



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Vrijstaande  
woning!

Lichte woonkamer

Dubbele bewoning mogelijk

Open keuken

Betaalbaar wonen

**Groene Woud 56**

Oudenbosch

Vraagprijs € 425.000 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

**Groene Woud 56**  
Oudenbosch

*Betaalbare vrijstaande  
woning met een mooie  
buitenruimte om te doen  
en laten wat je wilt!*

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

Ben je op zoek naar een betaalbare vrijstaande woning met een mooie buitenruimte om te doen en laten wat je wilt? Dan ben je hier aan het juiste adres. Deze woning is namelijk gebouwd op een perceel eigen grond van maar liefst 483 vierkante meter. Uniek aan deze woning is ook dat je deze dubbel kunt bewonen. In de aanbouw is namelijk een semi-zelfstandige woonruimte gemaakt. Ideaal om kinderen op hun zelf te laten wonen of bijvoorbeeld ouders in de buurt te laten wonen. De hoofdbouw heeft een woonoppervlakte van zo'n 95 vierkante meter en de woning in de aanbouw is circa 41 vierkante meter.



# Kenmerken

## Object gegevens

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Soort             | Eengezinswoning    |
| Type              | Vrijstaande woning |
| Soort bouw        | Bestaande bouw     |
| Bouwjaar/-periode | 1965               |
| Ligging           | Aan rustige weg    |
| Schuur / berging  | Vrijstaand hout    |

## Maten object

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Aantal kamers      | 9      |
| Inhoud             | 505 m³ |
| Perceeloppervlakte | 483 m² |
| Woonoppervlakte    | 136 m² |

## Energie & isolatie

|                     |   |
|---------------------|---|
| Energie label       | <b>C</b>  |
| Bijzonderheden      | Dubbele bewoning mogelijk                             |
| Isolatie            | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Verwarming          | Cv ketel  |
| Warmwater           | Cv ketel  |
| Bouwjaar C.V.-ketel | 2017  |

## Tuingegevens

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Tuin                 | Achtertuint |
| Tuin diepte / lengte | 24 m        |
| Tuin breedte         | 12 m        |
| Ligging              | Zuid        |
| Kwaliteit            | Verzorgd    |



## Indeling

### Begane grond:

Entree met hier de meterkast, de trap naar de eerste verdieping met een handige kast eronder, de geheel betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje en verder is er toegang tot de keuken.

De open keuken is voorzien van een inrichting in hoekopstelling met een vaste kast en de aansluitingen voor de wasapparatuur. De keuken is voorzien van een koelkast, oven, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap.

Vanuit de keuken is de woonkamer te bereiken. Dit is een mooie lichte ruimte met veel glas rondom. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en hier is een mooie ruimte welke bijvoorbeeld kan dienen als eetkamer.

### Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Twee van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en de derde aan de voorzijde.

*In de aanbouw is een semi-zelfstandige woonruimte gemaakt!*

Alle drie de slaapkamers zijn van een mooi formaat.

De badkamer is geheel betegeld en hier is een douche, toilet en een dubbele wastafel in meubel.

### Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot 2 extra slaapkamers. Op deze verdieping wordt de hoogte van 2 meter niet gehaald. Hierdoor wordt deze ruimte gekwalificeerd als overig inpandige ruimte. Echter heb je hier wel twee volwaardige slaapkamers. Totaal heb je dus vijf slaapkamers in het hoofgedeelte van deze woning.

### Indeling aangebouwde woning:

Entree met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en verder is er toegang tot de badkamer, de slaapkamer en de woonkamer/keuken.

De slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en hier is tevens een deur naar de tuin. Ook is er een vaste kast met hier de opstelplaats van de cv-ketel.

De badkamer is betegeld en hier is een inloopdouche, wastafel en duoblok toilet.

Dan door naar de woonkamer/keuken. Dit is een mooie open ruimte met een keukeninrichting in wandopstelling. Los heb je nog de aansluitingen om een fornuis te plaatsen en hier is ook een afzuigkap.

### Tuin:

De tuin is aan de achterzijde geheel bestraat. Hier kun je met gemak meerdere auto's parkeren. Een grote poort sluit de tuin af. Verder zijn er 2 houten bergingen aanwezig waar je de tuinspullen in op kunt bergen.





