



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Vrijstaand  
wonen!



Energiezuinig

Prachtig aangelegde tuin

Instapklaar

Moderne voorzieningen

**Prinses Christinastraat 13**

Fijnaart

Vraagprijs € 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

**Prinses Christinastraat 13**

Fijnaart

*Vrijstaand wonen in het groen van Fijnaart - energiezuinig, instapklaar en met een tuin om van te dromen!*



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

Vrijstaand wonen in het groen van Fijnaart – energiezuinig, instapklaar en met een tuin om van te dromen

Welkom in Fijnaart – een vriendelijk en gemoedelijk dorp met volop ruimte, groen en uitstekende uitvalswegen. Deze vrijstaande 5-kamer woning op 549m<sup>2</sup> eigen grond biedt niet alleen rust, comfort en karakter, maar ook een prachtig aangelegde tuin aan het water, moderne voorzieningen én volop leefruimte, zowel binnen als buiten. Perfect voor wie comfortabel en duurzaam wil wonen in een fijne omgeving.



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort	Bungalow
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1973
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Garage	Voorzien van elektra, met vliering, met elektrische deur
Schuur / berging	Voorzien van elektra

### Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	540 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	549 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	135 m <sup>2</sup>

### Energie & isolatie

Energielabel	<b>C</b>
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2021

### Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	980 cm
Tuin breedte	2775 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	fraai aangelegd





*Fijne lichte woonkamer!*

## Indeling

### Begane grond:

Bij binnenkomst valt direct de ruime hal op, voorzien van een modern betegeld toilet met wandcloset en fontein. De trap naar de verdieping is stijlvol gerenoveerd met eiken treden. De meterkast is volledig gemoderniseerd en beschikt over 13 groepen, een kookgroep, 3 aardlekschakelaars én een aparte groep voor de laadpaal.

Vanuit de hal heb je toegang tot de badkamer, de hoofdslaapkamer, de was-/kledingkamer én de woonkamer.

De woonkamer is een fijne, lichte ruimte met een warme eikenhouten vloer, een Barbas houtkachel, airconditioning en een directe verbinding met de tuin via openslaande deuren. Hier geniet je elke dag van comfort en sfeer.

De moderne open keuken is uitgevoerd in een wandopstelling met een extra apparatuurwand. In de keuken vind je onder andere een inductiekookplaat, verzonken spoelbak, volledig geïntegreerde vaatwasser,

twee combi-ovens (waarvan één met magnetronfunctie) en een koelkast met vriesvak. Veel kastruimte in de vorm van lades en kasten maakt het plaatje compleet.

### Slaapvertrekken & badkamer:

De hoofdslaapkamer ligt aan de rustige achterzijde en kijkt prachtig uit over de waterpartij en het groen. De naastgelegen kamer doet dienst als wasruimte en is voorzien van aansluitingen voor de wasapparatuur en een royale schuifwandkast.

De moderne badkamer is strak afgewerkt en voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een design wandradiator. Inbouwspots zorgen voor een sfeervolle verlichting, en dankzij het raam is er naast mechanische ventilatie ook natuurlijke ventilatie mogelijk.

### Eerste verdieping:

De royale bovenhal is uitgerust met een Velux dakraam en biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en een aparte bergkamer met eveneens een Velux raam.

Hier vind je ook de CV-ketel (Remeha Tzerra HR combi 2021). De grootste slaapkamer is voorzien van een eigen wastafelmeubel met warm- en koud water.

Alle kozijnen in de woning zijn voorzien van isolerende beglazing.

### Garage & buitenruimte:

De garage is toegankelijk via een loopdeur aan de achterzijde en een elektrisch bedienbare garagedeur aan de voorzijde. Hier zijn elektra en een handige bergvliering aanwezig.

En dan de achtertuin – werkelijk een pareltje.

De tuin grenst aan een fraaie waterpartij en is prachtig aangelegd met gazon, meerdere terrassen, volwassen beplanting, een tuinhuis, houten berging én een sfeervolle overkapping. Een heerlijke plek om te ontspannen, in alle rust en privacy.

De berging is voorzien van elektra, en via de tuin loop je zo naar de ruime oprit. Hier is plek voor maar liefst 3 tot 4 auto's achter het fraaie hekwerk.

De zijtuin is eveneens verzorgd aangelegd met gazon, staptetegels en een handige houtopslag voor de houtkachel.





