



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Heerlijk  
landelijk  
wonen!

Riante badkamer

Bijgebouw met 2 kantoorruimtes

6 slaapkamers

Groene royale tuin

**Kadedijk 83**

Fijnaart

Vraagprijs € 650.000 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

## Kadedijk 83 Fijnaart

*Landelijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik!*



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

Heerlijk wonen aan de rand van het dorp en nog eens vrijstaand ook. Voordeel van deze locatie is dat je landelijk woont, maar wel alle gemakken van het dorp binnen handbereik hebt. De woning heeft kenmerkende architectuur uit de geliefde jaren '30 met onder andere de mansarde kap, dakkapel en erker.

De woning zelf heeft een riante oppervlakte van maar liefst 209 vierkante meter en het perceel is zo'n 1676 vierkante meter groot, volledig eigen grond. Je hebt in deze woning een mooie lichte tuingerichte woonkamer, dichte leefkeuken, praktische bijkeuken, 6 (!) ruime slaapkamers en een royale badkamer.



Als dit nog niet alles is, dan heb je ook nog op het perceel een vrijstaand gebouw wat divers te gebruiken is. Je hebt in dit gebouw twee kantoorruimtes, een aparte pantry, toilet en ook is er nog een grote garage aanwezig. In de tuin kom je nog een dubbele garage tegen welke ideaal is voor onder andere de tuinspullen.

De tuin zelf is ook een heerlijke plek om maximaal van te genieten. De tuin is van een goed formaat en met grote zorg aangelegd en onderhouden. Rondom de woning is nog verharding aanwezig waardoor je zeker wel 8 auto's op eigen terrein kwijt kunt.

Kortom zoek je ruimte binnen en buiten? Dan is dit de perfecte plek!





# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1934
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Garage	Voorzien van elektra, met elektrische deur
Schuur / berging	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water

## Maten object

Aantal kamers	7
Inhoud	637 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1676 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	209 m <sup>2</sup>

## Energie & isolatie

Energielabel	<b>D</b>
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2011

## Tuingegevens

Tuin	zijtuin
Tuin diepte / lengte	3900 cm
Tuin breedte	1540 cm
Ligging	zuid
Kwaliteit	verzorgd



*Zeer ruime slaapkamers!*

## Indeling

### Begane grond:

Je komt de woning binnen in een mooie ruime entree met hier de hardhouten trap naar de eerste verdieping. Verder is in de entree de meterkast, een luik naar de kelder, de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en er is toegang tot de bijkeuken en de woonkamer.

De kelder is een mooie droge ruimte met hier plaats genoeg om een paar goede flessen wijn op te slaan (-;

Dan door naar de woonkamer. De woonkamer heeft met een L-vorm een leuke indeling. Aan de ene zijde is het zitgedeelte met in de hoek een openhaard. Door het grote raam kijk je mooi weg over de voortuin. Aansluitend heb je dan het gedeelte waar je de eettafel kwijt kunt. Hier kijk je uit over de zijtuin met hier een heuse waterval. Aan de voorzijde heb je nog een erker en ook hier kijk je weer uit over de voortuin. Vanuit de woonkamer kun je door naar de keuken.

De leefkeuken is mooi ruim van opzet. Er is een inrichting in u-opstelling met ingebouwde koelkast, vriezer, combi-oven, stoomoven, vaatwasser, 5-pits inductieplaat en afzuigkap. Aan de zijkant van de keuken is een bar gemaakt waardoor je lekker aan kunt schuiven tijdens het koken. Het aanrechtblad is van onverwoestbaar graniet. Vanuit de keuken kun je de weg vervolgen naar de bijkeuken.

De bijkeuken is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur, er is keukenblok met gootsteen en een vaste kast. Verder is er een deur naar de tuin.

### Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang de vier slaapkamers, trap naar de tweede verdieping, de badkamer en de toiletruimte.

Zoals alles in het huis is ook de badkamer ruim. Er is een douche, een bad en een wastafel





Door de beschikbare ruimte kun je hier nog volop je eigen wensen op los laten.

Dan door naar de eerste slaapkamer. Dit is gelijk de hoofdslaapkamer en deze ligt aan de zijkant. Twee grote ramen bieden uitzicht over de tuin. Verder zijn er twee vaste kasten en er is een wastafel aanwezig. De tweede slaapkamer ligt aan de zijkant en hier is een vaste kast. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde. Deze heeft een vaste kast en hier kijk je lekker weg over de polder achter de woning. Dan hebben we nog de vierde slaapkamer en deze ligt ook aan de achterzijde. Deze heeft een wastafel en vaste kast. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een duoblok toilet met fonteintje. Bij de trapopgang naar de

tweede verdieping kom je nog een vaste kast tegen.

