



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Lekker rustig  
wonen!

4 slaapkamers

Zonnige achtertuin

Energie label A

Voorzijde groot speelveld

## **Valkenbergse Amer 8** Willemstad

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

## Valkenbergse Amer 8 Willemstad

*Een fijne woning in een woonwijk en ben je niet van het klussen, dan is deze woning perfect voor jou!*



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 rustig wonen in een ruim opgezette woonwijk met centraal een groot speelveld, dat is toch de beste manier om te wonen!? Het leuke is ook dat je met een paar minuten wandelen in de gezellig vesting bent waar het altijd leeft. De woning is met een energielabel A energiezuinig te noemen. Verder heb je de beschikking over een ruime uitgebouwde woonkamer, keurige keuken, vier slaapkamers en een nette badkamer. In de tuin is het ook volop genieten, deze is namelijk op het zuidwesten gelegen. Kortom zoek je een fijne woning in een woonwijk en ben je niet van het klussen, dan is deze woning perfect voor jou.



# Kenmerken

<b>Object gegevens</b>	
Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2016
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Voorzien van elektra
<b>Maten object</b>	
Aantal kamers	5
Inhoud	386 m³
Perceeloppervlakte	129 m²
Woonoppervlakte	116 m²
<b>Energie &amp; isolatie</b>	
Energielabel	<b>A</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2016
<b>Tuingegevens</b>	
Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	950 cm
Tuin breedte	500 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	verzorgd





## Keurige keuken!

### Indeling

#### Begane grond:

Entree met hier de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset, een vaste kast met de opstelplaats van de cv-ketel, de meterkast met 7 groepen en dubbele aardlekschakelaar en verder is er een trap naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is georiënteerd op de tuin en een grote schuifpui versterkt het gevoel dat je buiten vanuit binnen beleeft. Halverwege de woonkamer is een praktische kast, waar je lekker veel op kunt bergen. In de hoek van de woonkamer is nog een houtkachel aanwezig, deze zorgt voor sfeer en behaaglijke warmte op de koudere dagen.

Aan de voorzijde is dan nog de keuken. Deze is in hoekopstelling en er is een ingebouwde vaatwasser, afzuigkap, een fornuis met 6 pitten en 2 ovens. Aan de overzijde is een nis, hier is ook een wateraansluiting aanwezig zodat je er mooi een grote Amerikaanse koelkast in kwijt kunt.

De begane grond is voorzien van een pvc vloer met daaronder vloerverwarming.

#### Eerste verdieping:

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

Twée van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en de derde aan de voorzijde. Je hebt de beschikking over twee grote slaapkamers en nog een mooie kinderkamer.

De badkamer is geheel betegeld met een houtlook tegel. Er is een grote inloofdouche, wastafel in meubel met daarnaast nog een extra kast en je hebt hier een tweede toilet.

#### Tweede verdieping:

Dit is met recht een masterbedroom, wat een ruimte zeg! Je hebt hier een hele grote slaapkamer welke ook nog eens voorzien is van een dakkapel. Qua ruimte zou je hier zelfs nog twee slaapkamers kunnen maken.

Vanuit de slaapkamers zijn diverse bergruimtes te vinden. Eén van deze ruimtes is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur en de andere biedt plaats voor de droger. Achter de knieschotten heb je nog meer bergruimte.

Als laatste heb je hier nog een airconditioning welke kan verwarmen en kan koelen.

#### Tuin:

De tuin is sfeervol. Dit komt door het divers gebruik aan materialen, er zijn diverse terrassen gemaakt en er is een verhoogde border.

Achterin de tuin is een houtberging aanwezig en tevens is hier een schuur. Deze laatste is voorzien van elektra. Via een poort kun je het achtergelegen pad bereiken. De poort is extra breed en hierdoor kun je ook met een motor in de tuin komen.

Tegen de achtergevel is ook een buitenkraan aanwezig.







## Woonkamer

De woonkamer is georiënteerd op de tuin en een grote schuifpui versterkt het gevoel dat je buiten vanuit binnen beleeft. Halverwege de woonkamer is een praktische kast, waar je lekker veel op kunt bergen. In de hoek van de woonkamer is nog een houtkachel aanwezig, deze zorgt voor sfeer en behaaglijke warmte op de koudere dagen.



