



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Prachtig
herenhuis!

Luxe keuken

Uitzicht over de Bottekreek

4 slaapkamers

Riante woonkamer

Molenberglaan 5

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

Molenberglaan 5
Klundert

*Karakteristiek herenhuis
in het centrum van
Klundert!*

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

Karakteristiek en verduurzaamd herenhuis in het centrum met uitzicht over de Bottekreek. Deze instapklare woning biedt maar liefst 4 slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, een riante woonkamer en alle gemakken die horen bij het centrum. Even wandelend naar de supermarkt of slager, een bushalte vlakbij, maar ook goede uitvalswegen. Op de begane grond liggen grotendeels plavuizen met comfortabele vloerverwarming in de woonkamer en de moderne keuken. De brede schuifpui zorgt voor de fijne verbinding met de achtertuin en berging. Op de eerste verdieping 3 riante slaapkamers en de luxe moderne badkamer met de heerlijke inloopdouche. Tot slot op de 2e verdieping 2 fraaie slaapkamers met zowel aan de voor - als achterzijde een dakkapel.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1954
Ligging	In centrum, vrij uitzicht
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	490 m ³
Perceeloppervlakte	113 m ²
Woonoppervlakte	144 m ²

Energie & isolatie

Energietabel	A+++
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2018

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	700 cm
Tuin breedte	650 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd



Moderne luxe badkamer!

Indeling

Begane grond:

Entree, ruime hal met moderne meterkast (12 groepen, een kookgroep, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), vaste trap naar de eerste verdieping, trapkast, gestuct toilet met wandcloset en betegelde achterwand, toegang tot de woonkamer en de keuken.

De woonkamer is een authentieke en-suite kamer met een voor- en achterkamer, gescheiden door schuifdeuren.

In de voorkamer is het heerlijk eten met uitzicht over het fraaie Klundertse centrum met centraal de Bottekreek.

De achterkamer sluit aan op de achtertuin met een mooie kunststof schuifpui. Alle wanden en plafonds zijn glad afgewerkt en in het plafond zijn inbouwspots verwerkt. Op de vloer liggen plavuizen in een houtlook motief voorzien van vloerverwarming.

De prachtige keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien

van een moderne keukeninrichting in wandopstelling met een oven, een combi-oven, een koelvriescombinatie, een volledig geïntegreerde vaatwasmachine, een Quooker, een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, grote lades, een composiet werkblad en een verzonken spoelbak.

Tegenover de keuken zijn 2 vaste kasten gesitueerd waarvan 1 met de vloerverwarmingspomp. Ideaal voor het opslaan van provisie.

Het plafond in de keuken is glad afgewerkt en voorzien van inbouwspots.

Vanuit de keuken is middels de openslaande tuindeur de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

Bovenhal met vaste kast en met de vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot 2 zeer riante slaapkamers, de badkamer en het separaat toilet.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en uitgevoerd met een vaste kast en toegang tot het balkon.

Ook de voorslaapkamer is voorzien van een vaste kast en glad gestucte wanden en plafonds. Vanuit deze kamer is het uitzicht prachtig over het centrum.

De luxe en moderne badkamer is voorzien van een fijne inloopdouche, een vrijstaand ligbad, een decorradiator, een wastafelmeubel met 2 waskommen en elektrische vloerverwarming.

Tot slot biedt deze verdieping ruimte aan het tweede toilet met wandcloset, een betegelde achterwand en verder glad gestucte wanden en plafond.

Het fontein en de mooie houten afwerking in de vensterbank en achterwand combineren fraai met de originele granito vloer.

Tweede verdieping:

Voorzolder met toegang tot 2 slaapkamers, de aansluitingen voor de wasapparatuur, een kunststof dakkapel en de ruimte voor de Remeha Tzerra CV combiketel met de hybride warmtepomp (Remeha Elga Ace 6KW). Tot slot is hier ook de omvormer t.b.v. de zonnepanelen geplaatst.

