



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Uniek perceel  
van 3000m<sup>2</sup>!

Vrijstaande villa

Bad- en slaapkamer begane grond

Grote garage

Parkachtige tuin

**Achterstraat 20 a**  
Willemstad

Vraagprijs € 1.650.000 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

**Achterstraat 20 a**  
Willemstad

*Een van de mooiste plekjes  
binnen de historische  
Willemstadse vesting!*

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

Op een van de mooiste plekjes binnen de historische Willemstadse vesting staat op een uniek perceel, van bijna 3.000m2 eigen grond, deze prachtige in 1977 stijlvol gebouwde vrijstaande villa met grote garage en riant parkeermogelijkheden op eigen erf. Buiten het gevoel om te wonen in een park met volop groen en zicht op de vestingwallen, binnen de beleving van een echte villa met zeer royale ruimtes, een fraaie vide en niet te vergeten 2 slaapkamers en een badkamer op de begane grond. Voorzieningen zoals de supermarkt, restaurants en de historische haven liggen allemaal op loopafstand. Ook uitvalswegen zoals naar Rotterdam, Dordrecht, Breda enz. liggen gunstig binnen een cirkel van zo'n 30-40 minuten rijden.



# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1977
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in centrum
Garage	Voorzien van verwarming, elektra, water en met een vliering
Schuur / berging	Voorzien van verwarming, elektra en water

## Maten object

Aantal kamers	8
Inhoud	1165 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	2972 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	273 m <sup>2</sup>

## Energie & isolatie

Energielabel	<b>D</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel, open haard
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Bouwjaar C.V. ketel	2019

## Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	6500 cm
Tuin breedte	6100 cm
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	verzorgd



*In marmer  
uitgevoerde  
badkamer!*

## Indeling

### Begane grond:

Entree, riante hal met vaste trap naar de eerste verdieping, meterkast (14 groepen en 3 aardlekschakelaars), openslaande tuindeur naar de schitterende achtertuin, toegang tot de keuken, de woonkamer, de badkamer, het toilet en 2 slaapkamers waaronder de master bedroom.

Maar we starten in de keuken. Een heerlijke woonkeuken met boeren plavuizen en een ruime in hoek opgestelde houten keukeninrichting voorzien van een oven, een vaatwasmachine, een inductiekookplaat, een afzuigkap en een koelkast. Het werkblad is geheel uitgevoerd in graniet.

Dan de woonkamer. Die straalt sfeer en warmte uit. Precies zoals het hoort bij zo'n mooie plek binnen de vesting. De vloer loopt door vanuit de keuken, de vide geeft een ruimtelijk gevoel en de klassieke schouw met open haard maakt het plaatje helemaal af. Door de ramen met een roedeverdeling komt veel licht. Dit maakt de woonkamer tot een heerlijke verblijfsruimte.

Nog zo'n mooie ruimte vinden we achter de woonkamer. Een stijlvolle aangebouwde serre met ook hier weer karakteristieke balken in het zicht, een hoog plafond en grote raampartijen met zicht op de parktuin welke deze ruimte tot een unieke plek maakt. Heerlijk in de winter met de tweede open haard aan, maar ook in de zomer dankzij de dubbele schuifpui welke open gezet kan worden.

Tot slot is vanuit de serre de aangebouwde garage te bereiken met een royaal entresol. De garage is net als de woning uitgevoerd in spouw, te bereiken met brede houten deuren en dient ook meteen als bijkeuken met de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Terug naar de hal. Vanuit de hal is het betegelde toilet met fontein te bereiken.

Tevens is de in marmer uitgevoerde badkamer te bereiken met groot hoekbad, een wastafelmeubel met twee wastafels, een separate douche, het toilet met wandcloset, een bidet en een extra badkamer wandmeubel met grote spiegel.

Vanuit de badkamer is de masterbedroom te bereiken met openslaande deuren naar de achtertuin, een plavuizen vloer met vloerverwarming, airconditioning en toegang tot de tweede slaapkamer welke thans in gebruik is als kleedkamer met een grote schuifwandenkast.