## Entree

Entree met hier de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset, een vaste kast met de opstelplaats van de cv-ketel, de meterkast met 7 groepen en dubbele aardlekschakelaar en verder is er een trap naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.











## Keuken

Aan de voorzijde is dan nog de keuken. Deze is in hoekopstelling en er is een ingebouwde vaatwasser, afzuigkap, een fornuis met 6 pitten en 2 ovens. Aan de overzijde is een nis, hier is ook een wateraansluiting aanwezig zodat je er mooi een grote Amerikaanse koelkast in kwijt kunt.





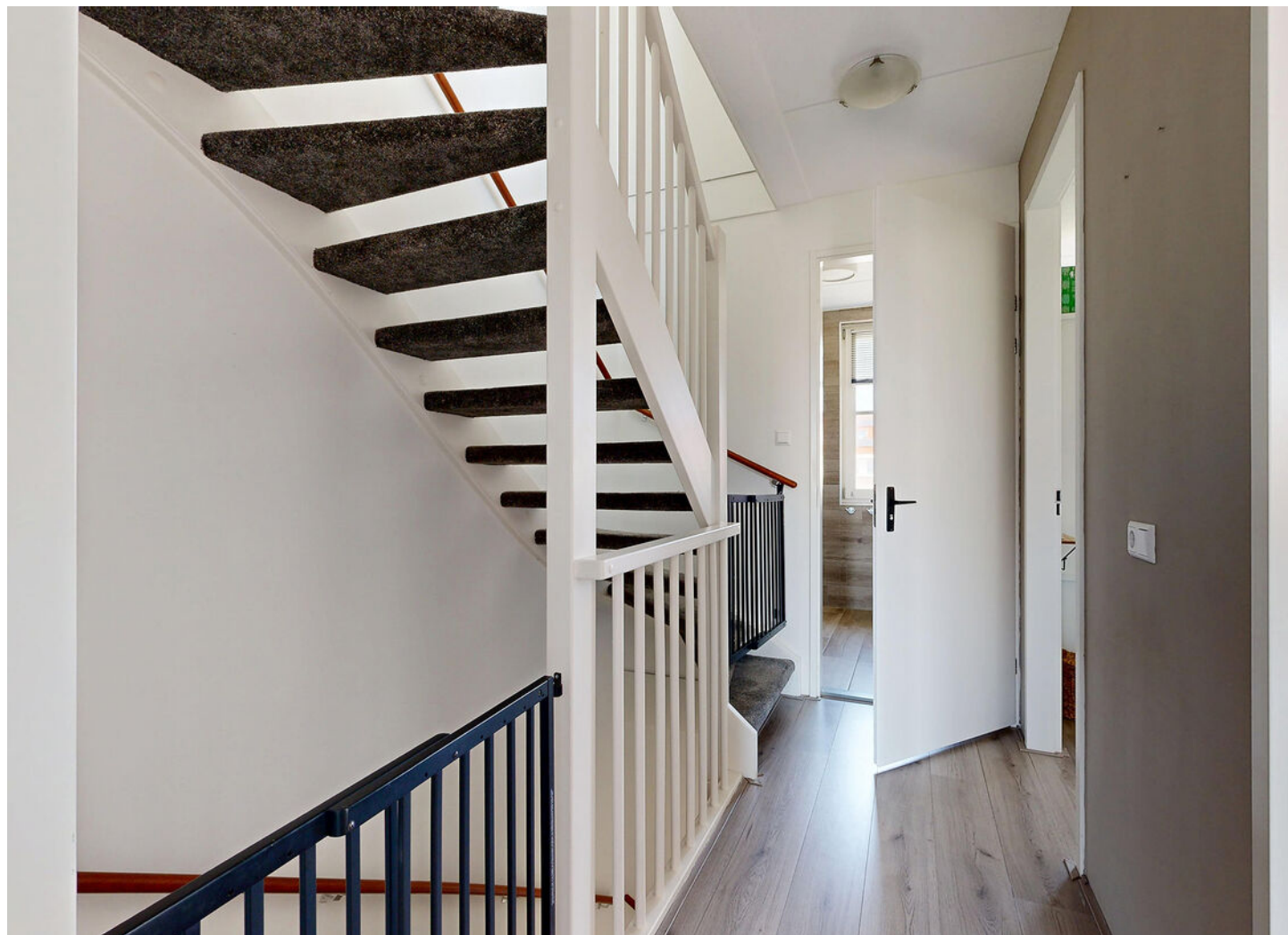


**Toilet**

Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.







