



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Fantastisch  
huis!

Vrijstaand

Mooie lichte en ruime woonkamer

Luxe leefkeuken

Groen A+++ energielabel

**Amerlaan 40**

Fijnaart

Vraagprijs € 775.000 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

## Amerlaan 40 Fijnaart

*Gebouwd in 2023 en  
dus van alle comfort en  
luxue voorzien!*



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! Helemaal vrijstaand, ruim en ook nog eens een mooi groen A+++ label. Dat is toch zoals je het wilt hebben. De woning is gebouwd in 2023 en dus van alle comfort en luxe voorzien. In deze woning heb je de beschikking over een mooie lichte en ruime woonkamer welke voorzien is van een erker. Vanuit deze erker kijk je mooi vrij weg. Verder is dan nog een luxe leefkeuken met alles erop en eraan en een grote berging/bijkeuken welke ook dienst zou kunnen doen als garage. Op de verdieping zijn drie mooie slaapkamers en een volwaardige badkamer. Als laatste heb je dan nog een tweede verdieping en hier zou je ook nog eens twee slaapkamers kunnen maken. Het huis heeft dus het potentieel voor 5 slaapkamers.



De tuin is verzorgd in aanleg met helemaal achterin nog een schuur welke je ook kunt gebruiken als tuinkantoor of bijvoorbeeld mancave.





# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2023
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Berging	Prefab berging, voorzien van elektra

## Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	620 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	450 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	166 m <sup>2</sup>

## Energie & isolatie

Energietabel	<b>A+++</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warmwater	Elektrische boiler

## Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1500 cm
Tuin breedte	1500 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



Strakke badkamer van alle gemakken voorzien!

## Indeling

### Begane grond:

Je komt de woning binnen in een mooie ruime entree en door de ramen aan de zijkant en voorzijde heb je lekker veel licht. In de entree is de meterkast gesitueerd met 14 groepen, groep laadpaal, groep zonnepanelen, groep warmtepomp en 5 aardlekschakelaars. Verder is er via een trap toegang tot de verdieping, er is toegang tot de woonkamer en de toiletruimte. De toiletruimte is royaal, betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De woonkamer is precies zoals je hem wilt. Lekker ruim en door de ramen rondom heb je veel licht en zicht. Super leuk is ook de sfeervolle erker aan de voorzijde, helemaal in stijl met de woning. Aan de voorzijde is ruimte genoeg om een grote bank vrijstaand neer te zetten en dan kun je zelfs nog wat lekkere stoelen kwijt. Halverwege de woonkamer is er nog een super handige voorraadkast.

Aan de achterzijde is dan de leefkeuken. Deze is over de gehele breedte van de woning. Je kunt dus met gemak een grote

eettafel kwijt en als je daar zit kijk je heerlijk weg over de tuin door de pui met veel glas. Deze pui bestaat ook uit openslaande deuren welke je bij mooi weer lekker open kunt zetten. Verder is er nog een schitterende keukeninrichting aanwezig met wandopstelling welke voorzien is van een grote koelkast, stoomoven, combi-oven, warmhoudlade en er is nog een koffiecorner. Ook is er nog een eiland met hier de ingebouwde vaatwasser, inductiekookplaat, quooker, design afzuigkap en als laatste kun je lekker aanschuiven op een van de krukken aan de bar.

Vanuit de keuken is de tussenhal te bereiken wat een mooi plekje vormt als thuiswerkplek. Vanuit hier is dan de berging/bijkeuken te bereiken.

Deze bijkeuken heeft een loopdeur naar de oprit en er is een deur naar de tuin. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien. Verder is er nog een hoek met hier de pompen van de vloerverwarming en twee boilers. 1 is voor de verwarming en de andere voor het





warme water. Deze worden aangestuurd door een warmtepomp.

#### **Eerste verdieping:**

Overloop met een vide en dakraam. Vanaf de overloop is er toegang tot de drie slaapkamers, de toiletruimte en de badkamer. Ook kun je jouw weg vervolgen naar de tweede verdieping.

