



WONEN

WOLKAMMERWEG 21 3615 CE WESTBROEK

*VERKEERSLUW EN
KINDVRIENDERLIJK
GELEGEN*

4 SLAAPKAMERS

TUIN OP ZUID-OOST



WELKOM THUIS



RE/MAX

RE/MAX Optimus Makelaars
085-2130300
optimusmakelaars@remax.nl
makelaars-in-brabant.nl

WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!



Is dit jouw droomhuis?



RE/MAX Optimus Makelaars is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

Volg en like ons online



<https://www.instagram.com/ad.krijnen.remax.makelaar/>



<https://facebook.com/adkrijneremax>



www.adkrijnen.nl



WOONOPPERVLAKTE

112 m²

INHOUD

425 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

149 m²

BOUWJAAR

1980

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



VERWARMING:
2021

ENERGIELABEL:
C

TUINLIGGING:
ZUID-OOST

PARKEREN:
NABIJ DE WONING

BERGING:
JA



KOM VERDER

WOLKAMMERWEG 21

Ruime gezinswoning met tuin

- Zoek je een ruime hoekwoning met extra veel lichtinval?
- Wil je wonen in een rustige, kindvriendelijke wijk met een speeltuintje om de hoek?
- Hou je van een zonnige tuin met openslaande deuren naar de woonkamer?
- Droom je van vier slaapkamers zodat iedereen zijn eigen plek heeft?
- Vind je het fijn om dichtbij het centrum van Utrecht te wonen, maar toch in een rustige omgeving?
- Wil je een huis met een recente cv-ketel (2021) voor optimaal comfort?
- Zoek je een woning met een inpandige berging die je makkelijk bij de woonruimte kunt betrekken?
- Heb je een motor en wil je die veilig achterom kunnen parkeren?
- Vind je het handig om snel op de A27 te zitten voor woon-werkverkeer?

Heb je meer dan 1 keer JA IK WIL gezegd op deze vragen, dan is dit wellicht je nieuwe droomhuis.

Kenmerken van deze woning:

- Uitgebouwde hoekwoning met extra ruimte en openslaande tuindeuren naar de zonnige tuin.
- Gelegen in een rustige, verkeersluwe wijk met een speeltuintje naast de deur - ideaal voor gezinnen.
- Slechts 15 minuten van het bruisende centrum van Utrecht, perfect voor een dagje stad.
- 4 ruime slaapkamers, zodat iedereen in het gezin een eigen plek heeft.
- Cv-ketel uit 2021, dus je zit er warmpjes bij zonder zorgen over onderhoud.
- Inpandige berging die eenvoudig bij de woning getrokken kan worden voor nog meer leefruimte.
- Achterom bereikbaar, ook geschikt voor het veilig stallen van je motor.
- Voldoende parkeergelegenheid vlakbij, dus nooit stress over waar je de auto kwijt kunt.
- Op slechts 5 minuten van de A27, ideaal voor forenzen.

Deze woning is, ondanks voorgaande poging, met geen pen te beschrijven :-). Wacht niet langer en maak een afspraak! Neem contact op met Ad Krijnen, de ADnormale makelaar bij REMAX en de Langstraat. Ad is 365 dagen per jaar bereikbaar en flexibel met bezichtigingen, ook 's avonds of in het weekend. Dus neem vandaag nog contact op en zet je eerste stap naar jouw nieuwe thuis!



VRAAGPRIJS
€ 480.000 K.K.



