



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Ruime 2-1
kapwoning!

5 slaapkamers

Vrij uitzicht over de polder

Leefkeuken

2 badkamers

Vlakkekreek 27

Willemstad

Vraagprijs € 700.000 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

Vlakkekreek 27
Willemstad

*Een woning welke werkelijk
alles biedt wat je zoekt*

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

Een woning welke werkelijk alles biedt wat je zoekt. Deze zeer ruim opgezette 2-1 kapwoning is schitterend gelegen aan de buitenrand en daardoor heb je een vrij uitzicht over de polder. Zoek je de gezelligheid, dan loop je in circa 10 minuten naar de levendige vesting van Willemstad met winkeltjes, restaurants en de haven. Het beste van 2 werelden dus!

Met een woonoppervlakte van maar liefst circa 179 m² zul je niet snel ruimte tekort komen. Op de begane grond beschik je over een ruim opgezette leefkeuken met erker, een tuingerichte woonkamer over de volledige breedte, een aparte studeerkamer en een aparte berging.



Op de eerste en tweede verdieping heb je dan nog eens 5 mooie slaapkamers en maar liefst 2 badkamers. Ruimte voor het hele gezin om op een comfortabele manier te wonen. Willemstad is centraal gelegen aan de A29/A59 en daardoor zijn de grote steden betrekkelijk eenvoudig te bereiken. Denk hierbij aan de steden zoals Breda, Rotterdam en Antwerpen. Doordat de woning nog maar een aantal jaren oud is, heb je een mooi groen A-label.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2018
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Schuur / berging	Inpandige berging en buiten berging

Maten object

Aantal kamers	7
Inhoud	675 m ³
Perceeloppervlakte	291 m ²
Woonoppervlakte	179 m ²

Energie & isolatie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2018

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1200 cm
Tuin breedte	1000 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd



2 badkamers

Indeling

Begane grond:

Je komt de woning binnen in een mooie ruime entree met ruimte voor de garderobe, de meterkast (9 groepen, kookgroep, groep zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars), deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en er is toegang tot de woonkamer/keuken.

Aan de achterzijde is de woonkamer gelegen en dit is echt een fantastische ruimte. De woonkamer is lekker ruim, je hebt een mooie verhouding in breedte en diepte. Doordat de achterzijde nagenoeg geheel van glas is wordt de tuin betrokken bij het leven binnen. Middels openslaande deuren is de tuin te bereiken. Vanuit de woonkamer kun je nog door naar de studeerkamer.

Dan door naar de voorzijde. Hier is de leefkeuken en deze is ook weer ruim opgezet. Een erker maakt het helemaal af. Door de erker heb je lekker veel licht en zicht. Er is een inrichting in wandopstelling met ingebouwde koelkast, vriezer, oven, combi-oven en vaatwasser. Verder is er nog een eilandopstelling met een

inductiekookplaat en een wave design afzuigkap. Los van dit alles heb je nog heerlijk de ruimte om een grote eettafel te plaatsen.

De studeerkamer is een fijne plek om te vertoeven. Je hebt de connectie met de woonkamer en toch zit je lekker apart. Deze ruimte is ook perfect te gebruiken als bijvoorbeeld speelkamer voor de kinderen. Hier is een deur naar de tuin en een deur naar de bijkeuken/berging.

Deze laatste ruimte is keurig afgewerkt en achter de kast is nog een aansluitpunt voor warm- en koud water en een afvoer. Vanuit deze ruimte kun je middels openslaande deuren de oprit bereiken.

De begane grond is ter plaats van de entree, woonkamer, keuken en werkkamer voorzien van een schitterende pvc vloer welke in visgraat is gelegd met bies en met vloerverwarming eronder.



Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers, de toiletruimte en de badkamer.

De toiletruimte is deels betegeld en beschikt over een wandcloset en fonteintje.

Twee van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen. Beide zijn van een goed formaat en bieden een mooi uitzicht door de grote ramen over de polder. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde. Deze slaapkamer is over de gehele breedte van de woning en door de aanwezige ruimte kun je hier ook een mooie inloopkast maken.

De badkamer is geheel betegeld en lekker ruim opgezet. Er is een flinke inloopdouche, een ligbad en een dubbele wastafel in meubel.

Tweede verdieping:

Riante overloop met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, opstelplaats cv-ketel (Intergas Prestige), unit voor de mechanische ventilatie, omvormer voor de zonnepanelen en verder is er toegang tot de twee slaapkamers en de tweede badkamer.