Twee van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en van een mooi formaat. De derde ligt aan de achterzijde en is een echte masterbedroom met royale inloopkast.

De strakke badkamer is van alle gemakken voorzien. Je hebt een groot ligbad, dubbele wastafel in meubel en een hele grote inloopdouche. Een dakkapel zorgt

hier voor veel ruimte en licht. De toiletruimte is apart van de badkamer en deze is deels betegeld en voorzien van een wandcloset.

#### **Tweede verdieping:**

Riante open slaap-/hobbykamer met aan beide kanten een raam in de gevel. Mocht het wenselijk zijn, dan kun je hier met beperkte aanpassingen nog twee mooie slaapkamers maken. De hoogte is zo'n 2,72 meter, je hoofd zul je er dus niet stoten.

#### **Tuin:**

De tuin is verzorgd aangelegd met een groot gazon, pergola en diverse borders. Er is een groot terras met composieten planken gemaakt, waar je heerlijk kunt zitten.

Achterin de tuin is een berging aanwezig. Dit is een prefab berging welke voorzien is van elektra en diverse kunststof kozijnen en deuren. Hier kun je ook een mooie mancave of tuinkantoor van maken. Mocht je andere ideeën hebben, je kunt hem eigenlijk zo weer oppakken en ergens anders neerzetten.

#### **Algemeen:**

- de woning is compleet gasloos gebouwd. De aanwezig zonnepanelen (27 stuks) zorgen voor een mooie opbrengst van circa 8,8 MWh op jaarbasis;
- alle ramen, deuren en kozijnen (met uitzondering van de voordeur) zijn van kunststof. Ook de goten en overstekken zijn van kunststof. Lekker onderhoudsvriendelijk dus!







## Entree

Je komt de woning binnen in een mooie ruime entree en door de ramen aan de zijkant en voorzijde heb je lekker veel licht. In de entree is de meterkast gesitueerd met 14 groepen, groep laadpaal, groep zonnepanelen, groep warmtepomp en 5 aardlekschakelaars. Verder is er via een trap toegang tot de verdieping, er is toegang tot de woonkamer en de toiletruimte. De toiletruimte is royaal, betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.



## Woonkamer

De woonkamer is precies zoals je hem wilt. Lekker ruim en door de ramen rondom heb je veel licht en zicht. Super leuk is ook de sfeervolle erker aan de voorzijde, helemaal in stijl met de woning. Aan de voorzijde is ruimte genoeg om een grote bank vrijstaand neer te zetten en dan kun je zelfs nog wat lekkere stoelen kwijt. Halverwege de woonkamer is er nog een super handige voorraadkast.





