



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Prachtig  
monumen-  
taal pand!



Authentieke details

Voorzieningen op de begane grond

4 slaapkamers

Moderne keuken

**Kerkring 27**

Willemstad

Vraagprijs € 450.000 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

**Kerkring 27**  
Willemstad

*Prachtig wonen  
in de vesting van  
Willemstad!*



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

In eerste instantie denk je dat het 2 huizen zijn, maar let op: het is er 1!  
En daardoor heb je een superleuke halfvrijstaande woning, welke gelegen is op een werkelijk unieke locatie binnen de vesting van Willemstad. Je kijkt uit op de kerk met daaromheen de mooie singel.  
Dit uitzicht kom je niet vaak tegen. Deze leuke rijksmonumentale woning is gemoderniseerd, maar wel met behoud van de oude details welke precies passen bij een woning die gebouwd is in de periode rond 1800.  
Kijk naar die leuke gevel met IJsselsteentjes, de luiken en de oude ankers, voor je gevoel ga je terug in de tijd.



Binnen geniet je volop van een woonoppervlakte van maar liefst 126 vierkante meter en de luxe en de gemakken die je vandaag de dag wenst. Je hebt 2 woonkamers, een keurige keuken, een badkamer en een bijkeuken op de begane grond. Doordat je 2 woonkamers hebt, kun je er ook voor kiezen om alle voorzieningen gelijkvloers te houden. Op de verdieping heb je nog eens 4 slaapkamers en een zolder. Offewel, ruimte genoeg.

In de beschutte stadstuin, welke onderhoudsvriendelijk is aangelegd, is het ook heerlijk genieten. Kortom, zoek je iets wat anders is dan standaard woning? Dan ben je hier aan het juiste adres.





# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1800
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht

## Maten object

Aantal kamers	6
Inhoud	395 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	109 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	126 m <sup>2</sup>

## Energie & isolatie

Isolatie	Dakisolatie
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2015

## Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	500 cm
Tuin breedte	200 cm
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	verzorgd



## Indeling

### Begane grond:

Entree met ruimte voor de kapstok, de vernieuwde meterkast (met 5 groepen en aardlekschakelaar) en er is toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een verrassing en dit komt door de speelse indeling. Hier zie je dat het voorheen twee huizen waren en je dus eigenlijk twee woonkamers hebt. Van de ene kun je een mooie eetkamer maken en van de andere de zitkamer. Als je binnen bent, kijk je door de ramen aan de voorzijde mooi weg over de prachtige singel die rondom de monumentale kerk ligt.

Het linkse gedeelte van de woonkamers is voorzien van een sfeervolle houtkachel en vanuit hier kijk je aan de achterzijde op de heerlijk beschutte stadstuin. Aan de andere kant heb je dan weer een zijraam welke zorgt voor licht en zicht. Aan deze kant van de woning is ook een trap naar de verdieping en er is een grote vaste open kast die je kunt gebruiken voor decoratie of om een mooi servies in te zetten. Vanuit het rechterdeel heb je tevens toegang tot de

## Moderne badkamer!

toiletruimte en de bijkeuken.

De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. De bijkeuken is praktisch te gebruiken en heeft een eigen entree vanaf de straat. In de bijkeuken tref je de aansluitingen voor de wasapparatuur, een gootsteen en hier is de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Tzerra HR combi 2015).

Dan door naar de keuken. Deze is aan de achterzijde gelegen van de woning. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin en je kunt naar de badkamer. De keuken is voorzien van een inrichting in hoekopstelling met ingebouwde koelkast, fornuis met oven en 4 gaspitten en er is een afzuigkap. Aan de andere kant is een wandopstelling met ingebouwde vaatwasser en hier is ook de gootsteen. Het aanrechtblad is van natuursteen.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloofdouche, wastafel in meubel en een ligbad.





Als je beneden bent, moet je vooral ook letten op de mooie balkenplafonds welke overal aanwezig zijn. Ook de robuuste eikenhouten vloer draagt bij aan de heerlijke sfeer.

#### **Eerste verdieping:**

Overloop met toegang tot de twee vaste kasten en de vier(!) slaapkamers.

Twee van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen. 1 van de 2 heeft een deur naar het platte dak van de uitbouw van de begane grond.

De andere 2 slaapkamers liggen aan de voorzijde en hebben beide een dakraam en een toegang tot een berging/vaste kast. Vanuit 1 van de slaapkamers kun je via een trap nog een praktische bergzolder bereiken.

#### **Bergzolder:**

Super handige ruimte welke bevloerd is en welke je kunt gebruiken voor het opbergen van spullen.

#### **Tuin:**

De tuin is een heerlijk beschut plekje. De tuin is aangelegd met hardsteen en verder is er een trap naar het platte dak van de uitbouw. De tuin is gelegen op het zuidoosten en hierdoor kun je in de vroege ochtend al een bakje koffie nuttigen in de zon.



## **Entree**

Entree met ruimte voor de kapstok, de vernieuwde meterkast (met 5 groepen en aardlekschakelaar) en er is toegang tot de woonkamer.







