



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Wat een  
plaatje!

Uitgebouwd

Zonnige achtertuin

A-label

Gezellige woonkamer

**Rosmolen 22**

Zevenbergen

Vraagprijs € 415.000 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

**Rosmolen 22**  
Zevenbergen

*Echt een woning om  
door een ringetje te halen!*



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 plaatje! Echt een woning om door een ringetje te halen. Tel daar de perfecte ligging bij op, een mooi groen A-label, de garage en je hebt jouw droomhuis te pakken. De woning beschikt over een gezellig woonkamer, een luxe uitgebouwde leefkeuken met alles erop en eraan, drie slaapkamers en een keurige badkamer. Zijn 3 slaapkamers te weinig? Dan behoort een vierde ook tot de mogelijkheden.

De tuin is op het Zuidwesten gelegen, hier kun je dus al in het vroege voorjaar lekker buiten zitten. Qua locatie binnen Zevenbergen zit je ook helemaal perfect. Naast de woning én tegenover de woning is een mooi speelveld voor de kids gelegen en ook de school, buitenschoolse opvang, sportvoorzieningen en de supermarkt zijn op loopafstand te bereiken.



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Eindwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1982
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Garage	Voorzien van elektra en met een elektrische deur

### Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	342 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	144 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	107 m <sup>2</sup>

### Energie & isolatie

Energietabel	<b>A</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR+++glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2019

### Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	700 cm
Tuin breedte	550 cm
Ligging	zuidwest
Kwaliteit	verzorgd





## Indeling

### Begane grond:

Je komt de woning binnen waar de entree al gelijk de voorbode is voor de rest van het huis. Je hebt hier plek voor de jassen en hier is de vernieuwde meterkast (12 aardlekautomaten, kookgroep, groep zonnepanelen, krachtgroep garage en voorbereiding krachtgroep laadpaal).

Door naar de woonkamer. Wat een heerlijke ruimte! Je kijkt heerlijk vrij weg over het grote groene park aan de overzijde van de straat. Je hebt de ruimte voor een heerlijke hoekbank en je kunt de tv strak aan de muur hangen.

Loop je verder door dan zie je halverwege een deur naar een tussenhal en achterin de leefkeuken. De tussenhal biedt via een vaste trap toegang tot de eerste verdieping en hier is de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Zoals beschreven heb je aan de achterzijde de leefkeuken, wat een fijne ruimte! Er is plaats voor een grote eettafel. Door de aangebouwde ruimte is hier een grote luxe keuken geplaatst welke van alle

## Moderne badkamer

gemakken voorzien is. Er is een hoekopstelling met koelkast, vriezer, slimme combi-oven en een slimme vaatwasser. Verder is er een eiland met lekker veel bergruimte en hier is de ingebouwde Bora inductie kookplaat en een wijnkoelkast. Let ook op de grote glazen pui aan de achterzijde, deze is over de gehele breedte. Via het schuifgedeelte kun je de tuin bereiken.

Alle wanden en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk en op de vloer ligt pvc met vloerverwarming eronder.

### Eerste verdieping:

Je komt boven op de overloop met hier de vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.

Een van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en is enorm ruim. Dit komt doordat het voorheen twee kamers waren en zijn nu samengevoegd. Mocht je het willen, dan kun je dit weer terug brengen naar de oorspronkelijke staat.

Je hebt dan drie slaapkamers op de eerste verdieping.

De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ook van een mooi formaat.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een royale inloofdouche en wastafel in meubel.

### Tweede verdieping:

Royale open ruimte welke met gemak omgetoverd kan worden door een afzonderlijke slaapkamer. Een mooi groot dakraam zorgt voor daglicht.

Verder is er veel bergruimte aanwezig, de opstelplaats van de wasapparatuur en de cv-ketel (Intergas HR combi 2019).

### Tuin:

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating. Er is een voorbereiding gemaakt voor elektra in de tuin.

Vanuit de tuin kun je de garage bereiken. Deze garage is in de wanden, het dak en de vloer volledig geïsoleerd. De deur is elektrisch te bedienen en uiteraard is er (kracht)stroom aanwezig.

