

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**EIKENLAAN 22**

WAALWIJK



Vraagprijs € 300.000,- k.k.

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 300.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1969
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, HR+glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	99 m <sup>2</sup>
Inhoud	389 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	139 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4

### Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2021
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

### Tuin

Ligging	west
---------	------



Op een mooie locatie en aan een brede, groene laan gelegen keurig onderhouden en uitgebouwde middenwoning voorzien van drie slaapkamers en tuin gelegen op het westen.

Ben je op zoek naar je eerste eigen huis? Of naar een mooie plek voor een nieuw begin? Dan hoop je natuurlijk op de ruimte om je vrij te kunnen bewegen en het gemak van alles bij de hand hebben. Het liefst verhuis je zonder veel te hoeven klussen, maar het is ook prettig als je nog meer uit je huis kunt halen. Eikenlaan 22 in Waalwijk staat nu te koop en dat kan alleen maar goed nieuws zijn. De woning heeft alles om de plek te zijn waar je jezelf een geweldig begin geeft.

#### Wat er al is

Een goed begin geeft je de ruimte om te kunnen doen en laten wat je wilt. Je nieuwe thuis heeft drie slaapkamers en een flinke zolderruimte voor alle spullen die je wel wilt bewaren, maar niet altijd in het zicht hoeft te hebben. De kamers geven je een lekkere eigen plek voor iedereen en wellicht houd je nog ruimte over om in te werken, je hobby uit te oefenen of gasten te laten logeren. In de woonkamer en de ruime keuken met lekker veel zon, heb je juist de plek waar je samen kunt zijn. Waar je je bezoek ontvangt of gewoon met je eigen gezin geniet van de momenten die je leven definiëren. Zo heb je het beste van twee werelden. Een echt thuis dus.

#### Wat je jezelf extra kunt geven

Hoe lekker is het als je weet dat je niet alleen een fijn huis hebt, maar er – op het moment dat je dat wilt – ook nog meer uit kunt halen? Kansen dus. Kansen zijn geweldig. En je vindt ze hier. Ga tijdens je bezichtiging eens in de woonkamer zitten. Liefst op de stoel bij de televisie. Kijk dan eens naar de keuken. Dan zie je de ruimte die je hebt in het huis. Wellicht zie je dan ook meteen wat er gebeurt als je de keuken helemaal open maakt. Een kans. Hetzelfde geldt voor een vaste trap naar de zolder en een nok verhogende dakkapel, zoals de mensen op de hoek van de straat die ook hebben laten zetten. Kansen op meer. Het hoeft allemaal niet direct, maar er zit dus nog behoorlijk wat rek in het huis.

#### Snel thuis

Een echt mooie kans betekent natuurlijk ook dat je niet veel hoeft te doen als je dat niet wilt. Misschien heb je helemaal geen zin om uitgebreid te klussen. Dan is het lekker om te weten dat het huis keurig netjes is onderhouden. Je kunt natuurlijk helemaal los gaan met de keuken, de IJsselsteentjes tegen de muren en andere zaken, maar je kunt ze ook laten voor later. Gezellig is het, ook door de indeling, toch al. Je zit prinsheerlijk in de woonkamer doordat je tegenover een school woont waar 's avonds niemand komt. Super relaxed. Aan de achterzijde wonen je burens een eindje verderop, zodat je daar ook meer dan voldoende privacy hebt. Terwijl je tijdens je bezichtiging in de woonkamer zit, voel je



je wellicht al snel thuis. Omdat je weet dat je hier in de roos schiet.

#### Locatie is alles

Je kunt aan je huis blijven veranderen wat je wilt. Het enige waar je niets aan kunt doen, is de locatie. Dan is het fijn om te weten dat het ook wat dat betreft dik voor elkaar is in je nieuwe thuis. Geen echte overburen dus en in je tuin op het westen zit je ook lekker rustig. Met een weldadige hoeveelheid zon. Alles om te genieten, ook omdat je vlak bij het bos en de sportvelden woont. Je hebt de supermarkt bij de hand en binnen tien minuten fietsen sta je in het centrum van Waalwijk. Er is altijd voldoende parkeerruimte in de straat, om het helemaal af te maken.

#### Fantastische kans

Eikenlaan 22 staat te koop. De vraagprijs is 300.000 euro en dat is niets minder dan een fantastische kans. Stel je eens voor dat dit je eerste eigen thuis is...dan ben je toch een mooie mazzelaar? Ale ruimte die je nodig hebt en kansen om nog meer te maken. Lekker rustig wonen met een fijne plek in de zon. Een prachtige locatie voor kinderen en eigenlijk alles waarop je hoopte, met wellicht nog wat extra's. Ga snel kijken, loop eens rond en neem vooral ook dat moment in de woonkamer. Dan weet je dat je deze niet wilt laten lopen. Veel plezier!