## Woonkamer

De woonkamer is een verrassing en dit komt door de speelse indeling. Hier zie je dat het voorheen twee huizen waren en je dus eigenlijk twee woonkamers hebt. Van de ene kun je een mooie eetkamer maken en van de andere de zitkamer. Als je binnen bent, kijk je door de ramen aan de voorzijde mooi weg over de prachtige singel die rondom de monumentale kerk ligt.



Het linkse gedeelte van de woonkamers is voorzien van een sfeervolle houtkachel en vanuit hier kijk je aan de achterzijde op de heerlijk beschutte stadstuin.







Aan de andere kant heb je dan weer een zijraam welke zorgt voor licht en zicht. Aan deze kant van de woning is ook een trap naar de verdieping en er is een grote vaste open kast die je kunt gebruiken voor decoratie of om een mooi servies in te zetten. Vanuit het rechterdeel heb je tevens toegang tot de toiletruimte en de bijkeuken.







## Keuken

Dan door naar de keuken. Deze is aan de achterzijde gelegen van de woning. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin en je kunt naar de badkamer. De keuken is voorzien van een inrichting in hoekopstelling met ingebouwde koelkast, fornuis met oven en 4 gaspitten en er is een afzuigkap. Aan de andere kant is een wandopstelling met ingebouwde vaatwasser en hier is ook de gootsteen. Het aanrechtblad is van natuursteen.







**Badkamer**

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche, wastafel in meubel en een ligbad.







## Bijkeuken

De bijkeuken is praktisch te gebruiken en heeft een eigen entree vanaf de straat. In de bijkeuken tref je de aansluitingen voor de wasapparatuur, een gootsteen en hier is de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Tzerra HR combi 2015).

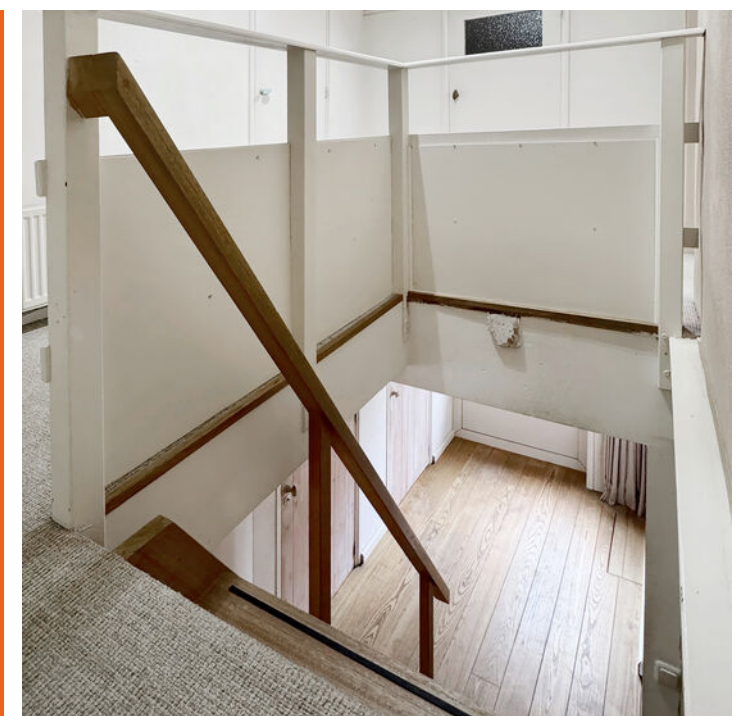






## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de twee vaste kasten en de vier (!) slaapkamers.







### Slaapkamers

Twee van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen. 1 van de 2 heeft een deur naar het platte dak van de uitbouw van de begane grond.







De andere 2 slaapkamers liggen aan de voorzijde en hebben beide een dakraam en een toegang tot een berging/vaste kast. Vanuit 1 van de slaapkamers kun je via een trap nog een praktische bergzolder bereiken.







**Bergzolder**

Super handige ruimte welke bevloerd is en welke je kunt gebruiken voor het opbergen van spullen.







