



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Mooie
instapklare
woning!

3 slaapkamers

Gelegen in een rustige woonwijk

Riante keuken

Ruime doorzonwoonkamer

Graaf Florisstraat 20

Klundert

Vraagprijs € 300.000 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 20
Klundert

Mooie instapklare en over de gehele breedte uitgebouwde 4 kamerwoning met verzorgd aangelegde achtertuin!

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

Starters opgelet! Mooie instapklare en over de gehele breedte uitgebouwde 4 kamerwoning met verzorgd aangelegde achtertuin en berging. De woning is op een mooie plek gelegen in een rustige woonwijk. De woning biedt een ruime doorzonwoonkamer, een riante keuken op de begane grond en 3 slaapkamers en keurige badkamer op de eerste verdieping.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1960
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Voorzien van elektra
Maten object	
Aantal kamers	4
Inhoud	260 m ³
Perceeloppervlakte	157 m ²
Woonoppervlakte	80 m ²
Energie & isolatie	
Energietabel	C
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2024
Tuingegevens	
Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1175 cm
Tuin breedte	600 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd



Keurige badkamer!

Indeling

Begane grond:

Entree met meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars en een separate groep voor de zonnepanelen), modern betegelde toiletruimte met duoblok closet, trapopgang naar de eerste verdieping, handige trapkast en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is licht en mooi uitgebouwd over de gehele breedte. De vloer is voorzien van een neutrale laminaat vloerafwerking en de wanden en plafonds zijn grotendeels glad gestuct. Vanuit de woonkamer is de keuken te bereiken.

De keukeninrichting is modern en uitgevoerd met een koel-/vriescombinatie, een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een geïntegreerde vaatwasmachine en een oven-magnetron. Tevens zijn in de keuken de wasmachine-aansluiting en de droger perfect geïntegreerd. Vanuit de keuken is middels de openslaande tuindeur de achtertuin bereikbaar. In de hoek van de keuken is in een vaste kast de CV-ketel geplaatst (Vaillant EcoTec Classic 2024).

Eerste verdieping:

Bovenhal met vaste kast en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn voorzien van een mooie houten vloer en glasvezel behang. De voorslaapkamer is voorzien van een rolluik.

De geheel betegelde moderne badkamer is uitgevoerd met een hoekbad met whirlpool en douchegelegenheid, een wastafel en een tweede toilet.

Achtertuin:

De achtertuin is verzorgd, voorzien van een buitenkraan en een stenen schuur met overkapping. Hier kan heerlijk gerelaxt worden. Tevens is vanuit de achtertuin de achterom toegankelijk.

Algemeen:

- Alle kozijnen (m.u.v. het toiletraampje) zijn uitgevoerd in kunststof met draai-/kiepramen met horren en HR++ glas;
- De dakbedekking is in 2011 vernieuwd op het hoofddak en in 2014 vernieuwd op de aanbouw;
- 7 stuks zonnepanelen (ter overname) en een thuis batterij van 20KW. De kosten van elektra zijn thans 0,- euro per maand bij een gegarandeerde opbrengst van 2808KWh.





Entree

Met meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars en een separate groep voor de zonnepanelen), modern betegelde toiletruimte met duoblok closet, trapopgang naar de eerste verdieping, handige trapkast en toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer is licht en mooi uitgebouwd over de gehele breedte. De vloer is voorzien van een neutrale laminaat vloerafwerking en de wanden en plafonds zijn grotendeels glad gestuct. Vanuit de woonkamer is de keuken te bereiken.







Keuken

De keukeninrichting is modern en uitgevoerd met een koel-/vriescombinatie, een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een geïntegreerde vaatwasmachine en een oven-magnetron. Tevens zijn in de keuken de wasmachine-aansluiting en de droger perfect geïntegreerd. Vanuit de keuken is middels de openslaande tuindeur de achtertuin bereikbaar. In de hoek van de keuken is in een vaste kast de CV-ketel geplaatst (Vaillant EcoTec Classic 2024).

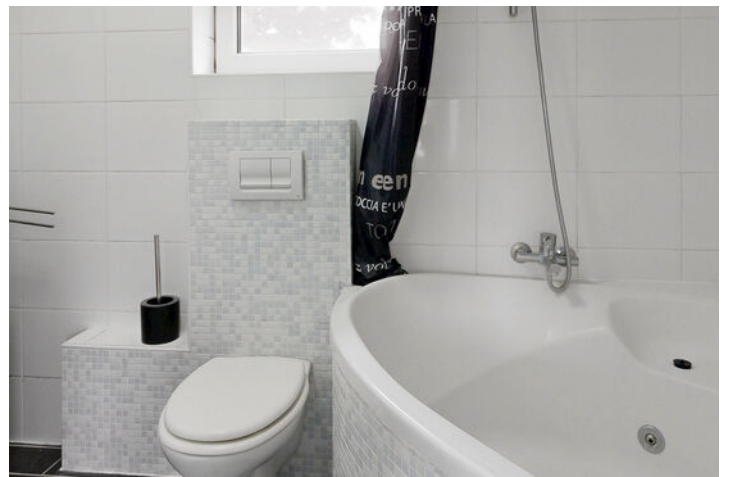


Eerste verdieping

Bovenhal met vaste kast en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn voorzien van een mooie houten vloer en glasvezel behang. De voorslaapkamer is voorzien van een rolluik.







