



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Schitterend  
en vrij  
gelegen!

Uitzicht polder

B&B in souterrain met sauna en hottub

5 slaapkamers

Zuinig A-energielabel

## **Noordhoeksedijk 7 B**

Noordhoek

Vraagprijs € 575.000 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

## Noordhoeksedijk 7 B Noordhoek

*Schitterend en vrij gelegen  
vrijstaande woning!*



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

Schitterend en vrij gelegen vrijstaande woning met aangebouwde garage/berging, uitzicht over polderlandschap en een kant en klare B&B in het souterrain met sauna en hottub. De woning beschikt inclusief de B&B over 5 slaapkamers, 2 badkamers, een riante en lichte woonkamer met een open keuken, een terras aan de living en een royale tuin met achterom. Ook parkeren is altijd gemakkelijk dankzij de ruime gelegenheid voor 4-5 auto's op eigen erf. Ook aan verduurzamen is gedacht. De woning heeft een zuinig A-label en er liggen 15 zonnepanelen op het dak.



# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1982
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Garage	Verwarming, elektra, water
Schuur / berging	Voorzien van elektra

## Maten object

Aantal kamers	10
Inhoud	710 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	375 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	203 m <sup>2</sup>

## Energie & isolatie

Energie label	<b>A</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hr glas
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming
Warmwater	Cv ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2017

## Tuingegevens

Tuin	Achtertuint
Tuin diepte / lengte	10.65 m
Tuin breedte	14.65 m
Ligging	Noordwest
Kwaliteit	Verzorgd





## Nette keukens in hoekopstelling

### Indeling

#### Begane grond:

Entree, hal met moderne meterkast (8 groepen, een kookgroep, een krachtgroep voor de laadpaal, een groep voor de zonnepanelen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), vaste trap naar de eerste verdieping en naar het souterrain, geheel betegeld toilet met duoblok closet en toegang tot de living.

De riante woonkamer is een plaatje. Met grote raampartijen is deze heerlijk licht en wat meteen opvalt is het wijde uitzicht over polderlandschap en het grote terras welke via de schuifpui te bereiken is en waar je heerlijk kunt zitten.

Aan de voorzijde is een ruime zithoek en zijn vaste kasten gemaakt. Lekker praktisch! Ook is de woonkamer uitgevoerd met airconditioning.

Eveneens aan de achterzijde van de woning is de keuken gesitueerd met een complete keukeninrichting in hoekopstelling welke is voorzien van een koelkast, een combimagnetron, een 4-pits keramische

kookplaat, een vlakscherm afzuigkap en een volledig geïntegreerde vaatwasmachine.

Vanuit de keuken is de garage bereikbaar. Deze is compleet verbouwd, geïsoleerd en omgeturnd tot een luxe bijkeuken/berging met de aansluitingen voor de wasapparatuur, luxe en brede geïsoleerde deuren en een grote kastenwand met ingebouwde koelkast, vriezer en werkblad. Aan de achterzijde is ook via de garage/berging het terras bereikbaar.

#### Eerste verdieping:

Bovenhal met een vaste kast achter louverdeurtjes, afgesloten vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde over de hele breedte van de woning en biedt ook ruimte aan een grote schuifwandenkast met spiegeldeuren en een dakkapel.

Ook de twee slaapkamers aan de

achterzijde zijn ruim mede dankzij de dakkapellen. Vanuit deze kamers is het heerlijk wakker worden met een schitterend uitzicht!

De moderne en geheel betegelde badkamer is luxe uitgevoerd met een Sunshower (infrarood en UV), een ligbad, een grote douche, een wandcloset, een wandradiator en een wastafelmeubel. In het plafond zijn mooie led spots verwerkt en de vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming.

#### Tweede verdieping:

Ook deze verdieping is met een vaste trap te bereiken en dan kom je in een sfeervolle zolderkamer terecht. Deze kamer is voorzien van 2 Velux dakramen en een raam in de achtergevel.

Aan de andere kant nog een mooie zolderberging met de CV ketel (Intergas HR combiketel 2017), de omvormer van de zonnepanelen en eveneens een raam in de topgevel.

