



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Uitgebouwd
op de begane
grond!

Goed onderhouden

Royale tuin met overkapping

5 slaapkamers

Heerlijke leefkeuken

Parelstraat 41

Fijnaart

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

Parelstraat 41
Fijnaart

*Leuke 2-1 kapwoning
gelegen op een rustige 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

Tot in de puntjes onderhouden! Dit kunnen we met recht opschrijven voor deze leuke 2-1 kap woning. De woning is de perfecte match voor een gezin, je hebt namelijk door de uitbouw op de begane grond lekker de ruimte. Dit kenmerkt zich in een mooie woonkamer aan de voorzijde en een heerlijke leefkeuken aan de tuinzijde. Tel daar de 5 slaapkamers en volledige badkamer bij op en je hebt de juiste woning te pakken.

Naast dit alles heb je een royale onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin met berging en overkapping. Verder heb je de beschikking over een degelijke garage met daarvoor de oprit om de auto lekker op eigen terrein te kunnen parkeren. Deze woning is van alle gemakken voorzien dus.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1997
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	Voorzien van elektra, water en met een elektrische deur
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	6
Inhoud	467 m ³
Perceeloppervlakte	226 m ²
Woonoppervlakte	129 m ²

Energie & isolatie

Energietabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Bouwjaar C.V. ketel	2019

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1100 cm
Tuin breedte	880 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd



Mooi afgewerkte
badkamer!

Indeling

Begane grond:

Entree met trap naar de verdieping, geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, vernieuwde meterkast (met 7 groepen, groep zonnepanelen, krachtgroep en dubbele aardlekschakelaar) en verder is er toegang tot de woonkamer.

Het zitgedeelte van de woonkamer is aan de voorzijde gelegen en het grote raam biedt uitzicht over de tuin en de straat.

Aan de achterzijde tref je de leefkeuken en deze is extra groot door de aanbouw welke gerealiseerd is. Er is een inrichting in hoekopstelling met koelkast, combi-oven en vaatwasser. Verder is er nog een eiland met 5-pits gasfornuis en afzuigkap. De keuken is ook voorzien van een close-in boiler van 10 liter, waardoor direct warm water beschikbaar is. Middels openslaande deuren is er toegang tot de tuin en eveneens via een loopdeur. De begane grond is voorzien van een robuuste eikenhouten vloerafwerking en in de keuken zijn er plavuizen met daaronder elektrische vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop met trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Twee van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen. De grootste van de twee is voorzien van een vaste kledingkast. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ook van een mooi formaat.

De badkamer is geheel betegeld en keurig afgewerkt. Er is een ligbad, een wandcloset, wastafel in meubel en inloopdouche. Van alle gemakken voorzien dus!

Tweede verdieping:

Overloop met dakkapel, aansluitingen voor de wasapparatuur, opstelplaats van de cv-ketel (Nefit Trendline HR combi 2019) en er is toegang tot de twee slaapkamers. Met deze twee slaapkamers erbij kom je dus op een totaal van maar liefst 5 slaapkamers!

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel en de slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakraam. Deze laatste ruimte kan desgewenst ook benut worden als berging. Beide kamers zijn van een mooie volwaardige maatvoering.

Tuin:

De tuin is verzorgd aangelegd met een groot terras, borders en kunstgazon. Achterin de tuin is een overkapping gemaakt met daaraan grenzend een berging welke voorzien is van elektra.

Vanuit de tuin is de garage te bereiken. De garage is opgetrokken in steen en voorzien van elektra. Om de toegang te vergemakkelijken is er een elektrisch te bedienen sectionaaldeur. Tevens is er een

kraantje aanwezig. Direct voor de garage is de oprit gelegen waar je fijn de auto op eigen terrein kunt parkeren.

Algemeen:

- de woning is voorzien van rolluiken.





Entree

Entree met trap naar de verdieping, geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, vernieuwde meterkast (met 7 groepen, groep zonnepanelen, krachtgroep en dubbele aardlekschakelaar) en verder is er toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

Het zitgedeelte van de woonkamer is aan de voorzijde gelegen en het grote raam biedt uitzicht over de tuin en de straat.







Keuken

Aan de achterzijde tref je de leefkeuken en deze is extra groot door de aanbouw welke gerealiseerd is. Er is een inrichting in hoekopstelling met koelkast, combi-oven en vaatwasser. Verder is er nog een eiland met 5-pits gasfornuis en afzuigkap. De keuken is ook voorzien van een close-in boiler van 10 liter, waardoor direct warm water beschikbaar is. Middels openslaande deuren is er toegang tot de tuin en eveneens via een loopdeur.