### Bijzonderheden:

- 16 zonnepanelen met een geschatte jaarlijkse opbrengst van ca. 4.500 – 5.000 kWh
- Elektrisch bedienbare rolluiken aan de achterzijde (bij de keuken en woonkamer)
- Buitenkranen aanwezig, o.a. aan de achtergevel
- Laadpaal voor elektrische auto blijft achter bij de woning
- Alle woonfuncties op de begane grond – levensloopbestendig!



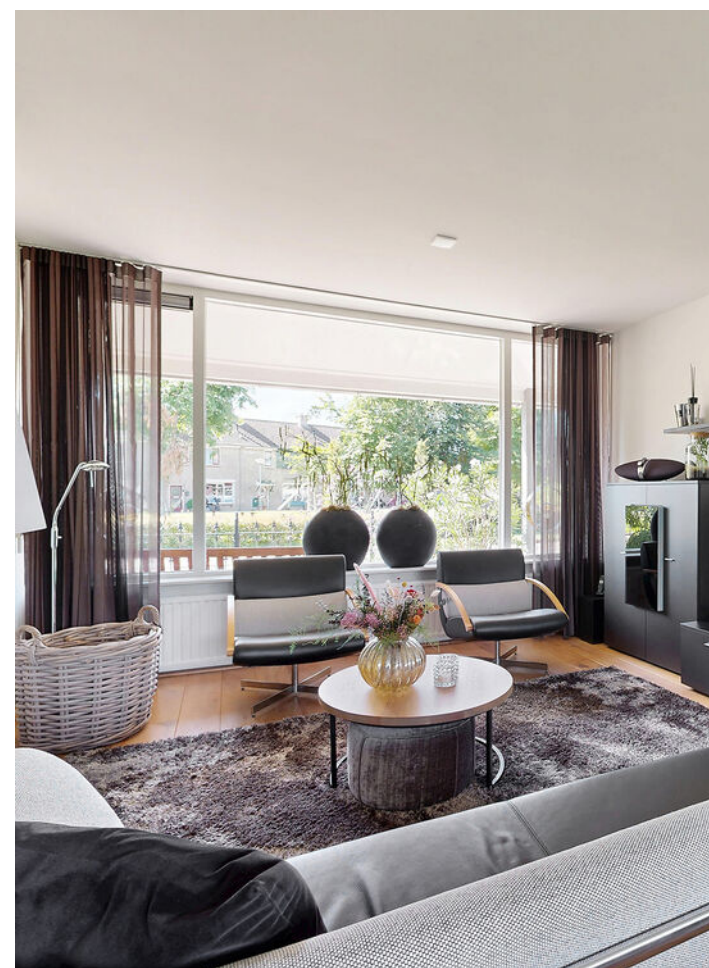
### Entree

Bij binnenkomst valt direct de ruime hal op, voorzien van een modern betegeld toilet met wandcloset en fontein. De trap naar de verdieping is stijlvol gerenoveerd met eiken treden. De meterkast is volledig gemoderniseerd en beschikt over 13 groepen, een kookgroep, 3 aardlekschakelaars én een aparte groep voor de laadpaal.

Vanuit de hal heb je toegang tot de badkamer, de hoofslaapkamer, de was-/kledingkamer én de woonkamer.







## Woonkamer

De woonkamer is een fijne, lichte ruimte met een warme eikenhouten vloer, een Barbas houtkachel, airconditioning en een directe verbinding met de tuin via openstaande deuren. Hier geniet je elke dag van comfort en sfeer.







## Keuken

De moderne open keuken is uitgevoerd in een wandopstelling met een extra apparatuurwand. In de keuken vind je onder andere een inductiekookplaat, verzonken spoelbak, volledig geïntegreerde vaatwasser, twee combi-ovens (waarvan één met magnetronfunctie) en een koelkast met vriesvak. Veel kastruimte in de vorm van lades en kasten maakt het plaatje compleet.







## Slaapvertrekken beneden

De hoofdslaapkamer ligt aan de rustige achterzijde en kijkt prachtig uit over de waterpartij en het groen. De naastgelegen kamer doet dienst als wasruimte en is voorzien van aansluitingen voor de wasapparatuur en een royale schuifwandkast.











## Badkamer

De moderne badkamer is strak afgewerkt en voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een design wandradiator. Inbouwspots zorgen voor een sfeervolle verlichting, en dankzij het raam is er naast mechanische ventilatie ook natuurlijke ventilatie mogelijk.







