



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Instapklare
gezins-
woning!

Lichte woonkamer

Heerlijk diepe achtertuin met carport

3 slaapkamers

Uitstekend onderhouden

Kievitstraat 3

Fijnaart

Vraagprijs € 339.000 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

Kievitstraat 3 Fijnaart

*Ruime en uitstekend
onderhouden gezinswoning
met diepe, verzorgde tuin,
carport en zonnepanelen!*

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

Bent u op zoek naar een instapklare gezinswoning met verrassend veel leefruimte, een verzorgde afwerking en een heerlijke diepe achtertuin met carport? Dan ontdekt u tijdens uw bezichtiging al snel waarom deze ruime woning in Fijnaart zo aantrekkelijk is. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een nette keuken, drie ruime slaapkamers (met de mogelijkheid tot het creëren van een vierde slaapkamer), een complete badkamer en een fraai aangelegde tuin met berging en multifunctionele overkapping. Een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar comfort, ruimte en een rustige woonomgeving.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1979
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Garage	Carport
Schuur / berging	Voorzien van elektra
Maten object	
Aantal kamers	4
Inhoud	387 m³
Perceeloppervlakte	210 m²
Woonoppervlakte	114 m²
Energie & isolatie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas, enkel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2007
Tuingegevens	
Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	2300 cm
Tuin breedte	500 cm
Ligging	noord
Kwaliteit	verzorgd



Royale badkamer!

Indeling

Begane grond:

Via de entree betreedt u de hal met de meterkast (voorzien van 9 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), een volledig betegeld toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ruim van opzet en geniet dankzij de grote raampartijen van veel natuurlijke lichtinval. De praktische indeling biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek aan de achterzijde en een gezellige eethoek centraal in de woning. Onder de trap bevindt zich een handige trapkast voor extra bergruimte.

Aan de voorzijde van de woning is de verzorgde L-vormige keuken gesitueerd. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een geïntegreerde vaatwasser, een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Het verlaagde plafond met inbouwspots geeft de keuken een moderne uitstraling.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de praktische bijkeuken met extra opbergruimte.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt momenteel over twee ruime slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van twee grote raampartijen met rolluiken en biedt voldoende ruimte voor een grote kledingkast. Desgewenst kan deze kamer eenvoudig worden opgesplitst, waardoor een extra slaapkamer ontstaat.

De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens van een prettig formaat en is uitstekend geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een toilet, wastafelmeubel, ligbad en een separate douchecabine. Dankzij de royale afmetingen biedt de badkamer tevens mogelijkheden om de indeling geheel naar eigen wens aan te passen.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de cv-installatie (Nefit SmartLine Basic, bouwjaar 2007), de omvormer van de zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime derde slaapkamer met dakraam. De kamer is multifunctioneel te gebruiken als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig. Via een luik op de overloop is bovendien een kleine vliering bereikbaar.

Tuin:

De diepe achtertuin is fraai aangelegd en uitstekend onderhouden. Dankzij de

combinatie van grote grijze terrastegels, een houten vlonder en het verzorgde groen vormt deze tuin een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime overkapping met garagedeur, waardoor het mogelijk is een auto op eigen terrein te parkeren. Daarnaast is er een separate berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen, tuinmeubilair en tuingereedschap.

Algemeen:

- Zeer diepe tuin;
- Glasvezel aanwezig;
- Rolluiken welke deels met de hand en deels elektrisch te bedienen zijn;
- 6 zonnepanelen in eigendom uit 2024.





Entree

Via de entree betreedt u de hal met de meterkast (voorzien van 9 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), een volledig betegeld toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer is ruim van opzet en geniet dankzij de grote raampartijen van veel natuurlijke lichtinval. De praktische indeling biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek aan de achterzijde en een gezellige eethoek centraal in de woning. Onder de trap bevindt zich een handige trapkast voor extra bergruimte.





Keuken

Aan de voorzijde van de woning is de verzorgde L-vormige keuken gesitueerd. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een geïntegreerde vaatwasser, een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Het verlaagde plafond met inbouwspots geeft de keuken een moderne uitstraling.





Bijkeuken

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de praktische bijkeuken met extra opbergruimte.



Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt momenteel over twee ruime slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van twee grote raampartijen met rolluiken en biedt voldoende ruimte voor een grote kledingkast. Desgewenst kan deze kamer eenvoudig worden opgesplitst, waardoor een extra slaapkamer ontstaat.





