



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Lekker rustig  
wonen!

Moderne keuken

Zonnige op zuidwesten gelegen tuin

Eigen oprit

4 slaapkamers

**Cees van Gendlaan 5**

Willemstad

Vraagprijs € 475.000 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

**Cees van Gendlaan 5**  
Willemstad

*Mooie 2-1 kapwoning gelegen op loopafstand van de vesting*



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

Lekker rustig wonen aan een straat waar enkel bestemmingsverkeer komt. Dit kan in deze fraaie 2-1 kapwoning welke zich kenmerkt als een mooie lichte woning. Je hebt een schitterende woonkamer met lekker veel ramen, moderne keuken, vier slaapkamers en een badkamer met alles erop en eraan. Verder heb je een berging en een kantoor, maar dit is eenvoudig om te bouwen tot een volwaardige garage. De tuin is op het zuidwesten gelegen en mooi groen in aanleg. Perfect plekje om tot in de late uurtjes te genieten. Qua parkeren zit het ook wel goed, je hebt namelijk een eigen oprit. Als laatste willen we nog benoemen dat je op loopafstand woont van de vesting. Je hebt dus de ideale combinatie van rust om te wonen en de levendigheid van de vesting is nabij.



# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Twee onder een kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1988
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Schuur / berging	Voorzien van elektra

## Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	410 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	273 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>

## Energie & isolatie

Energietabel	<b>C</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	Cv ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2023

## Tuingegevens

Tuin	Achtertuint
Tuin diepte / lengte	14.5 m
Tuin breedte	8.8 m
Ligging	Zuidwest
Kwaliteit	Verzorgd





*Badkamer met  
alles erop en eraan!*

## Indeling

### Begane grond:

Entree, meterkast (8 groepen en dubbele aardlekschakelaar), plek voor de jassen, trap naar de eerste verdieping en gedeeltelijk betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje. Als laatste heb je vanuit de entree toegang tot de woonkamer.

Direct als je de woonkamer binnenstapt word je verwelkomd door een partij licht. Achter kijk je door de grote ramen gelijk de groene oase in welke de tuin vormt, maar hier schrijven wel later meer over.

Aan de voorzijde is het royale zitgedeelte. Hier zijn ook lekker veel ramen waardoor je zowel voor als aan de zijkant weg kunt kijken. Centraal, in het midden, is de open haard aanwezig. Door de opstelling heb je er voor en achter plezier van. De open haard is afgewerkt met een schouw.

Door naar achteren. Hier is over de gehele breedte de keuken. Aan ene zijde is er plek voor een grote eettafel en aan de andere kant is de U-vormige keuken. En deze heeft een lekker fris tintje.

De keuken is naast veel bergruimte voorzien van een koelkast, vriezer, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en combi-oven. Vanuit de keuken is de tuin te bereiken.

Op de begane grond is de vloer afgewerkt met een mooie robuuste eikenhouten plank.

### Eerste verdieping:

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

Twee van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en beide van een goed formaat. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en deze heeft een dakkapel en is daardoor ook mooi ruim.

Dan door naar de badkamer. Een groot dakraam zorgt voor een mooie lichtinval. Verder is alles aanwezig, zo heb je een ligbad, wandcloset, dubbele wastafel in meubel en douche. De gekleurde tegeltjes zorgen voor een vrolijk begin van de dag.

### Tweede verdieping:

Overloop met hier de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit HR combi geïnstalleerd in 2023), de aansluitingen voor de wasapparatuur en er is toegang tot een vierde slaapkamer.

Ook deze slaapkamer is weer een volwaardige ruimte. Er is een groot dakraam en verder is er nog een bergruimte te bereiken. Het leuke aan deze ruimte is dat je tot in de nok kunt kijken.

### Tuin:

Zoals gezegd is de tuin echt een heerlijke groene oase met veel rust en privacy. Als je stil bent hoor je de vogeltjes fluiten.

Met mooie gebakken bestrating en schellevis tegels zijn er meerdere terrassen

aangelegd. Je kunt je dus op verschillende plekjes lekker terugtrekken en je hebt keuze tussen zon en schaduw. Over zon gesproken, tegen de achtergevel is nog een groot zonnescherm aanwezig.

