



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Met eigen
zwembad!

Vrijstaand wonen

Schitterend gebouwd en afgewerkt

Luxe tuinkamer

Mediterraans gevoel

Roode Kreek 4

Fijnaart

Vraagprijs € 859.000 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

Roode Kreek 4 Fijnaart

*Zoek jij iets bijzonders waar je
de rest van jouw leven kunt
blijven wonen?
Dan is dit het juiste adres!*

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

Brand NEW! Deze schitterende vrijstaande woning is in 2021 gebouwd en afgewerkt op het hoogste niveau. Er is een sereniteit door gebruik van luxe materialen welke consequent zijn gebruikt. Achter de vriendelijke gevel en de lage kap gaat een hoop ruimte schuil. Zo meet het woonoppervlakte maar liefst circa 192 vierkante meter. Hierdoor heb je een volledig woonprogramma op de begane grond en op de verdieping nog twee extra kamers. Er is een luxe tuinkamer aangebouwd en vanuit hier kijk je gewoon naar jouw eigen zwembad. De tuinkamer zorgt voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten. De hele opzet van deze woning en de tuin doet een beetje mediterrane aan, maar dan lekker in de vertrouwde omgeving.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2021
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Schuur / berging	Voorzien van verwarming en elektra

Maten object

Aantal kamers	6
Inhoud	738 m ³
Perceeloppervlakte	505 m ²
Woonoppervlakte	192 m ²

Energie & isolatie

Energietabel	A+++
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, warmte terugwininstallatie, houtkachel
Warmwater	elektrische boiler eigendom
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1100 cm
Tuin breedte	1600 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



Badkamer met luxe hotel gevoel!

Indeling

Begane grond:

Je stapt de woning binnen in een entree welke gelijk indruk maakt. Een schitterende eikenhouten trap trekt de aandacht.

Vanuit de entree kun je diverse ruimtes bereiken, namelijk de slaapkamer, een werkkamer welke ook dienst kan doen als slaapkamer, de toiletruimte, de badkamer en de woonkamer. Misschien is het al opgevallen, maar deze woning heeft dus een heel woonprogramma op de begane grond.

Laten we vooraan beginnen. De werk-/slaapkamer heeft een mooi hoekkozijn waardoor je mooi wegblijft over het groen. Ook heeft deze ruimte een grote vaste kast over de gehele breedte met een diepte van circa 1 meter.

De andere slaapkamer ligt aan de andere kant en deze heeft ook weer veel glas. Hier kijk je dan weer uit over het park en de grote vijver. Deze kamer heeft ook een airconditioning met inverter. Verder is er vanuit deze ruimte toegang tot de badkamer.

Als je in de badkamer staat heb je het gevoel dat je een luxe hotel binnenstapt. Er is gebruik gemaakt van mooie en luxe tegels op de wanden. Verder is er een inloofdouche welke voorzien is van een zijje, regen- en handdouche. Er is een wandcloset, grote vaste kast en een schitterende wastafel met bijpassend meubel. De toiletruimte is in dezelfde stijl afgewerkt als de badkamer. Er is een wandcloset en wastafeltje.

Dan door naar de woonkamer. Wat is dit gaaf gebouwd. Een glazen stalen deur sluit de woonkamer af van de hal. In de woonkamer is naast veel ruimte zicht tot in de nok. Drie dakramen naast elkaar geven een mooie lichtinval. Ook zijn de spanten in het zicht gehouden en vervaardigd van robuust eiken. Aan de ene zijde is er ruimte om een royale zithoek op te stellen. Aan de andere zijde is de luxe keuken. In de woonkamer en keuken is een airconditioning aanwezig.

Wat een pareltje is deze keuken! Centraal is een groot eiland gemaakt met heel veel bergruimte. Er is een inductieplaat

aanwezig met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en spoelbak met kraan. Er is een groot werkblad waar je heel veel borden kwijt kunt. Achter je is dan nog een wand waar ook weer veel bergruimte is, maar ook de ingebouwde koelkast met groot vriesvak en de combi oven. Vanuit de keuken is nog een bijkeuken te bereiken en ook kun je naar de tuinkamer.

De bijkeuken is ook weer tot in de puntjes afgewerkt. De wasmachine en droger zijn in een maatwerkmeubel op hoogte geplaatst. Ook is er nog een aanrecht met spoelbak en afzuigkap. Vanuit hier is verder nog een inbandige berging te bereiken, de meterkast en er is een deur naar de voorzijde.

De meterkast is indrukwekkend. Er zijn maar liefst 16 groepen, een groep voor de zonnepanelen, voor de autolader, voor de warmtepomp en voor het koken. Dit alles wordt beveiligd met 4 aardlekschakelaars. Als laatste kom je in de meterkast nog de omvormer voor de zonnepanelen tegen.

