



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Aan de rand
van de
polder!

Royale garage

Levensloopbestendige woning

3 slaapkamers

Groen A-label

de Polderstraat 106

Heijningen

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

de Polderstraat 106
Heijningen

*Ruimte en vrijheid!
Dat heb je hier...
en een uitzicht wat nooit
gaat vervelen!*

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

Ruimte en vrijheid! Dat heb je hier... Je woont namelijk lekker aan de rand van de polder en dit is een uitzicht wat nooit gaat vervelen. Een uitzicht wat gedurende het jaar altijd verandert en elke dag opnieuw is het genieten. Met een groen A-label is deze vrijstaande woning ook klaar voor de toekomst. De woning zelf is levensloopbestendig gebouwd met een volledig woonprogramma op de begane grond. Je hebt hier een mooie lichte woonkamer, tuingerichte serre, een open keuken, een grote slaapkamer en een keurige badkamer en suite. Ook heb je hier nog de beschikking over een grote garage welke voor diverse doeleinden geschikt is, deze is namelijk van een goed formaat groter dan standaard én voorzien van een praktische bergzolder.



Op de verdieping heb je nog eens twee slaapkamers en een extra badkamer, wat een luxe! Parkeren kan met het grootste gemak op eigen terrein, je hebt hier namelijk de ruimte voor in ieder geval twee auto's. De tuin is een heuse oase, met een mediterrans tintje. Het mooie verwarmde zwembad maakt het helemaal af.

Zie je jezelf hier al wonen op een ontspannen manier met alles erop en eraan?



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1997
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Garage	Voorzien van elektra, voorzien van water, met vliering, met elektrische deur

Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	675 m ³
Perceeloppervlakte	668 m ²
Woonoppervlakte	148 m ²

Energie & isolatie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, gashaard
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2025

Tuingegevens

Tuin	Achtertuin
Tuin diepte / lengte	1440 cm
Tuin breedte	2075 cm
Ligging	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd



Indeling

Begane grond:

Entree, hal, vernieuwde meterkast, geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de woonkamer, de garage en de slaapkamer op de begane grond.

Wat een luxe! Er is namelijk een slaapkamer beneden. De slaapkamer ligt aan de zijkant en is voorzien van airco, je kunt hier dus fijn het klimaat beheersen. Vanuit de slaapkamer heb je dan weer toegang tot de luxe badkamer welke betegeld is. Hier tref je alles aan wat je wilt, zo heb je een whirlpool, inloopdouche, wandcloset en wastafel in meubel.

Door naar de woonkamer, wat een aangename ruimte is dit. Je hebt door de grote ramen lekker uitzicht en uiteraard een fijne lichtinval. Het uitzicht mag niet onbenoemd blijven, want je kijkt heerlijk weg over de uitgestrekt polder welke grenst aan de mooi aangelegde tuin. De woonkamer is verder voorzien van een gaskachel en je kunt doorlopen naar de serre en de keuken. De serre vormt een fijne

Prachtige
royale tuin!

overgang tussen de binnen en buiten. Je zit lekker warm als het koud is, maar beleeft de tuin wel volop. Een perfect plekje dus. Middels een loopdeur kun je de tuin bereiken.

De keuken is voorzien van een inrichting in U-opstelling met ingebouwde koelkast, combi-oven, oven, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Je hebt hier ook lekker veel werkruimte aan het royale aanrecht.

De garage is voorzien van een elektrische deur, loopdeur naar de tuin, installatie voor het zwembad, hybride warmtepomp (Elga Ace), omvormer van de zonnepanelen en de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Calenta HR 2025 huur). Ook zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur in de garage voorzien. De garage is een stuk royaler dan standaard, hier kun je dus nog veel kanten mee op. Verder is er vanuit de garage via een steektrap toegang tot de zolder. De zolder is een praktische bergruimte waar je de kerstspullen en andere zaken kunt opruimen.



De woonkamer, keuken, hal, badkamer en toilet zijn voorzien van een PVC vloerafwerking. Ter plaatse van de woonkamer, serre en de badkamer is vloerverwarming aanwezig, lekker comfortabel. Verder zijn de woonkamer en slaapkamer beneden nog voorzien van airconditioning welke naast koelen ook kan verwarmen.