### Algemeen:

Op het dak van de woning liggen 8 zonnepanelen.







## Entree

Je komt de woning binnen waar de entree al gelijk de voorbode is voor de rest van het huis. Je hebt hier plek voor de jassen en hier is de vernieuwde meterkast (12 aardlekautomaten, kookgroep, groep zonnepanelen, krachtgroep garage en voorbereiding krachtgroep laadpaal).



## Woonkamer

Door naar de woonkamer. Wat een heerlijke ruimte! Je kijkt heerlijk vrij weg over het grote groene park aan de overzijde van de straat. Je hebt de ruimte voor een heerlijke hoekbank en je kunt de tv strak aan de muur hangen.

Loop je verder door dan zie je halverwege een deur naar een tussenhal en achterin de leefkeuken. De tussenhal biedt via een vaste trap toegang tot de eerste verdieping en hier is de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteinje.











## Keuken

Aan de achterzijde is de leefkeuken aanwezig, wat een fijne ruimte! Er is plaats voor een grote eettafel. Door de aangebouwde ruimte is hier een grote luxe keuken geplaatst welke van alle gemakken voorzien is. Er is een hoekopstelling met koelkast, vriezer, slimme combi-oven en een slimme vaatwasser.



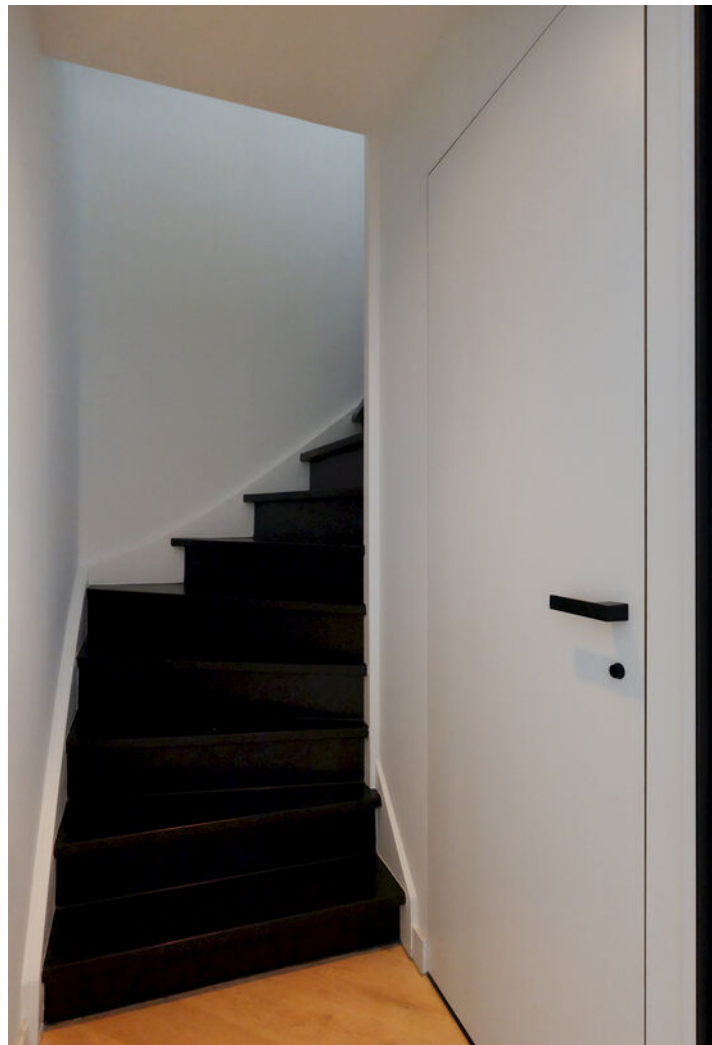
Verder is er een eiland met lekker veel bergruimte en hier is de ingebouwde Bora inductie kookplaat en een wijnkoelkast. Let ook op de grote glazen pui aan de achterzijde, deze is over de gehele breedte. Via het schuifgedeelte kun je de tuin bereiken.











