



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Villa met
unieke
ligging!

Royaal wonen

Met liefde en in stijl gerenoveerd

Prachtige tuin

Originele details

Noordschans 99

Klundert

Vraagprijs € 880.000 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

Noordschans 99

Klundert

Van alle hedendaagse gemakken voorzien!

Meer informatie
over deze woning
vindt u op onze
website.

**Veel kijkplezier
gewenst!**

team Van Wensen.



In het kort

In het landelijke buitengebied van Klundert, aan de rand van het charmante dorp Noordschans, wacht een bijzondere woning op haar nieuwe eigenaar. Deze karakteristieke, vrijstaande villa ademt sfeer, klasse en rust. Tegelijkertijd is deze woning van alle hedendaagse gemakken voorzien, want de woning is de afgelopen jaren met passie, liefde en in stijl gerenoveerd. Dit alles met behoud van originele details zoals onder andere glas-in-loodramen, marmeren schouwen en en-suite deuren.



In het kort

De ligging is werkelijk uniek: je woont tussen water, uiterwaarden en de sfeer van een aantrekkelijk dorp. Op slechts een paar minuten van de jachthaven, aan een rustige dijk in een stiltegebied. Geniet elke dag opnieuw van het schitterende uitzicht vanaf het riante dakterras of kom tot rust in de prachtig aangelegde tuin rondom. Er is dus altijd een plek te kiezen met zon of schaduw, het beste van twee werelden.

Hier woont u royaal, privé en omgeven door natuur, met ruimte voor werk, hobby's, gasten óf mogelijkheden voor dubbele bewoning. Kortom een (t)huis om elke dag van te genieten, binnen én buiten!



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1910
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Schuur / berging	Voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	7
Inhoud	916 m ³
Perceeloppervlakte	1836 m ²
Woonoppervlakte	294 m ²

Energie & isolatie

Energie label	D
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, HR+ glas, HR++ glas, HR++ glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2025

Tuingegevens

Tuin	zijtuin
Tuin diepte / lengte	5400 cm
Tuin breedte	1400 cm
Ligging	zuid
Kwaliteit	verzorgd



Karakteristieke
vrijstaande villa!

Indeling

Begane grond:

Via de statige voordeur betreedt u de ruime ontvangsthal waar de klassieke trap met loper direct een gevoel van klasse oproepen. Vanuit de hal is de voorkamer te bereiken, de meterkast (14 groepen, 2x krachtstroom en 3 aardlekschakelaars), de werkkamer, de toiletruimte, de achterkamer en het souterrain via een vaste trap.

Aan de linkerkant van het pand vindt u de sfeervolle werk-/slaapkamer waar direct de mooie lambrisering en het maatwerk meubilair opvallen. Deze ruimte met uitzicht op de oprijlaan en de monumentale wilgen in de voortuin is ideaal voor thuiswerken of als bibliotheek, maar kan ook prima dienst doen als extra slaapkamer. Als je gasten wilt ontvangen is het voordeel dat deze ruimte vooraan in de woning ligt. Gasten hoeven dus niet het hele huis door. Aan de andere kant van de werkkamer is het toilet gelegen. De toiletruimte is fraai afgewerkt met stucwerk, een wandcloset en een stijlvolle wastafel.

Aan het einde van de schitterende hal opent een set prachtige stalen taatsdeuren

zich naar de woonkamer en de keuken. En wat een binnenkomst is dit. Let hier vooral op het mooi gevormde raam met glas in lood erboven. Aan de rechterkant is de originele en suite-indeling met dubbele deuren welke de royale voor- en achterkamer scheiden van elkaar. Elke ruimte is voorzien van een authentieke marmeren schouw met gashaard en ingebouwde kasten. Echt een heerlijk plek om in alle rust muziek te luisteren of een goede film te kijken. Ook hier weer de hoge ramen, deels met glas-in-lood, welke zorgen voor een warme lichtinval en een heerlijke sfeer geven. Aan de achterkant leiden openslaande deuren naar een charmant balkon met uitzicht op de parkachtig aangelegde tuin.

