



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Wonen in  
het centrum!

Luxe en comfort

Zonnig gesitueerd dakterras

2 badkamers

2 eigen parkeerplaatsen

**Molenstraat 42**

Zevenbergen

Vraagprijs € 695.000 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

**Molenstraat 42**  
Zevenbergen

*Een heerlijk zonnig gesitueerd  
dakterras met jacuzzi,  
2 eigen parkeerplaatsen  
en een grote garage!*



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

Wonen in het centrum van Zevenbergen met alle voorzieningen direct op loopafstand, een heerlijk zonnig gesitueerd dakterras met jacuzzi, 2 eigen parkeerplaatsen, een grote garage van 18m2, luxe en comfort?

Het kan in dit schitterende in 2022 gebouwde 4-kamer appartement met 2 slaapkamers, 2 badkamers, een prachtige woonkeuken, luxe toilet en een echte walk-in closet. De sfeer is uniek, zeker ook met de centrale gesitueerde houtkachel, de fraaie lichtinval en de luxe afwerkingen zoals de stalen pui tussen de woonkeuken en de woonkamer. Dit appartement moet je echt beleven om te ervaren.



## Kenmerken

### Object gegevens

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Soort                | Portiekflat            |
| Type                 | Appartement            |
| Soort bouw           | Bestaande bouw         |
| Bouwjaar/-periode    | 1900                   |
| Bouwjaar toelichting | In 2022 verbouwd       |
| Ligging              | In centrum             |
| Garage               | Inpandig in het gebouw |

### Maten object

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Aantal kamers   | 4                  |
| Inhoud          | 710 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte | 223 m <sup>2</sup> |

### Energie & isolatie

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| Energie label       | <b>A+++</b>                                        |
| Isolatie            | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++glas |
| Verwarming          | C.v.-ketel                                         |
| Warmwater           | C.v.-ketel                                         |
| Bouwjaar C.V. ketel | 2022                                               |





Prachtige  
woonkeuken!

## Indeling

### Begane grond:

Centrale entree met bellentableau voorzien van deurcamera, centrale hal naar 3 appartementen middels een vaste trapopgang. In de entree zijn de meterkasten verwerkt.

### Appartement: (Eerste verdieping)

Entree, hal met meterkast, trapkast en toegang tot de living. Werkelijk een magnifieke ruimte waar licht, luxe en smaak samenkomen.

Het appartement is verdeeld door een fraaie stalen pui met twee taatsdeuren. In het voorste deel zijn de eetkamer en de luxe open keuken gesitueerd.

De keuken is voorzien van een keukeninrichting met een hoge kastenwand en een kookeiland. De kastenwand is voorzien van een koelkast, een vriezer, een combi-oven en een stoomoven.

Het eiland biedt ruimte aan de Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een volledig geïntegreerde

vaatwasmachine, een Quooker, kastruimte en fijne werkruimtes.

Vanuit de keuken is het slaapgedeelte te bereiken middels een tussenhal. Wat een luxe! Aan de straatzijde de royale slaapkamer, in het midden een echte inloopkast en daarachter de prachtige moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel, inbouwspot en de mogelijkheid voor het plaatsen van een sauna.

Tot slot is vanuit de tussenhal het geheel betegelde toilet te bereiken met wandcloset, urinoir en fontein.

Daarachter, te bereiken vanuit de eetkamer, ligt de bijkeuken met stookruimte, voorzien van een Remeha Calenta HR combi (2022) en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

De eetkamer is een heerlijke ruimte waar gemakkelijk een grote tafel kan staan en je heerlijk met familie en vrienden kan tafelen. Om de hoek staat de koffiecorner in de stijl van de keuken met een apothekerskast en

een ingebouwde wijnkoeler.

Dan de woonkamer aan de achterzijde van de woning. Deze biedt een unieke sfeer! De houtkachel staat centraal tussen de bartafel en de televisiehoek. De brede pui zorgt voor veel licht en de schuifpui naar het dakterras creëert de verbinding tussen binnen en buiten.

Vanuit de woonkamer is een extra kamer te bereiken. Ideaal als bijvoorbeeld thuishkantoor.

Helemaal achterin is de toegang tot de tweede, eveneens riante slaapkamer te bereiken. Ook deze kamer heeft een eigen complete badkamer met douche, toilet en wastafel. Van deze kamer zijn gemakkelijk ook 2 slaapkamers te maken.

### Dakterras:

Het dakterras is geheel betegeld en daar kan je lekker de BBQ aanzetten of genieten van de jacuzzi. Natuurlijk is er ook ruimte genoeg om lekker te zonnen in privacy.