Eerste verdieping:

Je komt boven op de overloop waar een dakraam zorgt voor daglicht. Vanuit deze overloop is er nog eens toegang tot twee slaapkamers en de tweede badkamer. Een van deze slaapkamers is voorzien van een sauna en beide slaapkamers zijn van een volwaardig formaat. De grootste van de twee heeft een airconditioning welke ook weer kan verwarmen naast koelen.

Dan hebben we als laatste op deze etage nog de badkamer te beschrijven. Deze tweede badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Tuin:

Wat een oase! Het mediterrane gevoel, maar dan gewoon lekker in de polder in Nederland. De tuin is uiterst verzorgd aangelegd met diverse terrassen zodat je altijd wel een plekje hebt om lekker te zitten. Je kunt de eettafel plaatsen, een loungeset en ga zo maar door. Door de ligging kun je de zon en de schaduw opzoeken. Maar ook aan het groen is gedacht, zo zijn er groene borders. Er is een kunstgras gazon, waardoor je heerlijk kunt ontspannen.



Als laatste nog het huzarenstukje, namelijk het zwembad. Heerlijk om even af te koelen op een warme zomerdag. Het zwembad is verwarmd met een warmtepomp en tevens voorzien van een solardek.

Tegen de achtergevel is een royaal zonnescherf aanwezig zodat je lekker bij het zwembad in de schaduw kunt zitten.

Gemak dient de mens, want de tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie.

Algemeen:

- Verwarmd zwembad met warmtepomp en solardek;
- Op het dak van de woning liggen 34 zonnepanelen, goed voor een gemiddelde jaaropbrengst van circa 7835KWh;
- De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen, ramen en deuren, behalve de serre deze is van aluminium;
- De slaapkamer op de verdieping aan de achterzijde is voorzien van een rolluik en gedeeltelijk zijn er screens aanwezig bij de woning;
- Tegen de voorzijde van de garage is een laadpaal aanwezig;
- Op loopafstand is een basisschool met kinderopvang aanwezig.





Entree

Entree, hal, vernieuwde meterkast, geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteinje, trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de woonkamer, de garage en de slaapkamer op de begane grond.





Woonkamer

Wat een aangename ruimte is dit. Je hebt door de grote ramen lekker uitzicht en uiteraard een fijne lichtinval. Het uitzicht mag niet onbenoemd blijven, want je kijkt heerlijk weg over de uitgestrekt polder welke grenst aan de mooi aangelegde tuin. De woonkamer is verder voorzien van een gaskachel en je kunt doorlopen naar de serre en de keuken.





De serre vormt een fijne overgang tussen de binnen en buiten. Je zit lekker warm als het koud is, maar beleeft de tuin wel volop. Een perfect plekje dus. Middels een loopdeur kun je de tuin bereiken.





Keuken

De keuken is voorzien van een inrichting in U-opstelling met ingebouwde koelkast, combi-oven, oven, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Je hebt hier ook lekker veel werkruimte aan het royale aanrecht.





Slaapkamer begane grond

Wat een luxe!
Er is namelijk een slaapkamer beneden. De slaapkamer ligt aan de zijkant en is voorzien van airco, je kunt hier dus fijn het klimaat beheersen.