De inbandige berging biedt ruimte aan de warmtepomp (Remeha Neptuna uit 2021), de boilervaten en de WTW unit. Een stukje verder kom je dan de computer gestuurde installaties tegen van het zwembad, zoals het filter en de pomp. In de hoek is nog een geheel betegelde toiletruimte aanwezig met wandcloset en fonteintje. Ideaal voor als je in de tuin bent en even naar het toilet moet. Verder kun je vanuit de berging de tuin bereiken.



Als laatste hebben we dan nog de tuinkamer te beschrijven. Wat een ruimte is dit. Hier betrek je binnen en buiten mooi met elkaar. De dubbele schuifpuien bieden licht en zicht op de tuin. In de tuinkamer is een houtkachel aanwezig en er is een afvoer gemaakt voor rook van de bbq.

Tuin:

De tuin is meer een wellness tuin met een mediterrane karakter. Er is een groot zwembad aanwezig welke verwarmd is en met schitterende verlichting erin.

Verder is er nog een overkapping gebouwd met een lamellendak welke je dus open en dicht kunt doen. Dus bij regen kun je lekker buiten blijven zitten, maar als het zonnetje schijnt kun je hem open doen. Rondom zijn screens aanwezig.

De tuin is aangelegd met mooie tegels, er zijn borders, een houtopslag en een poort naar de voorzijde.

Aan de voorzijde is een royale oprit gemaakt met een elektrische te bedienen poort.