Badkamer

De geheel betegelde moderne badkamer is uitgevoerd met een hoekbad met whirlpool en douchegelegenheid, een wastafel en een tweede toilet.





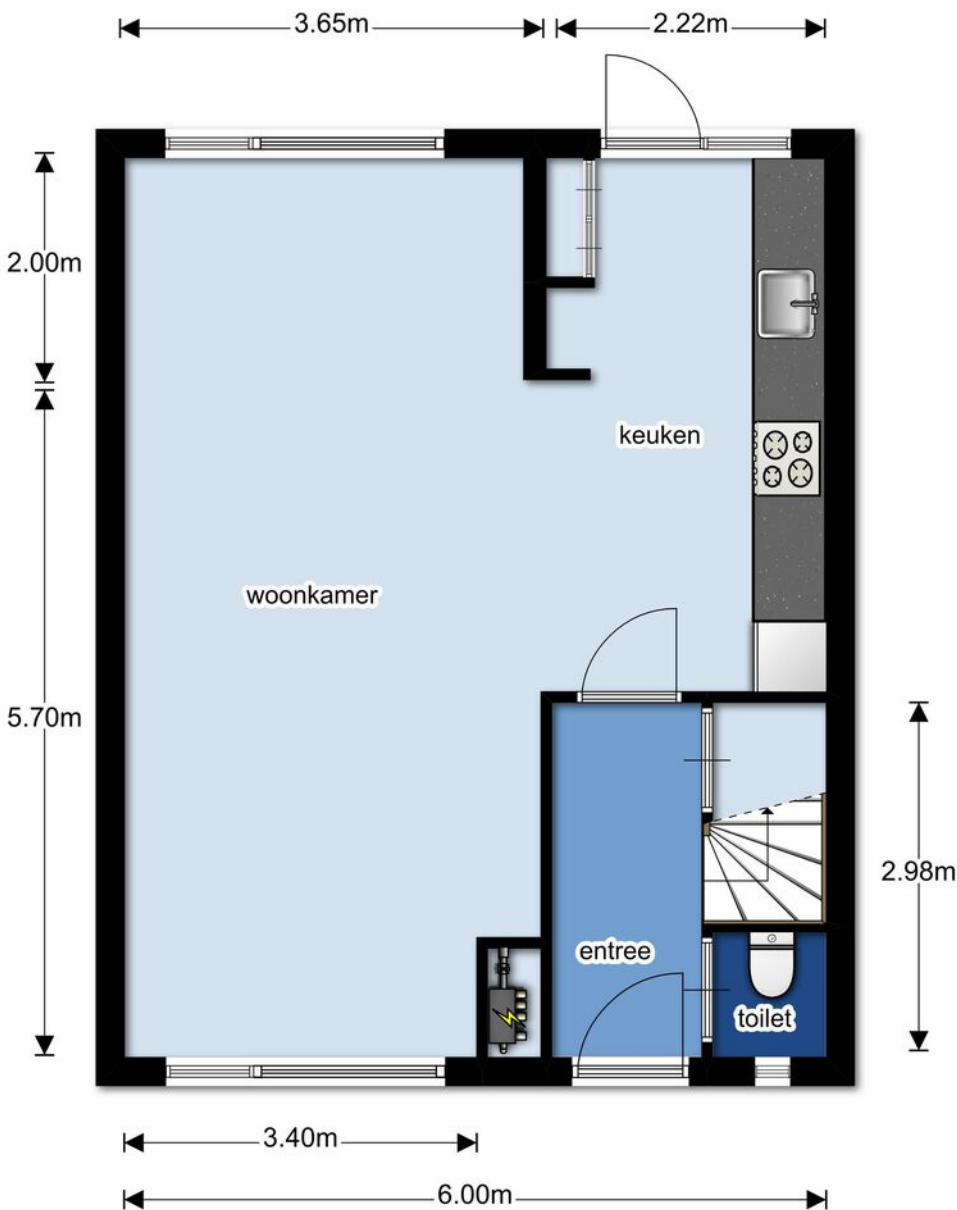
Achtertuint

De achtertuint is verzorgd, voorzien van een buitenkraan en een stenen schuur met overkapping. Hier kan heerlijk gerelaxt worden. Tevens is vanuit de achtertuint de achterom toegankelijk.