Een van de slaapkamers is aan de achterzijde gelegen en deze is voorzien van een dakkapel. Hierdoor is er lekker veel ruimte aanwezig. In de hoek is nog een nis waar je nog wat spullen op kunt bergen.

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt vanuit de dakkapel een fantastisch uitzicht over de landerijen. Vanuit deze slaapkamers is achter de knieschotten nog bergruimte te bereiken.

Dan door naar de badkamer. Hoe lekker is het om de beschikking te hebben over een tweede badkamer. Deze badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche en wastafel.

Tuin:

De tuin is een waar paradijsje met een doordachte aanleg. Er is direct achter de woning een grote overkapping gebouwd met een terras met gebakken materiaal. Verder zijn er mooie groene borders met een diversiteit aan beplanting, maar toch goed te onderhouden.

Achterin de tuin is nog een tweede terras en hier tref je ook een praktische berging welke voorzien is van elektra. In de hoek van de tuin is een poort zodat je gemakkelijk de oprit kunt bereiken.





Entree

Je komt de woning binnen in een mooie ruime entree met ruimte voor de garderobe, de meterkast (9 groepen, kookgroep, groep zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars), deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en er is toegang tot de woonkamer/keuken.

De begane grond is ter plaatse van de entree, woonkamer, keuken en werkkamer voorzien van een schitterende pvc vloer welke in visgraat is gelegd met bies en met



Woonkamer

Aan de achterzijde is de woonkamer gelegen en dit is echt een fantastische ruimte. De woonkamer is lekker ruim, je hebt een mooie verhouding in breedte en diepte. Doordat de achterzijde nagenoeg geheel van glas is wordt de tuin betrokken bij het leven binnen. Middels openslaande deuren is de tuin te bereiken. Vanuit de woonkamer kun je nog door naar de studeerkamer.







Keuken

Dan door naar de voorzijde. Hier is de leefkeuken en deze is ook weer ruim opgezet. Een erker maakt het helemaal af. Door de erker heb je lekker veel licht en zicht. Er is een inrichting in wandopstelling met ingebouwde koelkast, vriezer, oven, combi-oven en vaatwasser. Verder is er nog een eilandopstelling met een inductiekookplaat en een wave design afzuigkap. Los van dit alles heb je nog heerlijk de ruimte om een grote eettafel te plaatsen.







Berging

Deze berging is keurig afgewerkt en achter de kast is nog een aansluitpunt voor warm- en koud water en een afvoer. Vanuit deze ruimte kun je middels openslaande deuren de oprit bereiken.



Studeerkamer

De studeerkamer is een fijne plek om te vertoeven. Je hebt de connectie met de woonkamer en toch zit je lekker apart. Deze ruimte is ook perfect te gebruiken als bijvoorbeeld speelkamer voor de kinderen. Hier is een deur naar de tuin en een deur naar de bijkeuken/berging