## Eerste verdieping

Je komt boven op de overloop met hier de vaste trap naar de tweede verdieping, toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.



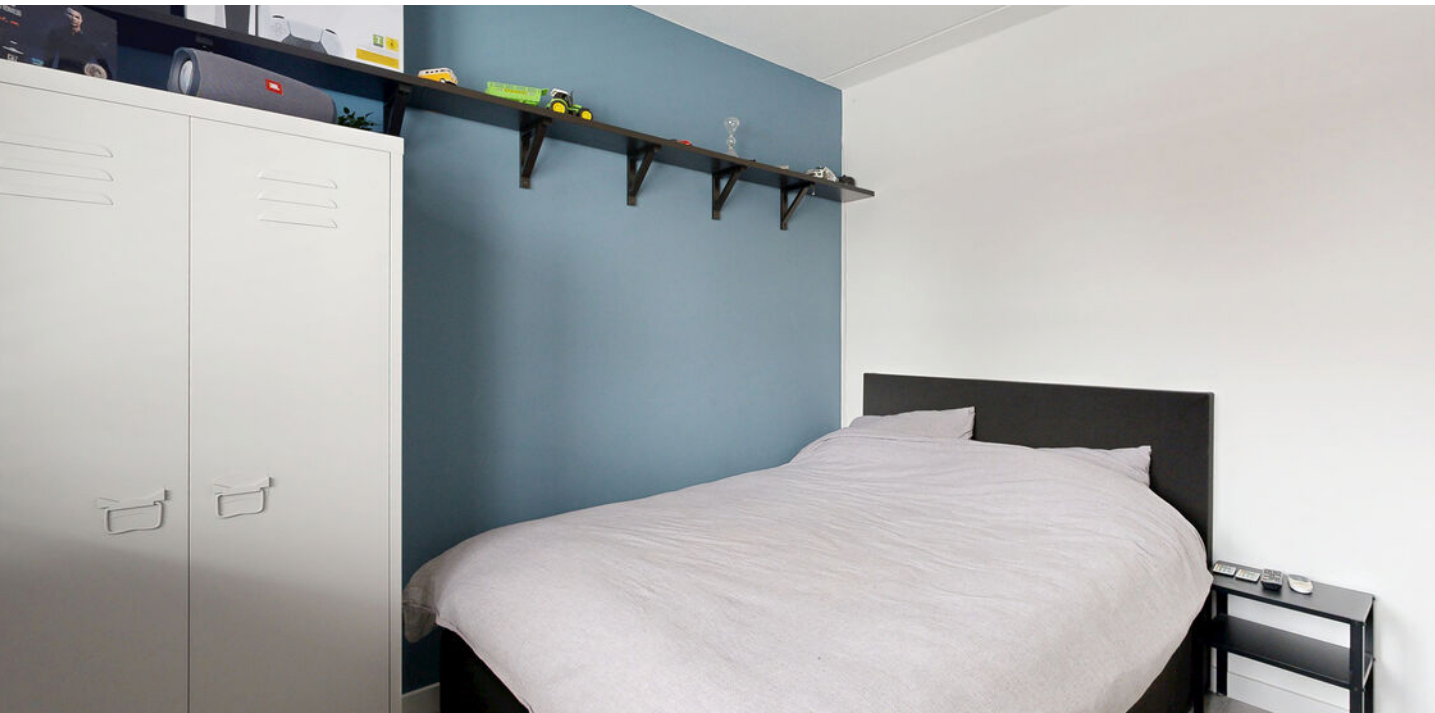
## Slaapkamers

Een van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en is enorm ruim. Dit komt doordat het voorheen twee kamers waren en zijn nu samengevoegd. Mocht je het willen, dan kun je dit weer terug brengen naar de oorspronkelijke staat. Je hebt dan drie slaapkamers op de eerste verdieping.