### Eerste verdieping:

Middels vaste trap te bereiken verdieping met een grote open kamer voorzien van 2 dakkapellen en een deur naar het platte dak. Vanuit de open ruimte is een slaapkamer met dakkapel te bereiken en met een doorloop naar de vide met een fraaie kantoorruimte, fijne bergruimtes en zicht op de prachtige dakconstructie.

Via de vide is nog een mooie slaapkamer aan de achterzijde te bereiken met een

dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

### Voortuin:

Midden in de vesting en op loopafstand van de supermarkt met ruime parkeergelegenheid op eigen erf voor tenminste 4-5 auto's. Dankzij de bomen aan de voorzijde ligt de woning een beetje verscholen. Ideaal voor de privacy.

### Parktuin achterzijde:

Deze tuin is werkelijk uniek. Een compleet park met prachtige fruitbomen, gazon, borders, een jacuzzi en een veranda. Tevens is de tuin aangelegd met diverse terrassen, een houten berging en een hobby kas. Vanuit de tuin is het uitzicht over de historische vestingwallen absoluut indrukwekkend.



Vanuit de tuin is ook de aan de garage aangebouwde berging te bereiken met de CV ketel en aangesloten boiler (Nefit HR combi 2019). Deze ruimte is ook perfect voor het opslaan van tuingereedschappen.

Daarnaast is het perceel meer dan groot genoeg om wat hobbydieren zoals geiten, kippen enz. te houden. Ook in het dierenverblijf staan volwassen bomen, leibomen en ligt er een vijver. Tot slot staat er ook een schuilhut.

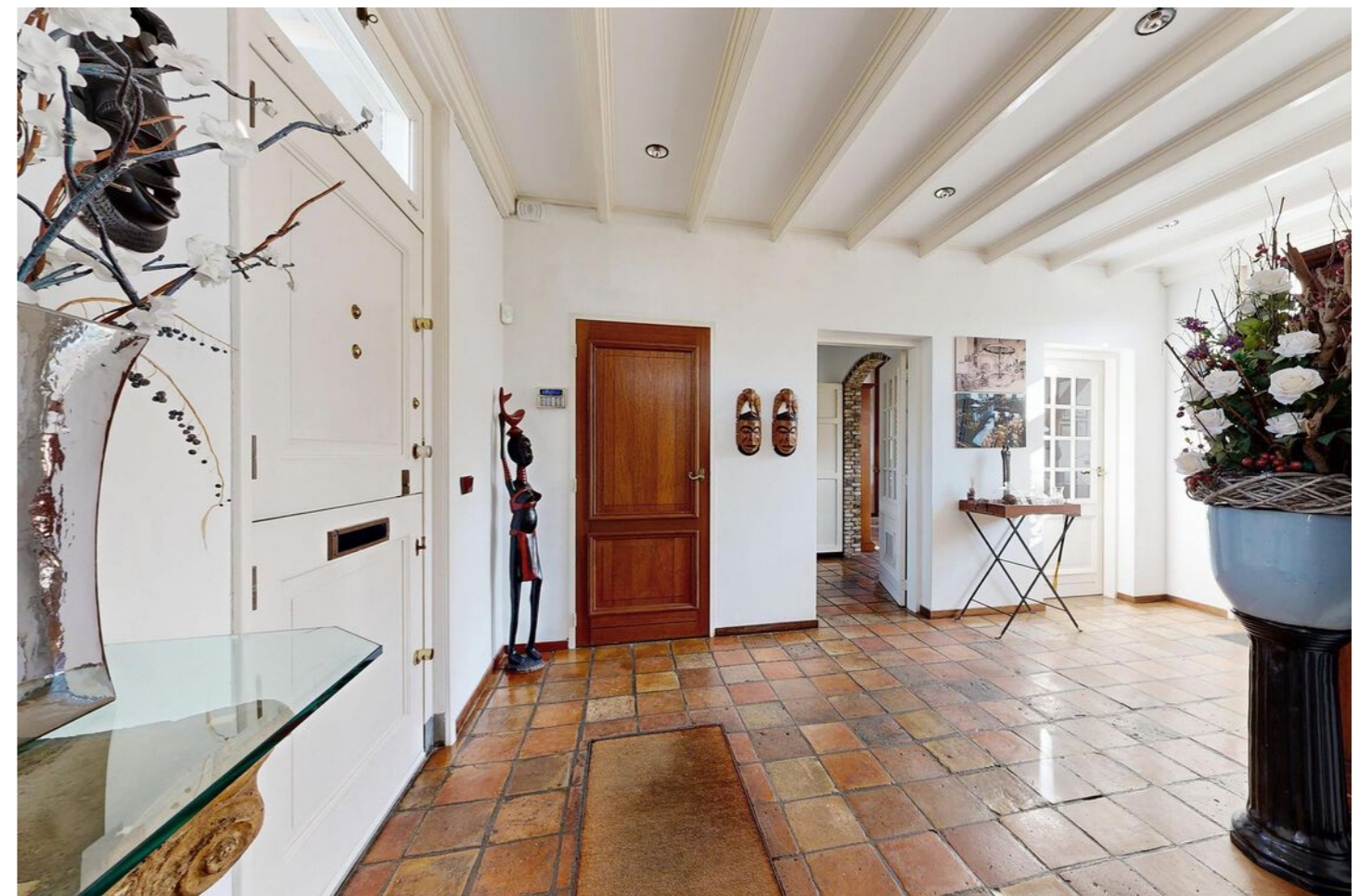
### Algemeen:

- Tegen de achtergevel is een uitstortgootsteen aanwezig en een buitendouche met warm en koud stromend water.
- Naast de serre staat een frame waaronder het in de zomer heerlijk toeven is onder de wijnranken;
- In de tuin zijn diverse elektrapunten aanwezig.



### Entree

Entree, riante hal met vaste trap naar de eerste verdieping, meterkast (14 groepen en 3 aardlekschakelaars), openslaande tuindeur naar de schitterende achtertuin, toegang tot de keuken, de woonkamer, de badkamer, het toilet en 2 slaapkamers waaronder de master bedroom.

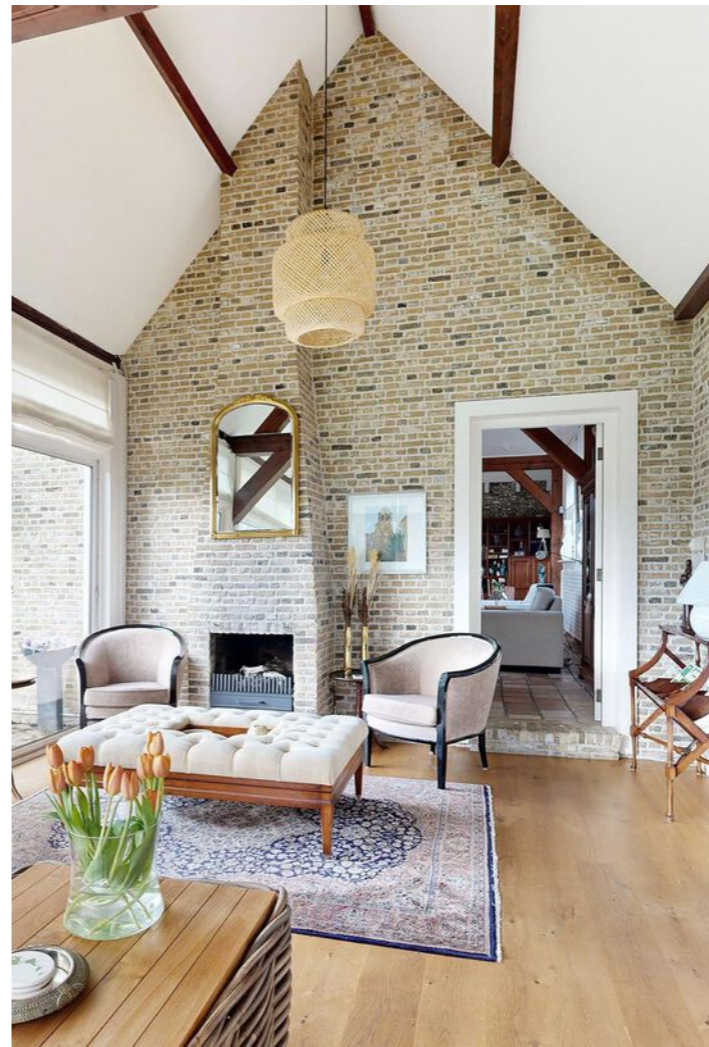




## Woonkamer

Maar we starten in de woonkamer. Die straalt sfeer en warmte uit. Precies zoals het hoort bij zo'n mooie plek binnen de vesting. De vloer loopt door vanuit de keuken, de vide geeft een ruimtelijk gevoel en de klassieke schouw met open haard maakt het plaatje helemaal af. Door de ramen met een roedeverdeling komt veel licht. Dit maakt de woonkamer tot een heerlijke verblijfsruimte.