### Parkeerplaatsen:

Direct om de hoek van de hoofdingang liggen 2 eigen parkeerplaatsen en de toegang tot de garage.

### Garage:

Fijne garage met elektrisch bedienbare sectionaaldeur van 18m2 met water en een afvoer. In de garage zou eventueel een kleine auto passen.





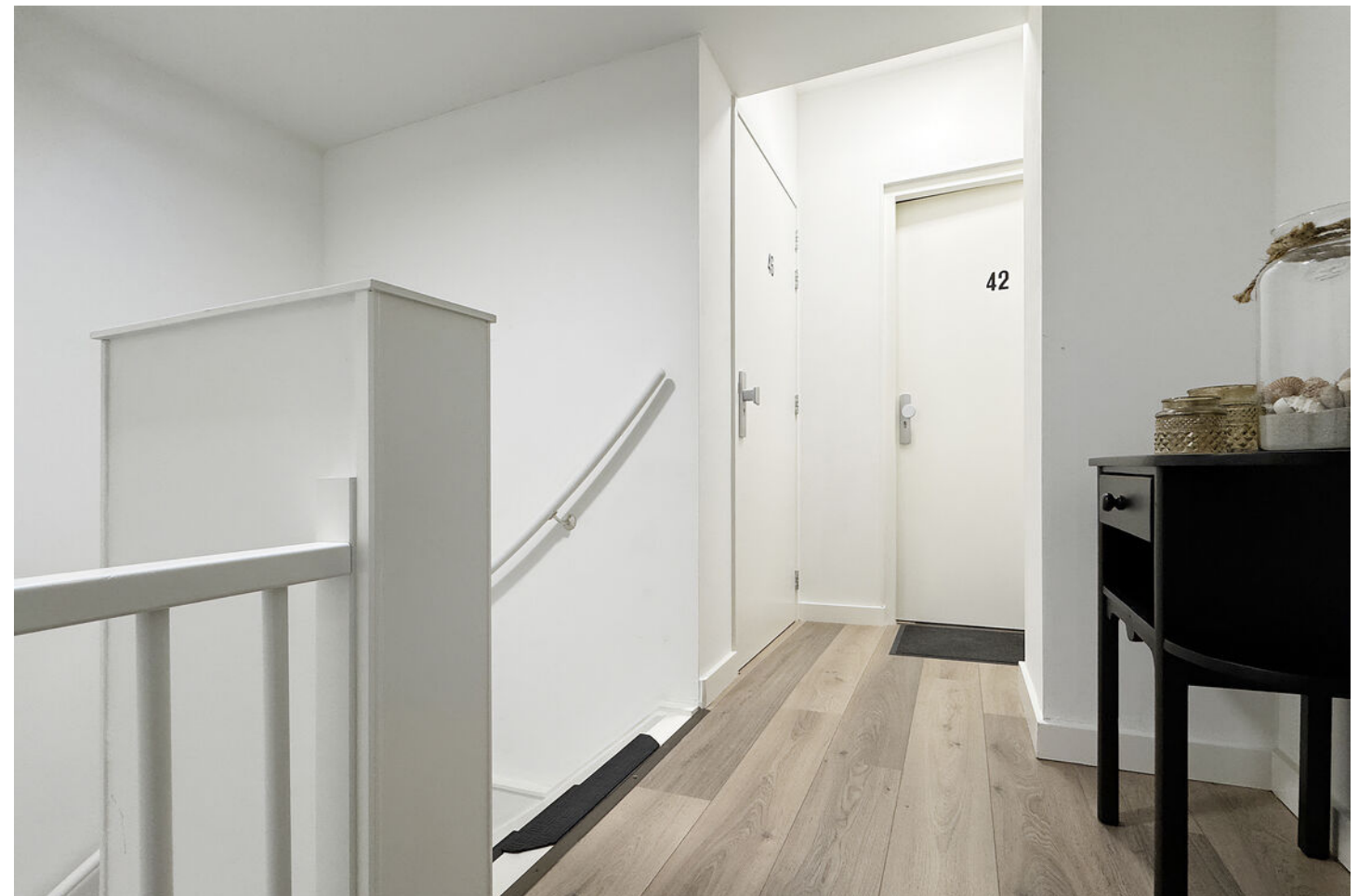
### Algemeen:

- Het appartement is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- In de plafonds zijn diverse inbouwspots verwerkt voor een extra luxe uitstraling en mooi licht;
- 2 parkeerplaatsen direct om de hoek op eigen terrein;
- Schitterend appartement met penthouse beleving!