## Entree

Entree met hier de meterkast, de trap naar de eerste verdieping met een handige kast eronder, de geheel betegelde toiletruimte met duoblok en fonteintje en verder is er toegang tot de keuken.



## Keuken

De open keuken is voorzien van een inrichting in hoekopstelling met een vaste kast en de aansluitingen voor de wasapparatuur. De keuken is voorzien van een koelkast, oven, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap.





**Woonkamer**

Vanuit de keuken is de woonkamer te bereiken. Dit is een mooie lichte ruimte met veel glas rondom. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en hier is een mooie ruimte welke bijvoorbeeld kan dienen als eetkamer.







## Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Twee van de slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en de derde aan de voorzijde. Alle drie de slaapkamers zijn van een mooi formaat.





## Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en hier is een douche, toilet en een dubbele wastafel in meubel.





## Tweede verdieping

Overloop met toegang tot 2 extra slaapkamers. Op deze verdieping wordt de hoogte van 2 meter net niet gehaald. Hierdoor wordt deze ruimte gekwalificeerd als overig inpandige ruimte. Echter heb je hier wel twee volwaardige slaapkamers. Totaal heb je dus vijf slaapkamers in het hoofdgedeelte van deze woning.





## Entree aanbouw

Entree met hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en verder is er toegang tot de badkamer, de slaapkamer en de woonkamer/keuken.





## Woonkamer/keuken aanbouw

Dit is een mooie open ruimte met een keukeninrichting in wandopstelling. Los heb je nog de aansluitingen om een fornuis te plaatsen en hier is ook een afzuigkap.





## Slaapkamer aanbouw

De slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en hier is tevens een deur naar de tuin. Ook is er een vaste kast met hier de opstelplaats van de cv-ketel.



## Badkamer aanbouw

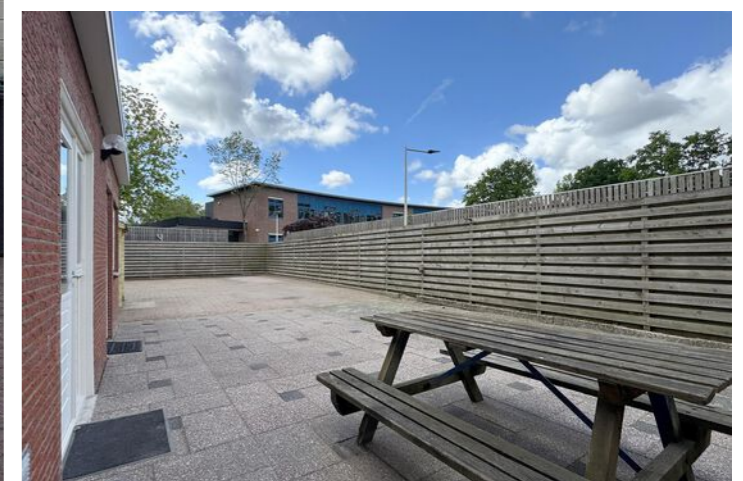
De badkamer is betegeld en hier is een inloofdouche, wastafel en duoblok toilet.





## Tuin

De tuin is aan de achterzijde geheel bestraat. Hier kun je met gemak meerdere auto's parkeren. Een grote poort sluit de tuin af. Verder zijn er 2 houten bergingen aanwezig waar je de tuinspullen in op kunt bergen.

