijkheid kan worden?







## Keuken

Aan de voorzijde tref je de keuken. De keuken is in hoekopstelling en van alle gemakken voorzien met een ingebouwde koelkast, vriezer, stoomoven, combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en quooker. Doordat het een open keuken is, is er tijdens het koken mooi de verbinding met de woonkamer..

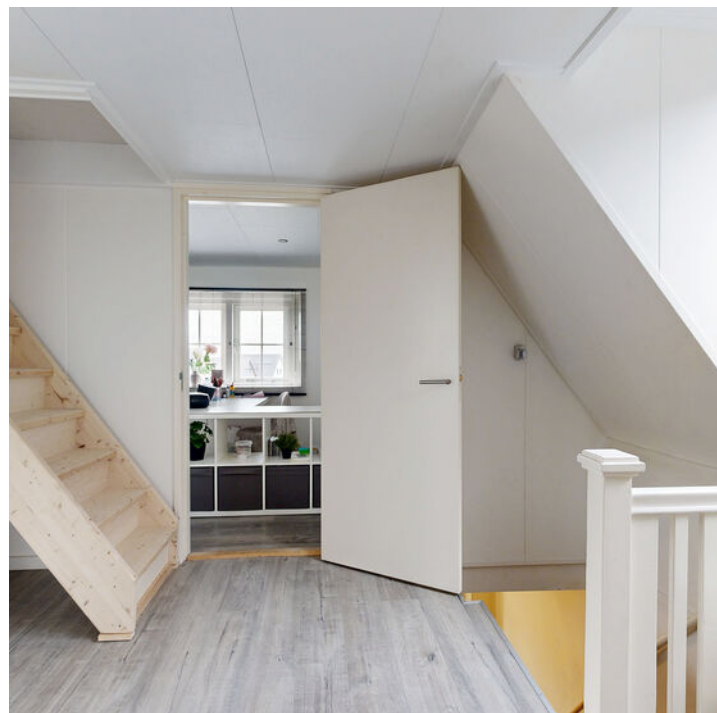






## Eerste verdieping

Ruime overloop met vaste toegang tot de zolder, slaapkamer aan de voorzijde, slaapkamer aan de achterzijde, toiletruimte met wandcloset en fonteintje en verder is er toegang tot de badkamer.











## Badkamer

De luxe badkamer is voorzien van een dakkapel, grote inloopdouche en wastafel op meubel. Mocht een bad gewenst zijn, dan kan dat gezien de ruimte zeker.



## Souterrain

Je komt beneden in een ruime bijkeuken met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, een gootsteen met boiler en toegang tot het verdere souterrain. De overige ruimte is voorzien van elektra en kan perfect dienen als bergruimte.







## Schuur

Vanuit het souterrain is een aangebouwde voormalige werkplaats te bereiken. Deze ruimte is enorm groot en divers te gebruiken. In deze ruimte is ook elektra aanwezig en deze ruimte is ontsloten vanaf de oprit middels schuifdeuren. Je kunt hem dus ook als garage gebruiken. Verder kun je via een loopdeur naar de achterzijde en de grote loods is inpandig te bereiken.







## Loods

De loods is de droom voor elke klusser of hobbyist, wat een ruimte. De loods is voorzien van 2 dubbele schuifdeuren, zo kun je dus meerdere voertuigen parkeren. Verder is er elektra en water aanwezig, waarvan de elektra ook uitgevoerd is als krachtstroom. In de loods is een kantoorruimte gecreëerd met een bergruimte erboven. Vanuit deze bergruimte is het dakterras te bereiken. Verder kun je vanuit de loods ook de achterzijde bereiken middels een loopdeur.







Direct voor de loods is een grote oprit gelegen, welke ruim genoeg is om een grote hoeveelheid auto's te parkeren. Ook op het niveau van de dijk, direct naast de woning, is een parkeerplaats gemaakt.

Naast de betonnen garage is nog een mooi stuk perceel gelegen. Mocht je nog extra buitenruimte willen realiseren, buiten het dakterras om, dan kun je hier nog een heerlijke tuin aanleggen.



## Garage

Naast de grote loods is nog een betonnen garage aanwezig, welke ook weer voorzien is van elektra. Aan bergruimte geen gebrek dus.



