

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**DIEPENBROCKSINGEL 37**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 289.000,- k.k.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 289.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	eindwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	107 m <sup>2</sup>
Inhoud	371 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	155 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4

### Energieverbruik

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

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel, houtkachel
Bouwjaar	2016
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

### Tuin

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



Zeer goed geïsoleerde eindwoning (met 8 zonnepanelen 2020) gelegen in een autovrije straat, aan de gracht in de gewilde wijk Zanddonk met een zonnige tuin op het zuiden en drie ruime slaapkamers.

Misschien ben je al een tijdje op zoek naar dat ene huis. Naar het huis waar je iedere dag weer echt thuis komt. Wie weet is het zelfs je eerste eigen huis. Je gunt jezelf natuurlijk het beste en wilt de plek waar je je echt thuis voelt. Waar je de ruimte hebt om alles te kunnen doen wat je kunt verzinnen. Waar gezelligheid een vanzelfsprekendheid lijkt. Goed nieuws: het kan nu allemaal. Diepenbrocksingel 37 in Waalwijk staat nu koop. Ga snel kijken en je ziet dat dit het thuis is waarvan jij straks zegt dat jij er woont. En een ander dus niet.

De huidige eigenaars kochten de woning vier jaar geleden. Nu willen ze voor een volgende stap gaan. "Ondanks dat we hier op een fantastische plek in Waalwijk wonen en ons huis ook echt ons thuis is, gaan we ervoor. Voor van alles nog een beetje meer en een nieuw avontuur." Dat is ongetwijfeld ook wat jij wilt: die volgende stap. Je kan niet veel moeite hebben om te zien dat deze hoekwoning je geeft wat je zoekt.

#### Plek voor alles

Thuis wil je bewegingsvrijheid hebben. Die vind je hier meer dan voldoende. Neem alleen de woonkamer en de lekker ruime open keuken. Daar heb je de ruimte voor gezelligheid. Samen of met vrienden of familie. Je bent altijd in contact met elkaar. Super handig ook als je kleine kinderen hebt. De eettafel is de plek waar je samen de dag doorneemt. Of waar je lekker zit te borrelen met je bezoek. De plek waar je herinneringen ophaalt en nieuwe maakt.

Er zijn natuurlijk ook momenten waarop je even genoeg hebt aan jezelf. Dan is het fijn om te weten dat je nieuwe thuis, verdeeld over twee verdiepingen, drie mooie slaapkamers heeft. De grootste op de eerste verdieping heeft zelfs een eigen walk-in closet en die helemaal bovenin is niets minder dan royaal. En dan...dan is er nog de verrassing van het huis. De badkamer. Verdeeld in twee stukken en niets minder dan je eigen spa in huis. De plek waar je heerlijk kunt relaxen, in bijvoorbeeld het diepe bad. Zo heeft je nieuwe thuis ruimte voor gezellig samen, maar ook voor even alleen. Ideaal.

#### Het gevoel van thuis

Wie weet wil je gaan schilderen om alles naar nieuwe verf te laten ruiken. Veel gekker hoeft je het niet te maken als je niet wilt. De basis is meer dan prima. Je kunt jezelf ook helemaal te buiten gaan in bijvoorbeeld de badkamer en de keuken, maar dat kan ook gewoon later. Ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel zitten. Pak even rust, kijk elkaar in de ogen en kijk nog eens rond. Naar de tuindeuren en de tuin erachter, die je alles vertellen over hoe fijn het hier is in de zomer. Maar ook naar de kachel die je laat





zien hoe gezellig je het in de winter maakt.

Alles in het huis geeft je het gevoel van thuis. Van de gekke tegeltjes in de badkamer tot de druivenplant onder de overkapping. Neem dat moment en wellicht zit je, zonder dat je het echt in de gaten hebt, in je hoofd al te bedenken welke vrienden je gaat vragen om te helpen verhuizen. Als je je dan ook nog bedenkt dat de woning een energielabel B heeft én zonnepanelen op het dak, dan weet je dat je er eigenlijk gewoon altijd warmpjes bijzit.

Vrijheid en dichtbijheid

Thuis is natuurlijk ook een huis op de juiste plek. Ook wat dat betreft schiet je hier midden in de roos. Je nieuwe thuis staat dicht bij het centrum, maar je bent Waalwijk ook binnen een minuut uit als je dat wilt. Je hebt scholen dichtbij en de PLUS om de hoek. Toch woon je prinsheerlijk en rustig. "Vaak horen we 's avonds helemaal niets wanneer we in de tuin hebben. Dan is het net alsof er niet eens andere mensen om ons heen wonen." Dat dus.

