



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Ideale plek  
om te wonen!

Midden in vesting

Onderhoudsvriendelijke tuin

2 panden

162 m2 woonoppervlakte

**Landpoortstraat 21 en 23**

Willemstad

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

**Landpoortstraat 21 en 23**  
Willemstad

*Twee naast elkaar gelegen panden bieden tezamen unieke 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

Wat een bijzondere verschijning! Het is namelijk niet 1 pand, maar het zijn er 2. Mooi naast elkaar gelegen bieden deze objecten tezamen unieke mogelijkheden. Denk hierbij aan een combinatie met wonen en werken, misschien wel een om een kind semi-zelfstandig thuis te laten wonen of gewoon alle voorzieningen gelijkvloers te maken.

Je woont midden in de vesting met alle gezelligheid welke deze plek te bieden heeft. Een ideale plek dus om te wonen. Naast een woonoppervlakte van maar liefst 162 vierkante meter heb je ook nog eens een lekkere buitenruimte. Het beste van 2 werelden.



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1643
Ligging	In centrum
Schuur / berging	voorzien van elektra

### Maten object

Aantal kamers	9
Inhoud	593 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	202 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	162 m <sup>2</sup>

### Energie & isolatie

Energie label	<b>G</b>
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2011

### Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	900 cm
Tuin breedte	650 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd





## Karakteristieke woning

### Indeling

#### Huisnummer 21 Begane grond:

Je komt binnen in een grote ruime entree wat nog een beetje het vroegere gebruik als schoenenwinkel verraad. Hier is ook de meterkast, de trap naar de verdieping, toegang naar de woonkamer en tot een hal/berging welke weer toegang biedt tot de zijhal van huisnummer 23.

Loop je vanuit de grote entree verder naar achteren dan kom je in de woonkamer. Hier kijk je via twee ramen lekker weg in de Achterstraat. Ook zorgen deze ramen voor een prettige lichtinval. Vroeger was dit een en-suite en de oude glas-in-lood deuren zijn er nog. Vanuit de woonkamer is de leefkeuken te bereiken.

De keuken is lekker ruim en hier is plaats voor een eettafel. Ramen bieden zicht op de tuin en er is een keukenblok aanwezig in wandopstelling met afzuigkap en dubbele spoelbak.

Vanuit de keuken is het achterportaal te bereiken met deur naar de tuin, toegang tot de badkamer, de toiletruimte en de vaste

kast met hier de cv-ketel (Remeha Avanta HR combi 2011). De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloofdouche en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

De toiletruimte is deels betegeld en deze is voorzien van een duoblok toilet en fonteintje.

#### Eerste verdieping:

Overloop met toiletruimte, vlioztrap naar de zolder en toegang tot de vier slaapkamers.

Twee van de kamers zijn aan de voorzijde gelegen en de grootste is van een vaste kast voorzien. De derde en vierde slaapkamer liggen aan de achterzijde en een van deze is voorzien van een wastafel.

De toiletruimte is voorzien van een sanibroyeur.

#### Zolder:

De zolder is een mooie open ruimte welke door de aanwezige hoogte ook nog diverse functies kan krijgen. De ruimte is

geheel bevloerd en er is een klein dakraampje aanwezig.

#### Huisnummer 23: Begane grond

De begane grond van het tweede huis is vanaf de straat te bereiken en heeft zoals aangegeven een eigen huisnummer, nummer 23 is dit. Je komt hier binnen in een voorportaal welke toegang biedt tot een tweede ruimte welke je divers kunt gebruiken. Er is een wastafel en je kunt door naar een aangebouwd stuk wat vroeger de keuken vormde. Hier is de oude wasbak nog aanwezig en een oude schoorsteen. Van oudsher was er ook een doorgang van nummer 21 naar 23. Deze zou je weer kunnen herstellen.

De eerder benoemde zijhal welke toegankelijk is vanuit huisnummer 21 biedt toegang tot de tuin en er is een trap naar de verdieping.

