



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Luxe woning  
met veel  
ruimte!

21 zonnepanelen

Parkachtig aangelegde tuin

5 slaapkamers

Leefkeuken met alle luxe

**Wilhelminapark 31**

Zevenbergen

Vraagprijs € 995.000 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

**Wilhelminapark 31**  
Zevenbergen

*Ruim opgezette vrijstaande  
woning op de perfecte locatie!*

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

Lommerrijk wonen in een heerlijke villawijk waar je rust en ruimte ervaart. Dit kan in deze ruim opgezette vrijstaande woning welke tot in de puntjes verzorgd is. Je beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 246 vierkante meter en dit kenmerkt zich in een royale lichte woonkamer, leefkeuken met alle luxe, een slaap- en badkamer op de begane grond, praktische bijkeuken en een garage voor wel 2 auto's. Op de verdieping kom je nog eens vier slaapkamers tegen en een badkamer.



De tuin is een heerlijke plek om helemaal tot rust te komen. De tuin is parkachtig aangelegd met schitterende beplanting. Door de diverse terrassen kun je altijd wel een plek in de zon of in de schaduw vinden. Verder heb je nog een veranda welke af te sluiten is met een screen, ook met wat minder weer kun je dus heerlijk buiten blijven zitten.

Kortom, zoek je een luxe woning met lekker veel ruimte welke ook nog eens gelegen is op een perfecte plek? Dan is dit misschien wel jouw toekomstige woning!



# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1969
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Garage	Voorzien van verwarming, elektra, met vliering en een elektrische deur

## Maten object

Aantal kamers	6
Inhoud	950 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	722 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	246 m <sup>2</sup>

## Energie & isolatie

Energie label	<b>B</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2021

## Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1550 cm
Tuin breedte	1840 cm
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	verzorgd



## Indeling

### Begane grond:

Je stapt de woning binnen in een imposante entree. De mooie vide en de draaitrap springen in het oog. Als mooi detail is er een garderobe gemaakt welke naadloos aansluit op de trap.

In de hoek kom je de vernieuwde meterkast tegen en deze is voorzien van 12 groepen, groep zonnepanelen en dubbele aardlekschakelaar.

Verder is er toegang tot de woonkamer, de keuken, de slaapkamer en het toilet. Let vooral ook op de mooie dubbele deuren met in facet geslepen glas, de luxe komt je tegemoet.

De slaapkamer is ruim van opzet en hierdoor heb je de plek voor een grote kledingkast en een royaal bed. Verder is er airconditioning aanwezig welke tevens kan verwarmen, altijd comfortabel te maken dus. Leuk aan deze kamer is ook de schuine kap en de verlichting welke dit accentueren. Vanuit de slaapkamer is de badkamer te bereiken en deze is af te sluiten met een schuifdeur.

Leefkenken met alle luxe

De badkamer is neutraal afgewerkt met antraciet tegels op de vloer en witte wandtegels. Er is een bad, dubbele wastafel en een royale inloopdouche. Voor het comfort is hier vloerverwarming aanwezig.

De toiletruimte is in dezelfde stijl afgewerkt als de badkamer en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Onder de tegels ligt vloerverwarming, nooit meer koude voeten op het toilet dus.

Door naar de woonkamer. Wat een mooie ruimte! Door de grote ramen kijk je heerlijk weg over de voortuin en het groene park aan de voorzijde. Je hebt een mooie ruimte welke vrij in te delen is. In het midden is een gashaard aanwezig en met de inbouwspots creëer je de sfeer voor ieder moment. Aan de achterzijde is plaats voor een grote eettafel en hier heb je veel glas met zicht op de tuin. Openslaande deuren bieden toegang tot de tuin.

Het episch centrum van de woning wordt gevormd door de keuken. Wat een



heerlijke ruimte om lekker te kokkerellen. De inrichting is van het kwaliteitsmerk Siematic en heeft een composiet blad. Er is een groot eiland met veel werkruimte, een 7-pits gaskookplaat, afzuigkap (met externe motor) en vaatwasser. Verder is er nog een wandopstelling met veel bergruimte en 2 combi-ovens. Als laatste is er nog een nis met hier de ingebouwde Amerikaanse koelkast. Vanuit de keuken kun je via openslaande deuren naar de tuin en er is een deur naar de bijkeuken. De bijkeuken is een praktische ruimte met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, een deur naar de tuin en toegang tot de garage. Deze garage is in spouw opgetrokken, verwarmd en voorzien van een elektrisch te bedienen sectionaaldeur. Verder is het dak geïsoleerd en is er nog een praktische

zolder aanwezig. Via een deur is ook de tuin te bereiken vanuit de garage.

