

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**EMMAHOF 6**

WAALWIJK



Vraagprijs € 319.000,- k.k.

[www.allroundmakelaardij.nl](http://www.allroundmakelaardij.nl)  
[wout@allroundmakelaardij.nl](mailto:wout@allroundmakelaardij.nl)

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 319.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

### Bouw

Type object tussenwoning

Woonlagen 3

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1985

Dakbedekking Pannen

Type dak zadeldak, platdak

Isolatievormen dakisolatie, dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 108 m<sup>2</sup>

Inhoud 366 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 130 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers 3

Aantal kamers 4

### Energieverbruik

Energie label C

### CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel

Bouwjaar 2011

Combiketel ja

Eigendom eigendom

### Tuin

Ligging west



Aan een speelveld en nabij het centrum gelegen woning met drie slaapkamers (voorheen 4) en een fraaie tuin op het zonnige westen.

Niets hoeven doen om echt thuis te zijn

Tussen alle huizen die je te koop aantreft, zoek jij natuurlijk naar dat ene echte thuis. Je wilt de plek vinden waar je je direct helemaal op je gemak voelt. Waar je de ruimte hebt om je gang te gaan en de rust om je door niemand tegen te laten houden. Je wilt het praktische van comfort en de warmte van de juiste sfeer. Je hebt dus nogal wat noten op je zang. Maar...het kan nu allemaal! Emmahof 6 in Waalwijk staat te koop. De woning in het centrum is niets minder dan de kans waarop je misschien niet eens durfde te dromen.

Bram en Jessica kochten hun huis vier jaar geleden en wonen er nog steeds met heel veel plezier. "Het was al een fijn huis toen we het kochten en we hebben nog wat dingen aangepakt om er nog meer ons eigen thuis van te maken. We wonen hier ook in een fijne buurt. Dichtbij alles maar lekker rustig. Toch gaan we nu voor een nieuw avontuur." Dat ken je vast. Je hebt ongetwijfeld ook geen enkele moeite om te zien dat dit de kans is die jij niet moet laten liggen.

Ruimte voor alles

Het spreekt voor zich dat je in de woonkans die je niet wilt laten liggen, voldoende ruimte hebt. Dat is hier geen enkel probleem. Je nieuwe thuis heeft een plek voor alles. "Toen we voor het eerst binnenkwamen, wisten we al dat we de half open keuken helemaal open wilden maken en wat naar achteren wilden verplaatsen. Het resultaat is dat onze woonkamer nu een stuk groter is." Sterker nog, je kunt er alle kanten op met de inrichting en hebt er een geweldige plek om samen met je gezin of bezoekers te genieten van mooie momenten.

Ook op de bovenverdiepingen kun je alle kanten op. Verdeeld over die twee verdiepingen heeft het huis uit 1985 drie ruime slaapkamers. De kamer aan de voorkant heeft zelfs een eigen inloopkast. Dat was ooit een vierde kamer en het kost niet heel veel moeite om die indeling weer zo terug te brengen, mocht je dat willen. De kamers geven een fijne eigen plek voor iedereen. Erg fijn, omdat mensen zich af en toe ook even willen terugtrekken. En misschien wil je nog meer. Ook dat kan. Meerdere mensen in de straat hebben een dakkapel geplaatst, voor nog meer ruimte. Zo heeft je nieuwe thuis dus ook nog de potentie om met je mee te groeien, als je wensen veranderen.

Echt thuis

Geen zin om te klussen? Niet erg! Alles is keurig onderhouden en afgewerkt. Met oog voor detail. Tijdens je bezichtiging kun je wellicht de verhuiswagen alvast bellen. Ga tijdens diezelfde bezichtiging eens aan de eettafel zitten en kijk eens rustig rond. Je ziet



dan vast gezellige etentjes samen met vrienden voor je. Ook door de open keuken. Of zie je jezelf gewoon lekker samen op de bank om een serie te bingen. Je ziet vast ook hoe je de zomer in huis haalt door de achterpui open te schuiven. Dan kun je bijna niet anders dan concluderen dat je hier in de roos schiet. Een heerlijk thuis, zonder er veel aan te hoeven aanpassen.

### Easy living

"We wonen hier in het centrum, maar daar merken we eigenlijk helemaal niets van. Mensen komen hier ook alleen maar als ze er echt moeten zijn. Aan de voorzijde kijken we mooi de straat in, naar het speeltuintje. Aan de achterkant is het ook rustig. We hebben onze tuin zo ingericht dat we er alles hebben voor de kinderen én voor onszelf. We hebben de hele dag wel ergens de zon. En dus ook maar een schaduwdoek."