Verder is de tuin aangelegd met gazon en mooie volwassen beplanting. Om de tuin te bewateren is er nog een kraantje.

Vanuit de tuin is nog de multifunctionele ruimte te bereiken. Deze ruimte is geïsoleerd en verwarmd en mogen we dus kwalificeren als woonoppervlakte. Hier kun je een kantoor van maken, een extra slaapkamer, een luisterkamer of.... verzin het maar. Via een deur is nog de berging te bereiken. Deze heeft een stalen kanteldeur en er is elektra aanwezig.





### Algemeen:

- alle vloeren zijn van beton;
- de woning heeft thans een C-label. Echter is de berekening op een haar na een B-label. Met beperkte aanpassingen is dus al een B-label haalbaar.



### Entree

Meterkast (8 groepen en dubbele aardlekschakelaar), plek voor de jassen, trap naar de eerste verdieping en gedeeltelijk betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje. Als laatste heb je vanuit de entree toegang tot de woonkamer.







# Woonkamer

Aan de voorzijde is het royale zitgedeelte. Hier zijn ook lekker veel ramen waardoor je zowel voor als aan de zijkant weg kunt kijken. Centraal, in het midden, is de open haard aanwezig. Door de opstelling heb je er voor en achter plezier van. De open haard is afgewerkt met een schouw.







## Keuken

Door naar achteren. Hier is over de gehele breedte de keuken. Aan ene zijde is er plek voor een grote eettafel en aan de andere kant is de U-vormige keuken. En deze heeft een lekker fris tintje.

De keuken is naast veel bergruimte voorzien van een koelkast, vriezer, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en combi-oven. Vanuit de keuken is de tuin te bereiken.







### Eerste verdieping

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

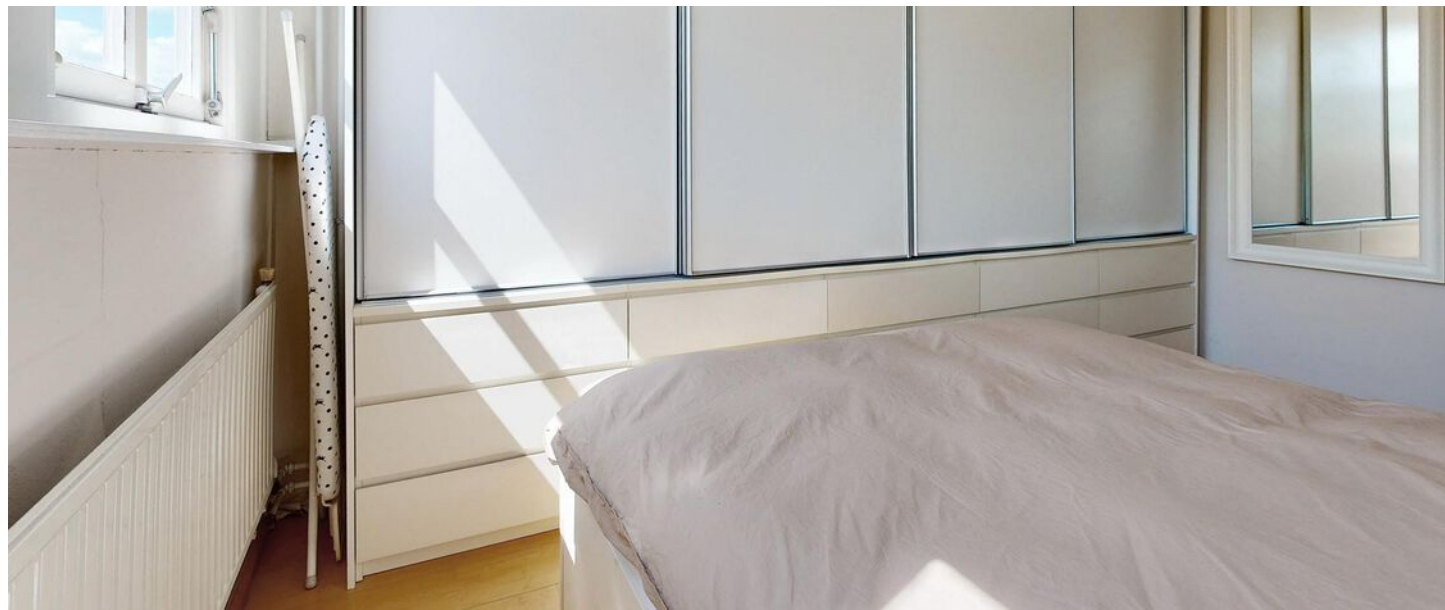






**Slaapkamers**

Twee van de slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en beide van een goed formaat. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en deze heeft een dakkapel en is daardoor ook mooi ruim.





