



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Ruime  
gezins-  
woning!

Lichte woonkamer

Royaal woonoppervlak van 170m

3 slaapkamers

Zeer ruim souterrain

**Oliemolenstraat 38**

Klundert

Vraagprijs € 400.000 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

Oliemolenstraat 38

Klundert

*Fenomenaal uitzicht over de bastions en het polderlandschap!*



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 fantastisch huis! Deze ruime gezinswoning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 170 vierkante meter. Je hebt dus ruimte genoeg om lekker te wonen en de multifunctionele ruimte in het souterrain kun je perfect gebruiken als extra slaapkamer, klus-/praktijkruimte of bijvoorbeeld kantoor aan huis. Op de begane grond kom je een ruime lichte woonkamer tegen, aangebouwde keuken en een bijkeuken. Op de verdieping heb je dan nog eens 3 slaapkamers en een keurige badkamer.

Los van dit alles heb je vanuit de woning een fenomenaal uitzicht over de historische bastions en het polderlandschap. Een boodschap is ook zo gedaan, want het centrum begint letterlijk om de hoek.



# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1957
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Schuur / berging	Inpandig en voorzien van elektra

## Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	535 m³
Perceeloppervlakte	175 m²
Woonoppervlakte	170 m²

## Energie & isolatie

Energietabel	<b>C</b>
Isolatie	Dakisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2025

## Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1750 cm
Tuin breedte	520 cm
Ligging	noord
Kwaliteit	normaal





## Indeling

### Begane grond:

Je komt binnen in een uitgebouwde entree met hier ruimte voor de jassen, de meterkast (gemoderniseerd met 9 groepen en 4 aardlekschakelaars) en verder is er toegang tot de woonkamer.

Het zitgedeelte van de woonkamer ligt aan de voorzijde. Door de ligging kijk je mooi weg over de bastions en het polderlandschap. In de woonkamer is als sfeermaker nog een gashaard aanwezig. Via een vaste trap welke af te sluiten is kun je naar de eerste verdieping.

Loop je iets verder door naar achteren, dan heb je plek voor een grote eettafel, lekker in het midden van de woning. Hier zie je ook een schuifdeur welke het middenportaal afsluit, hier schrijven we straks meer over.

Eerst gaan we de keuken beschrijven. Deze ligt aan de achterzijde van de woning in de uitbouw. Er is een inrichting in hoekopstelling met ingebouwde koelkast, combi-oven, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Via een deur kun je vanuit de

## Keurige badkamer!

keuken het balkon bereiken en je kunt via een deur een praktische berging bereiken. Deze grenst aan de keuken en is dus ideaal voor de voorraad.

Dan door naar de middenhal. Hier kom je de betegelde toiletruimte tegen met wandcloset en fonteintje en je kunt via een afsluitbare trap naar het souterrain.

### Eerste verdieping:

Overloop met luik naar de bergzolder, vaste kast en toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Twée van de slaapkamers liggen aan de voorzijde en hebben beide mooi uitzicht. Een van de kamers heeft toegang tot het balkon.

De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en ook deze is van een mooi formaat.

Dan door naar de badkamer. Deze ruimte is geheel betegeld en voorzien van een inlopdouche, wandcloset en wastafel in meubel.

### Zolder:

Mooie open ruimte welke geheel bevloerd is. Hier kun je enorm veel spullen kwijt.

### Souterrain:

Het souterrain is een fantastische ruimte. Je hebt hier een bar met aangrenzend nog een hele mooie open ruimte welke divers te gebruiken is. Hier is ook een keukenblokje met afzuigkap en spoelbak. Via een loopdeur is de tuin te bereiken. Als laatste hebben we nog de bijkeuken te beschrijven op deze woonlaag. Hier tref je de aansluitingen voor de wasapparatuur, een gootsteen en de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha HR combi 2025).

### Tuin:

De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en een stuk kunstgras. Er is

een houten berging welke voorzien is van elektra. Ook kun je nog een berging bereiken welke onder de woning is gelegen en deze is ook voorzien van elektra. Deze ruimte is eveneens vanuit binnen te bereiken.

Vanuit de tuin kom je via een poort op de oprit uit en daar kun je twee auto's naast elkaar parkeren.

