

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**MR. VAN COOTHSTRAAT 45**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 595.000,- k.k.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 595.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwperiode	1930
Dakbedekking	pannen
Type dak	schilddak
Isolatievormen	gedeeltelijk dubbel glas, HR glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	178 m <sup>2</sup>
Inhoud	668 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	411 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	8

### Energieverbruik

Energie label	F
---------------	---

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2019
Combiketel	ja
Eigendom	ja

### Tuin

Ligging	oost
---------	------



**In het centrum en in één van meest gewilde straten van Waalwijk gelegen karakteristieke en verrassend ruime, half vrijstaande jaren '30 woning met oprit, garage, vier slaapkamers, kantoorruimte en een zonnige, ruime achtertuin.**

Je nieuwe huis is natuurlijk niet snel goed genoeg. Terecht, want je wilt uiteindelijk vooral een nieuw thuis vinden. De plek waar je de ruimte en de rust hebt om je gang te kunnen gaan, met de sfeer waarin je je direct thuis voelt. Je hoopt vast op de woning waar je graag bent en waar andere mensen heimelijk een beetje jaloers op zijn. Het kan nu, want Mr. van Coothstraat 45 in Waalwijk staat te koop. De statige en sfeervolle twee-onder-een-kapwoning uit 1930 heeft alles waarop je hoopt. Ga maar eens na:

- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Een bijzonder ruime woonkamer en keuken
- Een lekker grote tuin met een eigen garage en afgesloten parkeerplaats
- Een warm en gezellig thuis op een fantastische plek in Waalwijk

### **Alles kan**

Wanneer je denkt aan je nieuwe thuis, dan zie je natuurlijk de ruimte om te doen wat je wilt. Alles voor een compromisloos leven. In de woonkamer heb je de ruimte om gezellig samen te zijn. Op de bank met een serie bijvoorbeeld. Bij de haard tijdens de donkere dagen. Of met een gezelschap aan vrienden tijdens een borrel of een diner. Alles kan. De hoogte van de kamer laat alles nog ruimer lijken. Ook de keuken is erg ruim. De tussendeuren in de woonkamer verraden dat eerdere bewoners een stuk hebben aangebouwd. Extra plek om te koken. Ga tijdens de bezichtiging gewoon eens aan de eettafel zitten en kijk eens om je heen. Dan weet je dat dit de plek is waar je fijn samen bent.

Op de bovenverdiepingen heb je juist de ruimte om je even terug te trekken. De vier slaapkamers geven je een fijne eigen plek voor iedereen en laten wellicht ruimte over voor andere dingen. De slaapkamer op zolder heeft een bijzonder uitzicht over de buurt. Die kamers geven je de ruimte voor wat je maar kunt verzinnen. Zonder concessies. Zelfs in de badkamer heb je het allemaal: bad én douche.

### **Echte gezelligheid**

Je nieuwe thuis ademt in alles de sfeer 'van toen' uit. Het glas-in-lood, de hoge sierplafonds, het fraaie sierhoutwerk van de trap en nog veel meer. Precies de dingen die een huis uit de jaren '30 typeren en bijzonder maken. Het huis heeft allure op een gezellige manier. Je woont er zelfs een beetje hoger dan andere woningen in de straat. Samen met de burens woon je op een soort terp. Een bijzonder thuis, waar je de sfeer vindt waarin je iedere dag zonder moeite je zorgen van je af laat glijden.



### **Doen waar je zin in hebt**

Iedereen in Waalwijk kent je nieuwe thuis wel. Het staat op een strategische plek in het centrum. Je hebt er alles bij de hand en toch ook meer dan voldoende privacy en rust. Het beste dus van twee werelden. Je kunt met gemak wat gaan eten of drinken in het centrum en hebt de supermarkt, een basisschool en alle andere voorzieningen binnen schootsafstand. In de tuin op het oosten zit je heerlijk vrij. De tuin is bovendien diep genoeg om ook later op de dag nog zon te hebben. Zelfs als het regent kun je nog naar buiten. Dan ga je gewoon onder de overkapping met de buitenkeuken zitten. Zo kun je ongestoord doen waar je zin in hebt.