#### **Tweede verdieping:**

De tweede verdieping is erg ruim. Je komt boven op een mooie grote open ruimte/slaapkamer met diverse ramen. Loop je door, dan kom je zowel links als rechts een vaste kast tegen. Aangrenzend kom je nog een extra slaapkamer tegen en deze heeft ook weer uitzicht over de polder.

#### **Tuin:**

Direct naast de woning ligt een riante oprit. Deze biedt veel parkeergelegenheid. Direct achter de woning kun je al drie auto's kwijt, maar op de rest van de verharding nog veel meer. Vanaf de oprit kun je het kantoor en de schuur bereiken, maar hier schrijven we later meer over.



Achter de schuur is ook nog een stuk verhard terrein gelegen.

Aan de andere zijde van de woning ligt de tuin. Deze is aangelegd met veel groen en er zijn meerdere terrassen. Centraal in de tuin is een vijver gelegen met waterval.

Aan de voorzijde is nog een berging gebouwd van steen en deze is voorzien van elektra. Er zijn twee roldeuren om het af te sluiten. Hier kun je mooi het tuingereedschap kwijt.

Vanuit de hoek van de tuin kun je doorlopen naar het fruithofje. Hier staan volwassen appel, perzik, peren en pruimenbomen. Jam uit eigen tuin behoort dus tot de mogelijkheden.

#### **Bijgebouwen:**

Het bijgebouw is degelijk gebouwd uit steen en is voorzien van elektra en verwarming.

Je komt binnen in een entree met hier een pantry en een onderverdeling van de groepen. Verder is er een toiletruimte welke betegeld is en voorzien van een wandcloset en fonteintje en je kunt door naar de kantoorruimtes.

De ene kantoorruimte biedt uitzicht over de tuin en is een aangename plek om heerlijk te kunnen werken in alle rust. De andere kantoorruimte ligt aan de achterzijde en kijkt dan weer lekker uit over de zijtuin. Deze ruimte heeft ook de beschikking over een vaste kast.

Dan hebben we de garage nog te beschrijven. Een mooie grote ruimte met elektra en een grote elektrisch te bedienen geïsoleerd sectionaaldeur. De garage is ook geïsoleerd ter plaatse van het dak.

Vanuit de tuin is het ketelhuis te bereiken. Hier hangt de ketel voor het bijgebouw en van de woning. Ze zijn beide van het merk Nefit.

#### **Algemeen:**

- de ramen van de eerste verdieping (met uitzondering van de dakkapel) zijn van kunststof en het raam aan de achterzijde van de tweede verdieping eveneens.







## Entree

Je komt de woning binnen in een mooie ruime entree met hier de hardhouten trap naar de eerste verdieping. Verder is in de entree de meterkast, een luik naar de kelder, de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en er is toegang tot de bijkeuken en de woonkamer.