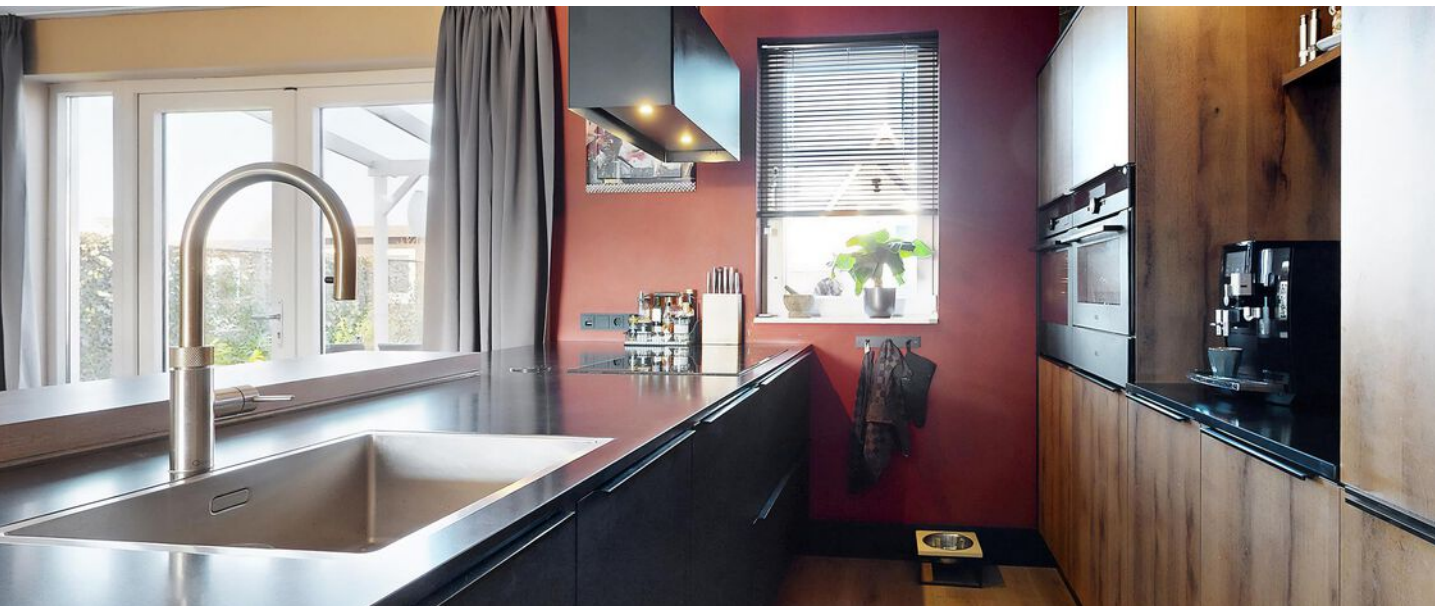


## Keuken

Aan de achterzijde is dan de leefkeuken. Deze is over de gehele breedte van de woning. Er is een schitterende keukeninrichting aanwezig met wandopstelling welke voorzien is van een grote koelkast, stoomoven, combi-oven, warmhoudlade en er is nog een koffiecorner. Ook is er nog een eiland met hier de ingebouwde vaatwasser, inductiekookplaat, quooker, design afzuigkap en als laatste kun je lekker aanschuiven op een van de krukken aan de bar.











## Tussenhal en bijkeuken

Vanuit de keuken is de tussenhal te bereiken wat een mooi plekje vormt als thuiswerkplek. Vanuit hier is dan de berging/bijkeuken te bereiken. Deze bijkeuken heeft een loopdeur naar de oprit en er is een deur naar de tuin. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur voorzien. Verder is er nog een hoek met hier de pompen van de vloerverwarming en twee boilers. 1 is voor de verwarming en de andere voor het warme water.







## Eerste verdieping

Overloop met een vide en dakraam.  
Vanaf de overloop is er toegang tot  
de drie slaapkamers, de toiletruimte  
en de badkamer. Ook kun je jouw  
weg vervolgen naar de tweede  
verdieping.