Een leven zonder concessies betekent in je nieuwe huis ook dat je in het centrum woont en wél altijd een gratig parkeerplaats hebt. Een afgesloten plek zelfs, recht voor je garage en ruim genoeg voor twee kleinere auto's.

### **Alles gevonden**

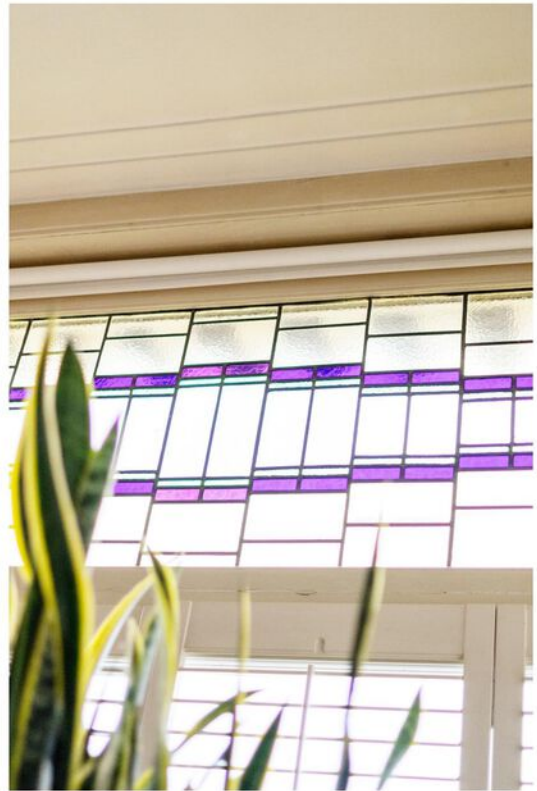
595.000 euro. De vraagprijs voor Mr. van Coothstraat 45 in Waalwijk. Voor het gevoel van vrijheid en de luxe om keuzes te kunnen maken. Voor lekker thuis komen en je de koning te rijk voelen. Ga snel een keer kijken. De bezichtiging laat je zien waarom dit het huis is waar je een echt fijn leven hebt. Aan het eind van de ronde door de woning kun je niet anders meer dan concluderen dat je nergens anders meer hoeft te kijken, omdat je hier alles hebt gevonden. Veel plezier!

### **Algemeen:**

- Gelegen op een schitterende locatie in het centrum van Waalwijk;
- Mooi aangelegde achtertuin van circa 17,3 x 7,52m op het oosten met veel zon vanuit de zuidzijde;
- Voorzien van een luxe keuken;
- Voorzien van rolluiken;
- Beschikt over vier slaapkamers op de verdiepingen;
- Op de begane grond is een kantoorruimte aanwezig (ook mogelijk om als slaapkamer te gebruiken);
- CV-ketel van het merk Nefit uit 2019;
- Voorzien van een sfeervolle open haard in de woonkamer;
- De woning is gedeeltelijk voorzien van dubbelglas en voorzetramen;
- Sfeervolle en karakteristieke details zoals paneeldeuren, hoge plafonds en glas-in-lood ramen;
- Bitumendak (erker) is in 2019 vernieuwd;
- Voorzien van een oprit, garage en berging (aan de achterzijde van het perceel);
- Beschikking over een kelder, op stahoogte (altijd droog);