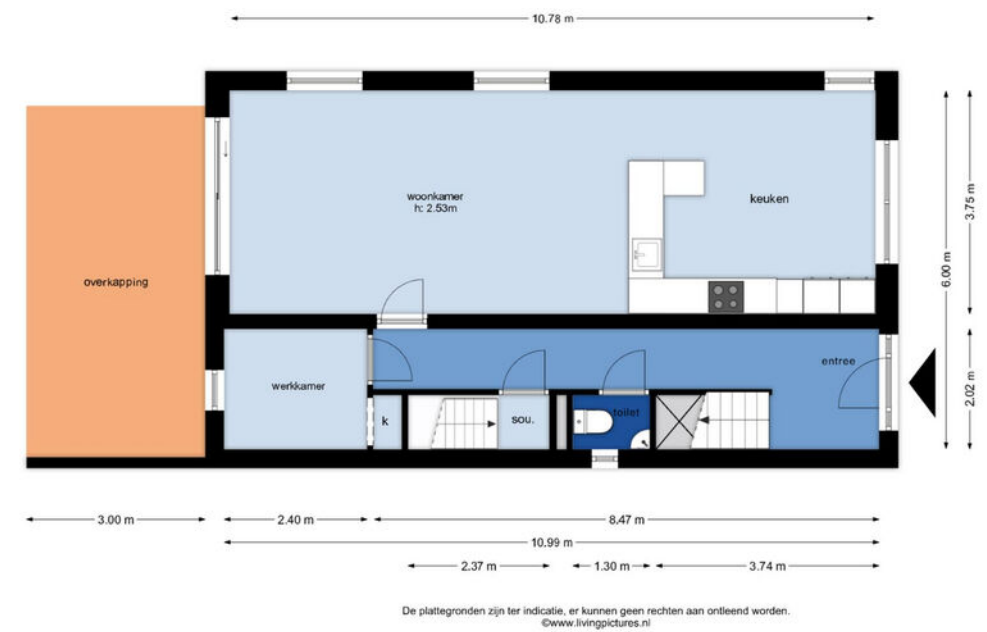






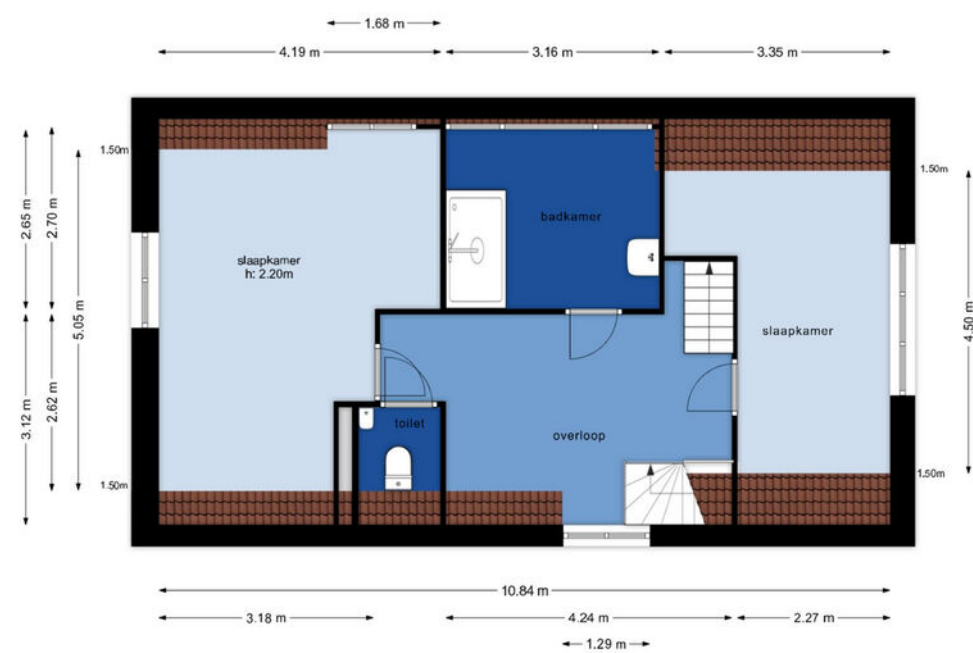


## Plattegrond begane grond



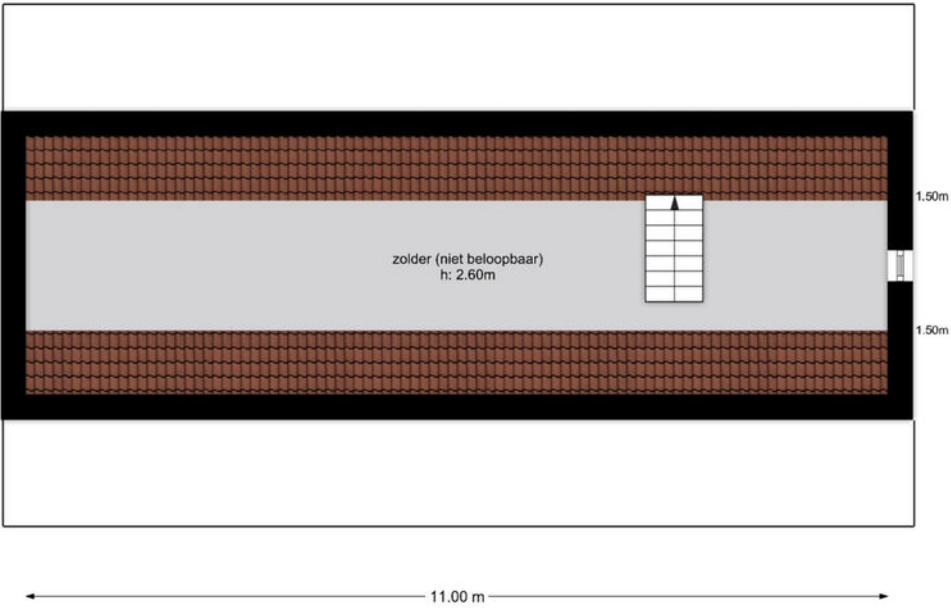


Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond zolder

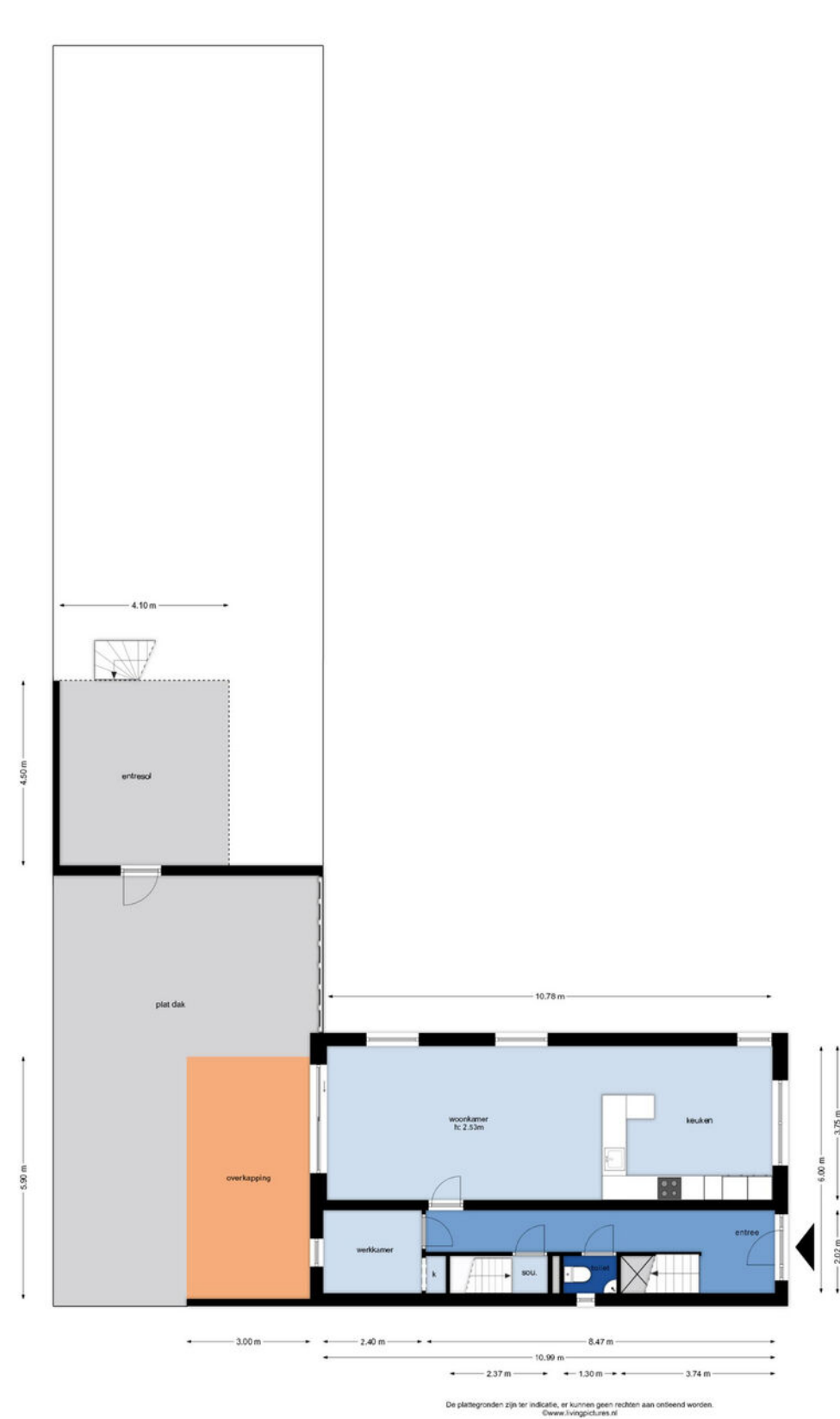


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl

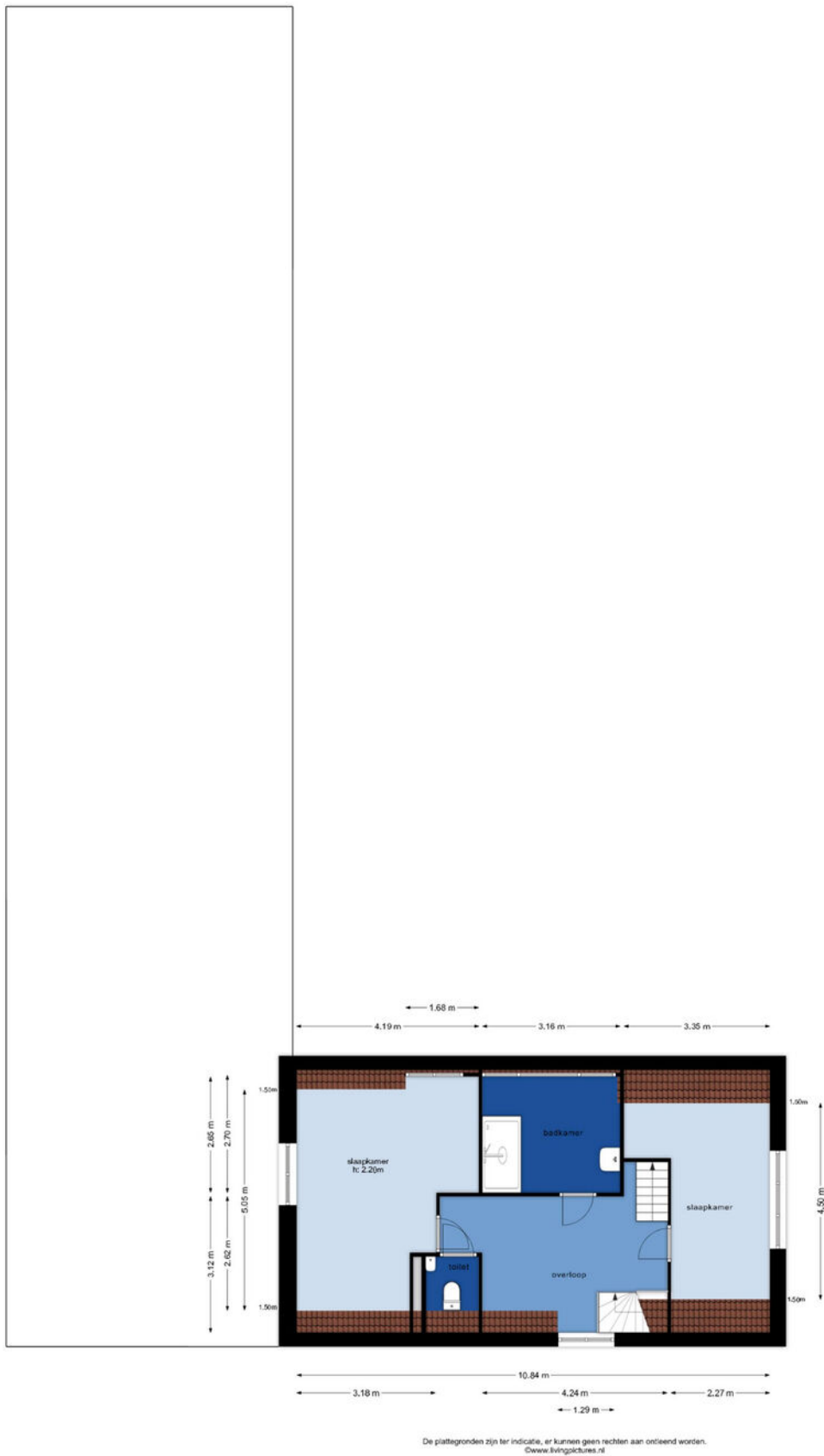




Plattegrond begane grond met dakterras