De voorslaapkamer is royaal en voorzien van een kunststof dakkapel, glad gestucte wanden en plafond, een wastafelmeubel en een vaste kast.



De achterslaapkamer is eveneens voorzien van een vaste kast, een kunststof dakkapel, glad gestucte wanden en plafond. Vanuit deze kamer is ook middels de vlizotrap de bergzolder te bereiken. Perfect voor het opslaan van heel veel spullen.

Achtertuint:

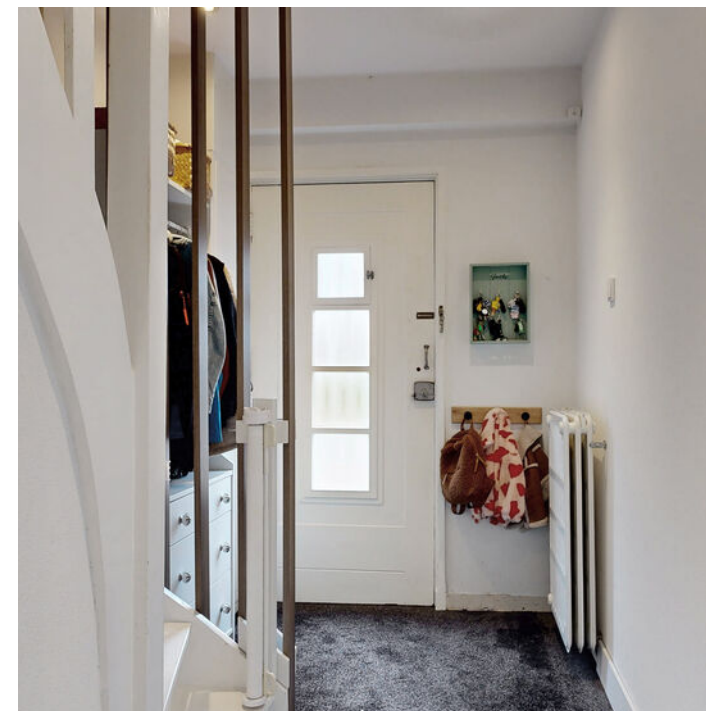
Verzorgde en compacte gezellige achtertuin met terrassen, verhoogde borders, leibomen, de stenen berging en achterom.

De gemetselde schuur is voorzien van een in 2024 vernieuwd dak en uitgevoerd met elektra.

Algemeen:

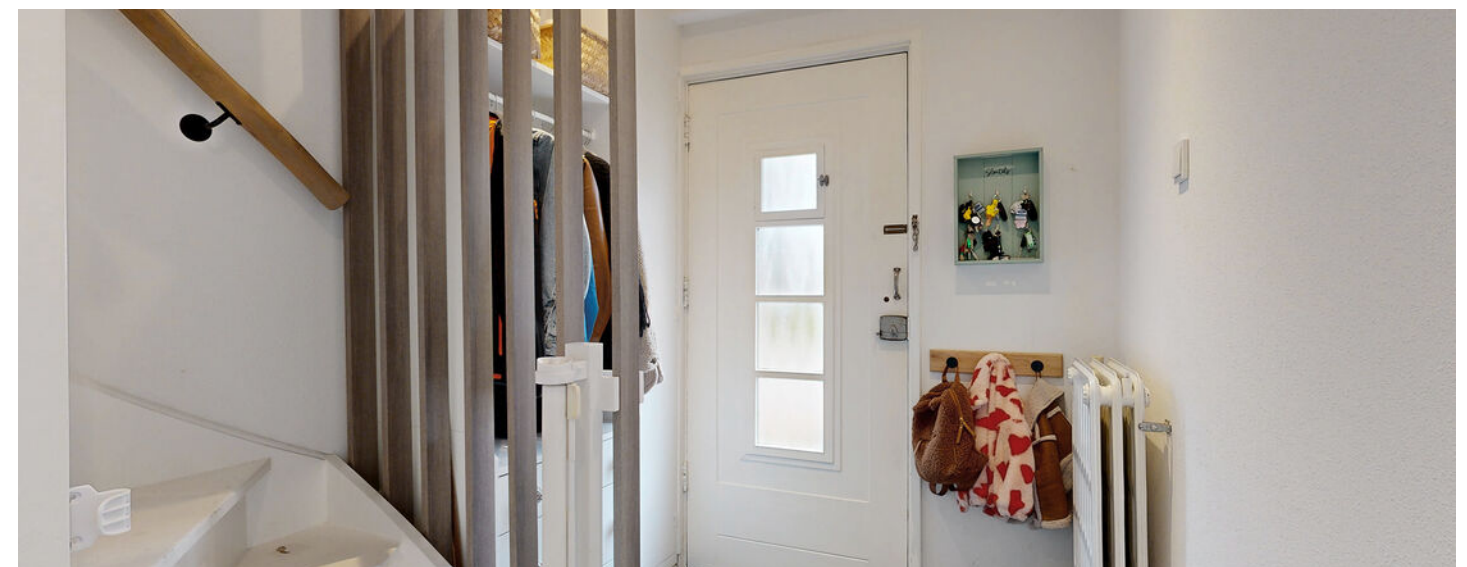
- De gehele woning is voorzien van jonge kunststof kozijnen draai/kiepramen, horren op de tweede verdieping en rolluiken op de eerste verdieping;