Via een open verbinding loopt u direct door naar de stijlvolle, moderne leefkeuken — een waar kookparadijs. Een keukenprins of -prinses komt hier helemaal aan zijn of haar trekken. Het grote kookeiland is afgewerkt met een chique granieten (Bianco Antico) werkblad, een geïntegreerde Bora-kookplaat met afzuiging en een comfortabele bar. De



keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Een zijdeur geeft direct toegang tot de tuin: ideaal voor zomerse diners buiten.

Eerste verdieping:

De brede overloop is een echte blikvanger, afgewerkt met een elegante visgraat parketvloer. Hier ervaart u direct het adembenemende uitzicht over de jachthaven en het stiltegebied dankzij de openslaande deuren naar het grote dakterras. Een perfecte plek voor een ontbijt in de ochtendzon of een glas wijn bij zonsondergang. Vanaf de overloop is een separate toiletruimte te bereiken. Aan de linkerzijde bevindt zich de grote master bedroom, voorzien van

airconditioning, vaste kasten en openslaande deuren naar het grote dakterras. De slaapkamer heeft een badkamer en-suite, wat een luxe. Deze riante badkamer is hoogwaardig afgewerkt met mooie materialen. Er is een vrijstaand ligbad, dubbele wastafel in schitterend houten meubel, inloopdouche, toilet en verder is er toegang tot een walk-in closet en balkon aan de voorzijde van de woning. In de badkamer is een COREtec vloer aanwezig en originele houten spanten zijn zichtbaar gehouden, wat een warme rustieke sfeer geeft aan het geheel. De tweede slaapkamer is eveneens royaal bemeten en heeft ook openslaande deuren naar het terras. Verder heeft deze slaapkamer ook de beschikking over een eigen praktische badkamer met douche, wastafel en separaat toilet



Souterrain:

Via een trap bereikt u deze multifunctionele ruimte met eigen badkamer en keukentje. Perfect als gastenverblijf, werk- en hobbyruimte, atelier, praktijk aan huis, slaap-/chillruimte voor oudere kinderen of (met wat aanpassingen) als dubbele bewoning.

Beneden komt u als eerste een grote hoeveelheid vaste kasten tegen. Een stukje verder is een sfeervolle (wijn)kelder met gewelfde plafonds. In het midden is een mooie grote open ruimte welke dienst kan doen voor diverse doeleinden. Achterin zijn twee keukenblokken geplaatst met inductiekookplaat, spoelbak en veel kastruimte. Via deze ruimte stap je in de mooie tuin.

Aangrenzend ligt een moderne ruime badkamer met wandcloset, dubbele wastafel en een inloopdouche. Hier vindt u ook de recent geplaatste Remeha Calenta Ace Matic HR combiketel (CW5, 2025) en de aansluiting voor de wasmachine.

Als laatste hebben we aan de rechterzijde nog een extra kamer — ideaal als slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

Tuin:

In de voortuin prijken twee mooie oude wilgen, die karakter en beschutting geven. Deze grote bomen geven echt cachet aan de woning. Bij aankomst is dit het statement voor iets unieks.

De fraai aangelegde parkachtige tuin rondom de woning is een oase van rust en groen. Dankzij het niveauverschil door de ligging aan de dijk is er volledige privacy, terwijl meerdere terrassen en zitplekken zorgen voor elk moment van de dag een perfecte plek in zon of schaduw.

Aan de zijkant van het perceel bevindt zich een dierenverblijf met kippenren – ideaal voor liefhebbers van het buitenleven.

De grote houten schuur/garage is een parel op zich: gebouwd met eiken balken, voorzien van dubbele beglazing, gevulde betonvloer, elektra en dubbele deuren (breed genoeg voor een aanhanger). Ook zijn er mantelbuizen naar de woning aangelegd voor toekomstige voorzieningen.

Daarnaast is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.

Algemeen:

- Dankzij de aanwezigheid van een Aquacell is het hele huis voorzien van kalkvrij water.





Entree

Via de statige voordeur betreedt u de ruime ontvangsthal waar de klassieke trap met loper direct een gevoel van klasse oproepen. Vanuit de hal is de voorkamer te bereiken, de meterkast (14 groepen, 2x krachtstroom en 3 aardlekschakelaars), de werkkamer, de toiletruimte, de achterkamer en het souterrain via een vaste trap.

