



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Gelegen op  
een mooie  
locatie!

Eigen oprit

Op loopafstand van het centrum

Instapklaar

Multifunctionele ruimte

**Oranjestraat 9**

Klundert

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

**Oranjestraat 9**  
Klundert

*Sfeervolle geschakelde  
erkerwoning!*



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

Wat een plaatje! Een sfeervolle geschakelde erkerwoning welke perfect is afgewerkt en ook nog eens gelegen is op een mooie locatie. Je hebt namelijk aan de voorzijde een mooie open ligging en je woont op loopafstand van het centrum. Vrijheid voor de deur en de voorzieningen nabij. Als dat geen mooie combinatie is.

Onder de kap schuilt ook lekker wat ruimte met een woonoppervlakte van zo'n 124 vierkante meter. Dit manifesteert zich in de vorm van een ruime woonkamer, dichte keuken met alles erop en eraan, riante multifunctioneel te gebruiken ruimte/garage, drie slaapkamers en twee badkamers. Verder heb je een eigen oprit en zowel de voor- als de achtertuin is keurig aangelegd.



# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1955
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Garage	Voorzien van verwarming, elektra en van water
Schuur / berging	Voorzien van elektra

## Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	414 m³
Perceeloppervlakte	208 m²
Woonoppervlakte	124 m²

## Energie & isolatie

Energietabel	<b>E</b>
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR+ glas, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2021

## Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	900 cm
Tuin breedte	800 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd





*Perfect afgewerkte woning!*

## Indeling

### Begane grond:

Je komt de woning binnen in een stijlvolle entree. Hier springt gelijk het leuke boogje in het oog. In de entree tref je de meterkast (6 groepen en aardlekschakelaar) aan, je kunt via een trap naar de eerste verdieping, er is een praktische kelderkast, deels betegelde toiletruimte met duoblok en je kunt jouw weg vervolgen naar de woonkamer en de keuken.

De woonkamer heeft een fijne indeling. Door de erker aan de voorzijde heb je een mooie lichtinval en lekker wat extra zicht. Centraal in de woonkamer is de houtkachel aanwezig. Door de plaatsing in het midden heb je hier voor in het zitgedeelte plezier van, maar ook aan de achterzijde bij het eetgedeelte. Door de grote ramen aan de achterzijde kijk je zittend aan de tafel lekker over de tuin uit.

Door naar de keuken welke in een aparte ruimte is. Hier ligt de vloer mooi doorgelegd vanuit de hal. Er is een inrichting in hoekopstelling met ingebouwde vaatwasser, afzuigkap en er is een fornuis met 6 gaspitten en grote oven. Vanuit de

keuken kun je doorlopen naar de multifunctionele ruimte/garage.

De multifunctionele ruimte/garage is strak afgewerkt met stucwerk op de wanden en plafonds. Verder is er een grote vaste kast met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur. Middels openslaande deuren is de oprit te bereiken en via een loopdeur de tuin.

### Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de twee slaapkamers en de twee badkamers.

De ene badkamer is keurig afgewerkt in een lichte kleurstelling. Er is een royaal ligbad, dubbele wastafel in meubel en een wandcloset. De andere badkamer is vergelijkbaar afgewerkt en hier heb je een douche.

Een van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en de andere aan de achterzijde. Beide slaapkamers zijn van een mooi formaat en zijn allebei voorzien van een vaste kast.

### Tweede verdieping:

Overloop met dakraam (2024), opstelplaats cv-ketel (Vaillant HR combi), ruimte voor een thuiswerkplek, bergruimte achter de knieschotten en toegang tot een derde slaapkamer.

Deze derde slaapkamer heeft bergruimte achter de knieschotten en een dakkapel zorgt voor extra ruimte en licht.

### Tuin:

De tuin is verzorgd aangelegd met mooie materialen. Er zijn diverse terrassen aanwezig, je hebt dus plek voor de eettafel en de loungeset. Tevens is de tuin voorzien van led tuinverlichting op een schemerschakelaar.

Verder is er een overkapt gedeelte en aansluitend een houten berging met elektra. Via een poort is het achterpad te bereiken.

### Algemeen:

- De voorzijde is voorzien van markiezen (vernieuwd in 2023);
- De achterzijde is voorzien van rolluiken op de begane grond en eerste verdieping;
- De woning is voorzien van nieuwe zinken goten en regenafvoer (2024);
- Ruime parkeer gelegenheid op eigen erf;
- Vrije ligging aan de voorzijde.







## Entree

Je komt de woning binnen in een stijlvolle entree. Hier springt gelijk het leuke boogje in het oog. In de entree tref je de meterkast (6 groepen en aardlekschakelaar) aan, je kunt via een trap naar de eerste verdieping, er is een praktische kelderkast, deels betegelde toiletruimte met duoblok en je kunt jouw weg vervolgen naar de woonkamer en de keuken.