- Vanaf 2018 zijn alle kozijnen en deuren, met uitzondering van de voordeur, vernieuwd door hoogwaardig kunststof met HR++ beglazing;
- In 2020 zijn de spouwmuren geïsoleerd met eps parels;
- De keuken is in 2020 geplaatst;
- De badkamer is in 2021 gerealiseerd;
- Vloerverwarming in de keuken, woonkamer en de badkamer;
- De gehele elektra is in 2020 vernieuwd;
- De achtertuin is in 2020 opnieuw aangelegd;
- De voortuin is in 2024 vernieuwd en toen is ook de voordeur geschilderd;
- De bushalte voor de woning is tijdelijk. Aan de overzijde van de straat is wel de permanente bushalte gesitueerd.



Entree

Entree, ruime hal met moderne meterkast (12 groepen, een kookgroep, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), vaste trap naar de eerste verdieping, trapkast, toilet met wandcloset en betegelde achterwand, toegang tot de





Woonkamer

De woonkamer is een authentieke en-suite kamer met een voor- en achterkamer, gescheiden door schuifdeuren. In de voorkamer is het heerlijk eten met uitzicht over het fraaie Klundertse centrum met centraal de Bottekreek.





De achterkamer sluit aan op de achtertuin met een mooie kunststof schuifpui. Alle wanden en plafonds zijn glad afgewerkt en in het plafond zijn inbouwspots verwerkt. Op de vloer liggen plavuizen in een houtlook motief voorzien van vloerverwarming.





Keuken

De prachtige keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een moderne keukeninrichting in wandopstelling met een oven, een combi-oven, een koelvriescombinatie, een volledig geïntegreerde vaatwasmachine, een Quooker, een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, grote lades, een composiet werkblad en een verzonken spoelbak. Vanuit de keuken is middels de openslaande tuindeur de achtertuin te bereiken.





Slaapkamer

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en uitgevoerd met een vaste kast en toegang tot het balkon.



Eerste verdieping

Bovenhal met vaste kast en met de vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot 2 zeer riante slaapkamers, de badkamer en het separaat toilet.





Slaapkamer

Ook de voorslaapkamer is voorzien van een vaste kast en glad gestucte wanden en plafonds. Vanuit deze kamer is het uitzicht prachtig over het centrum.





Badkamer

De luxe en moderne badkamer is voorzien van een fijne inloopdouche, een vrijstaand ligbad, een decorradiator, een wastafelmeubel met 2 waskommen en elektrische vloerverwarming.