**UITGEBOUWDE
WOONKAMER**



OPEN KEUKEN

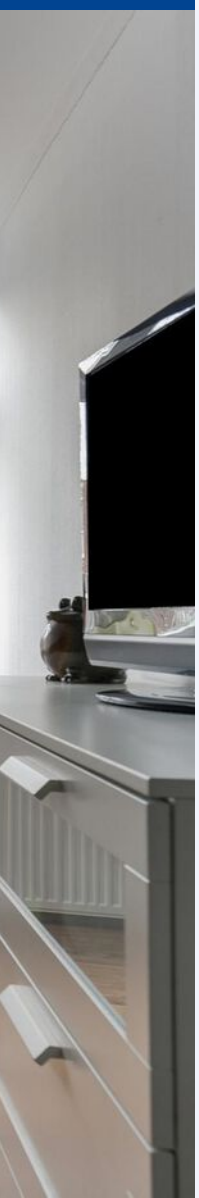




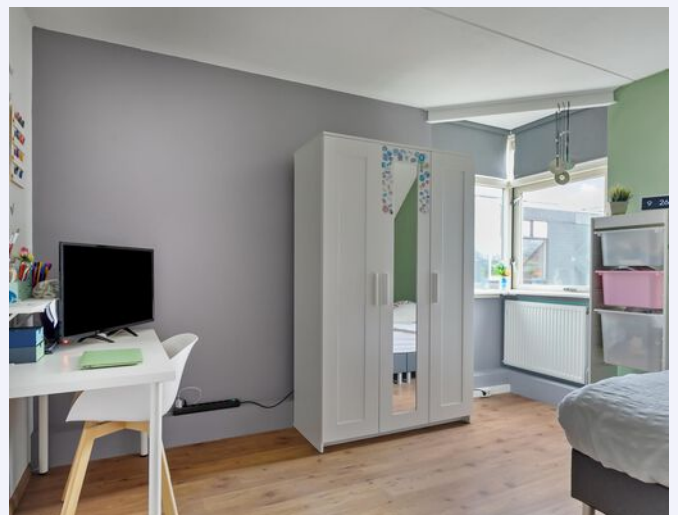
**3 SLAAPKAMERS
OP DE
1ste VERDIEPING**



4 SLAAPKAMERS TOTAAL

