



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Instapklaar!

Kindvriendelijke wijk

Luxe keuken en badkamer

3 slaapkamers

Halfvrijstaande woning

**Koningin Julianalaan 16**

Willemstad

Vraagprijs € 375.000 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

**Koningin Julianalaan 16**  
Willemstad

*Wooncomfort, stijl en locatie  
komen hier perfect samen!*



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

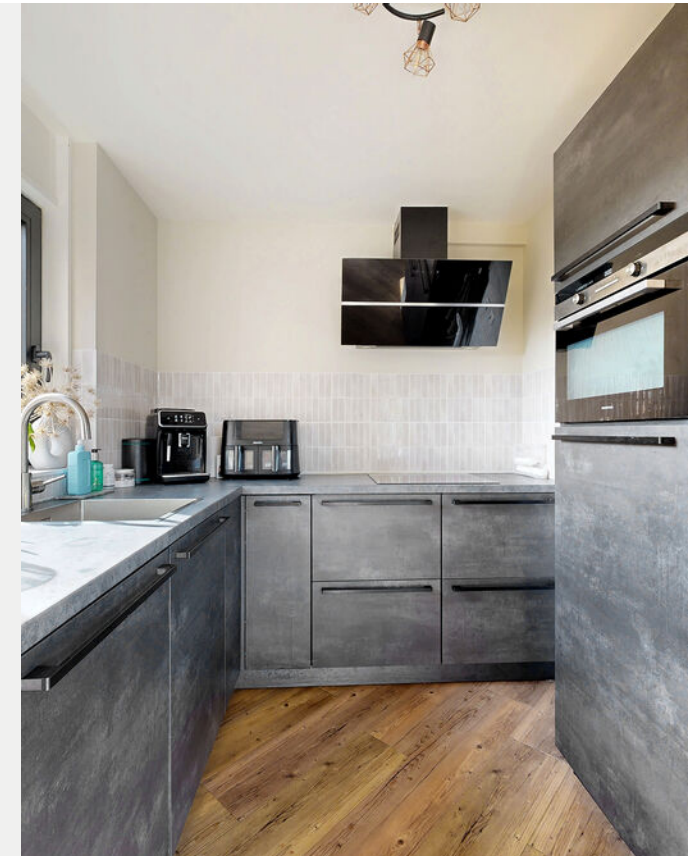
Spreken de volgende woorden jou wel aan: TURNKEY, INSTAPKLAAR, RUST en HALFVRIJSTAAND jou wel aan? Lees dan vooral verder! Deze verrassend ruime woning is écht instapklaar en kan zelfs turnkey worden opgeleverd. Je woont hier in een kindvriendelijke wijk met speelvoorzieningen en uitstekende verbindingen naar de Randstad én het zuiden – binnen 30 minuten ben je al in Rotterdam!

De woning is speels ingedeeld en van alle moderne gemakken voorzien: een ruime, lichte woonkamer met schuifpui, airco en vloerverwarming, een luxe keuken met complete inbouwapparatuur, drie slaapkamers én een badkamer die zo uit een woonmagazine lijkt te komen.



Op de tweede verdieping vind je een prachtige maatwerk slaapkamer met dakkapel, vaste kasten én ruimte voor de was. Buiten geniet je van een onderhoudsvriendelijke tuin met volop zitplekken, elektra en een eigen berging.

Kortom: wooncomfort, stijl en locatie komen hier perfect samen. Wil je écht zonder klussen verhuizen? Dan is dit jouw nieuwe thuis!





# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2000
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Voorzien van elektra

## Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	345 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	97 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	114 m <sup>2</sup>

## Energie & isolatie

Energie label	<b>A</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2025

## Tuingegevens

Tuin	zijtuin
Tuin diepte / lengte	800 cm
Tuin breedte	300 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd



## Indeling

### Begane grond:

Je komt binnen in de entree welke toegang biedt tot de berging, de toiletruimte en de woonkamer. De schitterende stalen deur springt direct in het oog!