### Entree begane grond

Centrale entree met bellentableau voorzien van deurcamera, centrale hal naar 3 appartementen middels een vaste trapopgang. In de entree zijn de meterkasten verwerkt.







## Entree Appartement

Entree, hal met meterkast, trapkast en toegang tot de living. Werkelijk een magnifieke ruimte waar licht, luxe en smaak samenkomen.

Het appartement is verdeeld door een fraaie stalen pui met twee taatsdeuren. In het voorste deel zijn de eetkamer en de luxe open keuken gesitueerd.







## Eetkamer

De eetkamer is een heerlijke ruimte waar gemakkelijk een grote tafel kan staan en je heerlijk met familie en vrienden kan tafelen. Om de hoek staat de koffiecorner in de stijl van de keuken met een apothekerskast en een ingebouwde wijnkoeler.







## Keuken

De keuken is voorzien van een keukeninrichting met een hoge kastenwand en een kookeiland. De kastenwand is voorzien van een koelkast, een vriezer, een combi-oven en een stoomoven.

Het eiland biedt ruimte aan de Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een volledig geïntegreerde vaatwasmachine, een Quooker, kastruimte en fijne werkruimtes.







## Woonkamer

Dan de woonkamer aan de achterzijde van de woning. Deze biedt een unieke sfeer!

De houtkachel staat centraal tussen de bartafel en de televisiehoek. De brede pui zorgt voor veel licht en de schuifpui naar het dakterras creëert de verbinding tussen binnen en buiten.















## Kantoor

Vanuit de woonkamer is een extra kamer te bereiken. Ideaal als bijvoorbeeld thuishkantoor.



## Slaapgedeelte

Vanuit de keuken is het slaapgedeelte te bereiken middels een tussenhal. Wat een luxe! Aan de straatzijde de royale slaapkamer, in het midden een echte inloopkast en daarachter de prachtige moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel, inbouwspot en de mogelijkheid voor het plaatsen van een sauna.

Tot slot is vanuit de tussenhal het geheel betegelde toilet te bereiken met wandcloset, urinoir en fontein.