De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens van een prettig formaat en is uitstekend geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.





Badkamer

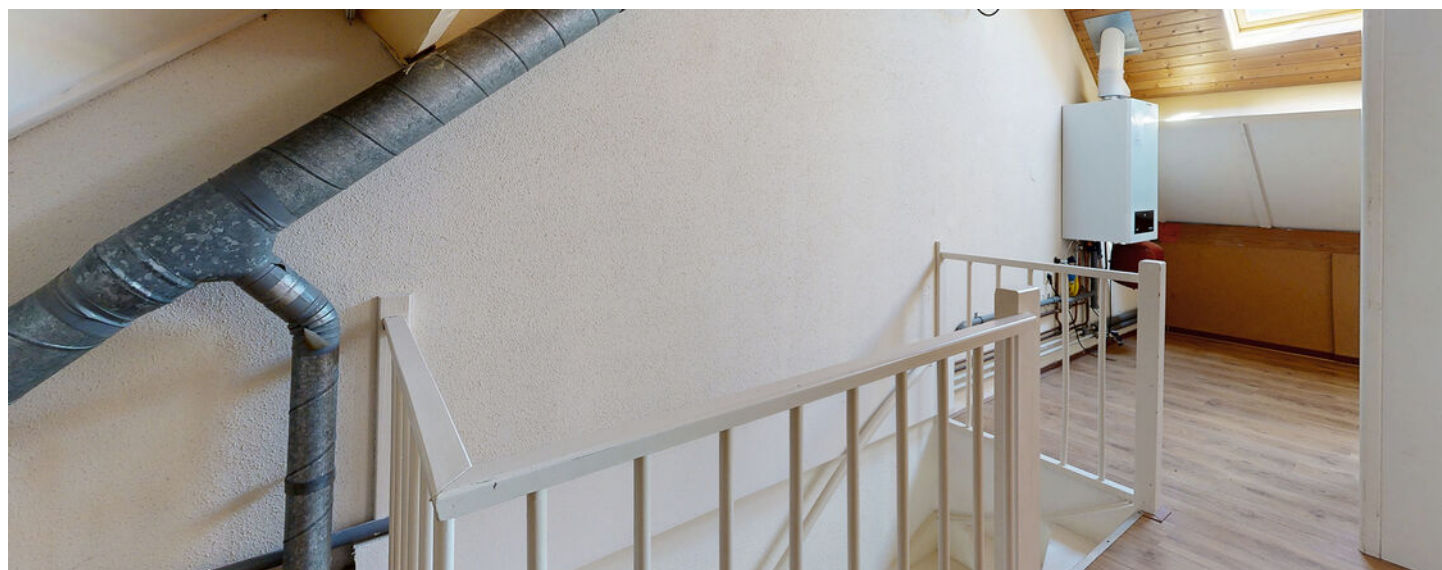
De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een toilet, wastafelmeubel, ligbad en een separate douchecabine. Dankzij de royale afmetingen biedt de badkamer tevens mogelijkheden om de indeling geheel naar eigen wens aan te passen.





Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de cv-installatie (Nefit SmartLine Basic, bouwjaar 2007), de omvormer van de zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasapparatuur.



Slaapkamer tweede verdieping

Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime derde slaapkamer met dakraam. De kamer is multifunctioneel te gebruiken als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig. Via een luik op de overloop is bovendien een kleine vliering bereikbaar.





Achtertuint

De diepe achtertuint is fraai aangelegd en uitstekend onderhouden. Dankzij de combinatie van grote grijze terrastegels, een houten vlonder en het verzorgde groen vormt deze tuint een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.