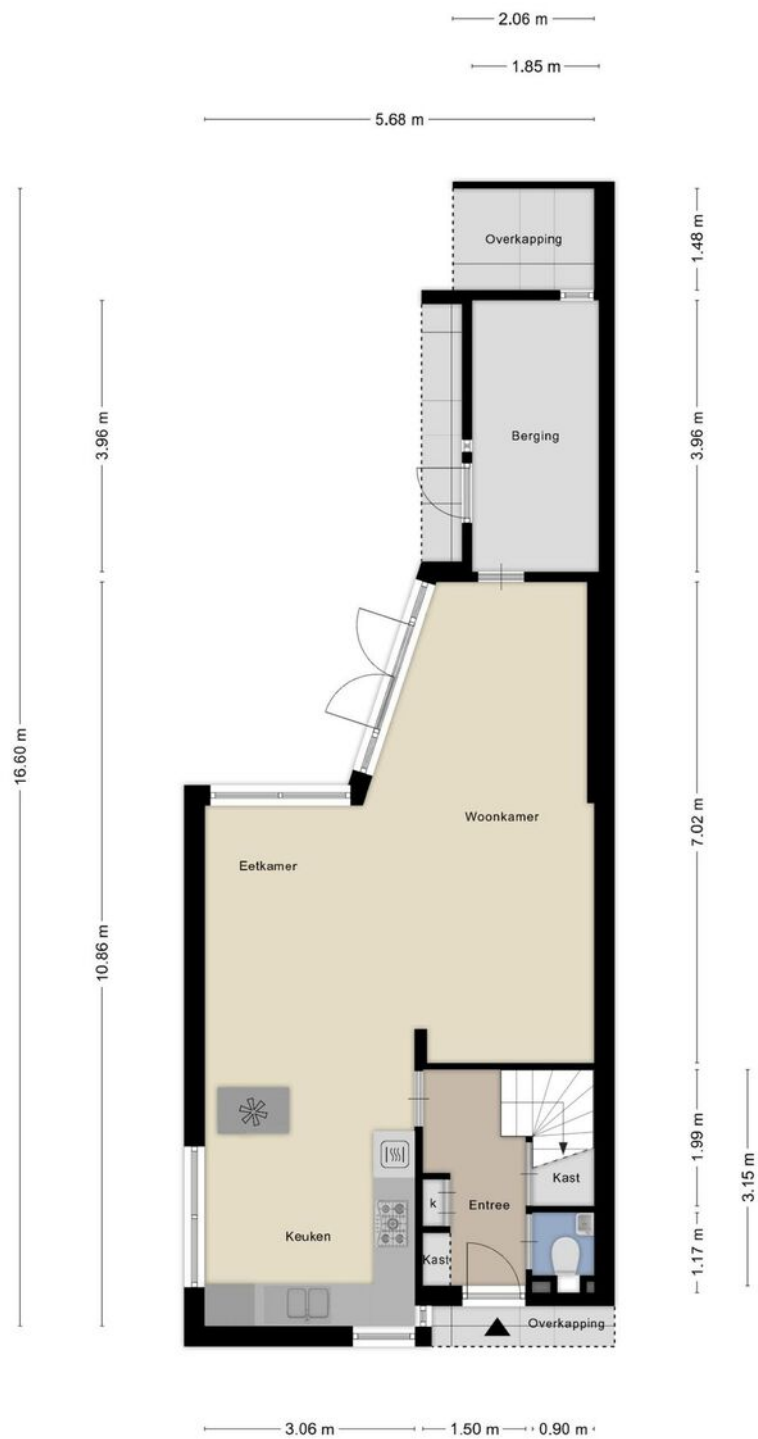


4de
SLAAPKAMER
OP
ZOLDER





PLATTEGROND



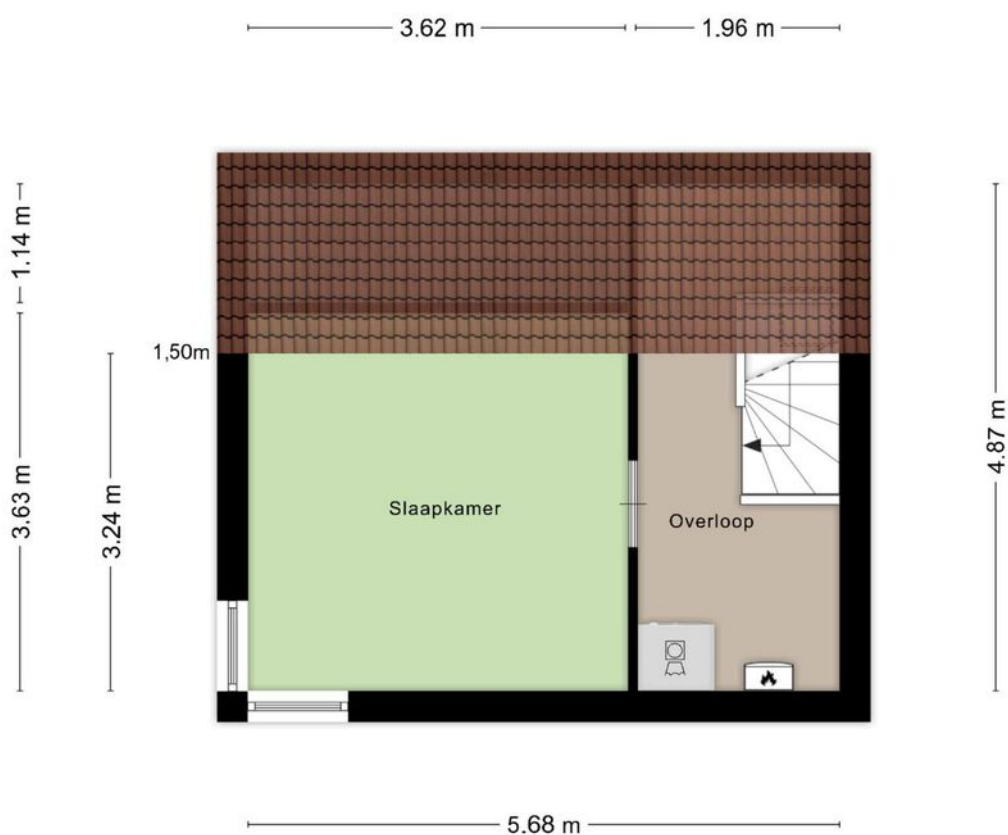
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



