

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**THEO VAN DELFTSTRAAT 6**

WAALWIJK



Vraagprijs € 525.000,- k.k.

[www.allroundmakelaardij.nl](http://www.allroundmakelaardij.nl)

[waalwijk@allroundmakelaardij.nl](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwperiode	1992
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	138 m <sup>2</sup>
Inhoud	510 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	253 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4

### Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2010
Combiketel	ja
Eigendom	ja

### Tuin

Ligging	zuid
---------	------



## **Moderne, energiezuinige twee-onder-een-kapwoning met oprit, garage, drie slaapkamers en een achtertuin op het zonnige zuiden.**

### **Het vierseizoenenthuis**

Je ziet het vast al wel voor je: je nieuwe huis. De plek die je vol trots jouw thuis noemt. Je ziet er jezelf vast een zorgeloos leven leiden, op een steenworp afstand van het bos en de natuur. Je ziet hoe je lekker veel ruimte hebt en alles kunt doen wat je wilt. Theo van Delftstraat in Waalwijk staat nu te koop. Laat dat nu net de twee-onder-een-kapwoning zijn waar je het allemaal vindt, met nog wat fraaie bonussen. Ga maar eens na, het huis geeft je onder andere:

- Ruimte voor gezellig samen of voor even alleen
- De rust en vrijheid om ongestoord je gang te gaan
- Altijd een plek in de zon

De huidige eigenaren kochten hun huis 18 jaar geleden. "Het was en is een fantastisch huis, met alles erop en eraan. We hebben hier ook altijd fijn gewoond. Toch gaan we nu voor een volgende stap. Voor een vrijstaande woning, hier om de hoek." Een kans dus, voor jou. Je hebt vast geen enkele moeite om te zien hoe ook jij hier een lekker leven kunt hebben. En hoe dit thuis de stap is waarop jij misschien al een tijd hoopte.

### **Ruimte voor samen én even alleen**

Het thuis dat je wilt vinden, heeft natuurlijk voldoende ruimte. Wat dat betreft val je hier met je neus in de boter. Je nieuwe thuis heeft drie ruime slaapkamers, verdeeld over twee etages. De grootste draagt zelfs met gemak het predicaat 'royaal'. Zo heb je een heerlijke eigen plek voor iedereen. Een ruimte om je even terug te trekken en dan toch lekker je gang te kunnen gaan.

In de ruime woonkamer en de half open keuken heb je juist de plek waar je samen bent. Waar je lekker zit te chillen met je gezin of etentjes organiseert voor vrienden of familie. Ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel zitten en beeld je eens in hoe op een zonnige dag de tuindeuren open staan. Dan haal je buiten naar binnen of binnen naar buiten en heb je helemaal weelderig veel ruimte. Kijk, terwijl je daar aan tafel zit, ook eens goed om je heen. Dan zie je dat je overal in de kamer in contact bent met elkaar en door de indeling toch ook gewoon lekker je eigen ding kunt doen. Precies zoals je dat thuis wilt.



### **Moeiteloos thuis zijn**

Geen zin om te klussen? Dit is je kans. Je kans op verhuizen zonder iets aan je nieuwe huis te hoeven doen. Alles in je nieuwe thuis is om door een ringetje te halen. Keurig onderhouden en afgewerkt, tot in de details. Je hoeft jezelf alleen maar in dit gespreide bedje te laten vallen. Misschien dat je even wilt schilderen, om alles naar verf te laten ruiken. Gekker hoef je het niet te maken. Organiseer daarna een house warming en je bent wel zo'n beetje klaar. Reuze handig, als iemand anders al het werk voor je heeft gedaan.

Zonder iets doen thuis zijn. De sfeer is in ieder geval fijn. Met voor de zomer de tuindeuren en voor de winter de haard. Ideaal, het vierseizoenenthuis. De plek waar je echt je gang kunt gaan. In alle rust.

### **Thuis. Op de juiste plek**

Het ideale thuis staat natuurlijk op de juiste plek. Ook wat dat betreft: honderd punten. Kijk in de woonkamer gewoon eens door het raam naar de straat. Dan zie je dat eigenlijk niemand terugkijkt. "En het is hier ook heel erg rustig. Mensen komen hier alleen als ze er echt moeten zijn. We beseffen ons dat we in een erg fijn stukje van Waalwijk wonen. We hebben eekhoorns in de tuin en gezellige burens om ons heen." Dat dus. Het is de plek waar je je kinderen veilig op straat kunt laten spelen.