De begane grond is met uitzondering van de garage geheel voorzien van een robuuste eikenhouten vloer en glad stucwerk op wanden en plafonds.

#### **Eerste verdieping:**

Je komt boven op een indrukwekkende overloop. Grenzend aan de overloop kom je de vier slaapkamers tegen, vier vaste kasten, een berging en de badkamer.

De badkamer ligt aan het einde van de overloop en is geheel betegeld. Er is een douche, wandcloset en wastafel. Vanuit de badkamer is nog een berging te bereiken met hier de cv-ketel (Remeha Calenta HR combi 2021).

Drie van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen. Twee hebben een dakkapel en de derde een dakraam. De middelste twee slaapkamers zijn gekoppeld middels een doorgang, maar dit is eenvoudig dicht te maken. De vierde slaapkamer ligt aan de zijkant en is van een mooi formaat. Hier zijn vier vaste kasten aanwezig.

De berging is ruim en biedt meer dan voldoende plek voor de kerstspullen en aanverwante artikelen. Een musthave (-;

#### **Tuin:**

De tuin is verzorgd aangelegd met mooie volwassen beplanting, een waterspiegel, kunstgazon en een heerlijk groot terras

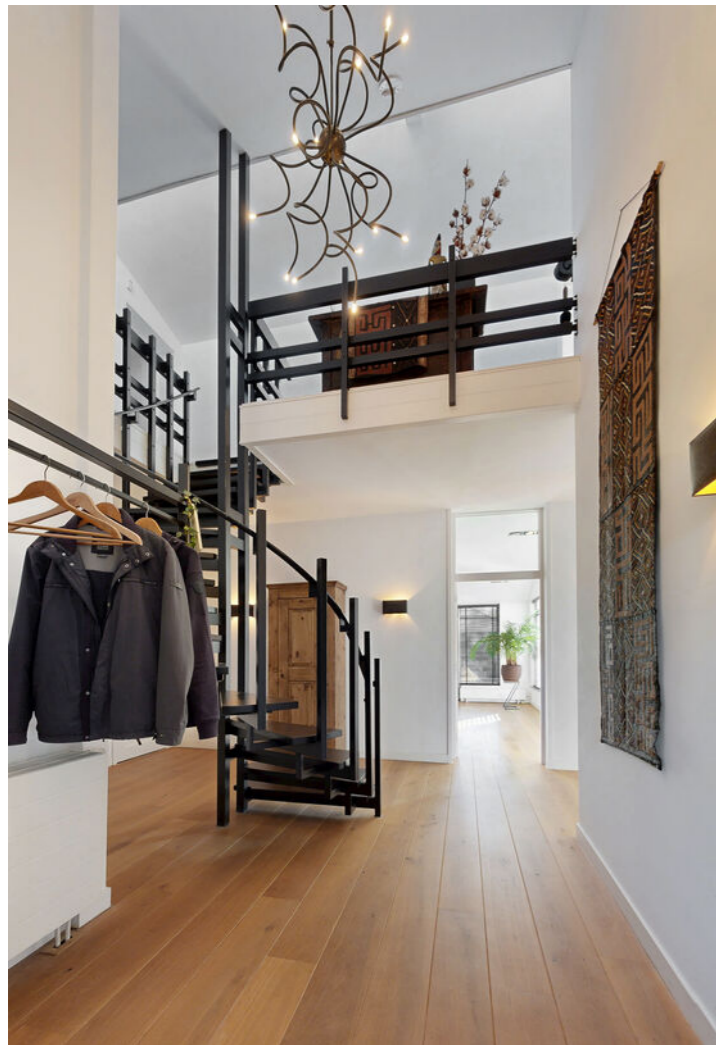
direct achter de woning met hier een zonnescherm van maar liefst 4x6 meter (van het kwaliteitsmerk Weinor) welke ook nog eens voorzien is van een dubbele verwarming. Achterin de tuin is nog een vlonderterras.

In de hoek van de tuin is een overkapping gebouwd welke af te sluiten is met een elektrisch te bedienen screen. Verder is er verwarming aanwezig. Je kunt dus met alle weersomstandigheden lekker genieten van de mooie tuin.

#### **Algemeen:**

- op het dak van de woning liggen 21 zonnepanelen welke goed zijn voor een opbrengst van meer dan 6000KwH;
- een stukje van de voortuin is in bruikleen van de gemeente.





