



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Ruime
vrijstaande
woning!

Perceel van 707m²

Gelegen op een rustige locatie

5 slaapkamers

Royale keuken

Zwemstraat 5

Fijnaart

Vraagprijs € 850.000 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

Zwemstraat 5 Fijnaart

Vrijstaand wonen met een zee
aan ruimte en allure!

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 met een zee aan ruimte en allure! Je hebt namelijk de beschikking over een woonoppervlakte van zo'n 237m² wonen en een perceel eigen grond van 707m². Ruimte genoeg dus om riant te wonen en volop te genieten van zowel de binnen- als buitenruimte. Deze woning biedt een mooie lichte tuingerichte woonkamer, een aparte werkkamer, royale keuken, vijf (!) slaapkamers en maar liefst twee badkamers.



Los van dit alles is er nog een aangebouwde tuinkamer die een mooie natuurlijke overgang vormt tussen binnen en buiten, een carport om de auto droog te parkeren, te laden en als laatste hebben we dan nog de garage. Deze is eveneens gemetseld en kan voor diverse doeleinden gebruikt worden.

De tuin is aangelegd met diverse terrassen, borders en een groot gazon. De kinderen kunnen hier naar hartenlust spelen.

Kortom, zoek je een woning met veel ruimte in en om de woning, die ook nog eens gelegen is op een fijne, rustige locatie, dan is deze woning de perfecte match!



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2009
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Garage	Voorzien van elektra en water

Maten object

Aantal kamers	7
Inhoud	1000 m ³
Perceeloppervlakte	707 m ²
Woonoppervlakte	237 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	<div><div>A</div></div>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2023

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1500 cm
Tuin breedte	2000 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	verzorgd



Moderne ruime
badkamer!

Indeling

Begane grond:

Je stapt de woning binnen in een entree welke gelijk de juiste indruk geeft van het kaliber van deze woning. Een ruime hal biedt toegang tot diverse ruimtes. Je hebt hier als eerste een vaste kast met drie deuren welke ideaal is voor de garderobe, de meterkast (8 groepen, groep zonnepanelen, groep autolader en 2 aardlekschakelaars), geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en er is toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is indrukwekkend, wat een ruimte en licht. Je hebt hier plek genoeg voor een grote eettafel - vlakbij de keuken - en helemaal achterin is ruimte voor de zithoek. Hier is ook de houtkachel gesitueerd, heerlijk voor de koude dagen. Doordat de woonkamer aan de achterzijde is gelegen heb je hier ook mooi zicht op de tuin.

Vanuit de woonkamer is de keuken te bereiken, de tuinkamer en de werkkamer. Laten we bij de keuken beginnen. Deze is ook weer ruim van opzet. Er is een

inrichting in hoekopstelling met ingebouwde 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. Aan de andere kant is een wandopstelling met ingebouwde oven. Daarnaast beschik je over volop bergruimte dankzij de vele kasten en mocht dat niet genoeg zijn, is er nog extra ruimte in de bijkeuken.

In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien en er is een grote vaste kast met schuifdeuren. Deze laatste is ideaal voor het opbergen van de voorraad.

De tuinkamer ligt aan de zijkant van de woning. Deze ruimte zorgt voor een vloeiende overgang tussen binnen en buiten. Je hebt rondom glas en ervaart de tuin dus optimaal. De kopse kant bestaat geheel uit deuren, bij mooi weer kun je alles dus openzetten.

Dan door naar de werkkamer. Deze is gelegen aan de voorzijde en je kijkt hier mooi weg over de rustige straat. Een heerlijk plekje om te werken. Omdat deze



ruimte van de woonkamer toegankelijk is kun je hem ook perfect benutten als speelkamer voor kinderen.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de vier slaapkamers, de badkamer en toiletruimte.

De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Ook de badkamer is geheel betegeld en hier heb je eveneens enorm veel ruimte. Er is een ligbad, dubbele wastafel in meubel en een heerlijke douche.

Twee van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en bieden een vast bed voor kinderen. De derde slaapkamer is aan de zijkant gelegen en de vierde aan

de achterkant. Alle vier de slaapkamers zijn ruim bemeten en zijn ruim genoeg voor bijvoorbeeld opgroeiende pubers welke behoefte hebben aan hun eigen plek.