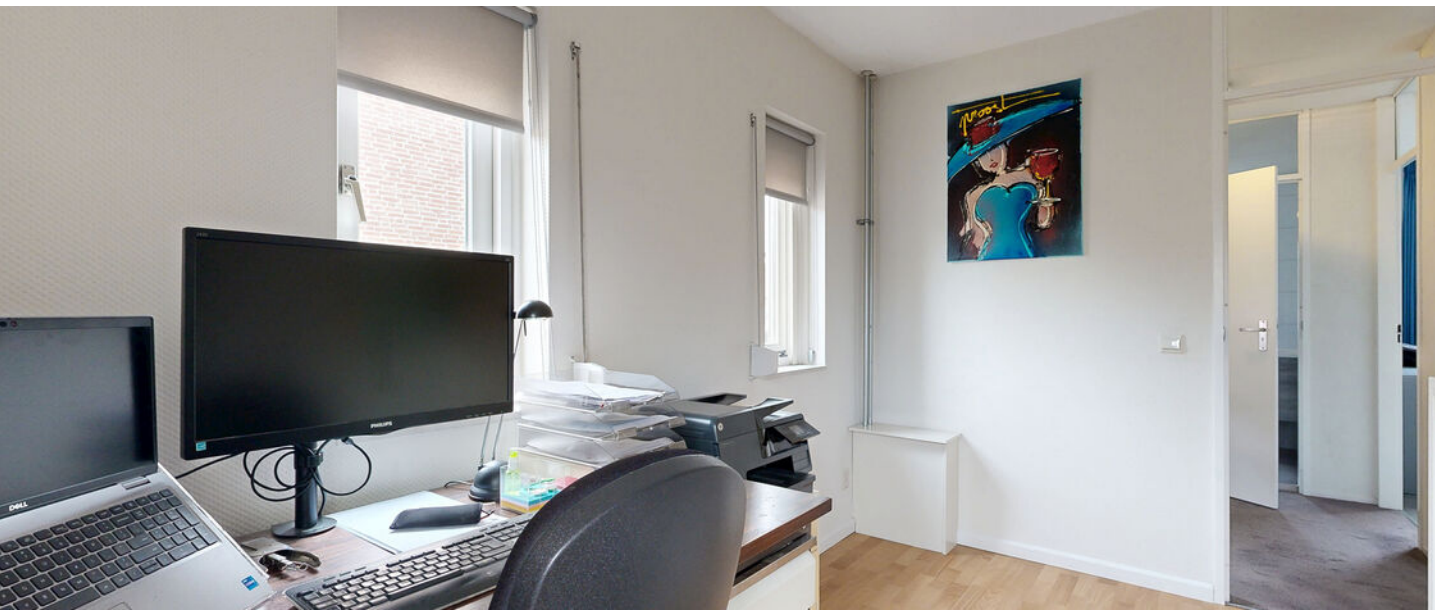




Eerste verdieping

Overloop met trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.





Slaapkamers

Twee van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen. De grootste van de twee is voorzien van een vaste kledingkast. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ook van een mooi formaat.





Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en keurig afgewerkt. Er is een ligbad, een wandcloset, wastafel in meubel en inloopdouche. Van alle gemakken voorzien dus!







Tweede verdieping

Overloop met dakkapel, aansluitingen voor de wasapparatuur, opstelplaats van de cv-ketel (Nefit Trendline HR combi 2019) en er is toegang tot de twee slaapkamers. Met deze twee slaapkamers erbij kom je dus op een totaal van maar liefst 5 slaapkamers!





Slaapkamers tweede verdieping

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel en de slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakraam. Deze laatste ruimte kan desgewenst ook benut worden als berging.





Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd met een groot terras, borders en kunstgazon. Achterin de tuin is een overkapping gemaakt met daaraan grenzend een berging welke voorzien is van elektra.