## Serre

Nog zo'n mooie ruimte vinden we achter de woonkamer. Een stijlvolle aangebouwde serre met ook hier weer karakteristieke balken in het zicht, een hoog plafond en grote raampartijen met zicht op de parktuin welke deze ruimte tot een unieke plek maakt. Heerlijk in de winter met de tweede open haard aan, maar ook in de zomer dankzij de dubbele schuifpui welke open gezet kan worden.





## Keuken

Dan de keuken. Een heerlijke woonkeuken met boeren plavuizen en een ruime in hoek opgestelde houten keukeninrichting voorzien van een oven, een vaatwasmachine, een inductiekookplaat, een afzuigkap en een koelkast. Het werkblad is geheel uitgevoerd in graniet.





# Toiletruimte

Terug naar de hal. Vanuit de hal is het betegelde toilet met fontein te bereiken.





## Slaapkamer

Deze slaapkamer is thans in gebruik als kleedkamer en is voorzien van een grote schuifwandenkast.



## Masterbedroom

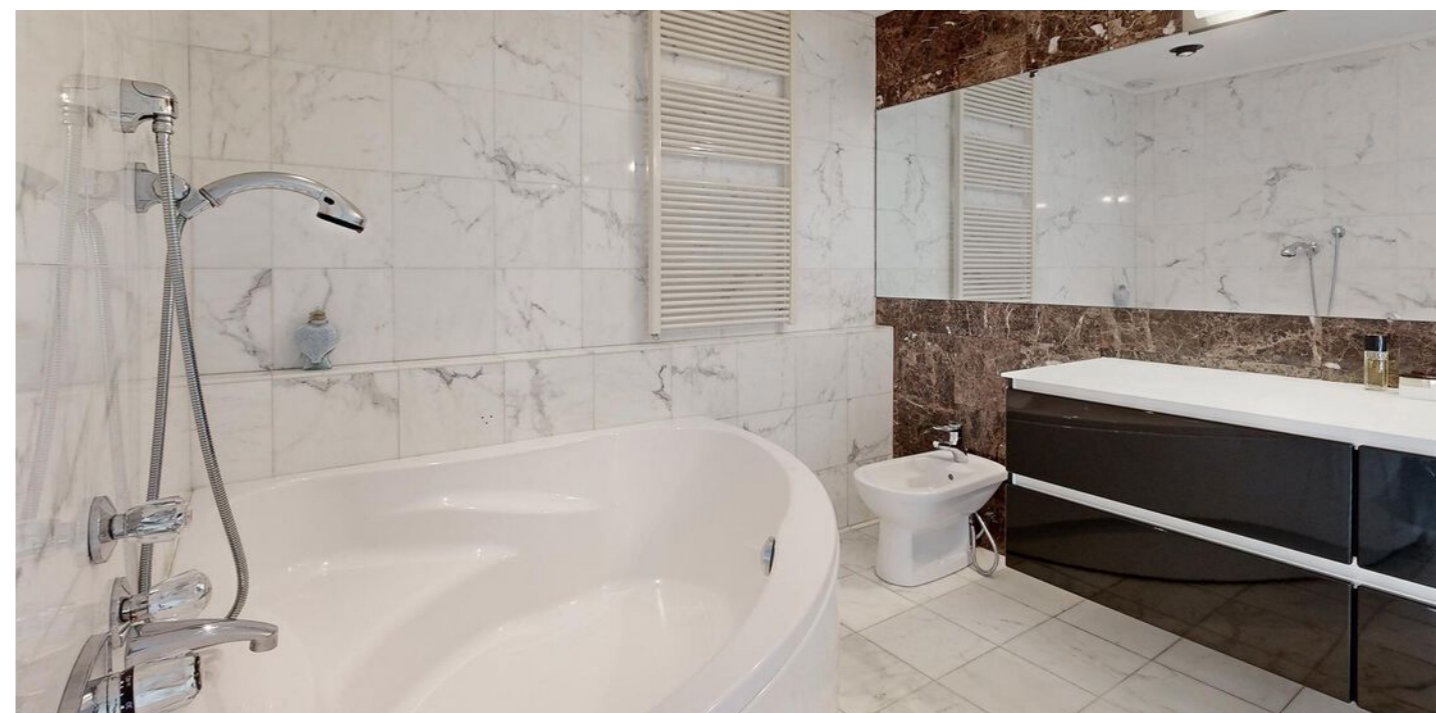
De masterbedroom heeft openslaande deuren naar de achtertuin, een plavuizen vloer met vloerverwarming, airconditioning. Ook is er vanuit deze kamer toegang tot de badkamer.