Tweede verdieping:

Je komt boven op een grote overloop. Hier is de opstelplaats van de cv-ketel (Atag HR combi 2023), de unit van de mechanische ventilatie, de omvormer voor de zonnepanelen en de boiler. Vanaf de overloop is nog een vijfde slaapkamer te bereiken. Deze slaapkamer is ook weer ruim en een dakraam zorgt voor daglicht. Vanuit de slaapkamer zijn diverse bergruimtes en vaste kasten te bereiken en ook is er een badkamer en-suite, ideaal voor gasten of wellicht een wellness plekje voor jezelf.

Deze badkamer is betegeld en voorzien van een douche, wandcloset en dubbele wastafel in meubel.

Tuin:

De tuin is in de breedte achter de woning gelegen. Wat een heerlijke plek om te ontspannen. Direct achter de woning is een veranda gemaakt om droog naar de carport te kunnen lopen. Verder is de stenen garage te bereiken vanuit de tuin. Er is elektra, een gootsteen met kraan en verder is er een kanteldeur naar de oprit. Direct voor de garage is een grote carport met plek voor meerdere auto's.

De tuin is aangelegd met meerdere terrassen, er is een stuk gazon, mooie

groene borders en volwassen fruitbomen. Direct achter de garage is nog een handige berging gemaakt voor fietsen en hier is ook een poort naar het achtergelegen pad. Bij de zijgevel van de woning is een kraantje aanwezig.

Algemeen:

- De begane grond is voorzien van vloerverwarming, te weten de woonkamer, keuken, bijkeuken en toilet;
- Op het dak van de woning liggen 23 zonnepanelen;
- Alle vloeren zijn uitgevoerd in beton;
- De woning is op verschillende plekken voorzien van screens en rolluiken;
- Fijnaart ligt uiterst centraal ten opzichte van steden zoals Rotterdam, Antwerpen en Breda. Zowel met de auto als openbaar vervoer.





Entree

Je stapt de woning binnen in een entree welke gelijk de juiste indruk geeft van het kaliber van deze woning. Een ruime hal biedt toegang tot diverse ruimtes. Je hebt hier als eerste een vaste kast met drie deuren welke ideaal is voor de garderobe, de meterkast (8 groepen, groep zonnepanelen, groep autolader en 2 aardlekschakelaars), geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteinje, trapopgang naar de eerste verdieping en er is toegang tot de woonkamer.





Woonkamer

De woonkamer is indrukwekkend, wat een ruimte en licht. Je hebt hier plek genoeg voor een grote eettafel - vlakbij de keuken - en helemaal achterin is ruimte voor de zithoek. Hier is ook de houtkachel gesitueerd, heerlijk voor de koude dagen. Doordat de woonkamer aan de achterzijde is gelegen heb je hier ook mooi zicht op de tuin.







Keuken

Vanuit de woonkamer is de keuken te bereiken, de tuinkamer en de werkkamer. Laten we bij de keuken beginnen. Deze is ook weer ruim van opzet. Er is een inrichting in hoekopstelling met ingebouwde 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. Aan de andere kant is een wandopstelling met ingebouwde oven. Daarnaast beschik je over volop bergruimte dankzij de vele kasten en mocht dat niet genoeg zijn, is er nog extra ruimte in de bijkeuken.







Tuinkamer

De tuinkamer ligt aan de zijkant van de woning. Deze ruimte zorgt voor een vloeiende overgang tussen binnen en buiten. Je hebt rondom glas en ervaart de tuin dus optimaal. De kopse kant bestaat geheel uit deuren, bij mooi weer kun je alles dus openzetten.



Bijkeuken

In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien en er is een grote vaste kast met schuifdeuren. Deze laatste is ideaal voor het opbergen van de voorraad.