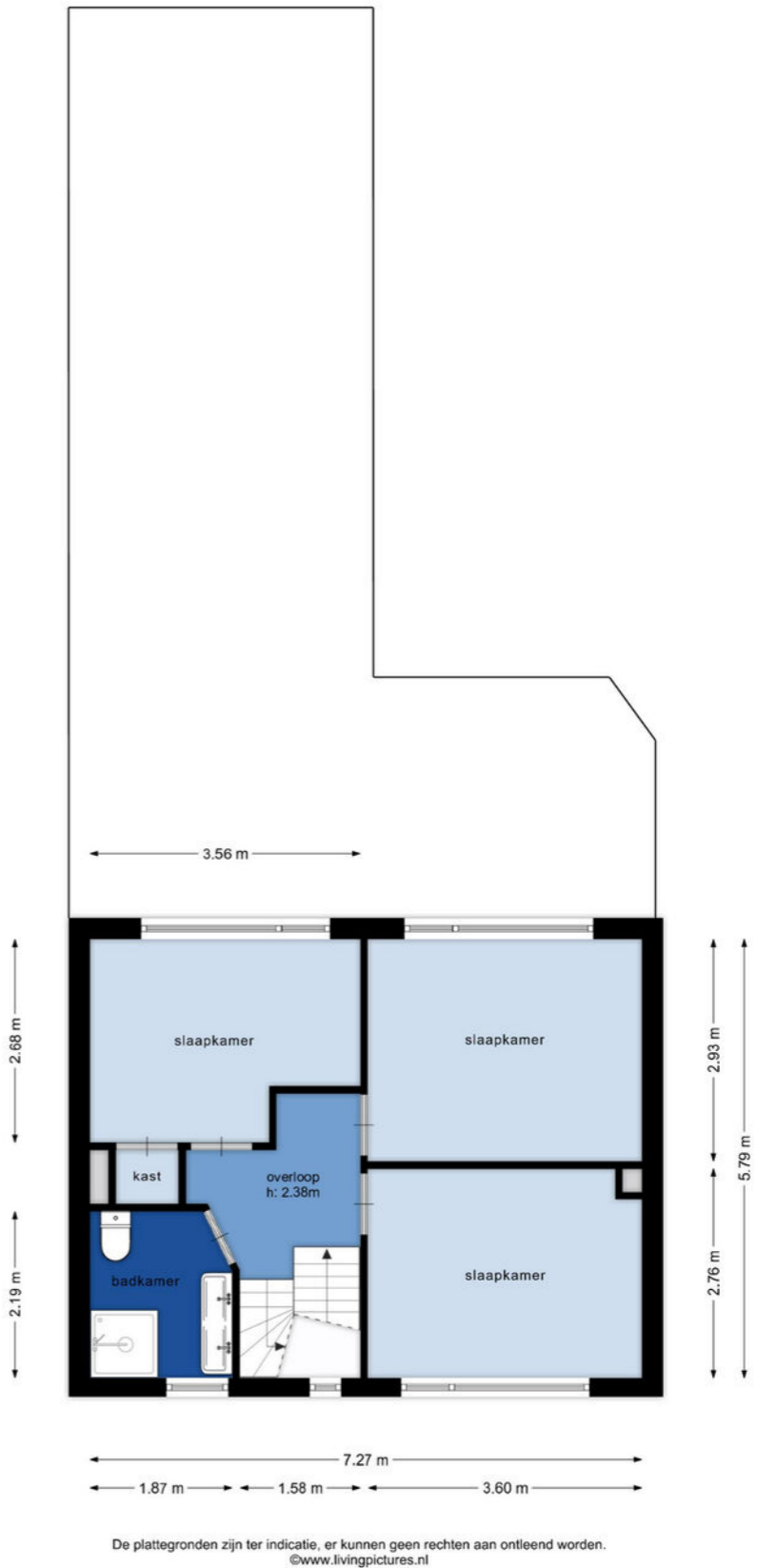




Plattegrond begane grond  
hoofdwoning en aanbouw

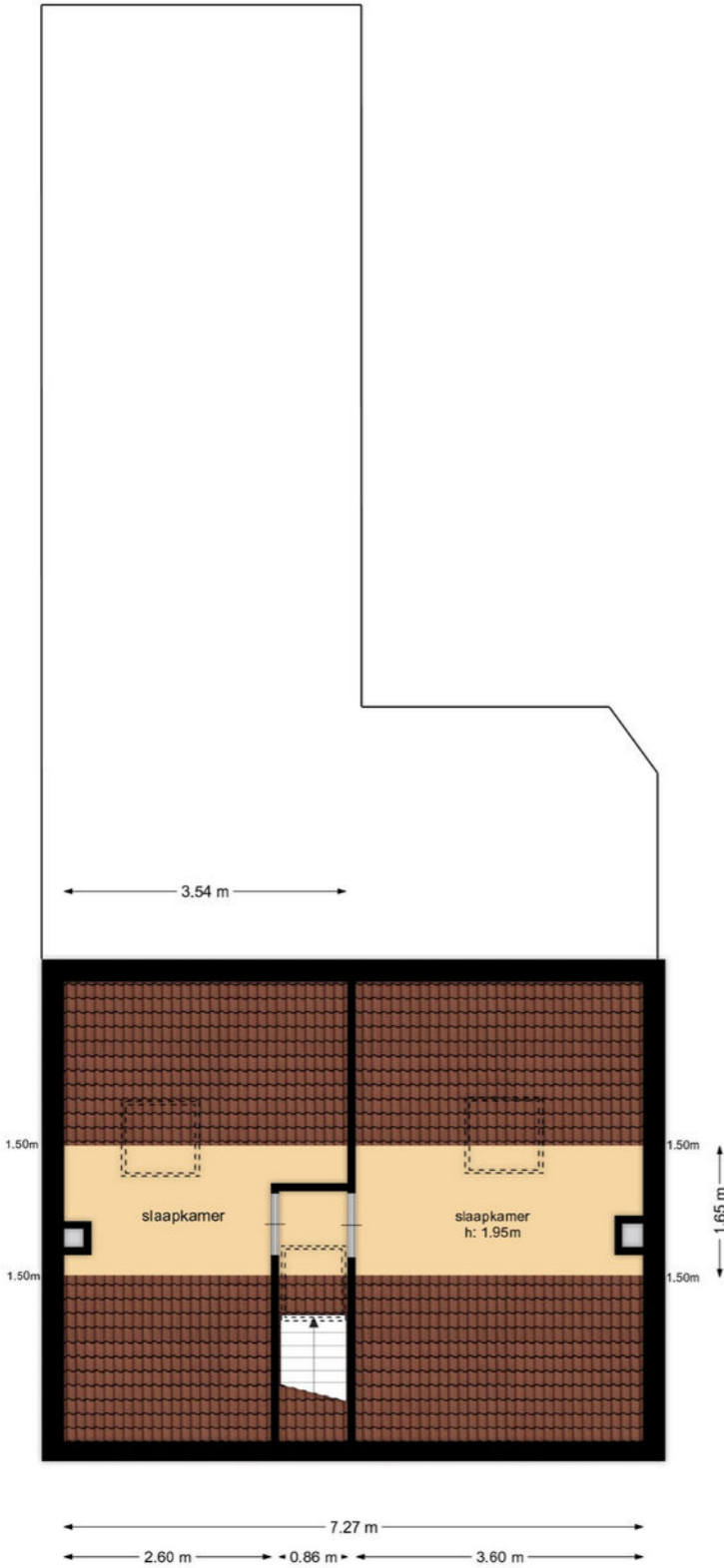


Plattegrond 1e verdieping