Tweede verdieping

Voorzolder met toegang tot 2 slaapkamers, de aansluitingen voor de wasapparatuur, een kunststof dakkapel en de ruimte voor de Remeha Tzerra CV combiketel met de hybride warmtepomp (Remeha Elga Ace 6KW). Tot slot is hier ook de omvormer t.b.v. de zonnepanelen geplaatst.





Slaapkamer

De voorslaapkamer is royaal en voorzien van een kunststof dakkapel, glad gestucte wanden en plafond, een wastafelmeubel en een vaste kast.





Slaapkamer

De achterslaapkamer is eveneens voorzien van een vaste kast, een kunststof dakkapel, glad gestucte wanden en plafond. Vanuit deze kamer is ook middels de vlizotrap de bergzolder te bereiken. Perfect voor het opslaan van heel veel spullen.





Tuin

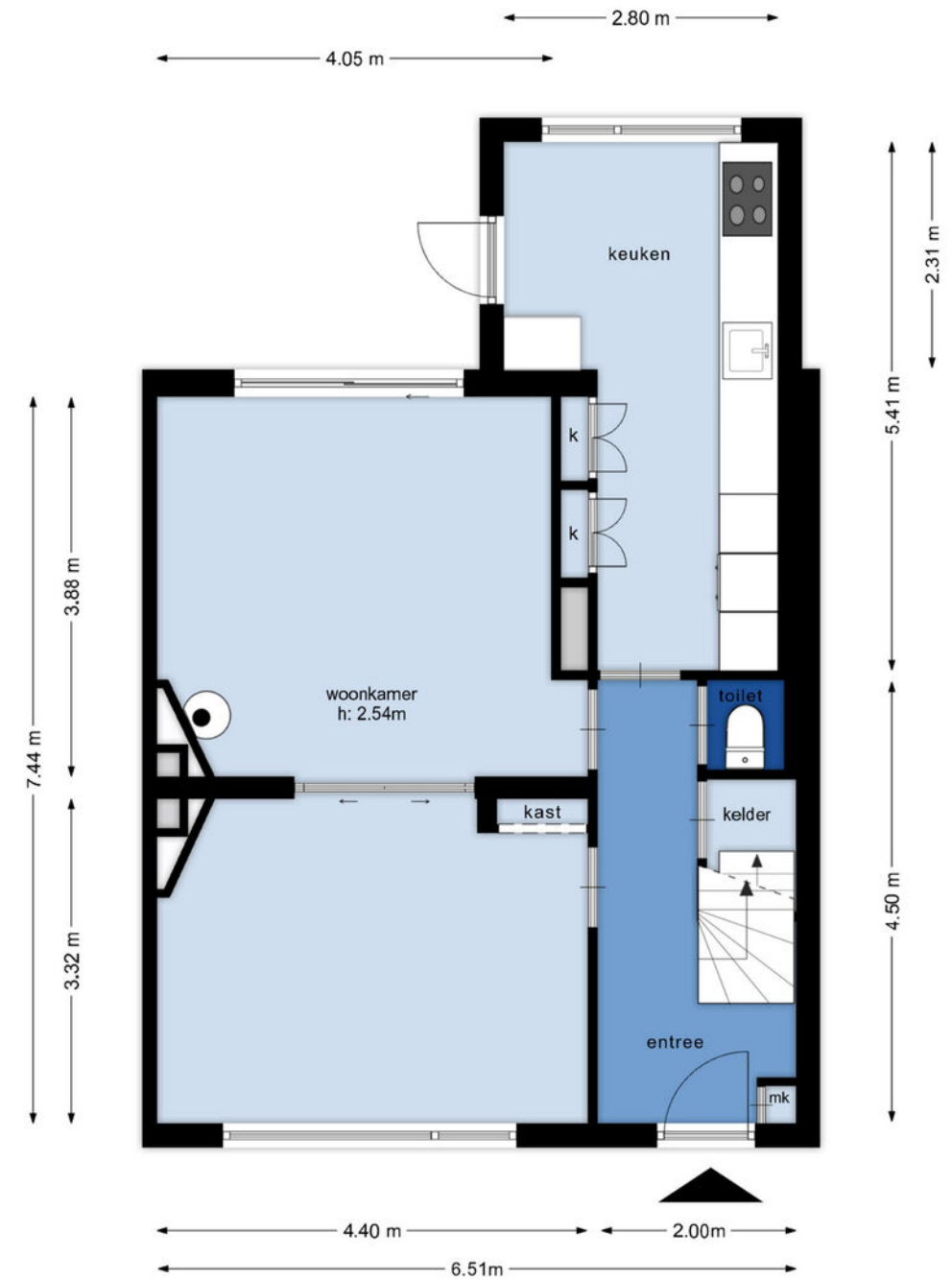
Verzorgde en compacte gezellige achtertuin met terrassen, verhoogde borders, leibomen, de stenen berging en achterom. De gemetselde schuur is voorzien van een in 2024 vernieuwd dak en uitgevoerd met elektra.