Woonkamer

Aan het einde van de schitterende hal opent een set prachtige stalen taatsdeuren zich naar de woonkamer en de keuken. En wat een binnenkomst is dit. Let hier vooral op het mooi gevormde raam met glas in lood erboven. Aan de rechterzijde is de originele en suite-indeling met dubbele deuren welke de royale voor- en achterkamer scheiden van elkaar. Elke ruimte is voorzien van een authentieke marmeren schouw met gashaard en ingebouwde kasten.





Echt een heerlijk plek om in alle rust muziek te luisteren of een goede film te kijken. Ook hier weer de hoge ramen, deels met glas-in-lood, welke zorgen voor een warme lichtinval en een heerlijke sfeer geven. Aan de achterzijde leiden openslaande deuren naar een charmant balkon met uitzicht op de parkachtig aangelegde tuin.



IMPRESSIE

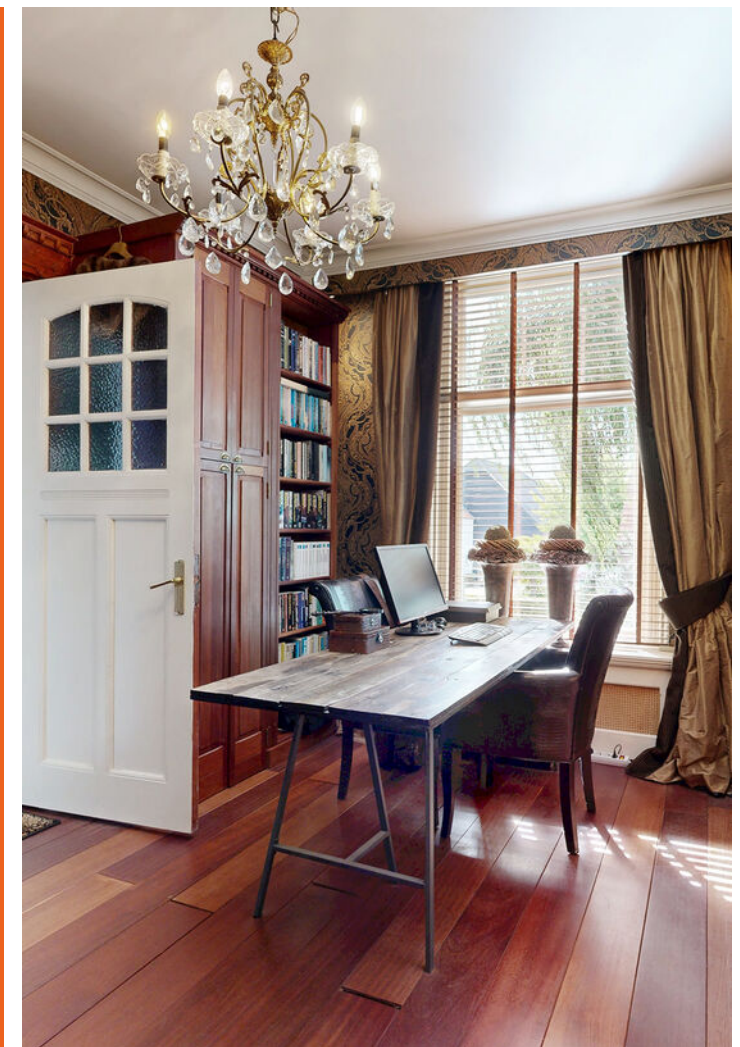






Werk-/slaapkamer

De sfeervolle werk-/slaapkamer waar direct de mooie lambrising en het maatwerk meubilair opvallen. Deze ruimte met uitzicht op de oprijlaan en de monumentale wilgen in de voortuin is ideaal voor thuiswerken of als bibliotheek, maar kan ook prima dienst doen als extra slaapkamer. Als je gasten wilt ontvangen is het voordeel dat deze ruimte vooraan in de woning ligt. Gasten hoeven dus niet het hele huis door.