## Badkamer

De in marmer uitgevoerde badkamer is voorzien van een groot hoekbad, een wastafelmeubel met twee wastafels, een separate douche, het toilet met wandcloset, een bidet en een extra badkamer wandmeubel met grote spiegel.





## Eerste verdieping

Middels vaste trap te bereiken verdieping met een grote open kamer voorzien van 2 dakkapellen en een deur naar het platte dak. Vanuit de open ruimte is een slaapkamer met dakkapel te bereiken en met een doorloop naar de vide met een fraaie kantoorruimte, fijne berguimtes en zicht op de prachtige dakconstructie. Via de vide is nog een mooie slaapkamer aan de achterzijde te bereiken met een dakraam en berguimte achter de knieschotten.









### Tuin

Deze tuin is werkelijk uniek. Een compleet park met prachtige fruitbomen, gazon, borders, een jacuzzi en een veranda. Tevens is de tuin aangelegd met diverse terrassen, een houten berging en een hobby kas. Vanuit de tuin is het uitzicht over de historische vestingwallen absoluut indrukwekkend. Daarnaast is het perceel meer dan groot genoeg om wat hobbydieren zoals geiten, kippen enz. te houden. Tot slot staat er ook een schuilhut.

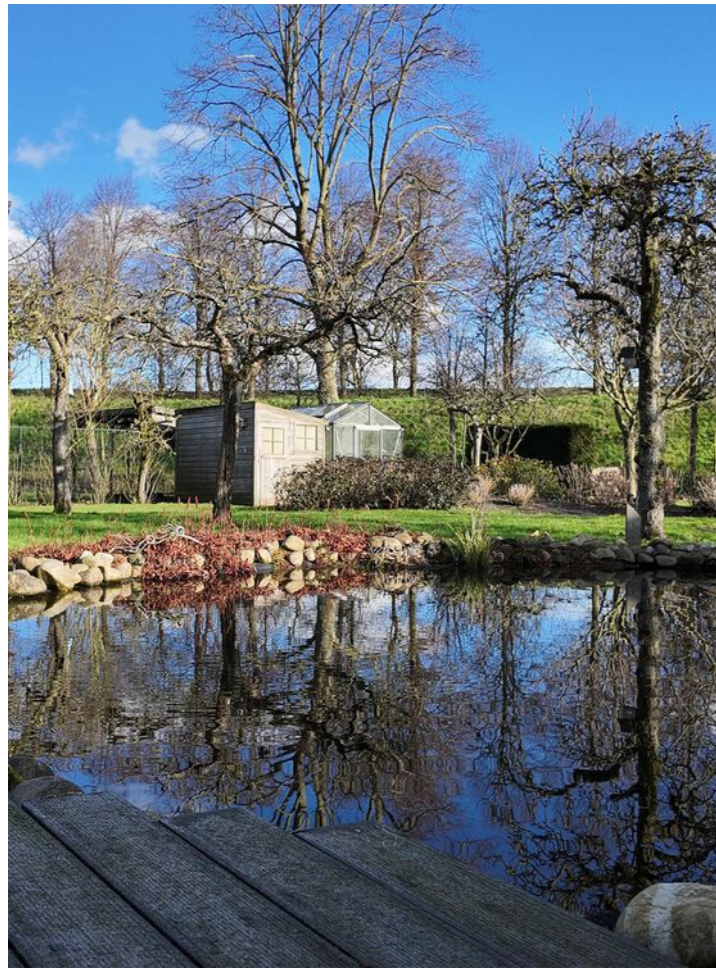




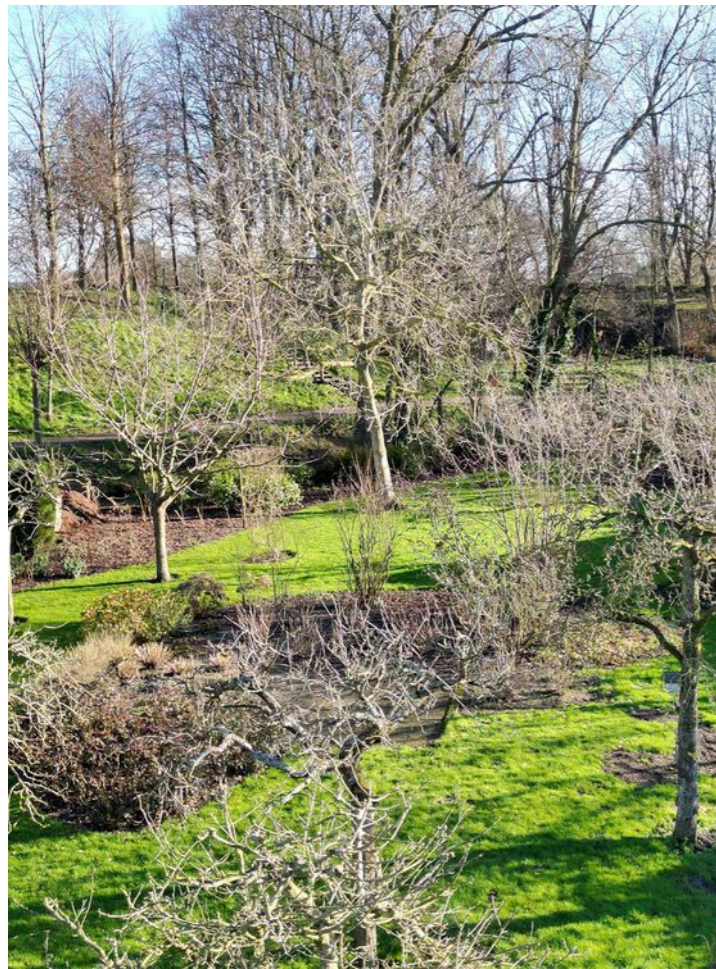
### Berging

Vanuit de tuin is ook de aan de garage aangebouwde berging te bereiken met de CV ketel en aangesloten boiler (Nefit HR combi 2019). Deze ruimte is ook perfect voor het opslaan van tuingereedschappen.











