



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Prachtige
groene
locatie!

Royale achtertuin

Eigen garage en een ruime oprit

Riante living

Groot perceel van 523m²

Molenberglaan 18

Klundert

Vraagprijs € 600.000 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

Molenberglaan 18
Klundert

*Vrijstaand wonen op een
statige locatie!*

Meer informatie
over deze woning
vindt u op onze
website.

**Veel kijkplezier
gewenst!**

team Van Wensen.



In het kort

Vrijstaand wonen met garage en ruime oprit op een mooie groene locatie vlakbij de monumentale vestingwallen, uitstekende uitvalswegen en tegelijk ook op loopafstand van het mooie Klundertse centrum. Deze goed onderhouden woning staat op een perceel eigen grond van 523m2 met aan de voorzijde uitzicht richting de Suijkerberch. De woning is aan de achterzijde fraai uitgebouwd waardoor een riante living is ontstaan waarbij de vloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Vanuit de woonkamer is de royale achtertuin te bereiken met gazon, borders, volwassen bomen struiken en hagen. Een mooie groene oase waar plaats is voor rust en ontspanning. Kortom een mooie woning op een statige locatie in een goede staat van onderhoud.



Kenmerken

Object gegevens

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Soort | Eengezinswoning |
| Type | Vrijstaande woning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwjaar/-periode | 1960 |
| Ligging | In woonwijk |
| Garage | Voorzien van verwarming en elektra |

Maten object

| | |
|--------------------|--------|
| Aantal kamers | 5 |
| Inhoud | 600 m³ |
| Perceeloppervlakte | 523 m² |
| Woonoppervlakte | 171 m² |

Energie & isolatie

| | |
|---------------------|--|
| Energietabel | B |
| Isolatie | Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Verwarming | C.v.-ketel |
| Warmwater | C.v.-ketel |
| Bouwjaar C.V. ketel | 2020 |

Tuingegevens

| | |
|----------------------|------------|
| Tuin | achtertuin |
| Tuin diepte / lengte | 1250 cm |
| Tuin breedte | 1600 cm |
| Ligging | west |
| Kwaliteit | verzorgd |



Zeer goed onderhouden woning!

Indeling

Begane grond:

Entree, ruime hal met meterkast (5 groepen, 1 3-fasen groep en 2 aardlekschakelaars), daarnaast een uitbreiding op de meterkast met 9 extra groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar, trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de open kelderkast en toegang tot de woonkamer. De riante uitgebouwde woonkamer is licht dankzij de vele en grote raampartijen. Op de vloer liggen plavuizen en tevens wanden zijn afgewerkt met spachtelputz. Centraal staat de open haard. Een sfeervol punt in de living. In de achtergevel zitten openslaande deuren naar de achtertuin. In de aanbouw zijn in het plafond inbouwspots verwerkt en tegen de wand hangt een airconditioning uit 2023 waarmee in de winter verwarmd wordt en in de zomer gekoeld. De open keuken is voorzien van een keukeninrichting in hoekopstelling met een oven, een magnetron, een apothekerskast, een koelvriescombinatie, een volledig geïntegreerde vaatwasmachine, een 2-pits gaskookplaat, een een 2-pits keramische kookplaat en een geïntegreerd

stoomapparaat. Tot slot hangt boven het kookgedeelte een afzuigkap. Vanuit de keuken is de royale bijkeuken te bereiken met een openslaande deur naar de achtertuin, de aansluitingen voor de wasapparatuur, een uitstortgootsteen met warm en koud stromend water, toegang tot de stookruimte met de CV ketel (Intergas HR combi 2020). Tevens is vanuit de bijkeuken de aangebouwde garage te bereiken met een garagedeur, een separate loopdeur, een betonnen vloer, verwarming en elektra. In de woonkamer, de keuken en de bijkeuken ligt vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers (voorheen 3) en de badkamer. De hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning, waarmee zowel verwarmd alsmede gekoeld kan worden, een werkplek en een openslaande deur naar het platte dak van de aanbouw.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, een bidet, een

wandcloset, een wastafel en een ruime douche.

Tweede verdieping:

Via de tweede slaapkamer is de vaste trap naar de zolderverdieping te bereiken met de voorzolder met bergruimte en toegang tot 2 slaapkamers welke beide zijn uitgevoerd met een kunststof dakkapel en een wastafel met warm en koud stromend water.

De grootste slaapkamer biedt eveneens bergruimte achter de knieschotten.

Achtertuin:

Een oase van groen en rust. Met terrassen, borders, gazon, een vijver, volwassen struiken en bomen is dit een tuin zoals we vandaag de dag niet veel meer tegen komen.