Werkkamer

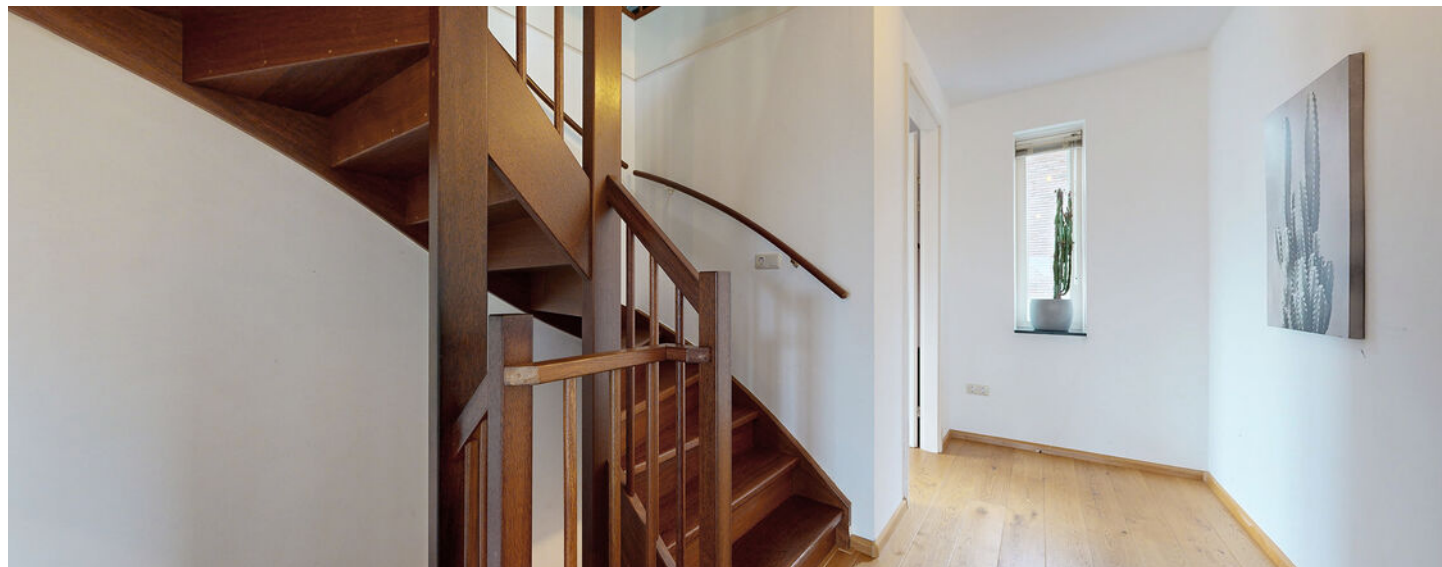
Dan door naar de werkkamer. Deze is gelegen aan de voorzijde en je kijkt hier mooi weg over de rustige straat. Een heerlijk plekje om te werken. Omdat deze ruimte van de woonkamer toegankelijk is kun je hem ook perfect benutten als speelkamer voor kinderen.