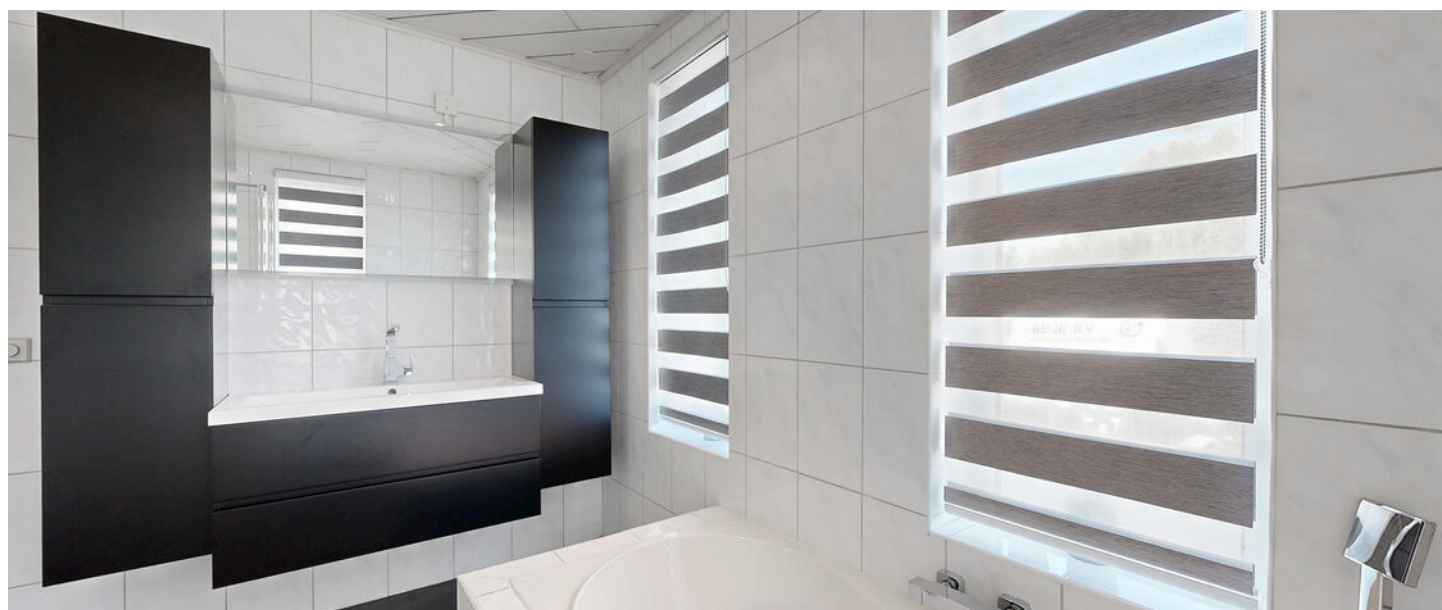




Badkamer begane grond

Vanuit de slaapkamer heb je dan weer toegang tot de luxe badkamer welke betegeld is. Hier tref je alles aan wat je wilt, zo heb je een whirlpool, inloofdouche, wandcloset en wastafel in meubel.





Eerste verdieping

Je komt boven op de overloop waar een dakraam zorgt voor daglicht. Vanuit deze overloop is er nog eens toegang tot twee slaapkamers en de tweede badkamer.





Slaapkamers

Een van deze slaapkamers is voorzien van een sauna en beide slaapkamers zijn van een volwaardig formaat. De grootste van de twee heeft een airconditioning welke ook weer kan verwarmen naast koelen.





Badkamer eerste verdieping

Dan hebben we als laatste op deze etage nog de badkamer te beschrijven. Deze tweede badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, toilet en wastafel.





Tuin

Wat een oase!

Het mediterrane gevoel, maar dan gewoon lekker in de polder in Nederland.

De tuin is uiterst verzorgd aangelegd met diverse terrassen zodat je altijd wel een plekje hebt om lekker te zitten. Je kunt de eettafel plaatsen, een loungeset en ga zo maar door. Door de ligging kun je de zon en de schaduw opzoeken.

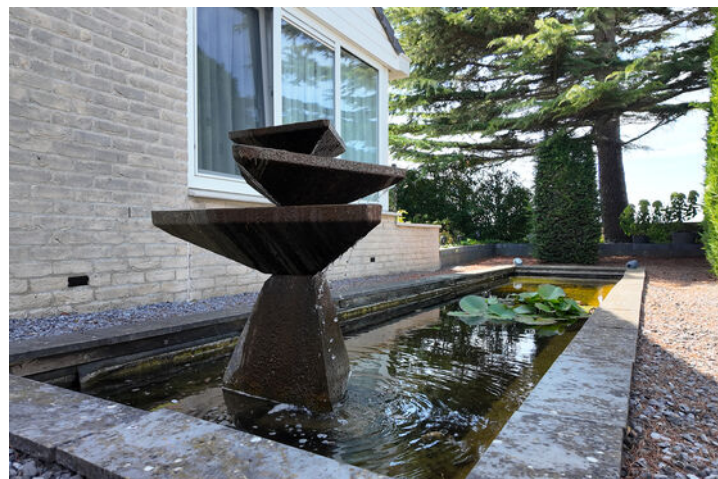






Maar ook aan het groen is gedacht, zo zijn er groene borders. Er is een kunstgras gazon, waardoor je heerlijk kunt ontspannen. Als laatste nog het huzarenstukje, namelijk het zwembad. Heerlijk om even af te koelen op een warme zomerdag. Het zwembad is verwarmd met een warmtepomp en tevens voorzien van een solardek.