Aan de voorzijde komen geen auto's en heb je groen en water met pas daarachter verkeer. In je tuin op het zuiden zit je lekker en heb je altijd wel een plek in de zon of de schaduw. In de fraaie veranda tegen het huis aan groeien druiven. Tot wel tien kilo in de zomer! Je zit er dus als God in Frankrijk, met een lekker beschut en gezellig zitje. Je hebt er de privacy om lekker je gang te kunnen gaan en gewoon te genieten van het moment. Het hele jaar door, want je zit er altijd droog. Achter in de tuin is ook nog een fijne plek om te zitten. Zonder overkapping, maar ook daar weer met alle privacy van de wereld. Ideaal.

Kans voor het grijpen

289.000 euro. Dat is de vraagprijs voor Diepenbrocklaan 37 in Waalwijk. Voor lekkere gevoel van vrijheid en de wetenschap dat je toch dichtbij alles bent. Voor de kans om het thuis te maken waar je het echt allemaal hebt. Ga snel kijken, want die kans ligt nu voor het grijpen. Neem tijdens je bezichtiging rustig de tijd om alles op je in te laten werken. Pak dat moment aan de eettafel en je kunt niet meer anders dan concluderen dat dit het thuis is waar je het allemaal hebt. Waar je iedere dag weer een onsje gezelligheid meer hebt. Veel plezier!





Algemeen:

- De woning is zeer goed geïsoleerd, beschikking over acht zonnepanelen (2020)
- De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden met volop privacy (11,56 x 6,11)
- De woning is voorzien van HR++ glas en dubbel glas (behoudens voordeur);
- De woning is gelegen aan een autovrije straat, parkeren kan om de hoek;
- Voorzien van een nieuw en definitief energielabel B;
- Keukenapparatuur is recent vernieuwd (vriezer, koelkast ('23), vaatwasser en afzuigkap ('20);
- Gelegen nabij scholen, supermarkt en uitvalswegen.

Wil jij deze eindwoning komen bezichtigen of heb je vragen? Contact ons kantoor in Waalwijk.



































