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

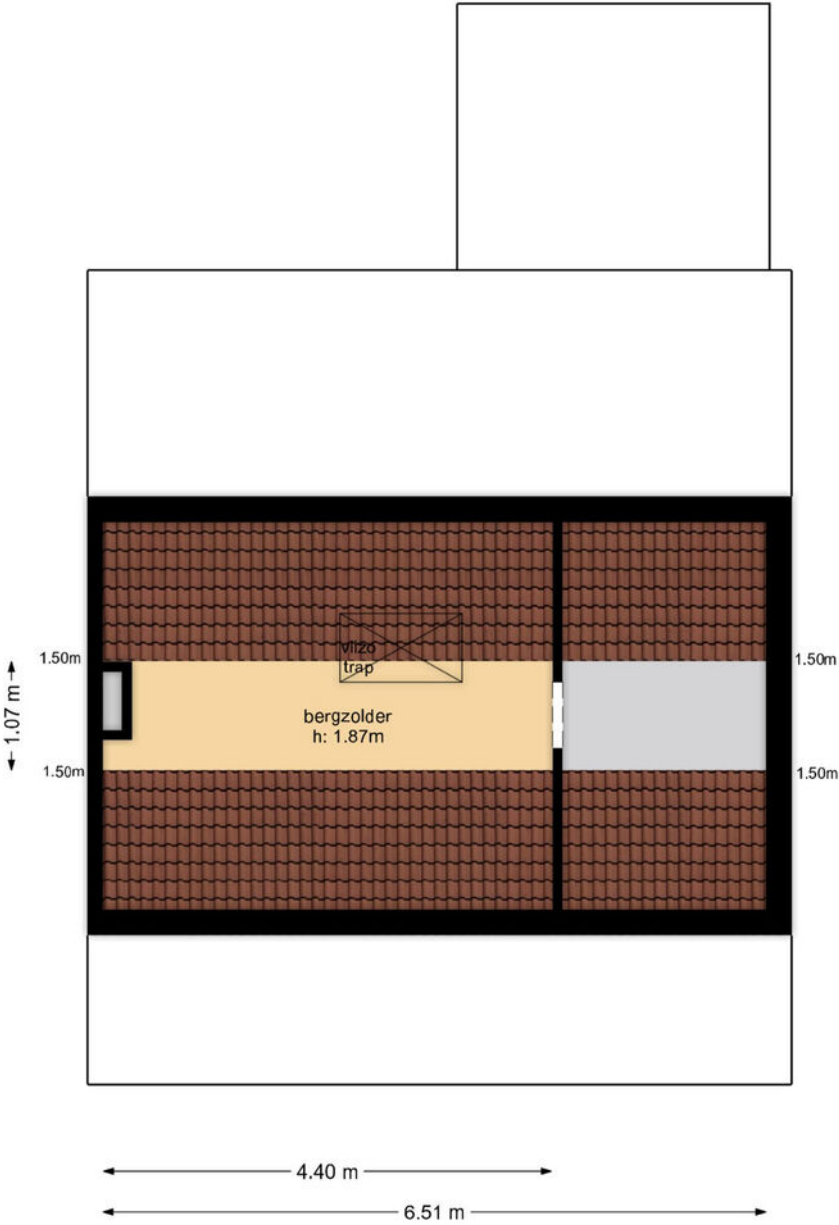
Plattegrond 2e verdieping



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

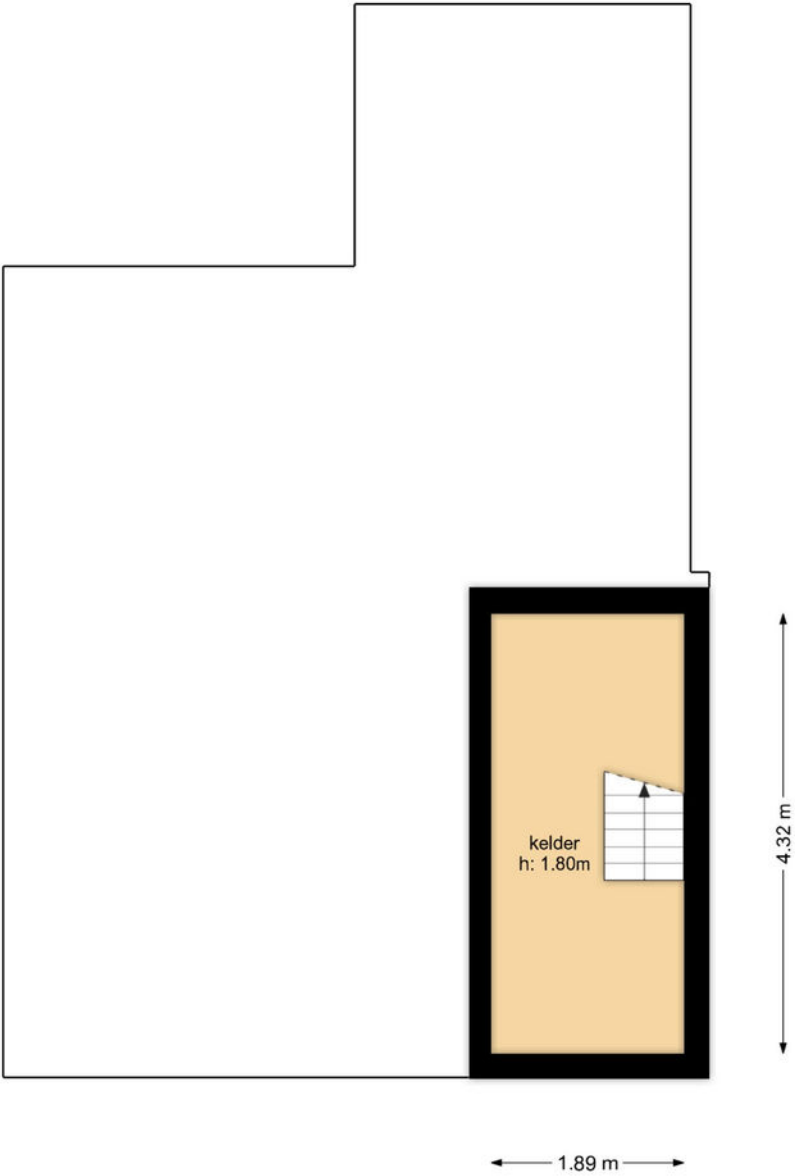


Plattegrond zolder