#### Souterrain:

Via de vaste trap vanuit de hal is het souterrain te bereiken. Een fraaie vergaderruimte of hobbyruimte van waaruit een grote inpandige berging te bereiken is, alsmede een compleet ingerichte B&B aan de tuinzijde. Zie ook de website [www.thewinecellar.nl](http://www.thewinecellar.nl) Vanuit de B&B stap je zo lekker de tuin in waar de sauna en een houtgestookte hottub staan.





Een gezellige en compacte woonkamer, een wasmachineaansluiting, kitchenette, openslaande deur naar de achtertuin en toegang tot een complete slaapkamer met aangesloten badkamer maken dit souterrain multifunctioneel en een genot om in te verblijven.

De badkamer is modern uitgevoerd met een ruime douche, een toilet en een wastafelmeubel.

### Achtertuin:

Vanaf het terras is met een degelijke trap de achtertuin te bereiken. Hierin staat een groot houten chalet als extra berging. Deze is voorzien van elektra. Naast de

hottub staat een fijne overkapping, ideaal voor de houtopslag, maar ook groot genoeg om zelf lekker onder te zitten en te genieten van de (ondergaande) zon.

Ook het terras op woonkamerniveau zorgt op tuinniveau voor een heerlijke overkapping. Kiezen dus tussen in de zon of in de schaduw. Via beide zijden van de woning is de voortuin te bereiken. Met aan de ene zijde nog een leuk speelgebied voor kinderen en een buitenkraan.

Nog iets dichterbij de voorzijde ligt een kunstgrasveldje en gebakken straatwerk voor de garage. Helemaal aan de voorzijde een zee aan ruimte om auto's te parkeren en een laadpaal. Dus ook de elektrische rijders kunnen direct profiteren van de complete aanleg.



### Entree

Entree, hal met moderne meterkast (8 groepen, een kookgroep, een krachtgroep voor de laadpaal, een groep voor de zonnepanelen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), vaste trap naar de eerste verdieping en naar het souterrain, geheel betegeld toilet met duoblok closet en toegang tot de living.







## Woonkamer

De riante woonkamer is een plaatje. Met grote raampartijen is deze heerlijk licht en wat meteen opvalt is het wijde uitzicht over polderlandschap en het grote terras welke via de schuifpui te bereiken is en waar je heerlijk kunt zitten.

Aan de voorzijde is een ruime zithoek en zijn vaste kasten gemaakt. Lekker praktisch! Ook is de woonkamer uitgevoerd met airconditioning.











## Keuken

Eveneens aan de achterzijde van de woning is de keuken gesitueerd met een complete keukeninrichting in hoekopstelling welke is voorzien van een koelkast, een combimagnetron, een 4-pits keramische kookplaat, een vlakscherm afzuigkap en een volledig geïntegreerde vaatwasmachine.







## Garage

Vanuit de keuken is de garage bereikbaar. Deze is compleet verbouwd, geïsoleerd en omgeturd tot een luxe bijkeuken/berging met de aansluitingen voor de wasapparatuur, luxe en brede geïsoleerde deuren en een grote kastenwand met ingebouwde koelkast, vriezer en werkblad. Aan de achterzijde is ook via de garage/berging het terras bereikbaar.







## Eerste verdieping

Bovenhal met een vaste kast achter louverdeurtjes, afgesloten vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde over de hele breedte van de woning en biedt ook ruimte aan een grote schuifwandenkast met spiegeldeuren en een dakkapel. Ook de twee slaapkamers aan de achterzijde zijn ruim mede dankzij de dakkapellen. Vanuit deze kamers is het heerlijk wakker worden met een schitterend uitzicht!





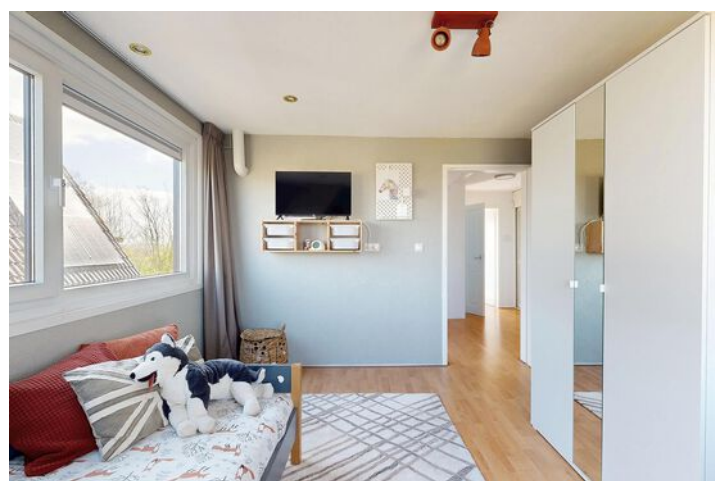






## Badkamer

De moderne en geheel betegelde badkamer is luxe uitgevoerd met een Sunshower (infrarood en UV), een ligbad, een grote douche, een wandcloset, een wandradiator en een wastafelmeubel. In het plafond zijn mooie led spots verwerkt en de vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming.







