



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Heerlijk  
vrijstaand  
wonen!

Ruim bijgebouw

Perceel van 940m2 eigen grond

Rustige locatie

Prachtig polderuitzicht

**Pelgrimsdijk 2 a**  
Zevenbergschen Hoek

Vraagprijs € 525.000 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

## Pelgrimsdijk 2 a Zevenbergschen Hoek

Vrijstaand wonen op een perceel van 940m<sup>2</sup> eigen grond met prachtig uitzicht over 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

Vrijstaand wonen op een perceel van 940m2 eigen grond, met een moderne keuken en badkamer op een rustige en lommerrijke landelijke locatie met rust, ruimte en een prachtig uitzicht over de polder en een bijgebouw met "B&B" voorzieningen.

Omgeven door groen en bomen, woon je hier in alle privacy en met de mogelijkheid om bijvoorbeeld gasten in het bijgebouw te laten logeren. De woning biedt zeer veel leefruimte op de begane grond en 2 riante slaapkamers op de eerste verdieping.



# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1971
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Garage	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water
Schuur / berging	Vrijstaand hout

## Maten object

Aantal kamers	3
Inhoud	380 m³
Perceeloppervlakte	940 m²
Woonoppervlakte	114 m²

## Energie & isolatie

Energietabel	<b>E</b>
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2022

## Tuingegevens

Tuin	tuin rondom
Kwaliteit	normaal





Modern afgewerkte  
badkamer!

## Indeling

### Begane grond:

Bij binnenkomst treedt u direct de woonruimte binnen, waar de keuken en de gezellige leefruimte zijn gesitueerd. De moderne keuken is ruim opgezet en voorzien van diverse opbergkasten, een 6-pits gasfornuis, een geïntegreerde vaatwasmachine, een koelvriescombinatie en maar liefst twee ovens. Een ideale plek voor de kookliefhebber. Aangrenzend bevindt zich een royale opbergkast waar tevens de boiler is geplaatst.

De woonkamer is licht en ruim dankzij de grote raampartijen die prachtig uitzicht bieden op de groene omgeving. Twee grote te openen ramen zorgen ervoor dat u in de zomer het buitengevoel naar binnen haalt.

Via de hal bereikt u de vaste trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast (8 groepen, 1 hoofdschakelaar en een aardlekschakelaar) en het betegelde toilet. Aan de hal grenst tevens een heerlijke serre met ruime raampartijen, een lichte en veelzijdige extra leefruimte met uitzicht op de tuin.

### Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers en een badkamer. De eerste slaapkamer is zeer ruim en het plafond reikt tot in de nok, wat zorgt voor een extra ruimtelijk en open gevoel. De twee grote ramen bieden een prachtig uitzicht over de polder. De tweede slaapkamer beschikt over een praktische semi-inloopkast met bergruimte in de knieschotten. Deze kamer is tevens zeer geschikt als werk- of hobbyruimte.

De badkamer is modern afgewerkt met een grijze tegel en uitgerust met een toilet, bad met douche en een dubbele wastafel.

### Tuin:

Rondom de woning ligt een groene, natuurlijke tuin die volledig te belopen is. Een heerlijke plek voor rustzoekers en liefhebbers van buitenleven. Hier geniet u het hele jaar door van privacy, natuur en vrij uitzicht.

In de tuin bevindt zich tevens een ruim bijgebouw waar ook een douche en een toilet plaatsvindt.

Ideaal te gebruiken als gastenverblijf. Hier is tevens ook de cv-installatie (Intergas HRe, 2022). De overige ruimte is uitstekend te gebruiken als opslag, klusruimte of hobbyruimte.

Verder in de tuin staat er ook nog een houten schuur waar je bijvoorbeeld tuingereedschap ook perfect in kwijt kunt.

### Algemeen:

- Parkeren op eigen terrein is mogelijk;
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- De notaris is een projectnotaris, te weten Dirkzwager N.V. te Arnhem waar de overdracht dient plaats te vinden.