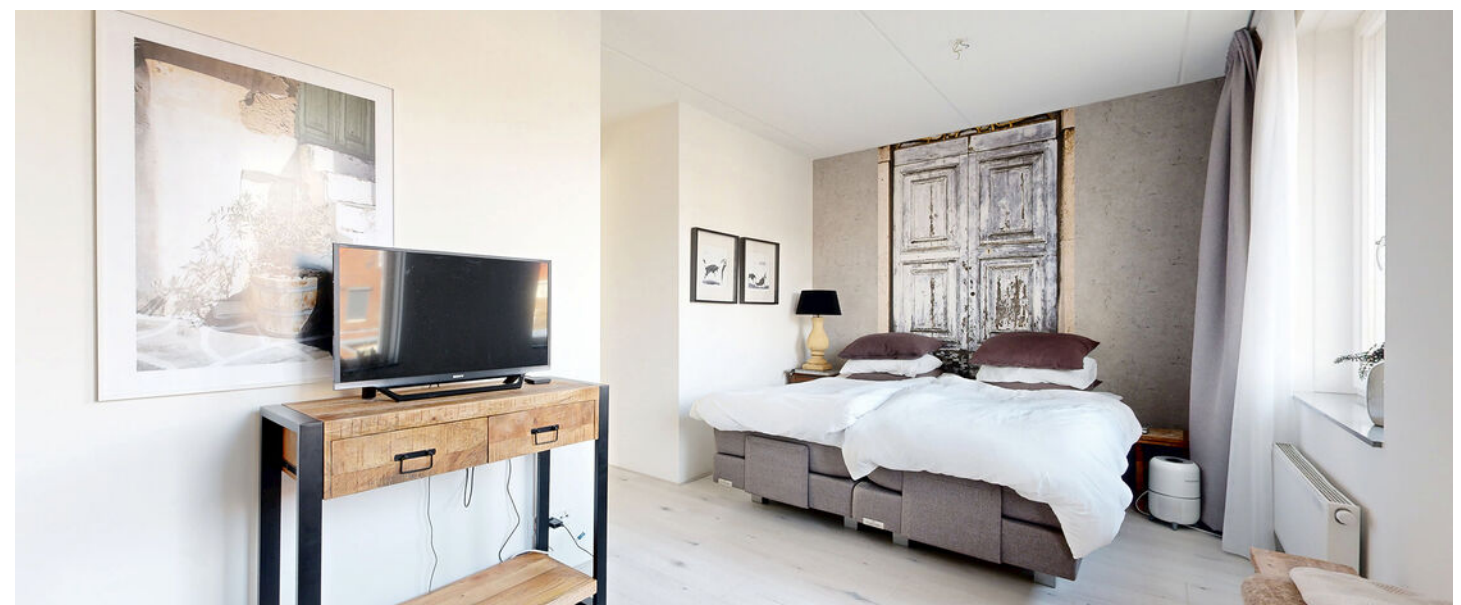


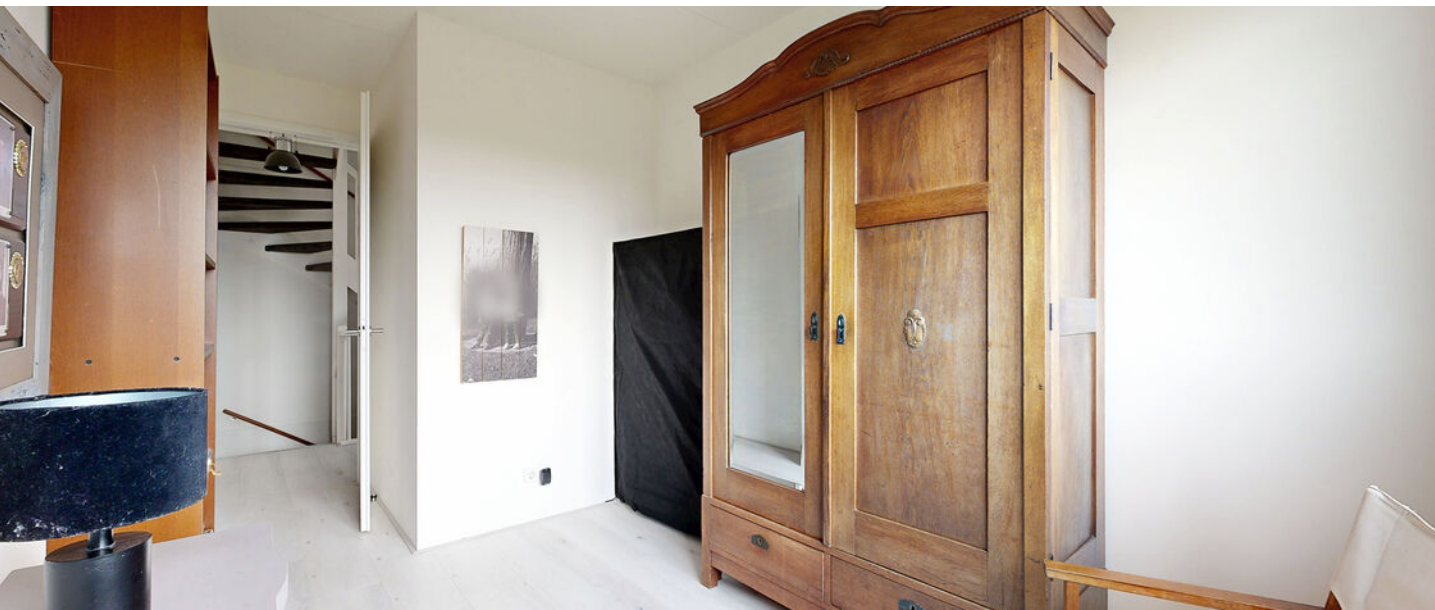


Overloop en slaapkamers

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers, de toiletruimte en de badkamer.

Twee van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen. Beide zijn van een goed formaat en bieden een mooi uitzicht door de grote ramen over de polder. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde. Deze slaapkamer is over de gehele breedte van de woning en door de aanwezige ruimte kun je hier ook een mooie inloopkast maken.







Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en lekker ruim opgezet. Er is een flinke inloopdouche, een ligbad en een dubbele wastafel in meubel.





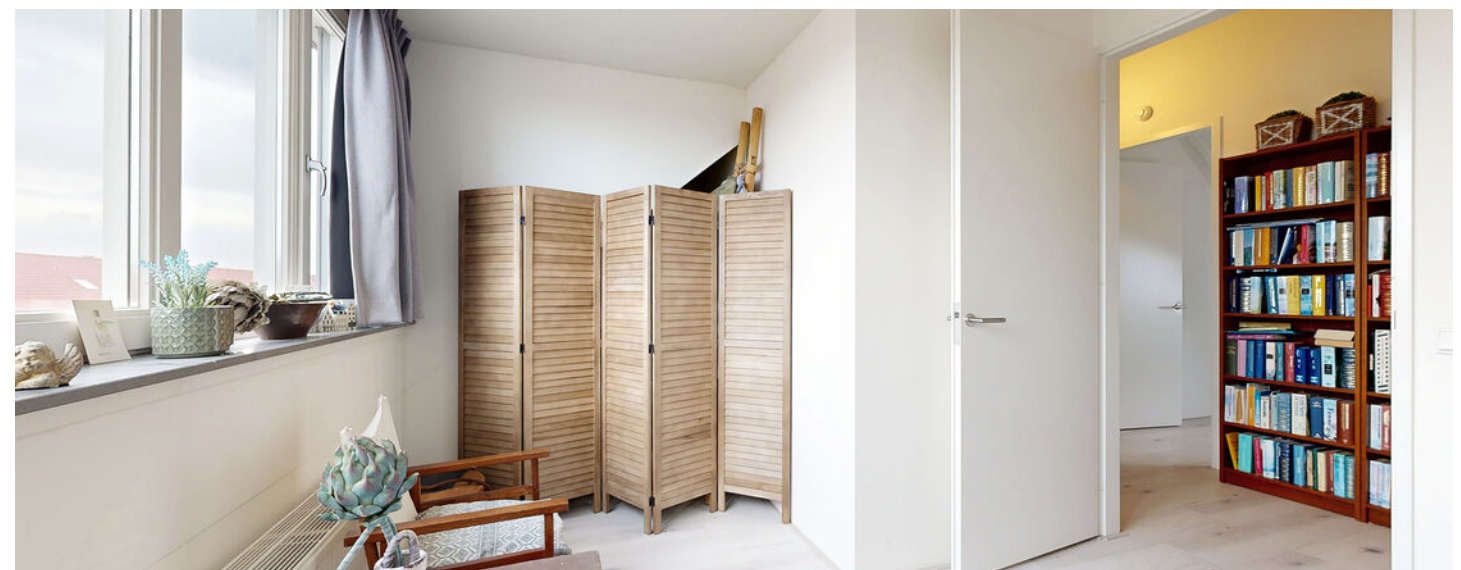
Tweede verdieping

Riante overloop met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, opstelplaats cv-ketel (Intergas Prestige), unit voor de mechanische ventilatie, omvormer voor de zonnepanelen en verder is er toegang tot de twee slaapkamers en de tweede badkamer.



Slaapkamer

Een van de slaapkamers is aan de achterzijde gelegen en deze is voorzien van een dakkapel. Hierdoor is er lekker veel ruimte aanwezig. In de hoek is nog een nis waar je nog wat spullen op kunt bergen.





Tweede badkamer

Dan door naar de badkamer. Hoe lekker is het om de beschikking te hebben over een tweede badkamer. Deze badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche en wastafel.



Slaapkamer

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt vanuit de dakkapel een fantastisch uitzicht over de landerijen. Vanuit deze slaapkamers is achter de knieschotten nog bergruimte te bereiken.