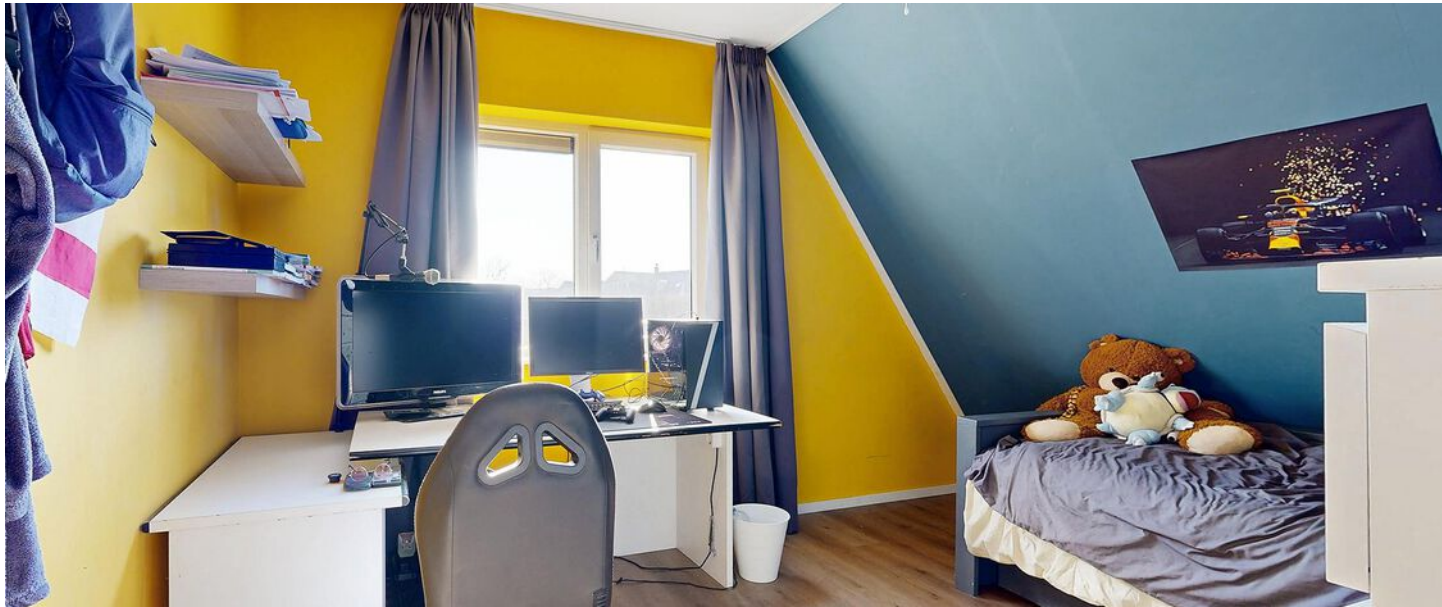
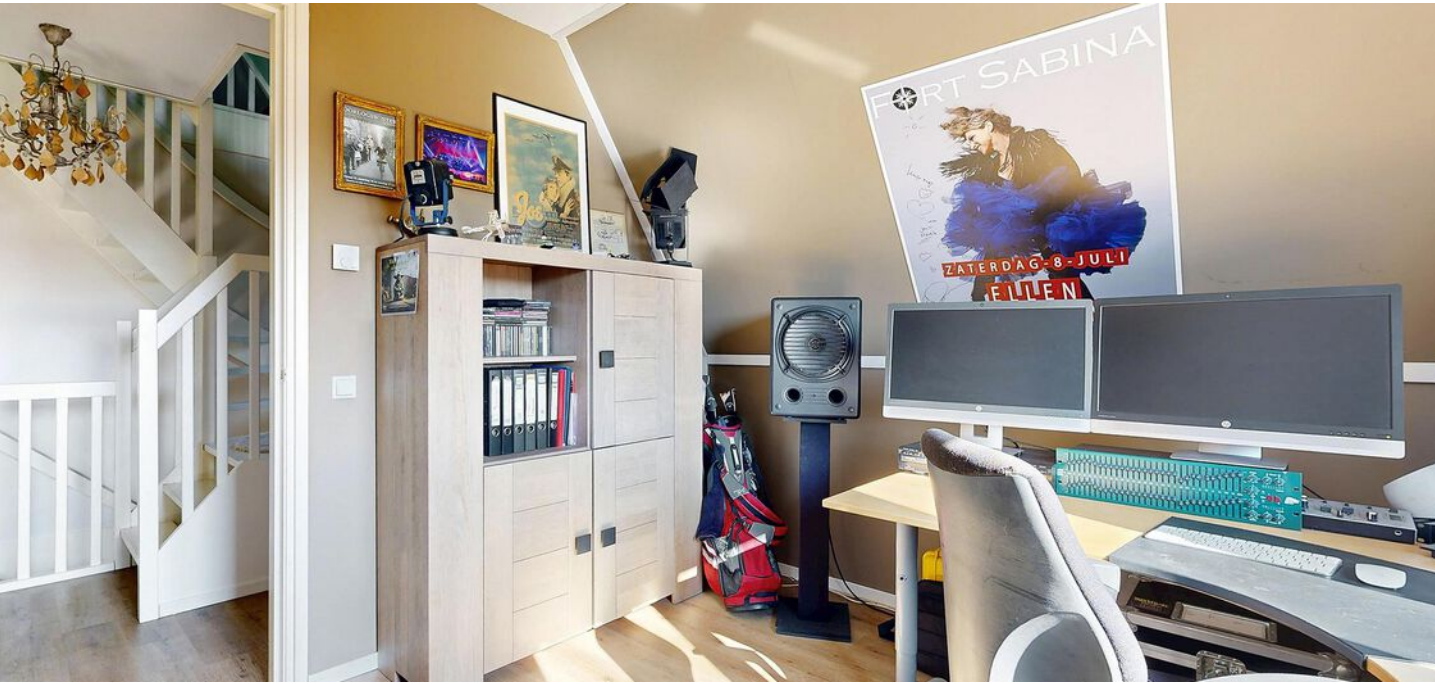