Eerste verdieping

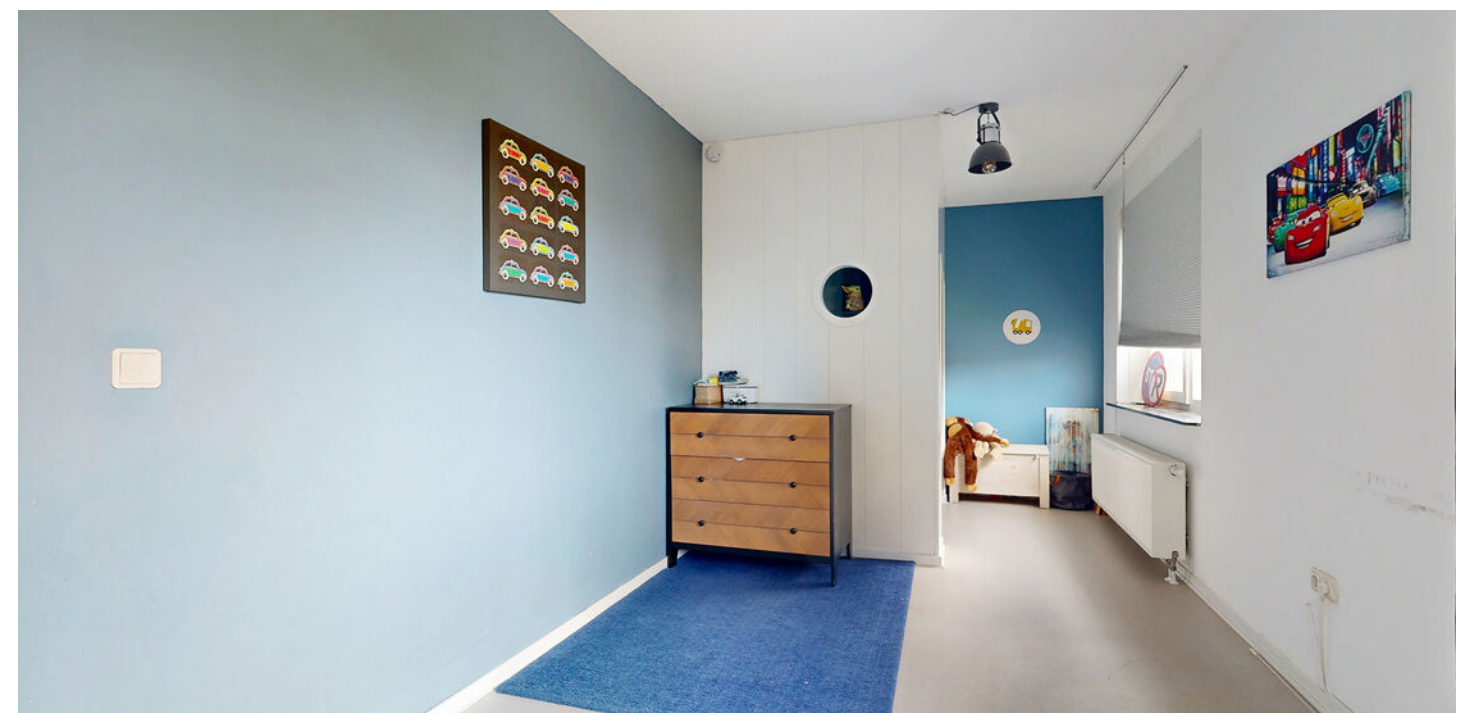
Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de vier slaapkamers, de badkamer en toiletruimte.