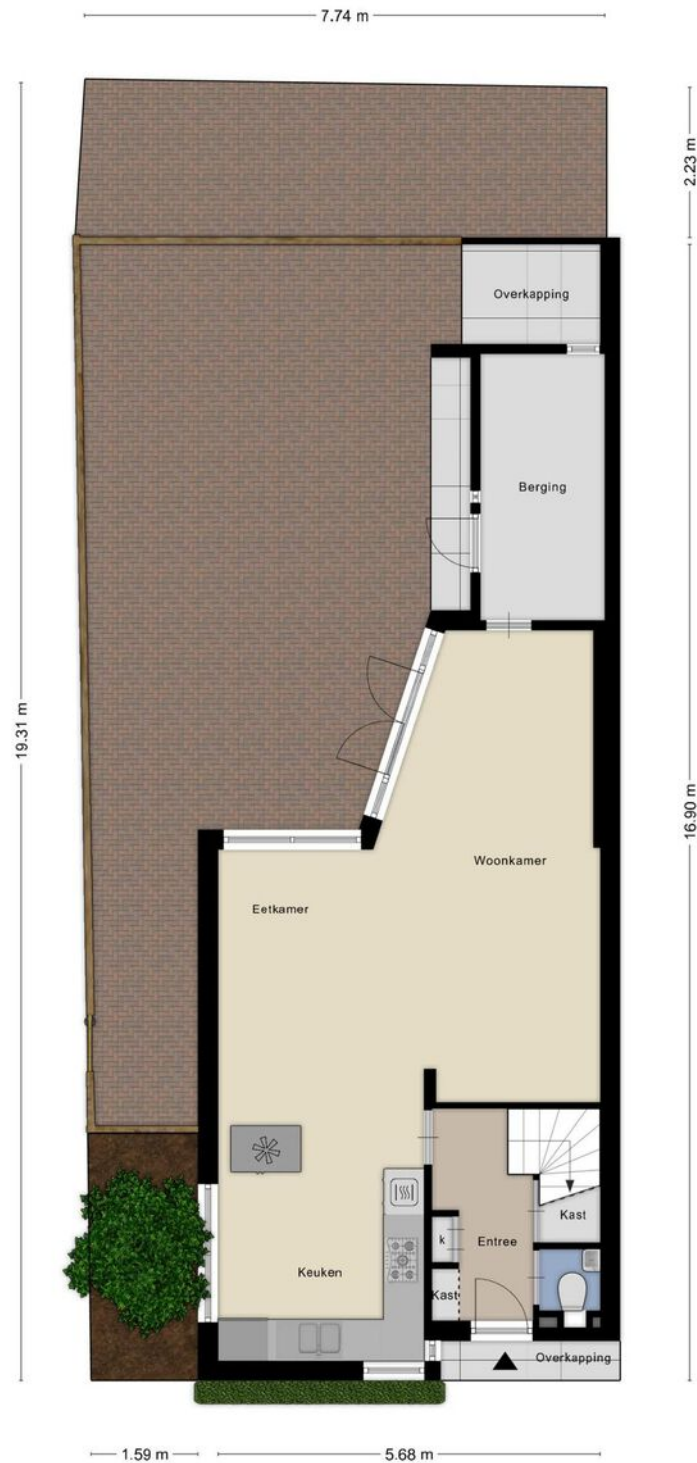
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

WOLKAMMERWEG 21 WESTBROEK

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente	Maartensdijk
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	K
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	1147
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