Voortuin:

De voortuin biedt ruimte aan meerdere auto's, gazon borders en hagen. De mooie afstand tot de straat zorgt ervoor dat de woning een extra mooie uitstraling krijgt.

Algemeen:

- Het achterste strookje grond van circa 6.50 meter diep en ongeveer 150m2 wordt gehuurd van de gemeente Moerdijk;
- De woning is voorzien van 15 zonnepanelen uit 2023;
- De woning is voorzien van een alarminstallatie;
- Van de hoofdslaapkamer is gemakkelijk weer om te bouwen tot 2 slaapkamers waardoor er in totaal 5 slaapkamers ontstaan.



Entree

Entree, ruime hal met meterkast (5 groepen, 1 3-fasen groep en 2 aardlekschakelaars), daarnaast een uitbreiding op de meterkast met 9 extra groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar, trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de open kelderkast en toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

De riante uitgebouwde woonkamer is licht dankzij de vele en grote raampartijen. Op de vloer liggen plavuizen en tevens wanden zijn afgewerkt met spachtelputz. Centraal staat de open haard. Een sfeervol punt in de living. In de achtergevel zitten openslaande deuren naar de achtertuin. In de aanbouw zijn in het plafond inbouwspots verwerkt en tegen de wand hangt een airconditioning uit 2023 waarmee in de winter verwarmd wordt en in de zomer gekoeld.





Keuken

De open keuken is voorzien van een keukeninrichting in hoekopstelling met een oven, een magnetron, een apothekerskast, een koelvriescombinatie, een volledig geïntegreerde vaatwasmachine, een 2-pits gaskookplaat, een een 2-pits keramische kookplaat en een geïntegreerd stoomapparaat. Tot slot hangt boven het kookgedeelte een afzuigkap.





Bijkeuken

Vanuit de keuken is de royale bijkeuken te bereiken met een openslaande deur naar de achtertuin, de aansluitingen voor de wasapparatuur, een uitstortgootsteen met warm en koud stromend water, toegang tot de stookruimte met de CV ketel (Intergas HR combi 2020).

Tevens is vanuit de bijkeuken de aangebouwde garage te bereiken met een garagedeur, een separate loopdeur, een betonnen vloer, verwarming en elektra.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers (voorheen 3) en de badkamer.





Slaapkamers

De hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning, waarmee zowel verwarmd alsmede gekoeld kan worden, een werkplek en een openslaande deur naar het platte dak van de aanbouw.





Tweede verdieping

Via de tweede slaapkamer is de vaste trap naar de zolderverdieping te bereiken met de voorzolder met bergruimte en toegang tot 2 slaapkamers.

Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, een bidet, een wandcloset, een wastafel en een ruime douche.