## Keuken

Bij binnenkomst treedt u direct de woonruimte binnen, waar de keuken en de gezellige leefruimte zijn gesitueerd. De moderne keuken is ruim opgezet en voorzien van diverse opbergkasten, een 6-pits gasfornuis, een geïntegreerde vaatwasmachine, een koelvriescombinatie en maar liefst twee ovens. Een ideale plek voor de kookliefhebber. Aangrenzend bevindt zich een royale opbergkast waar tevens de boiler is geplaatst.







## Woonkamer

De woonkamer is licht en ruim dankzij de grote raampartijen die prachtig uitzicht bieden op de groene omgeving. Twee grote te openen ramen zorgen ervoor dat u in de zomer het buitengevoel naar binnen haalt.





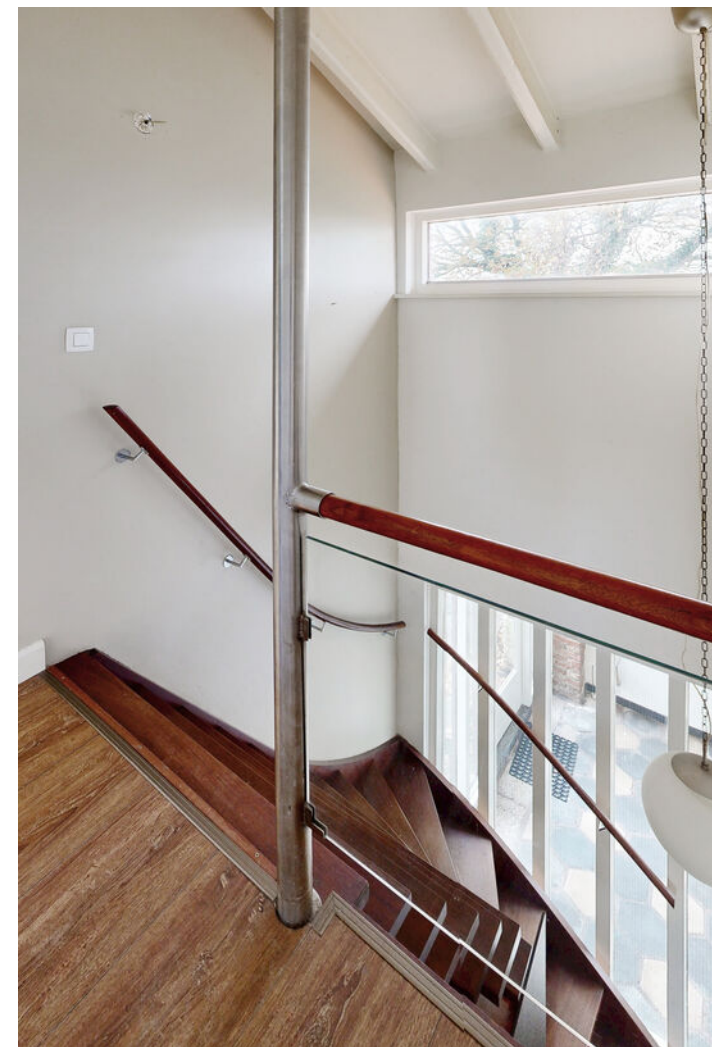


## Hal

Via de hal bereikt u de vaste trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast (8 groepen, 1 hoofdschakelaar en een aardlekschakelaar) en het betegelde toilet. Aan de hal grenst tevens een heerlijke serre met ruime raampartijen, een lichte en veelzijdige extra leefruimte met uitzicht op de tuin.







## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers en een badkamer. De eerste slaapkamer is zeer ruim en het plafond reikt tot in de nok, wat zorgt voor een extra ruimtelijk en open gevoel. De twee grote ramen bieden een prachtig uitzicht over de polder. De tweede slaapkamer beschikt over een praktische semi-inloopkast met bergruimte in de knieschotten. Deze kamer is tevens zeer geschikt als werk- of hobbyruimte.











## Badkamer

De badkamer is modern afgewerkt met een grijze tegel en uitgerust met een toilet, bad met douche en een dubbele wastafel.