## Woonkamer

De woonkamer heeft een fijne indeling. Door de erker aan de voorzijde heb je een mooie lichtinval en lekker wat extra zicht. Centraal in de woonkamer is de houtkachel aanwezig. Door de plaatsing in het midden heb je hier voor in het zitgedeelte plezier van, maar ook aan de achterzijde bij het eetgedeelte. Door de grote ramen aan de achterzijde kijk je zittend aan de tafel lekker over de tuin uit.











## Keuken

Door naar de keuken welke in een aparte ruimte is. Hier ligt de vloer mooi doorgelegd vanuit de hal. Er is een inrichting in hoekopstelling met ingebouwde vaatwasser, afzuigkap en er is een fornuis met 6 gaspitten en grote oven. Vanuit de keuken kun je doorlopen naar de multifunctionele ruimte/garage.







## Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de twee slaapkamers en de twee badkamers.



## Garage

De multifunctionele ruimte/garage is strak afgewerkt met stucwerk op de wanden en plafonds. Verder is er een grote vaste kast met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur. Middels openslaande deuren is de oprit te bereiken en via een loopdeur de tuin.







## Slaapkamers

Een van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en de andere aan de achterzijde. Beide slaapkamers zijn van een mooi formaat en zijn allebei voorzien van een vaste kast.







### Badkamers

De ene badkamer is keurig afgewerkt in een lichte kleurstelling. Er is een royaal ligbad, dubbele wastafel in meubel en een wandcloset. De andere badkamer is vergelijkbaar afgewerkt en hier heb je een douche.







## Tweede verdieping

Overloop met dakraam (2024), opstelplaats cv-ketel (Vaillant HR combi), ruimte voor een thuiswerkplek, bergruimte achter de knieschotten en toegang tot een derde slaapkamer.



## Slaapkamer

Deze derde slaapkamer heeft bergruimte achter de knieschotten en een dakkapel zorgt voor extra ruimte en licht.







## Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd met mooie materialen. Er zijn diverse terrassen aanwezig, je hebt dus plek voor de eettafel en de loungeset. Tevens is de tuin voorzien van led tuinverlichting op een schemerschakelaar.

Verder is er een overkapt gedeelte en aansluitend een houten berging met elektra. Via een poort is het achterpad te bereiken.