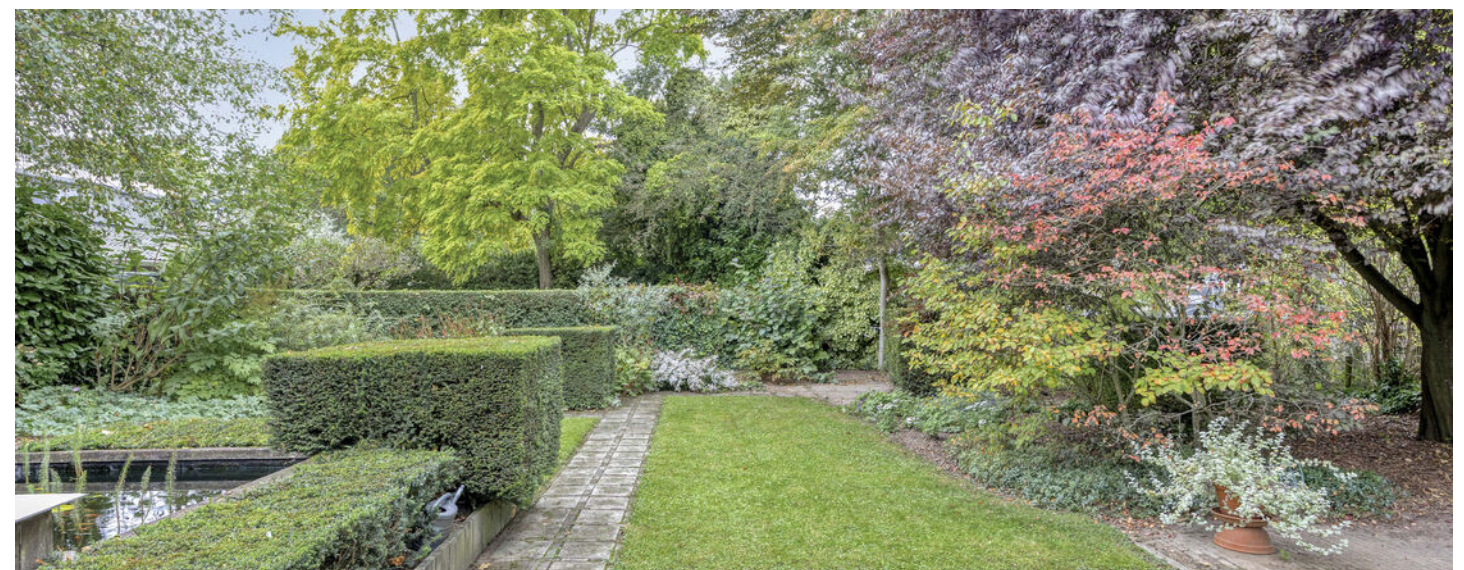


Slaapkamers tweede verdieping

Beide slaapkamers zijn uitgevoerd met een kunststof dakkapel en een wastafel met warm en koud stromend water. De grootste slaapkamer biedt eveneens bergruimte achter de knieschotten.

Achtertuin

Een oase van groen en rust. Met terrassen, borders, gazon, een vijver, volwassen struiken en bomen is dit een tuin zoals we vandaag de dag niet veel meer tegen komen.