## Eerste verdieping

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

Twee van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en de derde aan de voorzijde. Je hebt de beschikking over twee grote slaapkamers en nog een mooie kinderkamer.











### Badkamer

De badkamer is geheel betegeld met een houtlook tegel. Er is een grote inloofdouche, wastafel in meubel met daarnaast nog een extra kast en je hebt hier een toilet.



### Tweede verdieping

Dit is met recht een masterbedroom, wat een ruimte zeg! Je hebt hier een hele grote slaapkamer welke ook nog eens voorzien is van een dakkapel. Qua ruimte zou je hier zelfs nog twee slaapkamers kunnen maken.







Vanuit de slaapkamers zijn diverse berguimtes te vinden. Eén van deze ruimtes is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur en de andere biedt plaats voor de droger. Achter de knieschotten heb je nog meer berguimte.

Als laatste heb je hier nog een airconditioning welke kan verwarmen en kan koelen.



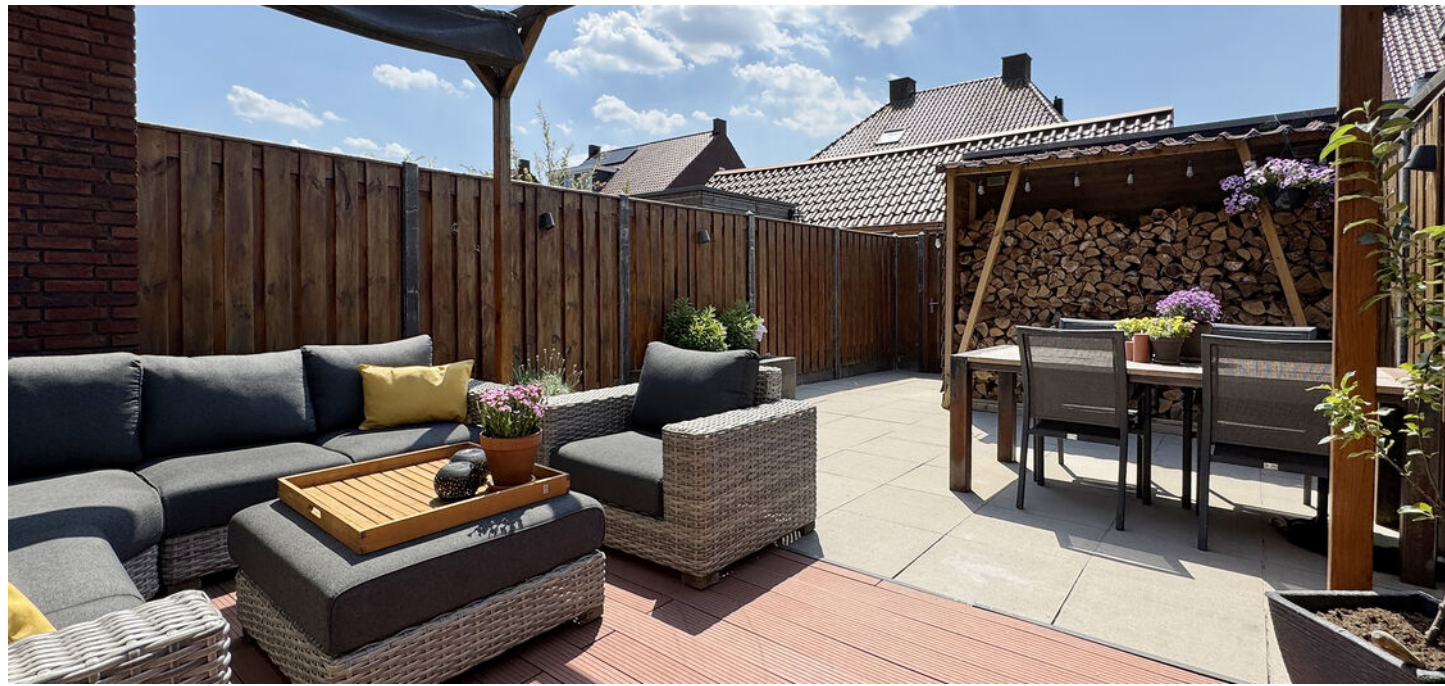
## Tuin

De tuin is sfeervol. Dit komt door het divers gebruik aan materialen, er zijn diverse terrassen gemaakt en er is een verhoogde border.

