



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Lekker
landelijk
wonen!

Garage

Vrij uitzicht over polderlandschap

Luxe keuken

582m2 eigen grond

Drogedijk 45

Fijnaart

Vraagprijs € 430.000 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

Drogedijk 45 Fijnaart

*Leuke en speels ingedeelde
vrijstaande woning met
aangebouwde garage!*

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

Lekker landelijk wonen! Parkeren op eigen terrein, ruimte voor dieren, vrij uitzicht over polderlandschap, een prachtige ruimtelijke woonkamer, een luxe keuken en meer. Op in totaal 582m2 eigen grond staat deze leuke en speels ingedeelde vrijstaande woning met aangebouwde garage. Een deel van het perceel ligt aan de overzijde van de straat waar ruimte is voor het houden van een aantal dieren en parkeren.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1900
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Garage	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	3
Inhoud	535 m ³
Perceeloppervlakte	582 m ²
Woonoppervlakte	131 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2009

Tuingegevens

Tuin	Achtertuin
Tuin diepte / lengte	8.7 m
Tuin breedte	14.4 m
Ligging	Noordwest
Kwaliteit	Verzorgd



Echte leefkeuken
met veel ruimte!

Indeling

Begane grond:

Entree, meterkast (vernieuwd met 12 groepen, voorbereiding krachtgroep en 3 aardlekschakelaars), trapopgang naar de eerste verdieping, plek om de jassen op te hangen, de geheel betegelde luxe toiletruimte met indirecte verlichting, wandcloset en fonteintje en verder is er toegang tot de bijkeuken en de keuken.

De bijkeuken is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-ketel (Vaillant HR combi 2009) en er is lekker veel bergruimte.

De keuken is aan de bovenzijde gelegen, op het niveau van de dijk. Vanuit hier kijk je mooi naar de woonkamer welke een stuk lager ligt en je kijkt uit op de dijkweide aan de overzijde. De keuken is een echte leefkeuken met lekker veel ruimte. Je hebt een groot eiland met hier de 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser. Er is een groot granieten werkblad aanwezig. Leuk is ook dat er een tafel is welke mee ontworpen is met de keuken. Verder is er nog een wandopstelling met hier een ingebouwde

grote koelkast, combi-oven, stoomoven en koffie-apparaat. Het laatste dingetje wat we nog willen beschrijven is het zicht vanuit de keuken naar de polder aan de achterzijde. Doordat er grote ramen zijn geplaatst is er veel licht in de woonkamer, maar ook vanuit boven kijk je dus lekker vrij weg.

Dan door naar de woonkamer. Wat een fijne ruimte is dit. Het buitenleven maakt onderdeel uit van het binnenleven. De grote ramen in het dak zijn indrukwekkend. Verder zijn er twee dubbele deuren naar het terras en nog een losse loopdeur. In de woonkamer is plek genoeg voor een grote bank en een grote extra eettafel.

Vanuit de woonkamer is een slaapkamer te bereiken welke ook andere functies kan dienen. Deze ruimte is groot en heeft door de ramen weer uitzicht over de polder. Vanuit deze slaapkamer kom je in een aparte ruimte welke je kunt gebruiken als inloopkast of kantoor.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de badkamer en de slaapkamer. De badkamer is een

wellness domein geworden. Er is namelijk een mooie ruimte aanwezig met bad, douche en Turks stoombad. Verder is er een wandcloset en twee wastafels met meubel.

Dan door naar de slaapkamer. Wat een gave ruimte is dit! Dit komt door de grote glazen pui waar je helemaal vrij weg kijkt over de landerijen. Verder is er nog een vast meubel gemaakt met bergruimte.

Garage:

Boven aan de dijk is de garage gelegen. Deze is vastgebouwd aan de woning. Er is een degelijke betonvloer aanwezig en verder is er elektra. Via dubbele deuren is de garage af te sluiten. Verder is er een wastafel aanwezig met warm en koud water.

Tuin:

De tuin is echt een heerlijke plek om te ontspannen. Je hebt hier vrij zicht over de polder. Op en top landelijk wonen. Er zijn diverse terrassen achter de woning, een stuk gazon en een grote vijver. Verder is er nog een vlonderterras aan het einde gelegen met een prieeltje erboven.

