

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**KLOOSTERWEG 21**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 775.000,- k.k.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 775.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	vrijstaande woning
Woonlagen	2
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1957
Dakbedekking	pannen
Type dak	samengesteld dak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	201 m <sup>2</sup>
Inhoud	754 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1203 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	8

### Energieverbruik

Energie label	G
---------------	---

### CV ketel

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

### Tuin

Ligging	zuidoost
---------	----------



Wonen op een toplocatie in de meest gewilde straat van Waalwijk? Deze charmante villa staat op een groot, groen perceel met sierlijk omringde tuin en is voorzien van drie slaapkamers, een garage met oprit en een kantoorruimte.

Thuis als een warme deken

Je gunt jezelf het een en ander. Zeker wanneer het gaat om de plek waar je woont. Je zoekt niet zomaar een huis, maar vooral een echt thuis. De plek waar je een compromisloos lekker leven hebt. Waar je alles kunt doen en niets hoeft te laten. Waar anderen ook heimelijk een beetje jaloers op zijn. Het kan nu, want Kloosterweg 21 in Waalwijk staat te koop. De vrijstaande hoekwoning uit 1955 tilt het woord 'royaal' naar een heel nieuw niveau. Ga kijken en je weet dat je het hier helemaal voor elkaar hebt. Ga maar eens na:

- Drie slaapkamers en een zolder die je de mogelijkheid geeft om een vierde te maken
- Een bijzonder ruime woonkamer met fraaie én praktische serre
- Een heerlijk groene tuin met veel privacy en de hele dag een plek in de zon
- Een echt thuis in een van de mooiste straten van Waalwijk

Ruimte voor alles en iedereen

Thuis sluit je geen compromissen, daar kun je doen wat je wilt. Daar heb je natuurlijk wat ruimte voor nodig. Dat hoeft in dit huis geen enkel probleem te zijn. Op het moment dat je voor het eerst de woonkamer binnenloopt, zal de hoeveelheid ruimte en licht je verbazen. De kamer met de fraaie serre eraan is op zijn minst weldadig. Het kan je niet veel moeite kosten om te zien hoe je hier een fantastische plek hebt om samen met je gezin te zijn. Of met een flinke groep aan bezoekers. Lekker koken, lang tafelen, een beetje chillen op de bank, samen spelen of thuiswerken...het kan allemaal. Overal ben je samen en toch ook weer niet, door de indeling in blokken. Heerlijk!

Op de bovenverdieping heb je juist de ruimte om je even terug te trekken. Omdat je op gezette tijden ook gewoon wat tijd voor jezelf nodig hebt. De drie slaapkamers geven je een fijne eigen plek voor iedereen. De grootste slaapkamer heeft een eigen deur naar de badkamer. En dan is er nog de zolder met de vlizotrap. Denk je dat je toch nog meer plek nodig hebt? Die zit verstopt achter het luik. Stel je eens voor dat je een vaste trap maakt naar de zolder...met wat dakramen of een dakkapel maak je daar dan nóg een heel erg mooie, vierde, kamer. Zo heb je een plek voor alles dat je kunt verzinnen.

Als bijna overbodige bonus is er nog de tot werkruimte verbouwde garage. Stel je eens voor dat je vanuit huis wilt werken en daar ook bezoek wilt ontvangen. Geen enkel probleem!



### De warme deken

Je zoekt natuurlijk een echt thuis. Dat is precies wat je hier vindt. Het licht, de indeling en de sfeer in huis zorgen dat het voelt als een warme deken die je over je heen trekt. Je hebt niet alleen de ruimte om alles te kunnen doen, maar ook het vrije gevoel van thuis om niets te hoeven laten. Om iedere dag moeiteloos al je zorgen van je af te laten glijden.

Ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel in de woonkamer zitten. Gewoon, om jezelf een moment van rust te geven en alles even te laten bezinken. Kijk dan eens goed om je heen. Naar de serre en de woonkamer, maar ook even in de keuken. En vergeet de tuin niet. Al die ruimte binnen en toch is het allemaal heel erg gezellig. Stel je eens voor dat je misschien de keuken wel openmaakt. Om ook op de momenten waarop je staat te koken, samen te kunnen zijn. Je hebt alles voor echte gezelligheid. De kachel in de winter en de openslaande deuren voor de zomer. Een rustige en fijne sfeer. Het gevoel van thuis in een fantastische jaren '50 woning.

### Wonen in de mooiste straat van Waalwijk

Lekker doen wat je wilt. Dat is wat je zoekt. Rondom het huis heb je nog een zee aan ruimte, in de tuin. Vrijstaand wonen zoals het ooit was bedoeld, met alle voordelen die daarbij horen. Nergens inkijk en overal om je heen lekker veel groen op een bijzonder groot perceel. Alsof je altijd op vakantie bent. Je woont ook nog eens in de mooiste straat van Waalwijk vol mooie hoge bomen.

De huidige eigenaars hebben op een aantal plaatsen in de tuin een plek ingeruimd om lekker te kunnen zitten. Voor de zon, maar ook om wat schaduw te vinden. Om alles om alleen maar te hoeven genieten. Leven zonder compromissen, precies zoals je dat wilt op de plek die je je thuis noemt. Dat dat thuis dan ook nog eens op een van de mooiste plekken van Waalwijk staat, bewijst dat je het soms dus wél allemaal kunt hebben.

### Einde van je zoektocht

775.000 euro. Dat is de vraagprijs voor Kloosterweg 21 in Waalwijk. Voor het geweldige 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 huis alles heeft voor het leven dat je jezelf gunt. Neem een moment aan de eettafel om alles op je in te laten werken en aan het eind van de bezichtiging 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 toplocatie in de meest geliefde straat van Waalwijk;
- Beschikt over een oprit en garage;
- De zuidzijde is uitgebouwd, de mogelijkheid bestaat om hier een opbouw te realiseren zodat je op de eerste verdieping extra kamers kan creëren;
- Voorzien van drie slaapkamers, uiteraard zijn er voldoende opties om meer slaapkamers te realiseren;
- Voorzien van een kelder, ruime keuken, bijkeuken en extra werkkamer;
- Algeheel onderhoud is zeer goed (er is recent een bouwkundige keuring uitgevoerd);
- Het dak en muren zijn geïsoleerd, omdat daar geen facturen van zijn, heeft dat invloed gehad op het energielabel;
- Royale achtertuin van 18x30m<sup>2</sup> op het zuidwesten;
- Op loopafstand van goed aangeschreven basisscholen en de Loonse en Drunense Duinen;
- Schilderwerk aan de buitenzijde is in 2022 uitgevoerd;
- CV-ketel van Vaillant is eigendom en vernieuwd in 2019;
- de locatie - hoekperceel – is bij uitstek geschikt voor het plaatsen van een mantelzorgwoning in de achtertuin, met een eigen entree in de Oisterwijkstraat. Alle gegevens hierover vind je op de site van de Gemeente: [www.waalwijk.nl/mantelzorg](http://www.waalwijk.nl/mantelzorg).

Heb je vragen, wil je een complete brochure of wil je deze villa komen bezichtigen?  
Contact ons kantoor in Waalwijk. Wij helpen je graag.