## Woonkamer

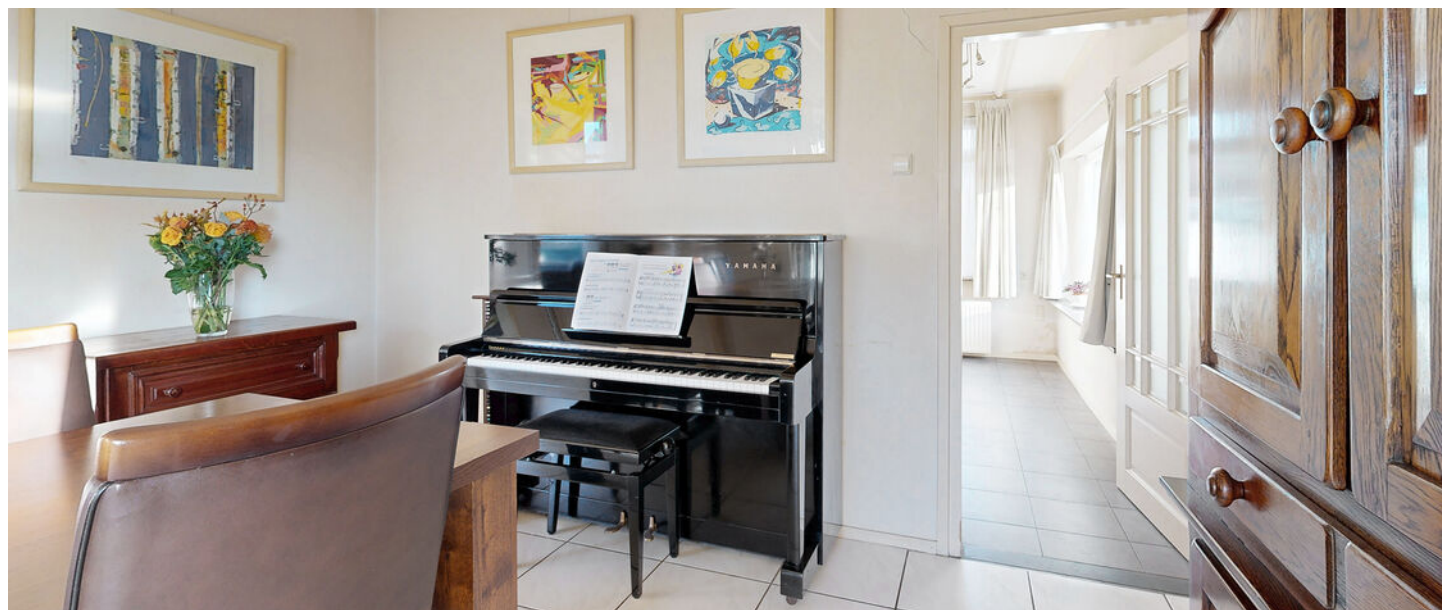
Dan door naar de woonkamer. De woonkamer heeft met een L-vorm een leuke indeling. Aan de ene zijde is het zitgedeelte met in de hoek een openhaard. Door het grote raam kijk je mooi weg over de voortuin. Aansluitend heb je dan het gedeelte waar je de eettafel kwijt kunt. Hier kijk je uit over de zijtuin met hier een heuse waterval. Aan de voorzijde heb je nog een erker en ook hier kijk je weer uit over de voortuin. Vanuit de woonkamer kun je door naar de keuken.











## Keuken

De leefkeuken is mooi ruim van opzet. Er is een inrichting in u-opstelling met ingebouwde koelkast, vriezer, combi-oven, stoomoven, vaatwasser, 5-pits inductieplaat en afzuigkap. Aan de zijkant van de keuken is een bar gemaakt waardoor je lekker aan kunt schuiven tijdens het koken. Het aanrechtblad is van onverwoestbaar graniet. Vanuit de keuken kun je de weg vervolgen naar de bijkeuken.







### Bijkeuken

De bijkeuken is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur, er is keukenblok met gootsteen en een vaste kast. Verder is er een deur naar de tuin.







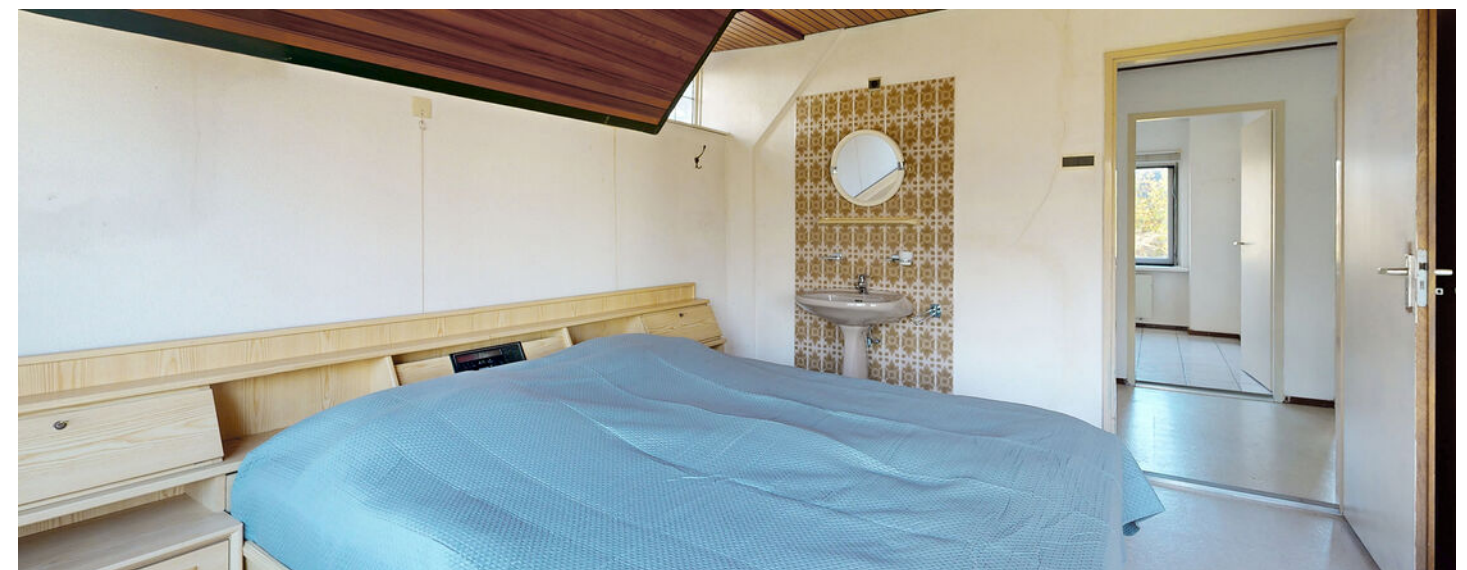
## Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang de vier slaapkamers, trap naar de tweede verdieping, de badkamer en de toiletruimte.