## Plattegrond begane grond



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



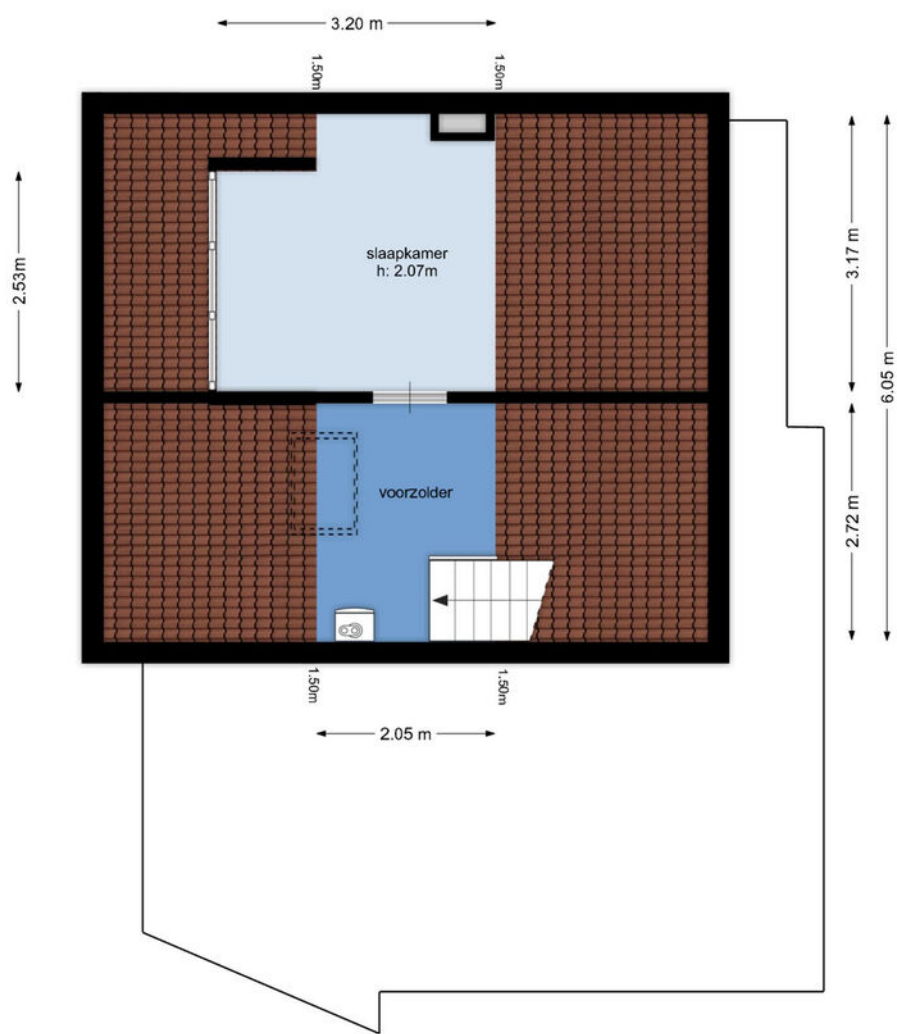


Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond 2e verdieping

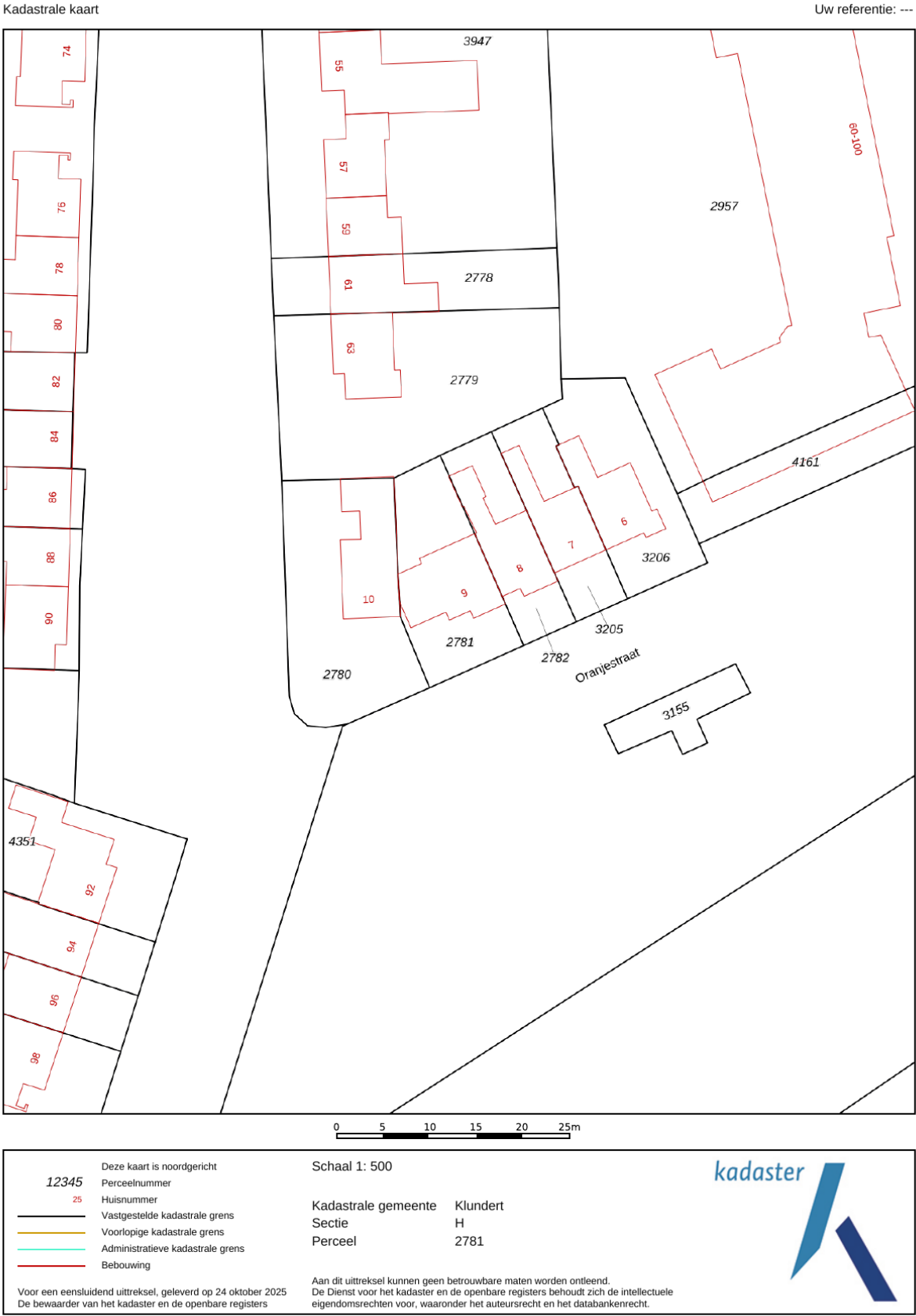


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl





# Kadastrale kaart



# Locatie

**Oranjestraat 9**  
4791 JS, Klundert  
Noord-Brabant





Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Tegels garage	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		





## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Planten potten gaan mee		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