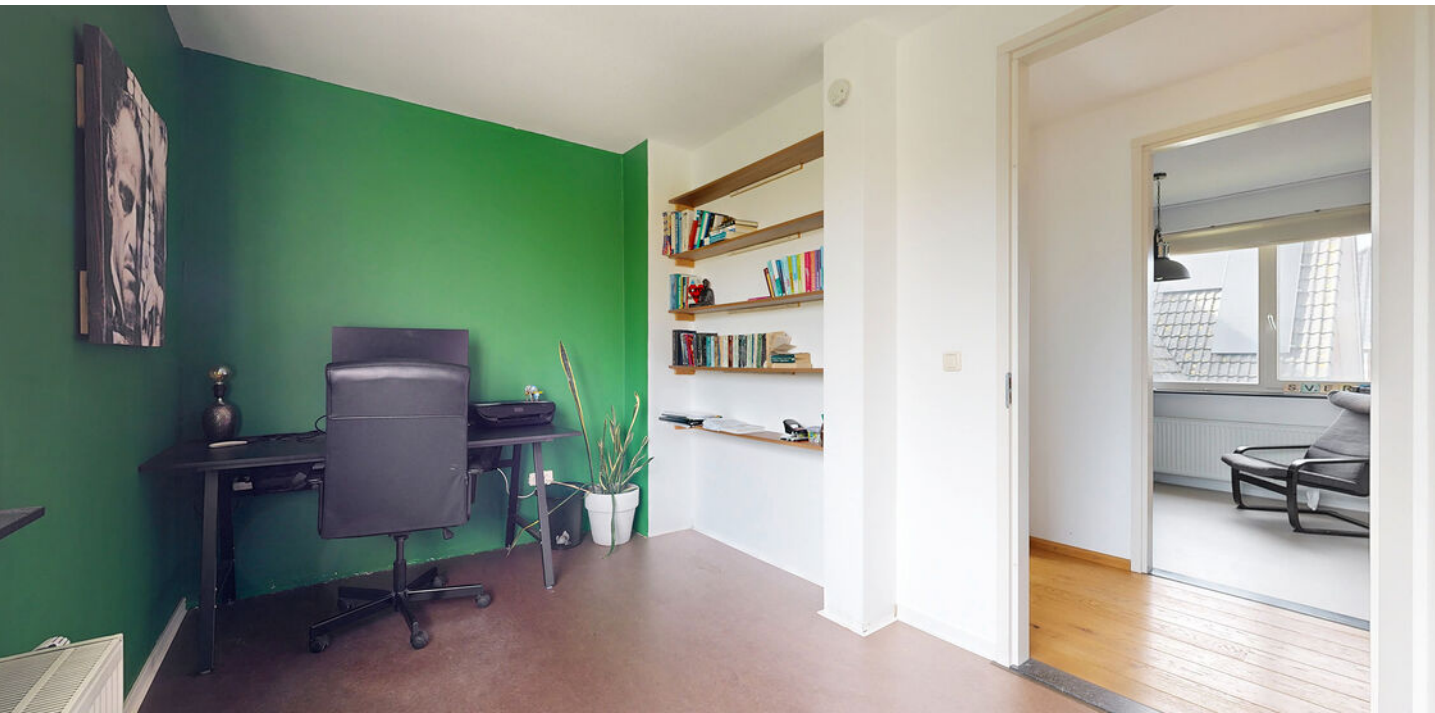


Slaapkamers

Twee van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en bieden een vast bed voor kinderen. De derde slaapkamer is aan de zijkant gelegen en de vierde aan de achterkant. Alle vier de slaapkamers zijn ruim bemeten en zijn ruim genoeg voor bijvoorbeeld opgroeiende pubers welke behoefte hebben aan hun eigen plek.









Badkamer

De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Ook de badkamer is geheel betegeld en hier heb je eveneens enorm veel ruimte. Er is een ligbad, dubbele wastafel in meubel en een heerlijke douche.





Tweede verdieping

Je komt boven op een grote overloop. Hier is de opstelplaats van de cv-ketel (Atag HR combi 2023), de unit van de mechanische ventilatie, de omvormer voor de zonnepanelen en de boiler.





Slaapkamer

Vanaf de overloop is nog een vijfde slaapkamer te bereiken. Deze slaapkamer is ook weer ruim en een dakraam zorgt voor daglicht. Vanuit de slaapkamer zijn diverse bergruimtes en vaste kasten te bereiken en ook is er een badkamer en-suite, ideaal voor gasten of wellicht een wellness plekje voor jezelf.





Tweede badkamer

Deze badkamer is betegeld en voorzien van een douche, wandcloset en dubbele wastafel in meubel.





Tuin

De tuin is in de breedte achter de woning gelegen. Wat een heerlijke plek om te ontspannen. Direct achter de woning is een veranda gemaakt om droog naar de carport te kunnen lopen.

De tuin is aangelegd met meerdere terrassen, er is een stuk gazon, mooie groene borders en volwassen fruitbomen.







Garage

Verder is de stenen garage te bereiken vanuit de tuin. Er is elektra, een gootsteen met kraan en verder is er een kanteldeur naar de oprit. Direct voor de garage is een grote carport met plek voor meerdere auto's. Direct achter de garage is nog een handige berging gemaakt voor fietsen en hier is ook een poort naar het achtergelegen pad. Bij de zijgevel van de woning is een kraantje aanwezig.





Architectural floor plan of a house with dimensions and room labels. The plan includes a kitchen, living room, dining room, bedrooms, bathroom, and a garage. Dimensions are provided for various sections and overall measurements.

Room Labels and Dimensions:

- garage:** h. 2.40m
- keuken:** h. 2.40m
- woonkamer:** h. 2.60m
- slaapkamer:** h. 2.40m
- slaapkamer:** h. 2.70m
- badkamer:** h. 2.40m
- overloop**
- gang**
- entree**
- terras**
- tuin**

Dimensions:

- Overall width: 12.5 m
- Overall depth: 13.96 m
- Garage width: 6.70 m
- Kitchen width: 6.25 m
- Living room width: 6.94 m
- Bedroom width: 4.00 m
- Bedroom width: 3.73 m
- Bedroom width: 3.00 m
- Bedroom width: 4.54 m
- Bedroom width: 5.09 m
- Bedroom width: 7.50 m
- Bedroom width: 4.60 m
- Bedroom width: 5.17 m
- Bedroom width: 2.67 m
- Bedroom width: 2.04 m
- Bedroom width: 4.00 m
- Bedroom width: 3.00 m

De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
Omschrijving: Houten huis met 3 slaapkamers en 1 badkamer.