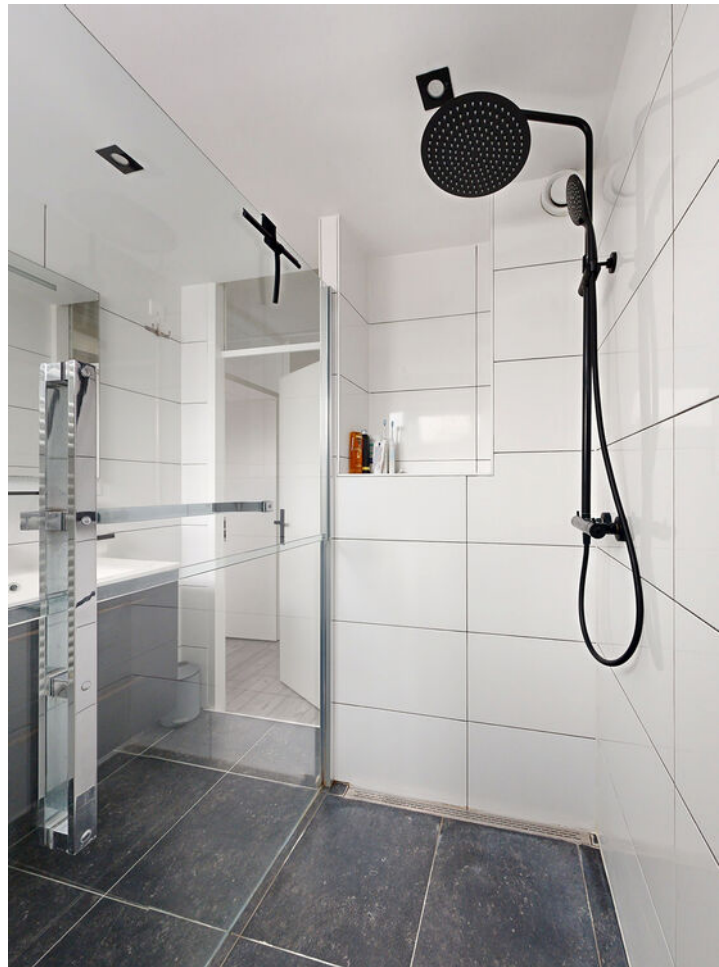
De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ook van een mooi formaat.











# **Badkamer**

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een royale inloopdouche en wastafel in meubel.







## Tweede verdieping

Royale open ruimte welke met gemak omgetoverd kan worden door een afzonderlijke slaapkamer. Een mooi groot dakraam zorgt voor daglicht.

Verder is er veel bergruimte aanwezig, de opstelplaats van de wasapparatuur en de cv-ketel (Intergas HR combi 2019).







## Tuin

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating. Er is een voorbereiding gemaakt voor elektra in de tuin.