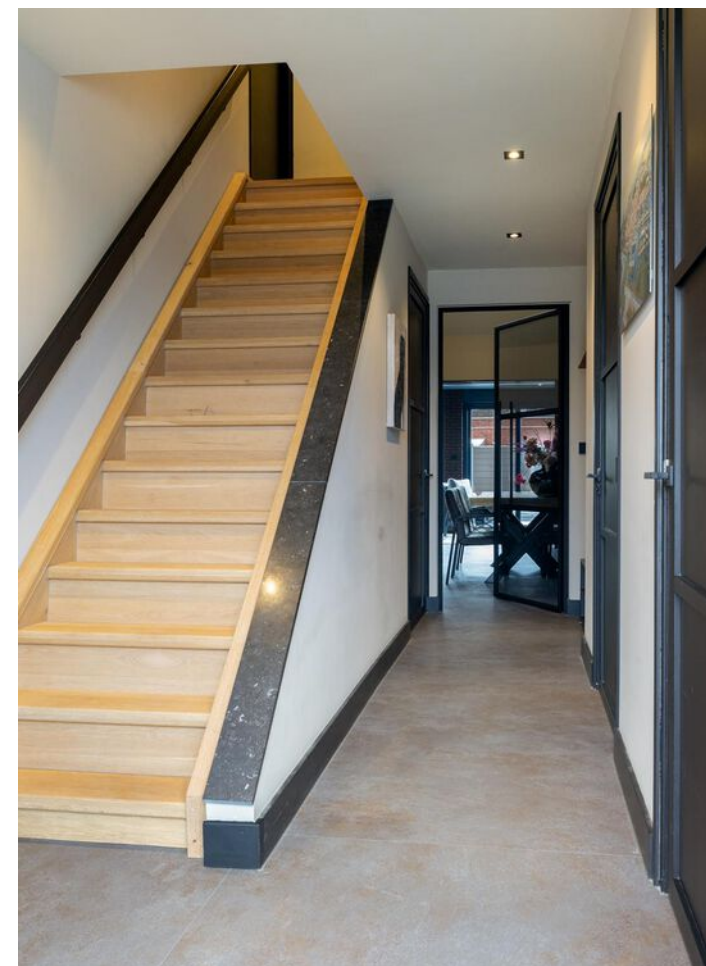
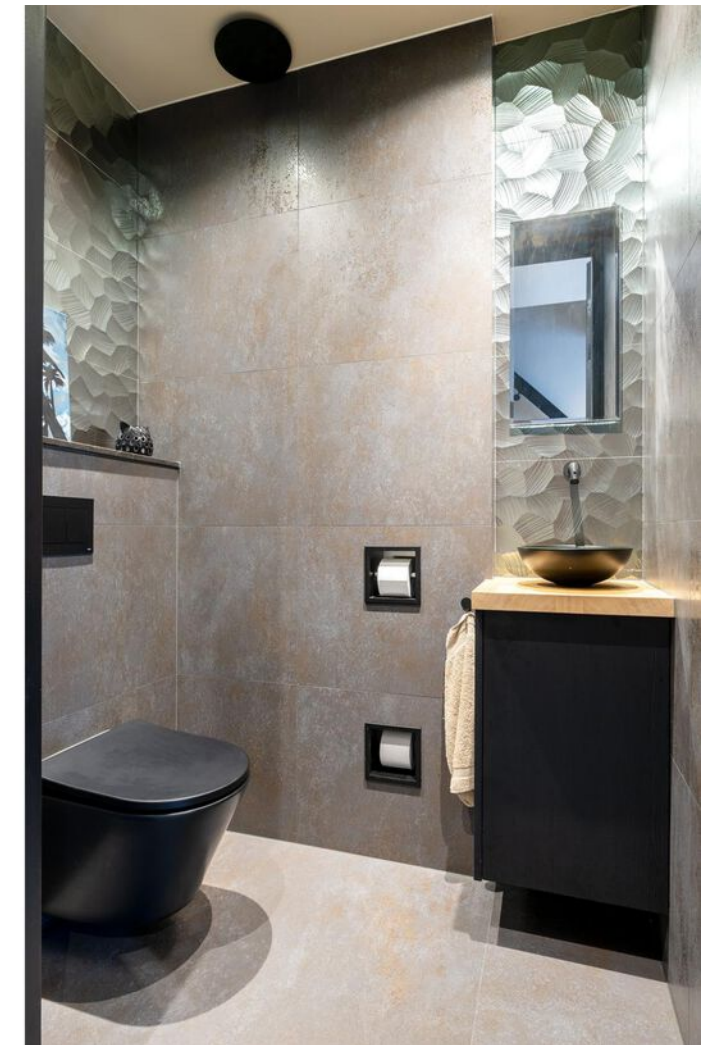
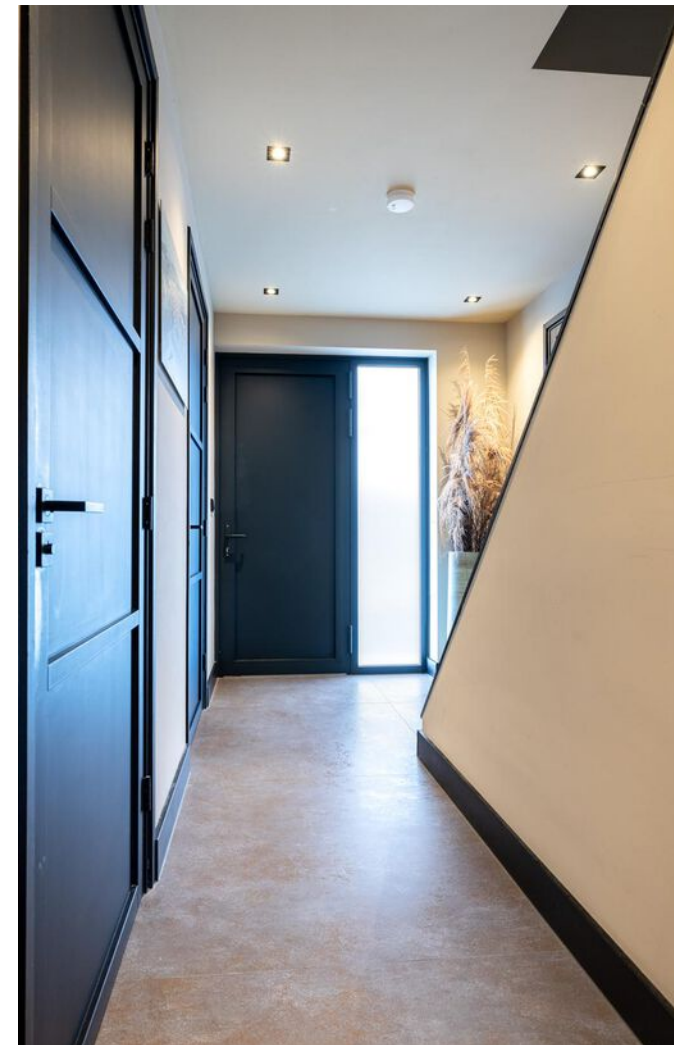
Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de twee slaapkamers. De ene slaapkamer is voorzien van een groot dakraam en een vaste kast.

De andere kamer heeft een dakraam en wastafel met meubel. Ook is er nog toegang tot een praktische bergruimte.

Algemeen:

- De gehele begane grond is afgewerkt met een doorgelegde plavuiz met vloerverwarming, met uitzondering van de serre;
- Alle wanden en plafonds zijn afgewerkt met glad stucwerk.



Entree

Je stapt de woning binnen in een entree welke gelijk indruk maakt. Een schitterende eikenhouten trap trekt de aandacht.