#### Eerste verdieping:

De verdieping van huisnummer 23 is een mooie open ruimte met veel mogelijkheden en met aan de voor- en achterkant een raam.

#### Tuin:

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met keurige bestrating. Door de indeling heb je een speelse vorm waar je veel leuke dingen mee kunt doen. Doordat je de tuin kunt bereiken vanuit de Achterstraat kun je ook een inrit maken. Verder is er een poort naar het achtergelegen terrein.







## Huisnummer 21 Begane grond

Je komt binnen in een grote ruime entree wat nog een beetje het vroegere gebruik als schoenenwinkel verraad. Hier is ook de meterkast, de trap naar de verdieping, toegang naar de woonkamer en tot een hal/berging welke weer toegang biedt tot de zijhal van huisnummer 23.



## Woonkamer

Vanuit de woonkamer kijk je via twee ramen lekker weg in de Achterstraat. Ook zorgen deze ramen voor een prettige lichtinval. Vroeger was dit een en-suite en de oude glas-in-lood deuren zijn er nog. Vanuit de woonkamer is de leefkeuken te bereiken.











## Keuken

De keuken is lekker ruim en hier is plaats voor een eettafel. Ramen bieden zicht op de tuin en er is een keukenblok aanwezig in wandopstelling met afzuigkap en dubbele spoelbak.



## Achterportaal

Vanuit de keuken is het achterportaal te bereiken met deur naar de tuin, toegang tot de badkamer, de toiletruimte en de vaste kast met hier de cv-ketel (Remeha Avanta HR combi 2011). De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche en de aansluitingen voor de wasapparatuur. De toiletruimte is deels betegeld en deze is voorzien van een dubbel toilet en fonteintje.