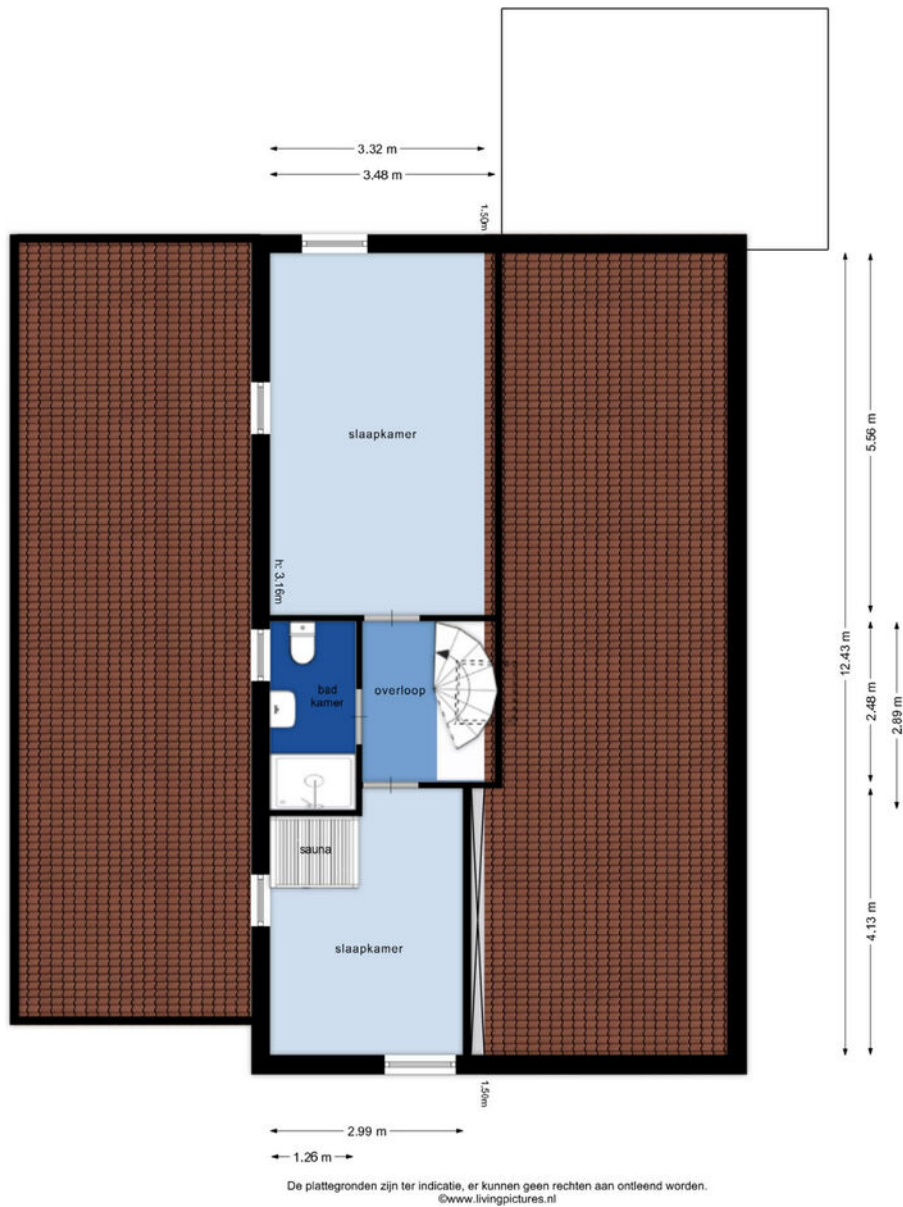




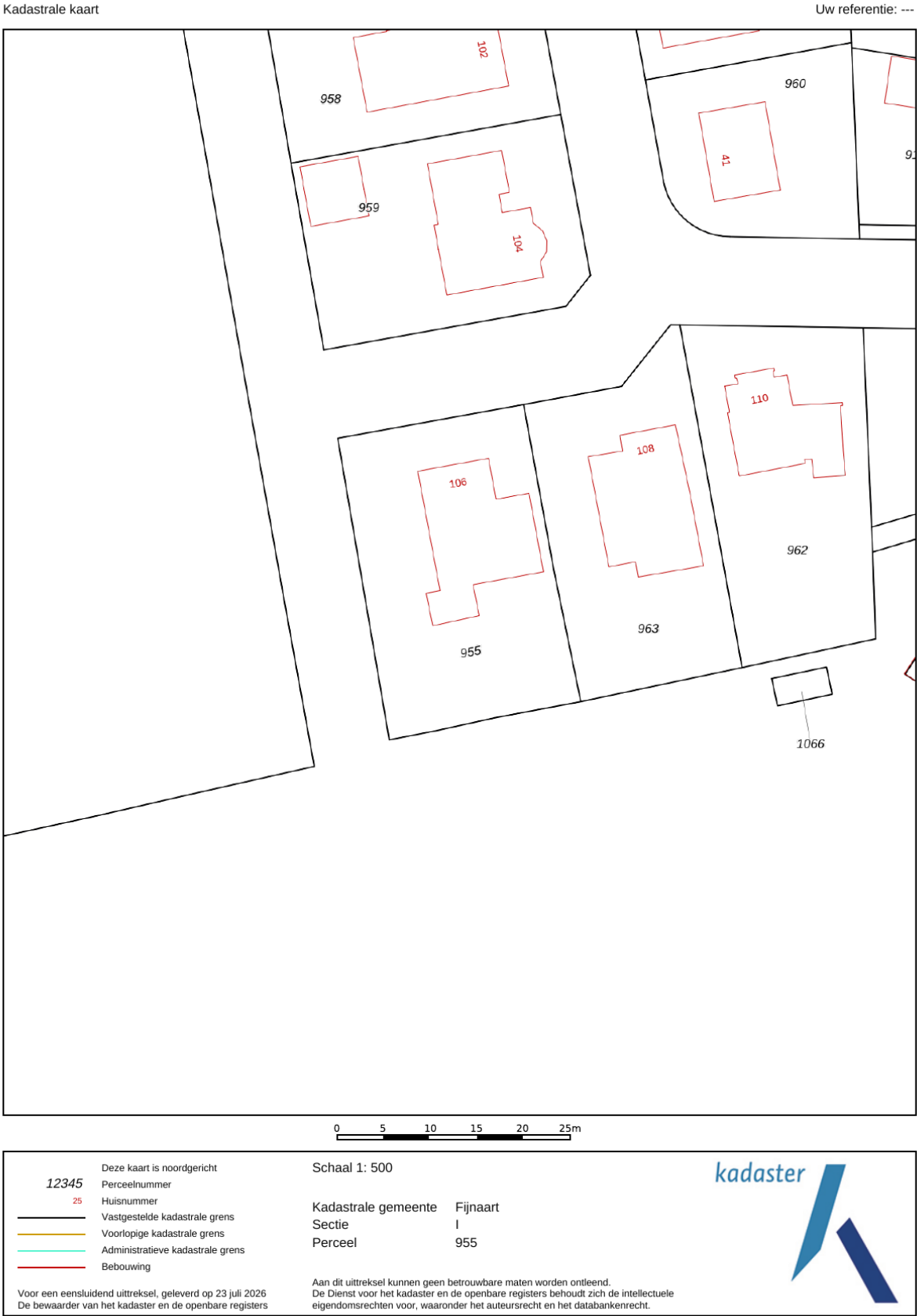
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart



Locatie

de Polderstraat 106
4794 AN, Heijningen
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast in master bedroom			X
- 2 wandmeubels woonkamer op maat gemaakt			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- rolgordijn	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- pvc vloeren	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	x		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
natuurstenen eettafel met 6 verstelbare eet/tuinstoelen met kussens			x
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
3 armige rvs tuinlantaarn	x		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	x		
Overig - Contracten			
CV: Ja			



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 administratieve 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