Weide:

Aan de overzijde van de dijk is een stuk grond gelegen waar nu paarden en kippen lopen. Er zijn wat stalletjes en er is een berghok voor het hooi.





Entree

Entree, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, plek om de jassen op te hangen, de geheel betegelde luxe toiletruimte met indirecte verlichting, wandcloset en fonteintje en verder is er toegang tot de bijkeuken en de keuken.



Keuken

De keuken is aan de bovenzijde gelegen, op het niveau van de dijk. Vanuit hier kijk je mooi naar de woonkamer welke een stuk lager ligt en je kijkt uit op de dijkweide aan de overzijde. De keuken is een echte leefkeuken met lekker veel ruimte. Je hebt een groot eiland met hier de 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser. Er is een groot granieten werkblad aanwezig. Leuk is ook dat er een tafel is welke mee ontworpen is met de keuken.





Verder is er nog een wandopstelling met hier een ingebouwde grote koelkast, combi-oven, stoomoven en koffie-apparaat. Het laatste dingetje wat we nog willen beschrijven is het zicht vanuit de keuken naar de polder aan de achterzijde. Doordat er grote ramen zijn geplaatst is er veel licht in de woonkamer, maar ook vanuit boven kijk je dus lekker vrij weg.





Woonkamer

Dan door naar de woonkamer. Wat een fijne ruimte is dit. Het buitenleven maakt onderdeel uit van het binnenleven. De grote ramen in het dak zijn indrukwekkend. Verder zijn er twee dubbele deuren naar het terras en nog een losse loopdeur. In de woonkamer is plek genoeg voor een grote bank en een grote extra eettafel.







Slaapkamer

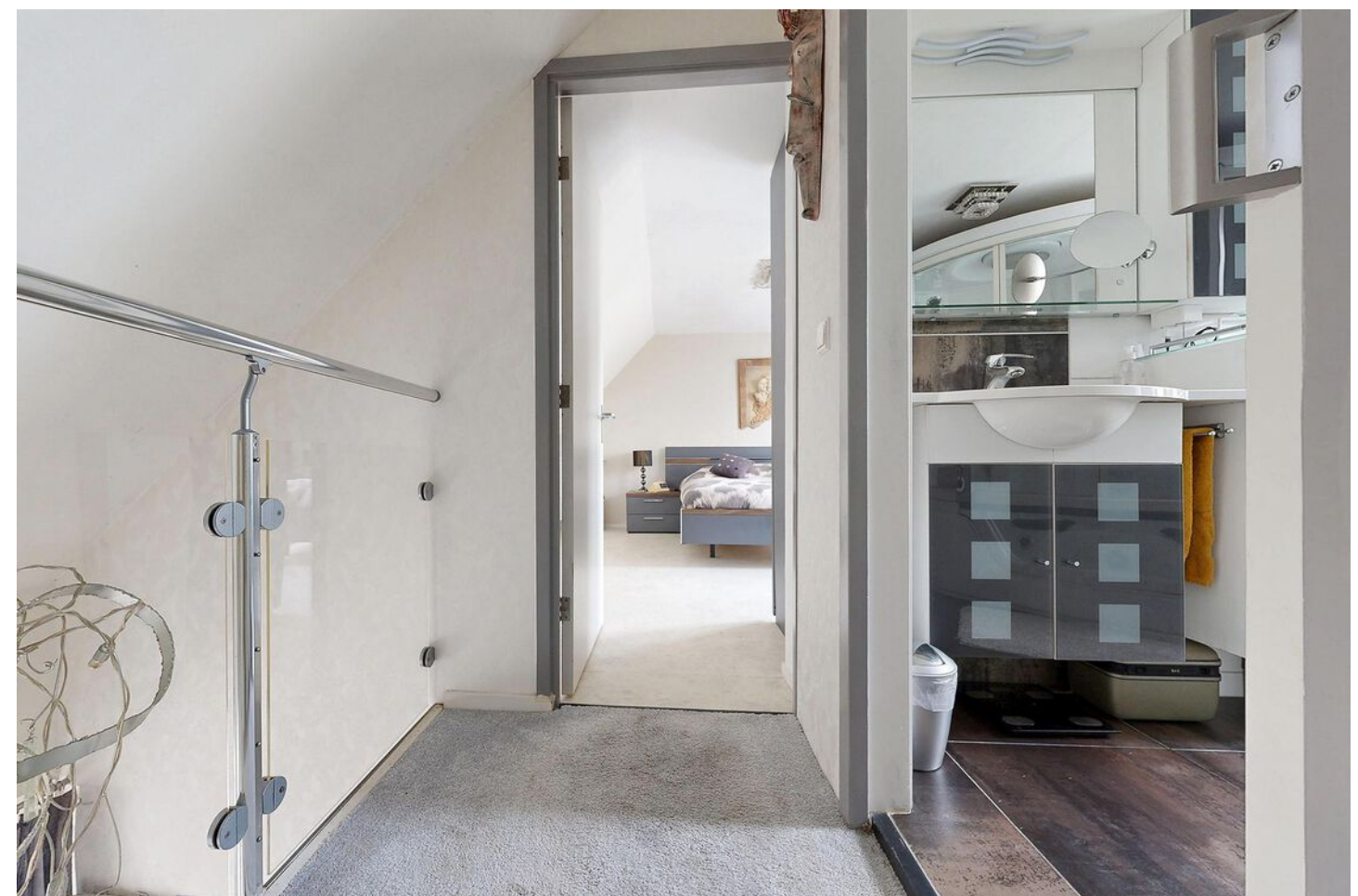
Vanuit de woonkamer is een slaapkamer te bereiken welke ook andere functies kan dienen. Deze ruimte is groot en heeft door de ramen weer uitzicht over de polder. Vanuit deze slaapkamer kom je in een aparte ruimte welke je kunt gebruiken als inloopkast of kantoor.