## Slaapkamers

Twee van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en van een mooi formaat. De derde ligt aan de achterzijde en is een echte masterbedroom met royale inloopkast.





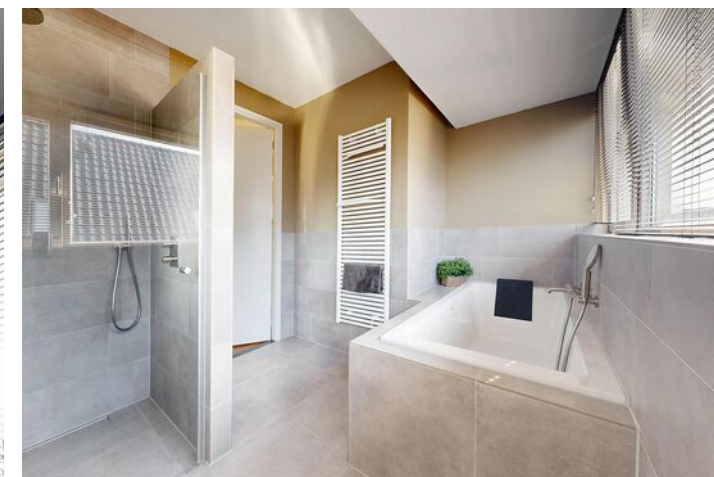
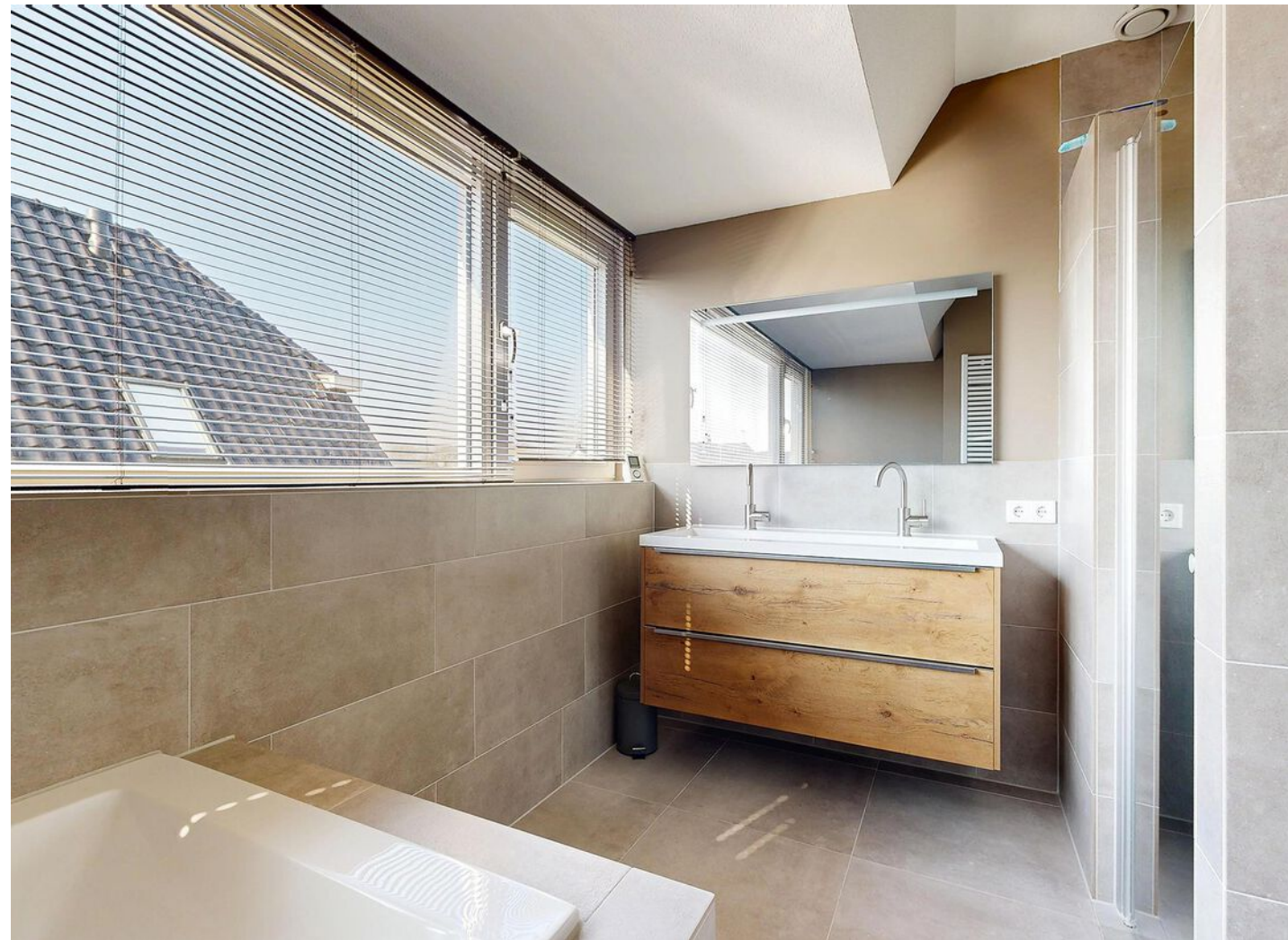