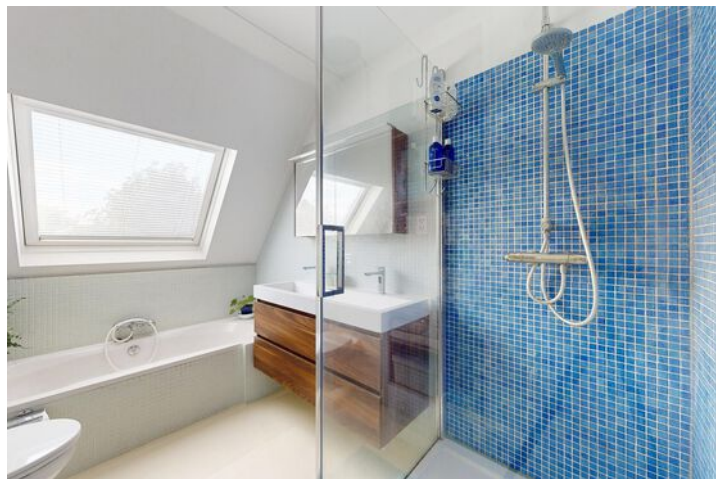


## Badkamer

Dan door naar de badkamer. Een groot dakraam zorgt voor een mooie lichtinval. Verder is alles aanwezig, zo heb je een ligbad, wandcloset, dubbele wastafel in meubel en douche. De gekleurde tegeltjes zorgen voor een vrolijk begin van de dag.







## Tweede verdieping

Overloop met hier de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit HR combi geïnstalleerd in 2023), de aansluitingen voor de wasapparatuur en er is toegang tot een vierde slaapkamer.







## Slaapkamer tweede verdieping

Ook deze slaapkamer is weer een volwaardige ruimte. Er is een groot dakraam en verder is er nog een bergruimte te bereiken. Het leuke aan deze ruimte is dat je tot in de nok kunt kijken.