## Eerste verdieping

De royale bovenhal is uitgerust met een Velux dakraam en biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en een aparte bergkamer met eveneens een Velux raam. Hier vind je ook de CV-ketel (Remeha Tzerra HR combi 2021). De grootste slaapkamer is voorzien van een eigen wastafelmeubel met warm- en koud water.











## Achtertuintuin

En dan de achtertuin – werkelijk een pareltje. De tuin grenst aan een fraaie waterpartij en is prachtig aangelegd met gazon, meerdere terrassen, volwassen beplanting, een tuinhuis, houten berging én een sfeervolle overkapping. Een heerlijke plek om te ontspannen, in alle rust en privacy.















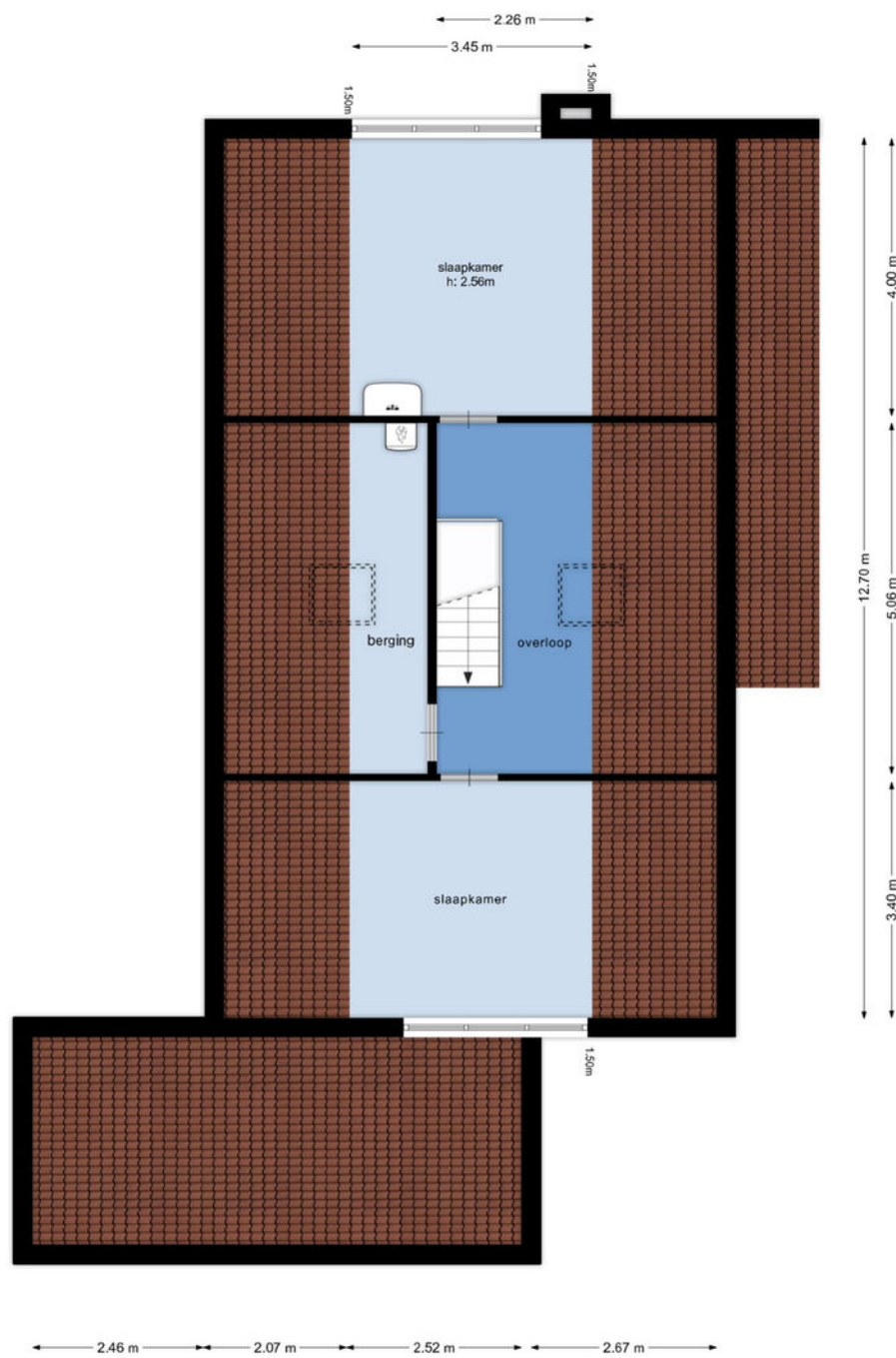


Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping

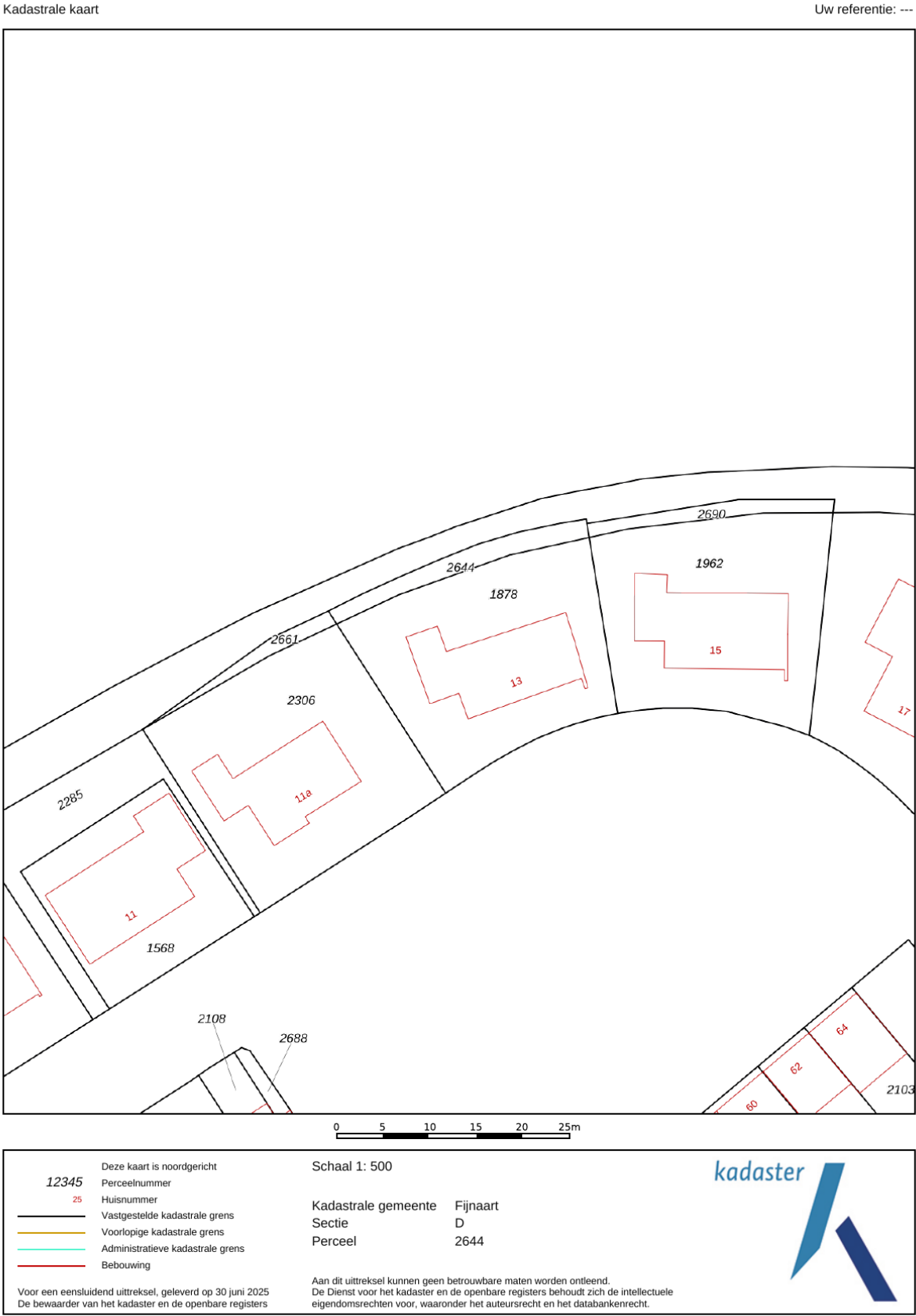


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl





# Kadastrale kaart



# Locatie

**Prinses Christinastraat 13**  
4793 BS, Fijnaart  
Noord-Brabant





# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Houtkachel	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		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse potten gaan mee		X	





# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	x		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	x		
- vlaggenmast(houder)	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](https://www.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 kindvriendelijke 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