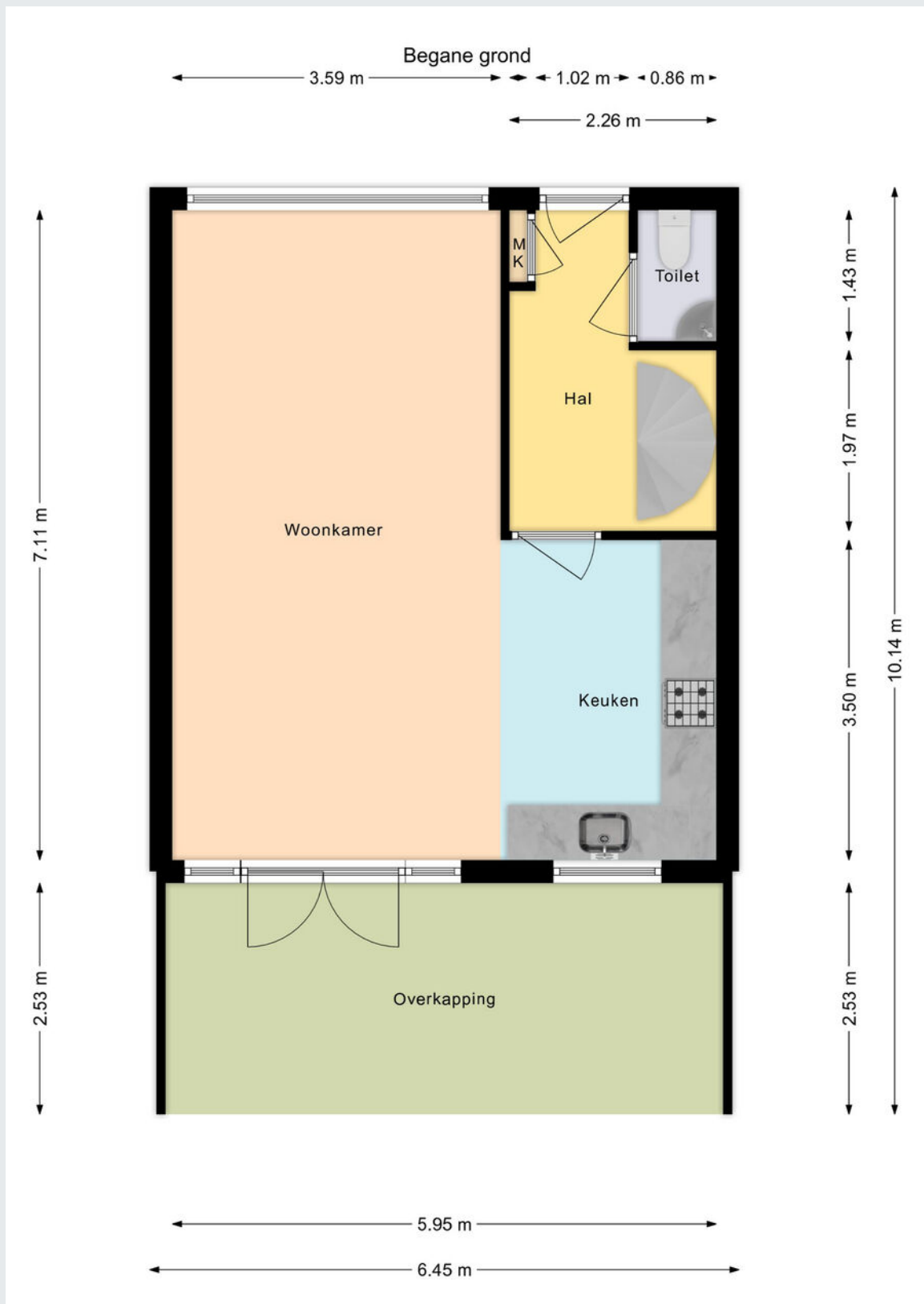




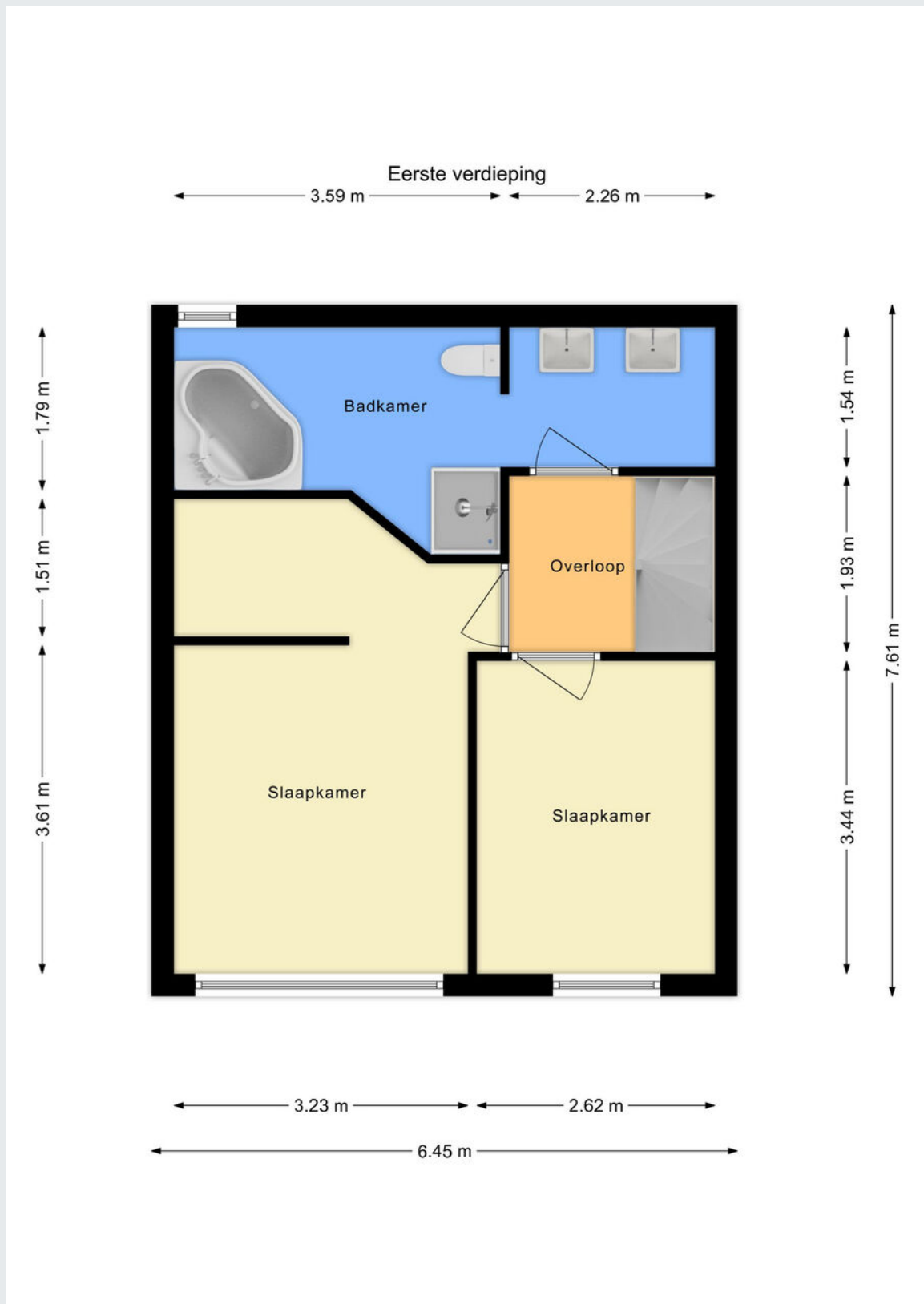




# Plattegrond

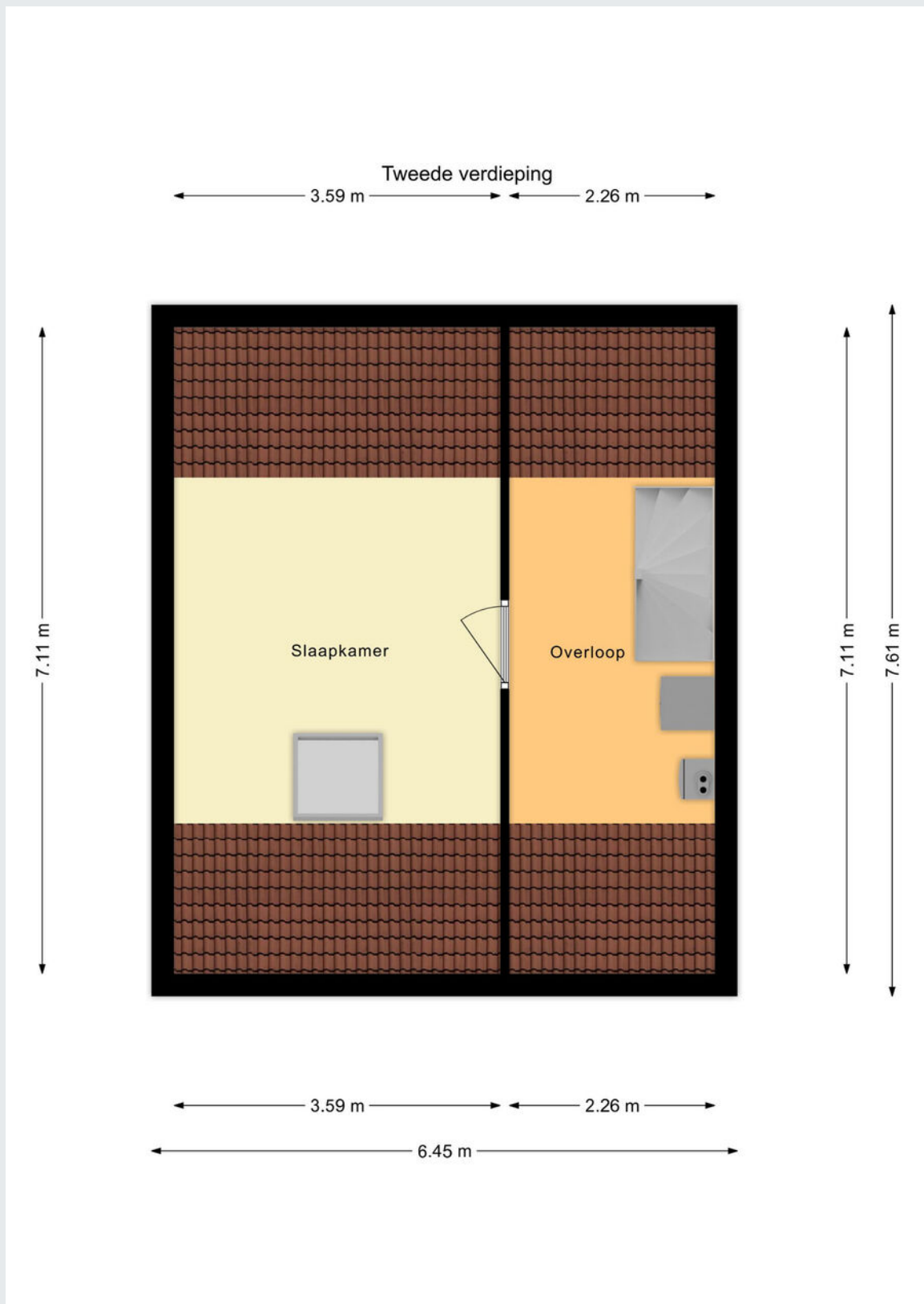