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

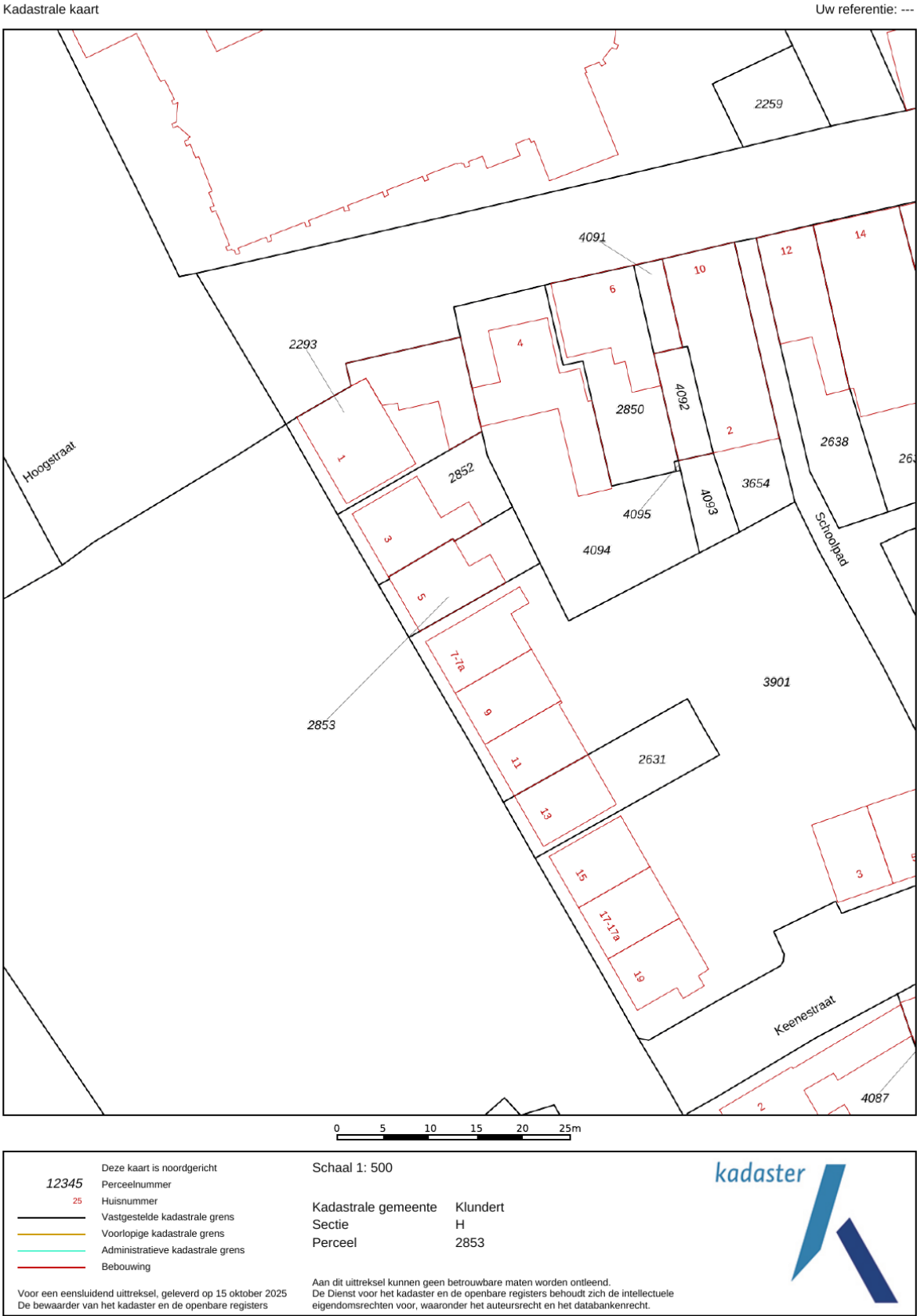
Plattegrond kelder



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

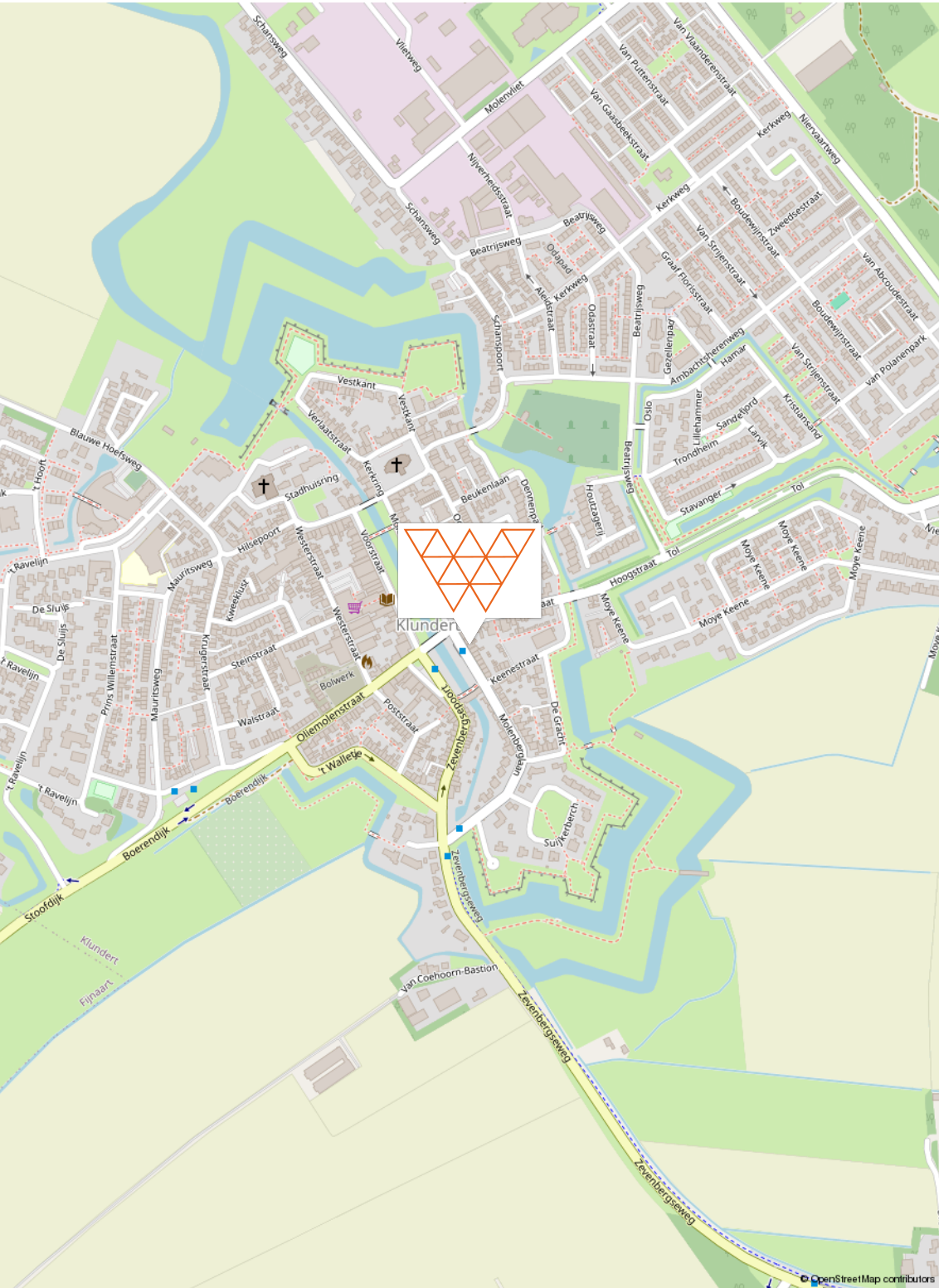


Kadastrale kaart



Locatie

Molenberglaan 5
4791 AJ, Klundert
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Gas)kachels		X	
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV meubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koel/vries combinatie schuur		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		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Waterontharder			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



Lijst van zaken

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