



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Royaal  
perceel van  
655 m<sup>2</sup>!

Lichte woonkamer

Slaapkamer op de begane grond

5 slaapkamers

Grote vrijstaande garage

**'t Ravelijn 33**

Klundert

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

**'t Ravelijn 33**  
Klundert

*Een huis om door een ringetje te halen*



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

Een huis om door een ringetje te halen. Dan doelen we niet alleen op onderhoud, maar ook op de aanwezige ruimte en de fijne indeling. De woning heeft op de begane grond een ruime L-vormige woonkamer, een aparte keuken, bijkeuken en een royale werk-/slaapkamer. Op de verdieping heb je maar liefst vier grote slaapkamers en een badkamer met alles erop en eraan.

Buiten is het ook volop genieten. Doordat de woning gebouwd is op een perceel eigen grond van maar liefst 655 vierkante meter heb je hier volop de ruimte. Je hebt een heerlijke kleurrijke tuin en een grote vrijstaande degelijke garage tot je beschikking. Naast al deze positieve punten heb je ook nog eens plek om wel vijf auto's te parkeren.



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1978
Ligging	In woonwijk
Garage	Voorzien van elektra, met vliering en een elektrische deur

### Maten object

Aantal kamers	6
Inhoud	663 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	655 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	179 m <sup>2</sup>

### Energie & isolatie

Energietabel	<b>C</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2006

### Tuingegevens

Tuin	Achtertuint
Tuin diepte / lengte	1280 cm
Tuin breedte	1470 cm
Ligging	Oost
Kwaliteit	Verzorgd





## Indeling

### Begane grond:

Je stapt de woning binnen in een entree welke precies zo is zoals je het bij een woning van dit kaliber mag verwachten. Er is een mooie vide met een hardhouten trap naar de eerste verdieping. Verder is er toegang tot een slaapkamer, de toiletruimte, de meterkast en de woonkamer.

De meterkast is volledig vernieuwd en voorzien van 8 groepen, kookgroep en 3 aardlekschakelaars. De toiletruimte is geheel betegeld en er is een duoblok en fonteintje.

De slaapkamer beneden is lekker ruim en aan twee kanten zijn ramen welke zorgen voor lekker wat licht. Er is een grote vaste kast aanwezig. Door de ruimte is er ook een mogelijkheid om een badkamer beneden te realiseren.

Dan door naar de woonkamer. Wat een ruimte en wat een fijne lichtinval. Aan de voor- en zijkant heb je ramen en aan de achterzijde een grote schuifpui. Deze schuifpui zorgt voor een fantastisch uitzicht

## Royale badkamer!

over de kleurrijke tuin. Aan de voorzijde is het zitgedeelte met hier centraal een open haard.

Loop je door dan kom je een plek voor de eettafel tegen met aangrenzend de keuken. De keuken heeft een unieke indeling. Zo is er een wandopstelling met schiereiland er aan vast. Er is een ingebouwde koelkast, vriezer, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. Verder is er nog een stuk in L-vorm met hier de vaatwasser en de wasbak. Ook in de keuken is weer een raam aan de achterzijde en de zijkant met een mooi uitzicht over de tuin.

Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken. Deze is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit Ecomline HR combi) en er is een deur naar de oprit.

### Eerste verdieping:

Riante overloop met vide en toegang tot de 4 slaapkamers, de badkamer en twee vaste kasten.

Laten we aan de linkerzijde beginnen. Hier zijn 2 grote slaapkamers gelegen. Beide slaapkamers zijn voorzien van een deur naar het balkon. De slaapkamer aan de voorzijde heeft bergruimte achter de knieschotten en de andere slaapkamer beschikt over een dakkapel en wastafel.

De andere twee slaapkamers zijn aan de rechterzijde gelegen en ook weer groot van formaat. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een dakraam en een wastafel.

De badkamer is betegeld en van alle gemakken voorzien. Er is een douche, wastafel, hoekligbad en tweede toilet.

### Tuin:

Zowel de voor- als de achtertuin is verzorgd aangelegd en er is veel ruimte.

Aan de zijkant is een riante oprit gelegen met plek voor wel 5 auto's, zo zie je het niet vaak. In het verlengde ligt de degelijke gebouwde garage, hier schrijven we later meer over.