# Plattegrond

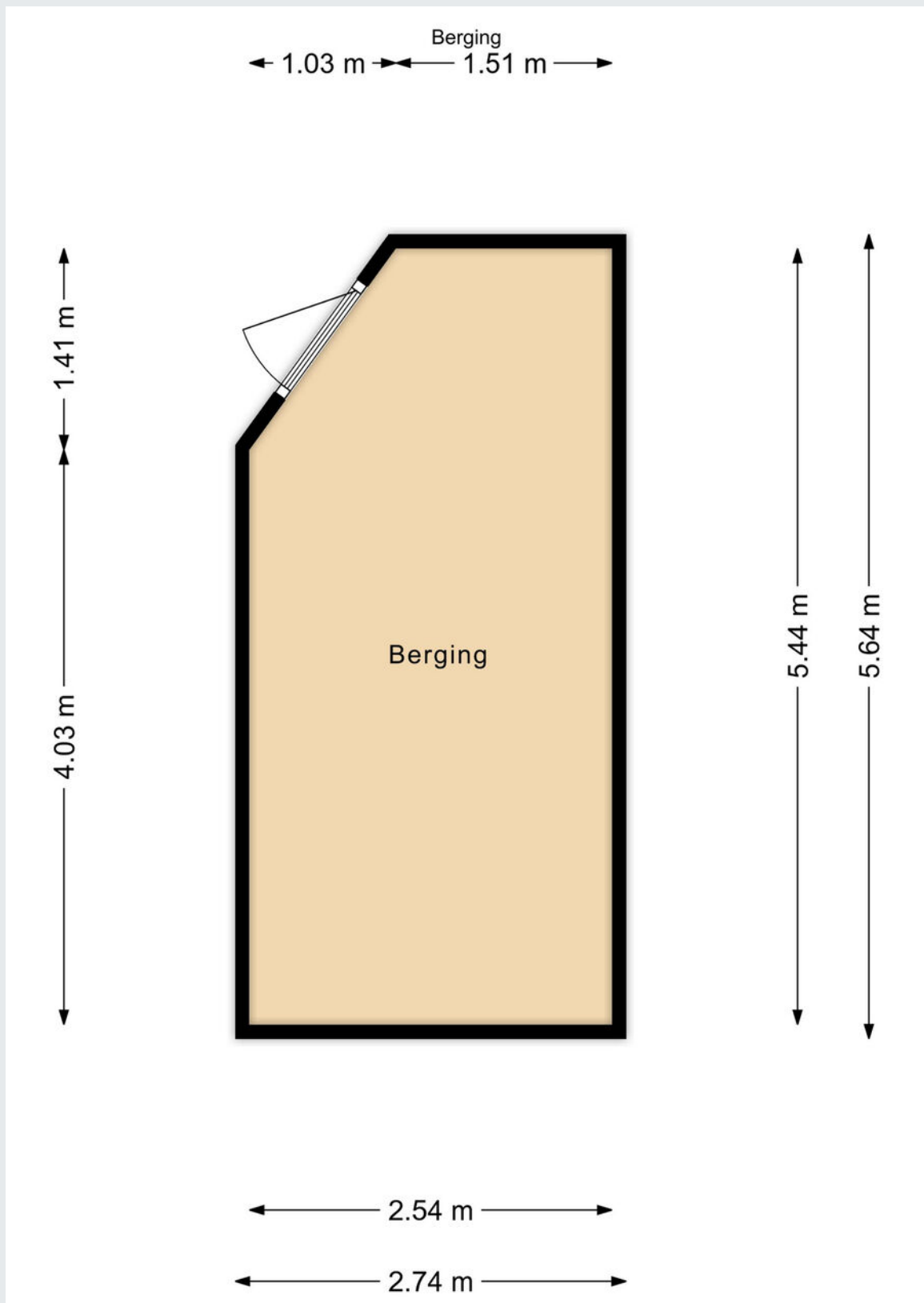




# Plattegrond



# Plattegrond

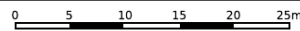