Eerste verdieping

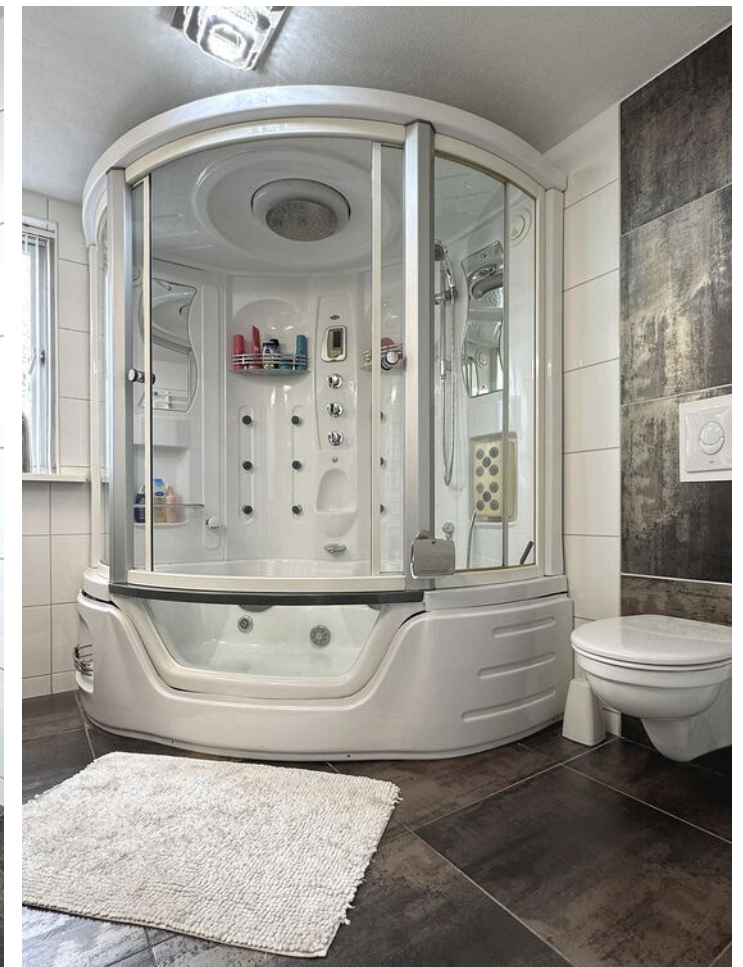
Overloop met toegang tot de
badkamer en de slaapkamer.