### Algemeen:

- de woning is aan de voorzijde geheel voorzien van kunststof en aan de achterzijde ter plaatse van de verdieping. Het souterrain heeft een aluminium kozijn en de keuken van hardhout;
- de woonkamer en de keuken zijn voorzien van een zonnescherm.







## Entree

Je komt binnen in een uitgebouwde entree met hier ruimte voor de jassen, de meterkast (gemoderniseerd met 9 groepen en 4 aardlekschakelaars) en verder is er toegang tot de woonkamer.



## Woonkamer

Het zitgedeelte van de woonkamer ligt aan de voorzijde. Door de ligging kijk je mooi weg over de bastions en het polderlandschap. In de woonkamer is als sfeermaker nog een gashaard aanwezig.







Loop je iets verder door naar achteren, dan heb je plek voor een grote eettafel, lekker in het midden van de woning. Hier zie je ook een schuifdeur welke het middenportaal afsluit.







## Keuken

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning in de uitbouw. Er is een inrichting in hoekopstelling met ingebouwde koelkast, combi-oven, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Via een deur kun je vanuit de keuken het balkon bereiken en je kunt via een deur een praktische berging bereiken. Deze grenst aan de keuken en is dus ideaal voor de voorraad.











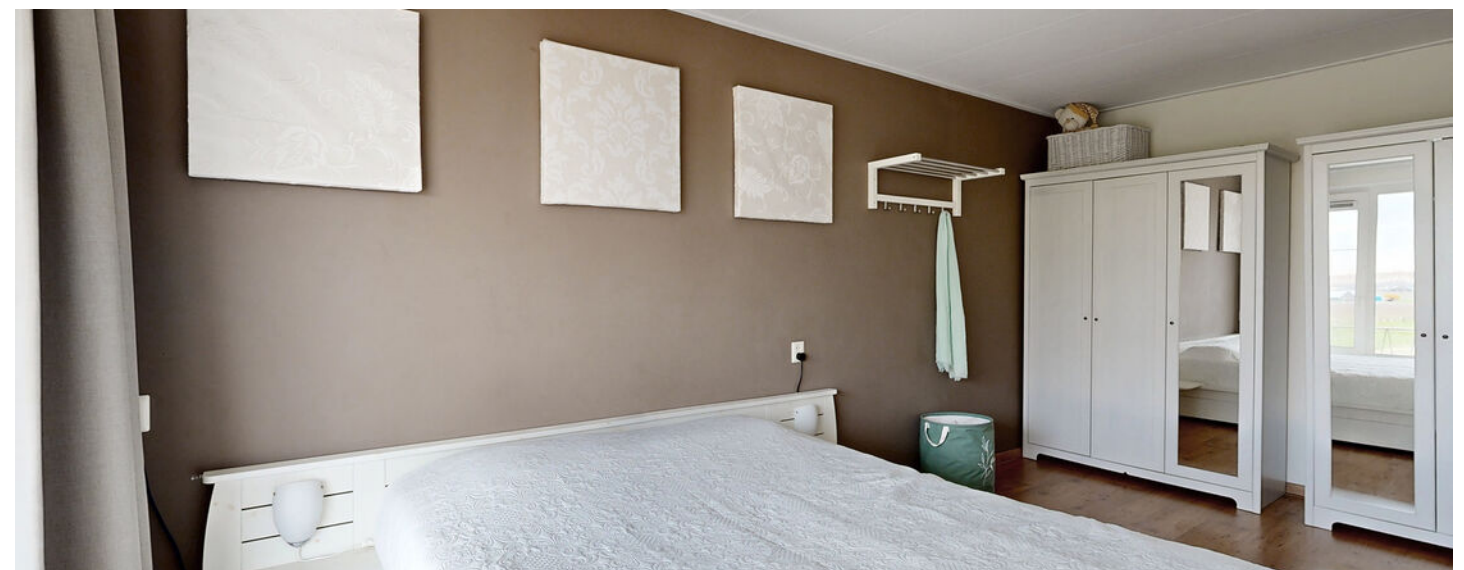
## Eerste verdieping

Overloop met luik naar de bergzolder, vaste kast en toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.



