

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**ST. ANTONIUSSTRAAT 78**

WAALWIJK



Koopsom € 390.000,- k.k.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 390.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

### Bouw

Type object 2-onder-1-kapwoning

Woonlagen 3

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1969

Dakbedekking pannen, bitumen

Type dak zadeldak, platdak

Isolatievormen dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 122 m<sup>2</sup>

Inhoud 406 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 238 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers 4

Aantal kamers 5

### Energieverbruik

Energie label D

### CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Bouwjaar 2023

Combiketel ja

Eigendom eigendom

### Tuin

Ligging west



Perfect afgewerkte twee onder één kapwoning met een fraai multifunctioneel bijgebouw gelegen nabij het centrum.

Pats boem. Thuis.

Die ene parel... Misschien ben je al een tijdje bezig om die ene plek te vinden waar je het allemaal hebt. Waar je de ruimte hebt om te doen wat je wilt en de privacy om niets te hoeven laten. Waar je lekker samen kunt zijn maar ook even alleen. Waar je dichtbij alles woont zonder er last van te hebben. Je vraagt ongetwijfeld veel van je nieuwe huis. Je nieuwe thuis dus. Maar mooi nieuws: het kan nu. Allemaal. Sint Antoniusstraat 78 in Waalwijk staat te koop. De twee-onder-een-kapwoning heeft alles voor het leven dat je voor jezelf wenst.

De huidige eigenaars kochten hun huis vier jaar geleden. "We beseffen ons nog altijd hoeveel geluk we hebben gehad met ons huis. We hebben heel veel opgeknapt toen we het kochten, maar nu is het echt een fijn thuis. En toch willen we nu weer gaan. We hebben een nieuw plan, met van alles nog een beetje meer." Stappen maken dus. Dat is ongetwijfeld ook jouw plan. En het kan je niet veel moeite kosten om te zien dat dit huis uit 1969 de stap is die je voor jezelf in gedachten hebt. Een echt thuis, op een mooie plek.

Luxe om keuze te kunnen maken

De luxe om keuzes te kunnen maken. Dat is wat een echt huis definieert. Hier hoeft het geen enkel probleem te zijn. Ruimte genoeg. Ruimte genoeg om samen te zijn of juist even alleen. In de woonkamer en de keuken in de aanbouw heb je alles voor het gezellige leven samen. Ruimte om rustig samen te chillen of juist een flink gezelschap te entertainen tijdens een borrel of een diner. Het kan allemaal. Ruimte om met je kinderen te spelen en de schuifpui om buiten naar binnen te halen. Voor nog meer ruimte.

De vier kamers, verdeeld over twee etages, geven je ook een fijne eigen plek voor iedereen. Omdat echt thuis zijn ook betekent dat je je op gezette tijden even kunt terugtrekken. "We hebben twee werkkamers in huis. Zeker tijdens de lockdowns hebben we daar heel veel gebruik van gemaakt. Nu minder, maar het zijn natuurlijk ook gewoon prima slaapkamers." Wellicht houd je, naast die eigen plek voor iedereen, ook nog ruimte over voor je werk. Of je hobby, logés, een verzameling of wat dan ook.

En dan is er de fantastische bonus achter in de tuin. "Vroeger was dat een muziekstudio. Wij gebruiken het vooral als sportruimte en hebben het voorste stuk opgeknapt om daar lekker te kunnen zitten." Er is een eigen stroomvoorziening en een toilet, dus je zou ermee kunnen doen wat je wilt. Een salon bijvoorbeeld, of een atelier of wat dan ook. Kies maar! Gewoon, omdat het kan.



### Direct fijn wonen

Ruimte genoeg dus. Maar je wilt je natuurlijk ook op je gemak voelen en je nergens zorgen over hoeven maken. Ook hier: een schot in de roos. De huidige bewoners hebben binnen én buiten heel veel opgeknapt toen ze het huis kochten. Nu is het een fijne en gezellige plek waar je je ongetwijfeld direct op je gemak voelt. Zonder zelf veel te hoeven klussen.

Neem tijdens je bezichtiging een moment om alles goed op je in te laten werken. Ga tijdens dat moment gewoon even aan de eettafel zitten en kijk eens goed om je heen. Naar de ruime woonkamer met de gezellige open trap. Verderop naar de keuken en door de grote glaspartij naar de diepe achtertuin zonder inkijk van achterburen. Als je nog niet was overtuigd, dan is dat ongetwijfeld wel het moment waarop je weet: dit is hem.