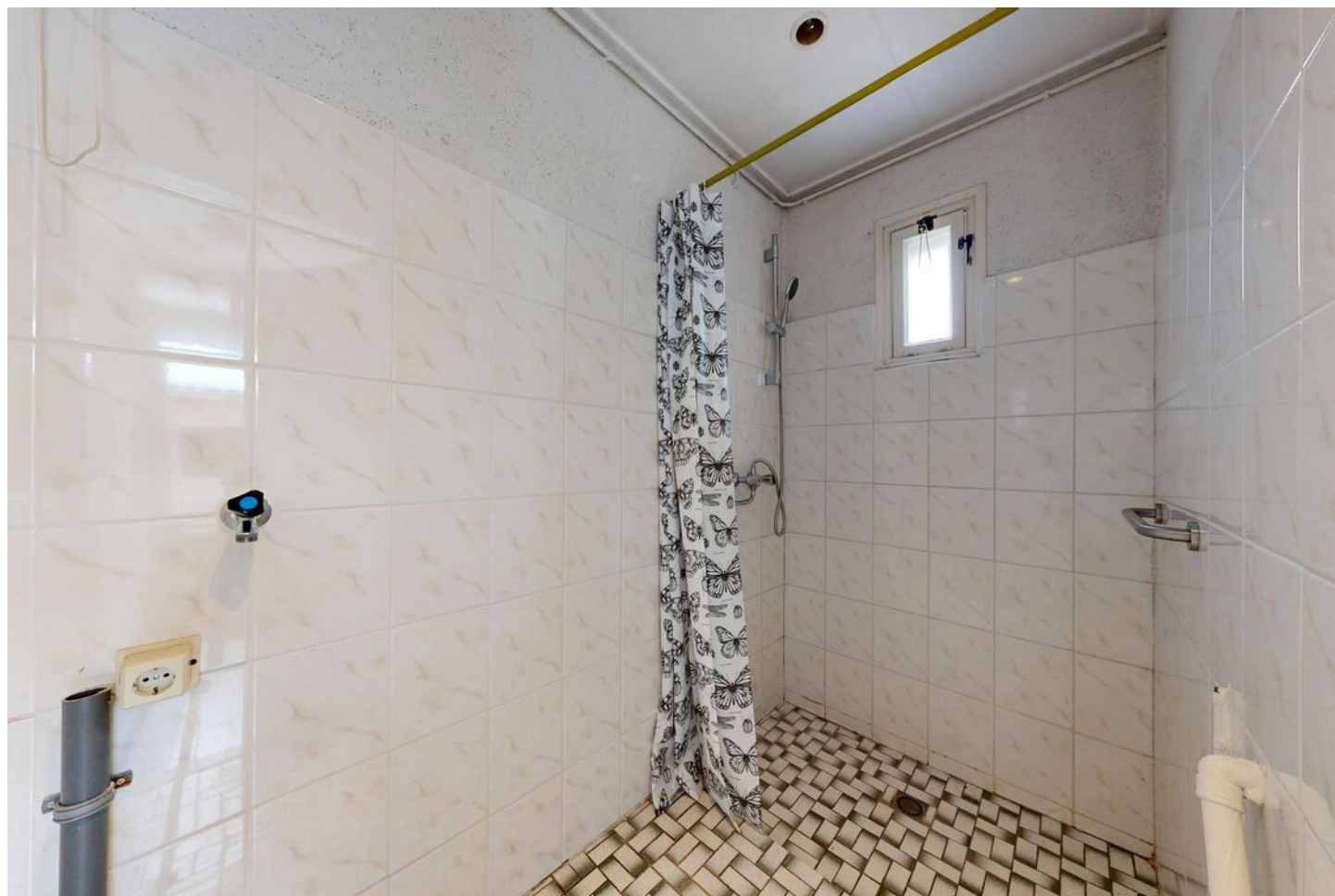


## Eerste verdieping

Overloop met toiletruimte, vlioztrap naar de zolder en toegang tot de vier slaapkamers.

Twee van de kamers zijn aan de voorzijde gelegen en de grootste is van een vaste kast voorzien. De derde en vierde slaapkamer liggen aan de achterzijde en een van deze is voorzien van een wastafel.

De toiletruimte is voorzien van een sanibroyeur.









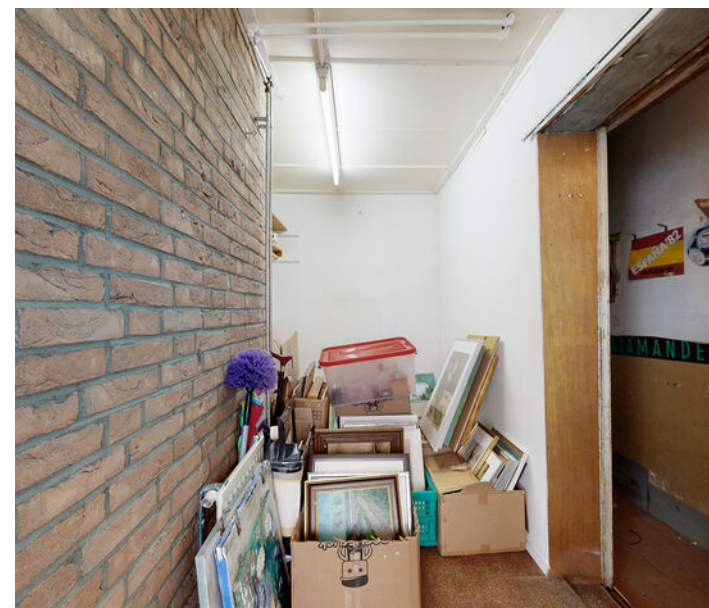






## Zolder

De zolder is een mooie open ruimte welke door de aanwezige hoogte ook nog diverse functies kan krijgen. De ruimte is geheel bevloerd en er is een klein dakraampje aanwezig.



## Zijhal

De zijhal welke toegankelijk is vanuit huisnummer 21 biedt toegang tot de tuin en er is een trap naar de verdieping van huisnummer 23.