Plattegrond begane grond



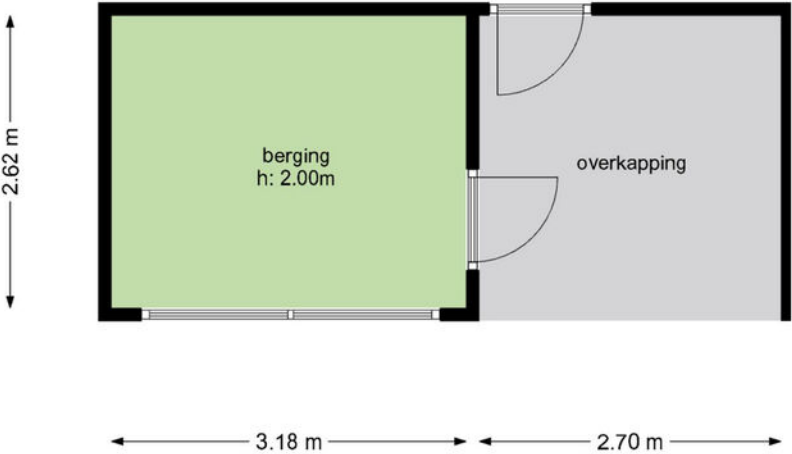
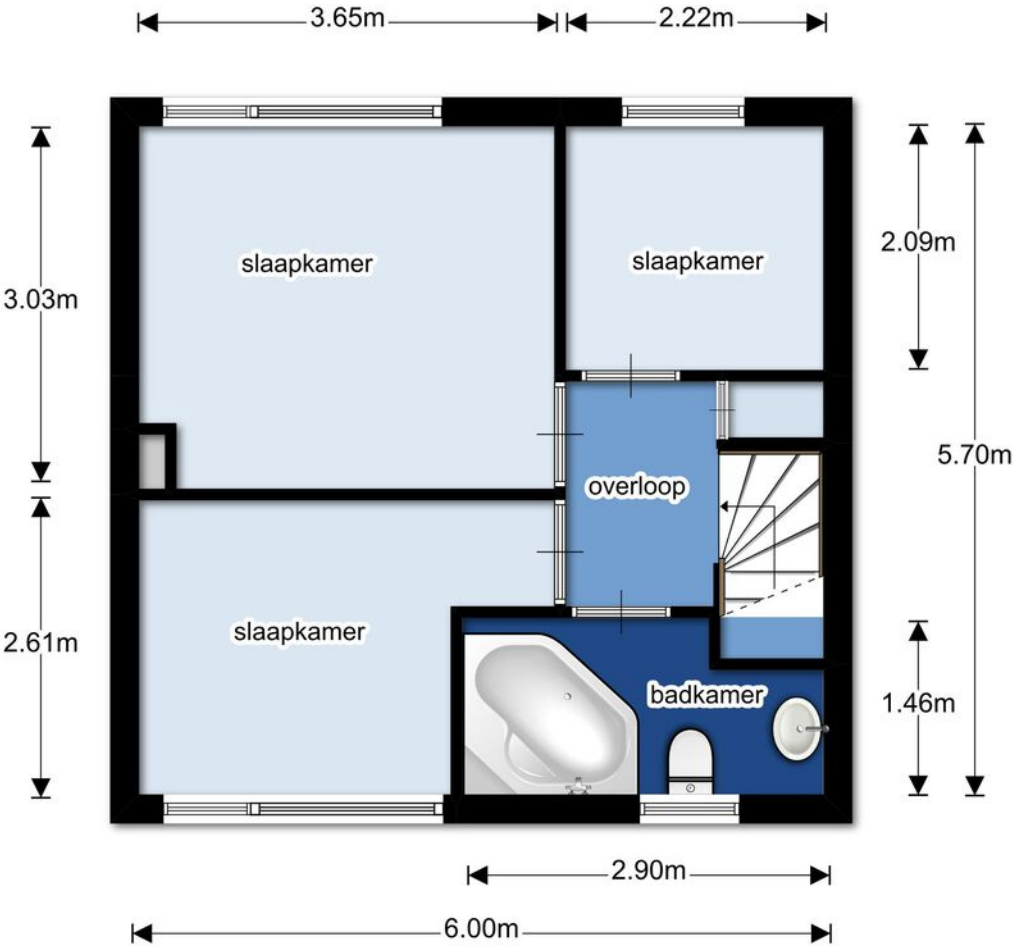
Graaf Florisstraat 20
 De plattegronden zijn ter indicatie
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

■	Gebruiksoppervlakte wonen	82 m ²
■	Overige inpandige ruimte	0 m ²
■	Gebouwgebonden ruimte	0 m ²
■	Externe bergruimte	9 m ²



Plattegrond 1e verdieping

Plattegrond berging



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

Graaf Florisstraat 20
De plattegronden zijn ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

	Gebruiksoppervlakte wonen	82 m ²
	Overige inpandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden ruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	9 m ²



Kadastrale kaart



Locatie

Graaf Florisstraat 20
4791 CB, Klundert
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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen			X
Batterij tbv stroom			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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