Keuken

Via een open verbinding loopt u direct door naar de stijlvolle, moderne leefkeuken — een waar kookparadijs. Een keukenprins of -prinses komt hier helemaal aan zijn of haar trekken. Het grote kookeiland is afgewerkt met een chique granieten (Bianco Antico) werkblad, een geïntegreerde Bora-kookplaat met afzuiging en een comfortabele bar.





Slaapkamer

Aan de linkerzijde bevindt zich de grote master bedroom, voorzien van airconditioning, vaste kasten en openslaande deuren naar het grote dakterras. De slaapkamer heeft een badkamer en-suite, wat een luxe.



Eerste verdieping

De brede overloop is een echte blikvanger, afgewerkt met een elegante visgraat parketvloer. Hier ervaart u direct het adembenemende uitzicht over de jachthaven en het stiltegebied dankzij de openslaande deuren naar het grote dakterras. Een perfecte plek voor een ontbijt in de ochtendzon of een glas wijn bij zonsondergang. Vanaf de overloop is een separate toiletruimte te bereiken.





Badkamer 1

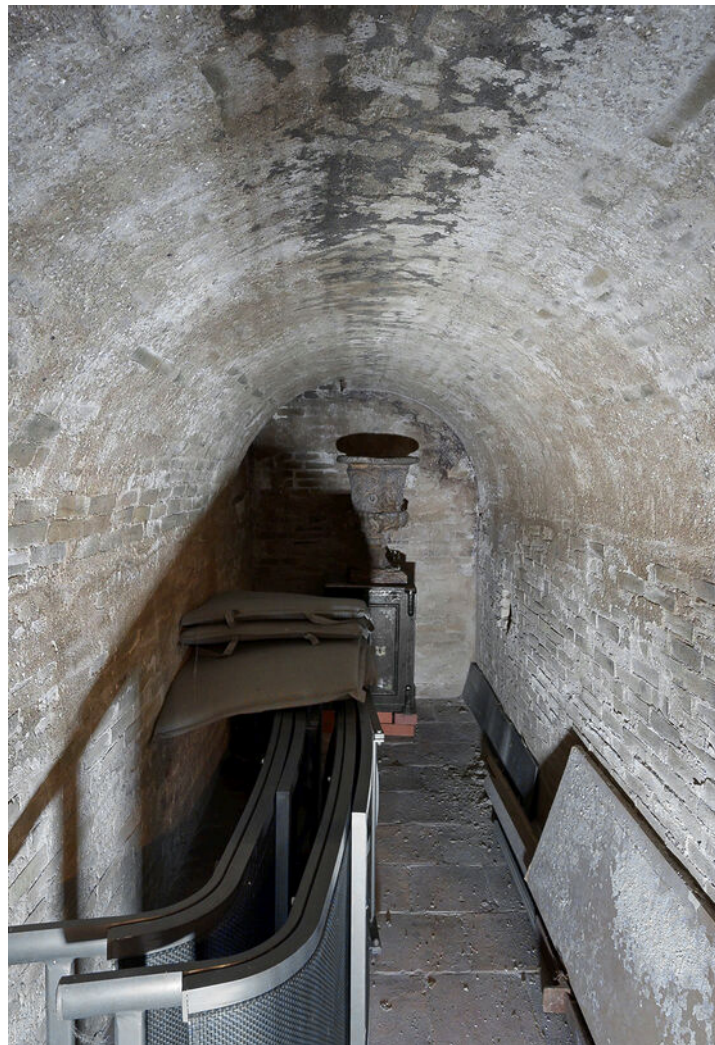
Deze riante badkamer is hoogwaardig afgewerkt met mooie materialen. Er is een vrijstaand ligbad, dubbele wastafel in schitterend houten meubel, inloopdouche, toilet en verder is er toegang tot een walk-in closet en balkon aan de voorzijde van de woning. In de badkamer is een COREtec vloer aanwezig en originele houten spanten zijn zichtbaar gehouden, wat een warme rustieke sfeer geeft aan het geheel.