## Tweede verdieping

Ook deze verdieping is met een vaste trap te bereiken en dan kom je in een sfeervolle zolderkamer terecht. Deze kamer is voorzien van 2 Velux dakramen en een raam in de achtergevel.

Aan de andere kant nog een mooie zolderberging met de CV ketel (Intergas HR combiketel 2017), de omvormer van de zonnepanelen en eveneens een raam in de topgevel.







## Soutterain

Via de vaste trap vanuit de hal is het souterrain te bereiken. Een fraaie vergaderruimte of hobbyruimte van waaruit een grote inpandige berging te bereiken is, alsmede een compleet ingerichte B&B aan de tuinzijde. Zie ook de website [www.thewinecellar.nl](http://www.thewinecellar.nl)

Vanuit de B&B stap je zo lekker de tuin in waar de sauna en een houtgestookte hottub staan.





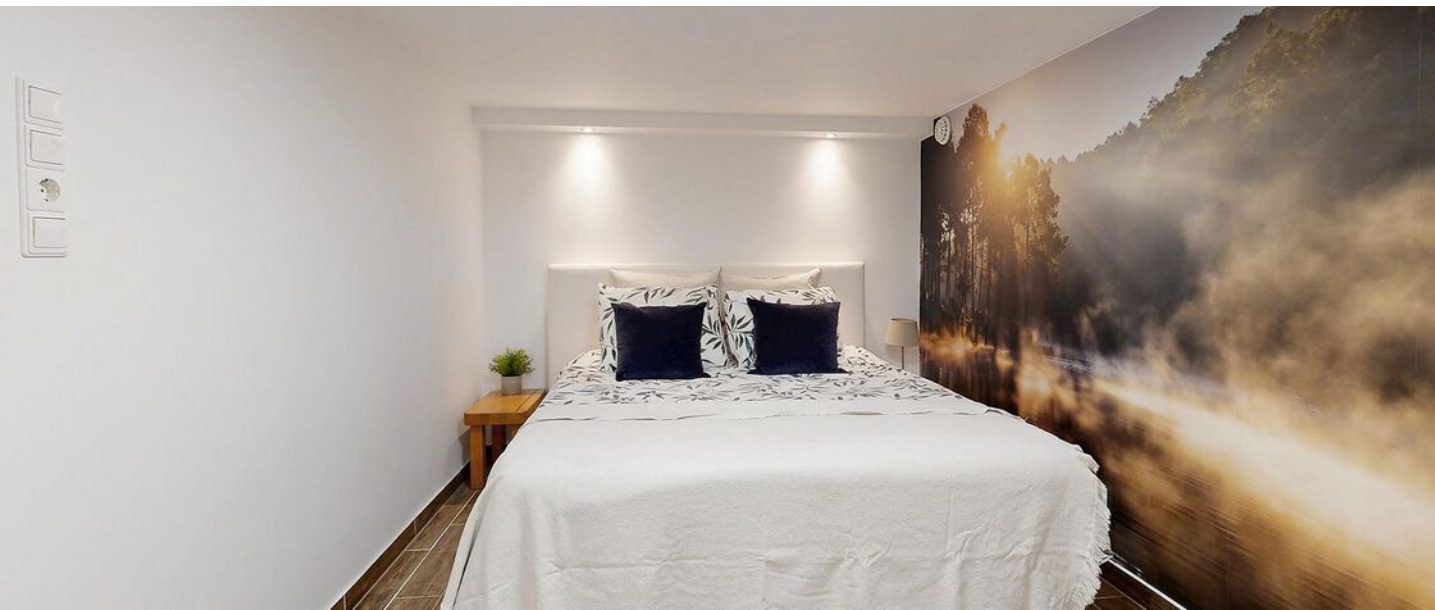


## Woonkamer

Een gezellige en compacte woonkamer, een wasmachineaansluiting, kitchenette, openstaande deur naar de achtertuin en toegang tot een complete slaapkamer met aangesloten badkamer maken dit souterrain multifunctioneel en een genot om in te verblijven.