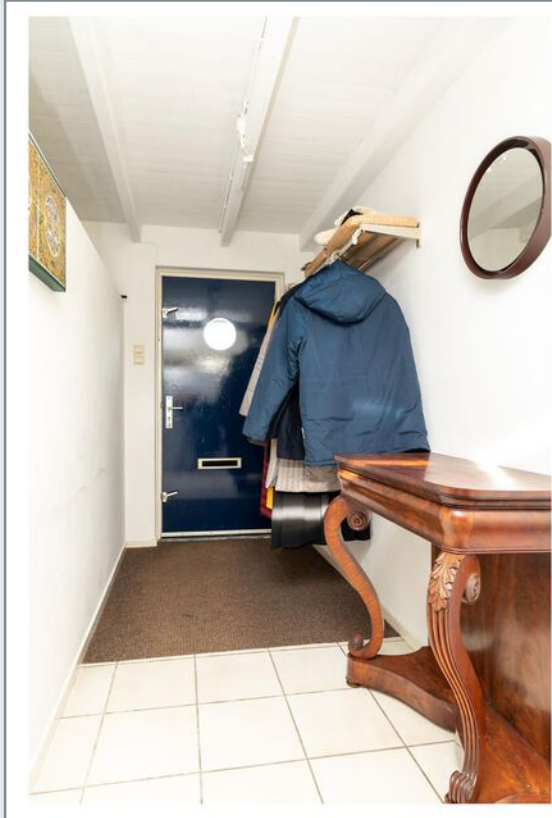




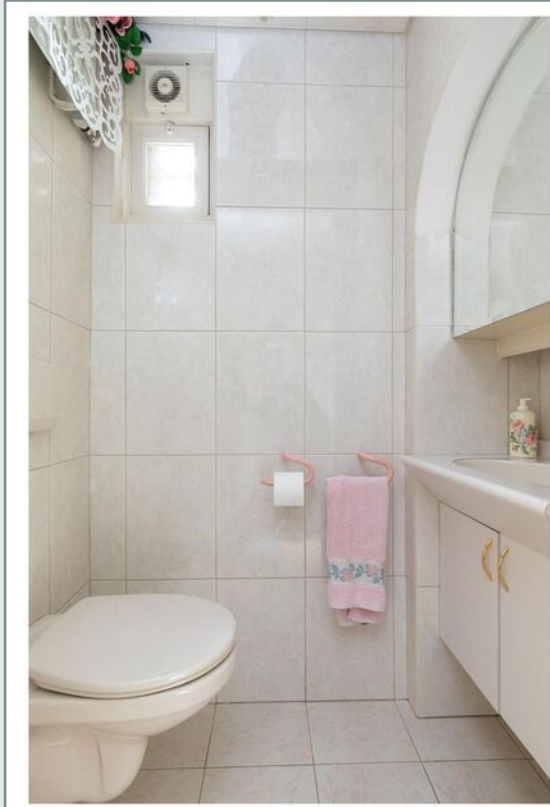










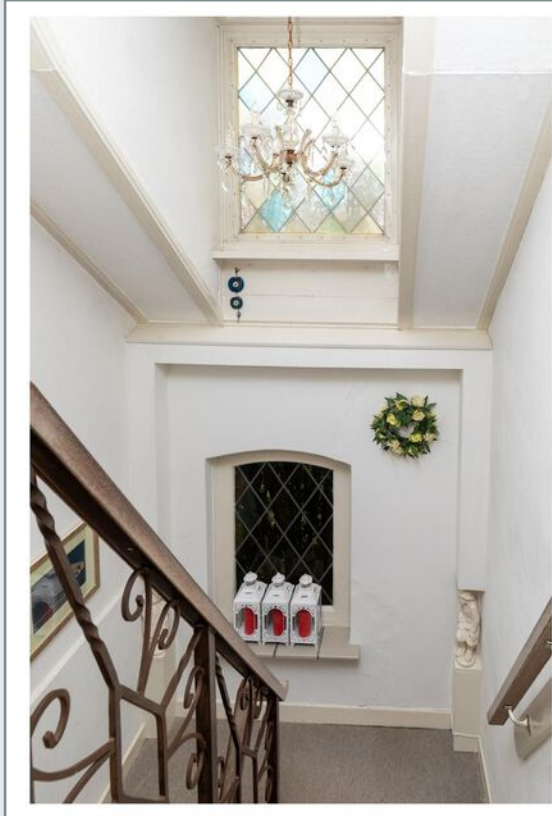


























# Plattegrond

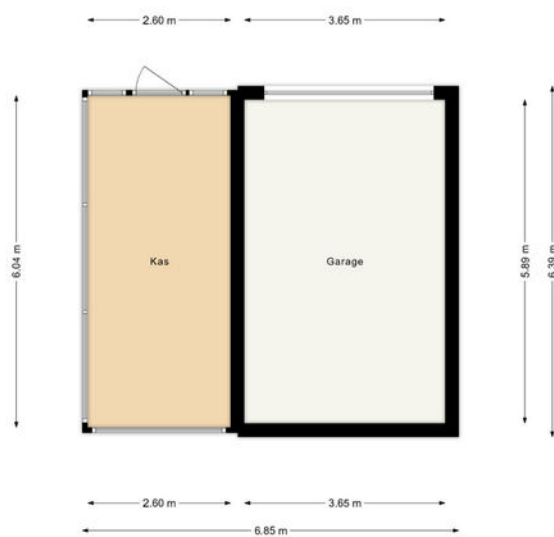


Eerste verdieping

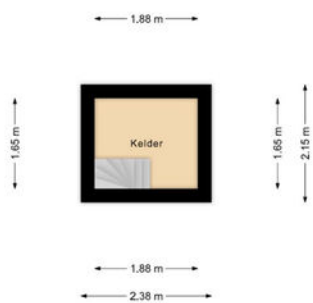


# Plattegrond

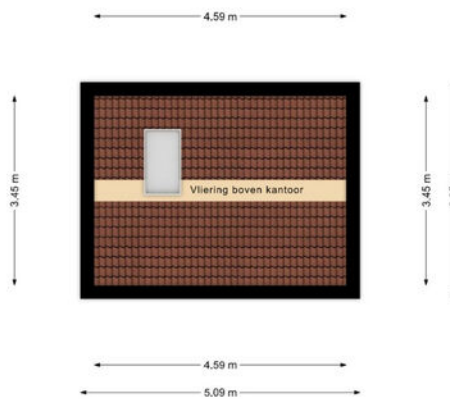
Garage



