

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**MINA KRUSEMANSTRAAT 11**

WAALWIJK



Vraagprijs € 335.000,- k.k.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 335.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1988
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, vloerisolatie

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	102 m <sup>2</sup>
Inhoud	340 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	146 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4

### Energieverbruik

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

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2010
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

### Tuin

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



Nette en verrassend ruime, lichte en moderne middenwoning met eigen oprit, vier slaapkamers, dakkappel over de volle breedte en een achtertuin op het zonnige zuiden.

Je nieuwe huis. Misschien is het je eerste eigen plek, of wil je jezelf er een nieuwe kans geven. Je hebt ongetwijfeld behoorlijk wat noten op je zang. Terecht ook, want dat nieuwe huis moet vooral ook je nieuwe thuis zijn. Het is de plek waar je de ruimte hebt om alles te doen wat je wilt. Het is ook de plek waar je ongestoord je gang kunt gaan. Die eisen maken het bijzonder goed nieuws dat Mina Krusemanstraat 11 in Waalwijk nu te koop staat. Het is de woning die moeiteloos bij je past. Waar je eigenlijk gewoon alles hebt voor dat goede begin én de eenvoudige verhuizing waarop je natuurlijk ook hoopt.

De luxe van en-en

Het eerste waar je je geen zorgen over wilt maken, is de hoeveelheid ruimte in je nieuwe huis. Wat dat betreft zit je hier helemaal goed. Neem alleen de woonkamer. Die is niet alleen ruim genoeg om er je gang te kunnen gaan, maar ook fijn vierkant van vorm. Zo kun je keuzes maken in waar je je meubels neerzet en heb je steeds weer een nieuw huis. De keuken is ook al lekker ruim. Je hebt er én genoeg plek om een flink feestmaal te bereiden én je kunt er met acht mensen eten.

Boven heb je juist allemaal een plek voor jezelf. Je nieuwe thuis heeft vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. De grote dakkapel aan de achterzijde zorgt dat de twee slaapkamers daar ook lekker ruim zijn. De winst in ruimte is enorm. De vier ruime kamers geven iedereen een fijne plek voor zichzelf en wellicht houd je ook een fijne plek over om te werken. Of voor logés, je hobby, om te spelen of wat dan ook. Het grote voordeel van verrassend veel ruimte hebben is dat je de luxe hebt om keuzes te kunnen maken. De keuze voor en-en in plaats van of-of.

Verhuiskaarten schrijven

Wellicht heb je helemaal geen zin om veel te klussen. Dan is het fijn om te weten dat dat hier ook helemaal niet hoeft. De huidige bewoners hebben je nieuwe thuis keurig netjes onderhouden, tot in de details. Meer dan een schilderbeurt om alles naar verf te laten ruiken, heb je niet nodig. Daarna maak je met jouw eigen meubels en andere spullen het thuis zoals dat bij je past. Alweer een zorg minder.

Ga tijdens je bezichtiging eens op de bank zitten. Neem even moment om alles dat je hebt gezien, op je in te laten werken. Kijk elkaar eerst eens in de ogen en dan nog eens rond. Beeld je eens in hoe je de keuken ooit misschien toch open maakt. Kijk eens naar de manieren waarop jij de woonkamer zou inrichten. En kijk zeker ook eens naar buiten. Dan voel je je vast direct thuis en zie je misschien een fantastische kans voor jezelf. Wellicht kun je gewoon direct al de verhuiskaarten gaan schrijven. Dan kun je je vrienden en familie straks de plek laten zien waarmee jij midden in de roos hebt



geschoten. Mooi toch?

De plek om onbezorgd te genieten

Mina Krusemanstraat is een heerlijk rustig stukje Waalwijk. Mensen komen er alleen als ze er echt moeten zijn. Veel verkeer is er dus niet. Aan de voorkant woon je ook nog eens lekker vrij, waardoor je hier echt het gevoel van rust hebt. Hetzelfde geldt eigenlijk voor de achtertuin. In die tuin op het zuiden heb je bovendien de hele dag wel ergens een plek in de zon. Stel je eens voor hoe je hier prinsheerlijk zit. Lekker met een drankje en een hapje, zonder iets om je nog zorgen over te maken. Lekker samen of met je bezoek.

Je nieuwe thuis

Mina Krusemanstraat 11 in Waalwijk staat te koop. De woning waar je alles hebt om lekker te doen en te laten wat je wilt. Waar je moeiteloos naartoe verhuist en een fijne plek in de zon hebt. Waar je geniet van het gevoel van vrijheid en nog meer ruimte hebt dan je aanvankelijk zou vermoeden. Ga snel eens kijken. De bezichtiging laat je zien dat verder zoeken eigenlijk helemaal niet meer hoeft, omdat je hier precies dat hebt wat je hoopte te vinden: je nieuwe thuis. Veel plezier!