In je tuin op het zuiden heb je zon in overvloed. Ook daar zit je weer lekker rustig. Met alle privacy van de wereld, zodat je je helemaal kunt richten op genieten en niets anders dan dat. Gezellig samen of met een groep vrienden of familie. Ruimte genoeg. En wil je nog meer? Geen probleem. Je woont op een steenworp afstand van de bossen en de Loonse en Drunense Duinen.

Om het helemaal af te maken, heeft je nieuwe thuis een ruime oprit en een flinke garage. Een garage met een bijkuchen erachter, die je vanuit de keuken bereikt. Van alle gemakken voorzien dus. Heb je geen garage nodig? Beeld je dan eens in hoe je er een fantastische werkplek van maakt. Of een speelkamer, een ruimte voor je hobby of wat dan ook. Alles kan met zoveel ruimte. Soms kun je het dus blijkbaar wél allemaal hebben.





## **Alles gevonden**

Alles wat van zomaar een huis een echt thuis maakt, vind je in Theo van Delftstraat 6 in Waalwijk. De twee-onder-een-kapwoning staat nu te koop, voor 525.000 euro. Ga vooral eens kijken. Neem het gevoel van vrijheid in en rondom het huis goed op je in. Pak dat moment aan de eettafel om goed rond te kijken en alles te laten bezinken. Dan weet je dat dit het is. Jouw nieuwe thuis. Met alles waarover je droomde. Plus nog de eekhoorns en een heleboel andere bonussen. Dan weet je direct ook dat je kunt stoppen met verder zoeken. Veel plezier!

## **Algemeen:**

- Gelegen in een populaire wijk en nabij de Loonse en Drunense duinen;
- Voorzien van perfecte en moderne afwerking;
- Mooi aangelegde achtertuin van circa 14,8,5m op het zonnige zuiden;
- Voorzien van een luxe keuken(2016) en badkamer(2011);
- Voorzien van drie slaapkamers met mogelijkheid tot een vierde slaapkamer;
- Energiezuinig vanwege de goede isolatie;
- Voorzien van vloerverwarming in de badkamer;
- Cv-ketel is van het merk Nefit uit het bouwjaar 2010;
- Schilderwerk buiten aan de achterzijde is in 2022 uitgevoerd en de voorzijde is in 2021 uitgevoerd;
- De meterkast is in 2016 vernieuwd;
- Voorzien van 6 zonnepanelen(2015);
- Voorzien van oprit en garage, welke nu als inpandige berging wordt gebruikt;
- Voorzien van een dakkapel uit 2012 en de platte daken zijn in 2015 vernieuwd;

Wil je deze mooie tweekapper bezichtigen? Bel met ons kantoor in Waalwijk en wij plannen graag een afspraak met je in.