### Doen waar je zin in hebt

In je diepe tuin op het westen heb je het ultieme gevoel van vrijheid. De achterburen wonen een flink eind verderop. Je hebt de hele dag wel ergens een plek in de zon en hebt alle ruimte om te relaxen. De hot tub die achter in de tuin staat, is er het levende bewijs voor. "We hebben de tuin helemaal op de schop gegooid. We lieten een ontwerp maken en hebben de uitvoering zelf gedaan. Nu hebben we ook buiten een heerlijke plek." Een echte toevoeging aan het gevoel van thuis. Aan de voorkant kijk je vanuit de woonkamer uit over een van de meest authentieke straten van Waalwijk. Ouderwets gezellig. Al die vrijheid heb je midden in Waalwijk. Je bent overal dichtbij en hebt alles bij de hand, maar daar merk je helemaal niets van. De ideale combinatie van factoren.

### Pats boem

390.000 euro. De vraagprijs voor Sint Antoniusstraat 78 in Waalwijk. Voor het geweldige gevoel van vrijheid en de luxe om keuzes te kunnen maken. Voor iedere dag lekker thuis komen. Ga snel kijken. De bezichtiging laat je zien waarom dit het huis is waar je een echt fijn leven voor jezelf kunt maken. Aan het eind van de ronde door de woning – en al helemaal tijdens dat moment aan de eettafel - kun je niet anders meer dan concluderen dat je nergens anders meer hoeft te kijken, omdat je hier alles hebt gevonden. Pats boem. Verkocht. Veel plezier!





### Algemeen:

- De gehele woning is voorzien van dubbel glas en aluminium kozijnen;
- Zeer diepe en fraai aangelegde tuin gelegen op het westen;
- Ruim bijgebouw met eigen toilet;
- De woning is in 2019 geheel gemoderniseerd;
- Voorzien van een moderne keuken van alle gemakken voorzien;
- Moderne badkamer (2019);
- De woning beschikt over vier slaapkamers;
- Gelegen nabij het centrum, scholen, supermarkt en uitvalswegen;
- De meterkast is vernieuwd in 2014;
- Cv-ketel is van 2023;



























