Algemeen:

- De woning is voorzien van vier slaapkamers;
- De woning heeft een eigen oprit;
- De oven en vaatwasser zijn uit 2018 en de afzuigkap uit 2021;
- De PVC-vloer op de begane grond is uit 2020;
- De meterkast is in 2021 vernieuwd;
- In 2017 is een dakkapel geplaatst;
- De achtertuin is 9,6m x 5,34m;
- De woning is op loopafstand gelegen van een goed aangeschreven basisschool;
- Voorzien van een zuinig en definitief energielabel B;
- Gelegen in een zeer courante en kindvriendelijke wijk.

Interesse in deze nette middenwoning? Neem dan contact op met ons kantoor in Waalwijk.

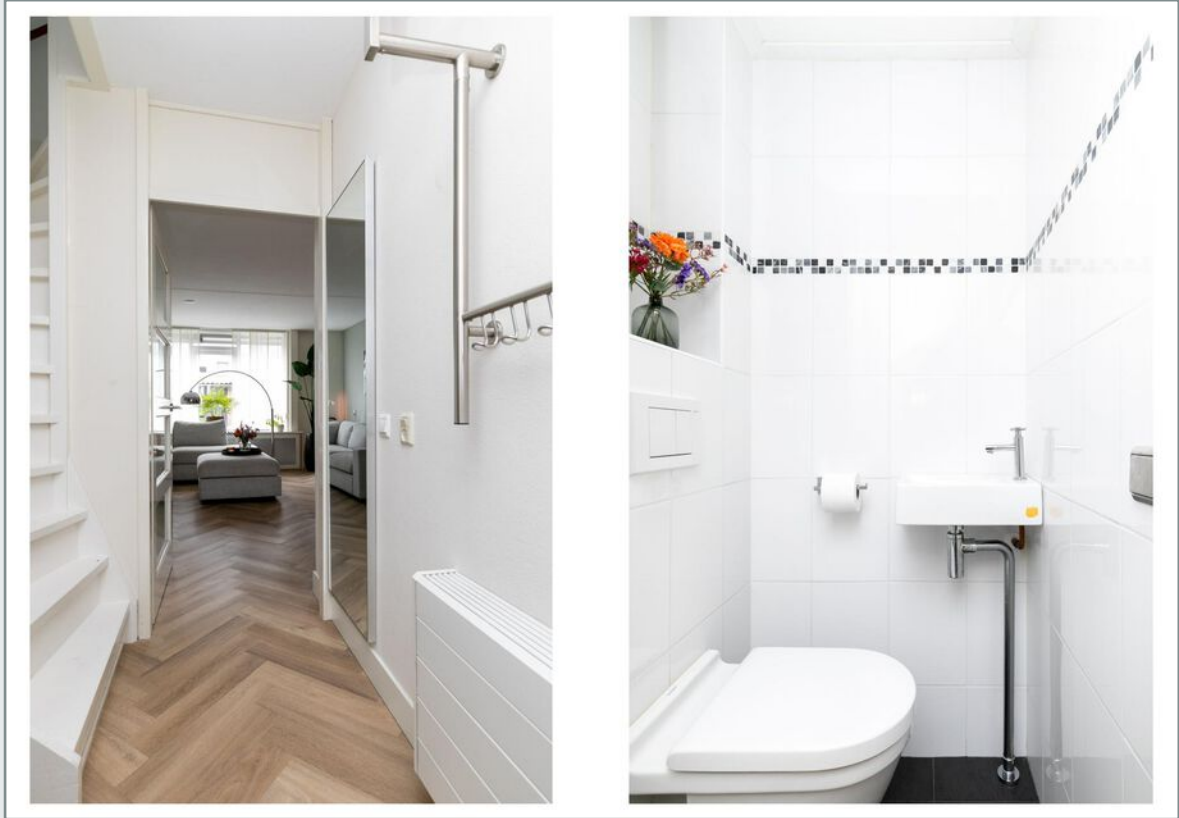
































