## Huisnummer 23 Begane grond

De begane grond van het tweede huis is vanaf de straat te bereiken en heeft zoals aangegeven een eigen huisnummer, nummer 23 is dit. Je komt hier binnen in een voorportaal welke toegang biedt tot een tweede ruimte welke je divers kunt gebruiken. Er is een wastafel en je kunt door naar een aangebouwd stuk wat vroeger de keuken vormde. Hier is de oude wasbak nog aanwezig en een oude schoorsteen. Van oudsher was er ook een doorgang van nummer 21 naar 23.

















## Plattegrond begane grond

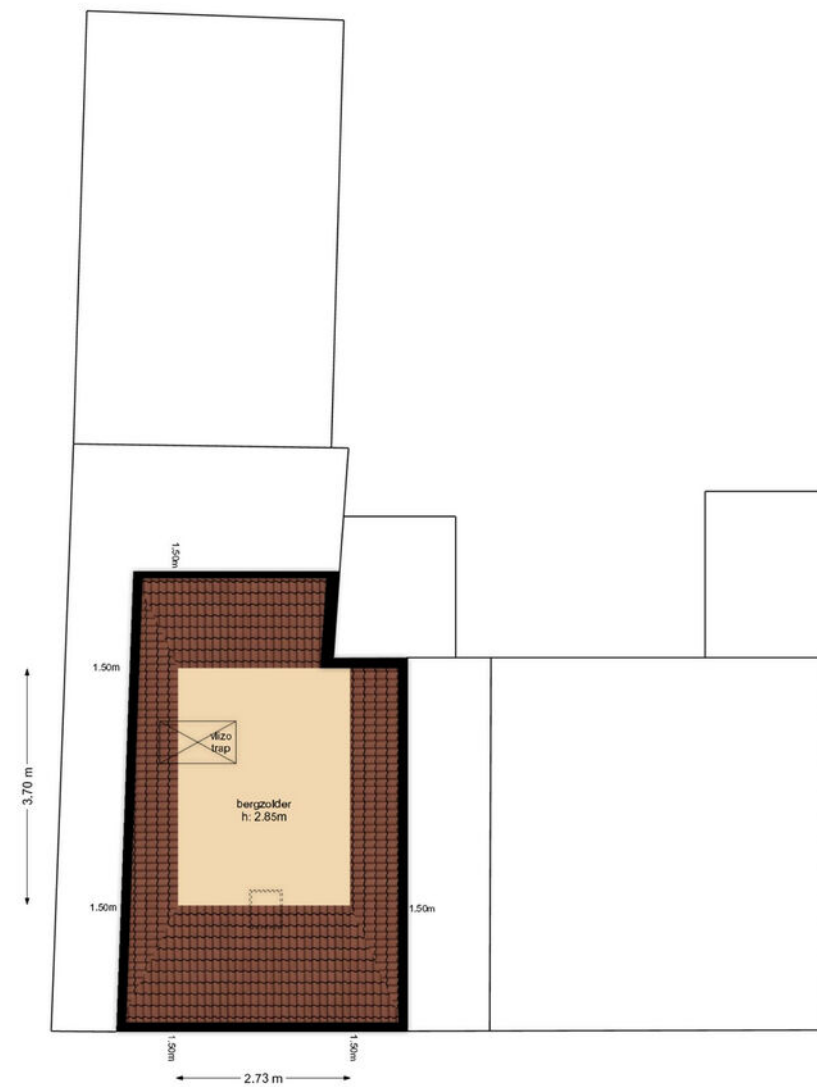


## Plattegrond 1e verdieping





# Plattegrond bergzolder



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

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	12345 Perceelnummer		
	25 Huisnummer		
	Kadastrale gemeente	Willemstad	
	Secție	E	
	Perceel	1229	

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





Locatie

Landpoortstraat 21  
4797 AM, Willemstad  
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
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		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		





## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Exterieur/Installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Verlichting/Installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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