## Badkamer

De strakke badkamer is van alle gemakken voorzien. Je hebt een groot ligbad, dubbele wastafel in meubel en een hele grote inloopdouche. Een dakkapel zorgt hier voor veel ruimte en licht. De toiletruimte is apart van de badkamer en deze is deels betegeld en voorzien van een wandcloset.

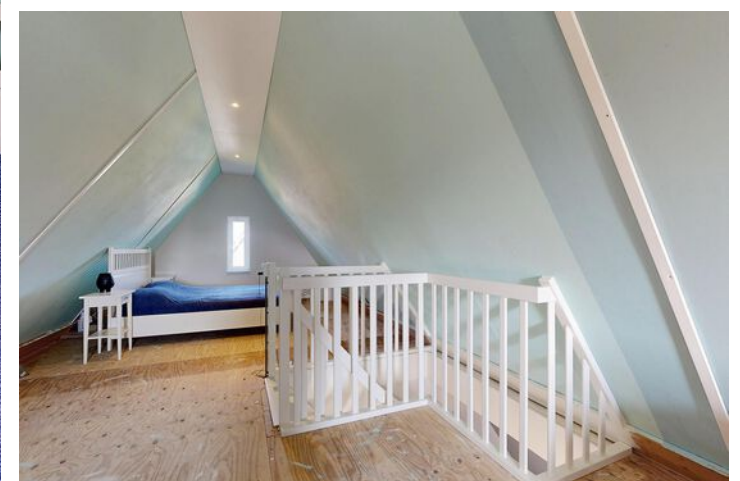






## Tweede verdieping

Riante open slaap-/hobbykamer met aan beide kanten een raam in de gevel. Mocht het wenselijk zijn, dan kun je hier met beperkte aanpassingen nog twee mooie slaapkamers maken. De hoogte is zo'n 2,72 meter.







## Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd met een groot gazon, pergola en diverse borders. Er is een groot terras met composieten planken gemaakt, waar je heerlijk kunt zitten. Een stuk is ook voorzien van een dakje, hierdoor kun je met minder weer gewoon blijven zitten.







## Berging

Achterin de tuin is een berging aanwezig. Dit is een prefab berging welke voorzien is van elektra en diverse kunststof kozijnen en deuren. Hier kun je ook een mooie mancave of tuinkantoor van maken. Mocht je andere ideeën hebben, je kunt hem eigenlijk zo weer oppakken en ergens anders neerzetten.







## Plattegrond begane grond



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

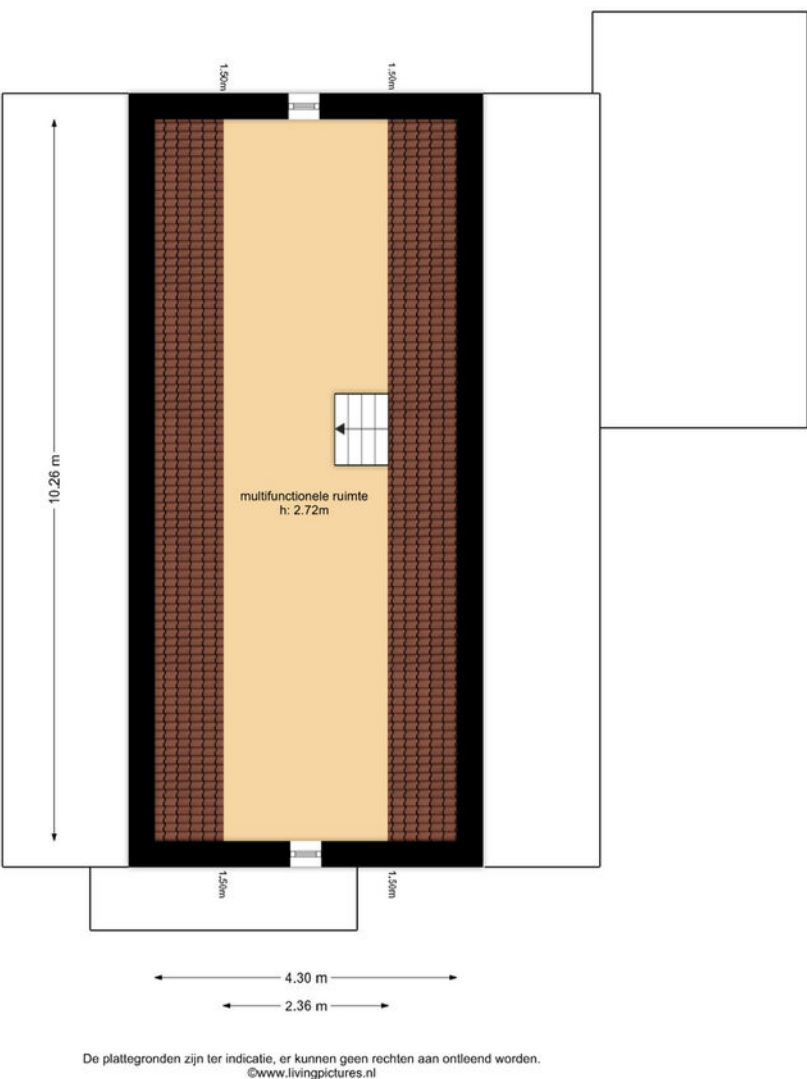




Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping





## Kadastrale kaart



## Locatie

**Amerlaan 40**  
4793 DH, 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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- Plisse	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- koel/vrieskast in studeerkamer		X	
- stoomoven	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Sanitair/sauna			
Jacuzzi		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		





## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
paar tuinplanten (met lintje)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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