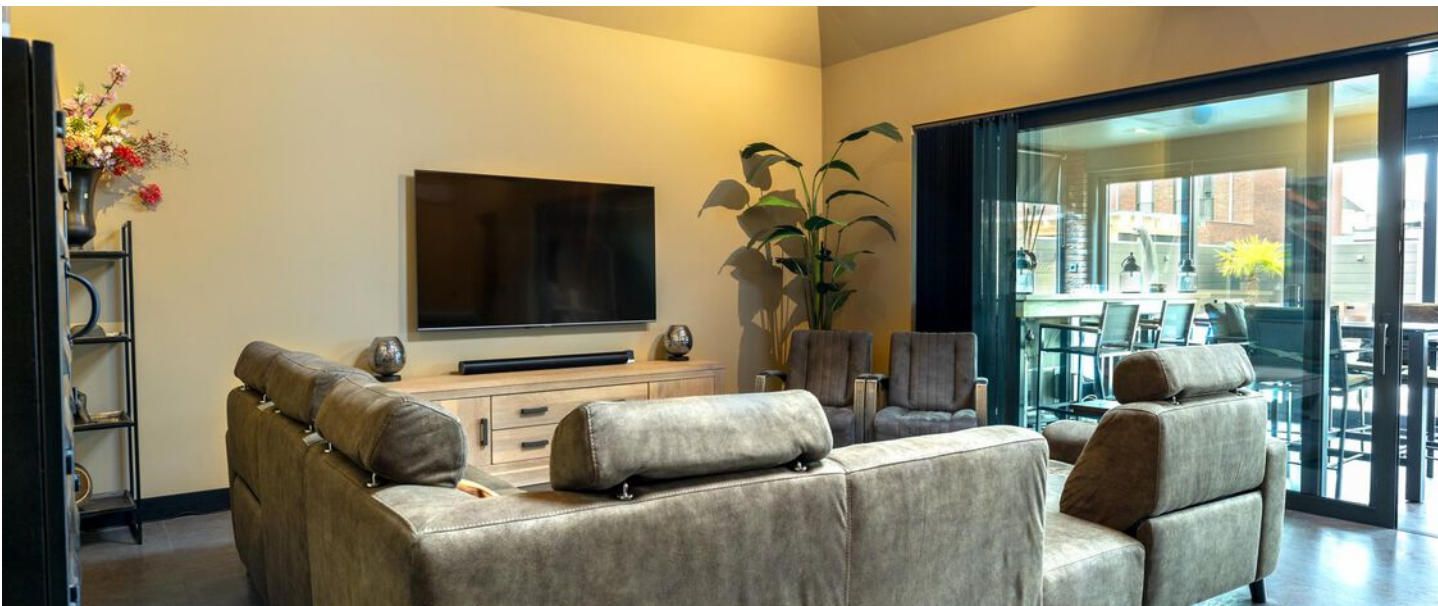
Vanuit de entree kun je diverse ruimtes bereiken, namelijk de slaapkamer, een werkkamer welke ook dienst kan doen als slaapkamer, de toiletruimte, de badkamer en de woonkamer. Misschien is het al opgevallen, maar deze woning heeft dus een heel woonprogramma op de begane grond.





Woonkamer

Laten we beginnen in de woonkamer. Wat is dit gaaf gebouwd. Een glazen stalen deur sluit de woonkamer af van de hal. In de woonkamer is naast veel ruimte zicht tot in de nok. Drie dakramen naast elkaar geven een mooie lichtinval. Ook zijn de spanten in het zicht gehouden en vervaardigd van robuust eiken. Aan de ene zijde is er ruimte om een royale zithoek op te stellen. Aan de andere zijde is de luxe keuken. In de woonkamer en keuken is een airconditioning aanwezig.





Keuken

Wat een pareltje is deze keuken!
Centraal is een groot eiland
gemaakt met heel veel bergruimte. Er
is een inductieplaat aanwezig met
geïntegreerde afzuiging, een
vaatwasser en spoelbak met kraan.
Er is een groot werkblad waar je
heel veel borden kwijt kunt. Achter je
is dan nog een wand waar ook
weer veel bergruimte is, maar ook
de ingebouwde koelkast met groot
vriesvak en de combi oven. Vanuit
de keuken is nog een bijkeuken te
bereiken en ook kun je naar de
tuinkamer.



