



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Heerlijke  
plek om te  
wonen!



Verrassend ruim

Zonnige achtertuin

4 slaapkamers

Handige bijkeuken

**'t Magesijn 40**

Klundert

Vraagprijs € 325.000 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

**'t Magesijn 40**  
Klundert

*Rustig wonen in een  
doodlopend straatje en groot  
speelveld om de hoek*



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

Wat een heerlijke plek om te wonen! Je woont heerlijk rustig in een doodlopend straatje waar je alleen te voet of met de fiets verder kunt. Rust voor de deur dus en daarmee een plek waar kinderen veilig buiten kunnen spelen. En spelen kunnen ze hier, want om de hoek ligt een groot speelveld waar ze zichzelf helemaal uit kunnen leven. De woning is verrassend ruim en ook nog eens gebouwd op een mooi royaal perceel van 159 vierkante meter eigen grond. Er is een gezellige woonkamer, aparte keuken, super handige bijkeuken, vier ruim bemeten slaapkamers en een nette badkamer. Doordat de tuin gelegen is op het zuiden, geniet je hier elke dag opnieuw op de mooie dagen van het jaar.



# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1980
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Voorzien van elektra

## Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	397 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	159 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	119 m <sup>2</sup>

## Energie & isolatie

Energietabel	<b>B</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas en HR glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2024

## Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1400 cm
Tuin breedte	570 cm
Ligging	zuid
Kwaliteit	verzorgd





## Nette badkamer

## Indeling

### Begane grond:

Entree met hier de meterkast (6 groepen en een aardlekschakelaar), praktische nis voor de garderobe en dan is er nog toegang tot de woonkamer.

De woonkamer heeft een leuke indeling door de L-vorm. Aan het begin van de woonkamer is een mooie plek om de eettafel te plaatsen en om de hoek heb je dan het zitgedeelte. Hier heb je plek genoeg voor een bank en stoelen.

Halverwege de woonkamer is er een deur naar de middenhal en verder kun je jouw weg vervolgen naar de keuken aan de voorzijde en de bijkeuken aan de achterzijde.

De keuken is voorzien van een inrichting in hoekopstelling met ingebouwde koelkast, vriezer, oven, vaatwasser, 4 pits gaskookplaat met serparate wokbrander en afzuigkap. Verder is vanuit de keuken nog een praktische kast onder de trap te bereiken.

De middenhal biedt toegang tot de verdieping en ook is hier de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De middenhal is af te sluiten met een deur.

Zoals beschreven kom je aan de achterzijde nog een bijkeuken tegen. Hier is veel bergruimte en ook zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien.

### Eerste verdieping:

Overloop met afsluitbare trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Twee van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en één van de twee is voorzien van een vaste kast.

De derde slaapkamer is net als de andere twee van een mooi formaat en deze ligt aan de voorzijde van de woning.

De badkamer is deels betegeld en hier is een douche, toilet en wastafel.

### Tweede verdieping:

Wat een mooie ruimte is dit! Je hebt hier een grote open kamer waar je alle kanten mee uit kunt. Een grote dakkapel zorgt voor extra ruimte.

Verder tref je hier de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Avanta Ace HR combi 2024).

### Tuin:

De tuin is van een royaal formaat en sierbestrating vormt een groot terras. Verder is er een border en achterin de tuin is een houten berging en een poort naar het achterpad. De berging is voorzien van elektra.

### Algemeen:

- de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen;
- alle vloeren zijn van beton;
- de slaapkamers en woonkamer aan de achterzijde zijn voorzien van elektrisch te bedienen screens en verder is er nog een zonnenscherm aanwezig.







## Entree

Entree met hier de meterkast (6 groepen en een aardlekschakelaar), praktische nis voor de garderobe en dan is er nog toegang tot de woonkamer.



## Woonkamer

De woonkamer heeft een leuke indeling door de L-vorm. Aan het begin van de woonkamer is een mooie plek om de eettafel te plaatsen en om de hoek heb je dan het zitgedeelte. Hier heb je plek genoeg voor een bank een stoelen.

Halverwege de woonkamer is er een deur naar de middenhal en verder kun je jouw weg vervolgen naar de keuken aan de voorzijde en de bijkeuken aan de achterzijde.