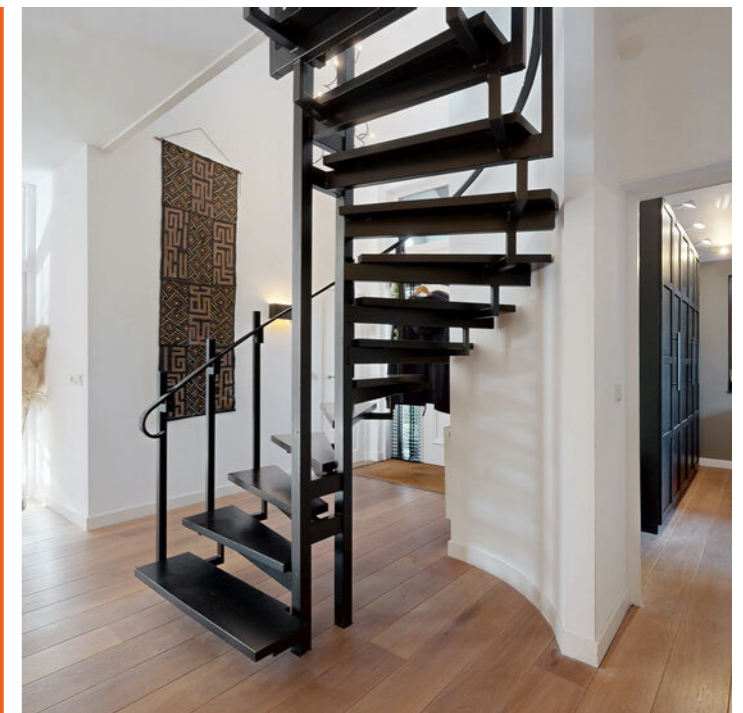
## Entree

Je stapt de woning binnen in een imposante entree. De mooie vide en de draaitrap springen in het oog. Als mooi detail is er een garderobe gemaakt welke naadloos aansluit op de trap.

In de hoek kom je de vernieuwde meterkast tegen en deze is voorzien van 12 groepen, groep zonnepanelen en dubbele aardlekschakelaar.



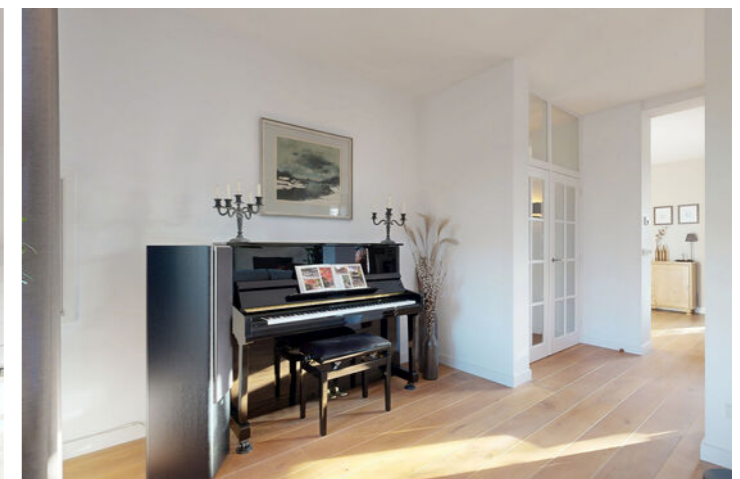
Verder is er toegang tot de woonkamer, de keuken, de slaapkamer en het toilet. Let vooral ook op de mooie dubbele deuren met in facet geslepen glas, de luxe komt je tegemoet.





## Woonkamer

Door naar de woonkamer. Wat een mooie ruimte! Door de grote ramen kijk je heerlijk weg over de voortuin en het groene park aan de voorzijde. Je hebt een mooie ruimte welke vrij in te delen is. In het midden is een gashaard aanwezig en met de inbouwspots creëer je de sfeer voor ieder moment.





## Eetkamer

Aan de achterzijde is plaats voor een grote eettafel en hier heb je veel glas met zicht op de tuin. Openslaande deuren bieden toegang tot de tuin.





## Keuken

Het episch centrum van de woning wordt gevormd door de keuken. Wat een heerlijke ruimte om lekker te koken. De inrichting is van het kwaliteitsmerk Siematic en heeft een composiet blad. Er is een groot eiland met veel werkruimte, een 7-pits gaskookplaat, afzuigkap (met externe motor) en vaatwasser. Verder is er nog een wandopstelling met veel bergruimte en 2 combi-ovens.





## Bijkeuken

De bijkeuken is een praktische ruimte met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, een deur naar de tuin en toegang tot de garage.

Als laatste is er nog een nis met hier de ingebouwde Amerikaanse koelkast. Vanuit de keuken kun je via openslaande deuren naar de tuin en er is een deur naar de bijkeuken.





## Garage

Deze garage is in spouw opgetrokken, verwarmd en voorzien van een elektrisch te bedienen sectionaaldeur. Verder is het dak geïsoleerd en is er nog een zolder aanwezig. Via een deur is ook de tuin te bereiken.



