



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Heerlijk  
wonen in  
de polder!

Halfvrijstaand

Achtertuint met eigen zwembad

4 slaapkamers

Groen energielabel A

**Westdijk 4**

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

**Westdijk 4**  
Willemstad

*Heerlijk wonen midden  
in de polder!*

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

Heerlijk wonen midden in de polder in een halfvrijstaande woning welke super verduurzaamd is en daarmee een groen A-label heeft gekregen. Elke dag is het opnieuw genieten en elk seizoen heeft zijn charme. Vanuit de woning kijk je ver weg in de richting van Willemstad. Een uitzicht wat nooit gaat vervelen. De woning zelf is leuk ingedeeld met onder andere een slaap- en badkamer op de begane grond. Verder heb je een aangebouwde woonkamer met rondom glas, een open keuken en een handige bijkeuken. Op de verdieping tref je nog eens drie slaapkamers. In de tuin is het ook maximaal genieten met heerlijke plekken om te zitten en een eigen zwembad. Op het perceel is nog een berging aanwezig en een overkapping.



# Kenmerken

<b>Object gegevens</b>	
Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1953
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Schuur / berging	Voorzien van elektra
<b>Maten object</b>	
Aantal kamers	5
Inhoud	420 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	965 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	138 m <sup>2</sup>
<b>Energie &amp; isolatie</b>	
Energielabel	<b>A</b>
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel, warmtepomp
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2024
<b>Tuingegevens</b>	
Tuin	zijtuin
Tuin diepte / lengte	1800 cm
Tuin breedte	2700 cm
Ligging	oost
Kwaliteit	verzorgd



*Slaap- en badkamer  
op de begane grond!*

## Indeling

### Begane grond:

Entree, hal, toegang tot de woonkamer, de bijkeuken, de badkamer en de slaapkamer.

De bijkeuken is mooi ruim en voorzien van een loopdeur naar de tuin. Verder is er verwarming, een gootsteen en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

De slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en kijkt mooi uit over de voortuin en de oprijlaan. Verder is er airconditioning aanwezig welke tevens kan verwarmen. Dan door naar de badkamer. De badkamer is in 2019 vernieuwd en geheel betegeld. Er is een grote inloopdouche met luxe mengkraan en regendouche. Verder is een wandcloset en dubbele wastafel in meubel.

De woonkamer is uitgebouwd richting de tuinzijde. Je kijkt hier rondom vrij weg over de tuin en de polder. Je kunt vanaf hier tot aan Willemstad kijken. Op twee plaatsen zijn dubbele tuindeuren zodat je ook lekker de tuin in kunt stappen.

Verder is er centraal nog een houtkachel aanwezig, welke zorgt voor extra sfeer op de koudere dagen.

Vanuit de woonkamer kun je verder naar de keuken. De inrichting is in hoekopstelling met een ingebouwde koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Verder is er nog lekker veel werk- en bergruimte. Ook zie je in de hoek nog een deur en hier is de kelderkast onder de trap. Handig voor het opbergen van voorraad. Als laatste kun je nog door naar een tweede hal.

In deze hal tref je de meterkast aan (vernieuwd 8 groepen, groep zonnepanelen, kookgroep, groep warmtepomp en dubbele aardlekschakelaar), de omvormer van de zonnepanelen en je kunt door met een vaste trap naar de eerste verdieping.

### Eerste verdieping:

Mooie ruime overloop met luiken naar de bergzolders en toegang tot de drie slaapkamers.

Een van de slaapkamers is aan de achterzijde gelegen en heeft een dakkapel, de tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft ook een dakkapel en een vaste kast. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning.

### Zolder:

De bergzolders zijn beide een mooie praktische en bevloerde ruimte. Hier kun je lekker wat spullen opbergen. Op een van de zolders is de cv-ketel (Remeha HR combi uit 2024) geplaatst en de warmtepomp (Daikin april 2023 geplaatst).

### Tuin:

De tuin is een waar paradijsje waar het aan niks ontbreekt. Aan de voorzijde is een riante oprijlaan met elektrisch te bedienen poort. Verder is hier ook een terras gemaakt waar je lekker kunt zitten en turen over de polder.

Verder kom je aan de achterzijde een groot stuk tegen wat bestraat is en hier kun je ook fijn de auto parkeren. Grenzend aan dit stuk is een grote carport welke gemaakt is om een caravan of camper te stallen. Naast de carport is nog een ruime houten schuur aanwezig welke elektra heeft.

Aan de andere zijde is nog een mooi stuk tuin en hier heb je het gevoel dat je in het zonnige zuiden bent. Er is een groot terras, volwaardige beplanting en een zwembad. In de hoek kom je nog een houten berging tegen met het filter van het zwembad en achter de berging staat de warmtepomp voor het zwembad.

