



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Heerlijk
vrijstaand
wonen!

Royale woonkamer

Onderhoudsvriendelijke tuin

3 slaapkamers

Praktische zolderruimte

Oude Heijningsedijk 203

Heijningen

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

Oude Heijningsedijk 203 Heijningen

Vrijstaand wonen in
een woonhuis boordevol
mogelijkheden!

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

Vrijstaand wonen in een woonhuis boordevol mogelijkheden! Dit kan in deze verrassende woning met een totaal te gebruiken oppervlakte van maar liefst zo'n 222 vierkante meter. Je hebt hier namelijk de beschikking over een royale woonkamer, keurige keuken en een serre op de begane grond. Op de verdieping tel je drie slaapkamers en een volwaardige badkamer. Ga je nog wat hoger, dan kom je nog een praktische zolder tegen waar je lekker veel spullen op kunt bergen. Als je dan denkt dat dit het was, dan heb je het mis. Onder deze woning is namelijk nog een groot souterrain gelegen.



Dit souterrain biedt ook weer enorm veel mogelijkheden. Denk hierbij aan extra woonvertrekken, een eigen bioscoop, sportruimte, kantoor aan huis en ga zo maar door. Naast de woning staat ook nog een garage. De motor of het karretje kunnen dus mooi binnen staan.

Als laatste willen we de tuin niet onbenoemd laten. Deze buitenruimte is onderhoudsvriendelijk aangelegd en door de ligging op het zuiden zit je al lekker snel buiten.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1937
Ligging	In woonwijk
Garage	Voorzien van elektra
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	650 m ³
Perceeloppervlakte	252 m ²
Woonoppervlakte	128 m ²

Energie & isolatie

Energie label	E
Isolatie	Muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2023

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	940 cm
Tuin breedte	1100 cm
Ligging	zuid
Kwaliteit	verzorgd



Mooie grote woonkamer met hoog plafond!

Indeling

Begane grond:

Je komt de hal binnen waar de granitovloer direct opvalt. Via een trap is de eerste verdieping te bereiken en ook kom je de meterkast tegen (vernieuwd met 8 groepen en dubbele aardlekschakelaar). Vervolgens kun je door naar een tweede deel van de hal en hier heb je toegang tot de woonkamer, de keuken, de toiletruimte en het souterrain.

De toiletruimte is betegeld en beschikt over een duoblok toilet en wastafel.

De keuken is keurig afgewerkt en voorzien van een inrichting in hoekopstelling met natuurstenen aanrechtblad. Er is een ingebouwde 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. In de keuken is ook nog plek om een ontbijt tafel te plaatsen. Vanuit de keuken is er nog toegang tot de aangebouwde tuinkamer.

Deze tuinkamer loopt door achter de woonkamer. Je hebt hier de ruimte om een stoel neer te zetten. Heerlijk om met een beginnend zonnetje achter het glas op te warmen en uit te kijken over de tuin.

Middels een schuifpui kun je naar de tuin en een loopdeur is aanwezig om op het platte dak te komen.

Als laatste hebben we de woonkamer nog te beschrijven. Wat een heerlijke grote en lichte ruimte is dit. Grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval. Aan de voorzijde, bij het zitgedeelte, is een houtkachel aanwezig. Aan de achterzijde is er plek voor de eettafel en daar is ook nog een vaste kast aanwezig.

Eerste verdieping:

Overloop met trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Twee van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en stuk voor stuk van een goed formaat. Een van de slaapkamers is voorzien van drie vaste kasten welke een indeling hebben met hang- en leggedeelte. De andere slaapkamer heeft ook een vaste kast met schuifdeuren. Hier is ook weer lekker veel bergruimte.



De derde slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en deze is over de gehele breedte van de woning. Ook hier is weer een vaste kast aanwezig.

De badkamer is geheel betegeld en beschikt over een douche, ligbad, wastafel en sani-broyeur toilet.

Tweede verdieping/zolder:

Deze bovenste laag is af te sluiten met een luik. Er is een overloop met vaste kasten en verder is er toegang tot twee compartimenten. 1 van deze 2 heeft een glas-in-lood raam in de gevel. Door de beschikbare ruimte en hoogte kun je hier nog 2 mooie slaapkamers maken.

Souterrain:

Je komt beneden in een centrale ruimte met toegang tot de bijkeuken en de multifunctionele ruimte.