Plattegrond begane grond



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

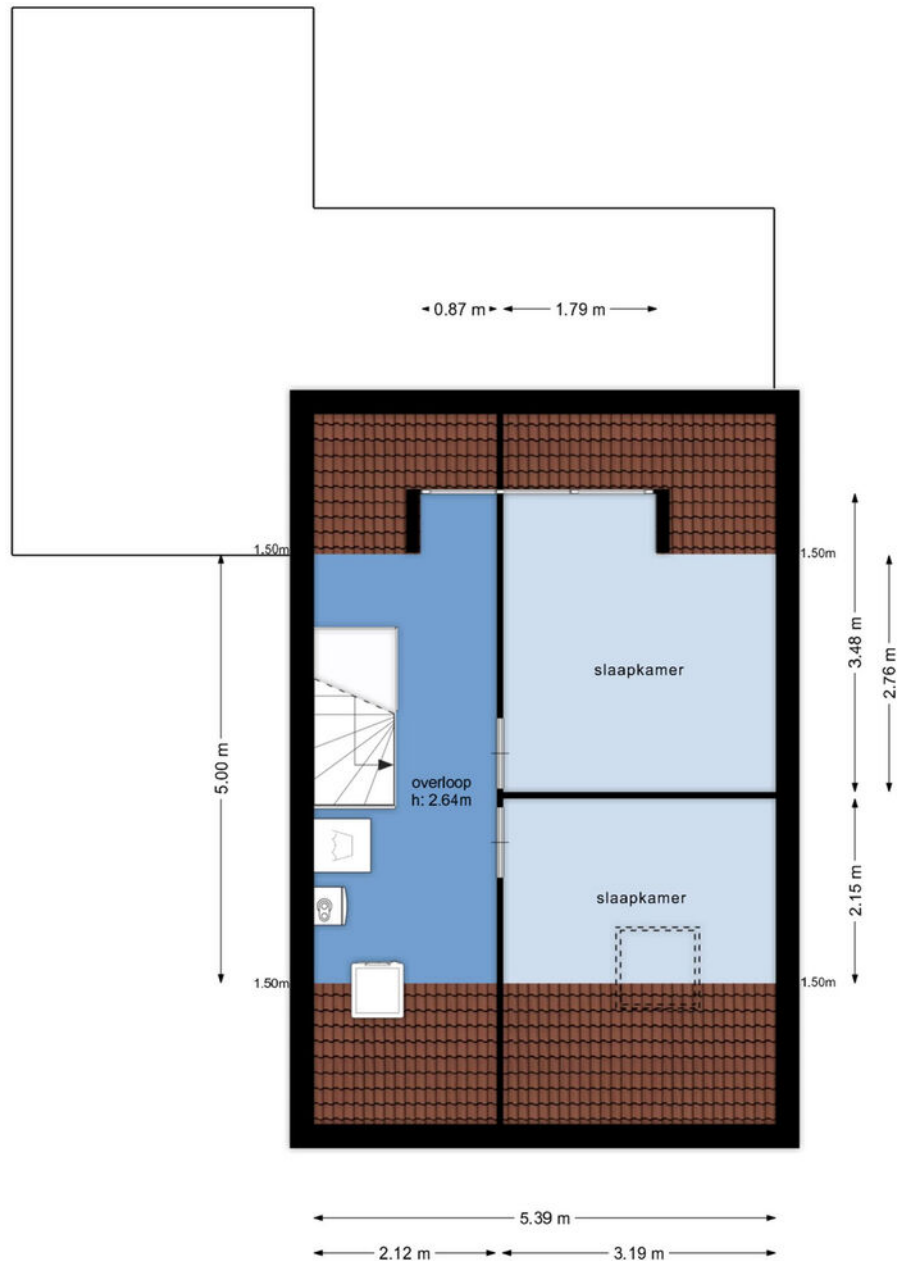


Plattegrond 1e verdieping



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