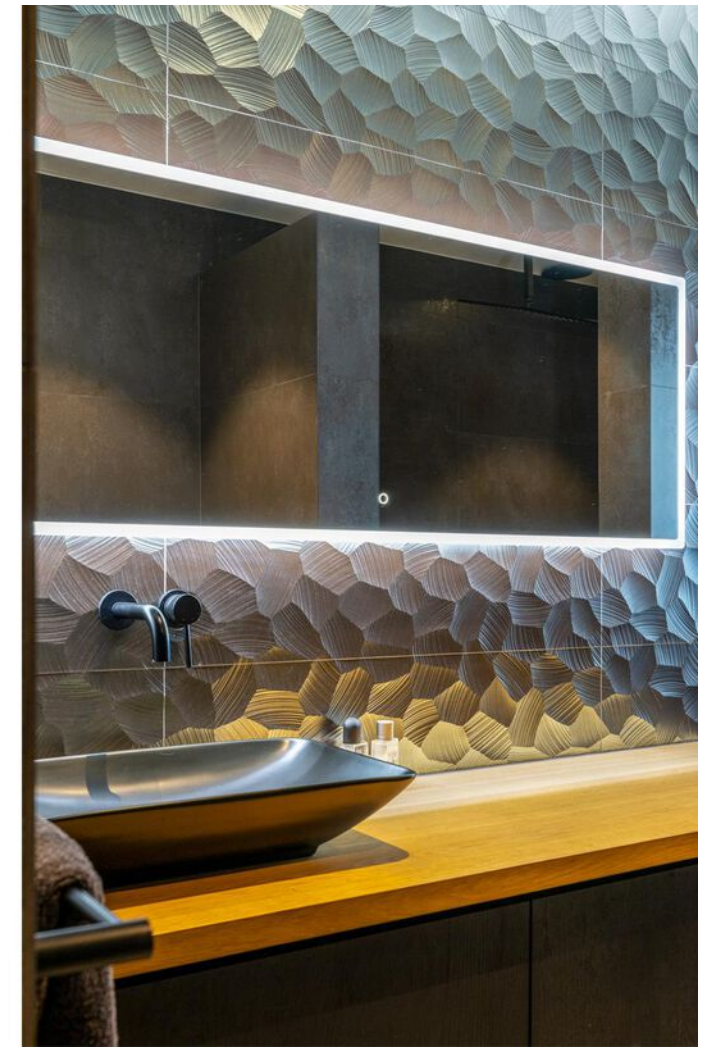


Tuinkamer

Dan hebben we de tuinkamer. Wat een ruimte is dit. Hier betrek je binnen en buiten mooi met elkaar. De dubbele schuifpuien bieden licht en zicht op de tuin. In de tuinkamer is een houtkachel aanwezig en er is een afvoer gemaakt voor rook van de bbq.

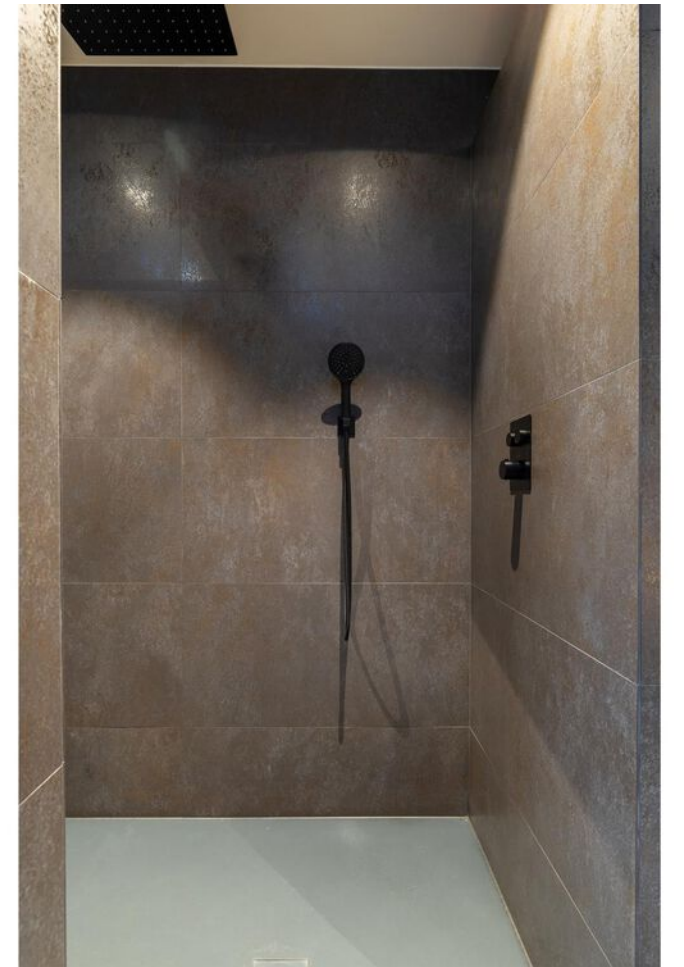






Badkamer

Als je in de badkamer staat heb je het gevoel dat je een luxe hotel binnenstapt. Er is gebruik gemaakt van mooie en luxe tegels op de wanden. Verder is er een inloopdouche welke voorzien is van een zijje, regen- en handdouche. Er is een wandcloset, grote vaste kast en een schitterende wastafel met bijpassend meubel. De toiletruimte is in dezelfde stijl afgewerkt als de badkamer. Er is een wandcloset en wastafeltje.