Slaapkamer met badkamer 2

De tweede slaapkamer is eveneens royaal bemeten en heeft ook openslaande deuren naar het terras. Verder heeft deze slaapkamer ook de beschikking over een eigen praktische badkamer met douche, wastafel en separaat toilet





Souterrain

Via een trap bereikt u deze multifunctionele ruimte met eigen badkamer en keukentje. Perfect als gastenverblijf, werk- en hobbyruimte, atelier, praktijk aan huis, slaap-/chillruimte voor oudere kinderen of (met wat aanpassingen) als dubbele bewoning.

Beneden komt u als eerste een grote hoeveelheid vaste kasten tegen. Een stukje verder is een sfeervolle (wijn)kelder met gewelfde plafonds

In het midden is een mooie grote open ruimte welke dienst kan doen voor diverse doeleinden. Achterin zijn twee keukenblokken geplaatst met inductiekookplaat, spoelbak en veel kastruimte. Via deze ruimte stap je in de mooie tuin.





Slaapkamer

Als laatste hebben we aan de rechterzijde nog een extra kamer — ideaal als slaapkamer, werk- of hobbyruimte.



Badkamer 3

Aangrenzend ligt een moderne ruime badkamer met wandcloset, dubbele wastafel en een inloopdouche. Hier vindt u ook de recent geplaatste Remeha Calenta Ace Matic HR combiketel (CW5, 2025) en de aansluiting voor de wasmachine.





Tuin

In de voortuin prijken twee mooie oude wilgen, die karakter en beschutting geven. Deze grote bomen geven echt cachet aan de woning. Bij aankomst is dit het statement voor iets unieks.



De grote houten schuur/garage is een parel op zich: gebouwd met eiken balken, voorzien van dubbele beglazing, gevulde betonvloer, elektra en dubbele deuren (breed genoeg voor een aanhanger). Ook zijn er mantelbuizen naar de woning aangelegd voor toekomstige voorzieningen.

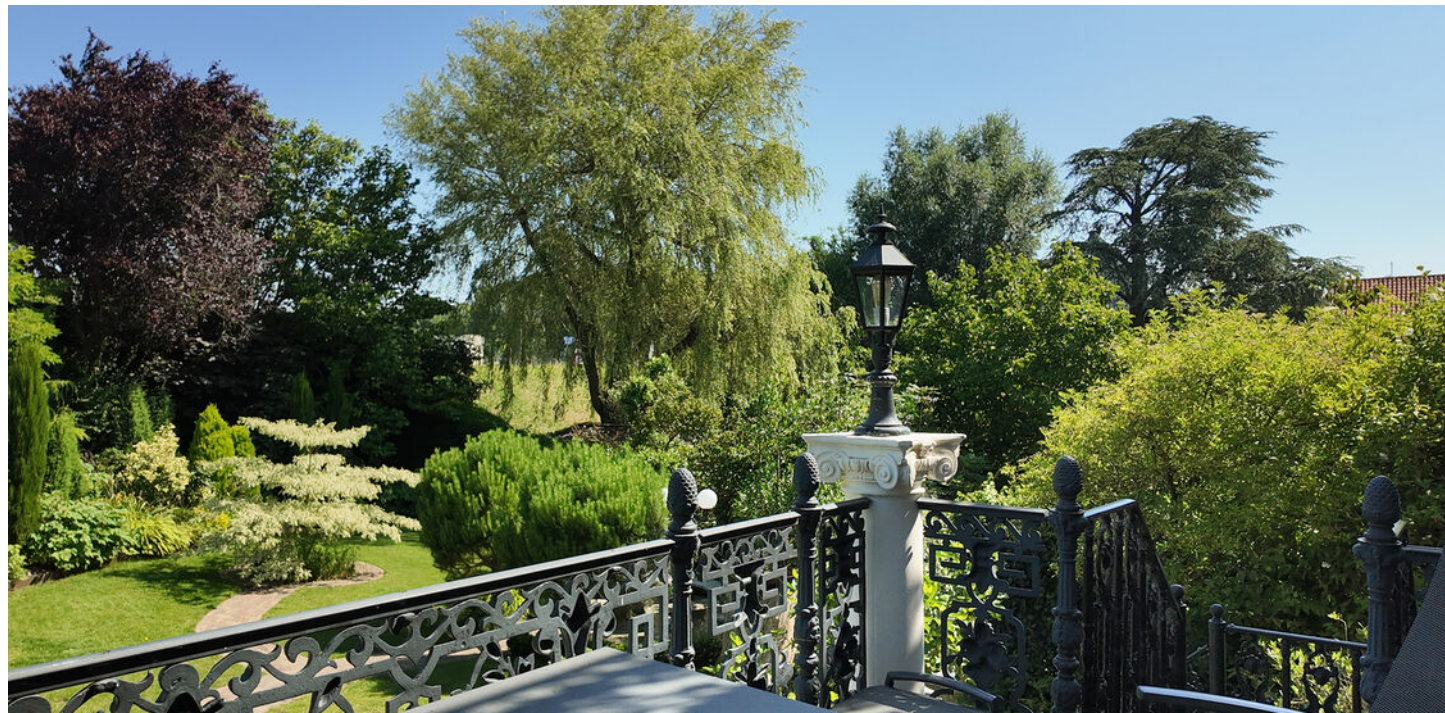
Daarnaast is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.