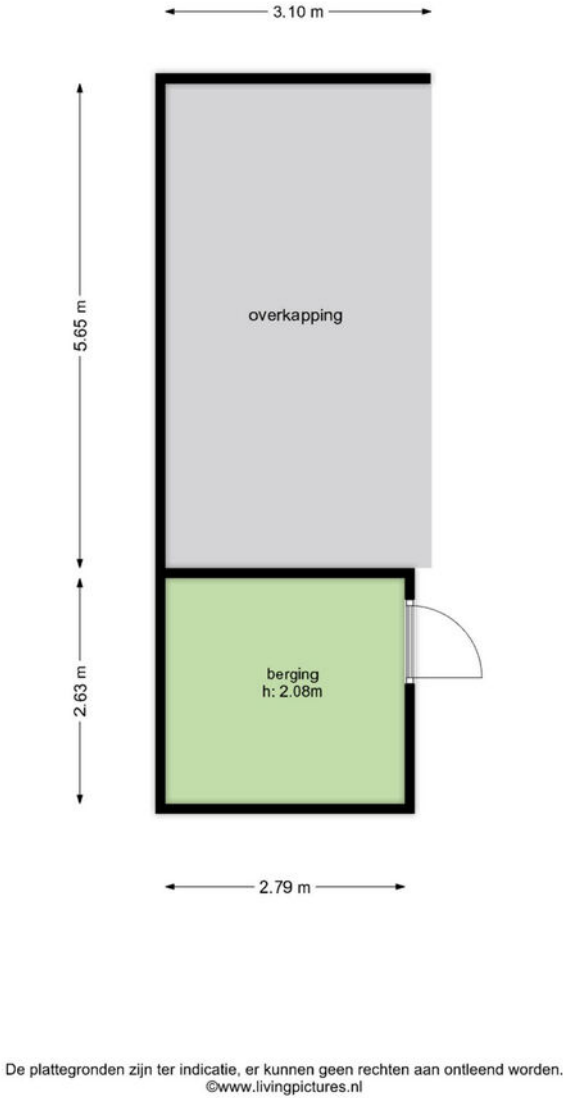
Plattegrond 2e verdieping



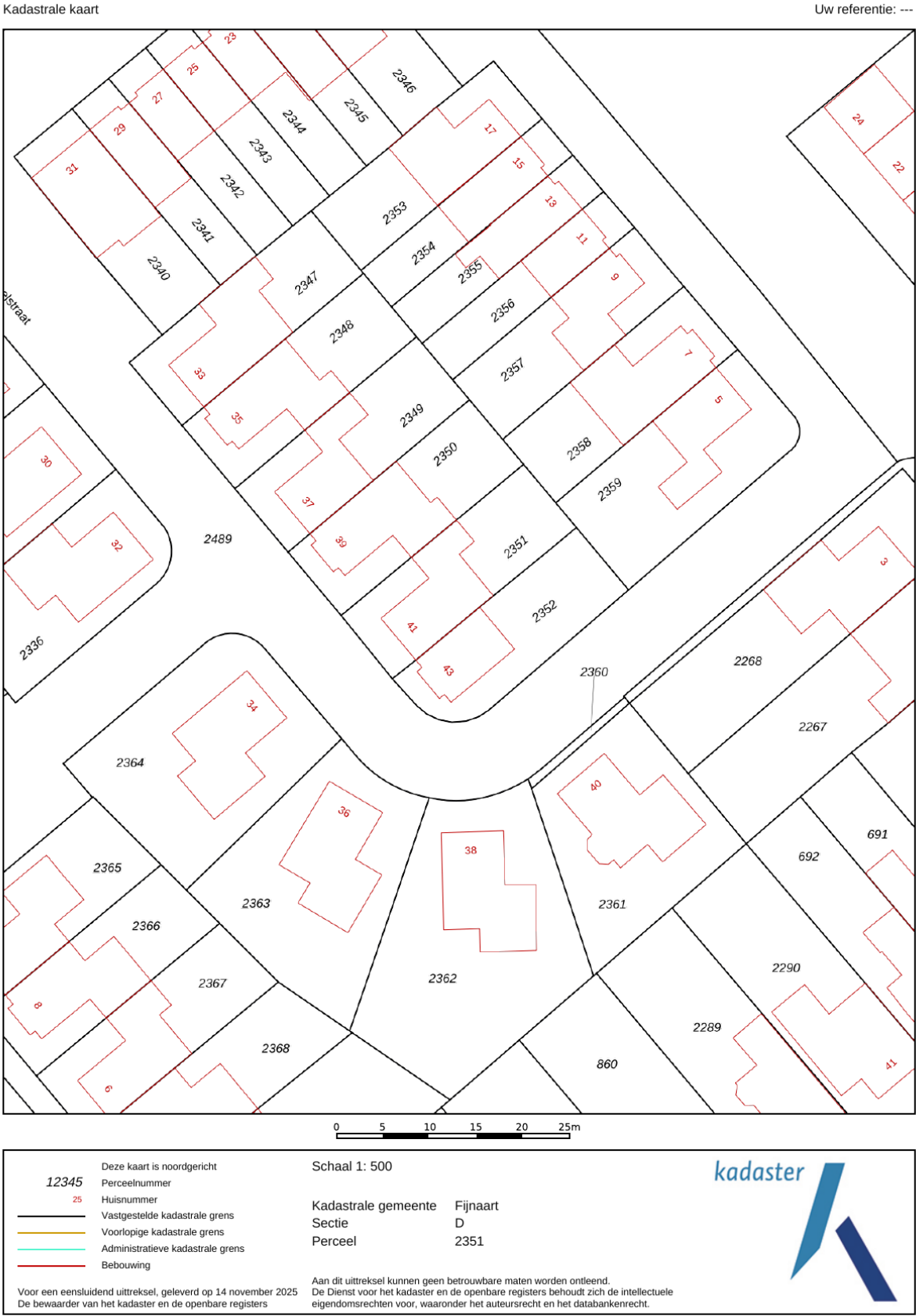
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl



Plattegrond berging/overkapping

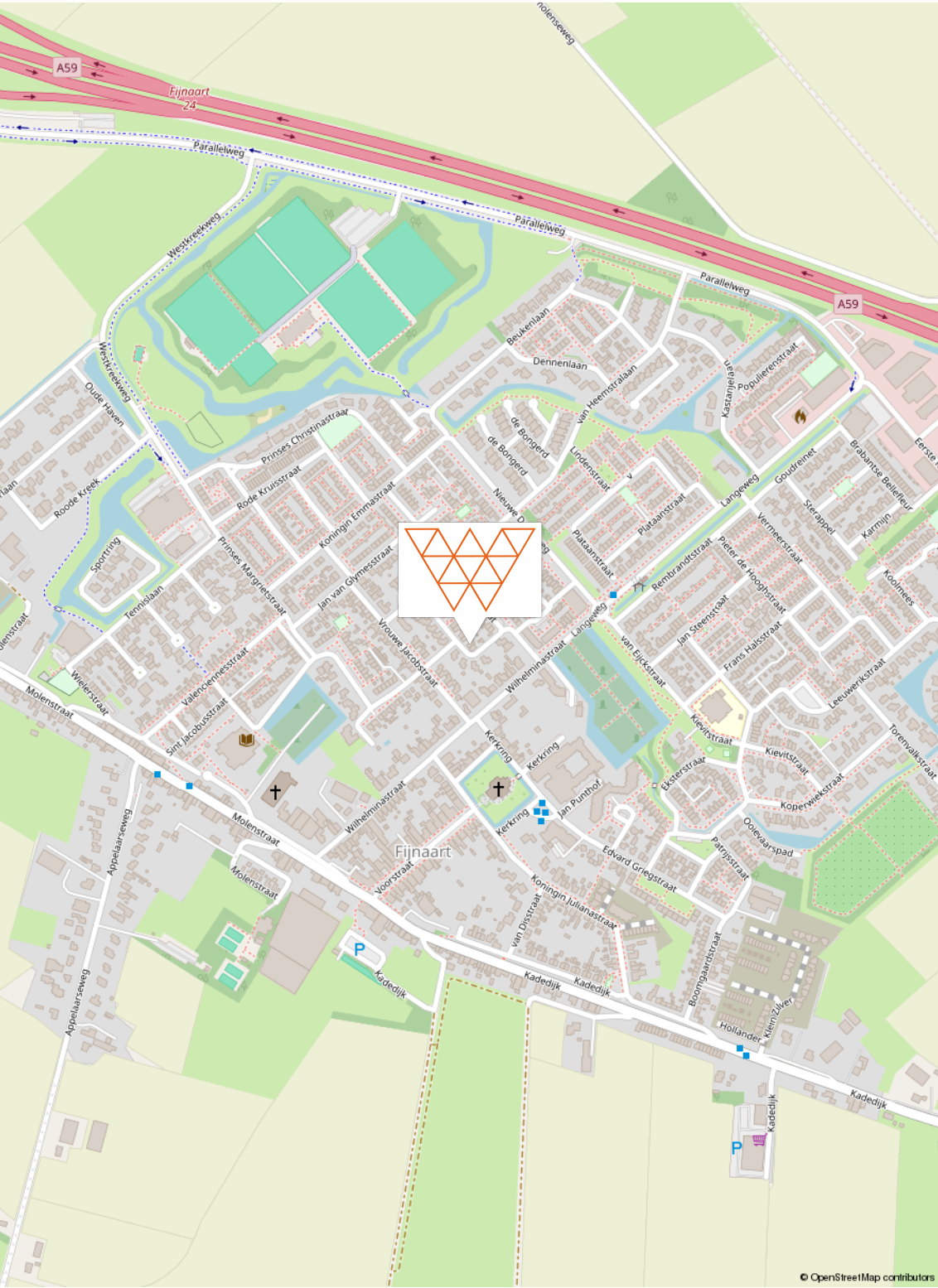


Kadastrale kaart



Locatie

Parelstraat 41
4793 CM, Fijnaart
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	
- Lamp boven eettafel in de keuken		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten op zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- hordeur voor buitendeur keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



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