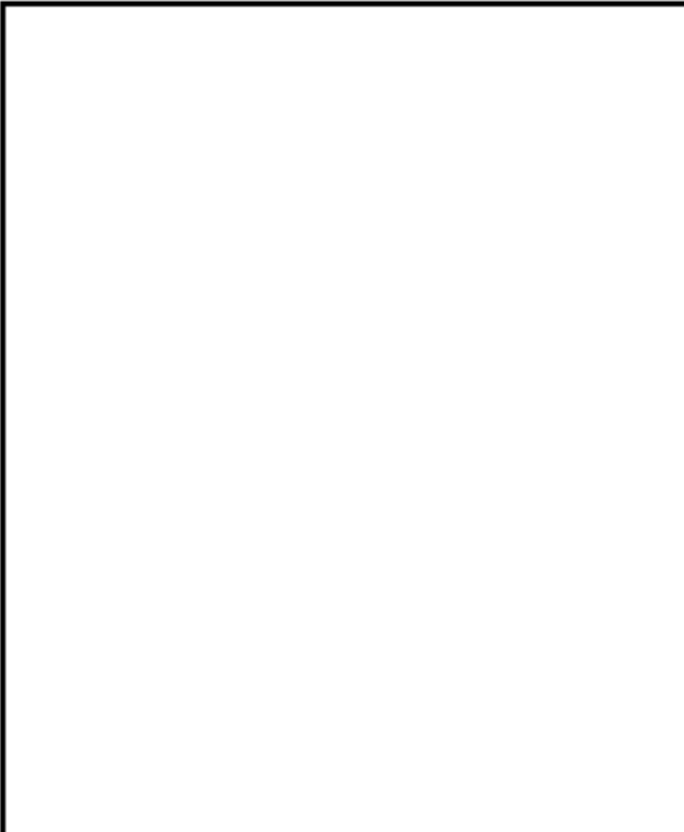


Plattegrond 2e verdieping

Kadastrale kaart



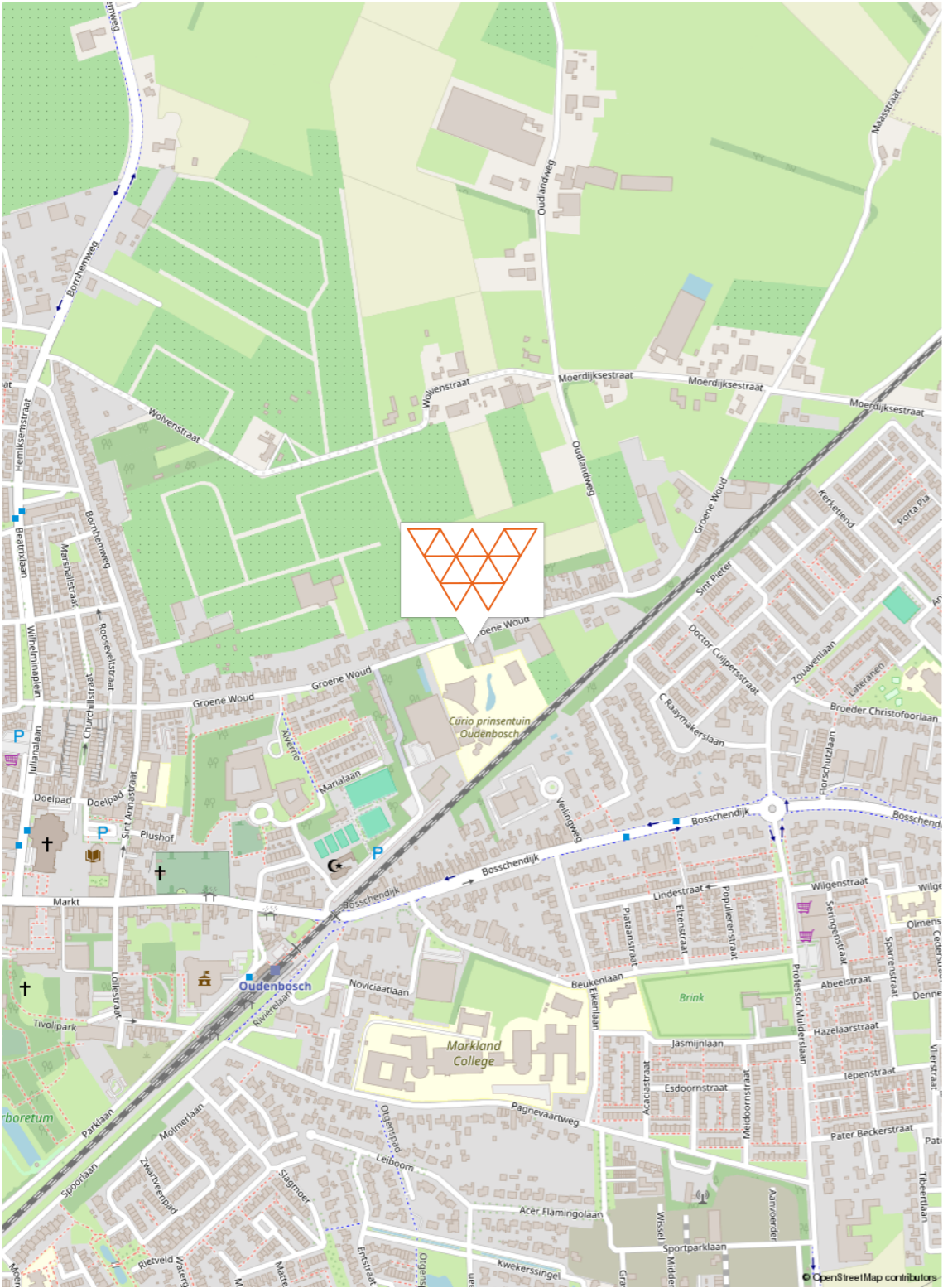
Kadastrale kaart



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

# Locatie

**Groene Woud 56**  
4731 TN, Oudenbosch  
Noord-Brabant



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](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