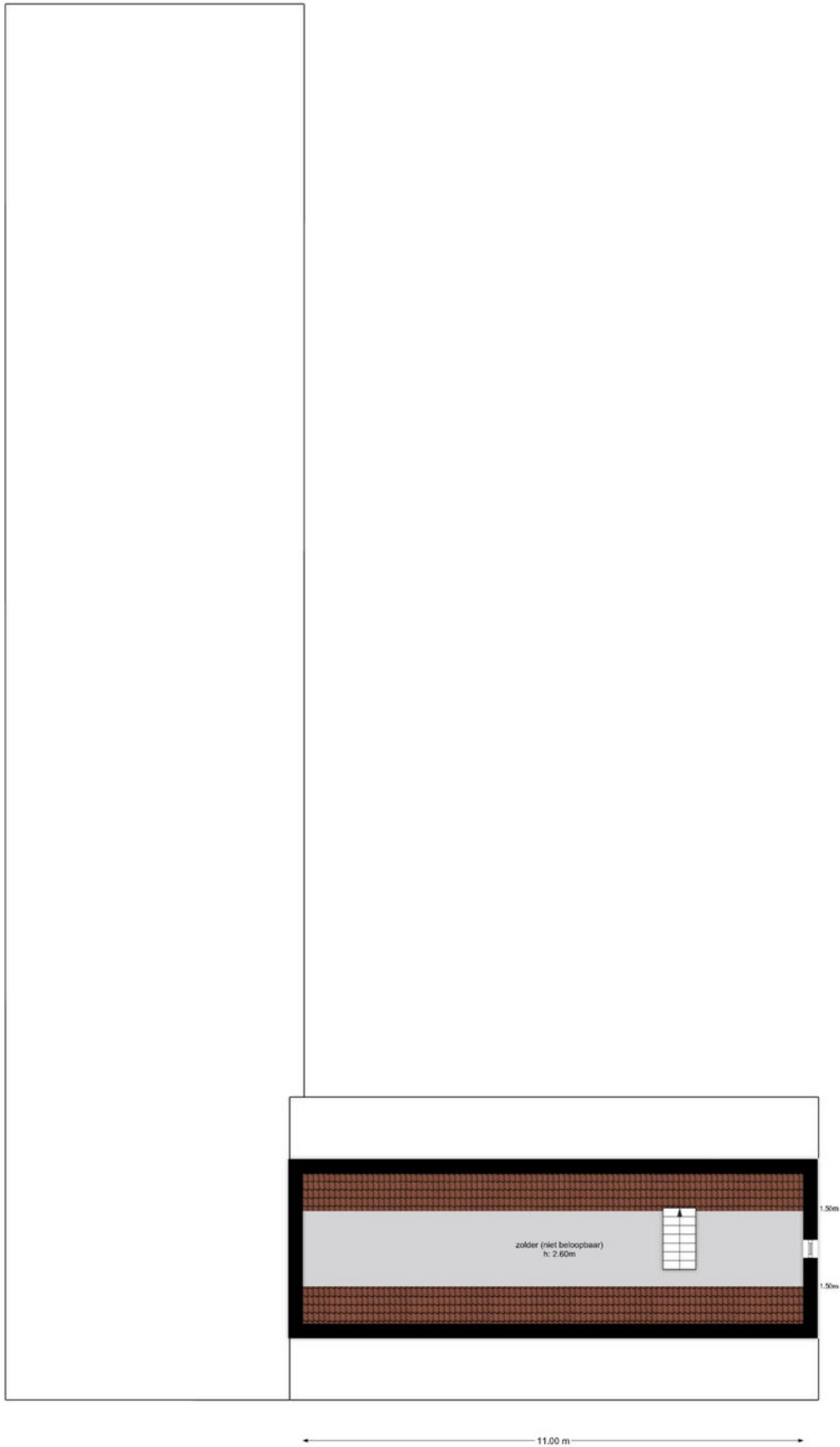


Plattegrond 1e verdieping met overige gebouwen





Plattegrond zolder met overige gebouwen



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

Plattegrond souterrain



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





# Kadastrale kaart



# Locatie

**Molenstraat 125**  
4793 RB, Fijnaart  
Noord-Brabant





# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- kasten...rekken stellingen blijven allemaal achter	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- De losse werk kasten in de oude werkplaats en loods gaan mee...		X	
- werkbanken in de loods en werkplaatst blijven achter.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- In de loods blijft een bank achter en op de overloop blijft een witte kast achter	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- stoomoven	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Alle vrijstaande apparatuur gaat mee		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		





## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Compressor blijft achter met toebehoren	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](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