### Algemeen:

- De woonkamer is voorzien van vloerverwarming.
- Op het dak liggen 16 zonnepanelen.





## Entree

Hal, toegang tot de woonkamer, de bijkeuken, de badkamer en de slaapkamer.



## Woonkamer

De woonkamer is uitgebouwd richting de tuinzijde. Je kijkt hier rondom vrij weg over de tuin en de polder. Je kunt vanaf hier tot aan Willemstad kijken. Op twee plaatsen zijn dubbele tuindeuren zodat je ook lekker de tuin in kunt stappen. Verder is er centraal nog een houtkachel aanwezig, welke zorgt voor extra sfeer op de koudere dagen.







## Keuken

Vanuit de woonkamer kun je verder naar de keuken. De inrichting is in hoekopstelling met een ingebouwde koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Verder is er nog lekker veel werk- en bergruimte. Ook zie je in de hoek nog een deur en hier is de kelderkast onder de trap. Handig voor het opbergen van voorraad. Als laatste kun je nog door naar een tweede hal.



## Bijkeuken

De bijkeuken is mooi ruim en voorzien van een loopdeur naar de tuin. Verder is er verwarming, een gootsteen en de aansluitingen voor de wasapparatuur.





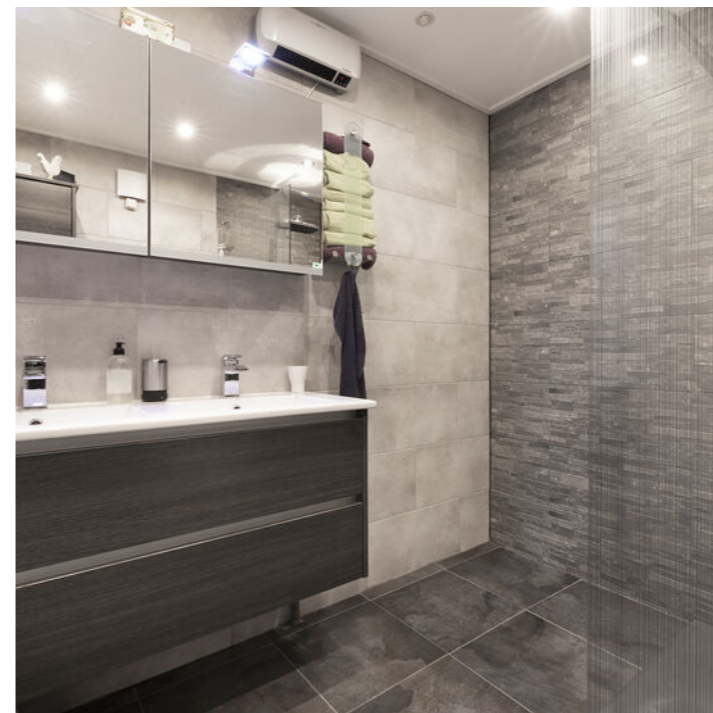
## Slaapkamer begane grond

De slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en kijkt mooi uit over de voortuin en de oprijlaan. Verder is er airconditioning aanwezig welke tevens kan verwarmen.



## Badkamer

Dan door naar de badkamer. De badkamer is in 2019 vernieuwd en geheel betegeld. Er is een grote inloopdouche met luxe mengkraan en regendouche. Verder is een wandcloset en dubbele wastafel in meubel.





## Eerste verdieping

Mooie ruime overloop met luiken naar de bergzolders en toegang tot de drie slaapkamers. Een van de slaapkamers is aan de achterzijde gelegen en heeft een dakkapel, de tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft ook een dakkapel en een vaste kast. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning.





## Tuin

De tuin is een waar paradijsje waar het aan niks ontbreekt. Aan de voorzijde is een riante oprijlaan met elektrisch te bedienen poort. Verder is hier ook een terras gemaakt waar je lekker kunt zitten en turen over de polder.





Verder kom je aan de achterzijde een groot stuk tegen wat bestraat is en hier kun je ook fijn de auto parkeren. Grenzend aan dit stuk is een grote carport welke gemaakt is om een caravan of camper te stallen. Naast de carport is nog een ruime houten schuur aanwezig welke elektra heeft.





Aan de andere zijde is nog een mooi stuk tuin en hier heb je het gevoel dat je in het zonnige zuiden bent. Er is een groot terras, volwaardige beplanting en een zwembad. In de hoek kom je nog een houten berging tegen met het filter van het zwembad en achter de berging staat de warmtepomp voor het zwembad.