## Gastenverblijf

In de tuin bevindt zich tevens een ruim bijgebouw waar ook een douche en een toilet plaatsvindt. Ideaal te gebruiken als gastenverblijf. Hier is tevens ook de cv-installatie (Intergas HRe, 2022). De overige ruimte is uitstekend te gebruiken als opslag, klusruimte of hobbyruimte.







**Tuin**

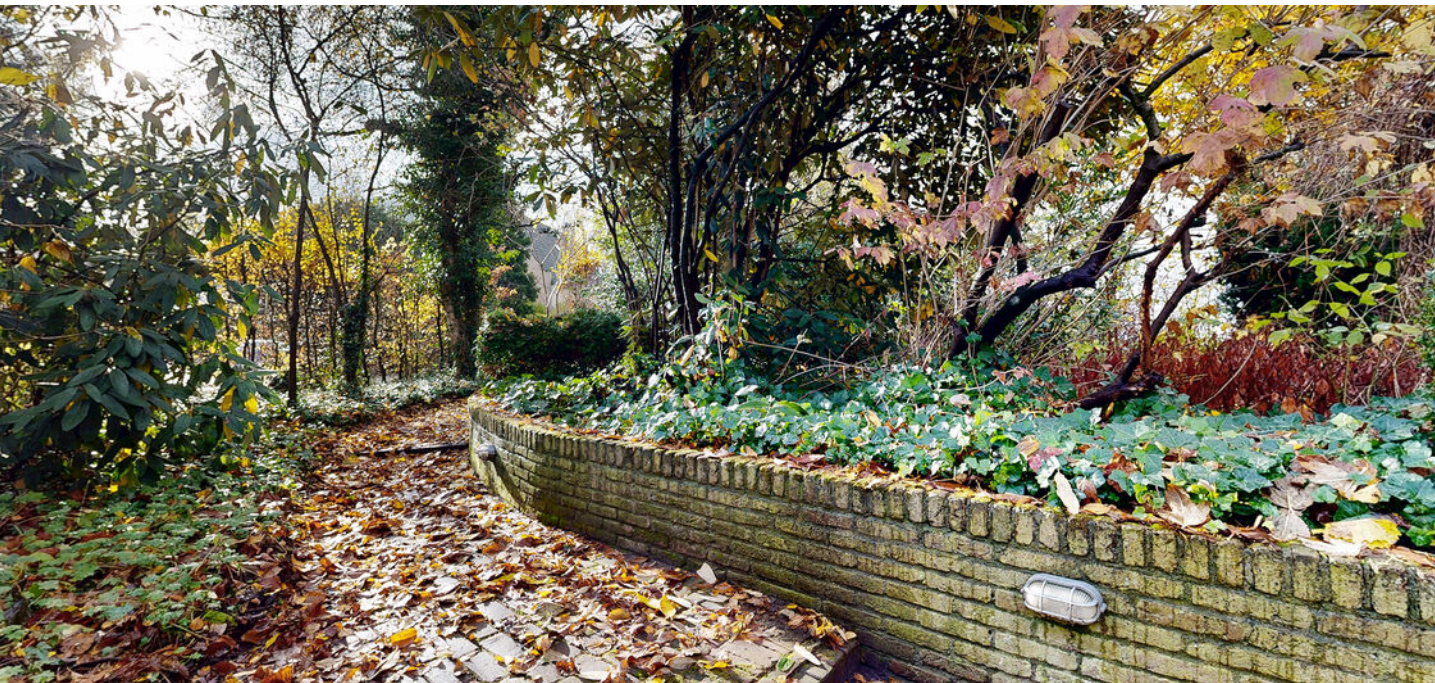
Rondom de woning ligt een groene, natuurlijke tuin die volledig te belopen is. Een heerlijke plek voor rustzoekers en liefhebbers van buitenleven. Hier geniet u het hele jaar door van privacy, natuur en vrij uitzicht.