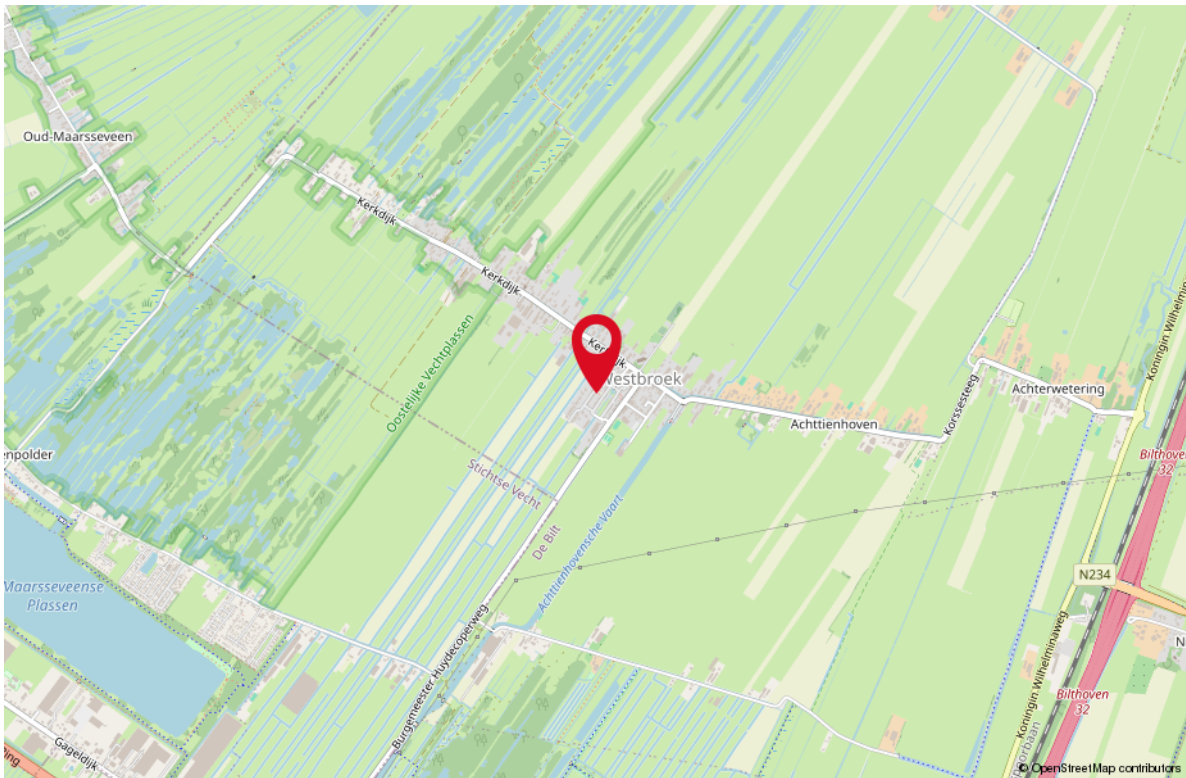
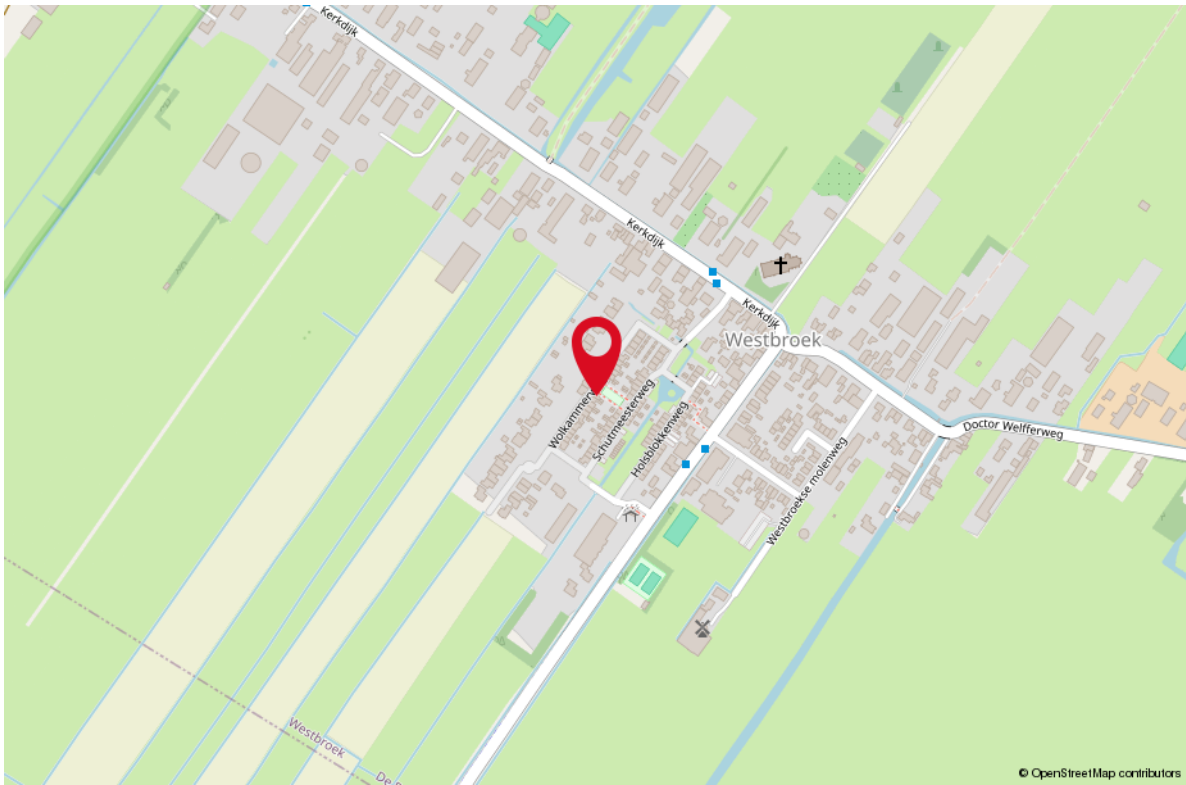
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