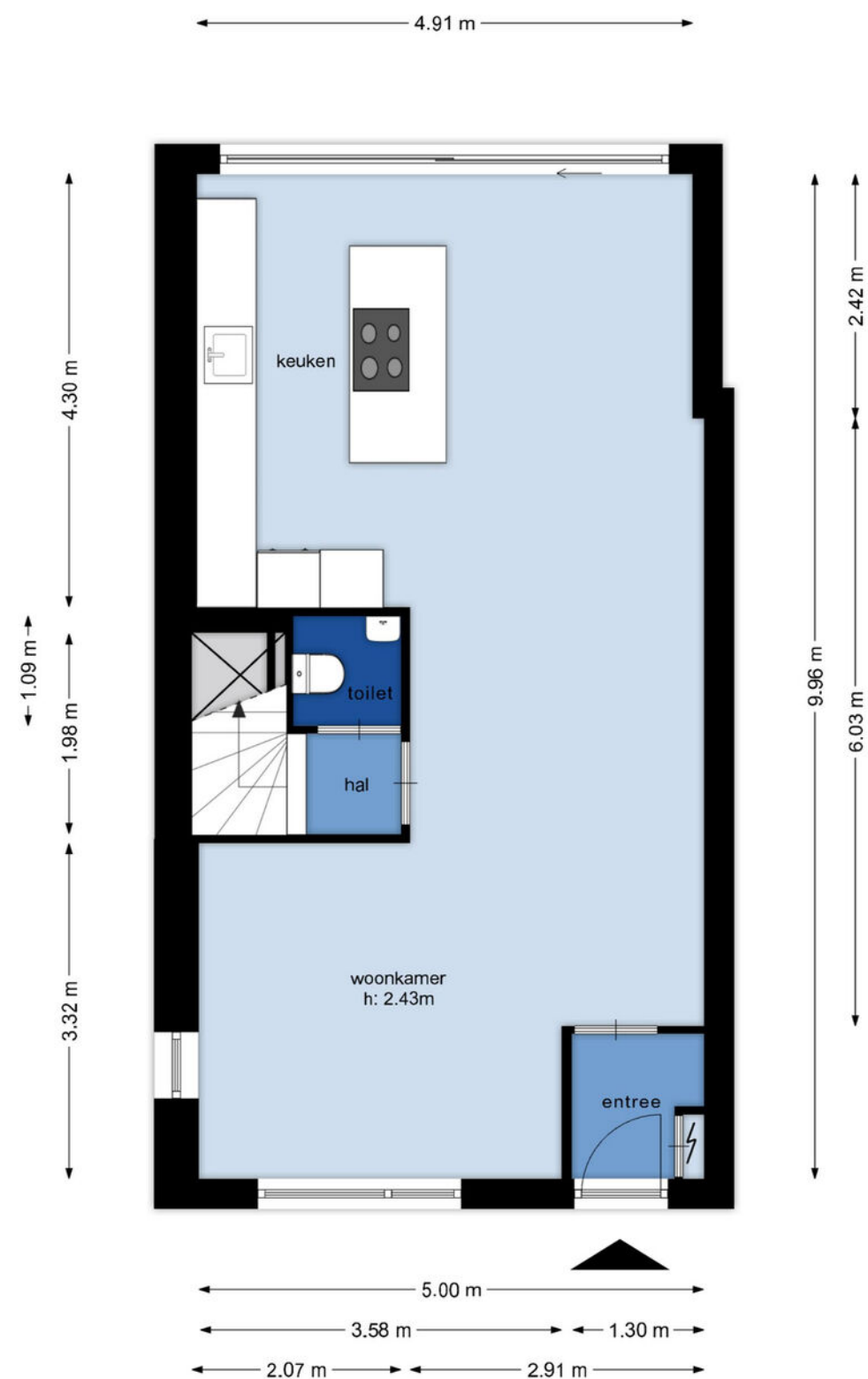
## Garage

Vanuit de tuin kun je de garage bereiken. Deze garage is in de wanden, het dak en de vloer volledig geïsoleerd. De deur is elektrisch te bedienen en uiteraard is er (kracht)stroom aanwezig.