Tuin

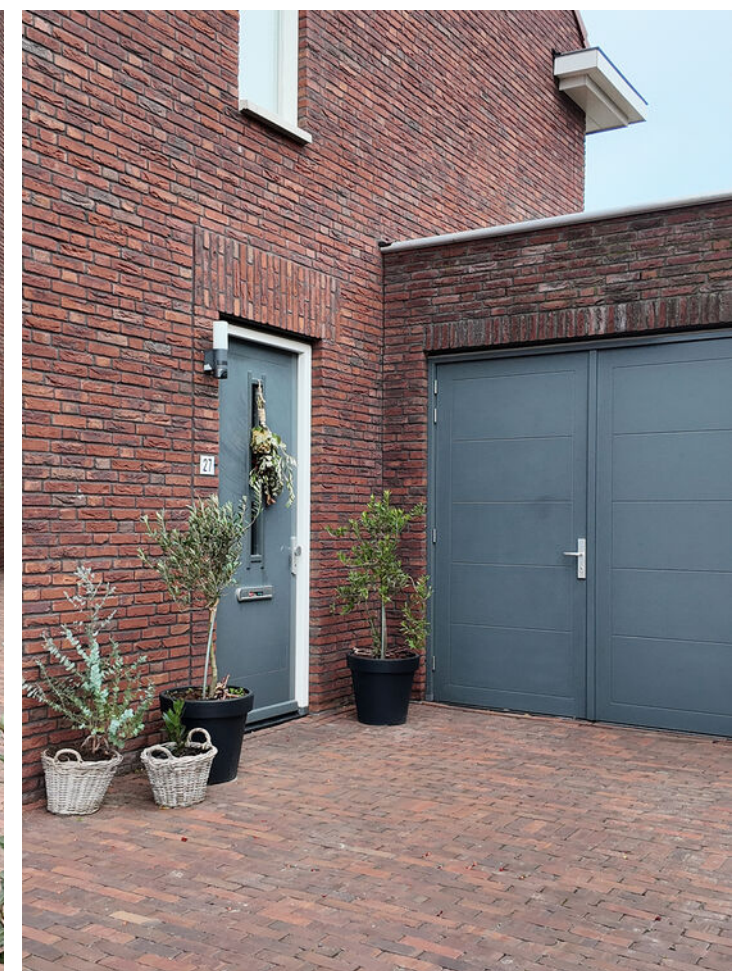
De tuin is een waar paradijsje met een doordachte aanleg. Er is direct achter de woning een grote overkapping gebouwd met een terras met gebakken materiaal. Verder zijn er mooie groene borders met een diversiteit aan beplanting, maar toch goed te onderhouden.





Berging

Achterin de tuin is nog een tweede terras en hier tref je ook een praktische berging welke voorzien is van elektra. In de hoek van de tuin is een poort zodat je gemakkelijk de oprit kunt bereiken.