## Slaapkamer begane grond

De slaapkamer is ruim van opzet en hierdoor heb je de plek voor een grote kledingkast en een royaal bed. Verder is er airconditioning aanwezig welke tevens kan verwarmen, altijd comfortabel te maken dus. Leuk aan deze kamer is ook de schuine kap en de verlichting welke dit accentueren. Vanuit de slaapkamer is de badkamer te bereiken en deze is af te sluiten met een schuifdeur.





**Badkamer begane grond**

De badkamer is neutraal afgewerkt met antraciet tegels op de vloer en witte wandtegels. Er is een bad, dubbele wastafel en een royale inloopdouche. Voor het comfort is hier vloerverwarming aanwezig.





### Eerste verdieping

Je komt boven op een indrukwekkende overloop. Grenzend aan de overloop kom je de vier slaapkamers tegen, vier vaste kasten, een berging en de badkamer.





### Badkamer eerste verdieping

De badkamer ligt aan het einde van de overloop en is geheel betegeld. Er is een douche, wandcloset en wastafel. Vanuit de badkamer is nog een berging te bereiken met hier de cv-ketel (Remeha Calenta HR combi 2021).





## Slaapkamer

Drie van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen. Twee hebben een dakkapel en de derde een dakraam





## Slaapkamer

De middelste twee slaapkamers zijn gekoppeld middels een doorgang, maar dit is eenvoudig dicht te maken.





## Slaapkamer

De vierde slaapkamer ligt aan de zijkant en is van een mooi formaat. Hier zijn vier vaste kasten aanwezig.



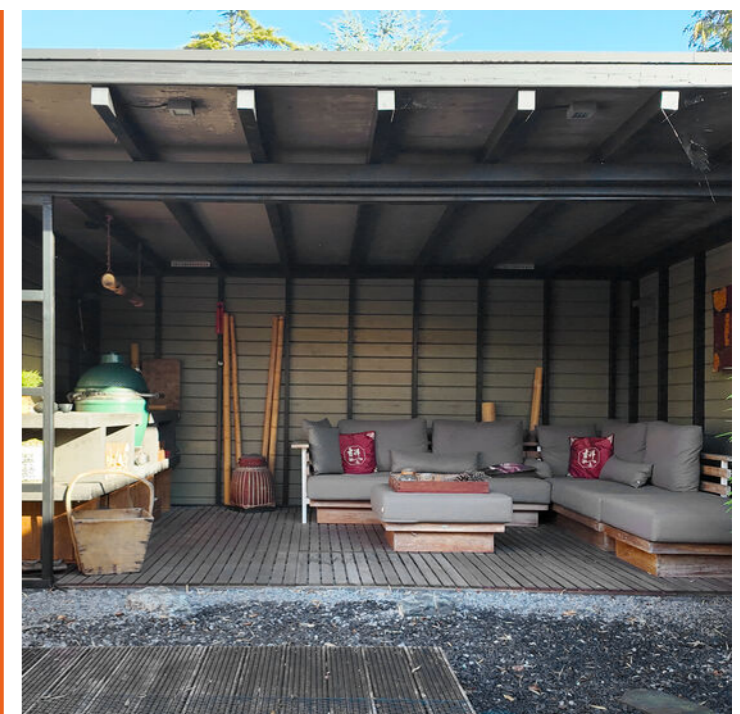


## Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd met mooie volwassen beplanting, een waterspiegel, kunstgazon en een heerlijk groot terras direct achter de woning met hier een zonnescherm van maar liefst 4x6 meter (van het kwaliteitsmerk Weinor) welke ook nog eens voorzien is van een dubbele verwarming. Achterin de tuin is nog een vlonderterras.

## Tuin

In de hoek van de tuin is een overkapping gebouwd welke af te sluiten is met een elektrisch te bedienen screen. Verder is er verwarming aanwezig. Je kunt dus met alle weersomstandigheden lekker genieten van de mooie tuin.









Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



## Kadastrale kaart



## Locatie

**Wilhelminapark 31**  
4761 AK, Zevenbergen  
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		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Wandlampen hal en overloop		X	
- Staande vloerlampen benedenverdieping		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hoge grenen kasten en grenen kastje aan de achtertuinkant			X
- Diverse Billy Ikea kasten, diverse afmetingen ( 9 stuks)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Riet logeerbed + nachtkastjes/piano/eetkamertafel +stoelen/tuingereedschap			X
- TV ophangbeugels			X

# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Keukenboiler	X		
- Waterslot vaatwasser	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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Losse plantenpotten i.o.o.			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Wandverlichting buiten	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Japanse lantaarns		X	
- Buddha beeld steen		X	
Overig - Contracten			
Onderhoudscontract CV ketel	X		

## Aantekeningen



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](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