



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Goed
onderhouden

Nette badkamer

Halfvrijstaande gezinswoning

3 slaapkamers

Grote stenen berging

Graaf Florisstraat 26

Klundert

Vraagprijs € 275.000 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

Graaf Florisstraat 26
Klundert

*Goed onderhouden
halfvrijstaande gezinswoning,
gelegen aan een rustige straat
in een woonwijk!*

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

Ben je opzoek naar een mooie en betaalbare plek om te wonen? Dan is deze goed onderhouden halfvrijstaande gezinswoning perfect voor jou. De woning is gelegen aan een rustige straat in een woonwijk en beschikt over een heerlijk lichte woonkamer, een keurige keuken, drie slaapkamer en nette badkamer.

Achterin de keurig aangelegde tuin tref je een mooie grote stenen berging welke ook nog eens geïsoleerd en verwarmd is. Je kunt dus hobbyen in alle luxe.

Verder kun je lopend zo de groenstrook in, maar ook het centrum is te voet te bereiken. Zelfs een school, kinderdagverblijf en de sportvoorzieningen zijn vlakbij. Dus alle voorzieningen in de buurt, dat is fijn.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Eindwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1962
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra

Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	262 m³
Perceeloppervlakte	161 m²
Woonoppervlakte	80 m²

Energie & isolatie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel, houtkachel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2017

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	800 cm
Tuin breedte	600 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd



Lichte woonkamer!

Indeling

Begane grond:

Entree met meterkast (5 groepen en dubbele aardlekschakelaar), betegelde toiletruimte met wandcloset, vaste trap naar de eerste verdieping met daaronder een praktische verdiepte kast en toegang tot de keuken.

De keuken is voorzien van een nette inrichting in wandopstelling. Er is veel werkruimte door het royale aanrecht en verder is er een ingebouwde koelkast, vriezer, 4 pits gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is de woonkamer te bereiken.

Ook de woonkamer is een fijne ruimte met een mooie indeling. Centraal in de woonkamer is een houtkachel aanwezig welke niet alleen de sfeermaker is op de koude dagen, maar ook nog voor een heerlijke warmte zorgt.

Eerste verdieping:

Overloop met een raam aan de zijkant, vaste kast, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Twée van de slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde en de derde aan de voorzijde. De grote slaapkamer aan de achterzijde en de slaapkamer aan de voorzijde zijn allemaal voorzien van vaste kasten.

De badkamer is geheel betegeld en is voorzien van een douche, een wastafelmeubel en een sanibroyeur toilet.

Alle drie de slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Tuin:

De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en er is een border. Via een poort kun je het zijpad bereiken.

Helemaal achterin de tuin kom je een mooie degelijke stenen berging tegen welke van een flink formaat is. Ook is deze ruimte geïsoleerd ter plaatse van het dak, de muren en er is dubbele beglazing in de kozijnen geplaatst. Ook is er verwarming aanwezig en elektra.

Tegen de achtergevel van de woning is een buitenkraan aanwezig.

Optionele garagebox:

Op loopafstand van de woning is optioneel een garagebox bij te kopen. Deze ligt op de kopse kant aan de zijde van de Kerkweg.

Algemeen:

- In 2023 is het hele huis geschilderd door een vakschilder;
- Alle vloeren zijn steenachtig uitgevoerd;
- De woning is gedeeltelijk voorzien van rolluiken.





Entree

Meterkast (5 groepen en dubbele aardlekschakelaar), betegelde toiletruimte met wandcloset, vaste trap naar de eerste verdieping met daaronder een praktische verdiepte kast en toegang tot de keuken.



Woonkamer

De woonkamer is een fijne ruimte met een mooie indeling. Centraal in de woonkamer is een houtkachel aanwezig welke niet alleen de sfeermaker is op de koude dagen, maar ook nog voor een heerlijke warmte zorgt.





Keuken

De keuken is voorzien van een nette inrichting in wandopstelling. Er is veel werkruimte door het royale aanrecht en verder is er een ingebouwde koelkast, vriezer, 4 pits gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is de woonkamer te bereiken.





Eerste verdieping

Overloop met een raam aan de zijkant, vaste kast, toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.





Slaapkamers

Twee van de slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde en de derde aan de voorzijde. De grote slaapkamer aan de achterzijde en de slaapkamer aan de voorzijde zijn allemaal voorzien van vaste kasten.





Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en is voorzien van een douche, een wastafelmeubel en een sanibroyeur toilet.





Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en er is een border. Via een poort kun je het zijpad bereiken.

Berging

Helemaal achterin de tuin kom je een mooie degelijke stenen berging tegen welke van een flink formaat is. Ook is deze ruimte geïsoleerd ter plaatse van het dak, de muren en er is dubbele beglazing in de kozijnen geplaatst. Ook is er verwarming aanwezig en elektra.