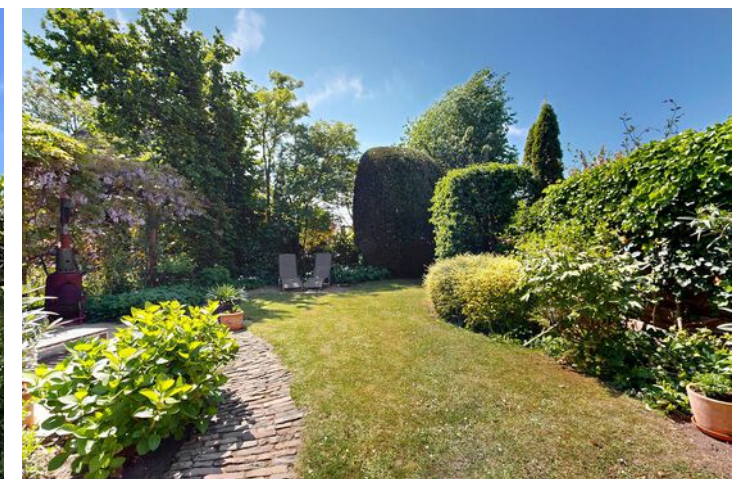
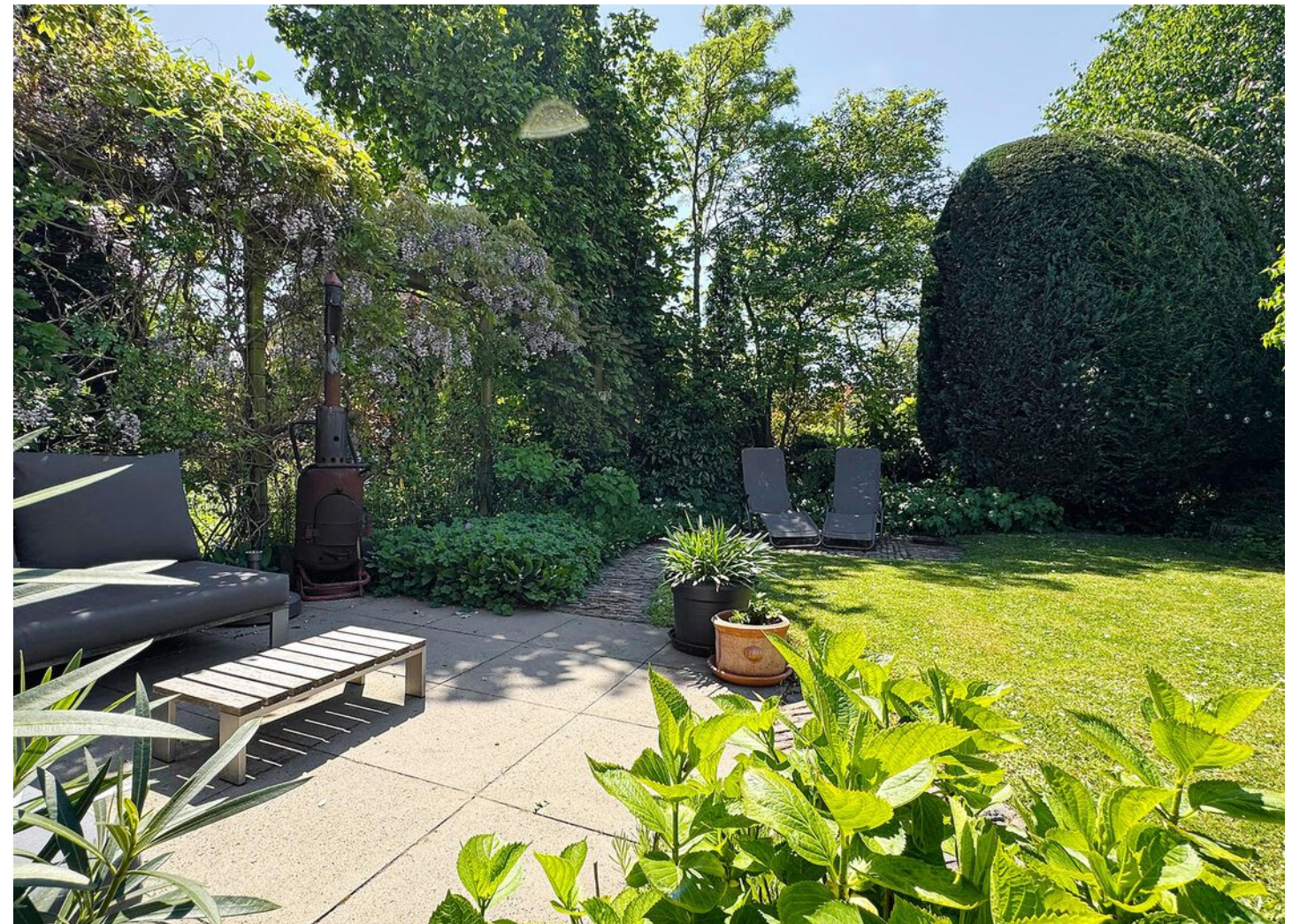