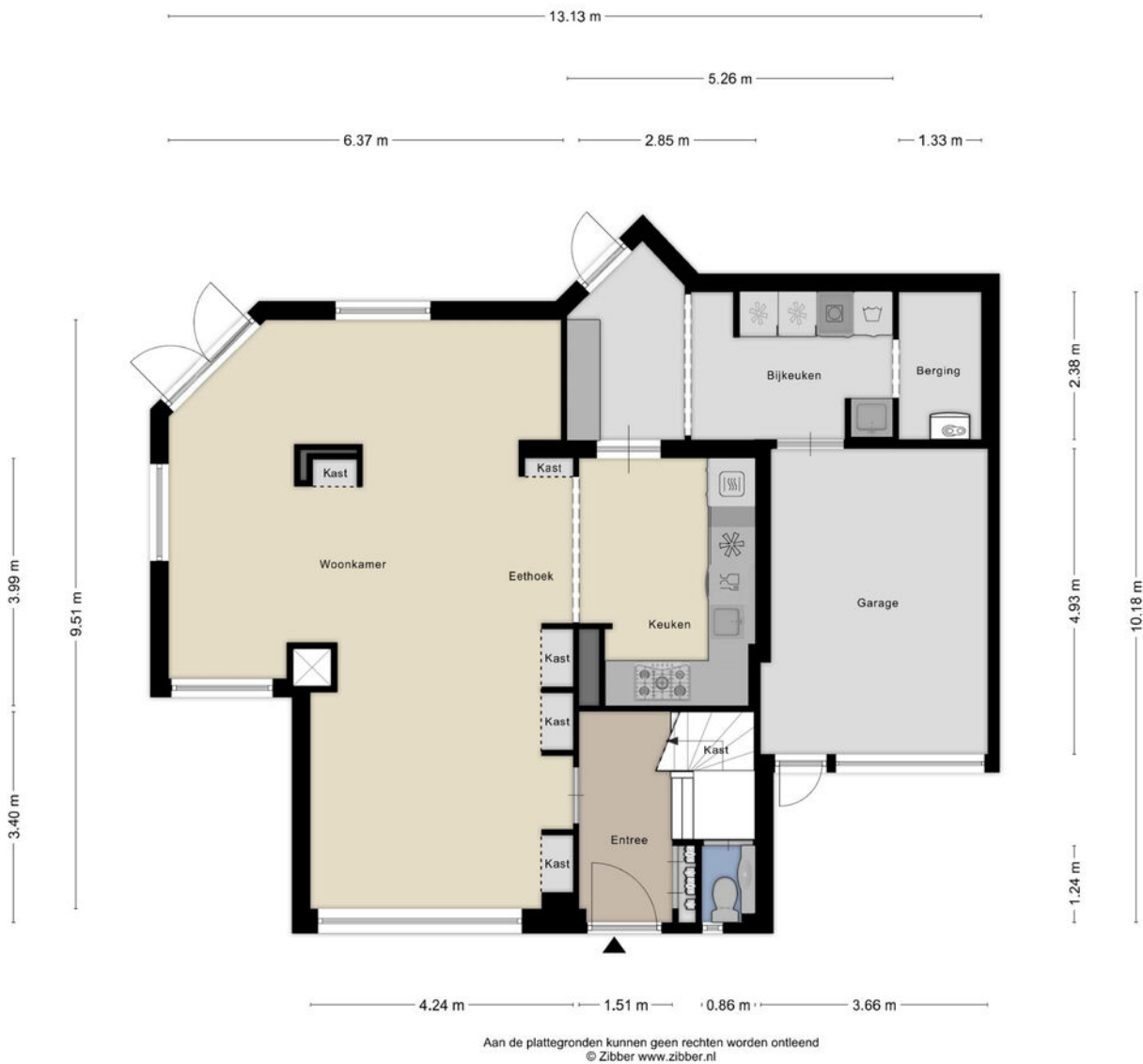
Voortuin

De voortuin biedt ruimte aan meerdere auto's, gazon borders en hagen. De mooie afstand tot de straat zorgt ervoor dat de woning een extra mooie uitstraling krijgt.