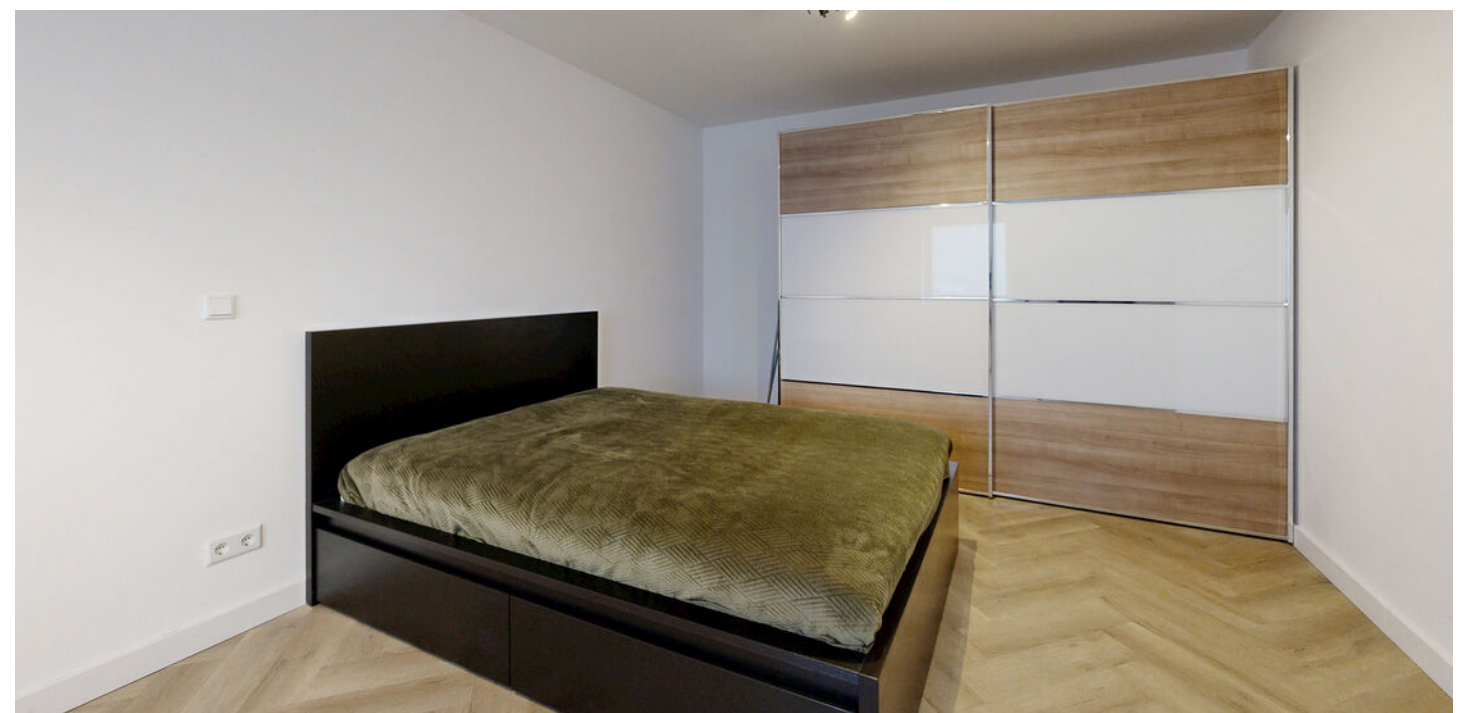






## Slaapkamer met badkamer

De tweede slaapkamer is eveneens  
riant te noemen. Ook deze kamer  
heeft een eigen complete badkamer  
met douche, toilet en wastafel.  
Van deze kamer zijn gemakkelijk  
ook 2 slaapkamers te maken.











## Bijkeuken

Te bereiken vanuit de eetkamer, ligt de bijkeuken met stookruimte, voorzien van een Remeha Calenta HR combi (2022) en de aansluitingen voor de wasapparatuur.



## Dakterras

Het dakterras is geheel betegeld en daar kan je lekker de BBQ aanzetten of genieten van de jacuzzi. Natuurlijk is er ook ruimte genoeg om lekker te zonnen in privacy.







## Parkeerplaatsen

Direct om de hoek van de hoofdingang liggen 2 eigen parkeerplaatsen en de toegang tot de fijne garage met elektrisch bedienbare sectionaaldeur van 18m<sup>2</sup> met water en een afvoer. In de garage zou eventueel een kleine auto passen.