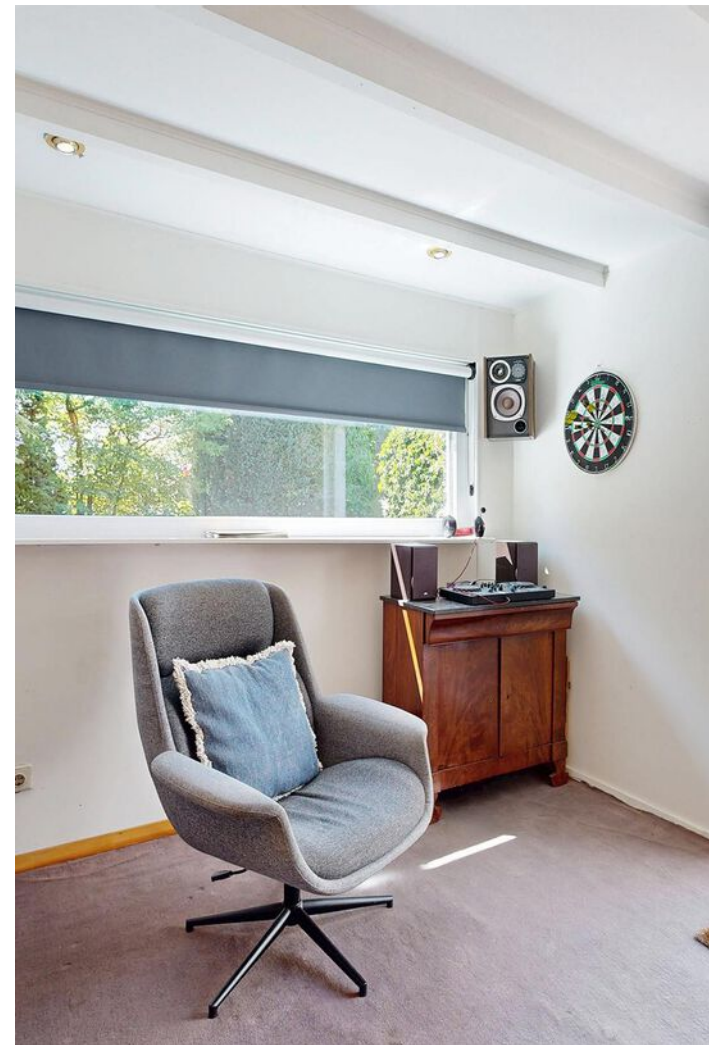
## Tuin

Zoals gezegd is de tuin echt een heerlijke groene oase met veel rust en privacy. Als je stil bent hoor je de vogeltjes fluiten.

Met mooie gebakken bestrating en schellevis tegels zijn er meerdere terrassen aangelegd. Je kunt je dus op verschillende plekjes lekker terugtrekken en je hebt keuze tussen zon en schaduw. Over zon gesproken, tegen de achtergevel is nog een groot zonnescherm aanwezig.







## Multifunctionele ruimte

Vanuit de tuin is nog de multifunctionele ruimte te bereiken. Deze ruimte is geïsoleerd en verwarmd en mogen we dus kwalificeren als woonoppervlakte. Hier kun je een kantoor van maken, een extra slaapkamer, een luisterkamer of... verzin het maar. Via een deur is nog de berging te bereiken. Deze heeft een stalen kanteldeur en er is elektra aanwezig.