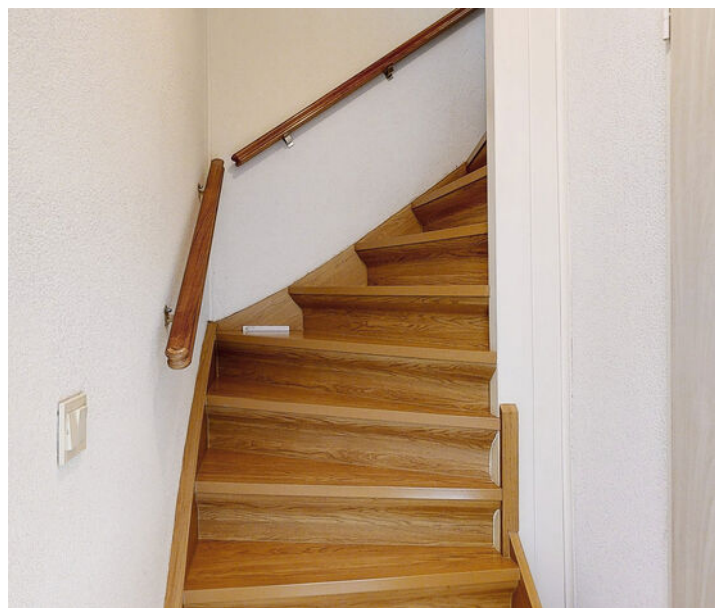


## Keuken

De keuken is voorzien van een inrichting in hoekopstelling met ingebouwde koelkast, vriezer, oven, vaatwasser, 4 pits gaskookplaat met serparate wokbrander en afzuigkap. Verder is vanuit de keuken nog een praktische kast onder de trap te bereiken.







## Middenhal

De middenhal biedt toegang tot de verdieping en ook is hier de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De middenhal is af te sluiten met een deur.



## Eerste verdieping

Overloop met afsluitbare trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Twee van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en één van de twee is voorzien van een vaste kast.

De derde slaapkamer is net als de andere twee van een mooi formaat en deze ligt aan de voorzijde van de woning.











## Badkamer

De badkamer is deels betegeld en hier is een douche, toilet en wastafel.







## Tweede verdieping

Wat een mooie ruimte is dit! Je hebt hier een grote open kamer waar je alle kanten mee uit kunt. Een grote dakkapel zorgt voor extra ruimte.

Verder tref je hier de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Avanta Ace HR combi 2024).







# Achtertuint

De tuint is van een royaal formaat en sierbestrating vormt een groot terras. Verder is er een border en achterin de tuint is een houten berging en een poort naar het achterpad. De berging is voorzien van elektra.