Mooi toch? Zo heb je de lusten van alles bij de hand hebben, maar niet de lasten die daar vaak bij horen. In de zomer schuif je de glazen pui open en haal je de zon naar binnen. Ben je iets vergeten? Wil je spontaan even wat gaan eten of drinken? Dan loop je snel even de stad in. Hier haal je het maximale uit wonen in het centrum.

### Dit is het

Emmahof 6 in Waalwijk staat nu te koop. De vraagprijs voor de woning midden in de stad is 319.000 euro. Je koopt vooral een echt thuis, waar je je spullen binnenzet en je direct op je gemak voelt. Waar je een plek hebt voor alles dat je kunt verzinnen en waar je – ondanks de erg centrale ligging – geniet van lekker veel rust. Ga vooral eens kijken. Ga tijdens je bezichtiging aan de eettafel zitten en je ziet dat dit, juist dit, het thuis is waar je misschien niet eens over durfde te dromen. Waar je graag bent en waar je trots je vrienden en familie ontvangt. Veel plezier!

### Algemeen:

- De gezellige achtertuin met houten berging is op het westen gelegen en heeft een eigen achterom;
- Gelegen op een vrije locatie met een speelveld voor de deur maar toch nabij het centrum;
- Er waren voorheen vier slaapkamers, dit is gemakkelijk weer te realiseren;
- De Cv-ketel is van 2011;
- De woning is in 2023 nog geschilderd aan de buitenzijde;
- Fraaie in 2020 vernieuwde keuken;
- Moderne badkamer;
- Parkeren is in deze wijk met een vergunning;