## Tuin

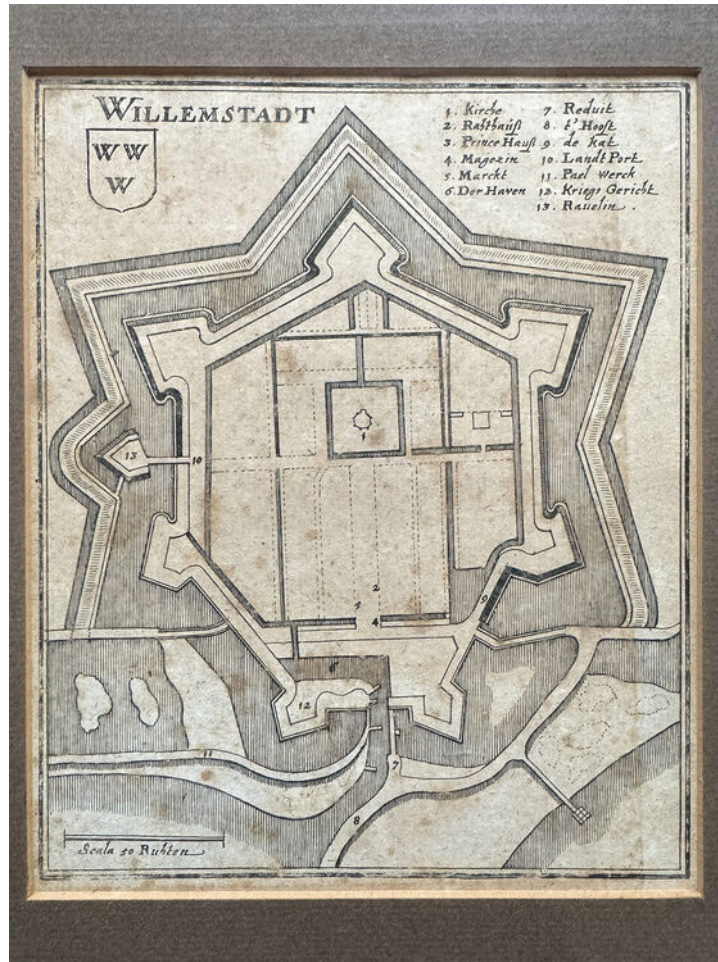
De tuin is een heerlijk beschut plekje. De tuin is aangelegd met hardsteen en verder is er een trap naar het platte dak van de uitbouw. De tuin is gelegen op het zuidoosten en hierdoor kun je in de vroege ochtend al een bakje koffie nuttigen in de zon.











## Plattegrond begane grond



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



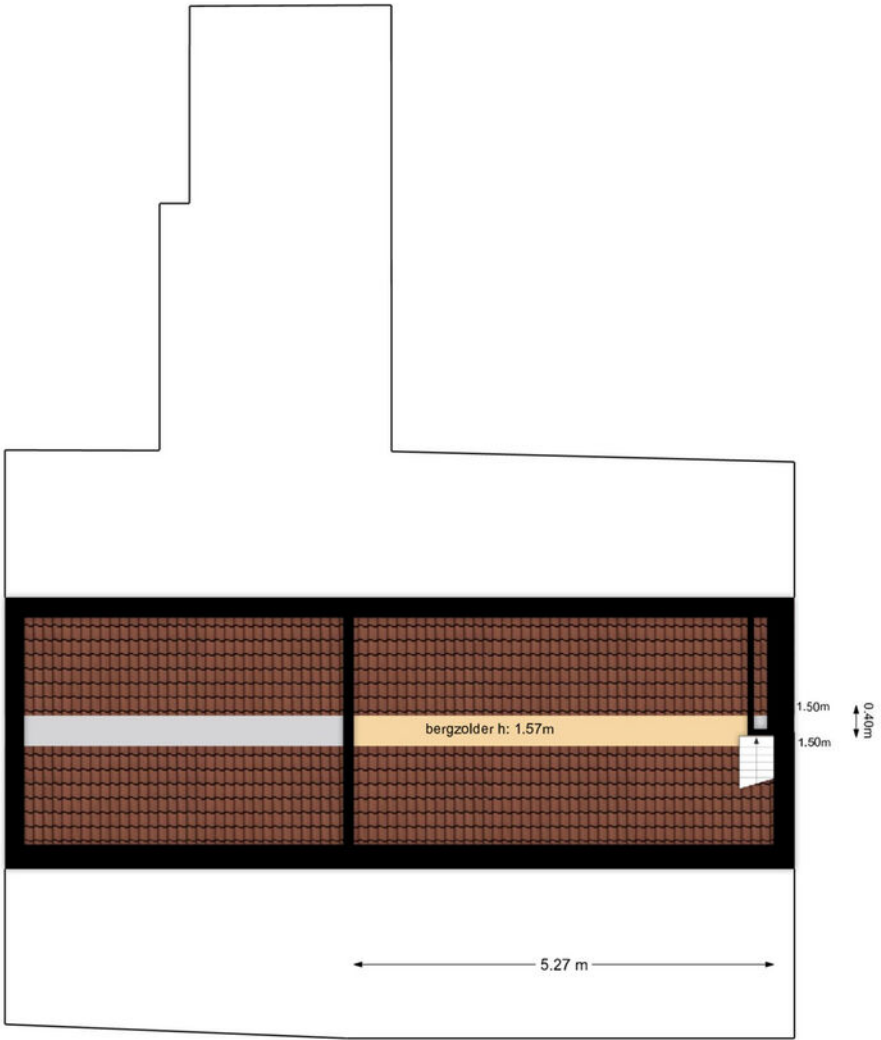


Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond bergzolder



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





# Kadastrale kaart



# Locatie

**Kerkring 27**  
4797 AA, Willemstad  
Noord-Brabant





## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Spiegel			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- antieke kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Antieke Chesterfield stoel			X
- Rieten mand voor houtkachel	X		
- Stellingkast in berging	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tafel en bankje (voor en achter)	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