## Slaapkamers

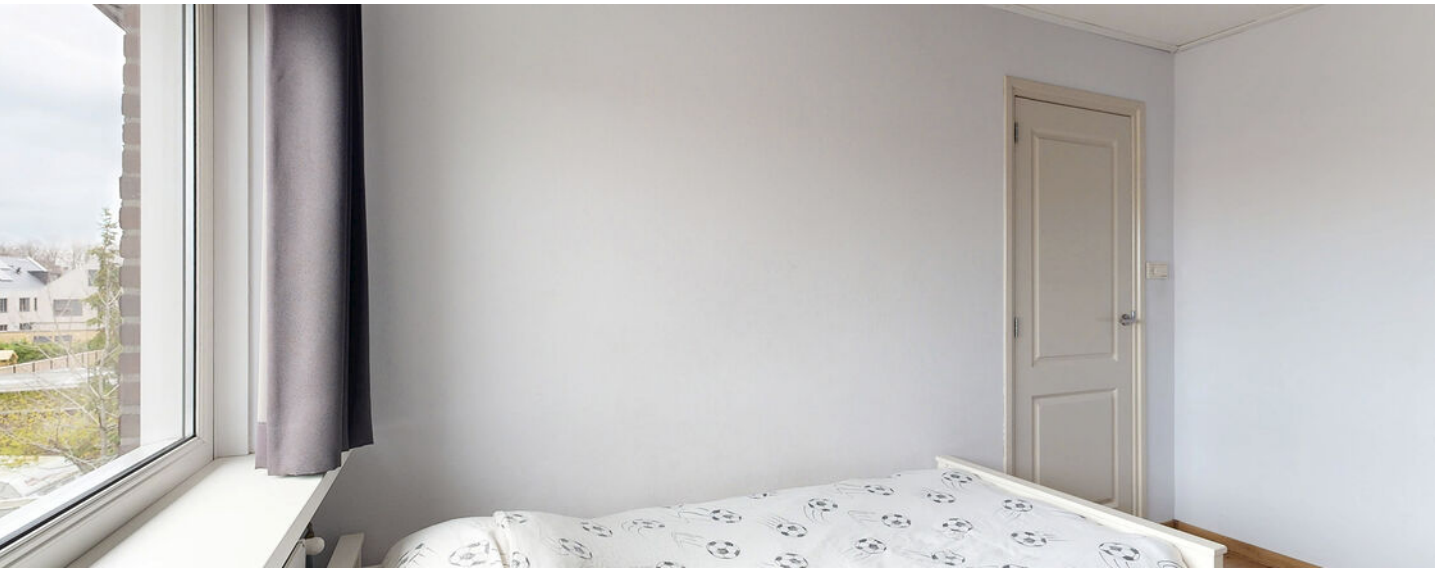
Twee van de slaapkamers liggen aan de voorzijde en hebben beide mooi uitzicht. Een van de kamers heeft toegang tot het balkon.







De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en ook deze is van een mooi formaat.







## Badkamer

Dan door naar de badkamer. Deze ruimte is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche, wandcloset en wastafel in meubel.







## Souterrain

Het souterrain is een fantastische ruimte. Je hebt hier een bar met aangrenzend nog een hele mooie open ruimte welke divers te gebruiken is. Hier is ook een keukenblokje met afzuigkap en spoelbak. Via een loopdeur is de tuin te bereiken.









## Bijkeuken

Hier tref je de aansluitingen voor de wasapparatuur, een gootsteen en de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha HR combi 2025).



## Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en een stuk kunstgras. Er is een houten berging welke voorzien is van elektra. Ook kun je nog een berging bereiken welke onder de woning is gelegen en deze is ook voorzien van elektra. Deze ruimte is eveneens vanuit binnen te bereiken.

Vanuit de tuin kom je via een poort op de oprit uit en daar kun je twee auto's naast elkaar parkeren.