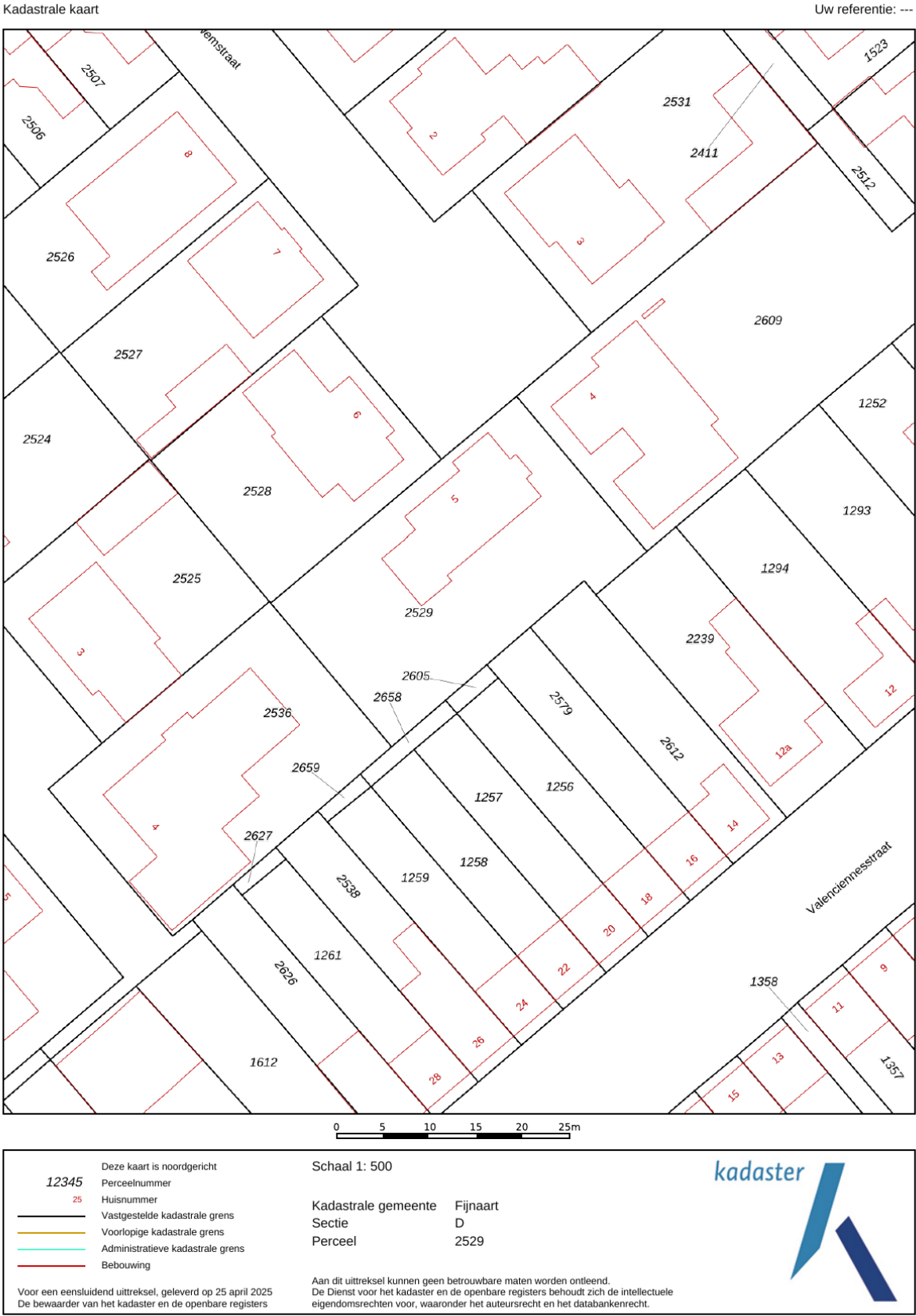
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart



Locatie

Zwemstraat 5
4793 DE, Fijnaart
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Kasten slaapkamers	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelvriescombinatie in Serre		X	

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
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		
- Badkame / Toilet Zolder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
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			
- (sier)hek	X		
- Trampoline		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. 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