## Voortuin

Midden in de vesting en op loopafstand van de supermarkt met ruime parkeergelegenheid op eigen erf voor tenminste 4-5 auto's. Dankzij de bomen aan de voorzijde ligt de woning een beetje verscholen. Ideaal voor de privacy.





## Garage

Dan is er nog de aangebouwde garage te bereiken met een royaal entresol. De garage is net als de woning uitgevoerd in spouw, te bereiken met brede houten deuren en dient ook meteen als bijkeuken.

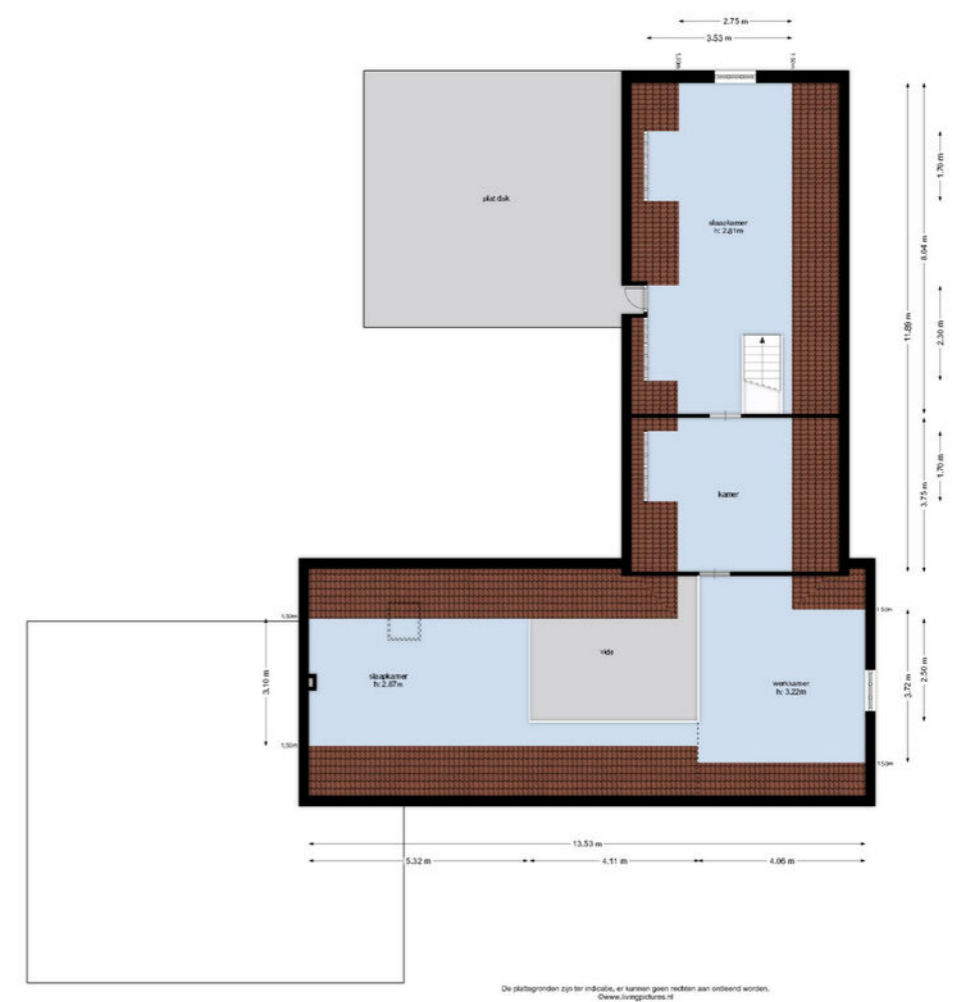




## Plattegrond begane grond



## Plattegrond 1e verdieping



# Kadastrale kaart



# Locatie

**Achterstraat 20 a**  
4797 AR, Willemstad  
Noord-Brabant



# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hal/garderobe kast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Bidet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		



# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	x		
- boiler	x		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Lantaarnpaal blijft	x		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Broei)kas	x		
Kippenhok,	x		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	x		
- vlaggenmast(houder)	x		
- Tuinmeubelen			x



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