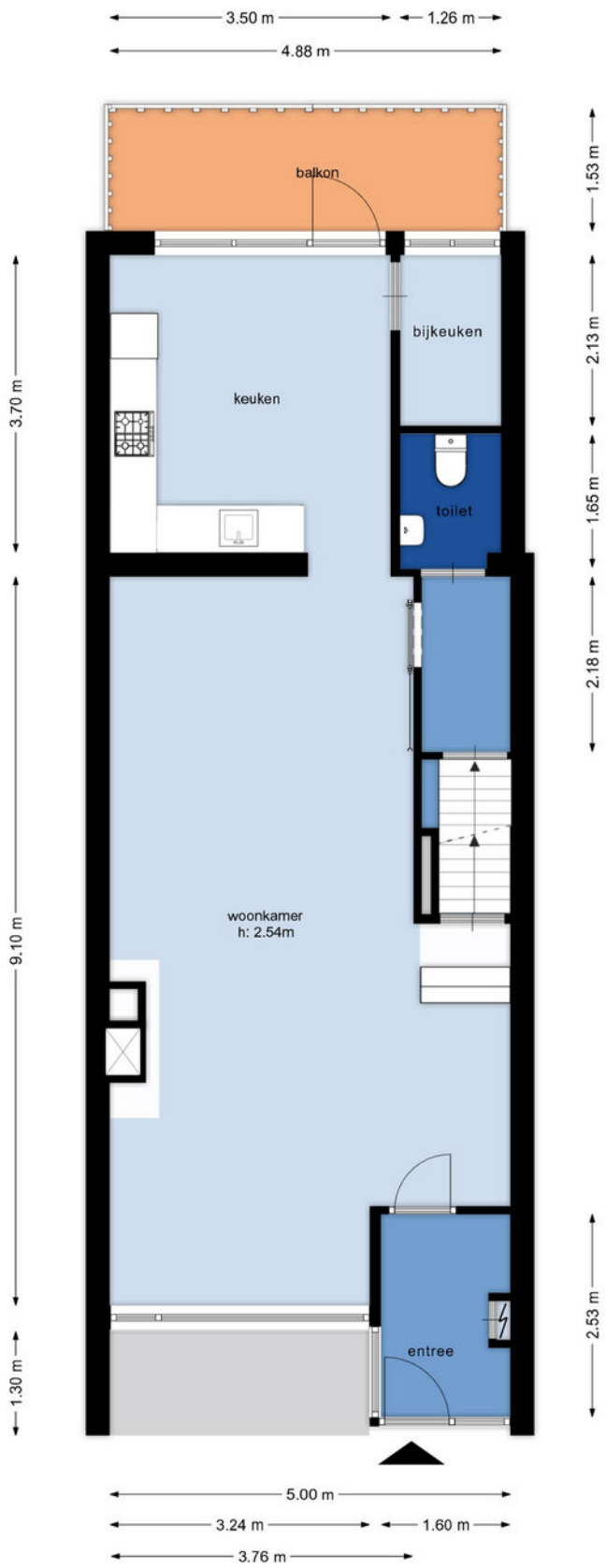








# Plattegrond begane grond

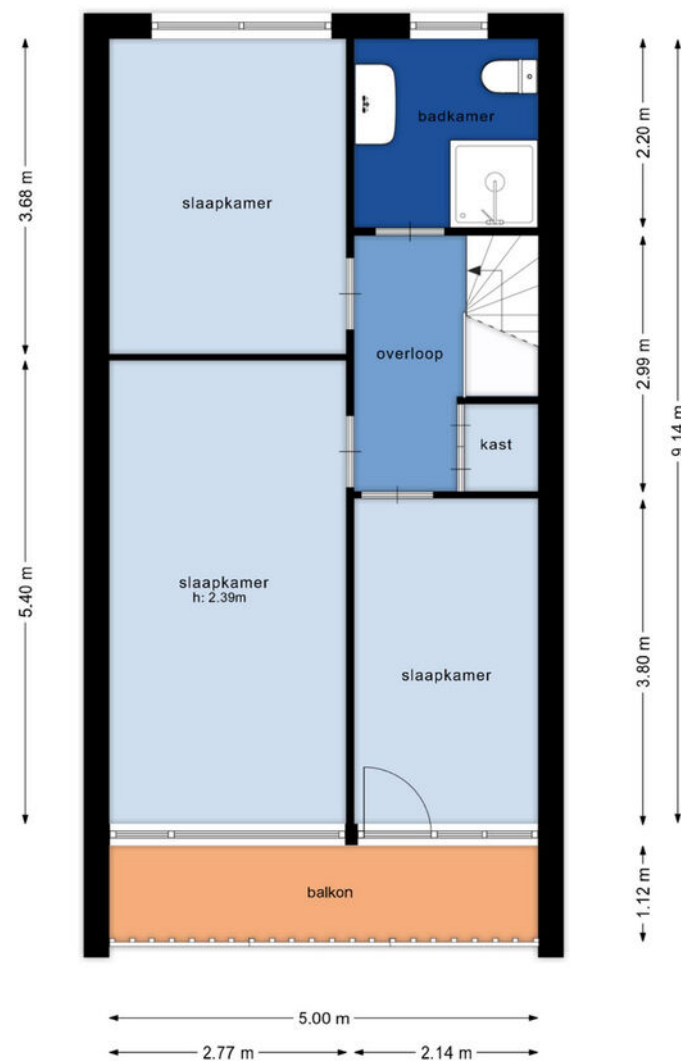


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl



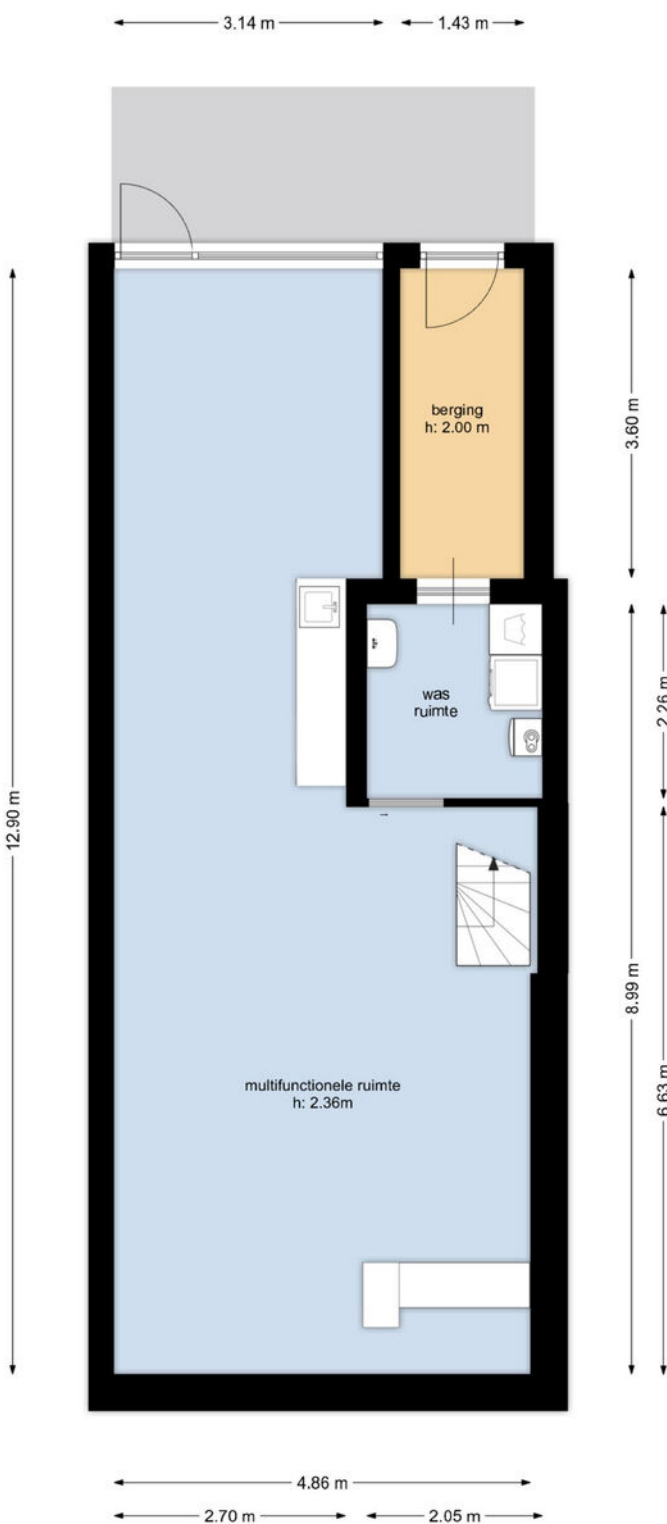


Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond souterrain