De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een wandcloset. De berging is ideaal voor het opbergen van schoenen en jassen. Ook kom je hier de moderne meterkast tegen. (5 groepen, kookgroep en dubbele aardlekschakelaar)

Qua vorm is de woonkamer erg verrassend en leuk ingedeeld. Als je binnenstapt heb je eerst de trap naar de eerste verdieping en plek voor de eettafel. Een stukje verder heb je een uiterst royale zithoek, lekker dichtbij de schuifpui en dus licht gegarandeerd. In de woonkamer is een airconditioning aanwezig waarmee je kunt verwarmen en koelen.

Vanuit de woonkamer kun je de keuken bereiken. Door de vorm sta je echt in de keuken. En wat een mooie inrichting! Er is een hoekopstelling met vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap.

Onderhouds-  
vriendelijke tuin!

Dan is er nog een wandopstelling met koelkast, vriezer en combi-oven.

### Eerste verdieping:

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

Laten we starten bij de slaapkamers. De grote slaapkamer heeft een leuke vorm en hier zul je niet snel ruimte tekort komen. Aan beide kanten zijn ramen en dit zorgt voor een fijne lichtinval. Verder is er nog een airconditioning welke kan koelen en verwarmen. Goede nachtrust dus gegarandeerd.

De tweede slaapkamer heeft ook een leuk formaat. Dit is een prima extra slaapkamer of, zoals nu, een kantoor.

Dan de badkamer, wat een pareltje! Superstrak en modern, maar toch met een warme twist. Er is een royale inloofdouche met regendouche en handdouche, ligbad, wandcloset en dubbele wastafel in meubel.





### **Tweede verdieping:**

Je komt boven op een mooie open slaapkamer en hier valt direct al het maatwerk op wat aan kasten gemaakt is. Er is een grote vaste kast met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats voor de cv-ketel (Intergas HRE combi 2025). Verder zijn ook de knieschotten afgewerkt met kasten en er is een kledingkast op maat gemaakt. Verder zorgt een dakkapel voor ruimte en daglicht.

### **Tuin:**

De tuin ligt in een L-vorm naast en achter de woning. Door deze vorm kun je gezellige hoeken maken om te zitten. Zo heb je plek voor een eettafel, maar ook voor een loungeset.

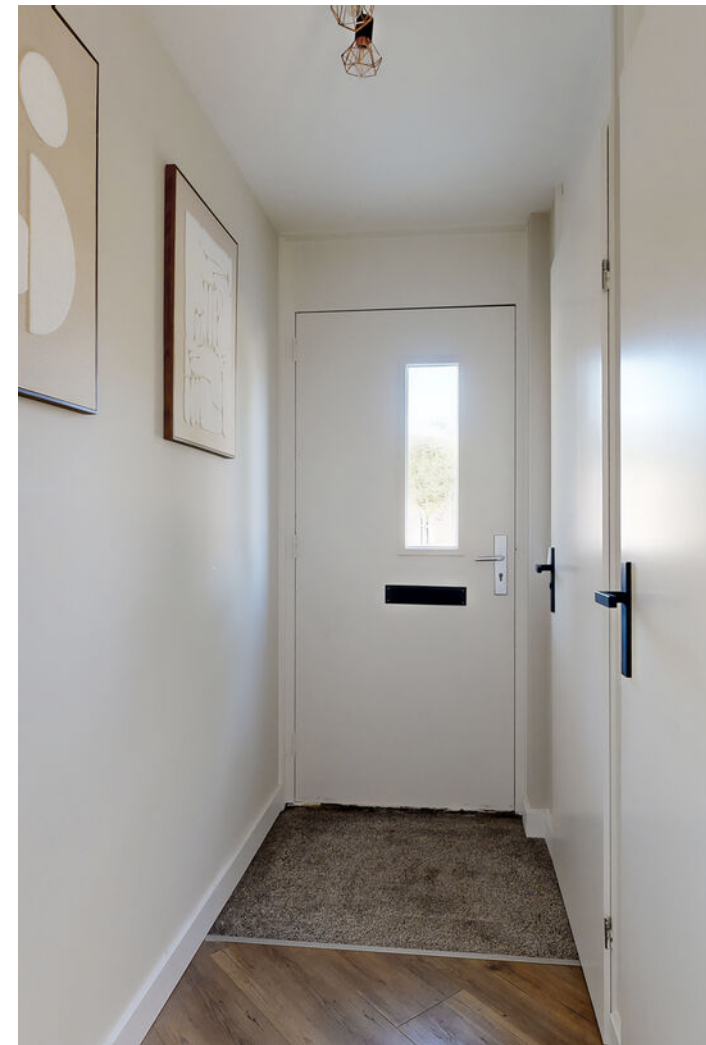
De aanleg is met sierbestrating en dus lekker onderhoudsvriendelijk.