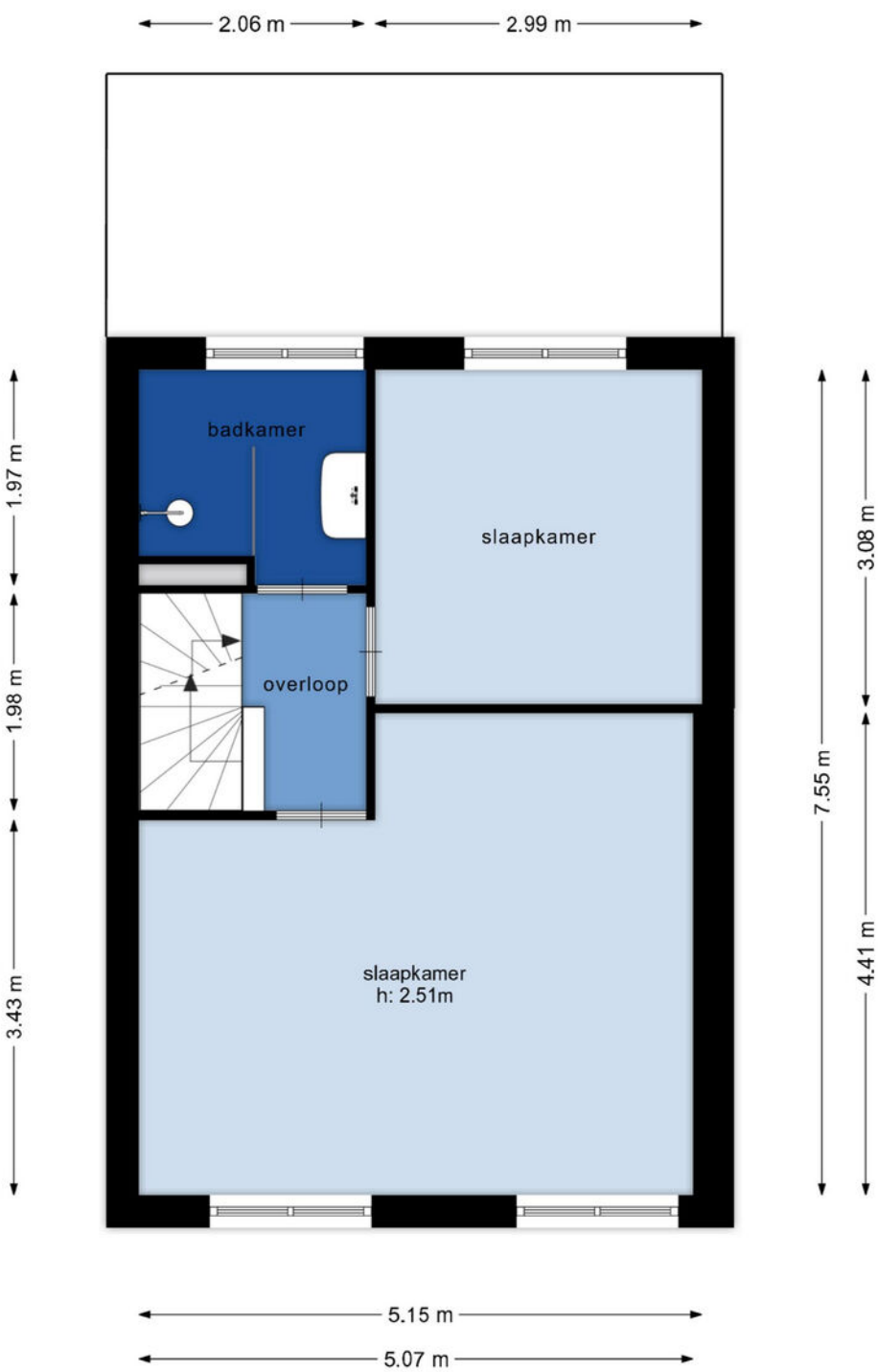


Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping

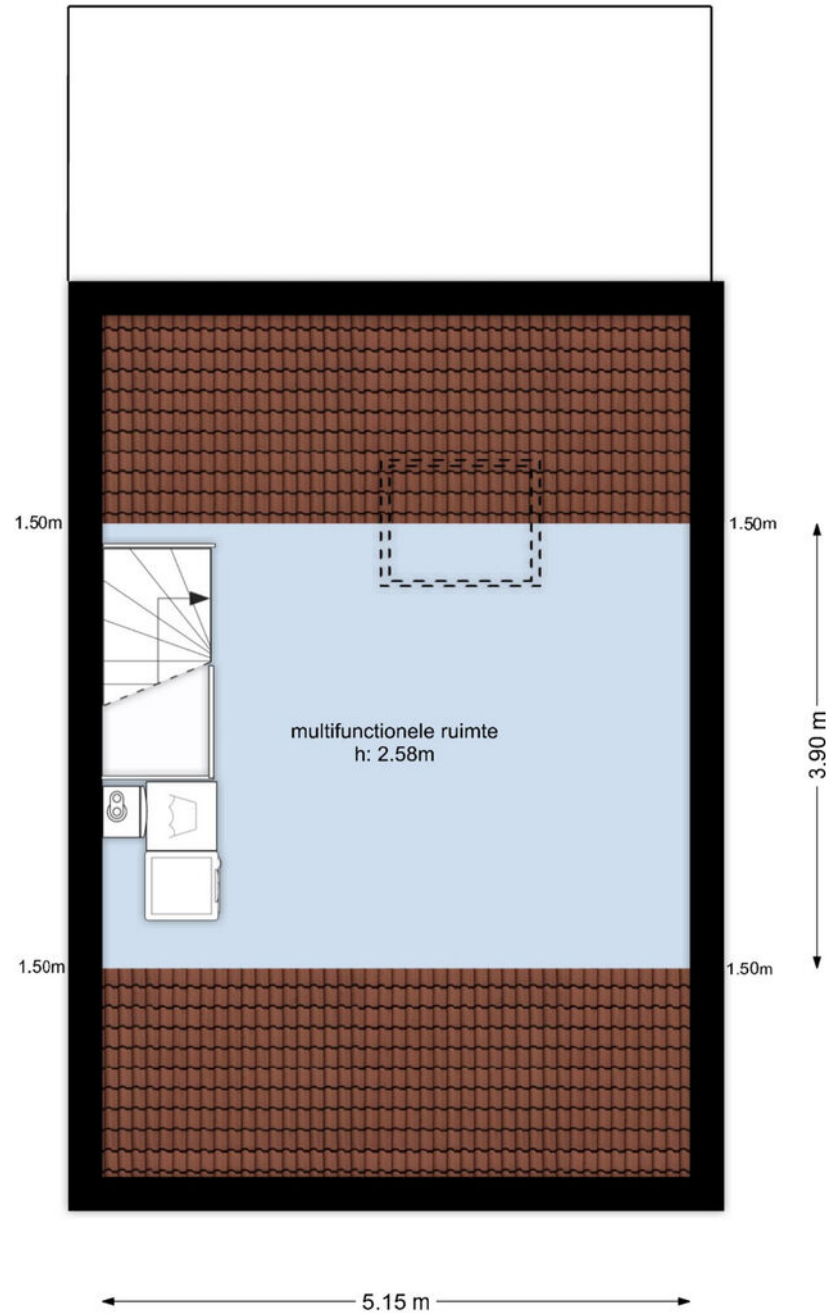


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl



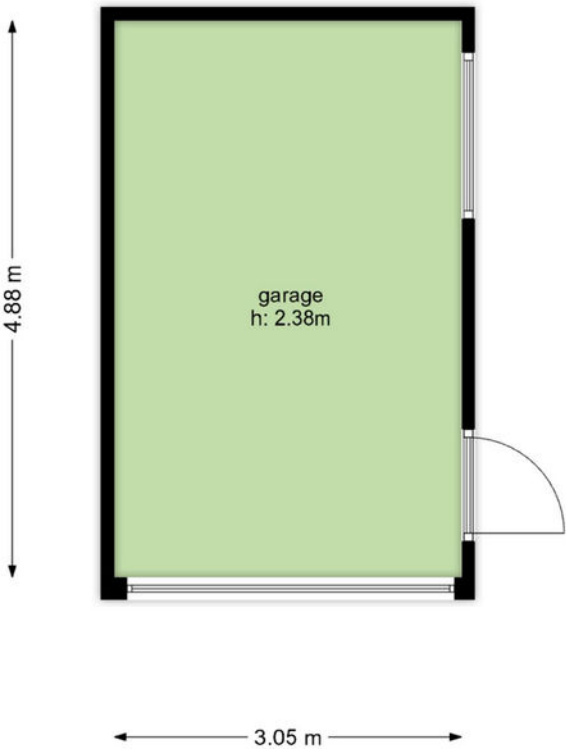


Plattegrond 2e verdieping



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

Plattegrond garage



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