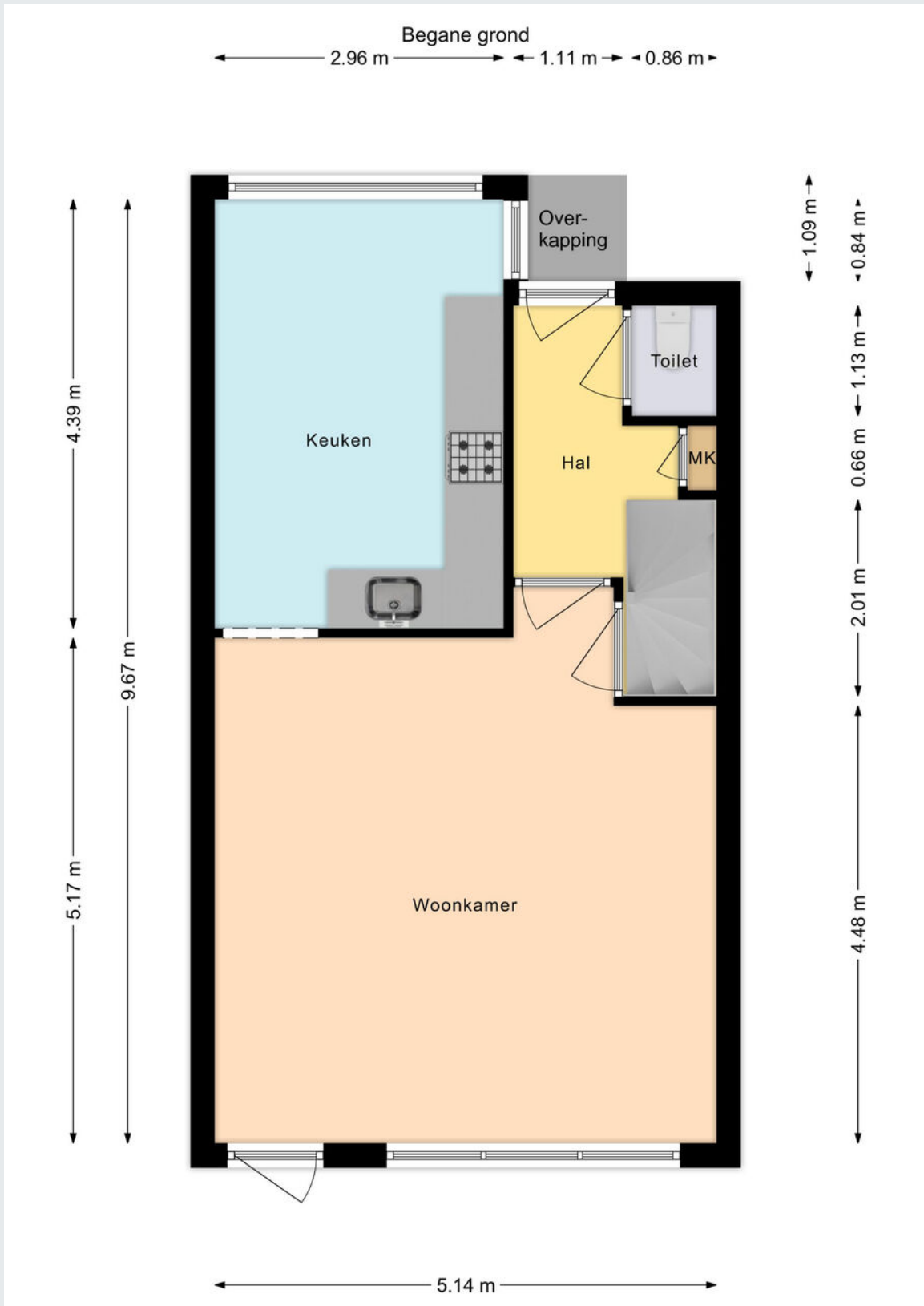






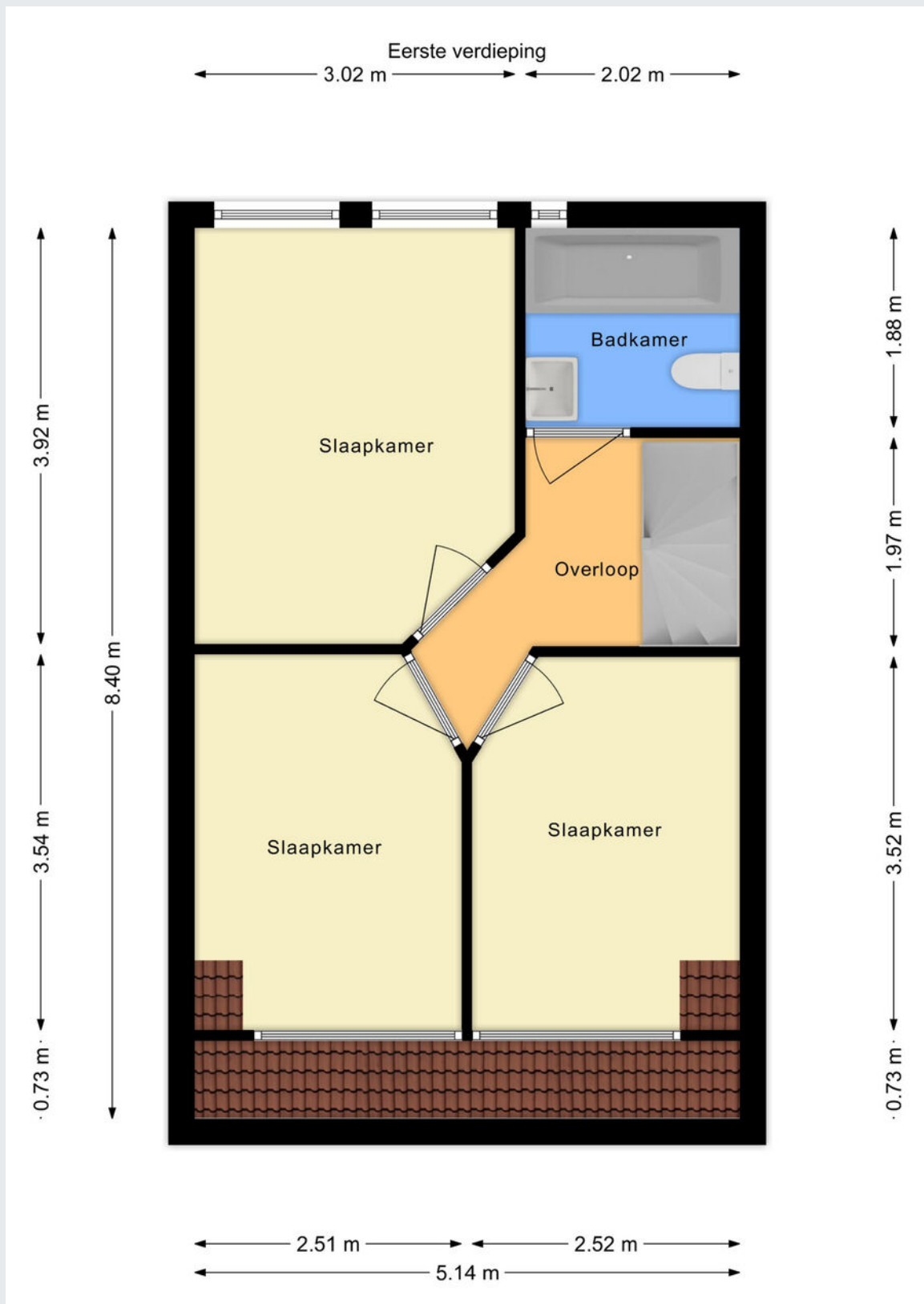


# Plattegrond

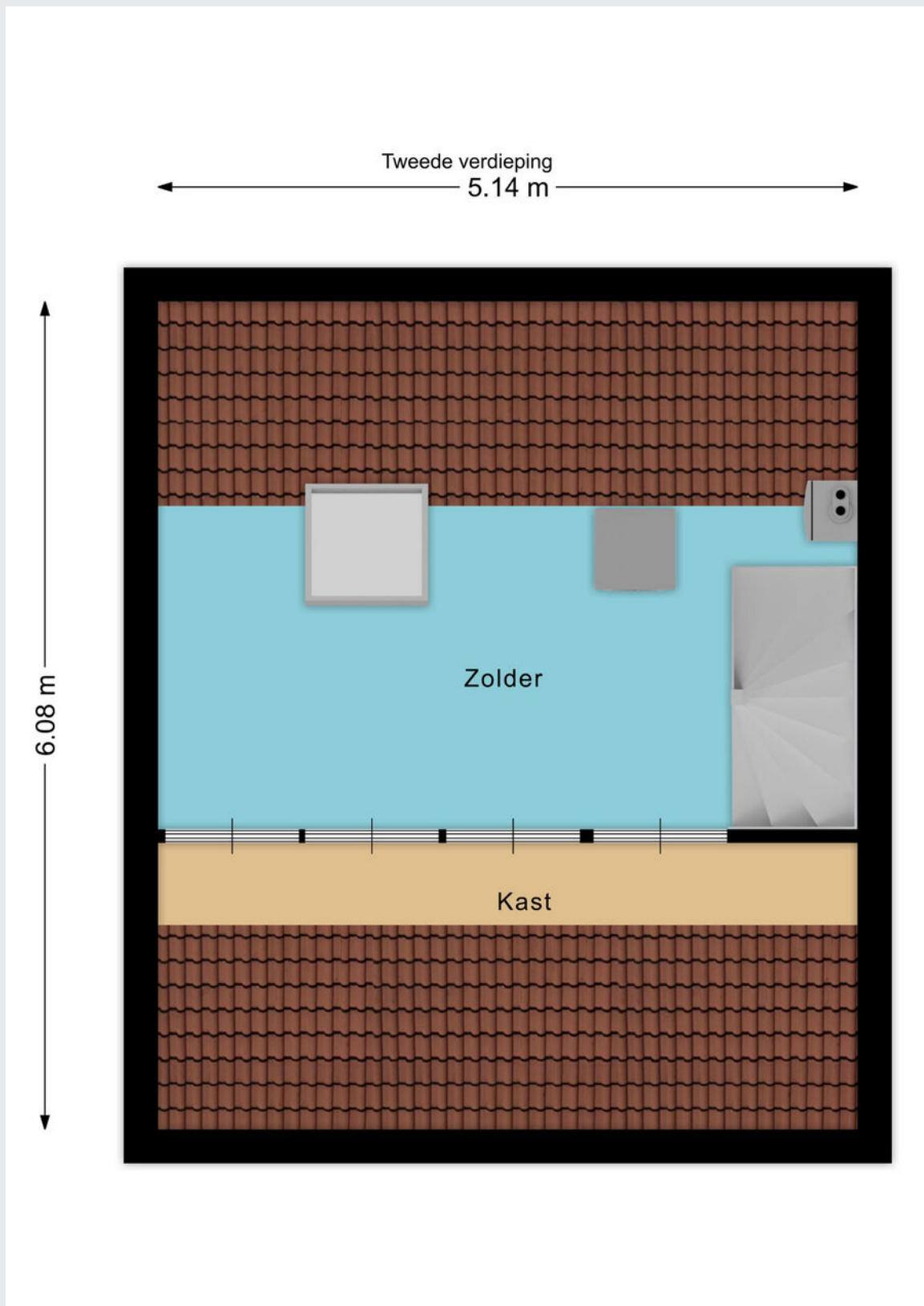




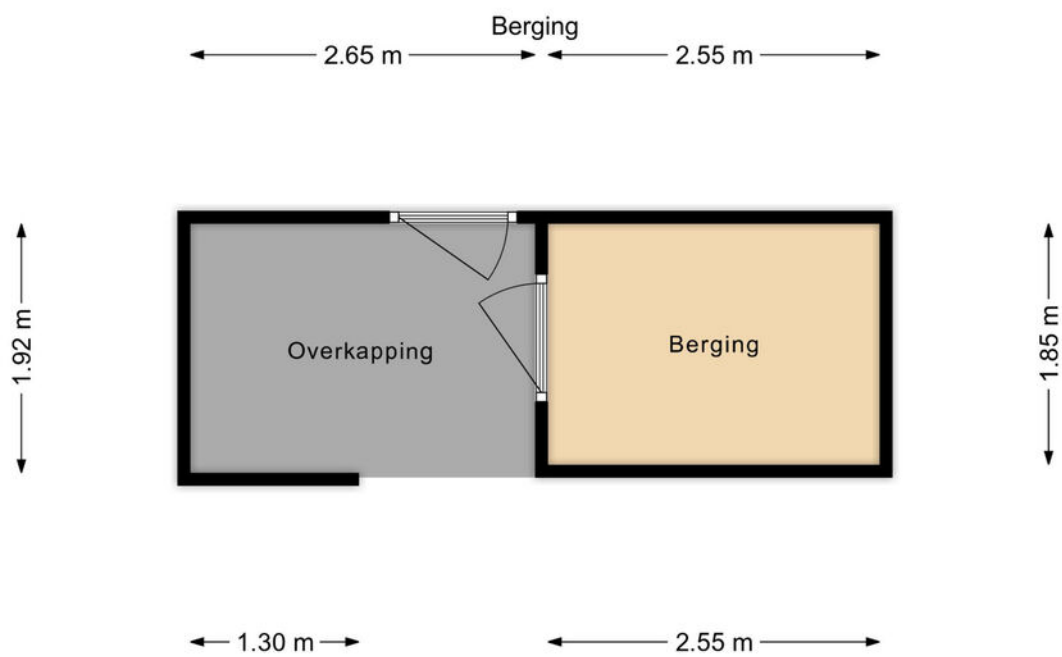
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

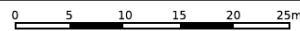





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waalwijk	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2452	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2024  
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	F / 2452
Oppervlakte	146 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