De achtertuin is mooi breed en er is een groot terras direct achter de woning en in de hoek is een tweede terras. Er zijn mooie groene volgroeide borders en een vijver. Door de perfecte oriëntatie op de zon, drink je op het terras al jouw eerst bakje koffie in het zonnetje.

Bij de garage en bij de keuken is een buitenkraan aanwezig, handig om de planten water te geven of het zwembad te vullen.





### Garage:

De garage verdient extra aandacht. Wat een mooi en degelijk bouwwerk is dit. De garage is gebouwd met steen en in spouw opgetrokken. Verder is het dak geïsoleerd en ook is er dubbele beglazing aanwezig. Er is elektra, een fonteintje met een kraan, een vliering en de geïsoleerde sectionaaldeur is elektrisch te bedienen. Offewel een super degelijke ruimte om de auto goed onderdak te geven of een perfecte plek voor de hobbyist.

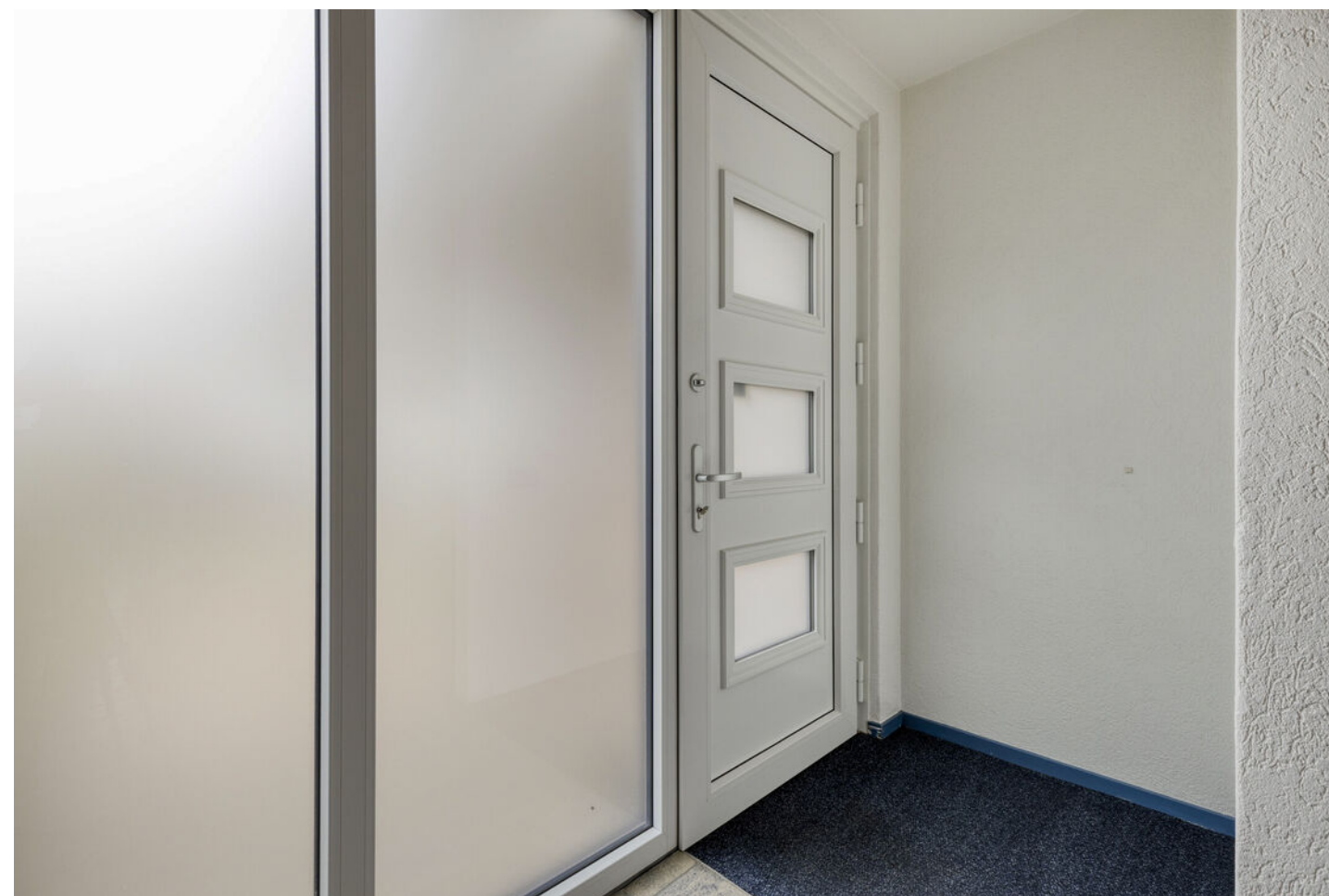
### Algemeen:

- alle vloeren zijn van beton;
- in de hal, woonkamer en keuken is vloerverwarming aanwezig als bijverwarming;
- op het dak van de woning liggen 18 zonnepanelen;
- alle ramen, deuren en kozijnen zijn van kunststof;
- tegen de achtergevel is een elektrische te bedienen zonneschermbaan aanwezig en op de begane grond zijn screens.



### Entree

Je stapt de woning binnen in een entree welke precies zo is zoals je het bij een woning van dit kaliber mag verwachten. Er is een mooie vide met een hardhouten trap naar de eerste verdieping. Verder is er toegang tot een slaapkamer, de toiletruimte, de meterkast en de woonkamer. De meterkast is volledig vernieuwd en voorzien van 8 groepen, kookgroep en 3 aardlekschakelaars. De toiletruimte is geheel betegeld en er is een duoblok en fonteintje.







## Woonkamer

Wat een ruimte en wat een fijne lichtinval. Aan de voor- en zijkant heb je ramen en aan de achterzijde een grote schuifpui. Deze schuifpui zorgt voor een fantastisch uitzicht over de kleurrijke tuin. Aan de voorzijde is het zitgedeelte met hier centraal een open haard.











## Keuken

De keuken heeft een unieke indeling. Zo is er een wandopstelling met schiereiland er aan vast. Er is een ingebouwde koelkast, vriezer, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. Verder is er nog een stuk in L-vorm met hier de vaatwasser en de wasbak.

Ook in de keuken is weer een raam aan de achterzijde en de zijkant met een mooi uitzicht over de tuin.







## Bijkeuken

Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken. Deze is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit Ecomline HR combi) en er is een deur naar de oprit.

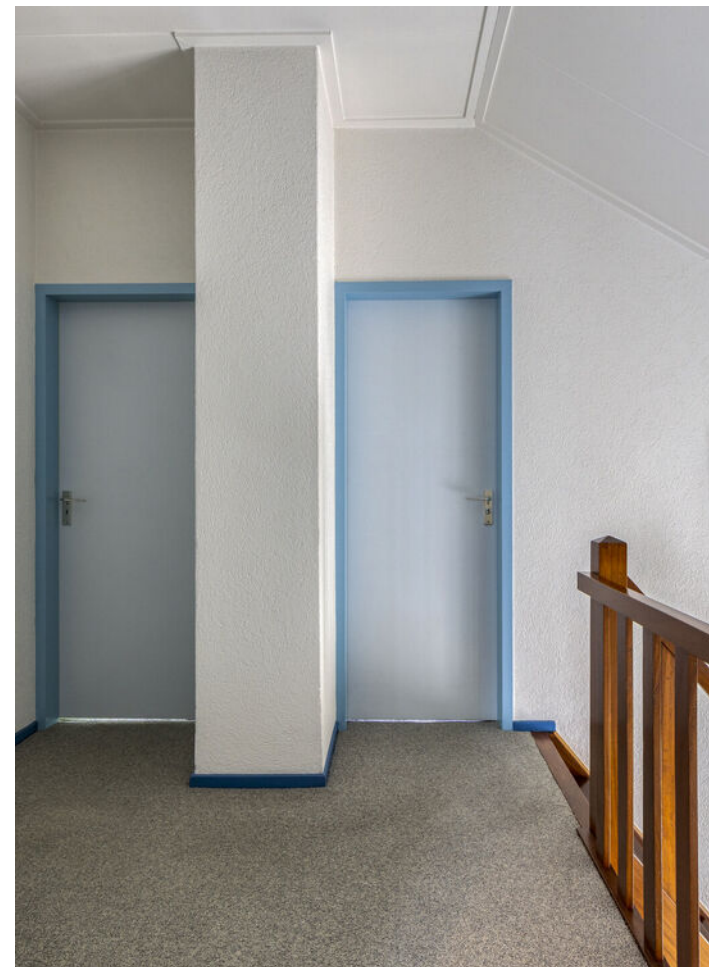






## Slaapkamer

De slaapkamer beneden is lekker ruim en aan twee kanten zijn ramen welke zorgen voor lekker wat licht. Er is een grote vaste kast aanwezig. Door de ruimte is er ook een mogelijkheid om een badkamer beneden te realiseren.