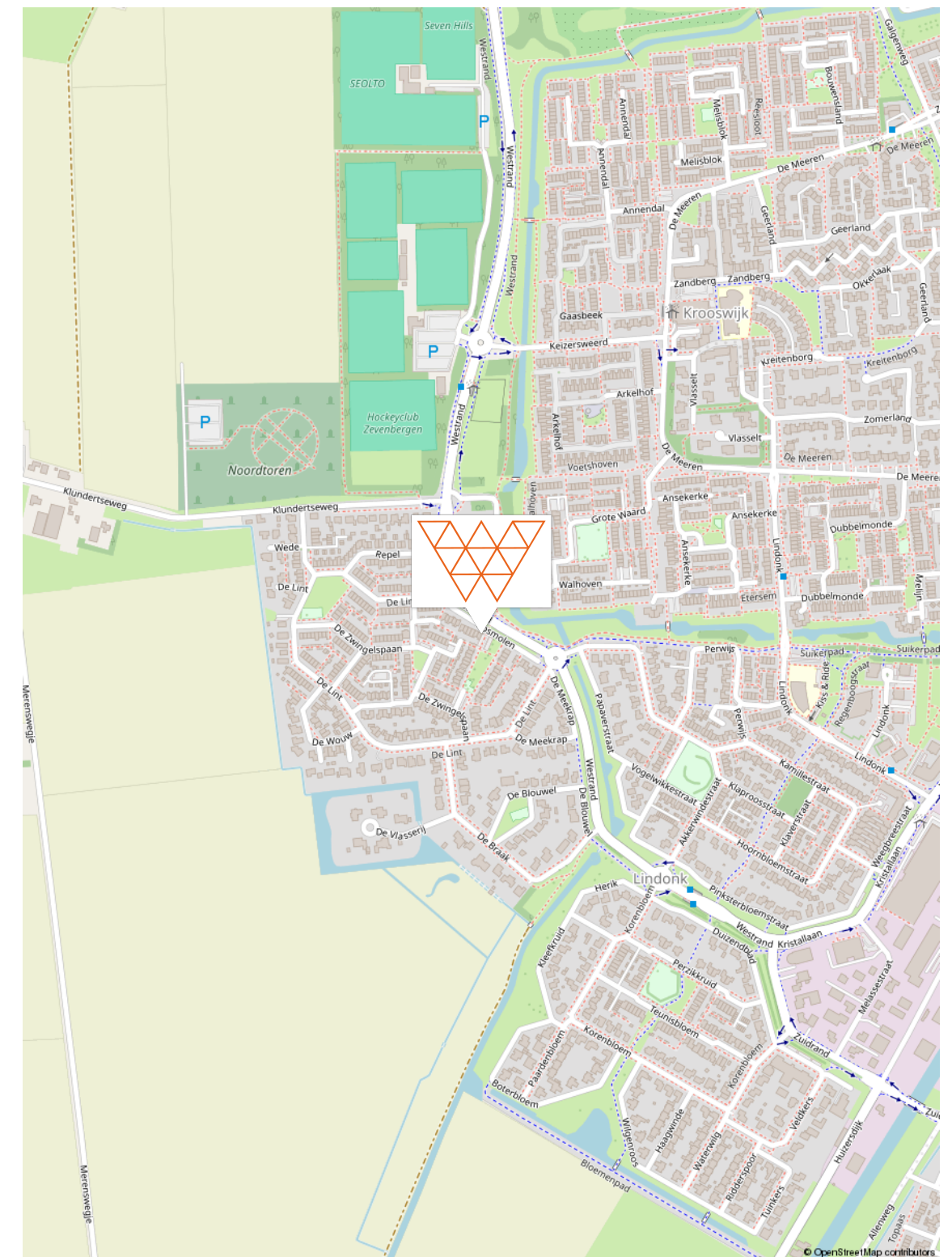


## Kadastrale kaart



## Locatie

**Rosmolen 22**  
4761 XC, Zevenbergen  
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
- Slimme Philips HUE lampen gehele woning incl. bridge			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Vloer Zolder	X		
Overig, te weten			
- Bank, tv-meubel, salontafel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijnklimaatkast	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			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Roekmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat			X
Zonnepanelen	X		
Laadpaalhouder incl. bekabeling	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			





## Lijst van zaken

## Aantekeningen

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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