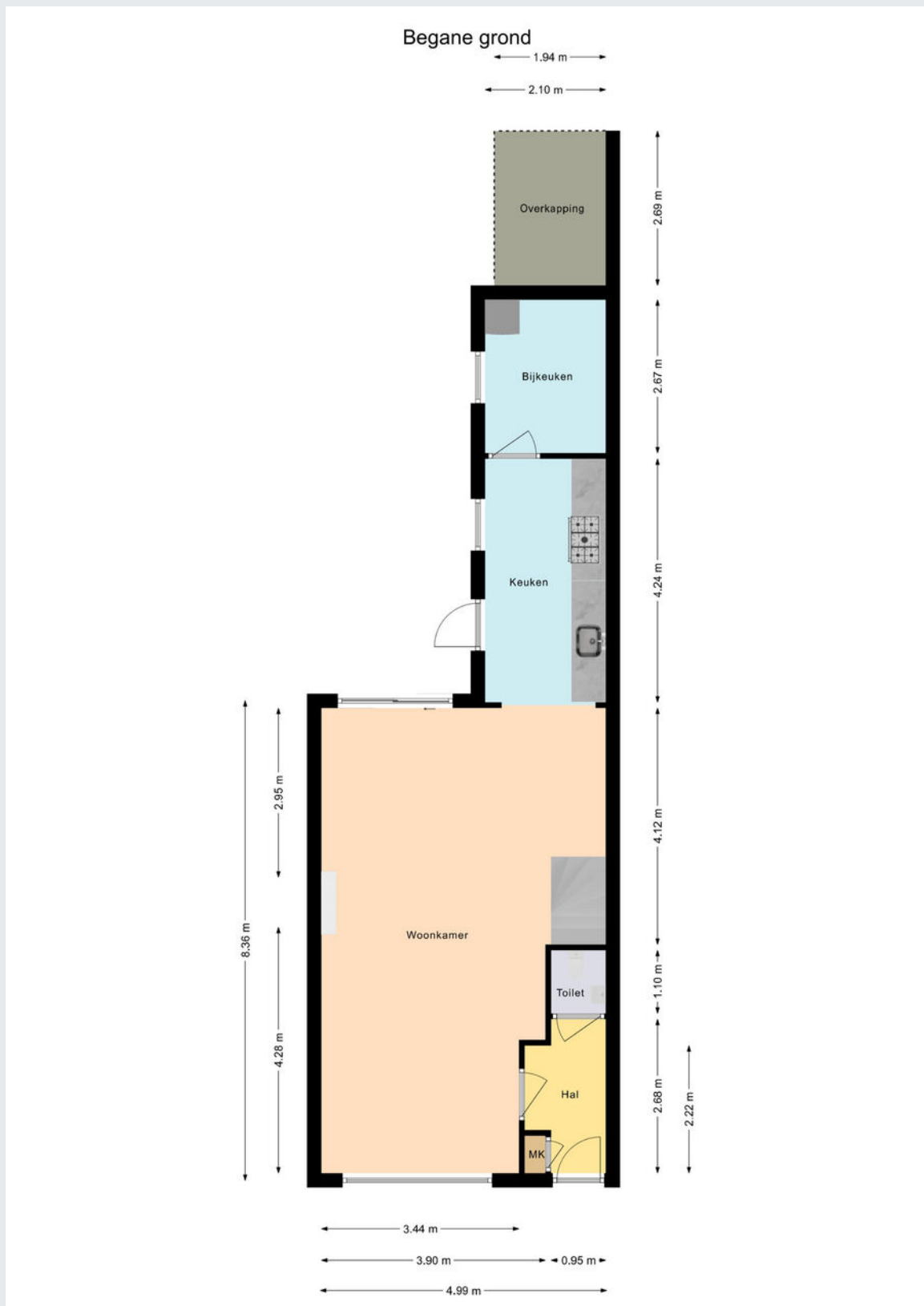






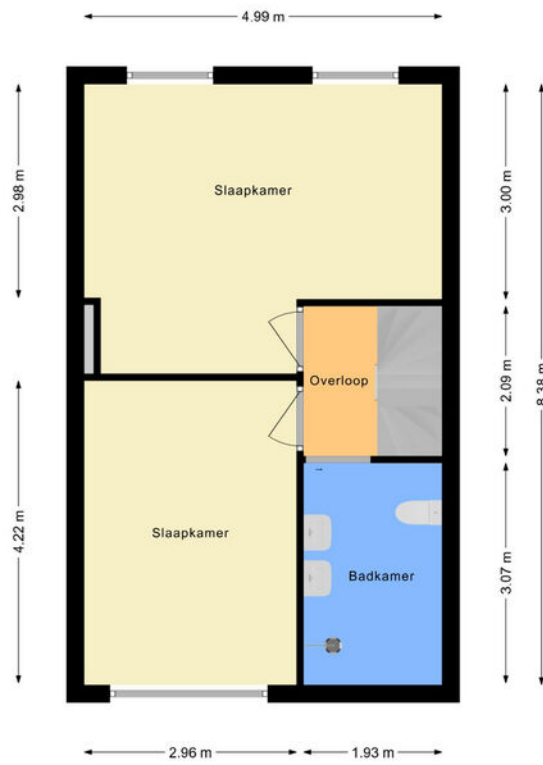


# Plattegrond

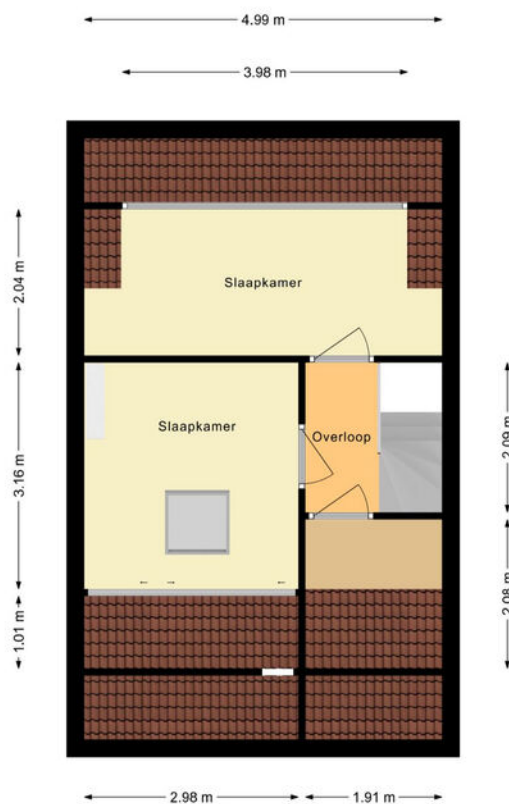




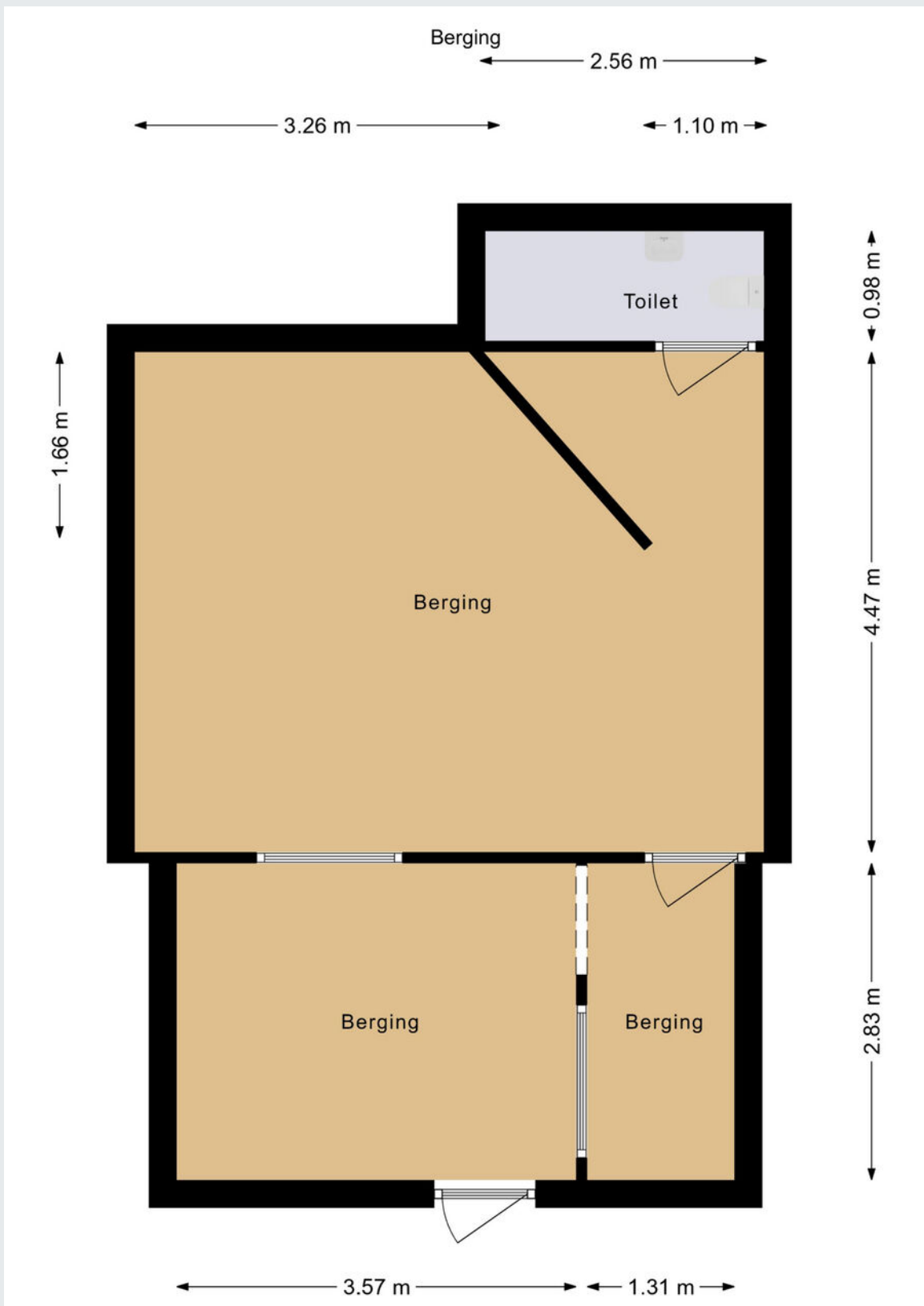
Eerste verdieping



Tweede verdieping



# Plattegrond





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wm23



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Waalwijk</p> <p>Sectie                        E</p> <p>Perceel                        388</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	E / 388
Oppervlakte	238 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 hypotheeken, 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