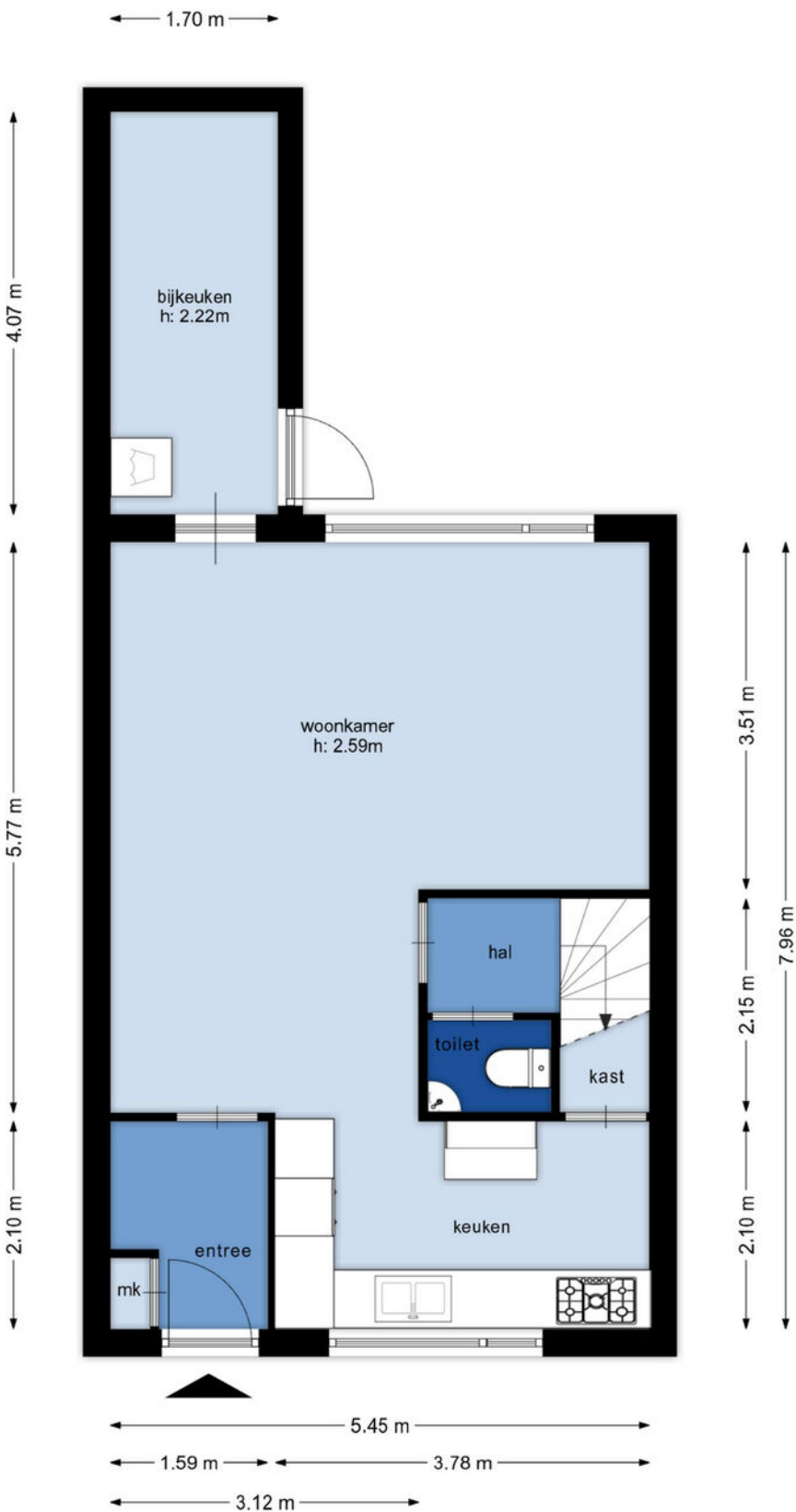






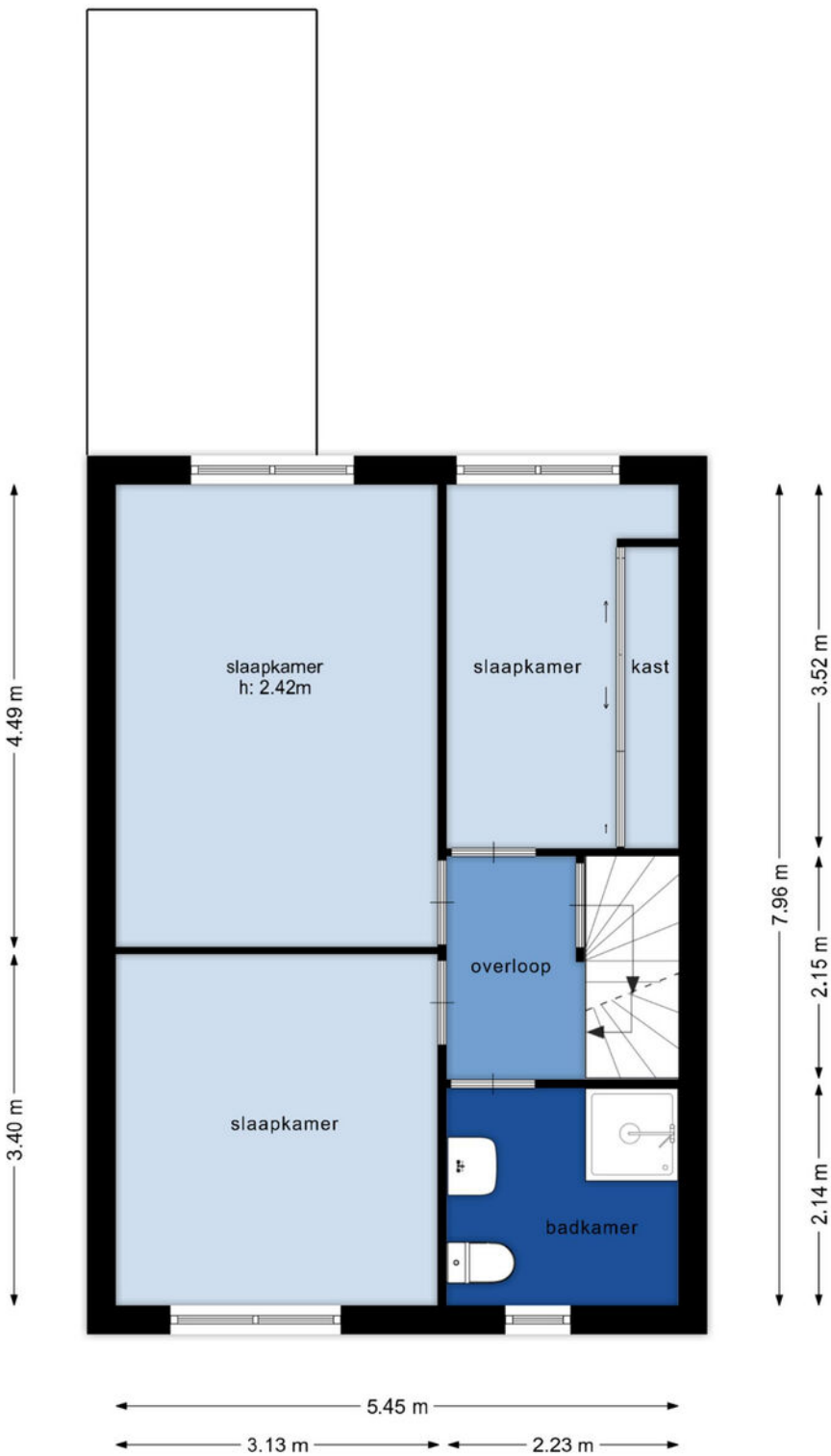


Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping

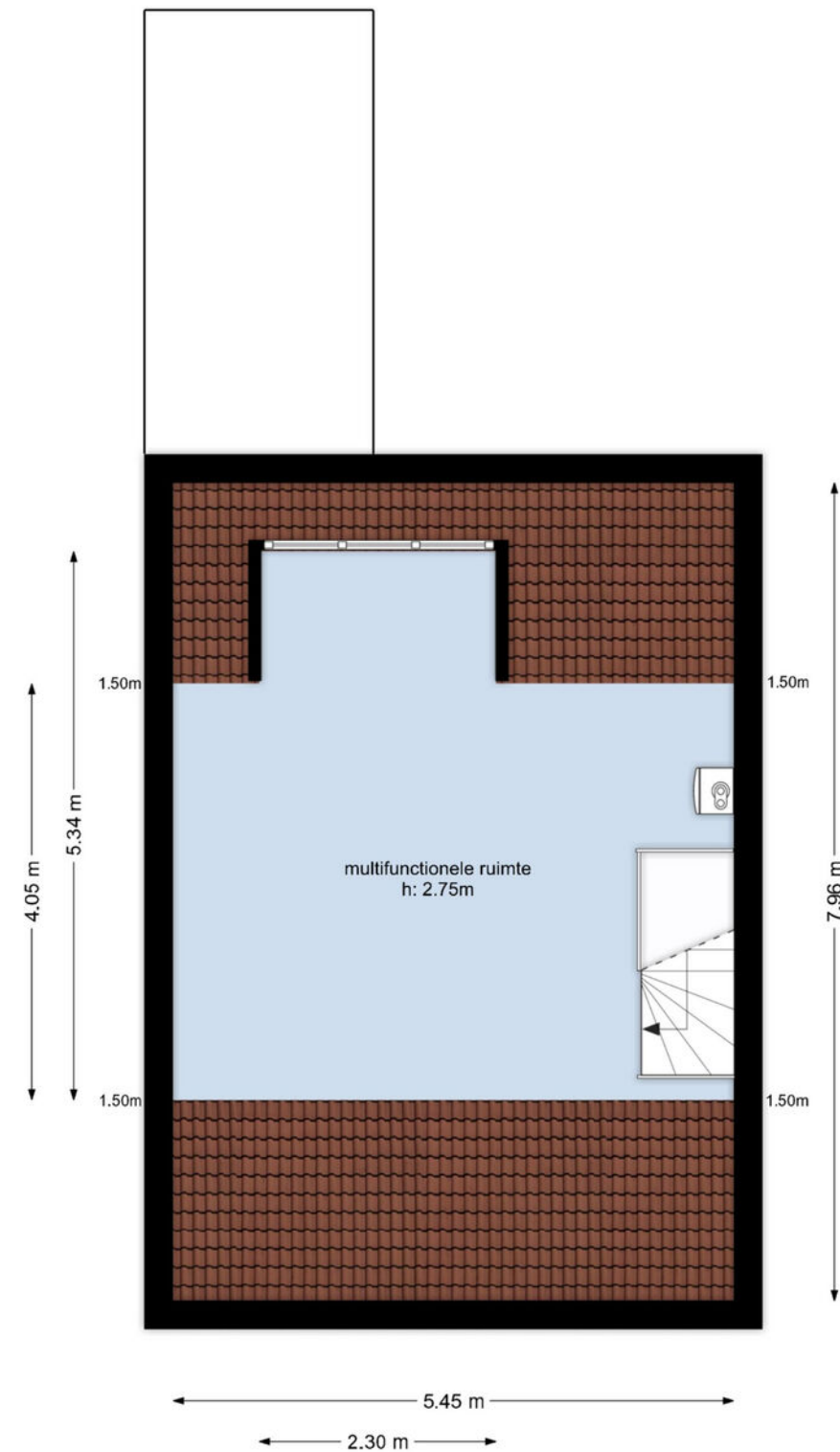


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl





## Plattegrond 2e verdieping



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