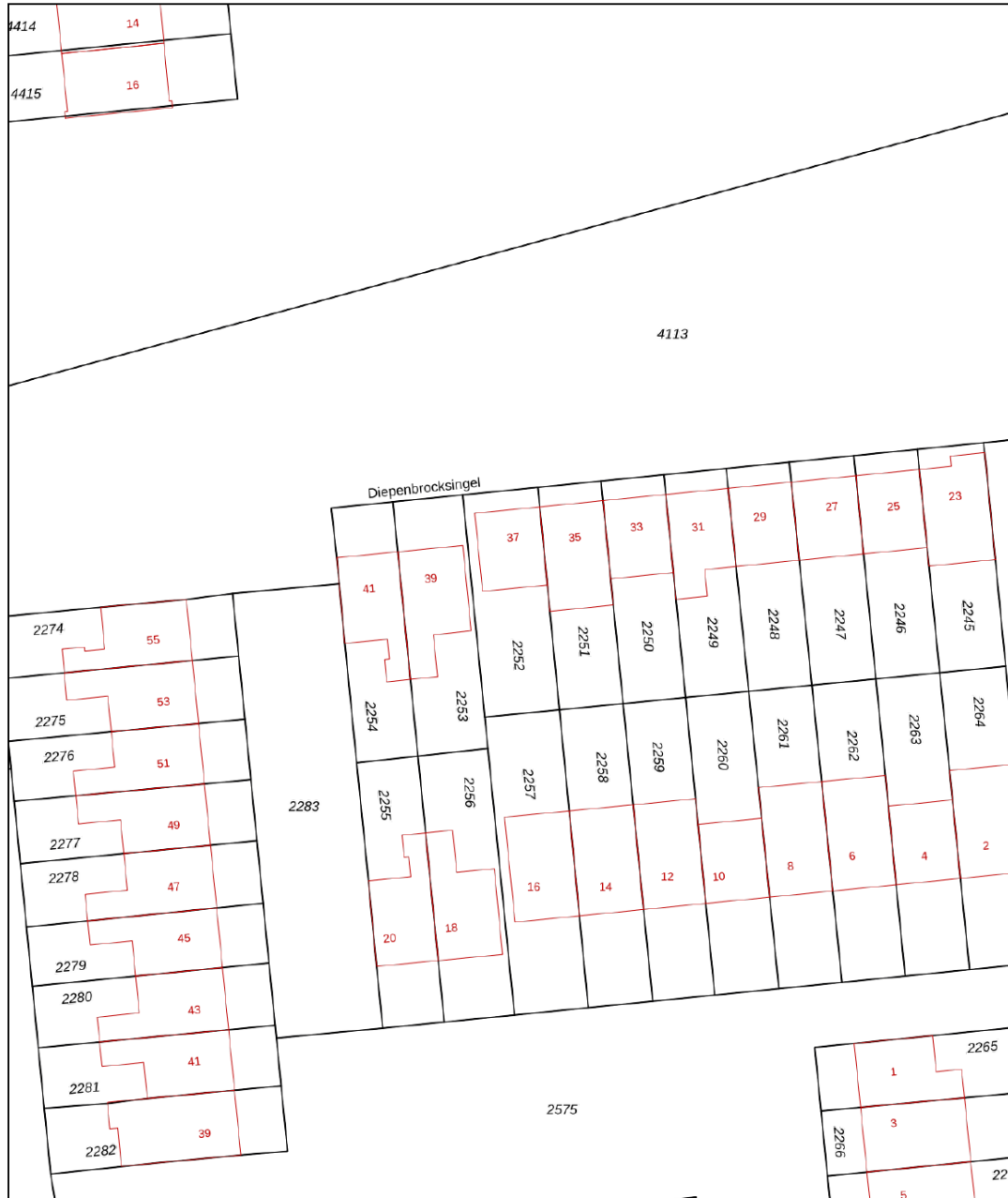





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 eensluitend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2252</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	E / 2252
Oppervlakte	155 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