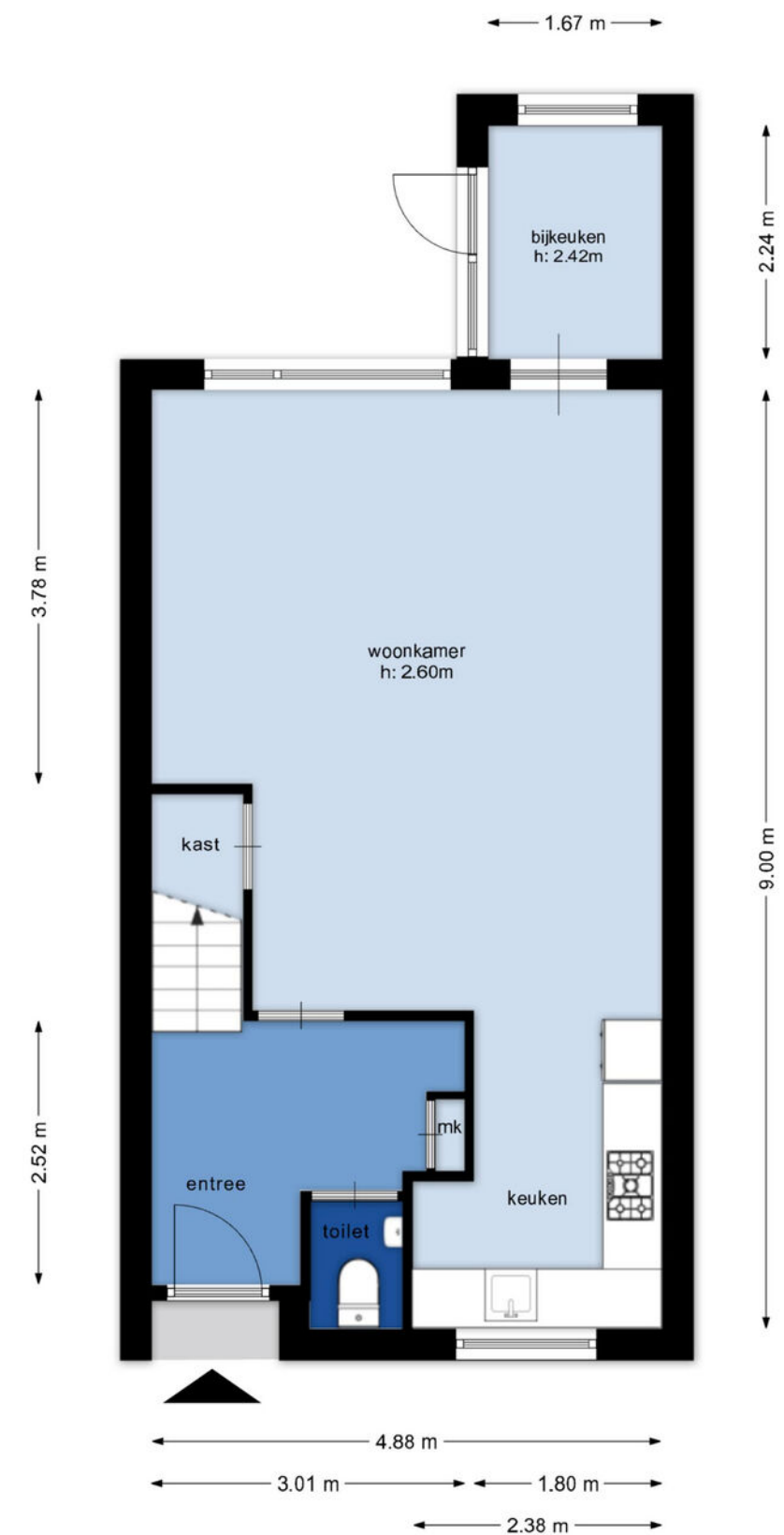


Achter in de tuin bevindt zich een ruime overkapping met garagedeur, waardoor het mogelijk is een auto op eigen terrein te parkeren. Daarnaast is er een separate berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen, tuinmeubilair en tuingereedschap.