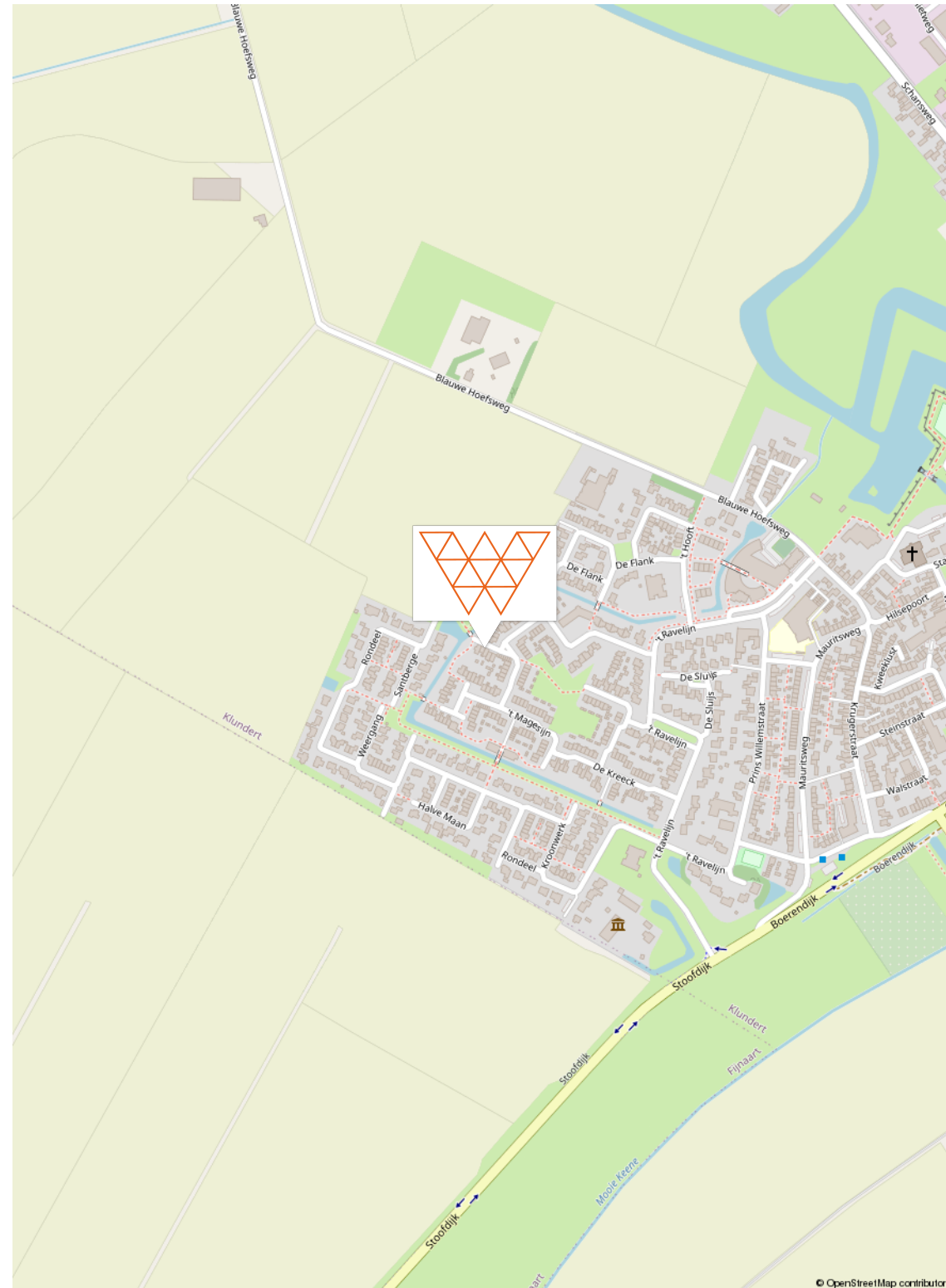
## Kadastrale kaart





## Locatie

**'t Magesijn 40**  
4791 KJ, Klundert  
Noord-Brabant



## Aantekeningen



# 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	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Screens buiten	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer		X	

# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			





Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Buitenverlichting	x		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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 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