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



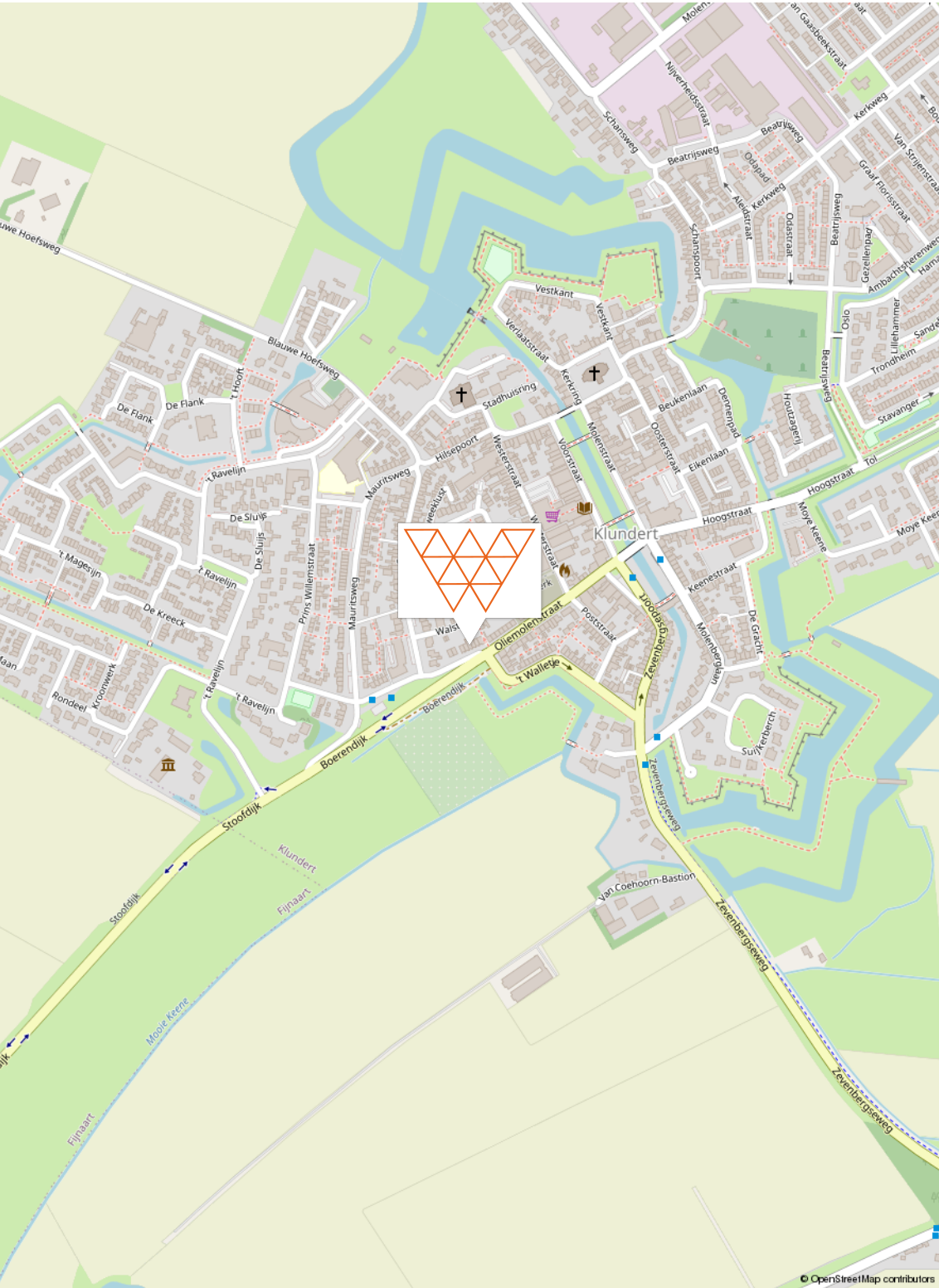


# Kadastrale kaart



# Locatie

**Oliemolenstraat 38**  
4791 JV, Klundert  
Noord-Brabant





# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	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
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	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		





## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

## Aantekeningen



## 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