Er is elektra in de tuin, verlichting en een buitenkraan.

Via een poort kun je naar de voorzijde en een andere poort biedt toegang tot het pad aan de achterzijde. Via dit pad kom je bij de vrijstaande stenen berging welke voorzien is van elektra.

### **Algemeen:**

- alle vloeren zijn van beton.
- de schuifpui en het raam bij de keuken zijn van kunststof.
- alle vloeren zijn afgewerkt met PVC en de begane grond en eerste verdieping hebben vloerverwarming eronder;
- de woning is super centraal gelegen; je bent met een paar minuten op de A29 en hiermee ligt de Randstad, maar ook het zuiden binnen bereik. Kijk maar eens, je bent namelijk in ongeveer 30 minuten al in Rotterdam.



## **Entree**

Je komt binnen in de entree welke toegang biedt tot de berging, de toiletruimte en de woonkamer. De schitterende stalen deur springt direct in het oog!







# Woonkamer

Qua vorm is de woonkamer erg verrassend en leuk ingedeeld. Als je binnenstapt heb je eerst de trap naar de eerste verdieping en plek voor de eettafel. Een stukje verder heb je een uiterst royale zithoek, lekker dichtbij de schuifpui en dus licht gegarandeerd. In de woonkamer is een airconditioning aanwezig waarmee je kunt verwarmen en koelen.







## Keuken

Vanuit de woonkamer kun je de keuken bereiken. Door de vorm sta je echt in de keuken. En wat een mooie inrichting! Er is een hoekopstelling met vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Dan is er nog een wandopstelling met koelkast, vriezer en combi-oven.







## Eerste verdieping

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







## Slaapkamers

De grote slaapkamer heeft een leuke vorm en hier zul je niet snel ruimte tekort komen. Aan beide kanten zijn ramen en dit zorgt voor een fijne lichtinval. Verder is er nog een airconditioning welke kan koelen en verwarmen. Goede nachtrust dus gegarandeerd.

De tweede slaapkamer heeft ook een leuk formaat. Dit is een prima extra slaapkamer of, zoals nu, een kantoor.







### Badkamer

Dan de badkamer, wat een pareltje! Superstrak en modern, maar toch met een warme twist. Er is een royale inloopdouche met regendouche en handdouche, ligbad, wandcloset en dubbele wastafel in meubel.







## Tweede verdieping

Je komt boven op een mooie open slaapkamer en hier valt direct al het maatwerk op wat aan kasten gemaakt is. Er is een grote vaste kast met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats voor de cv-ketel (Intergas HRE combi 2025). Verder zijn ook de knieschotten afgewerkt met kasten en er is een kledingkast op maat gemaakt. Verder zorgt een dakkapel voor ruimte en daglicht.