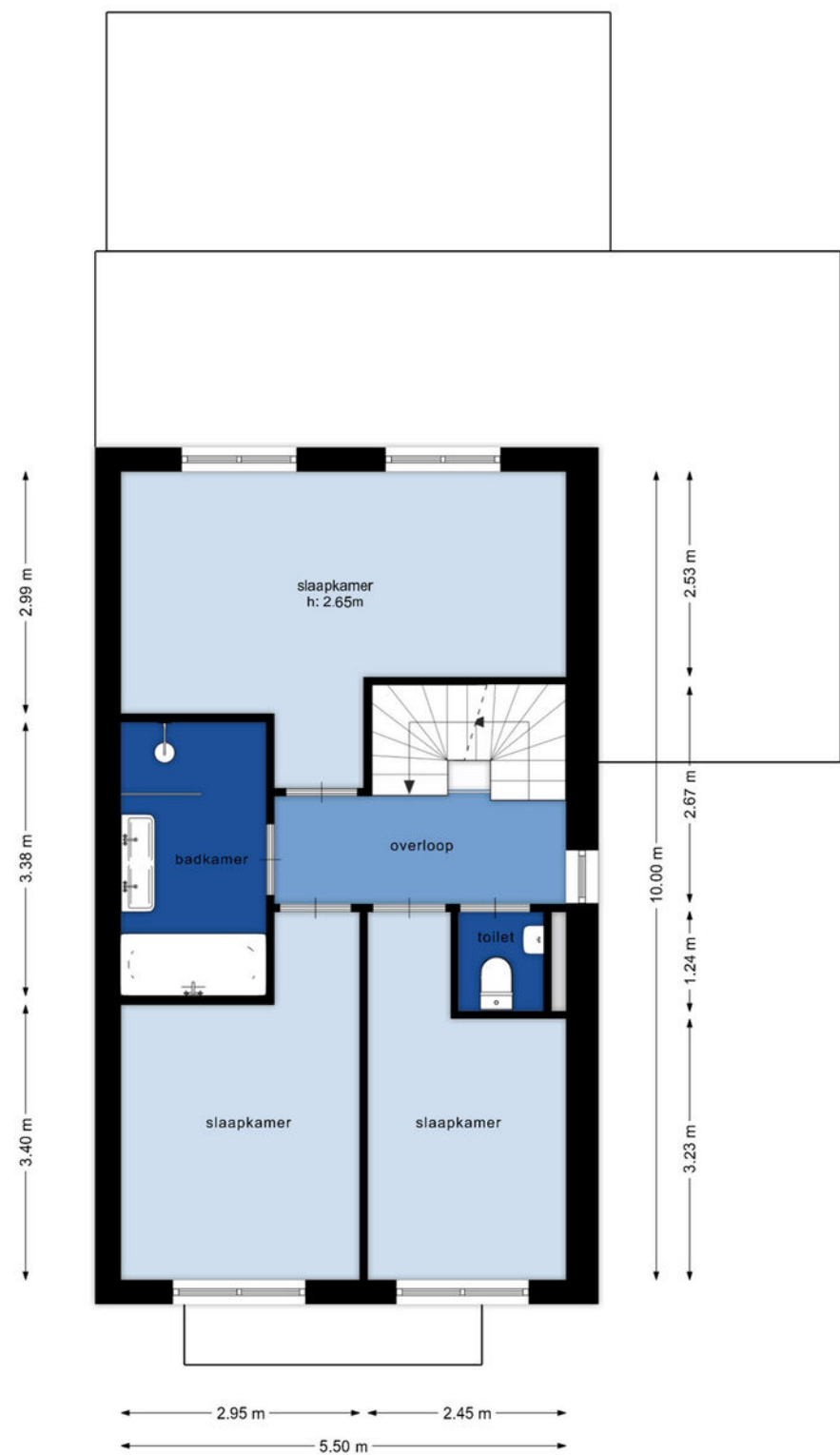
Plattegrond begane grond



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

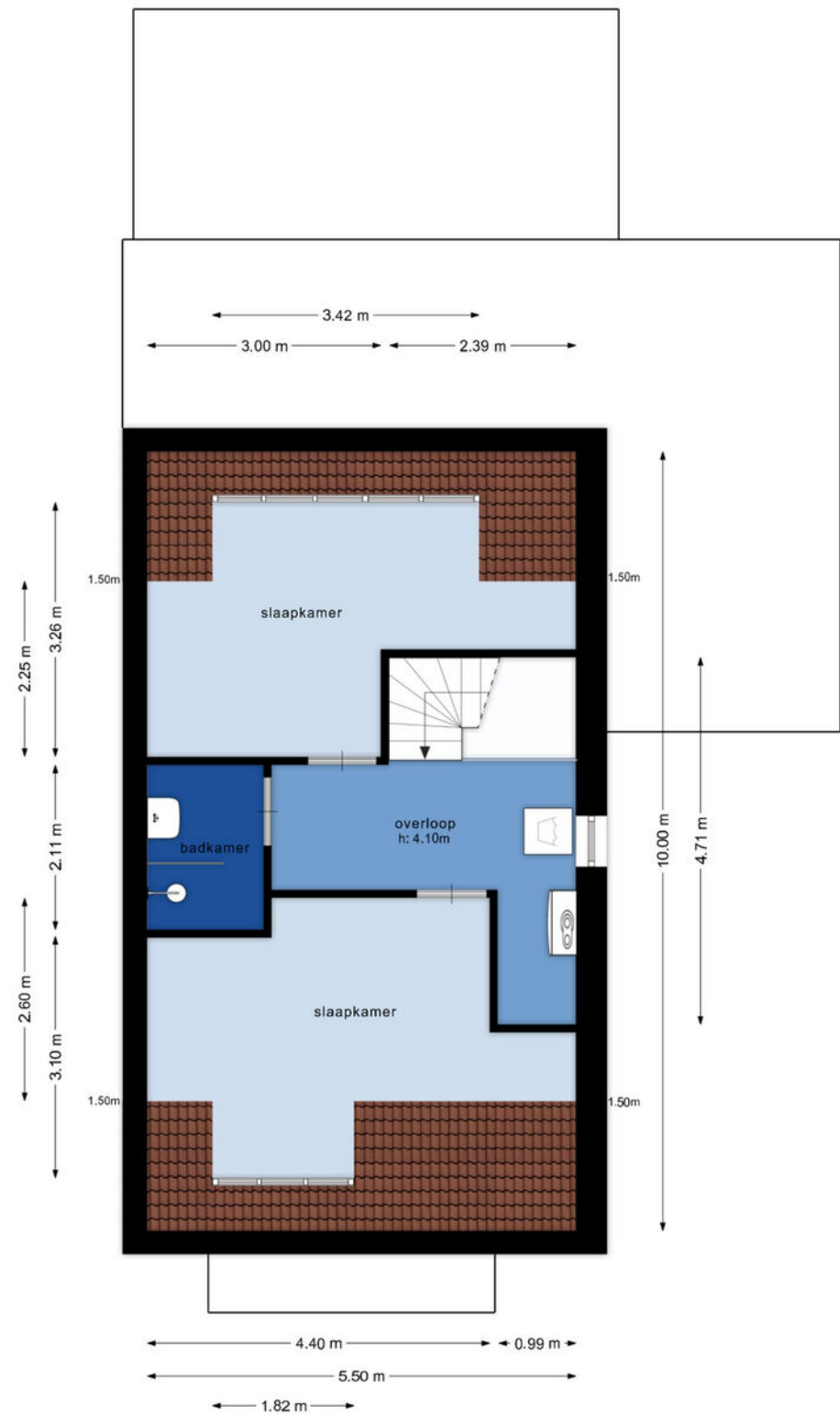


Plattegrond 1e verdieping



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

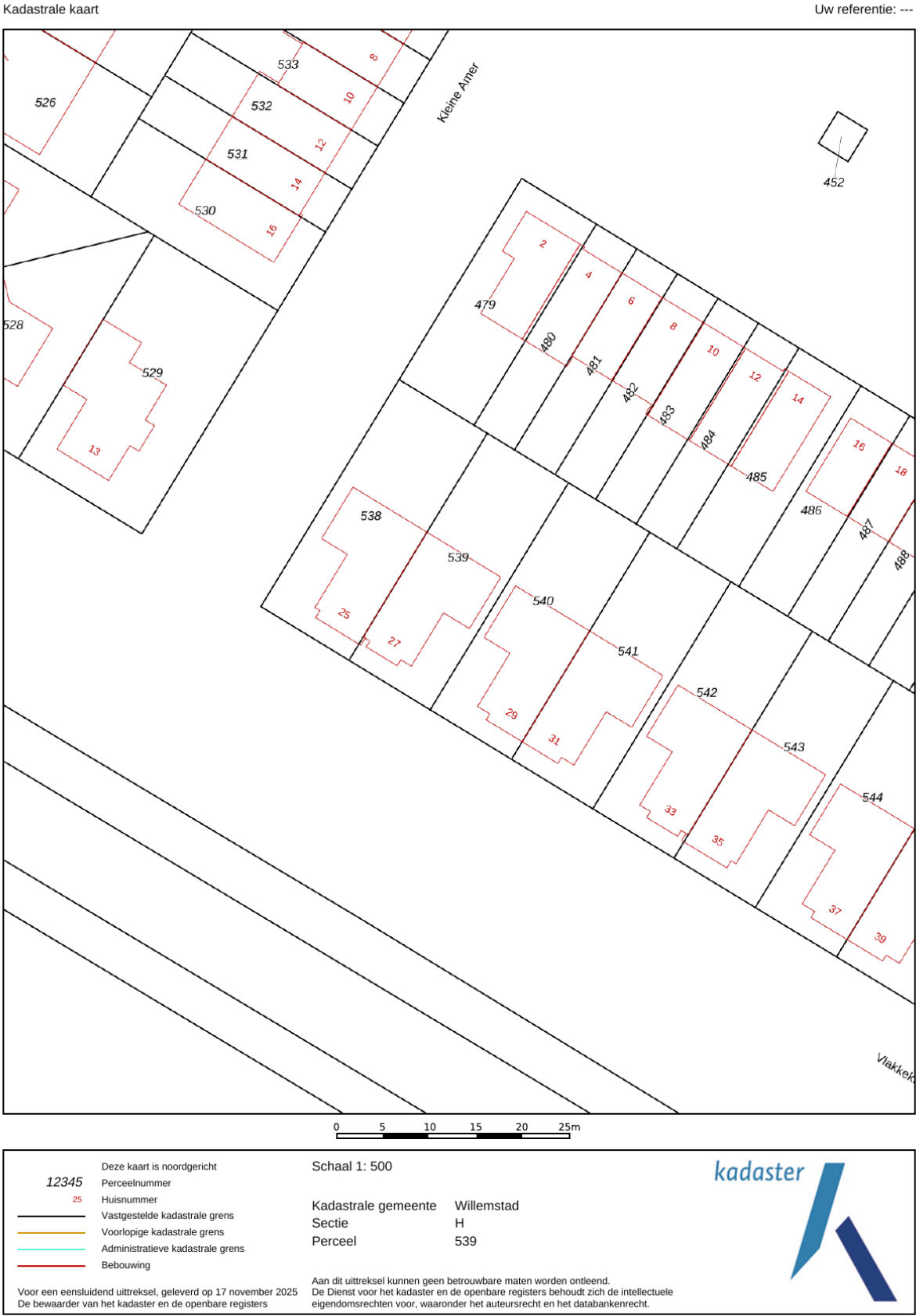
Plattegrond 2e verdieping