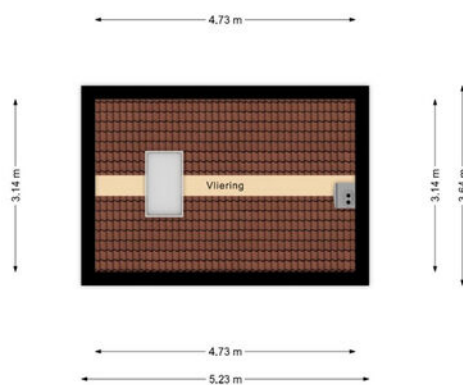
Kelder



Vliering boven kantoor

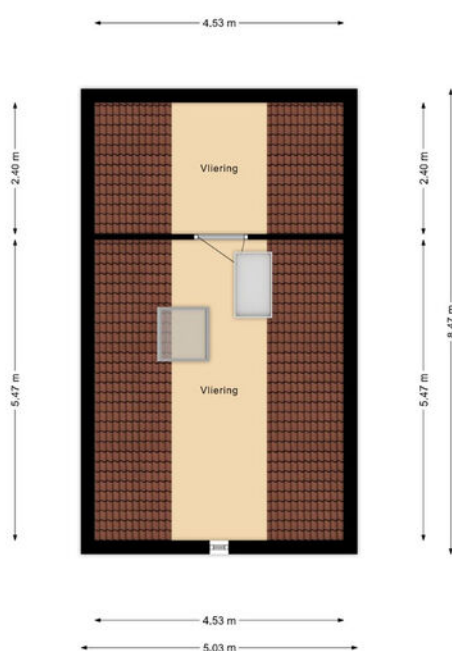


Vliering boven keuken





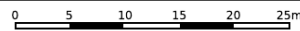
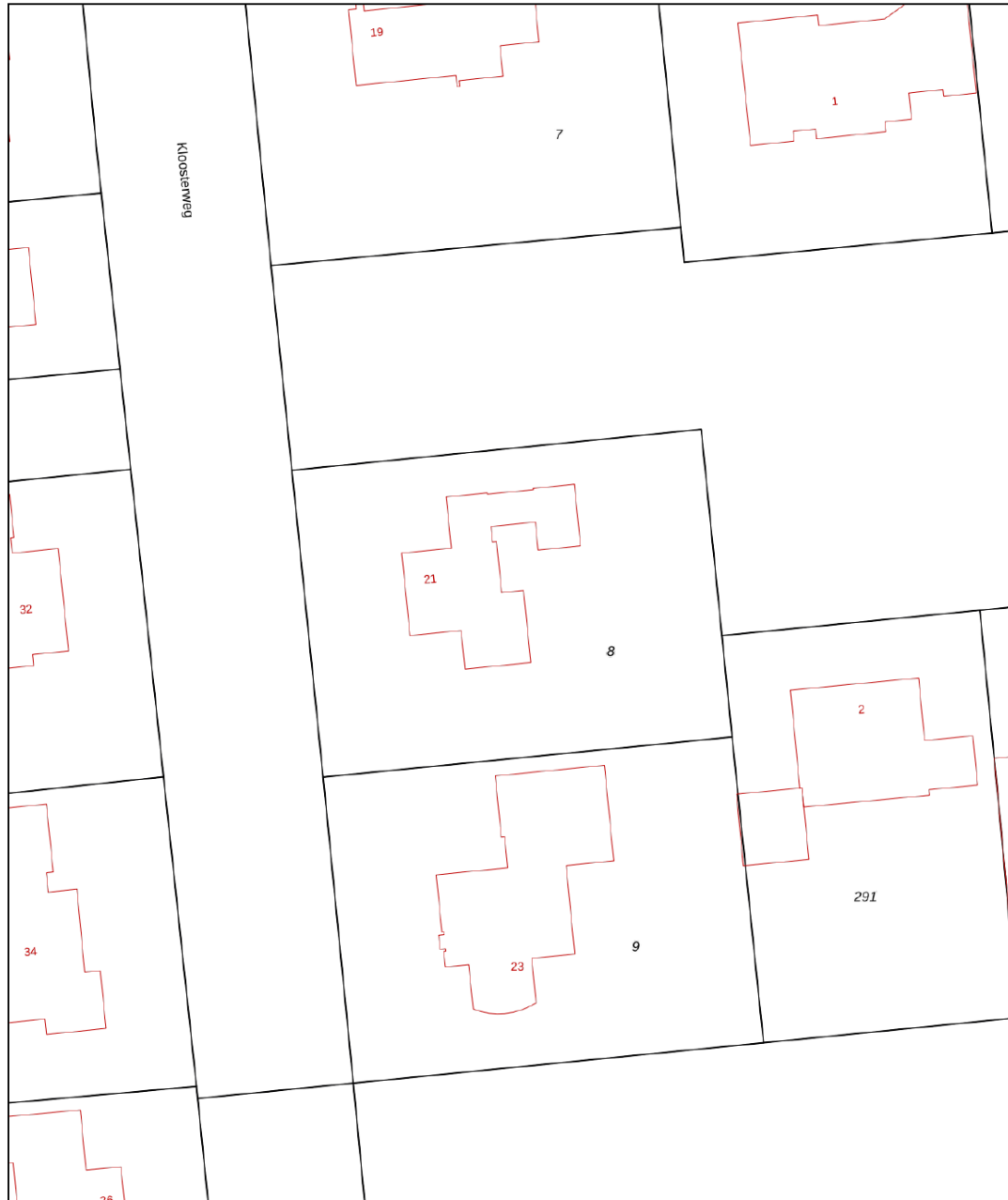
Vliering




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VMMJ



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Waalwijk
	Huisnummer	Sectie		H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	8	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluierend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2022  
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	H / 8
Oppervlakte	1203 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 hypotheken, 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