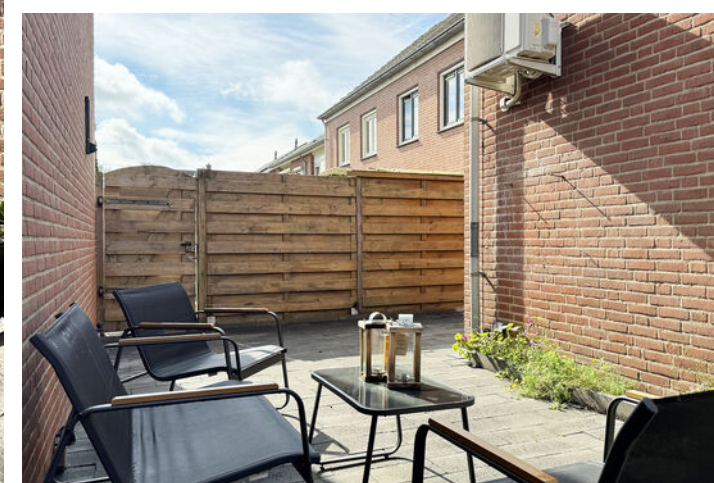






## Tuin

De tuin ligt in een L-vorm naast en achter de woning. Door deze vorm kun je gezellige hoeken maken om te zitten. Zo heb je plek voor een eettafel, maar ook voor een loungeset. De aanleg is met sierbestrating en dus lekker onderhoudsvriendelijk. Er is elektra in de tuin, verlichting en een buitenkraan. Via een poort kun je naar de voorzijde en een andere poort biedt toegang tot het pad aan de achterzijde. Via dit pad kom je bij de vrijstaande stenen berging welke voorzien is van elektra.









Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping

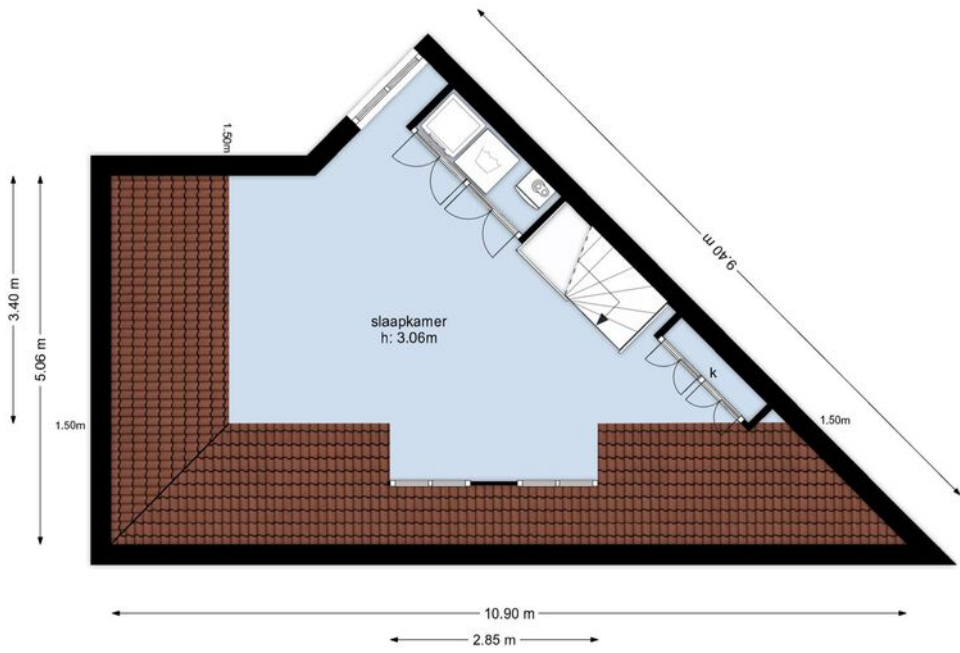


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl





# Plattegrond 2e verdieping



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

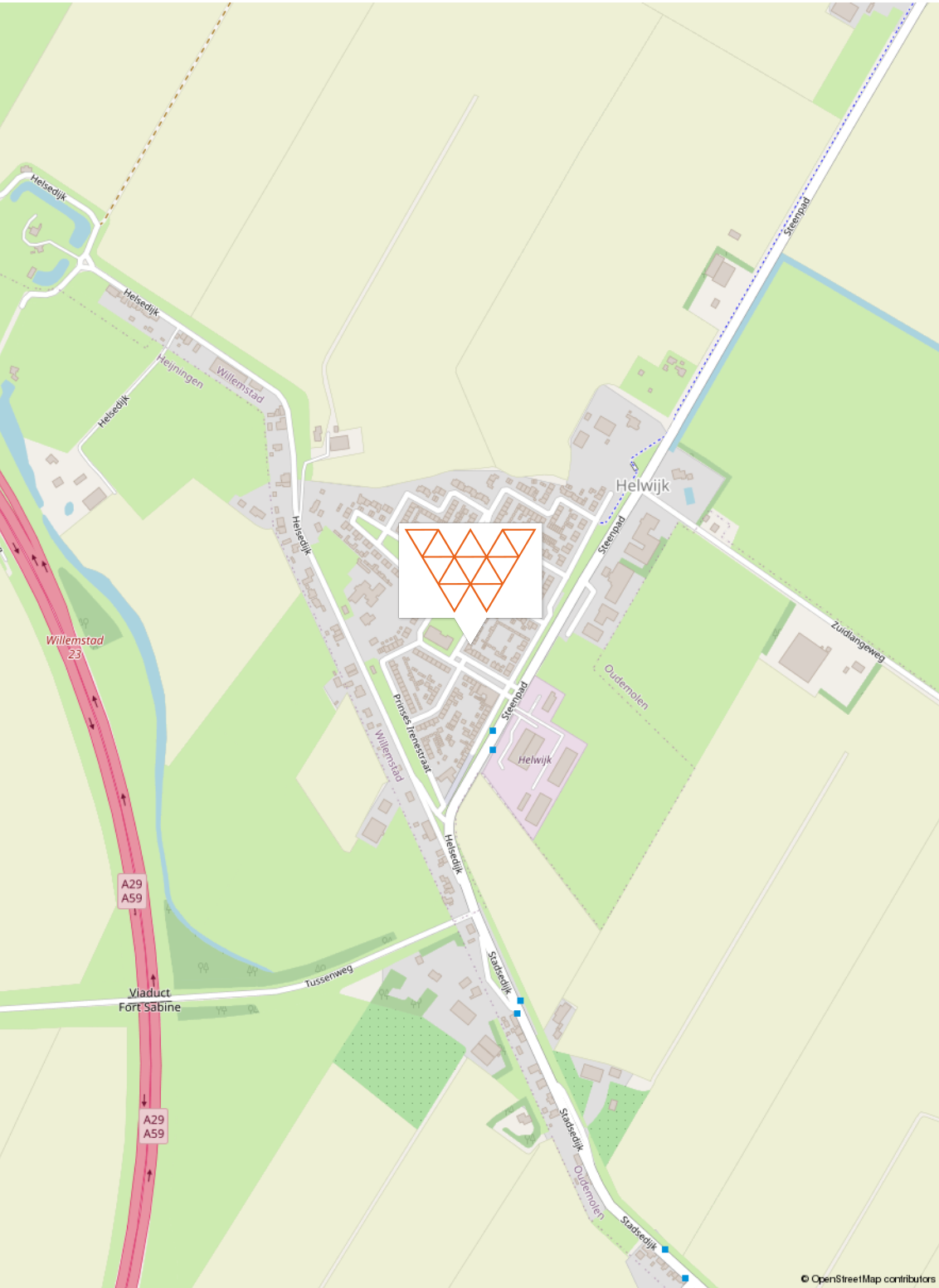
# Kadastrale kaart





Locatie

Koningin Julianalaan 16  
4797 HS, Willemstad  
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	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		
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			





## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		





## 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