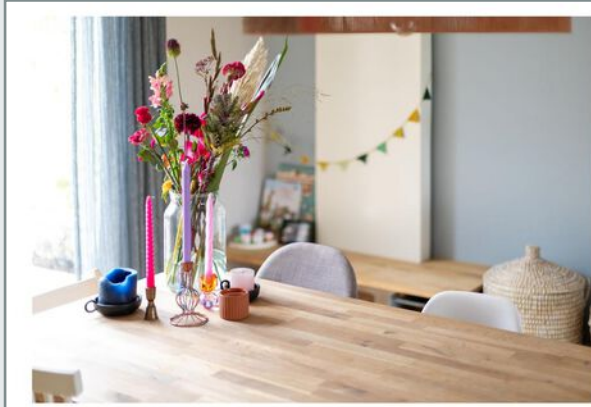
































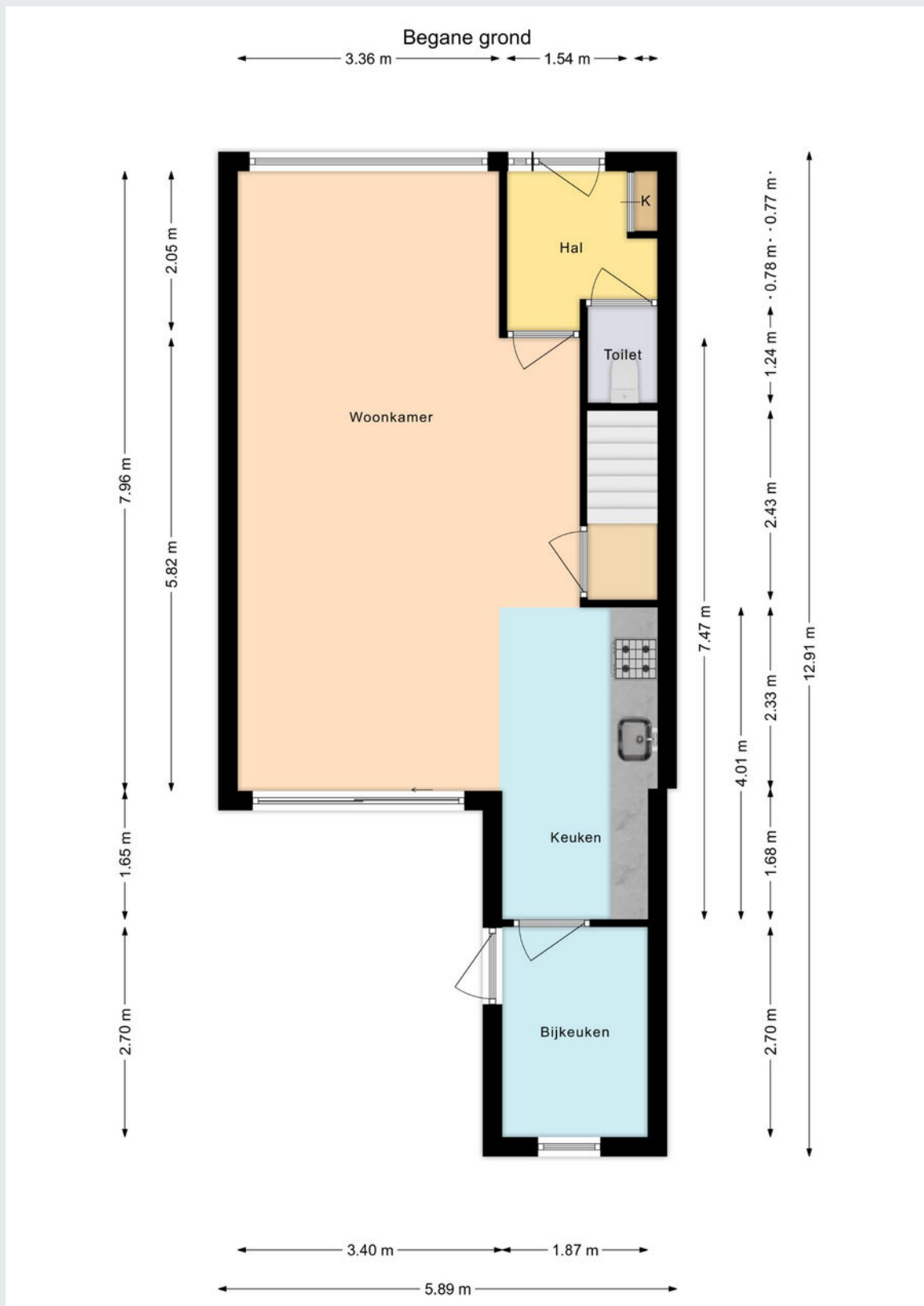






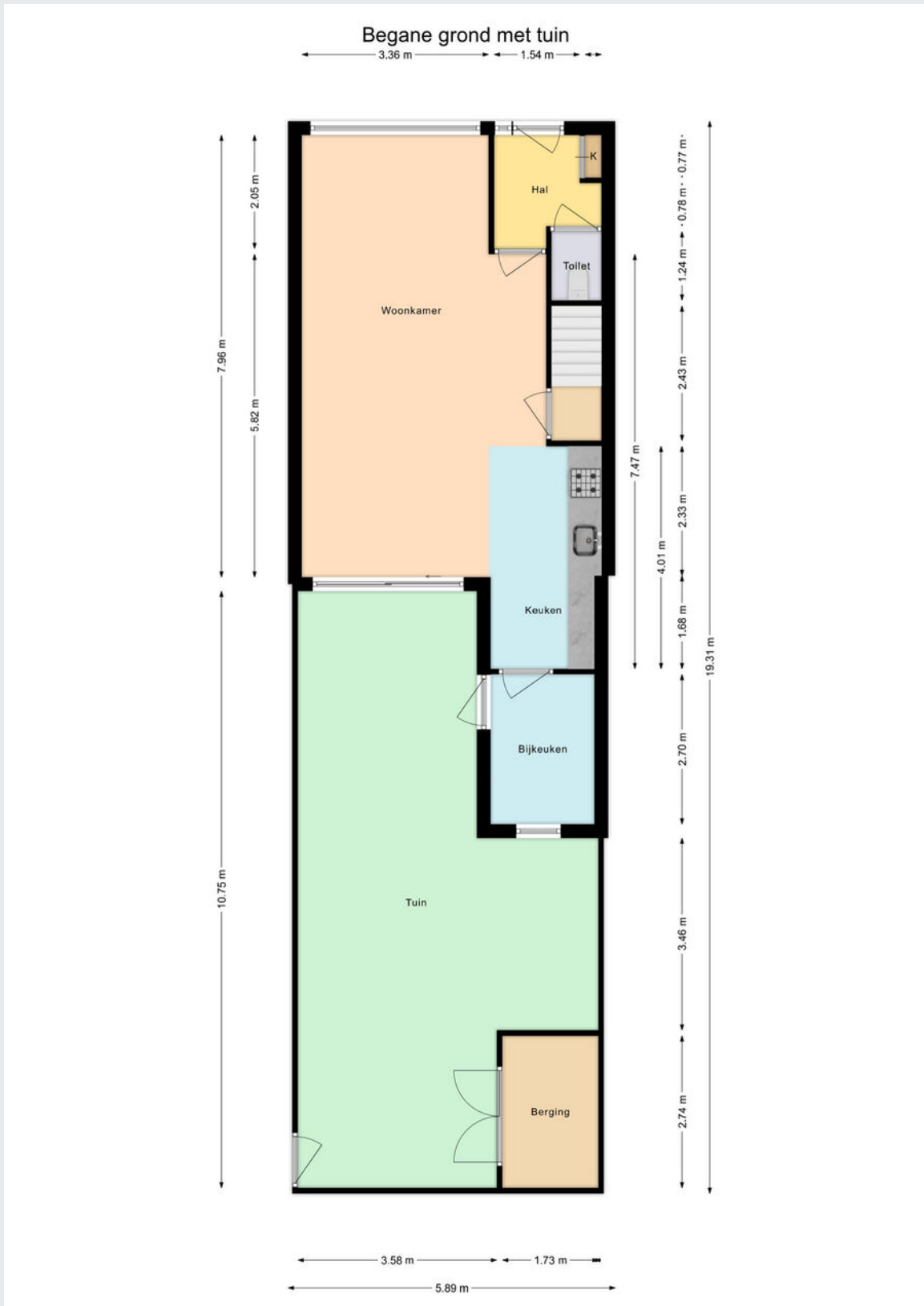


# Plattegrond





# Plattegrond

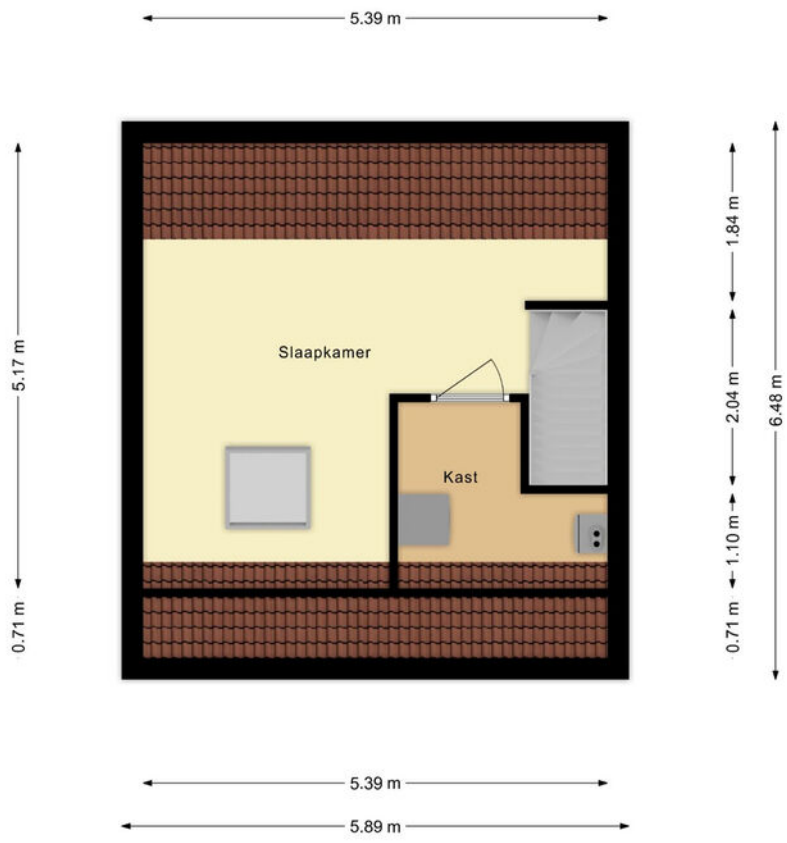