## Plattegrond begane grond



## Plattegrond 1e verdieping



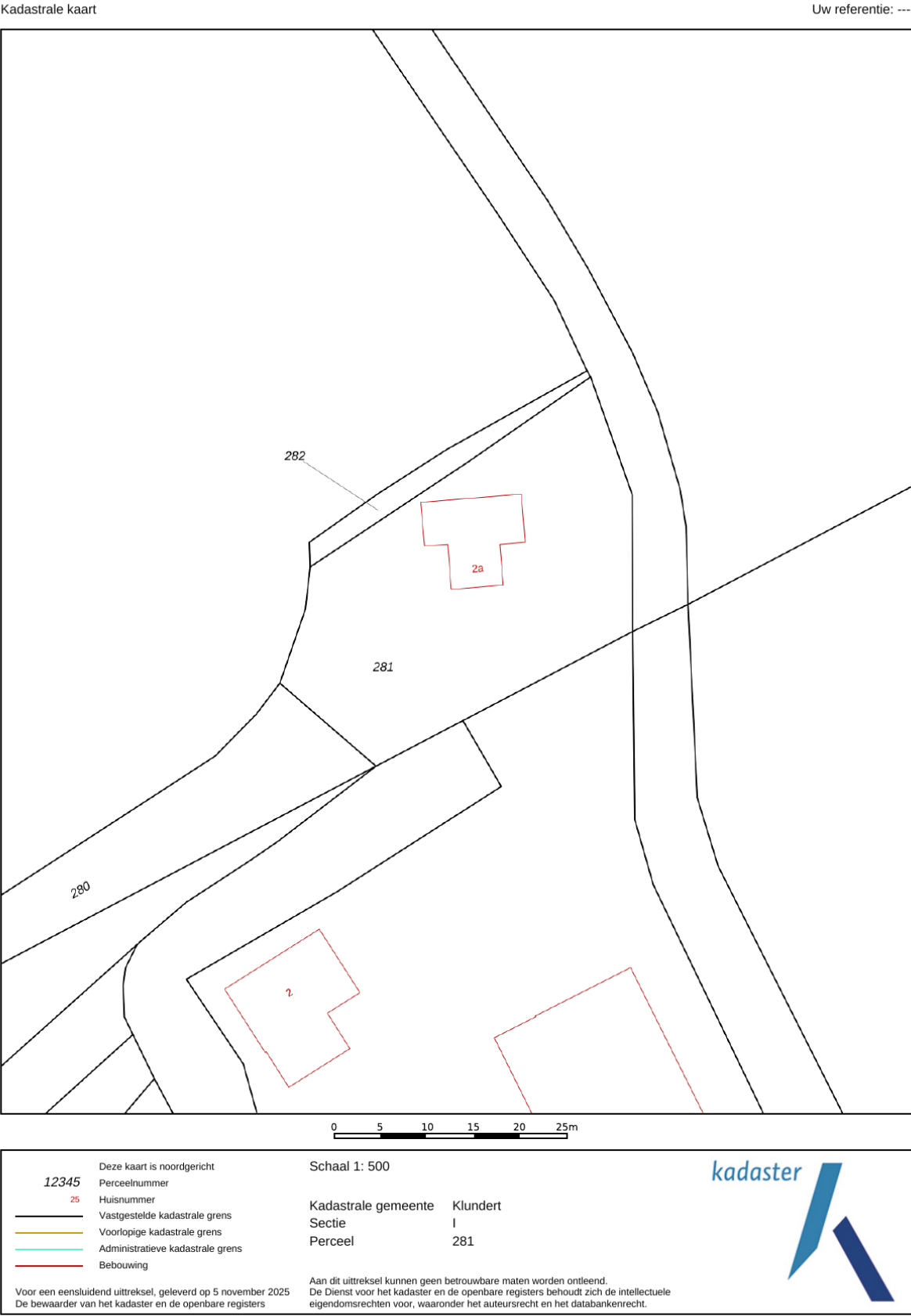


Plattegrond gastenverblijf



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

Kadastrale kaart





# Locatie

**Pelgrimsdijk 2 a**  
4765 SC, Zevenbergschen Hoek  
Noord-Brabant



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 Wenssen 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