Plattegrond begane grond



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

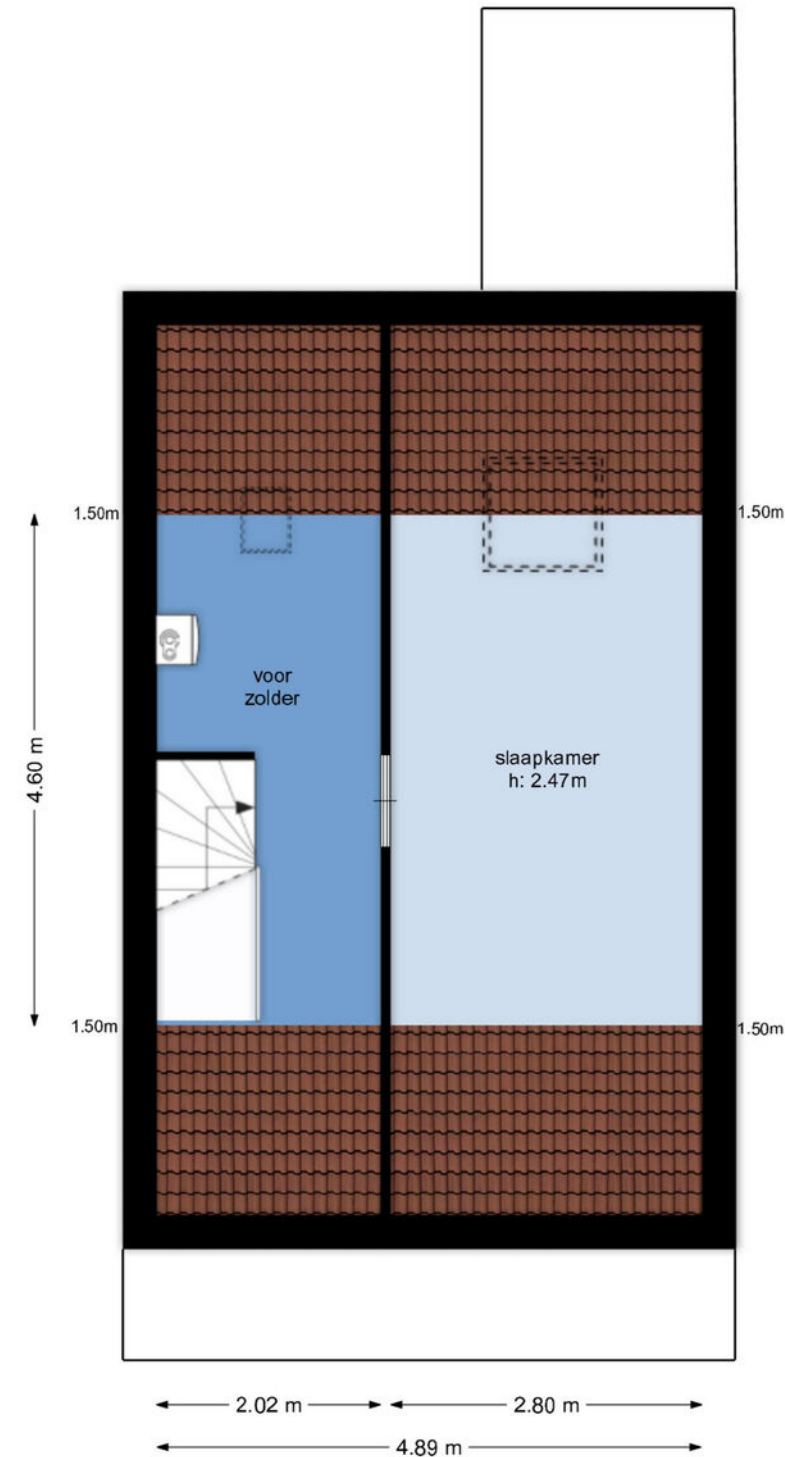


Plattegrond 1e verdieping



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

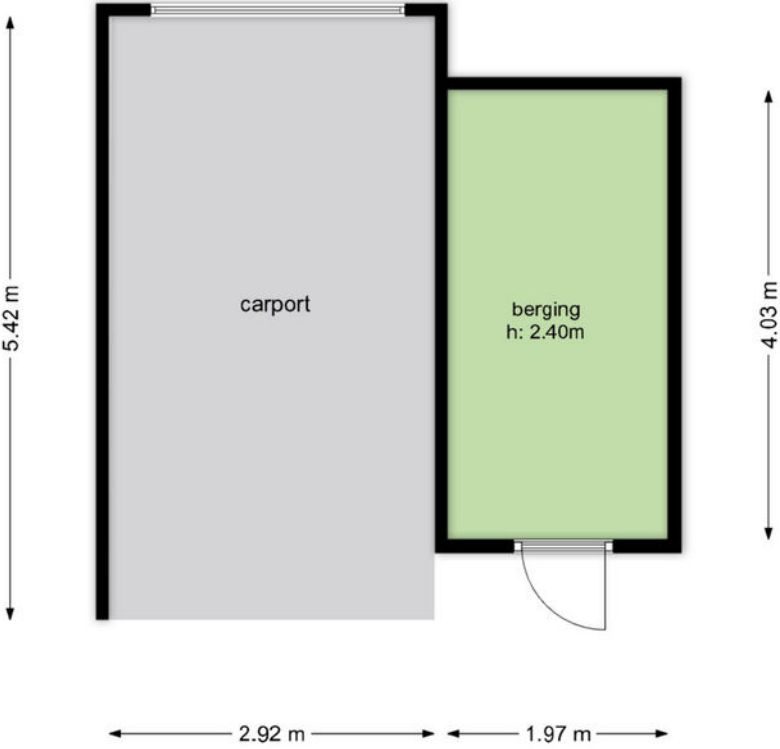
Plattegrond 2e verdieping



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



Plattegrond carport en berging



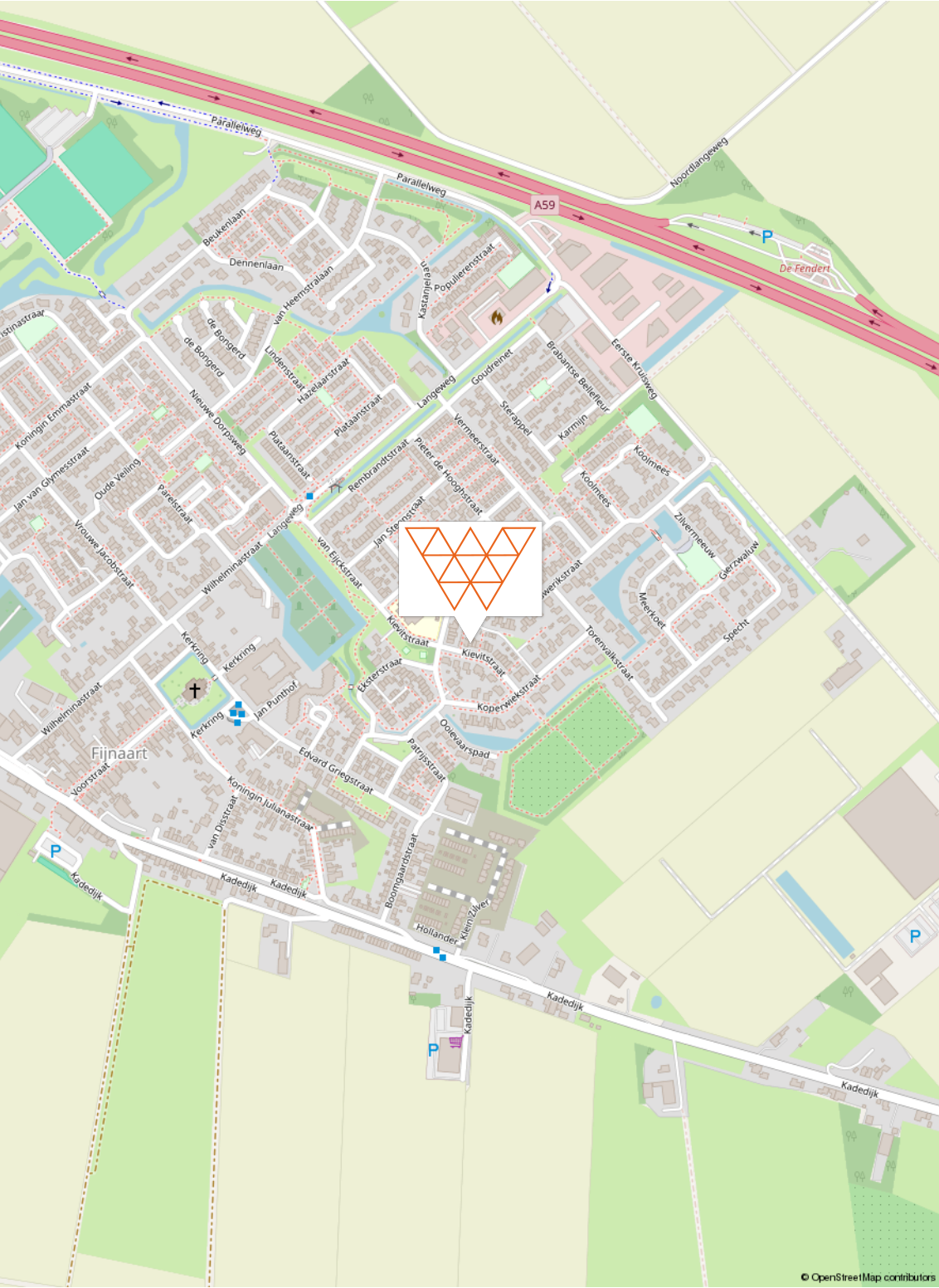
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Kadastrale kaart



Locatie

Kievitstraat 3
4793 HL, Fijnaart
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	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		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- ligbad	x		
- douche (cabine/schermb)	x		
- wastafel	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		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	x		
- boiler	x		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	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