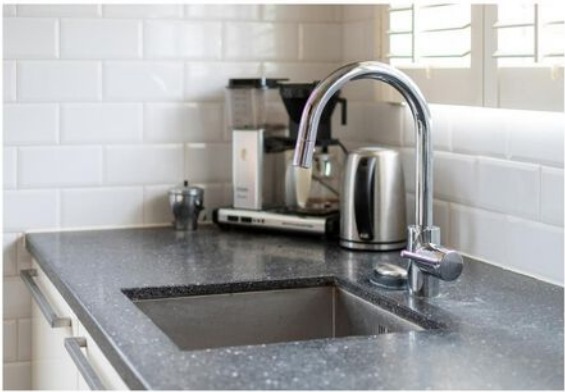
















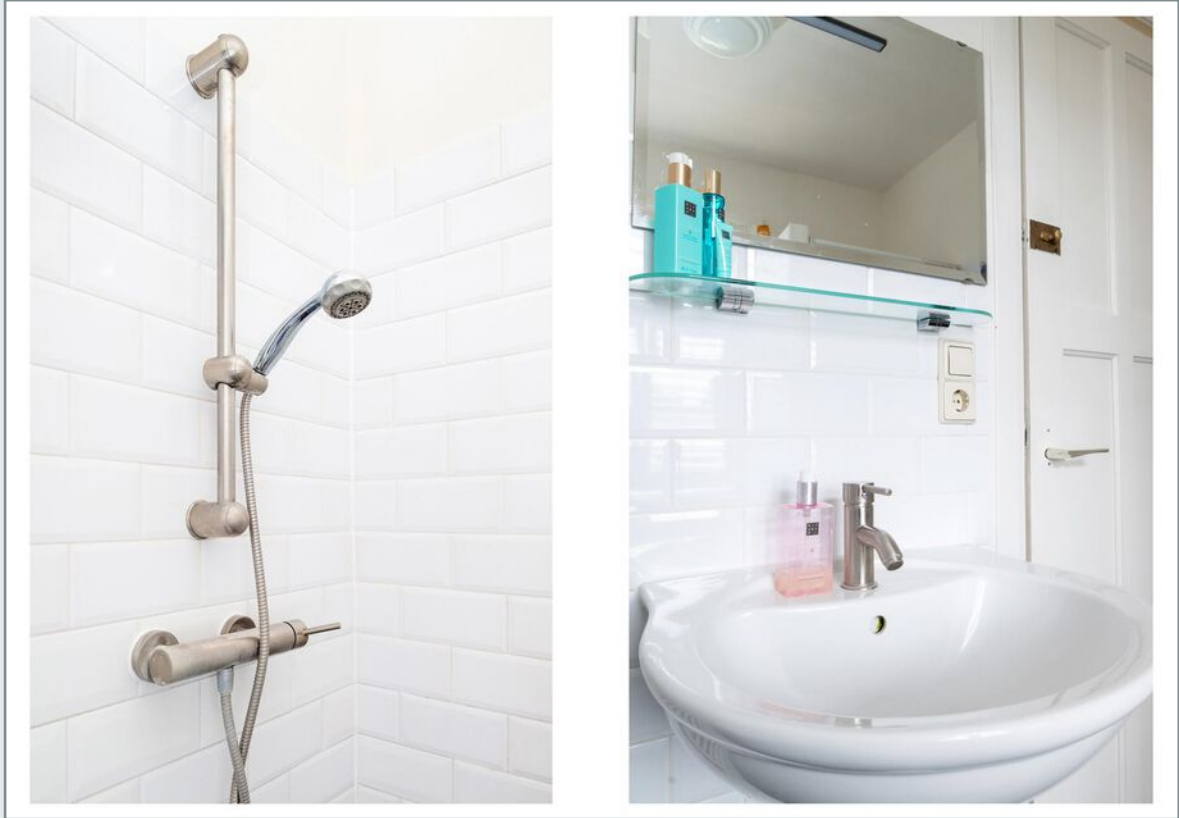






































# Plattegrond





# Plattegrond

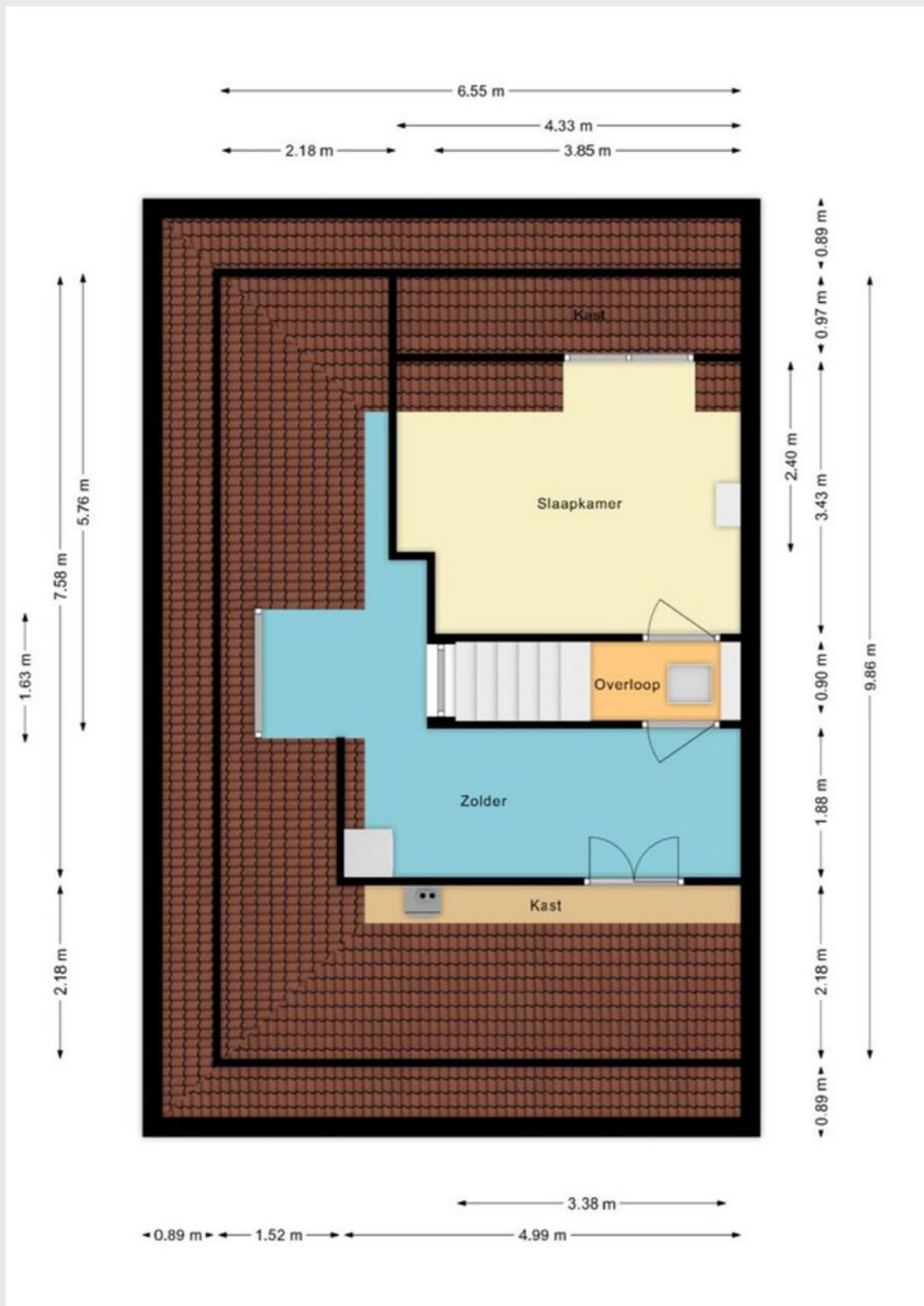