Achterin de tuin is een houtberging aanwezig en tevens is hier een schuur. Deze laatste is voorzien van elektra. Via een poort kun je het achtergelegen pad bereiken. De poort is extra breed en hierdoor kun je ook met een motor in de tuin komen. Tegen de achtergevel is ook een buitenkraan aanwezig.







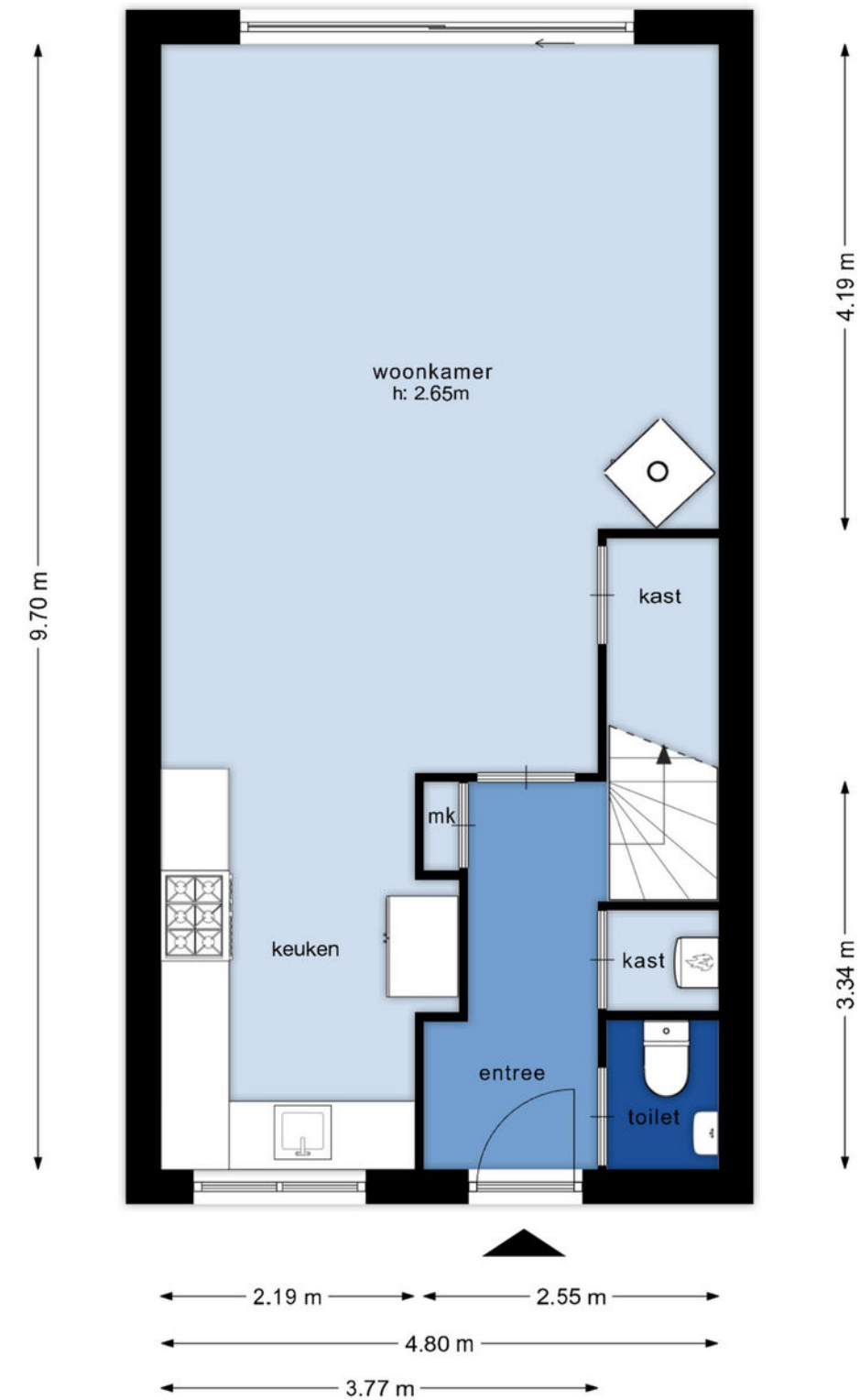








## Plattegrond begane grond

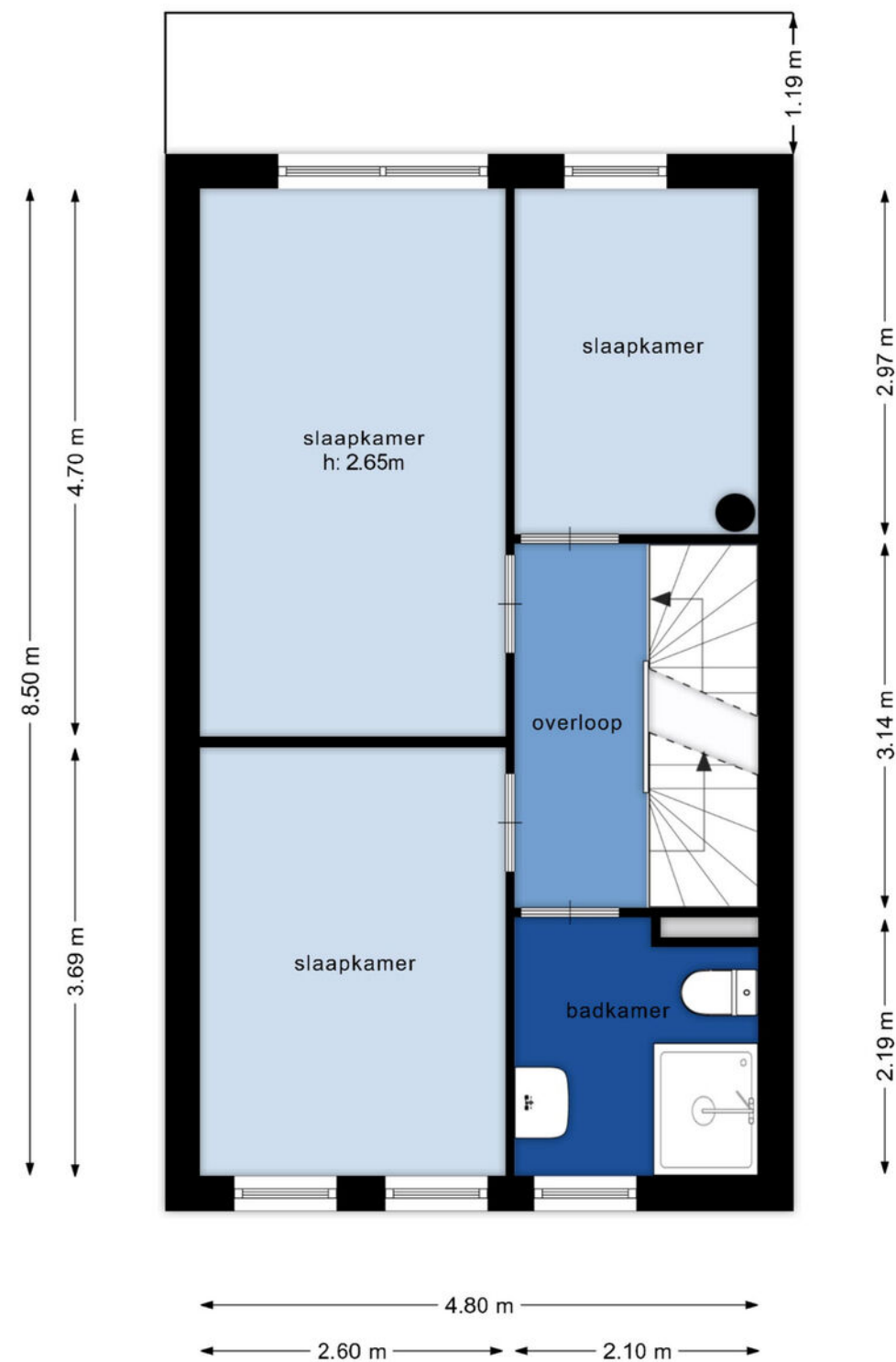


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl



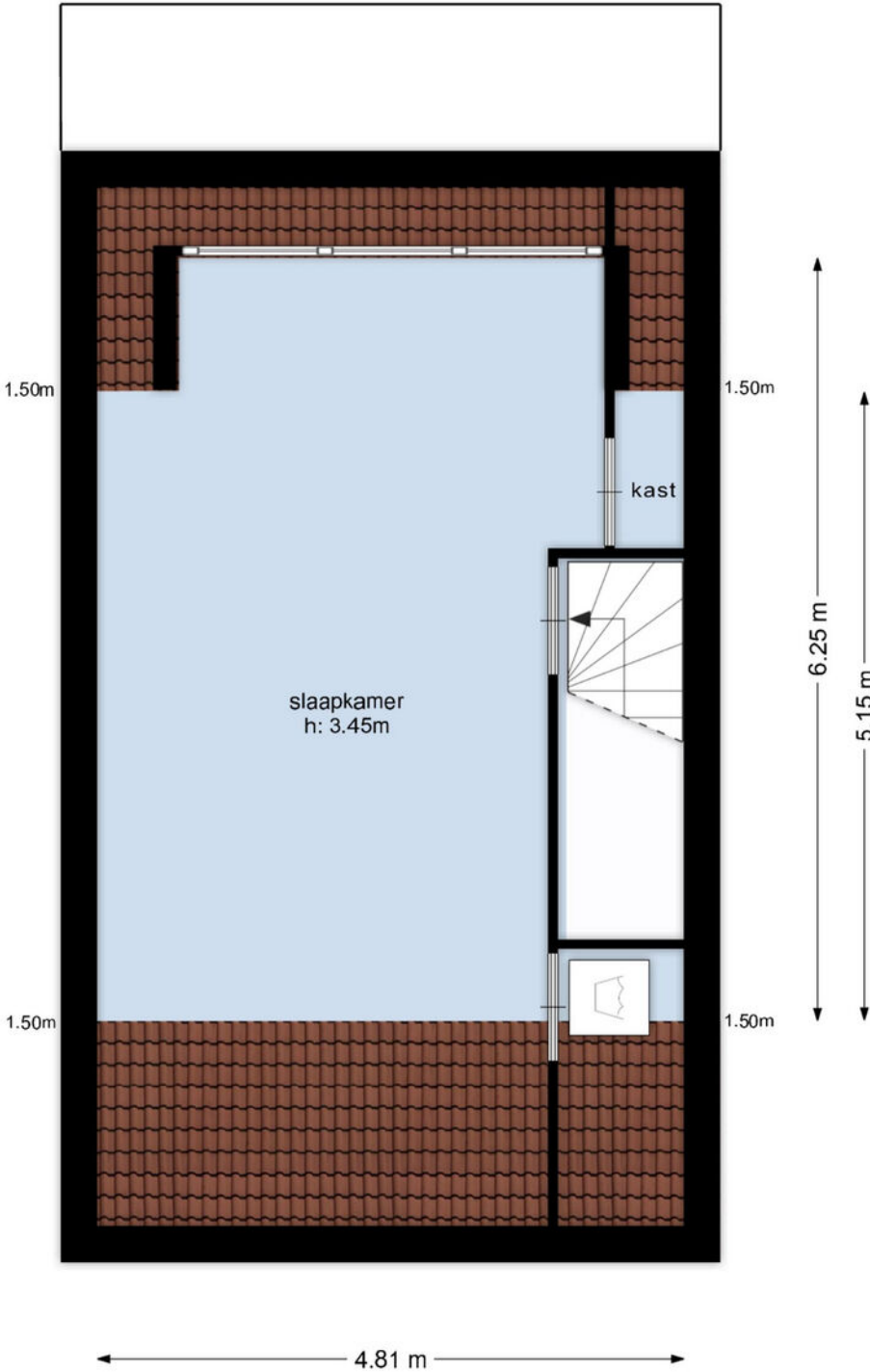


Plattegrond 1e verdieping



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

**Valkenbergse Amer 8**  
4797 EV, Willemstad  
Noord-Brabant





## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
- eettafelamp		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast in kinderkamer en kleedruimte (PAX kasten)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstysteem		X	
- Wereldkaart woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	

## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		





## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Bepanting	X		
Losse plantenpotten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Houthok	X		
brandhout in het houthok			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](http://rabobank.nl/hypotheek). Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail [FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl](mailto: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](mailto:info@bravoverhuizingen.nl) [www.bravoverhuizingen.nl](http://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](mailto:info@vanwensenmakelaars.nl)



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen uitkomen