## Eerste verdieping

Riante overloop met vide en toegang tot de 4 slaapkamers, de badkamer en twee vaste kasten.







## Slaapkamers

Laten we aan de linkerkzijde beginnen. Hier zijn 2 grote slaapkamers gelegen. Beide slaapkamers zijn voorzien van een deur naar het balkon.







## Badkamer

De badkamer is betegeld en van alle gemakken voorzien. Er is een douche, wastafel, hoekligbad en tweede toilet.



De andere twee slaapkamers zijn aan de rechterzijde gelegen en ook weer groot van formaat. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een dakraam en een wastafel.







## Tuin

Zowel de voor- als de achtertuin is verzorgd aangelegd en er is veel ruimte. Aan de zijkant is een riante oprit gelegen met plek voor wel 5 auto's, zo zie je het niet vaak. De achtertuin is mooi breed en er is een groot terras direct achter de woning en in de hoek is een tweede terras. Er zijn mooie groene volgroeide borders en een vijver. Door de perfecte oriëntatie op de zon, drink je op het terras al jouw eerst bakje koffie in het zonnetje.













Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping

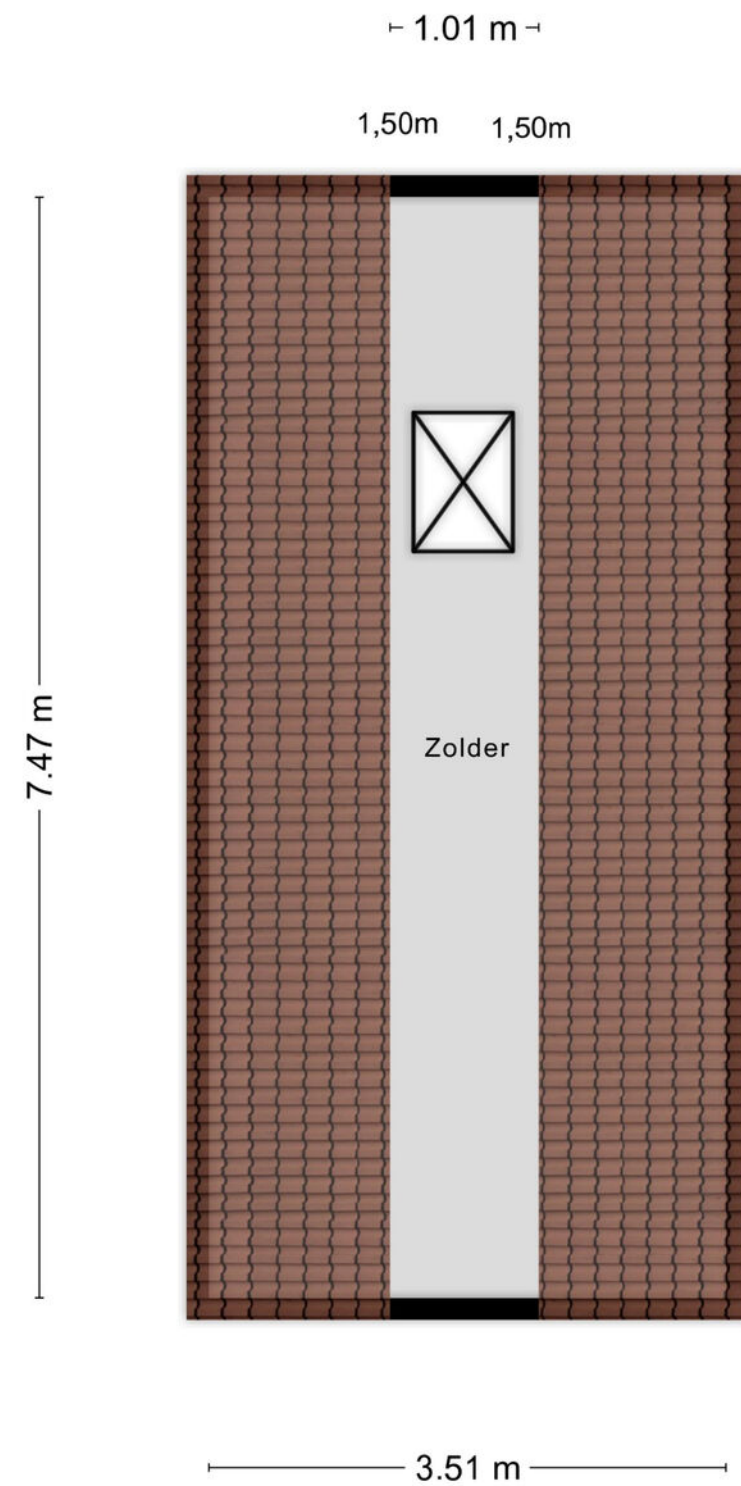


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