Badkamer

De badkamer is een wellness domein geworden. Er is namelijk een mooie ruimte aanwezig met bad, douche en Turks stoombad. Verder is er een wandcloset en twee wastafels met meubel.





Slaapkamer

Wat een gave ruimte is dit! Dit komt door de grote glazen pui waar je helemaal vrij weg kijkt over de landerijen. Verder is er nog een vast meubel gemaakt met bergruimte.



Garage

Boven aan de dijk is de garage gelegen. Deze is vastgebouwd aan de woning. Er is een degelijke betonvloer aanwezig en verder is er elektra. Via dubbele deuren is de garage af te sluiten. Verder is er een wastafel aanwezig met warm en koud water.





Tuin

De tuin is echt een heerlijke plek om te ontspannen. Je hebt hier vrij zicht over de polder. Op en top landelijk wonen. Er zijn diverse terrassen achter de woning, een stuk gazon en een grote vijver. Verder is er nog een vlonderterras aan het einde gelegen met een prieeltje erboven.





Weide

Aan de overzijde van de dijk is een stuk grond gelegen waar nu paarden en kippen lopen. Er zijn wat stalletjes en er is een berghok voor het hooi.



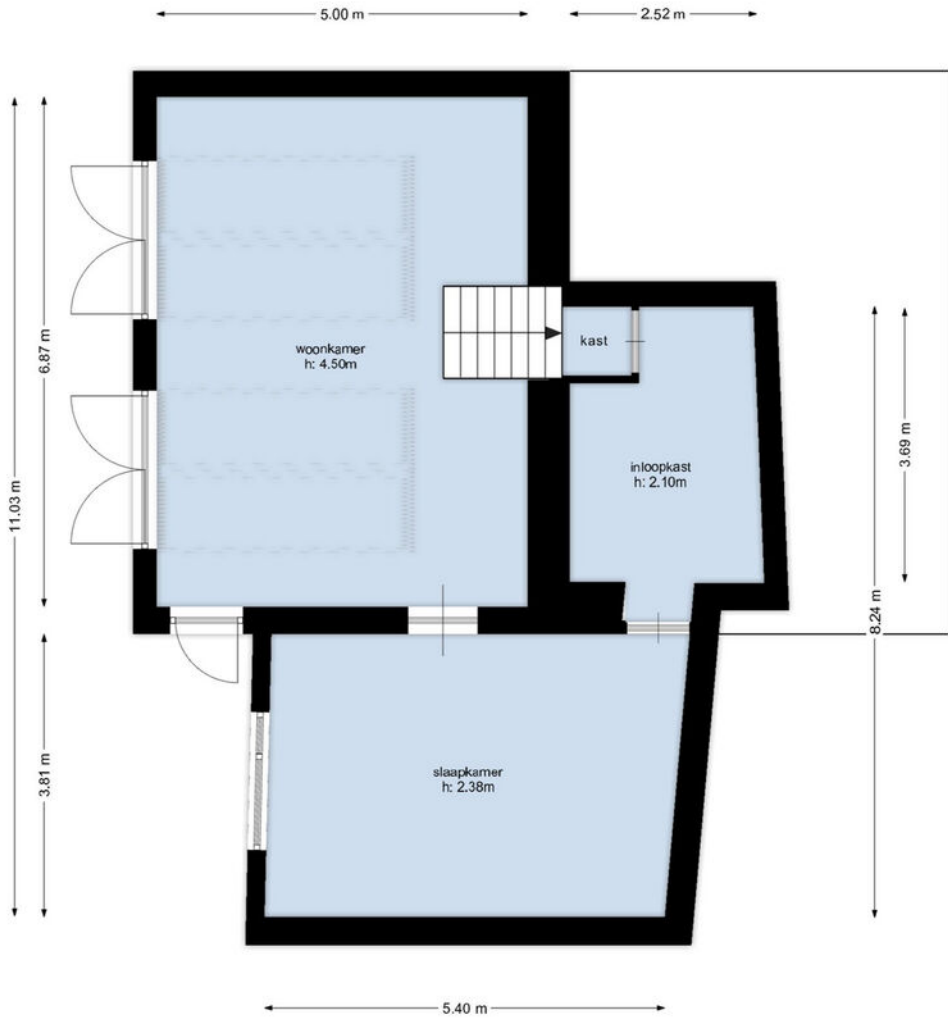


Plattegrond begane grond voorzijde



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

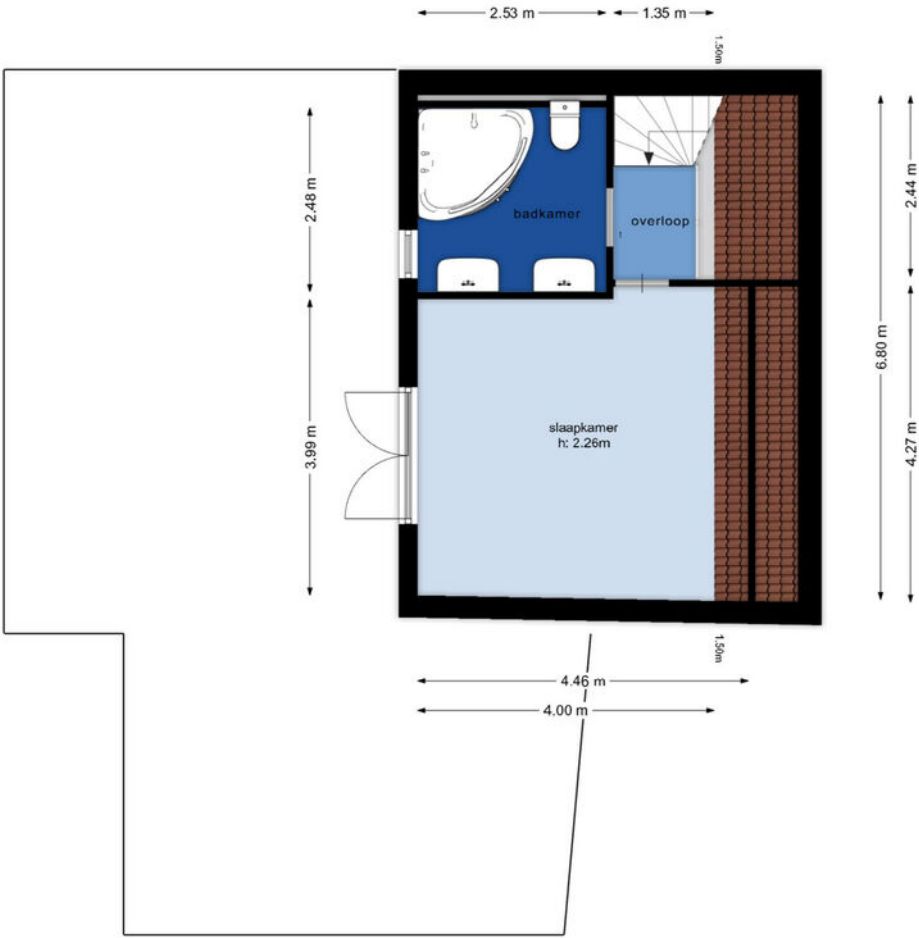
Plattegrond begane grond achterzijde



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

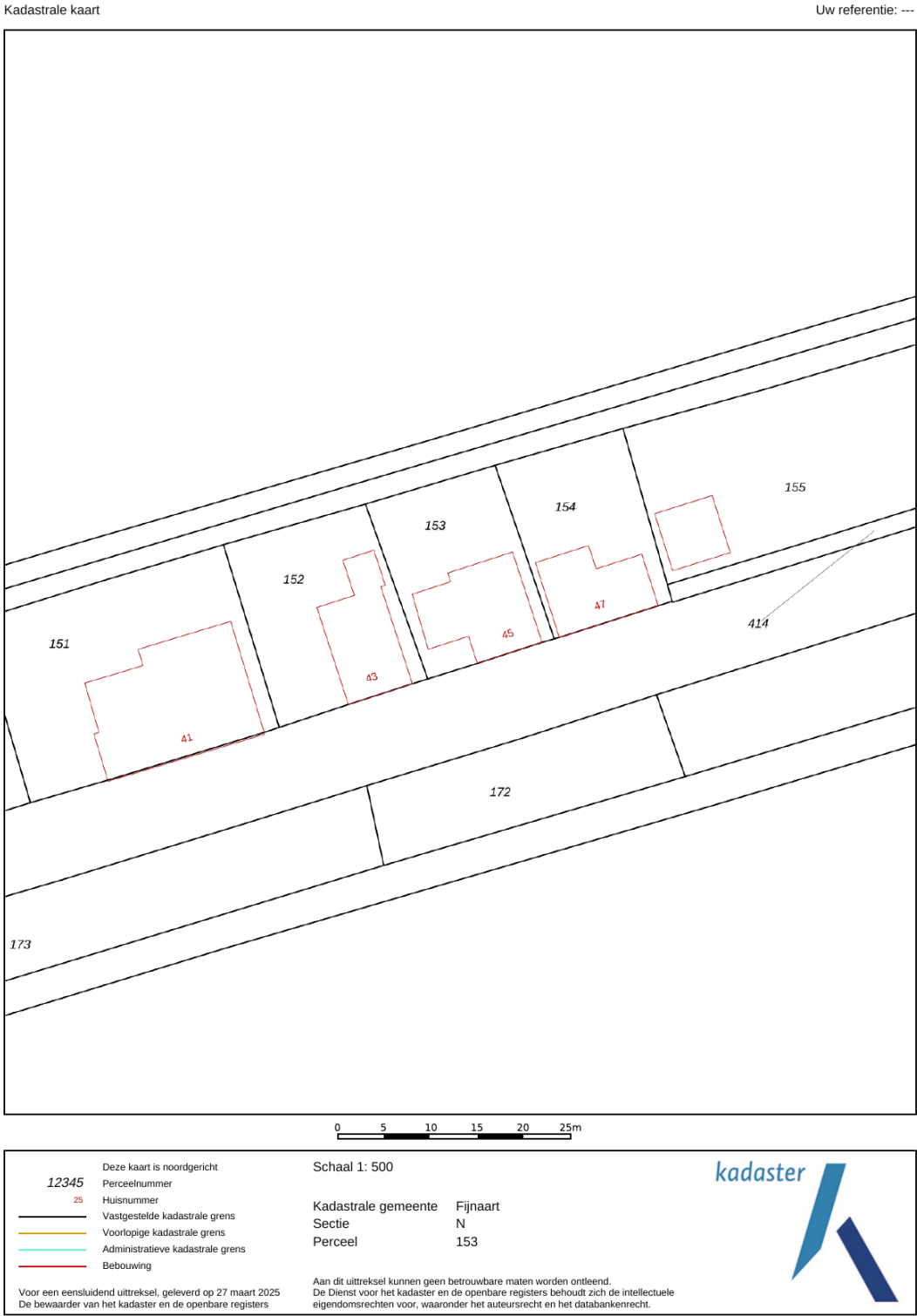


Plattegrond 1e verdieping



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

Kadastrale kaart



Locatie

Drogedijk 45
4793 TB, Fijnaart
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
Losse (hang)lampen			X
kasten vast aan muur in woonkamer blijven achter	X		
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Lamellen	X		
Jaloezieen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerbedekking	X		
Designradiator(en)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
(Gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron	X		
Oven	X		
Combi-oven/combimagnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer		X	
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat	X		
rvs voorraad rek in cv ruimte		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	X		
Toiletrolhouder	X		
Toiletborstel(houder)	X		
Fontein	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Ligbad	X		
Stoomdouche (cabine)	X		
Wastafelmeubel	X		
Planchet	X		
Toiletkast	X		
Badkamer Toilet	X		
Badkamer Toilethouder	X		
Badkamer Toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
CV-installatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
Vlaggenmast(houder)	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