## Begane Grond met Tuin



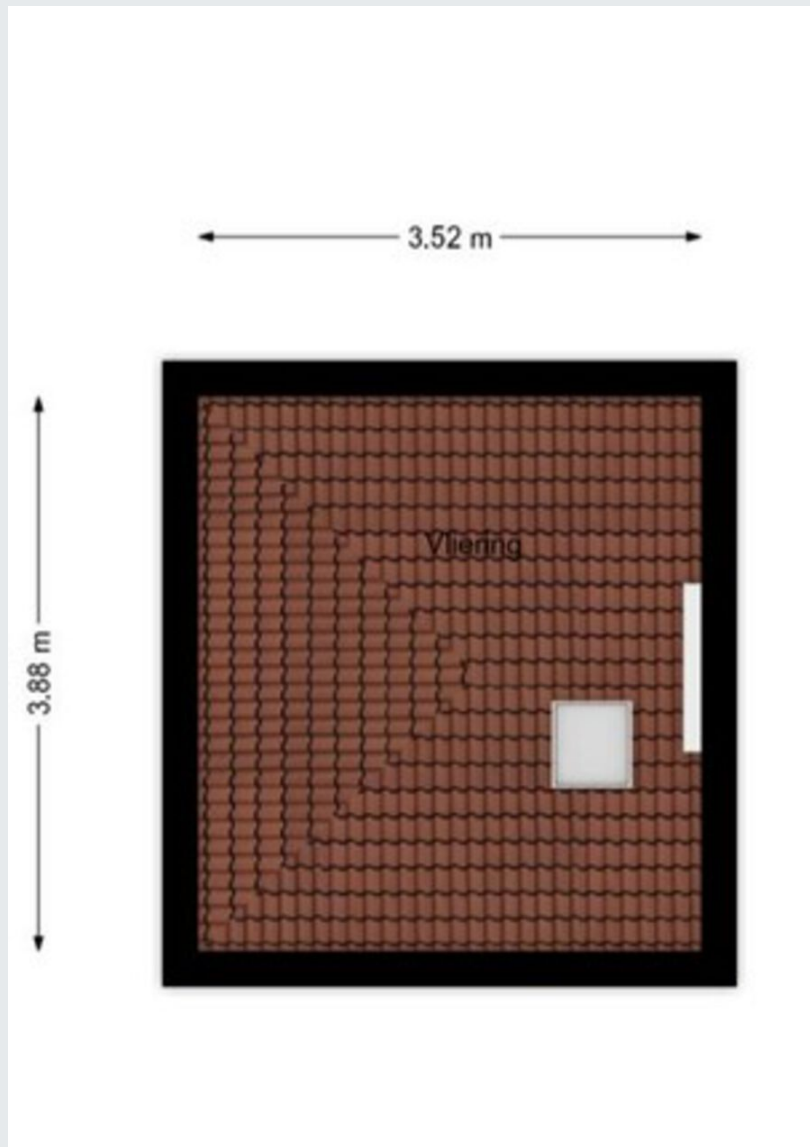
# Plattegrond



# Plattegrond

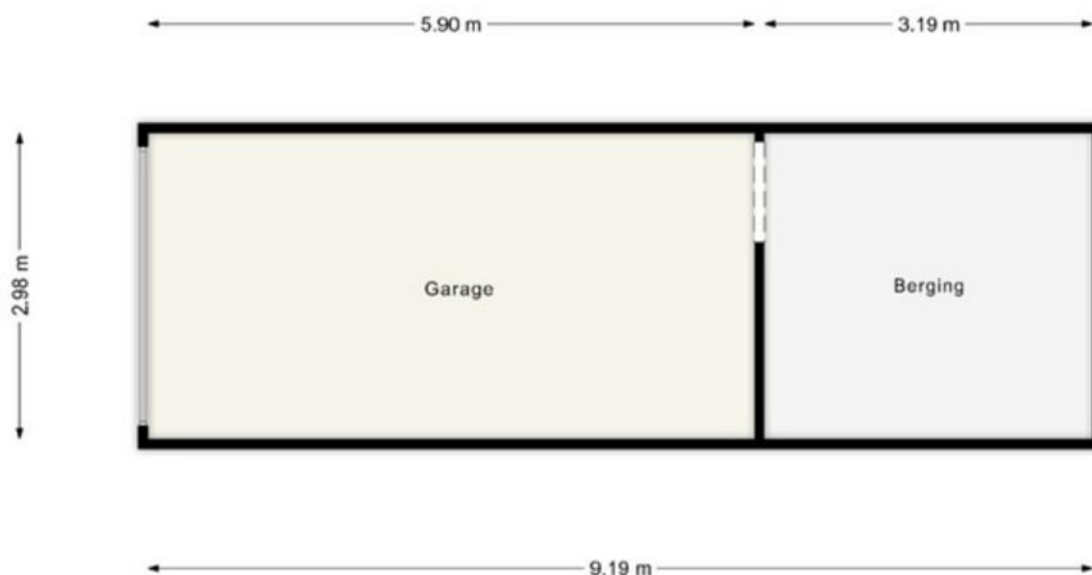


# Plattegrond



# Plattegrond

Garage



# Kadastrale kaart



Gemeente  
Sectie / perceel  
Oppervlakte  
Soort

Waalwijk, Waalwijk  
D, D / 2953, 2951  
411 m<sup>2</sup>  
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