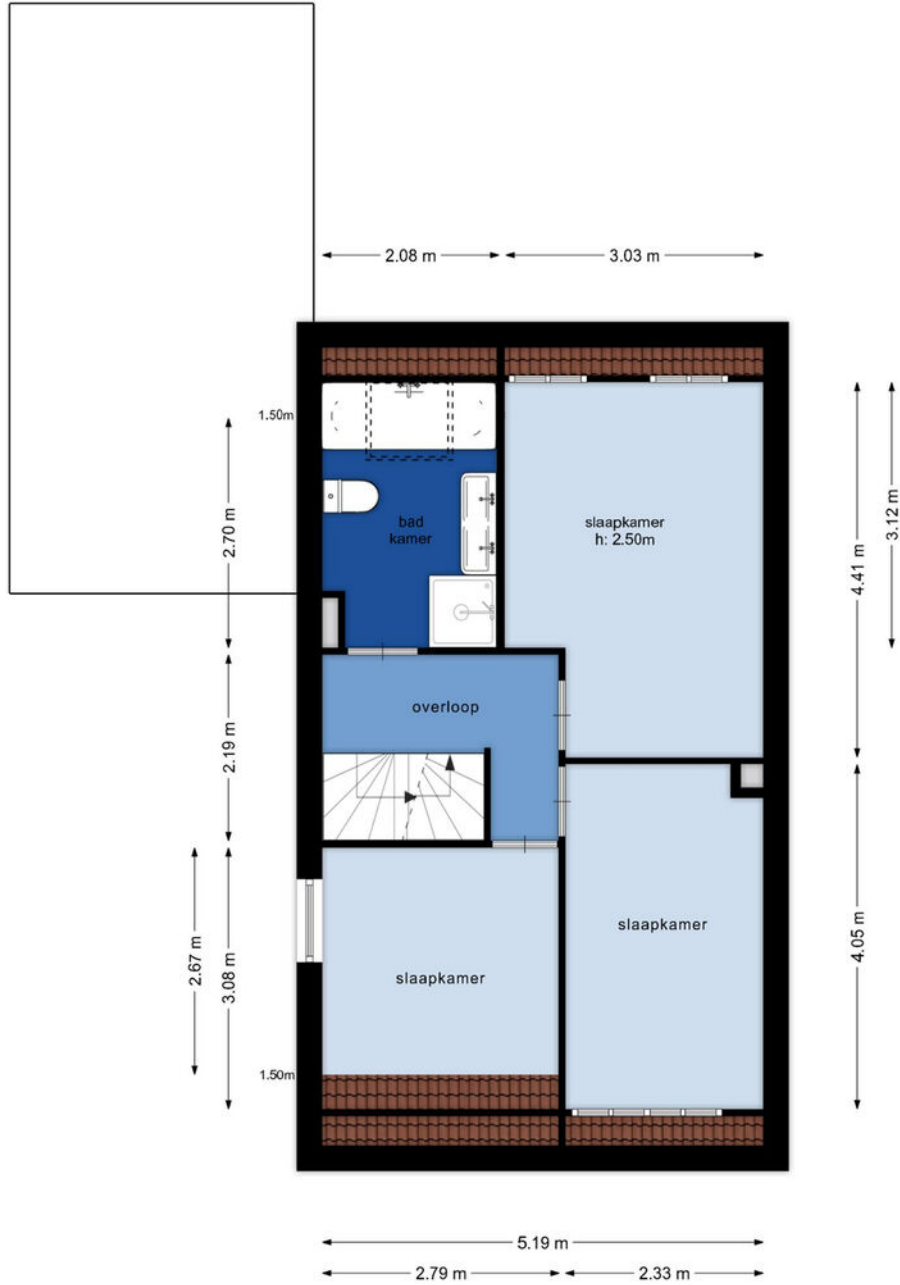


Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping

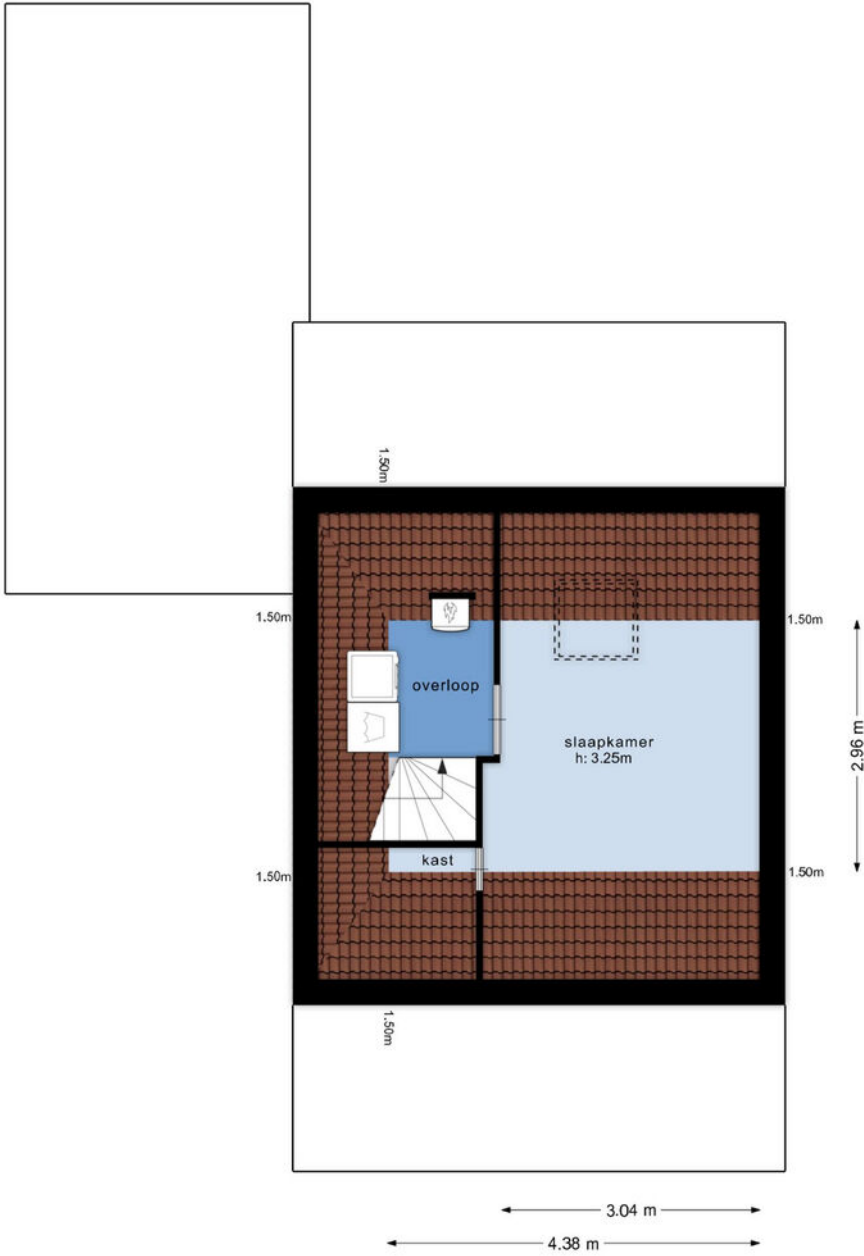


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl





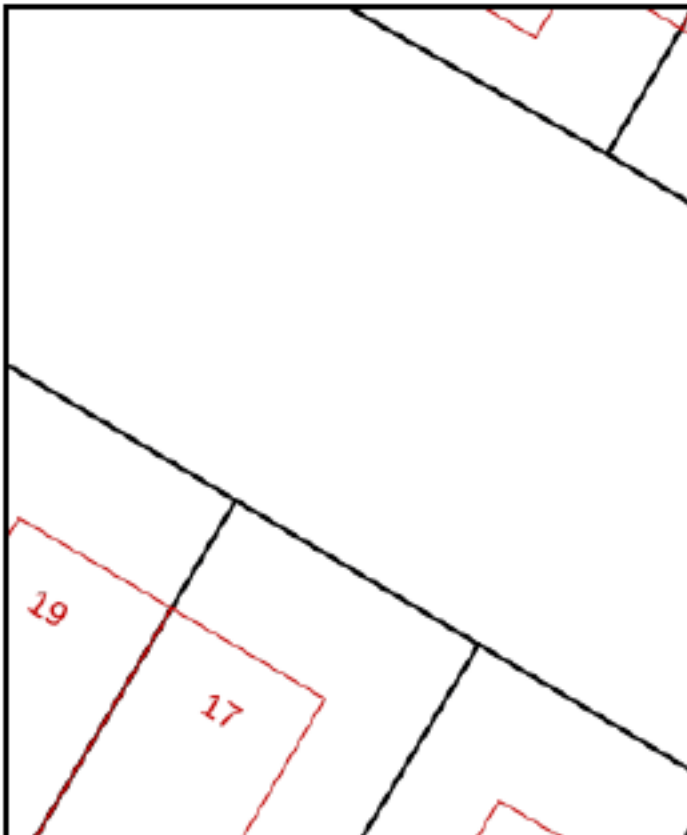
Plattegrond 2e verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Locatie

Cees van Gendlaan 5  
4797 CV, Willemstad  
Noord-Brabant



# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vloerbedekking	X		
Parketvloer	X		
Houten vloer(delen)	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel		X	
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combimagnetron	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	X		
Toiletrolhouder	X		
Toiletborstel(houder)	X		
Fontein	X		
Ligbad	X		
Douche (cabine/scherf)	X		
Wastafel	X		
Wastafelmeubel	X		





## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Toiletkast	X		
Badkamer Toilet	X		
Badkamer Toilettrolhouder	X		
Badkamer Toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
CV-installatie	X		
Zonwering buiten	X		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting		X	
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast(houder)	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