Plattegrond begane grond



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

Westdijk 4

De plattegronden zijn ter indicatie  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

	Gebruiksoppervlakte wonen	138 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	17 m <sup>2</sup>

Plattegrond 1e verdieping



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

Westdijk 4

De plattegronden zijn ter indicatie  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

	Gebruiksoppervlakte wonen	138 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	17 m <sup>2</sup>



# Plattegrond berging, stalling en overkapping



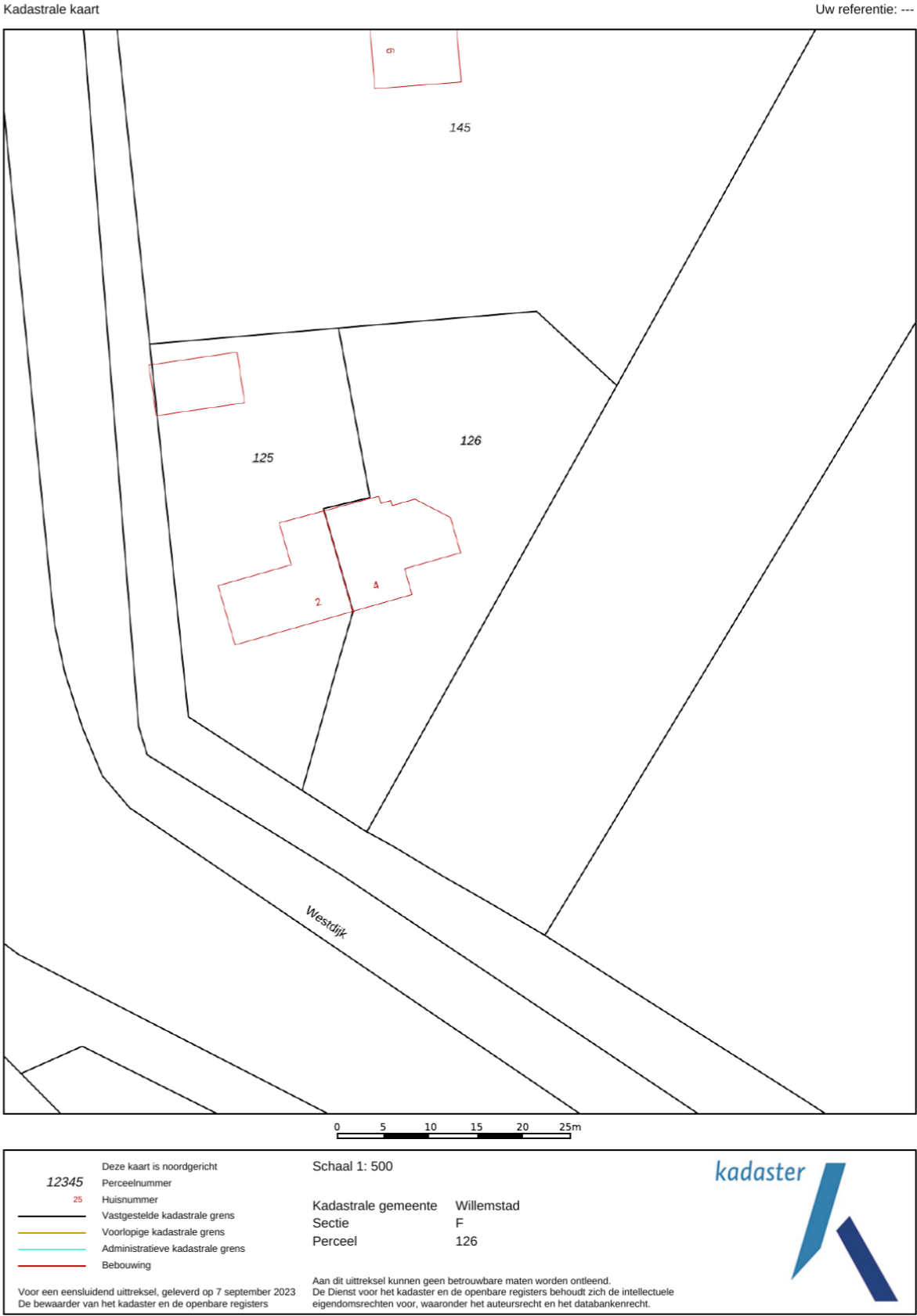
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl

## Westdijk 4

De plattegronden zijn ter indicatie  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

	Gebruiksoppervlakte wonen	138 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	17 m <sup>2</sup>

# Kadastrale kaart



Locatie

Westdijk 4  
4797 SL, Willemstad  
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- hoekkast slaapkamer, kasten garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Airfryer		X	
Woning - Sanitair/sauna			



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- warme luchtkachel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Carpoot camper	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Propaan gastank bij Ok gas. Huurprijs 121,70	X		



Aantekeningen



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](https://www.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