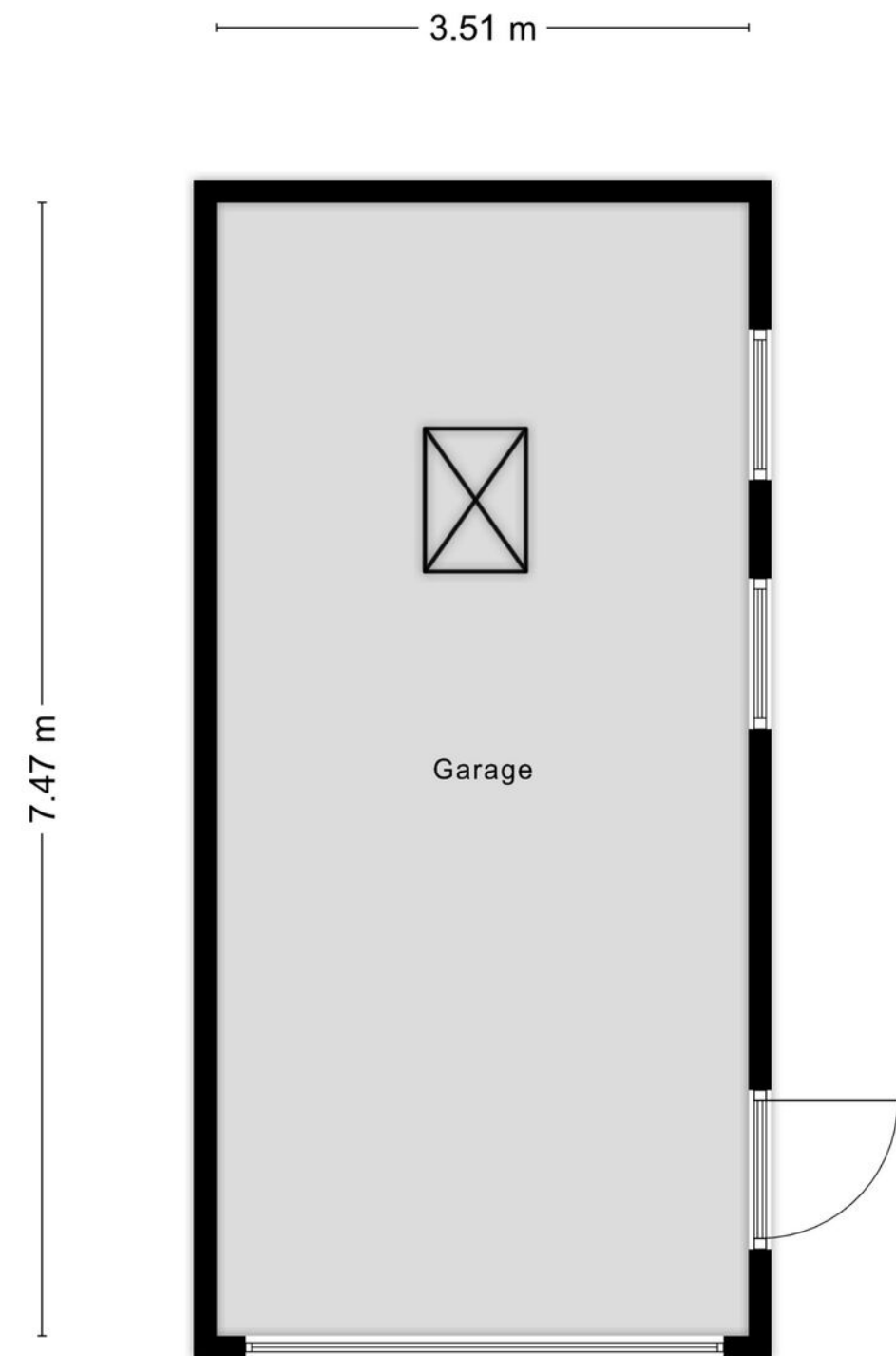


## Plattegrond zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Plattegrond perceel



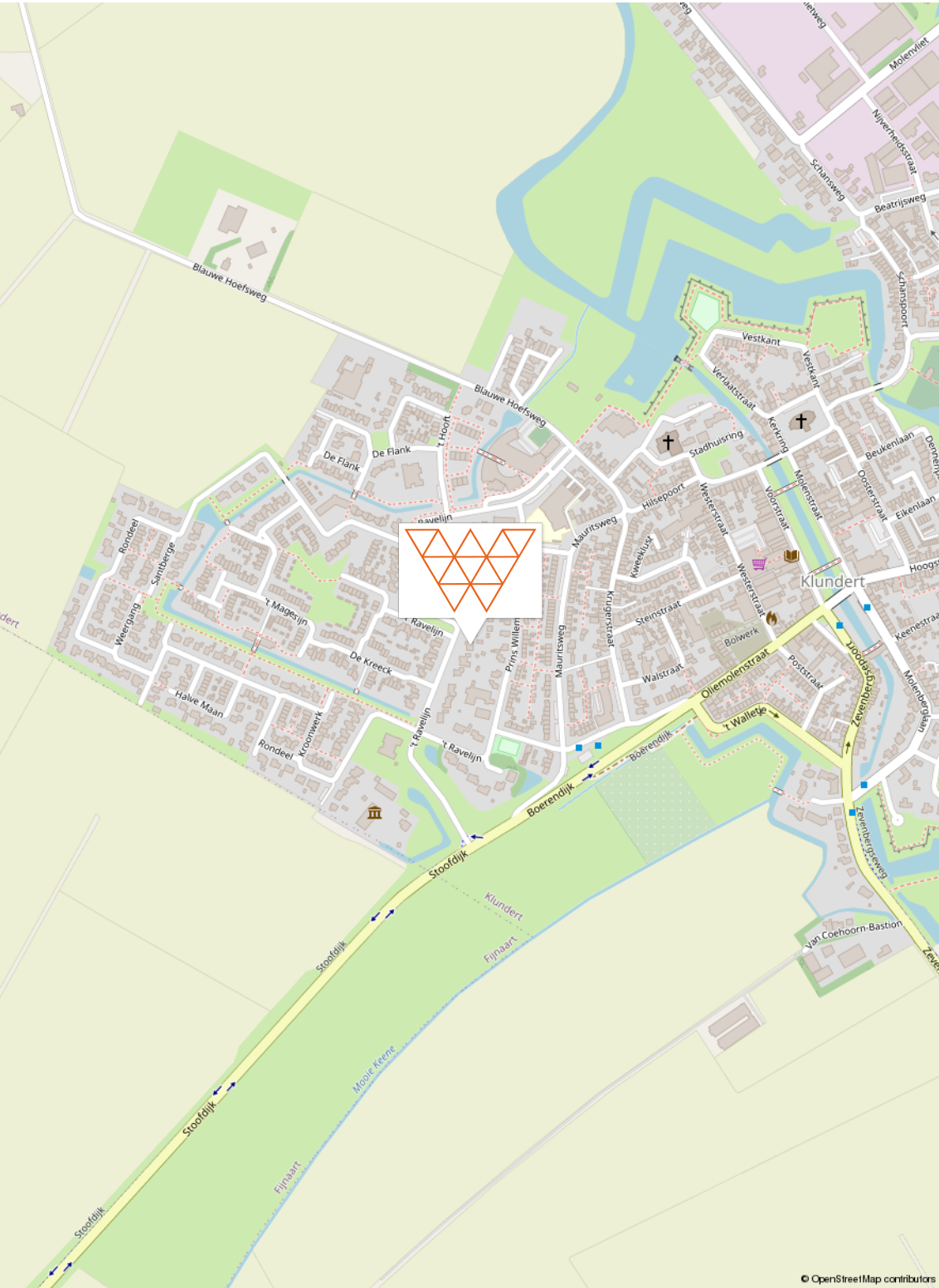
Kadastrale kaart





Locatie

† Ravelijn 33  
4791 KD, Klundert  
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		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in de bergkast boven en de stellingplanken in de garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		





# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Hordeur schuifpui	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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