Bijkeuken

De bijkeuken is ook weer tot in de puntjes afgewerkt. De wasmachine en droger zijn in een maatwerkmeubel op hoogte geplaatst. Ook is er nog een aanrecht met spoelbak en afzuigkap. Vanuit hier is verder nog een inpandige berging te bereiken, de meterkast en er is een deur naar de voorzijde.



Inpandige berging

De inpandige berging biedt ruimte aan de warmtepomp (Remeha Neptuna uit 2021), de boilerkasten en de WTW unit. Een stukje verder kom je dan de computer gestuurde installaties tegen van het zwembad, zoals het filter en de pomp. In de hoek is nog een geheel betegelde toiletruimte aanwezig met wandcloset en fonteintje. Ideaal voor als je in de tuin bent en even naar het toilet moet. Verder kun je vanuit de berging de tuin bereiken.





Werk-/slaapkamer

De werk-/slaapkamer heeft een mooi hoekkozijn waardoor je mooi wegkijkt over het groen. Ook heeft deze ruimte een grote vaste kast over de gehele breedte met een diepte van circa 1 meter.





Slaapkamer

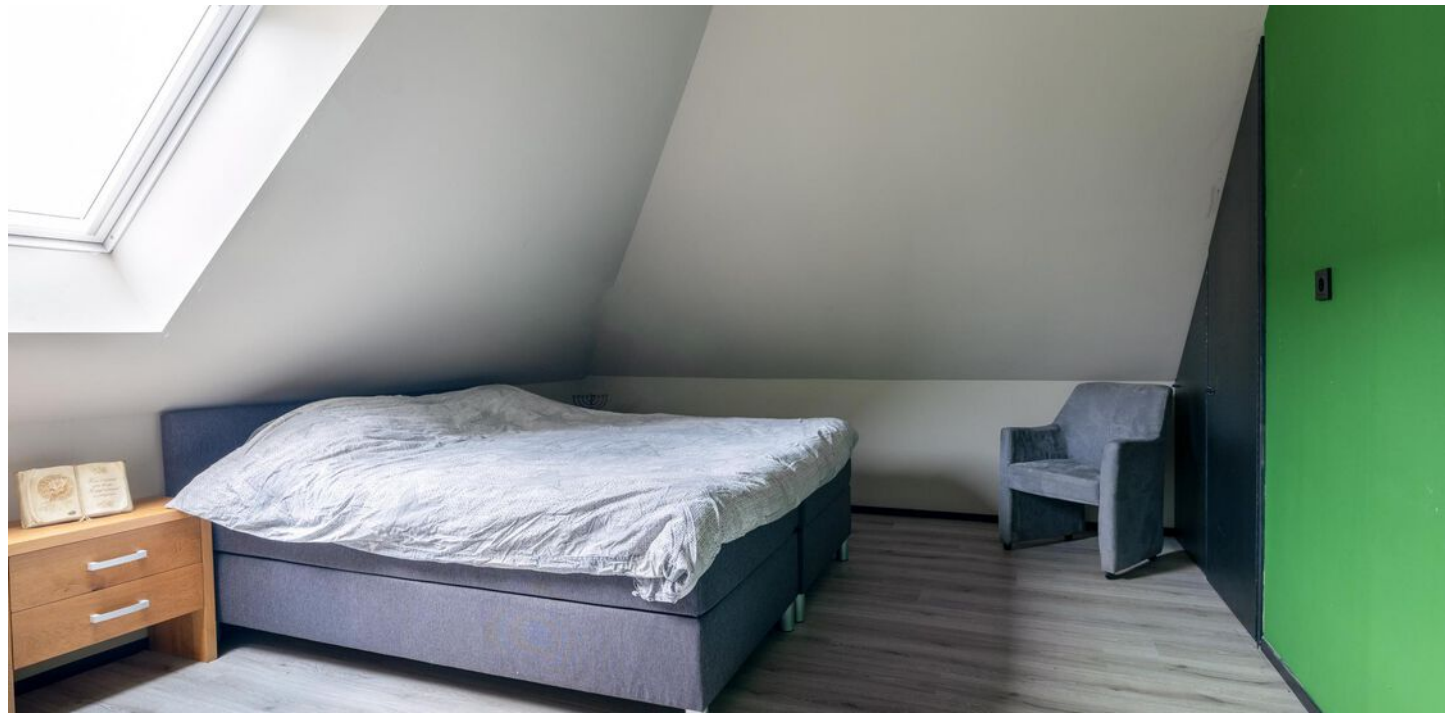
De andere slaapkamer ligt aan de andere kant en deze heeft ook weer veel glas. Hier kijk je dan weer uit over het park en de grote vijver. Deze kamer heeft ook een airconditioning met inverter. Verder is er vanuit deze ruimte toegang tot de badkamer.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de twee slaapkamers. De ene slaapkamer is voorzien van een groot dakraam en een vaste kast.