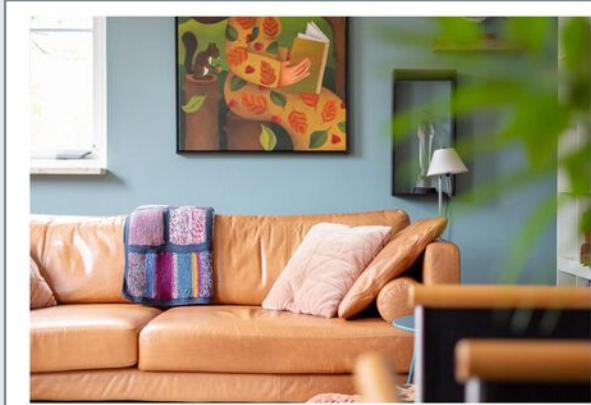






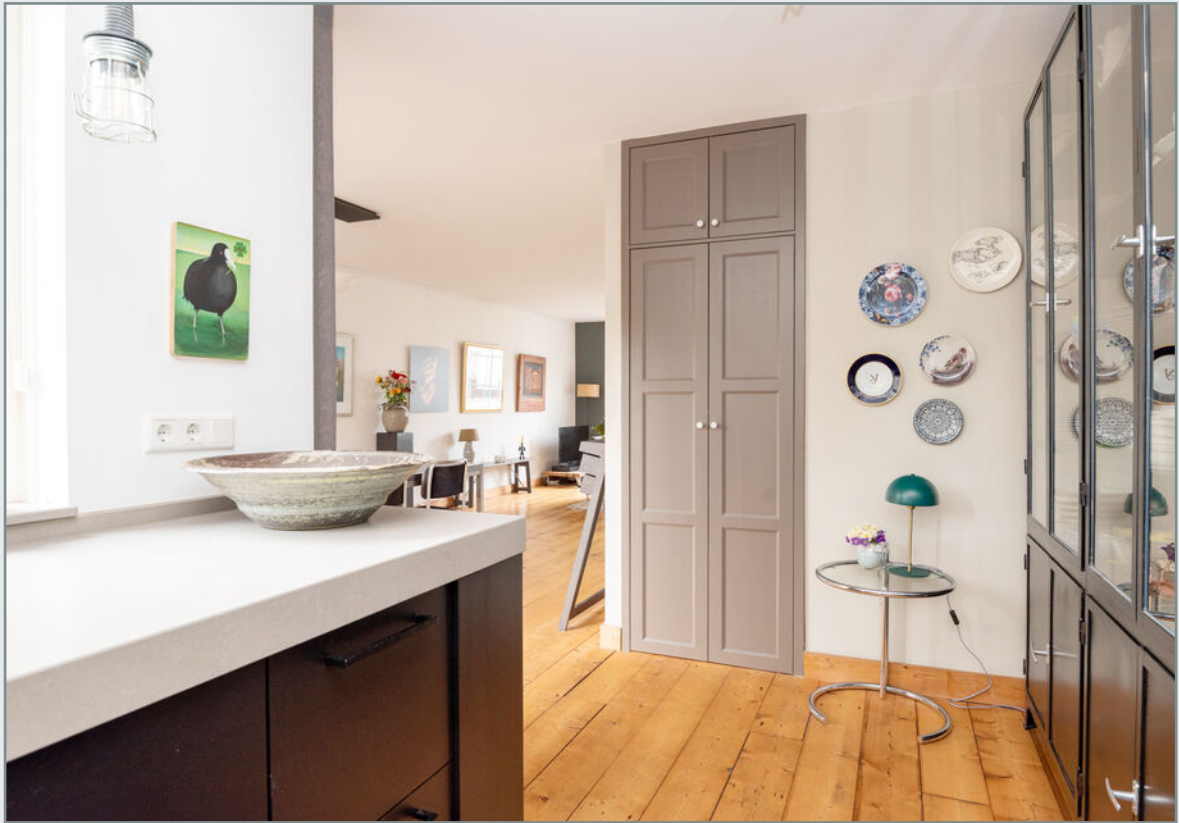
















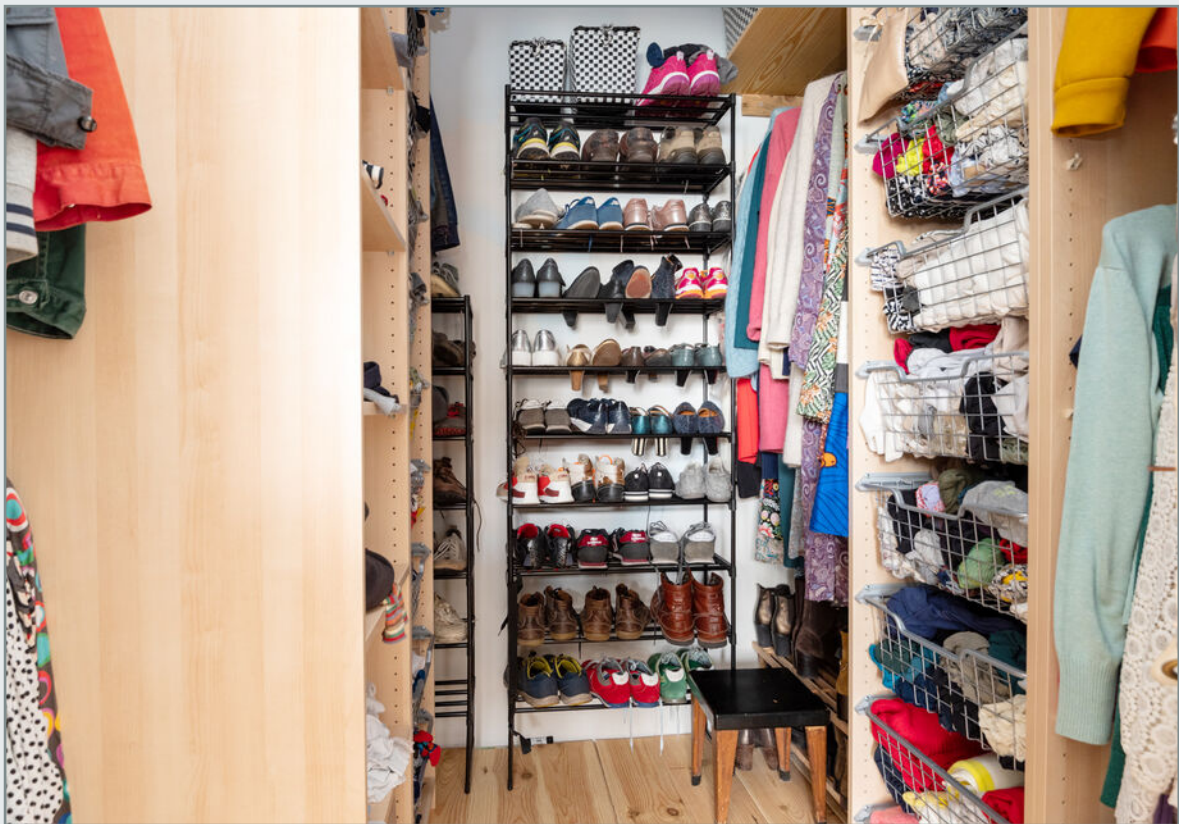


































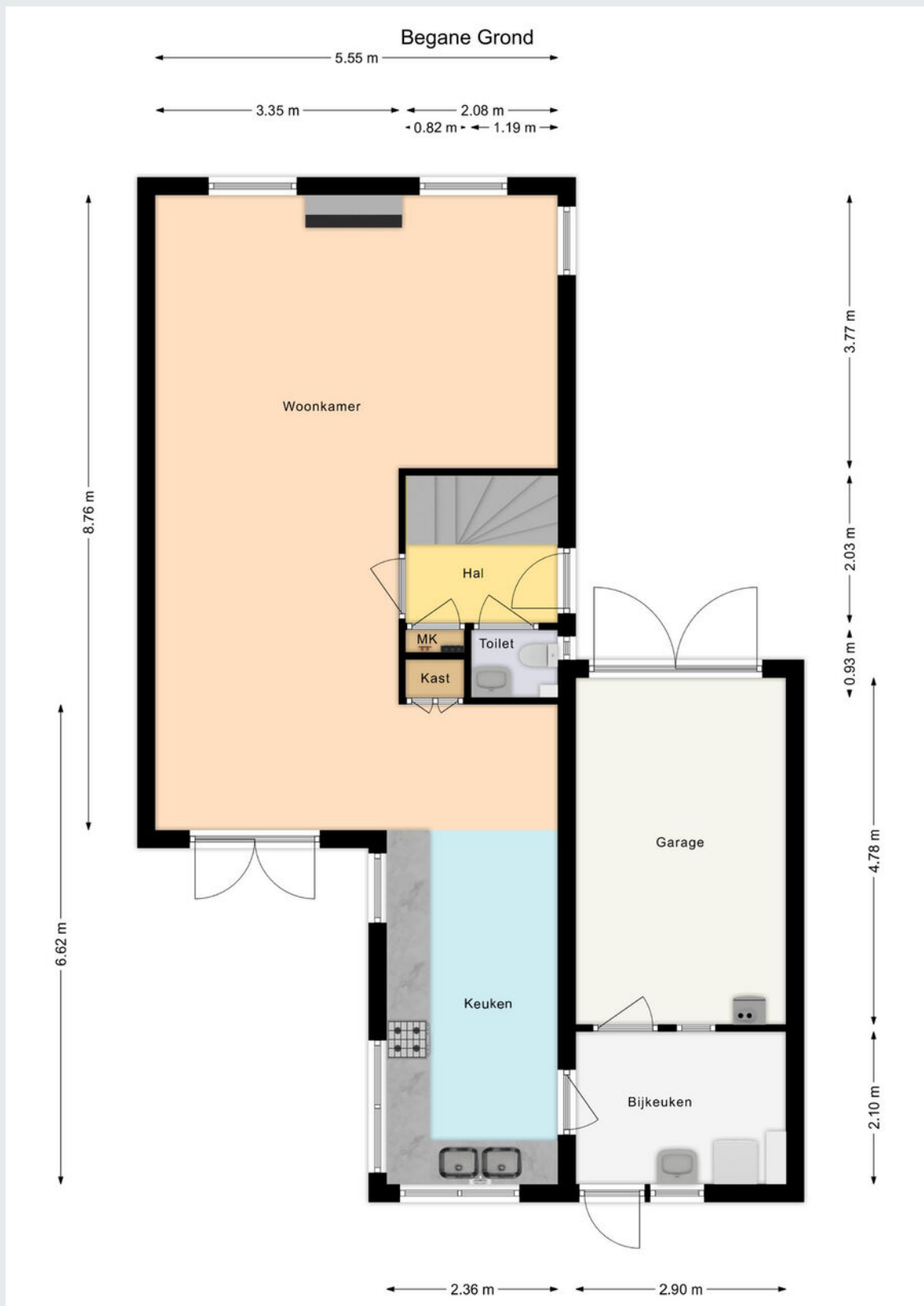








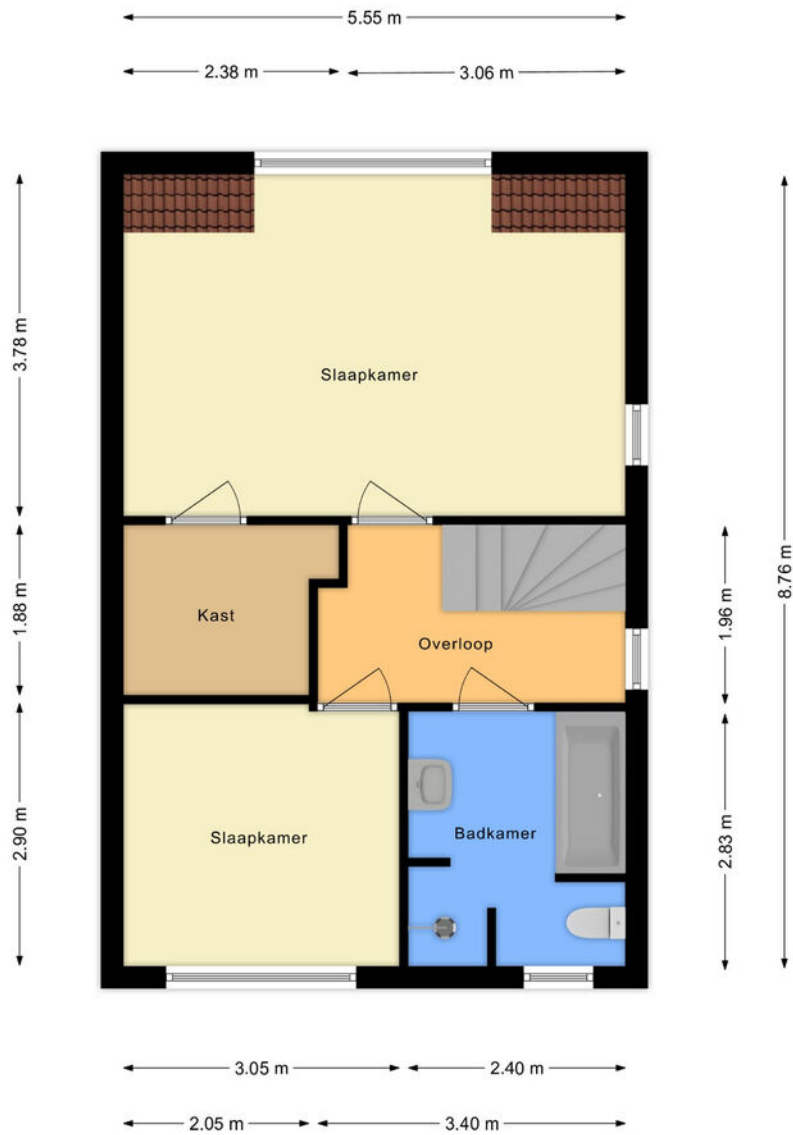
# Plattegrond





# Plattegrond

## 1e Verdieping

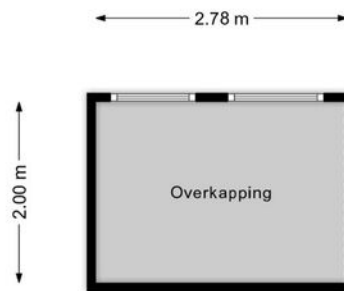


2e Verdieping

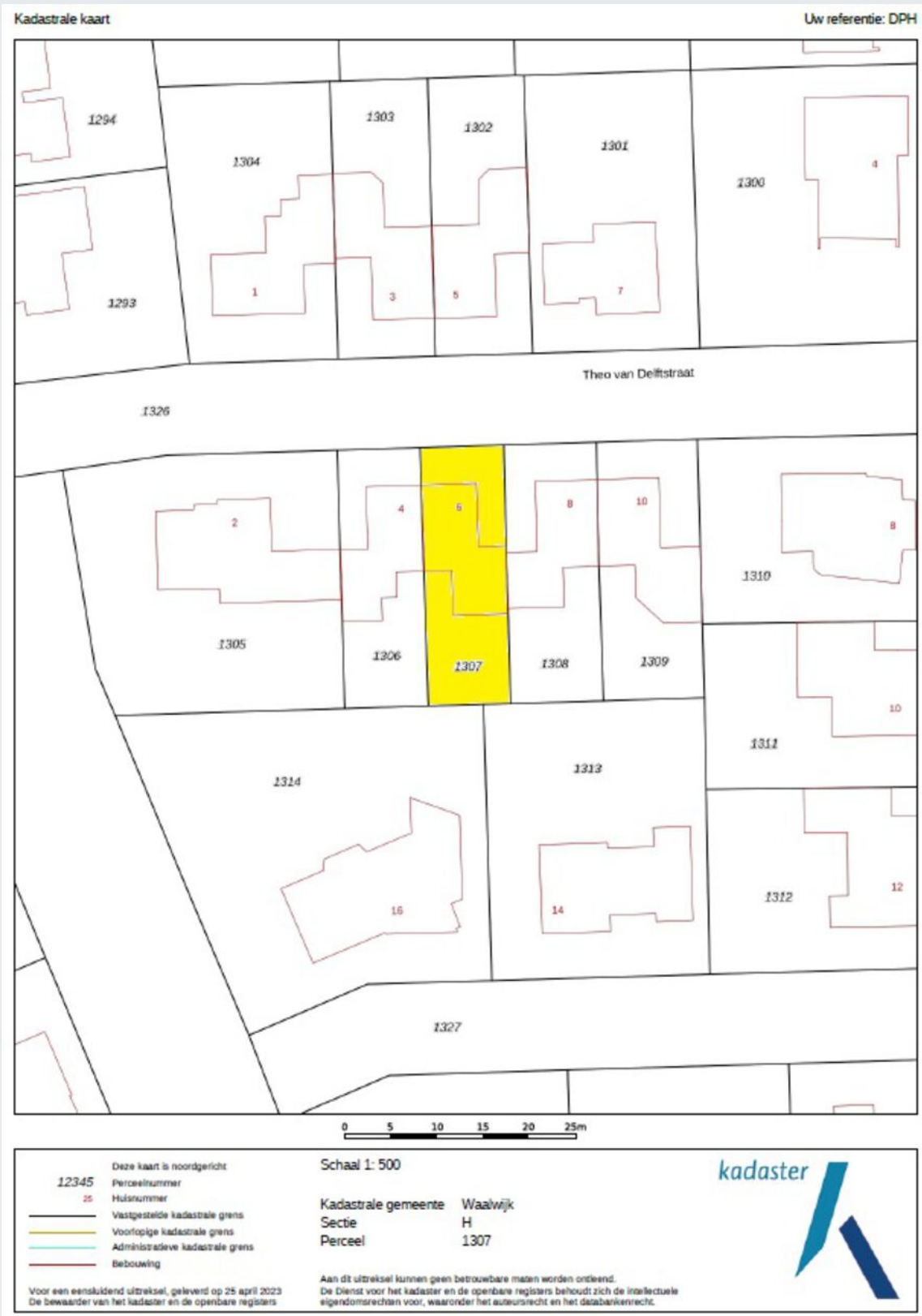




Overkapping



# Kadastrale kaart



Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	H / 1307
Oppervlakte	253 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



**Koopakte:** VBO model

**Notaris:** Door de koper aan te wijzen

**Waarborgsom:** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen zes weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

**Financieringsvoorbehoud:** Voordat de koper tot onderhandeling overgaat, dient de koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

**Oplevering:** In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Baten en lasten:** Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

**Algemeen:** Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door ondertekening van een koopovereenkomst door koper en verkoper.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van al deze gegevens kunnen verkoper en Allround Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Allround Makelaardij adviseert u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties. Allround Makelaardij staat niet in voor de juistheid van deze eenheden.

**Belangrijk:**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'





# ALLROUND MAKELAARDIJ



## Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

[waalwijk@allroundmakelaardij.nl](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

0416-666696