De bijkeuken is voorzien van een keuken en plaats voor de droger. Doordat de wasmachine aan de andere kant van de muur staat, is deze ook betrekkelijk eenvoudig in dezelfde ruimte te plaatsen.

De multifunctionele ruimte is divers te gebruiken. Je kunt dit gebruiken als werkplaats, maar na wat aanpassingen kun je er ook extra woonvertrekken maken. Aangrenzend is de voormalige badkamer waar nu dus de wasmachine staat en waar ook een douche en wastafel aanwezig is.



Aan de achterzijde kom je nog een hal tegen met een deur naar de tuin en ook is hier een berging met de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Tzerra HR combi 2023).

Tuin:

De op de zon georiënteerde achtertuin is voor een groot deel afgewerkt met sierbestrating, lekker onderhoudsvriendelijk dus. Er zijn borders gemaakt met groen.

Vanuit de tuin is er nog een afdak te bereiken waar je mooi de tuinspullen droog op kunt bergen en er is toegang tot de berging.

Deze berging is ruim van opzet. Er is een horizontaal deel aanwezig met openslaande deuren naar de straat. Dit gedeelte kan prima functioneren als garage.

Algemeen:

- de woning is voorzien van een noodstroomvoorziening middels een aggregaat;
- de achterzijde van de woning is voorzien van aluminium ramen.





Entree

Je komt de hal binnen waar de granitovloer direct opvalt. Via een trap is de eerste verdieping te bereiken en ook kom je de meterkast tegen (vernieuwd met 8 groepen en dubbele aardlekschakelaar). Vervolgens kun je door naar een tweede deel van de hal en hier heb je toegang tot de woonkamer, de keuken, de toiletruimte en het souterrain.





Keuken

De keuken is keurig afgewerkt en voorzien van een inrichting in hoekopstelling met natuurstenen aanrechtblad. Er is een ingebouwde 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. In de keuken is er plek voor een een ontbijt tafel. Vanuit de keuken is er nog toegang tot de aangebouwde tuinkamer.





Tuinkamer

Deze tuinkamer loopt door achter de woonkamer. Je hebt hier de ruimte om een stoel neer te zetten. Heerlijk om met een beginnend zonnetje achter het glas op te warmen en uit te kijken over de tuin. Middels een schuifpui kun je naar de tuin en een loopdeur is aanwezig om op het platte dak te komen.

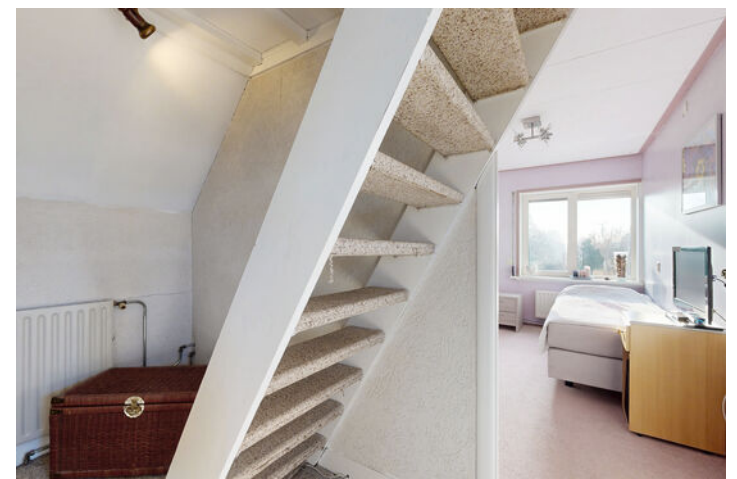




Woonkamer

Als laatste hebben we de woonkamer nog te beschrijven. Wat een heerlijke grote en lichte ruimte is dit. Grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval. Aan de voorzijde, bij het zitgedeelte, is een houtkachel aanwezig. Aan de achterzijde is er plek voor de eettafel en daar is ook nog een vaste kast aanwezig.





Eerste verdieping

Overloop met trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.





Slaapkamers

Twee van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en stuk voor stuk van een goed formaat. Een van de slaapkamers is voorzien van drie vaste kasten welke een indeling hebben met hang- en leggedeelte. De andere slaapkamer heeft ook een vaste kast met schuifdeuren. Hier is ook weer lekker veel bergruimte.





Slaapkamer

De derde slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en deze is over de gehele breedte van de woning. Ook hier is weer een vaste kast aanwezig.



Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en beschikt over een douche, ligbad, wastafel en sani-broyeur toilet.





Souterrain

Je komt beneden in een centrale ruimte met toegang tot de bijkeuken en de multifunctionele ruimte.

De bijkeuken is voorzien van een keuken en plaats voor de droger. Doordat de wasmachine aan de andere kant van de muur staat, is deze ook betrekkelijk eenvoudig in dezelfde ruimte te plaatsen.



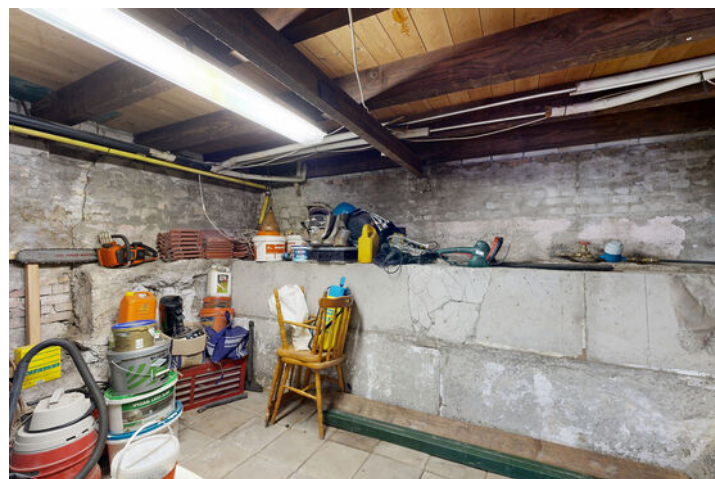


Multifunctionele ruimte

De multifunctionele ruimte is divers te gebruiken. Je kunt dit gebruiken als werkplaats, maar na wat aanpassingen kun je er ook extra woonvertrekken maken. Aangrenzend is de voormalige badkamer waar nu dus de wasmachine staat en waar ook een douche en wastafel aanwezig is.

Aan de achterzijde kom je nog een hal tegen met een deur naar de tuin en ook is hier een berging met de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Tzerra HR combi 2023).





Tuin

De op de zon georiënteerde achtertuin is voor een groot deel afgewerkt met sierbestrating, lekker onderhoudsvriendelijk dus. Er zijn borders gemaakt met groen.

Vanuit de tuin is er nog een afdak te bereiken waar je mooi de tuinspullen droog op kunt bergen en er is toegang tot de berging. Deze berging is ruim van opzet. Er is een horizontaal deel aanwezig met openslaande deuren naar de straat. Dit gedeelte kan prima functioneren als garage.







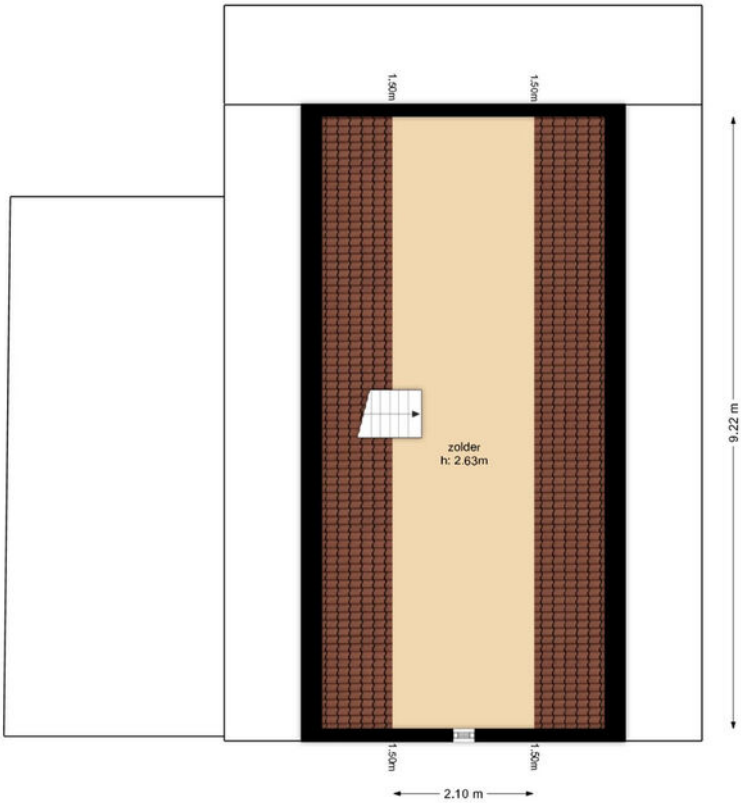
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond zolder