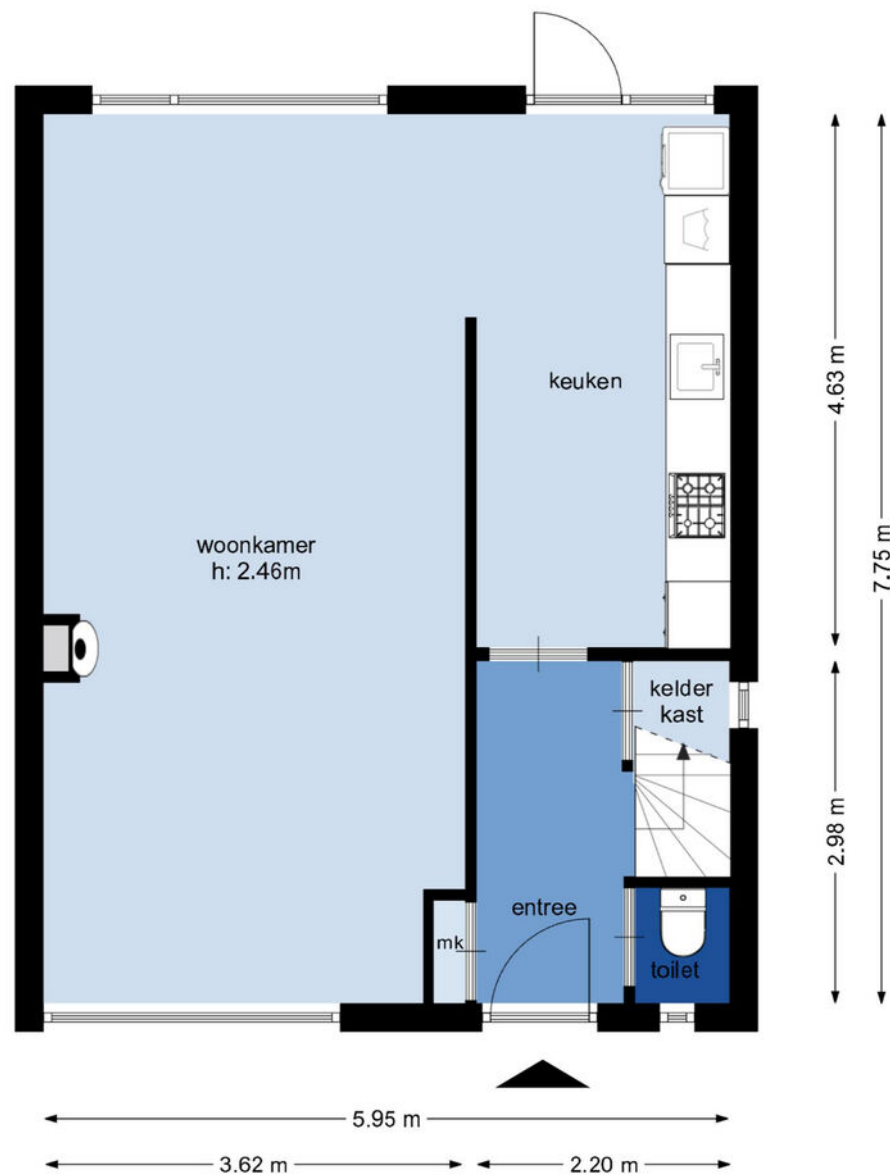


Optionele garagebox

Op loopafstand van de woning is optioneel een garagebox bij te kopen. Deze ligt op de kopse kant aan de zijde van de Kerkweg.



Plattegrond begane grond



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

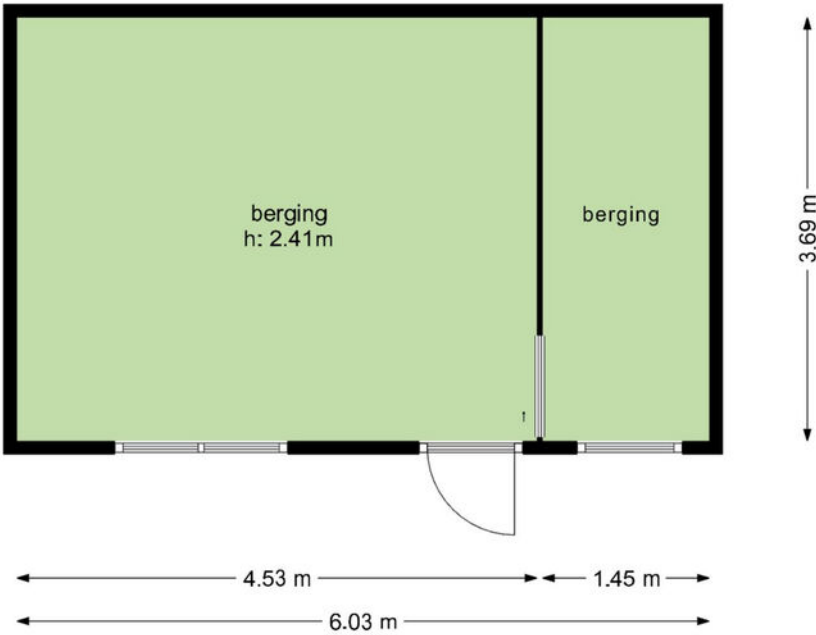
Plattegrond 1e verdieping



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



Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart



Locatie

Graaf Florisstraat 26
4791 CB, Klundert
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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Aantekeningen

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