## Slaapkamer

Dan door naar de eerste slaapkamer. Dit is gelijk de hoofdslaapkamer en deze ligt aan de zijkant. Twee grote ramen bieden uitzicht over de tuin. Verder zijn er twee vaste kasten en er is een wastafel aanwezig.







# Slaapkamer

De tweede slaapkamer ligt aan de zijkant en hier is een vaste kast.







**Slaapkamer**

De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde. Deze heeft een vaste kast en hier kijk je lekker weg over de polder achter de woning.



**Slaapkamer**

Dan hebben we nog de vierde slaapkamer en deze ligt ook aan de achterzijde. Deze heeft een wastafel en vaste kast.







## Badkamer

Zoals alles in het huis is ook de badkamer ruim. Er is een douche, een bad en een wastafel. Door de beschikbare ruimte kun je hier nog volop je eigen wensen op los laten.







## Tweede verdieping

De tweede verdieping is erg ruim. Je komt boven op een mooie grote open ruimte/slaapkamer met diverse ramen. Loop je door, dan kom je zowel links als rechts een vaste kast tegen.







## Bijgebouw

Het bijgebouw is degelijk gebouwd uit steen en is voorzien van elektra en verwarming.

Je komt binnen in een entree met hier een pantry en een onderverdeling van de groepen. Verder is er een toiletruimte welke betegeld is en voorzien van een wandcloset en fonteintje en je kunt door naar de kantoorruimtes.



## Slaapkamer

Aangrenzend kom je nog een extra slaapkamer tegen en deze heeft ook weer uitzicht over de polder.







## Kantoorruimte

De ene kantoorruimte biedt uitzicht over de tuin en is een aangename plek om heerlijk te kunnen werken in alle rust. De andere kantoorruimte ligt aan de achterzijde en kijkt dan weer lekker uit over de zijtuin. Deze ruimte heeft ook de beschikking over een vaste kast.







## Tuin

Aan de andere zijde van de woning ligt de tuin. Deze is aangelegd met veel groen en er zijn meerdere terrassen. Centraal in de tuin is een vijver gelegen met waterval.







Aan de voorzijde is nog een berging gebouwd van steen en deze is voorzien van elektra. Er zijn twee roldeuren om het af te sluiten. Hier kun je mooi het tuingereedschap kwijt.

Vanuit de hoek van de tuin kun je doorlopen naar het fruithofje. Hier staan volwassen appel, perzik, peren en pruimenbomen. Jam uit eigen tuin behoort dus tot de mogelijkheden.







Direct naast de woning ligt een riante oprijt. Deze biedt veel parkeergelegenheid. Direct achter de woning kun je al drie auto's kwijt, maar op de rest van de verharding nog veel meer. Vanaf de oprijt kun je het kantoor en de schuur bereiken. Achter de schuur is ook nog een stuk verhard terrein gelegen.