De fraai aangelegde parkachtige tuin rondom de woning is een oase van rust en groen. Dankzij het niveauverschil door de ligging aan de dijk is er volledige privacy, terwijl meerdere terrassen en zitplekken zorgen voor elk moment van de dag een perfecte plek in zon of schaduw.







Plattegrond begane grond



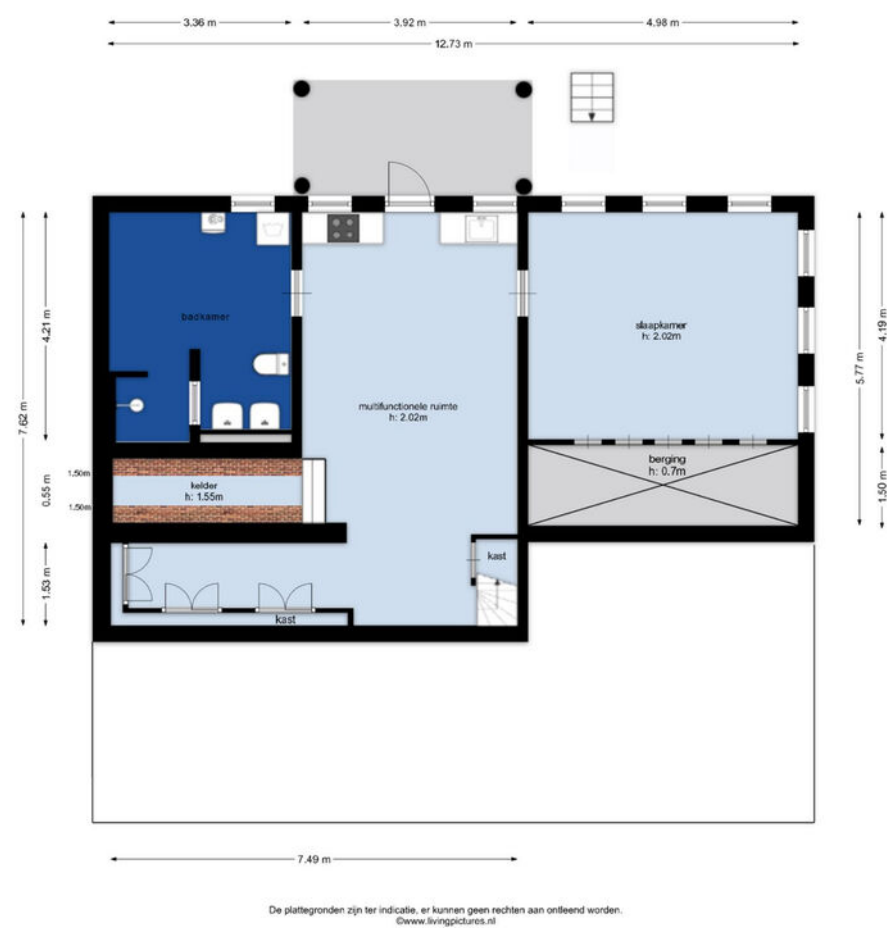
Plattegrond 1e verdieping



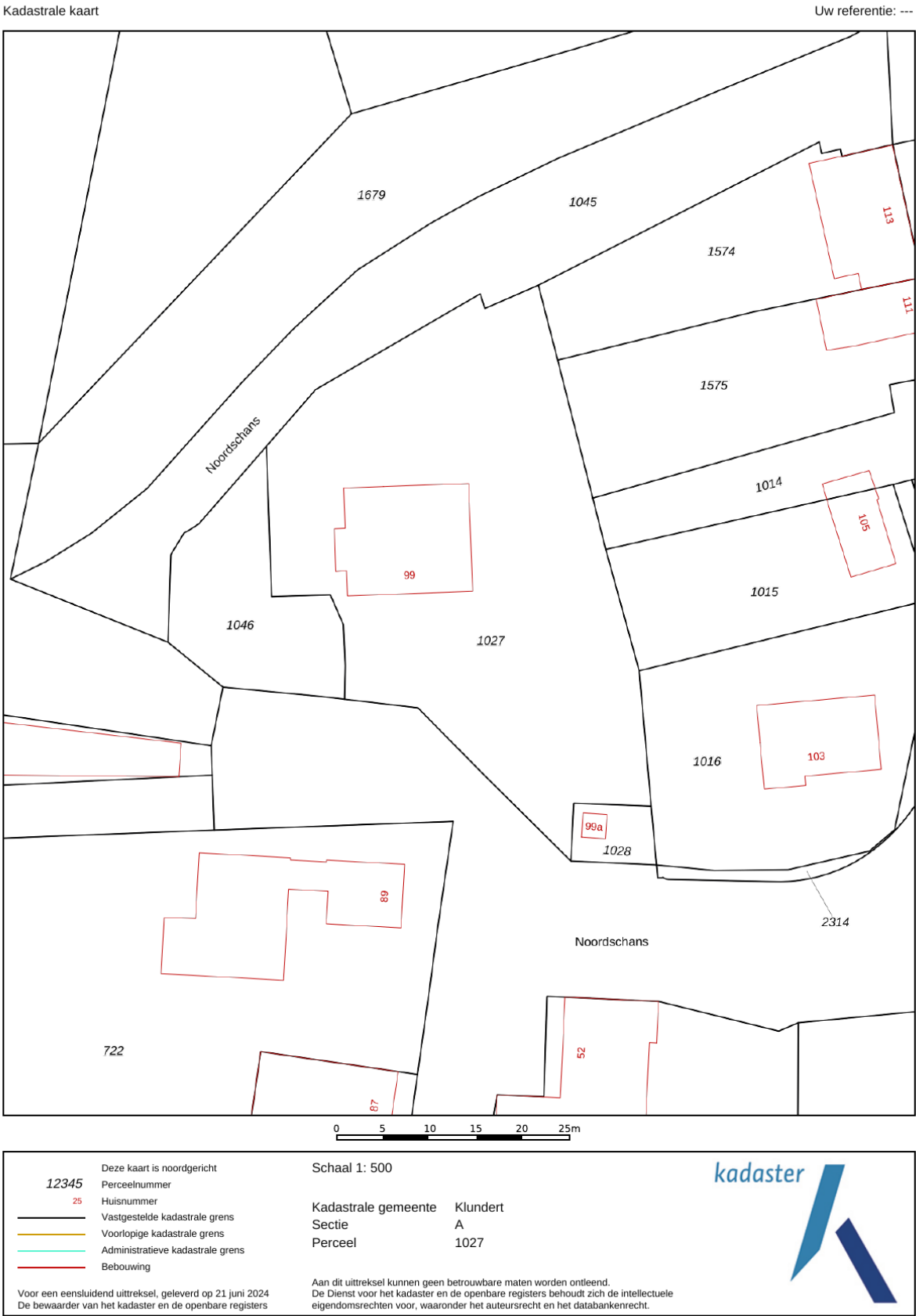
Plattegrond 1e verdieping (impressie)



Plattegrond souterrain



Kadastrale kaart



Locatie

Noordschans 99
4791 RG, Klundert
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Diverse zaken in overleg over te nemen			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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. Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail 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 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



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen uitkomen