De andere kamer heeft een dakraam en wastafel met meubel. Ook is er nog toegang tot een praktische bergruimte.





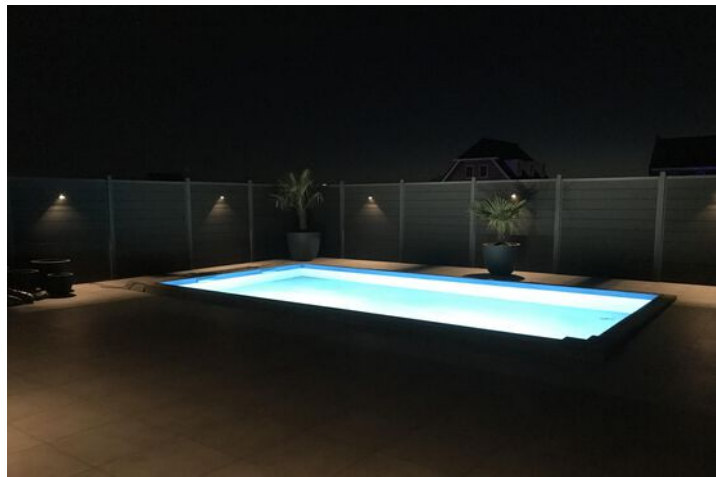
Tuin

De tuin is meer een wellness tuin met een mediterrans karakter. Er is een groot zwembad aanwezig welke verwarmd is en met schitterende verlichting erin. Verder is er nog een overkapping gebouwd met een lamellendak welke je dus open en dicht kunt doen. Dus bij regen kun je lekker buiten blijven zitten, maar als het zonnetje schijnt kun je hem open doen. Rondom zijn screens aanwezig. De tuin is aangelegd met mooie tegels, er zijn borders, een houtopslag en een poort naar de voorzijde.