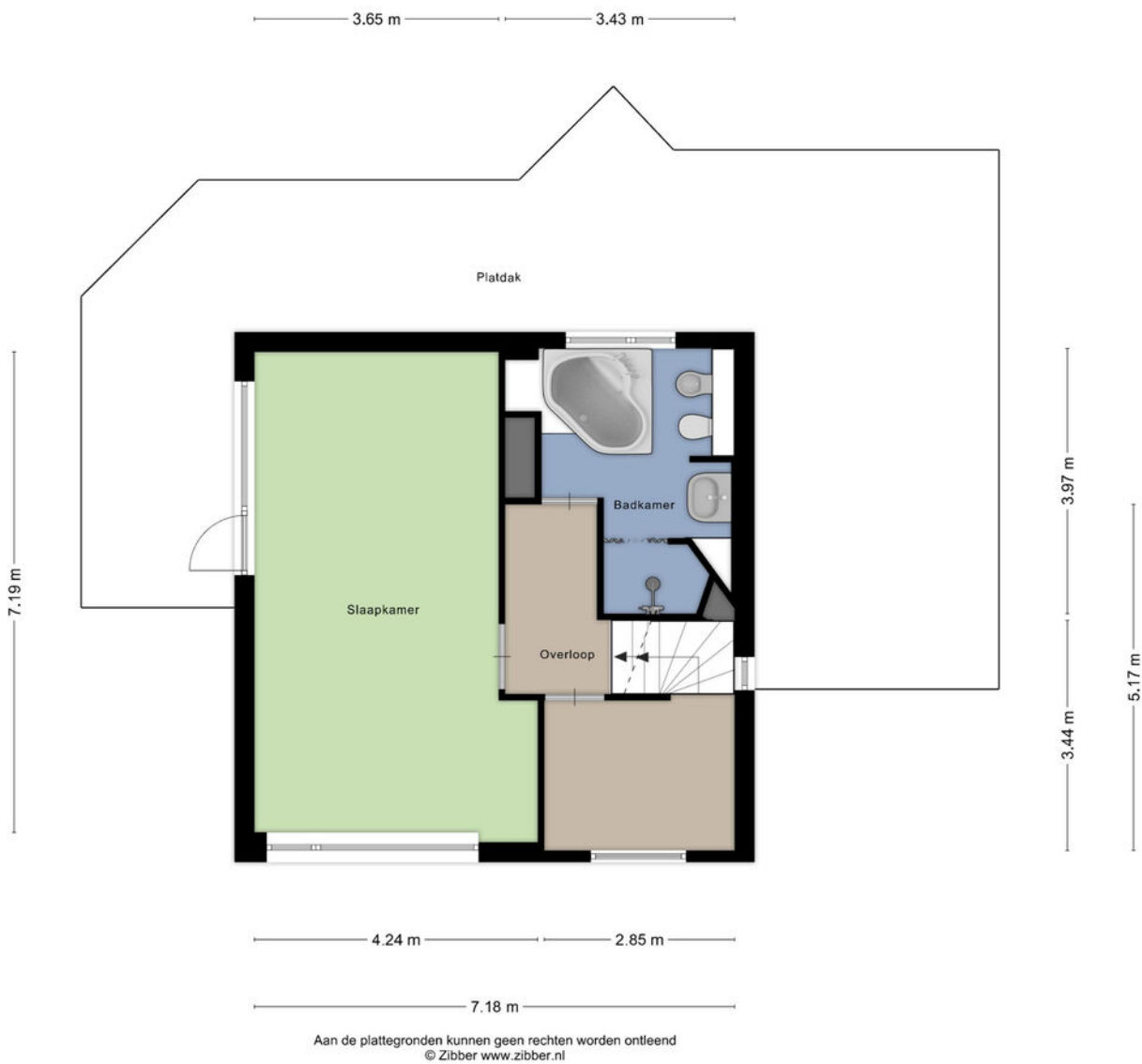




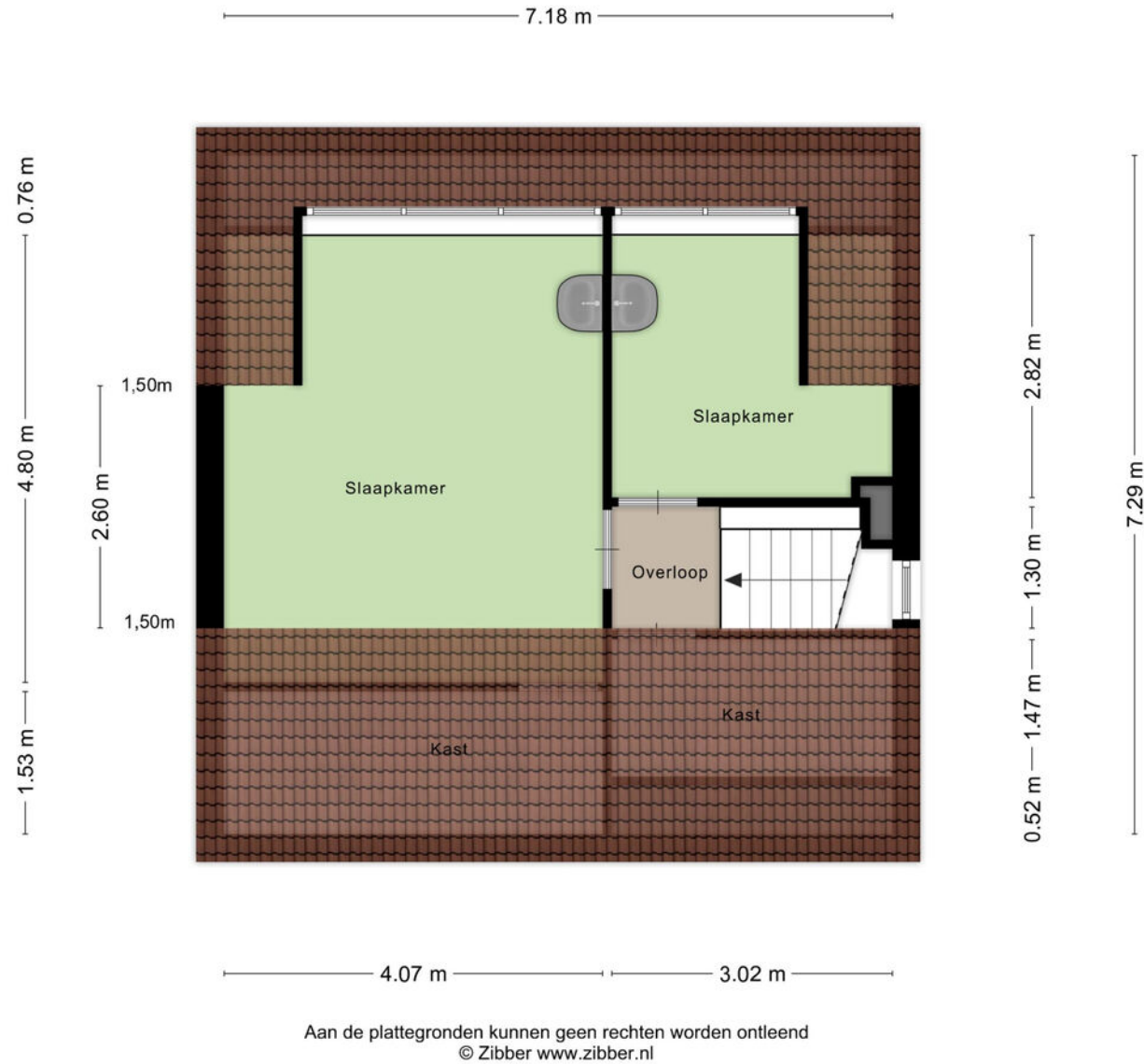
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Lijst van zaken

| Beschrijving zaken | Blijft achter | Gaat mee | Overname (mogelijk) |
|--|------------------|-------------|------------------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| - schilderij ophangsysteem | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |

Lijst van zaken

| Beschrijving zaken | Blijft achter | Gaat mee | Overname (mogelijk) |
|---|------------------|-------------|------------------------|
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherf) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - toilet | X | | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Alarminstallatie | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Telefoonaansluiting/internet aansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - geiser | 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 - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | | x | |



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 administratieve 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