### Badkamer

De badkamer is modern uitgevoerd met een ruime douche, een toilet en een wastafelmeubel.







Ook het terras op woonkamerniveau zorgt op tuinniveau voor een heerlijke overkapping. Kiezen dus tussen in de zon of in de schaduw. Via beide zijden van de woning is de voortuin te bereiken. Met aan de ene zijde nog een leuk speelgebied voor kinderen en een buitenkraan.



## Achtertuintuin

Vanaf het terras is met een degelijke trap de achtertuin te bereiken. Hierin staat een groot houten chalet als extra berging. Deze is voorzien van elektra. Naast de hottub staat een fijne overkapping, ideaal voor de houtopslag, maar ook groot genoeg om zelf lekker onder te zitten en te genieten van de (ondergaande) zon.







Nog iets dichterbij de voorzijde ligt een kunstgrasveldje en gebakken straatwerk voor de garage. Helemaal aan de voorzijde een zee aan ruimte om auto's te parkeren en een laadpaal. Dus ook de elektrische rijders kunnen direct profiteren van de complete aanleg.













Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping

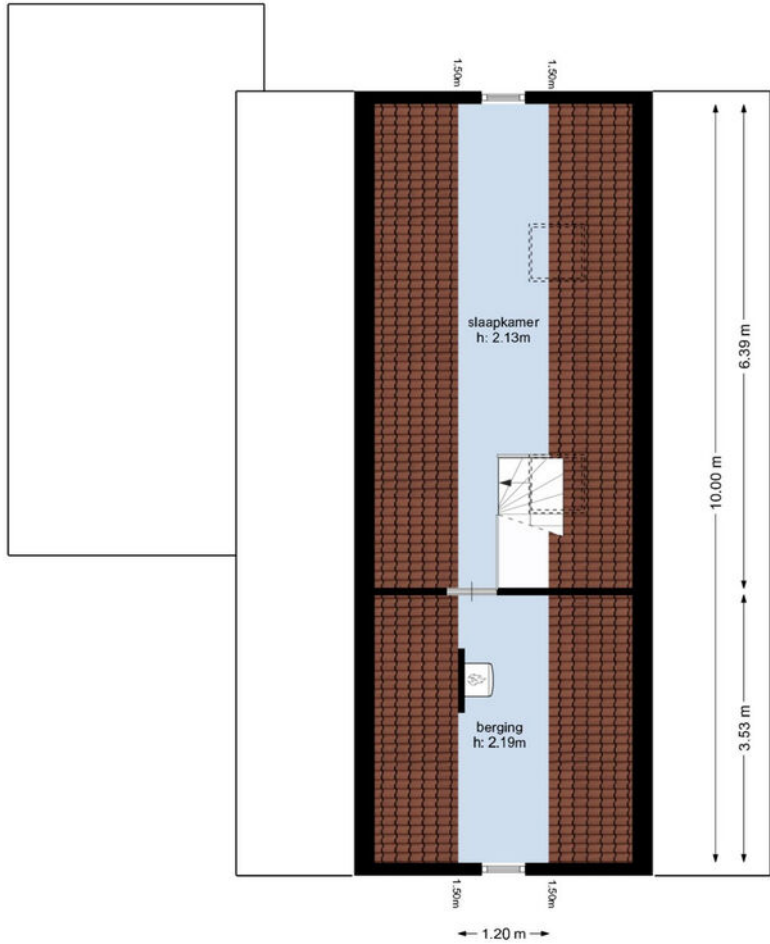


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl



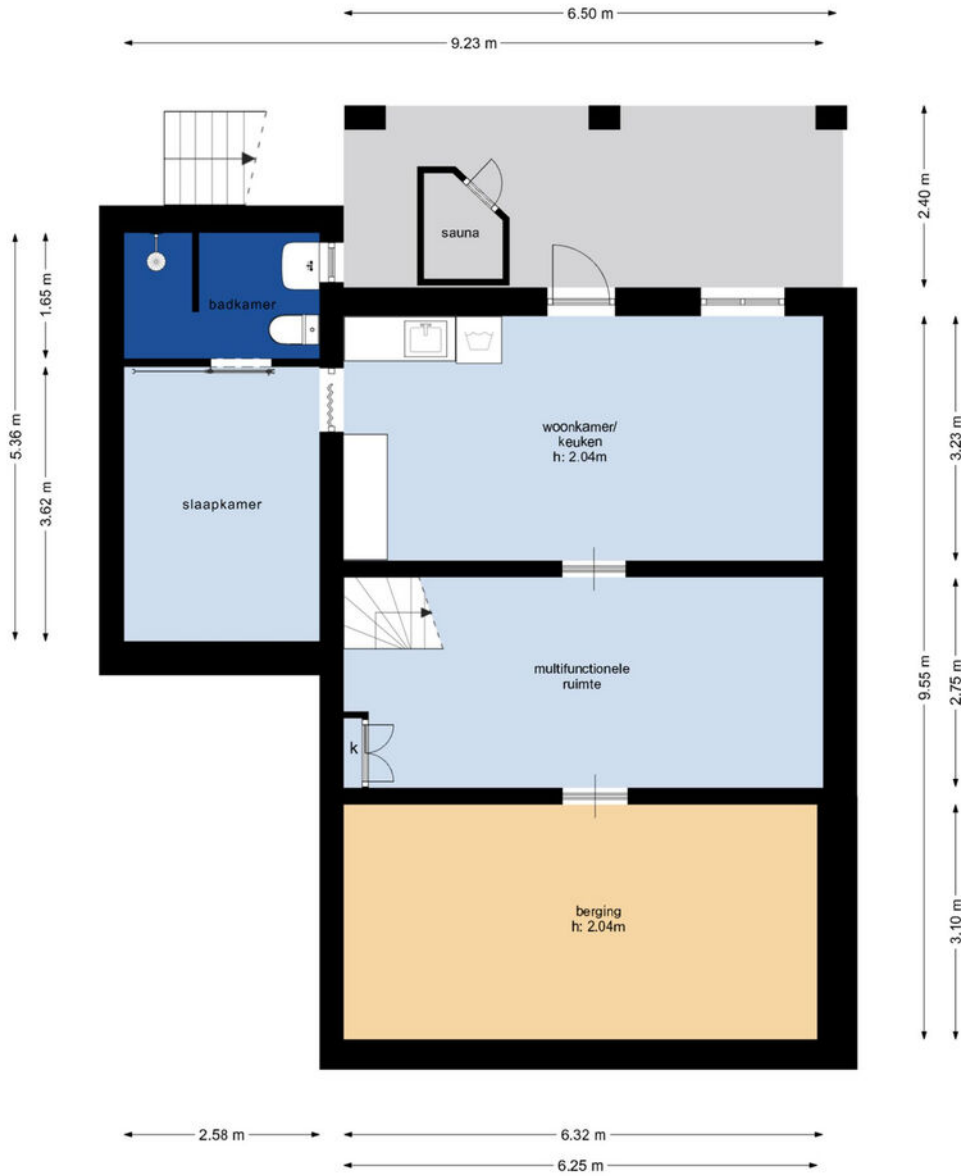


Plattegrond 2e verdieping



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

Plattegrond souterrain



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





# Kadastrale kaart



# Locatie

**Noordhoeksedijk 7 B**  
4759 CA, Noordhoek  
Noord-Brabant





# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
Plafondventilatoren	X		
Metalen dossierkast souterrain	X		
Kledingkasten kinderslaapkamers (2x)	X		
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerbedekking	X		
Parketvloer	X		
Houten vloer(delen)	X		
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Spiegelwanden	X		
Gehele inboedel B&B exclusief TV			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
(Gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combimagnetron	X		
Koelkast	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Toilet	X		
Toiletrolhouder	X		
Toiletborstel(houder)		X	
Fontein	X		
Ligbad	X		
Douche (cabine/scherf)	X		
Wastafel	X		
Wastafelmeubel	X		
Badkamer Toilet	X		
Badkamer Toiletrolhouder	X		
Badkamer Toiletborstel(houder)		X	
Sauna met toebehoren	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		
CV-installatie	X		
Boiler	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		





# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Sier)hek	X		
Houtgestookte Finse hottub			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](https://www.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