Plattegrond begane grond

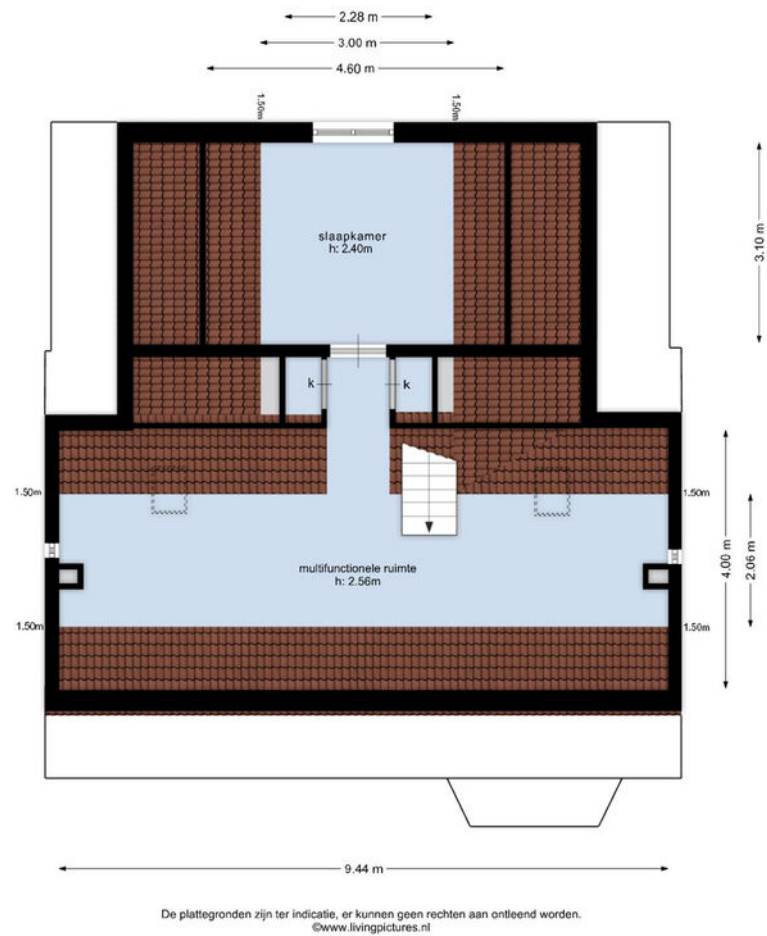


Plattegrond 1e verdieping

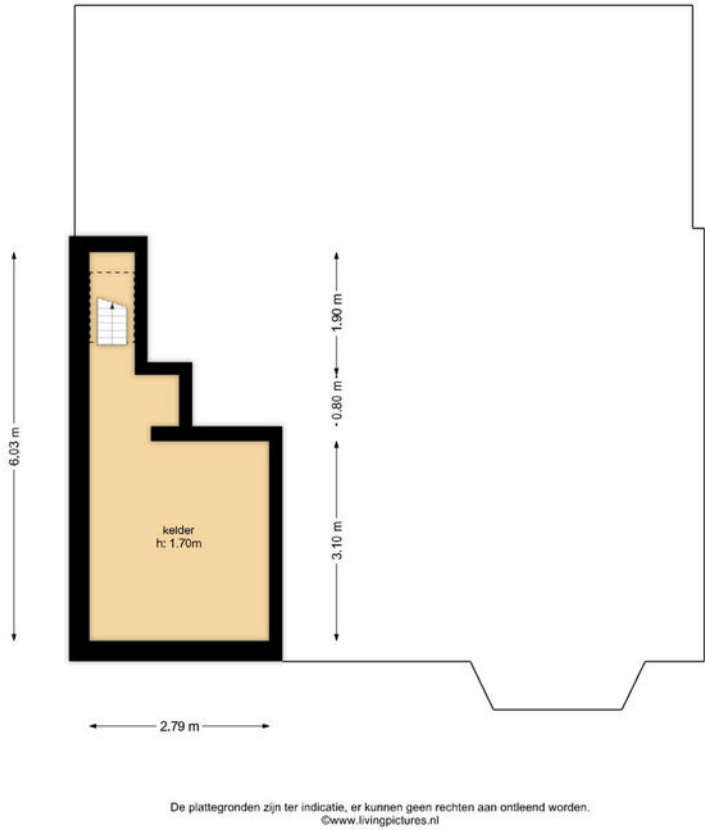




Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond kelder



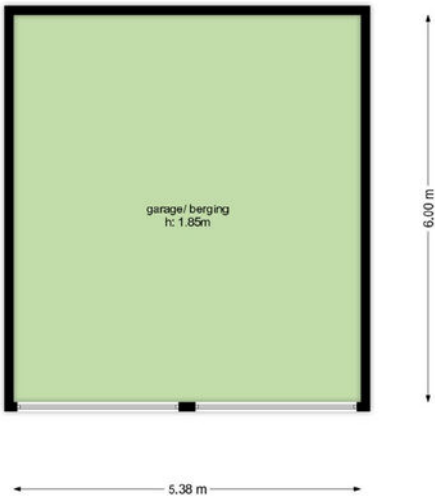


Plattegrond bijgebouw



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

Plattegrond garage/berging



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





# Kadastrale kaart



# Locatie

**Kadedijk 83**  
4793 RP, Fijnaart  
Noord-Brabant





# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
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		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			

# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		





## 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