# Plattegrond

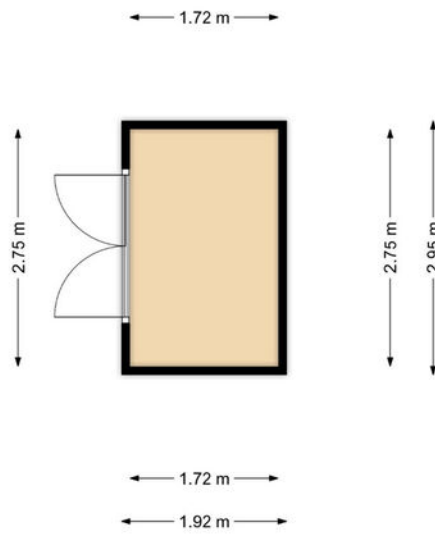
## Eerste verdieping



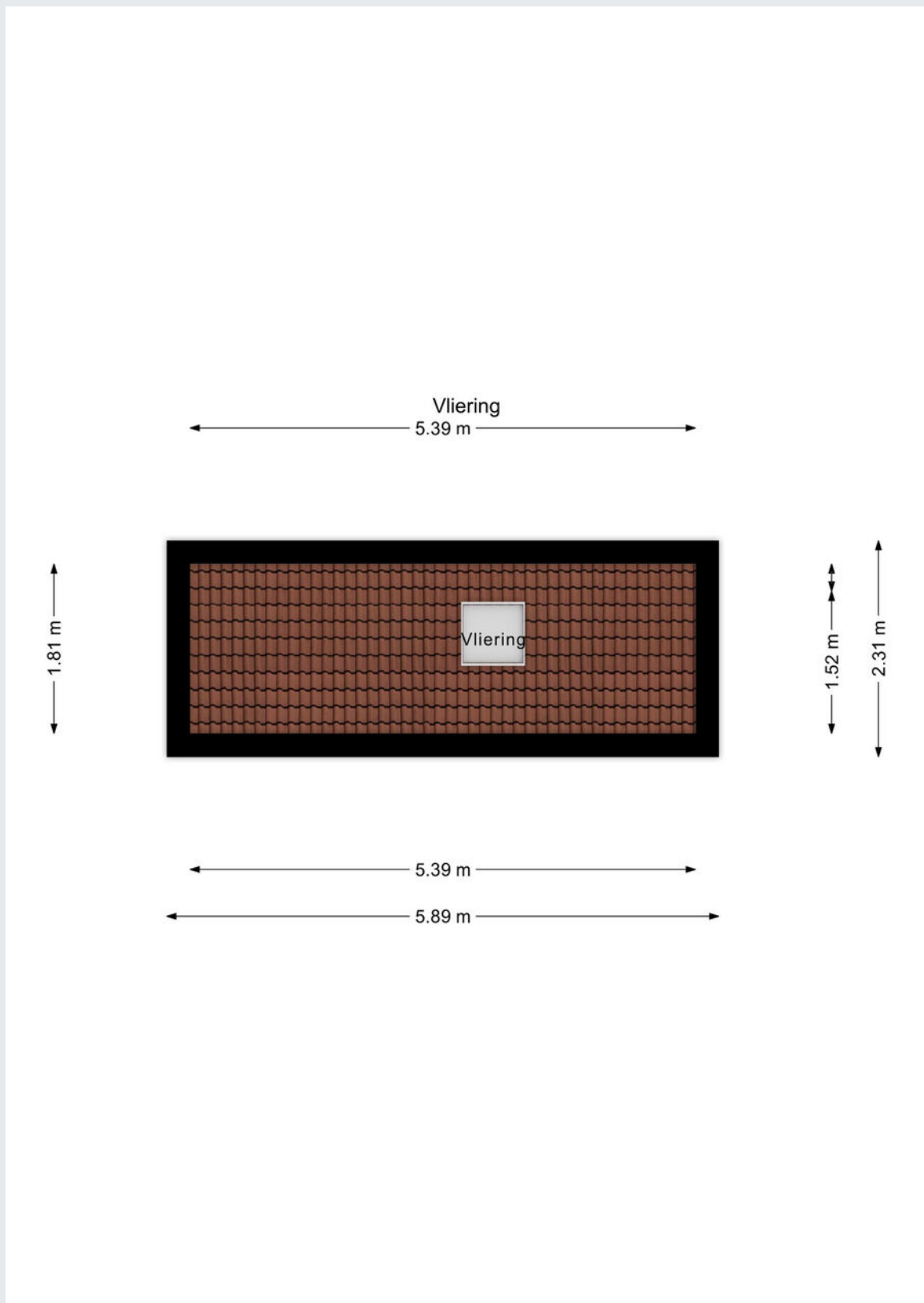
Tweede verdieping



Berging



# Plattegrond



# Kadastrale kaart



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2260</p> <p>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.</p>	
---	--	--



Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	D / 2260
Oppervlakte	130 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