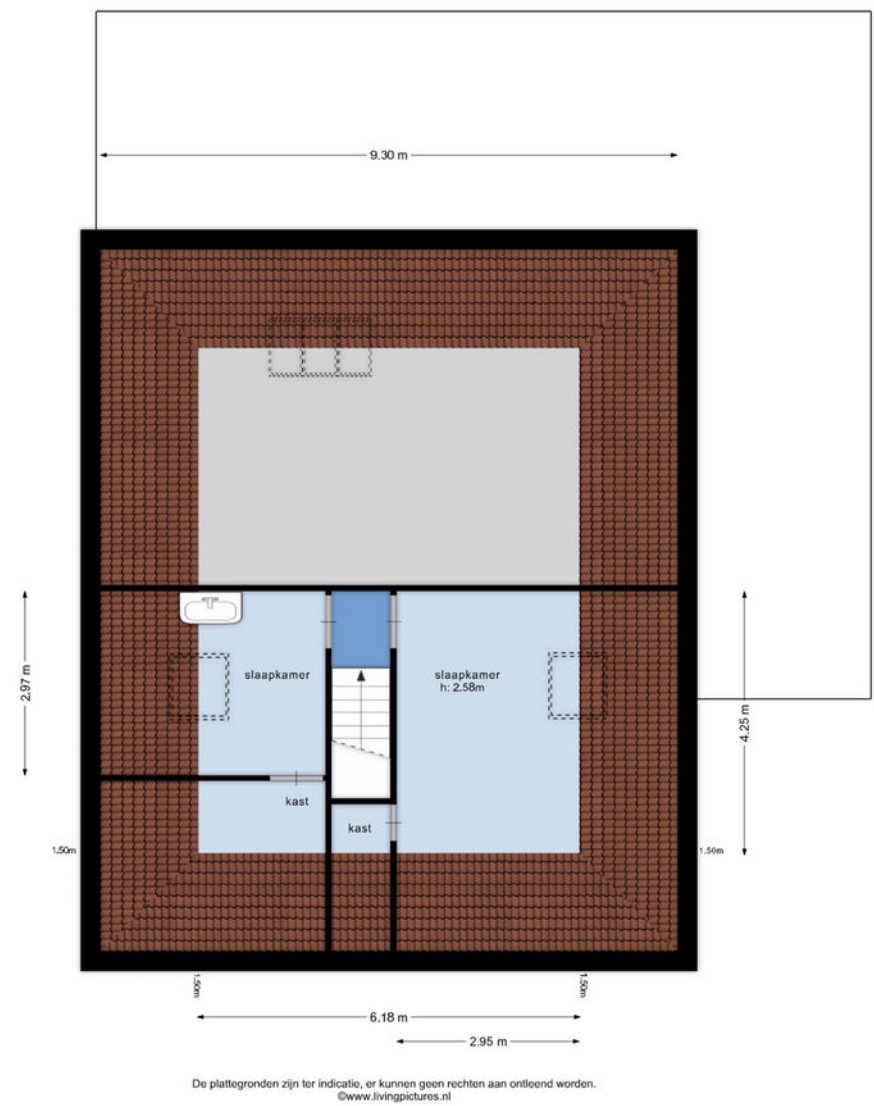




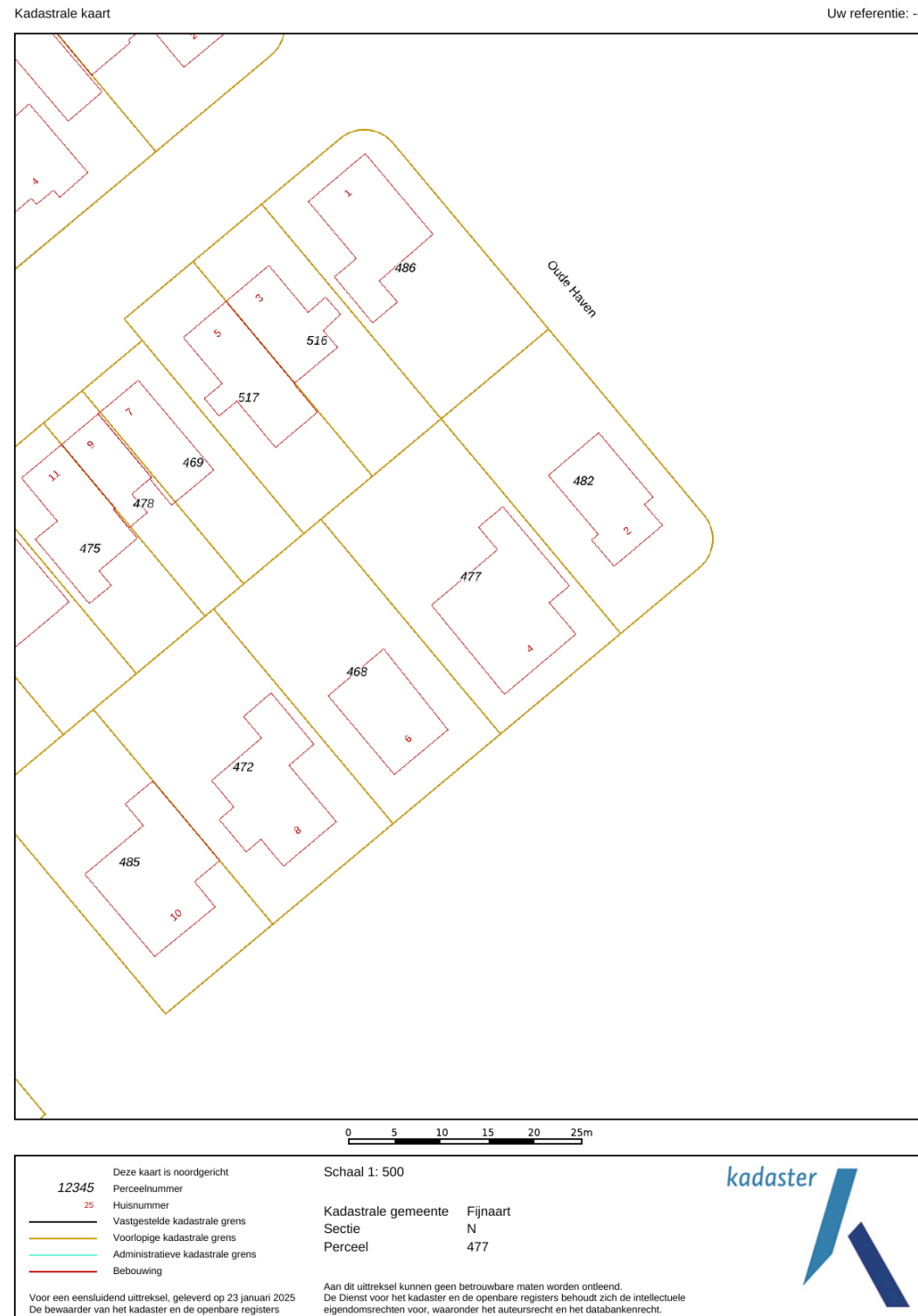
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart



Locatie

Roode Kreek 4
4793 DK, Fijnaart
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Los staande koelkast en vriezer		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

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



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuinhuis/buitenberging	X		
verplaatsbare opbergkasten schuur blijft	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Overkapping met screens	X		
- Werkbank met gereedschap plateau		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