LOCATIE OP DE KAART

WOLKAMMERWEG 21 WESTBROEK



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

Woning - Interieur

Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

Overig, te weten

- spiegelwanden	X		
-----------------	---	--	--

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

- toiletborstel(houder)	X		
-------------------------	---	--	--

- fontein	X		
-----------	---	--	--

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
----------	---	--	--

- jacuzzi/whirlpool	X		
---------------------	---	--	--

- douche (cabine/scherm)	X		
--------------------------	---	--	--

- wastafel	X		
------------	---	--	--

- wastafelmeubel	X		
------------------	---	--	--

- planchet	X		
------------	---	--	--

- toiletkast	X		
--------------	---	--	--

- toilet	X		
----------	---	--	--

- toiletborstel(houder)	X		
-------------------------	---	--	--

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
---------------	---	--	--

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
---	---	--	--

Rookmelders	X		
-------------	---	--	--

(Klok)thermostaat	X		
-------------------	---	--	--

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
---	---	--	--

Waterslot wasautomaat		X	
-----------------------	--	---	--

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie	X		
------------------	---	--	--

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
-----------------------	---	--	--

Beplanting	X		
------------	---	--	--

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
-------------------------------------	---	--	--



Uw makelaar:

Ad Krijnen

Makelaar Waalwijk e.o.

06 - 51 34 35 98

adkrijnen@remax.nl

makelaars-in-brabant.nl



Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen.

Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten.

Je huis kan zomaar een overwaarde hebben!

Overweeg je om je huis te verkopen?

Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



Uitgebreide onderhoudscheck



Advies over verbeterpunten



De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)



Concurrentie analyse



Marktpositie en verkoopadvies

BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies.

Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar



Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis



Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt



Wij krijgen een 9.6 van meer dan 600 tevreden klanten

**WONEN IN
BRABANT
DOE JE MET
RE/MAX**

RE/MAX Optimus Makelaars

085-2130300 | optimusmakelaars@remax.nl | www.makelaars-in-brabant.nl