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



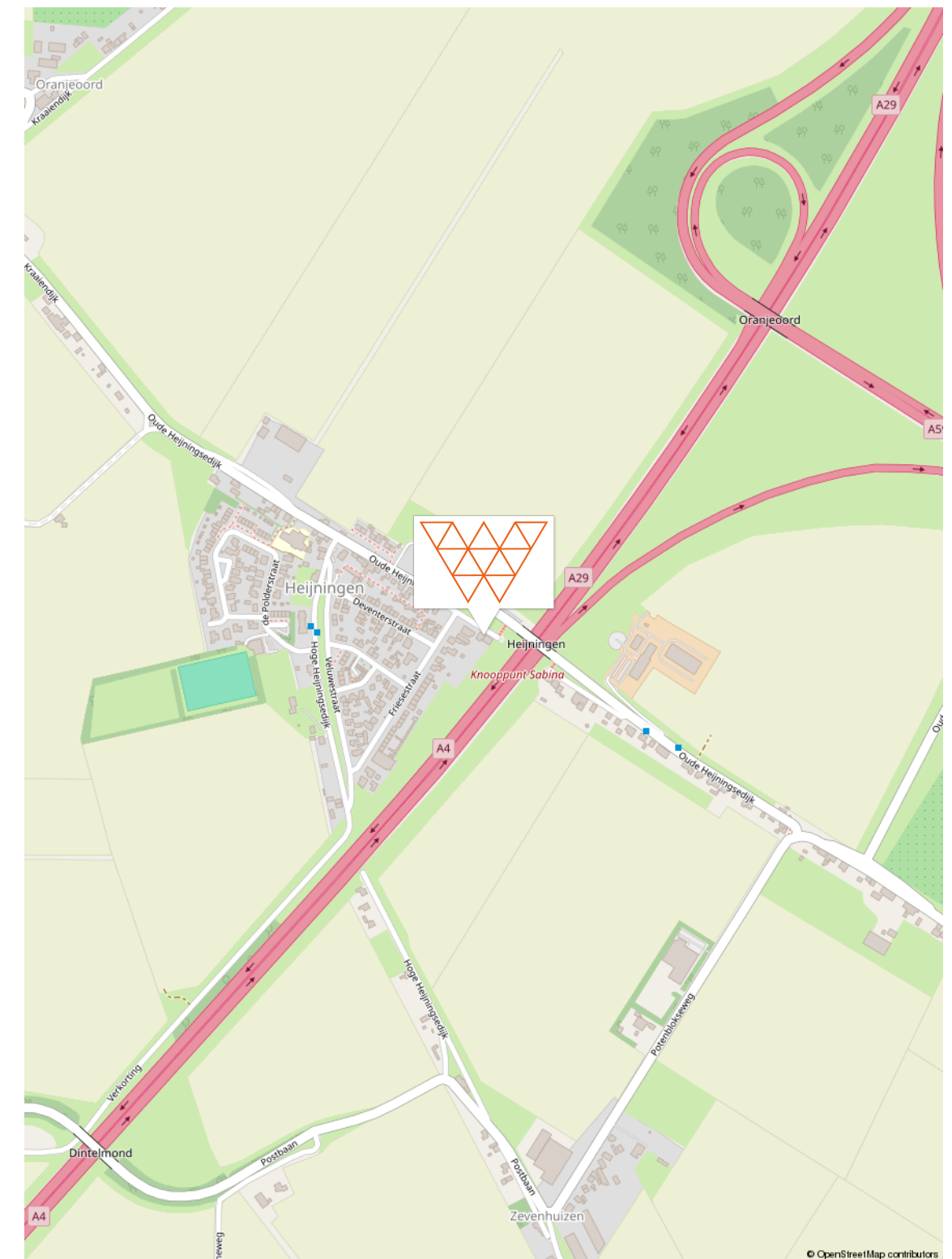
Kadastrale kaart



Locatie

Oude Heijningsedijk 203

4794 AK, Heijningen
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	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
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		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
voorzetramen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Kasten in de souterrain in overleg	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek		X	
- vlaggenmast(houder)		X	

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. Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail 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 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



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen uitkomen