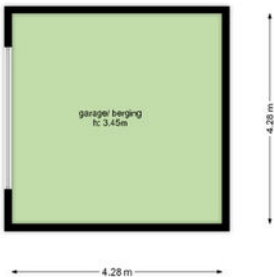


## Plattegrond appartement





# Plattegrond berging



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

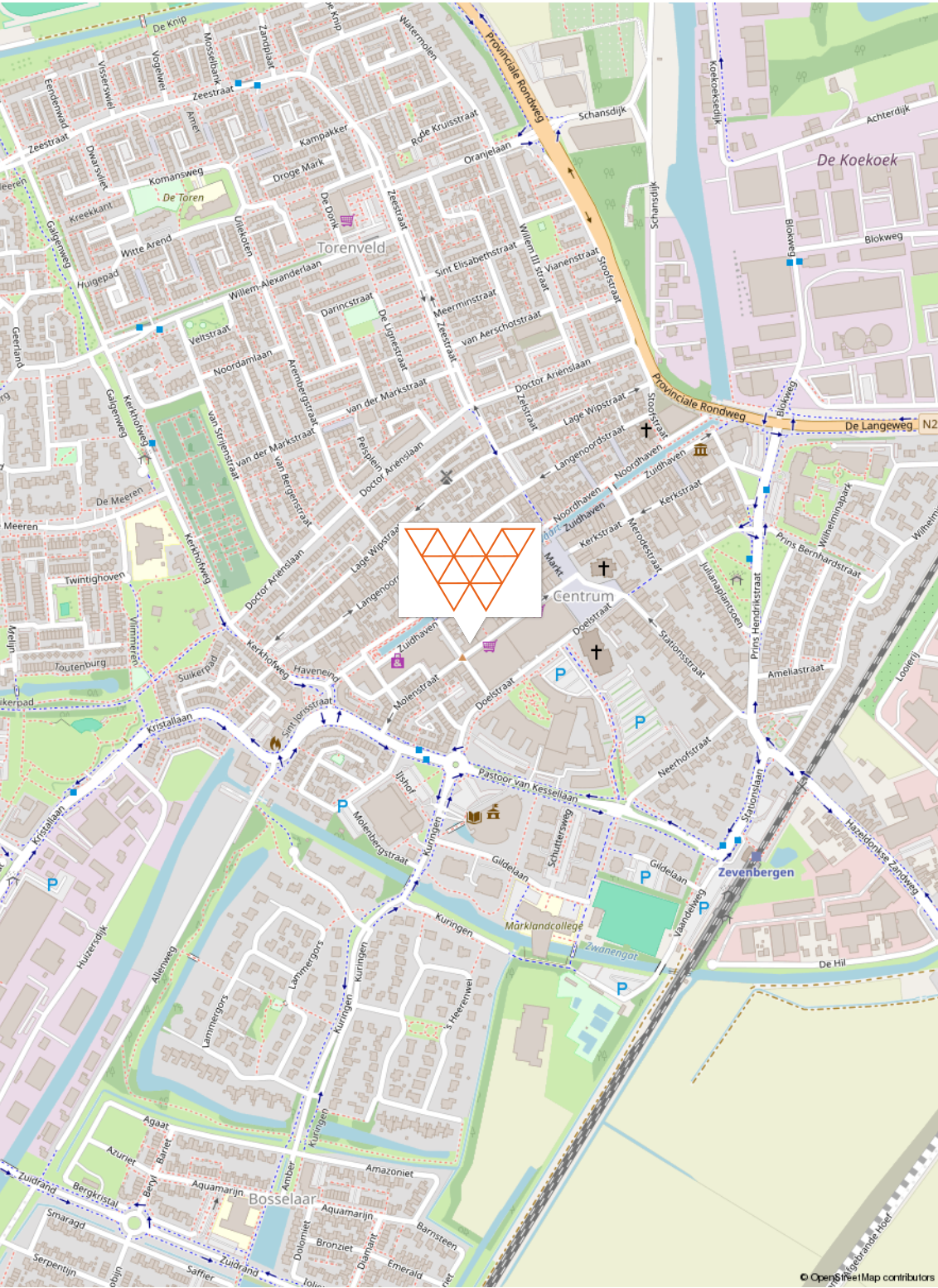
# Kadastrale kaart





Locatie

Molenstraat 42  
4761 CL, Zevenbergen  
Noord-Brabant



Lijst van zaken

| Beschrijving zaken                       | Blijft achter | Gaat mee | Overname (mogelijk) |
|------------------------------------------|---------------|----------|---------------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |                     |
| Houtkachel                               | X             |          |                     |
| Designradiator(en)                       | X             |          |                     |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |                     |
| Verlichting, te weten                    |               |          |                     |
| - inbouwspots/dimmers                    |               |          | X                   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |                     |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |                     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |                     |
| - rolgordijnen                           |               |          | X                   |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |                     |
| - laminaat                               | X             |          |                     |
| Woning - Keuken                          |               |          |                     |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |                     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |                     |
| - kookplaat                              | X             |          |                     |
| - afzuigkap                              | X             |          |                     |
| - oven                                   | X             |          |                     |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |                     |
| - koelkast                               | X             |          |                     |
| - vriezer                                | X             |          |                     |
| - vaatwasser                             | X             |          |                     |
| - Quooker                                | X             |          |                     |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |                     |
| Woning - Sanitair/sauna                  |               |          |                     |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |                     |
| - toilet                                 | X             |          |                     |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |                     |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |                     |





# Lijst van zaken

| Beschrijving zaken                                              | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Overname<br>(mogelijk) |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|-------------|------------------------|
| - fontein                                                       | x                |             |                        |
| Badkamer met de volgende toebehoren                             |                  |             |                        |
| - jacuzzi/whirlpool                                             | x                |             |                        |
| - douche (cabine/scherm)                                        | x                |             |                        |
| - wastafel                                                      | x                |             |                        |
| - wastafelmeubel                                                | x                |             |                        |
| - toiletkast                                                    |                  | x           |                        |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br>energiebesparing |                  |             |                        |
| Brievenbus                                                      | x                |             |                        |
| (Voordeur)bel                                                   | x                |             |                        |
| Rookmelders                                                     | x                |             |                        |
| (Klok)thermostaat                                               | x                |             |                        |
| Zonwering buiten                                                |                  |             | x                      |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                         | x                |             |                        |
| Zonnepanelen                                                    | x                |             |                        |
| Warmwatervoorziening, te weten                                  |                  |             |                        |
| - CV-installatie                                                | x                |             |                        |
| Tuin - Inrichting                                               |                  |             |                        |
| Tuinaanleg/bestrating                                           | x                |             |                        |
| Beplanting                                                      |                  | x           |                        |
| Tuin - Verlichting/installaties                                 |                  |             |                        |
| Buitenverlichting                                               |                  |             | 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  
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