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

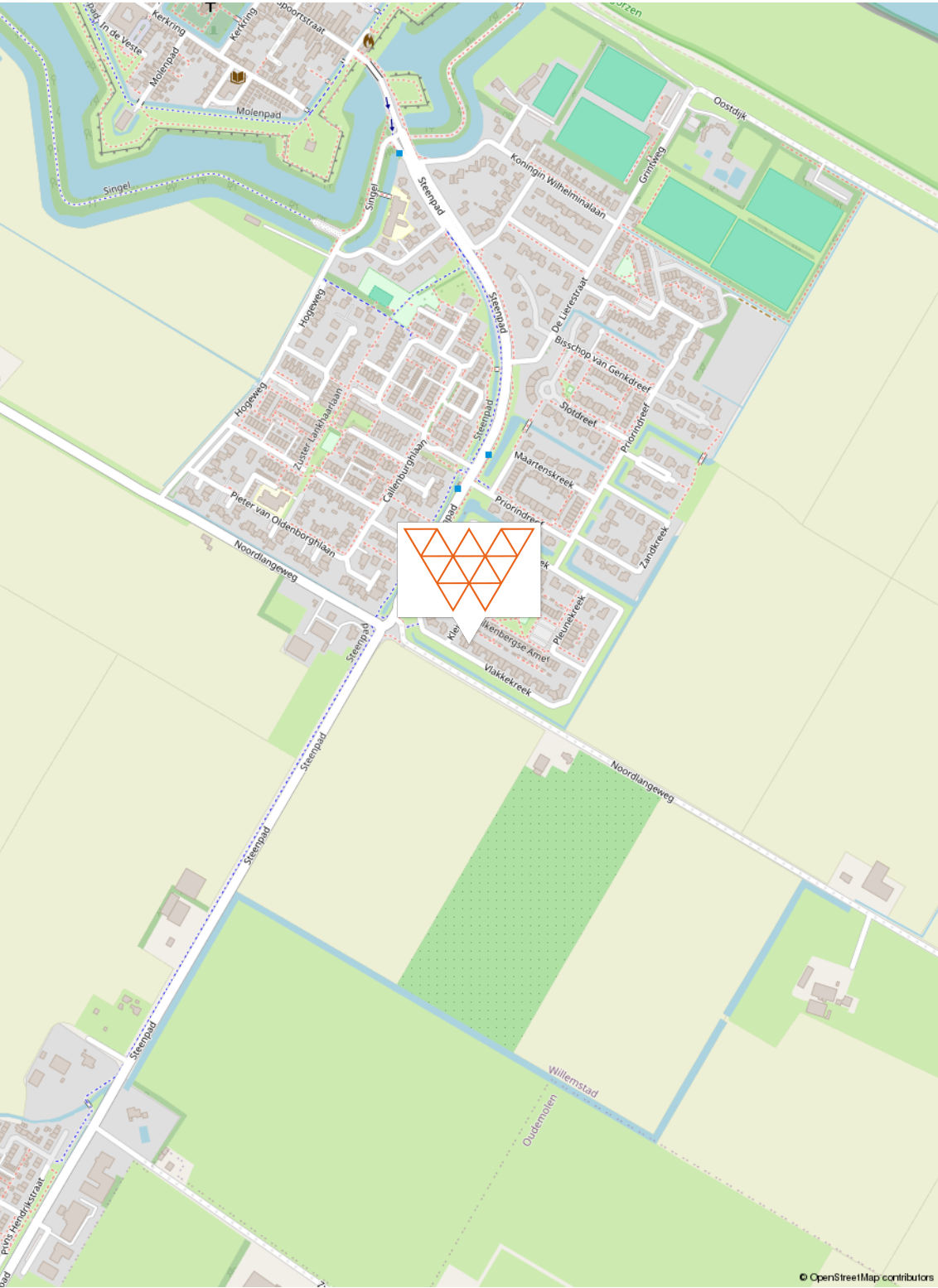


Kadastrale kaart



Locatie

Vlakkekreek 27
4797 EP, Willemstad
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- garage			X
- stellage schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer begane grond	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- koffiezetapparaat		X	
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		
- apart toilet eerste verdieping	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Roekmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



Lijst van zaken

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