#### Algemeen:

- Voortuin is eigendom van gemeente Waalwijk;
- Eikenhouten visgraatvloer op de begane grond;
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen en HR-glas (behoudens de voordeur);
- In 2023 is de berging voorzien van hardhouten kozijnen en HR++ glas;
- In 2021 is de CV-ketel (eigendom) vernieuwd;
- In 2022 is spouwmuurisolatie aangebracht;
- Alle plafonds zijn in 2000 vernieuwd en het platte dak in 2017;
- De tweede verdieping is middels een vlizotrap te bereiken, op deze verdieping kun je middels een vaste trap een extra (slaap)kamer en meer m<sup>2</sup> wonen creëren;
- Gelegen nabij en op loopafstand van het Lido en de Drunense duinen;
- De tuin is 6,5m x 10m en gelegen op het westen;
- De woning is gelegen nabij een winkelcentrum en op steenworpafstand van twee basisscholen;
- Aanvaarding in onderling overleg.

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



































































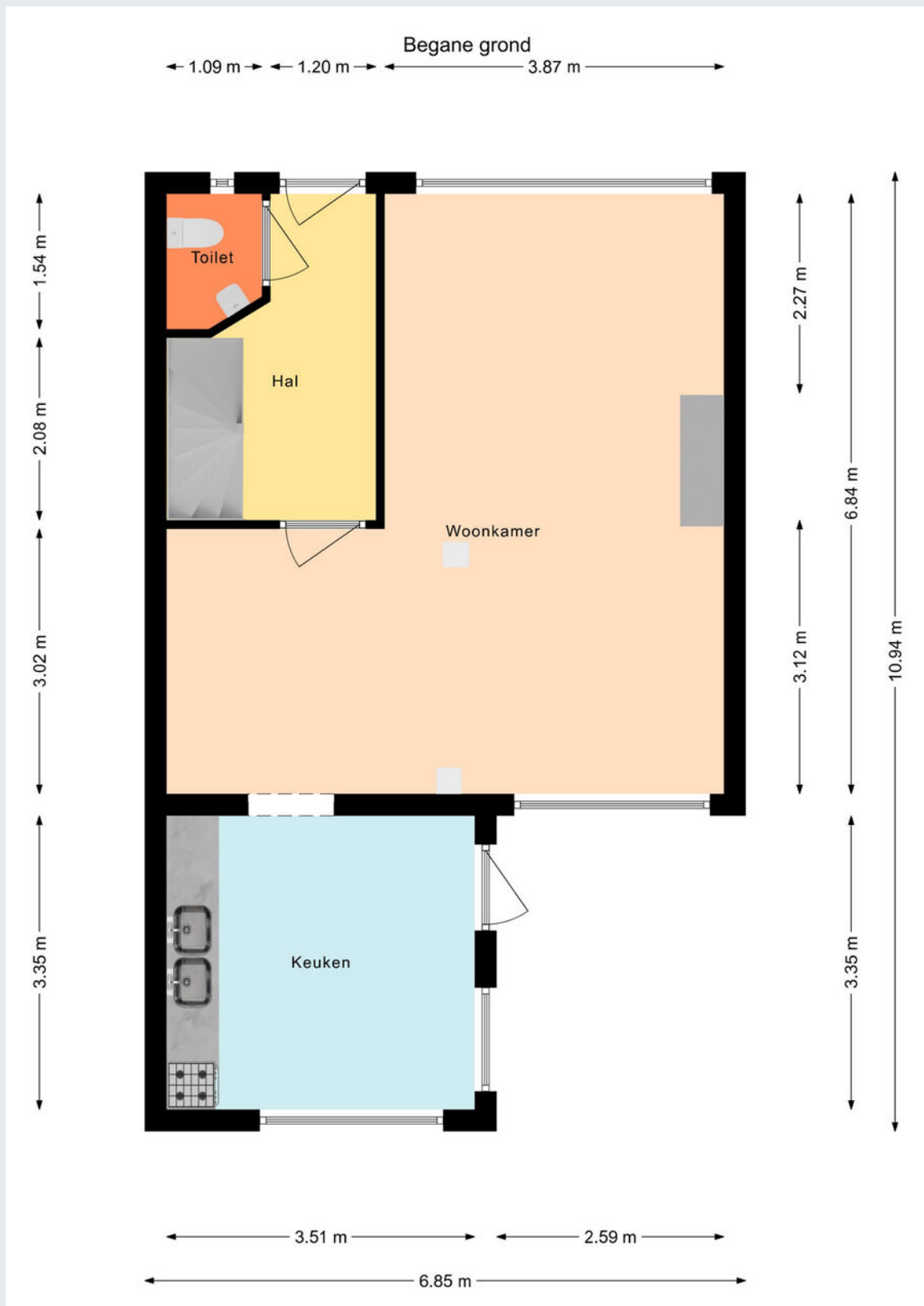




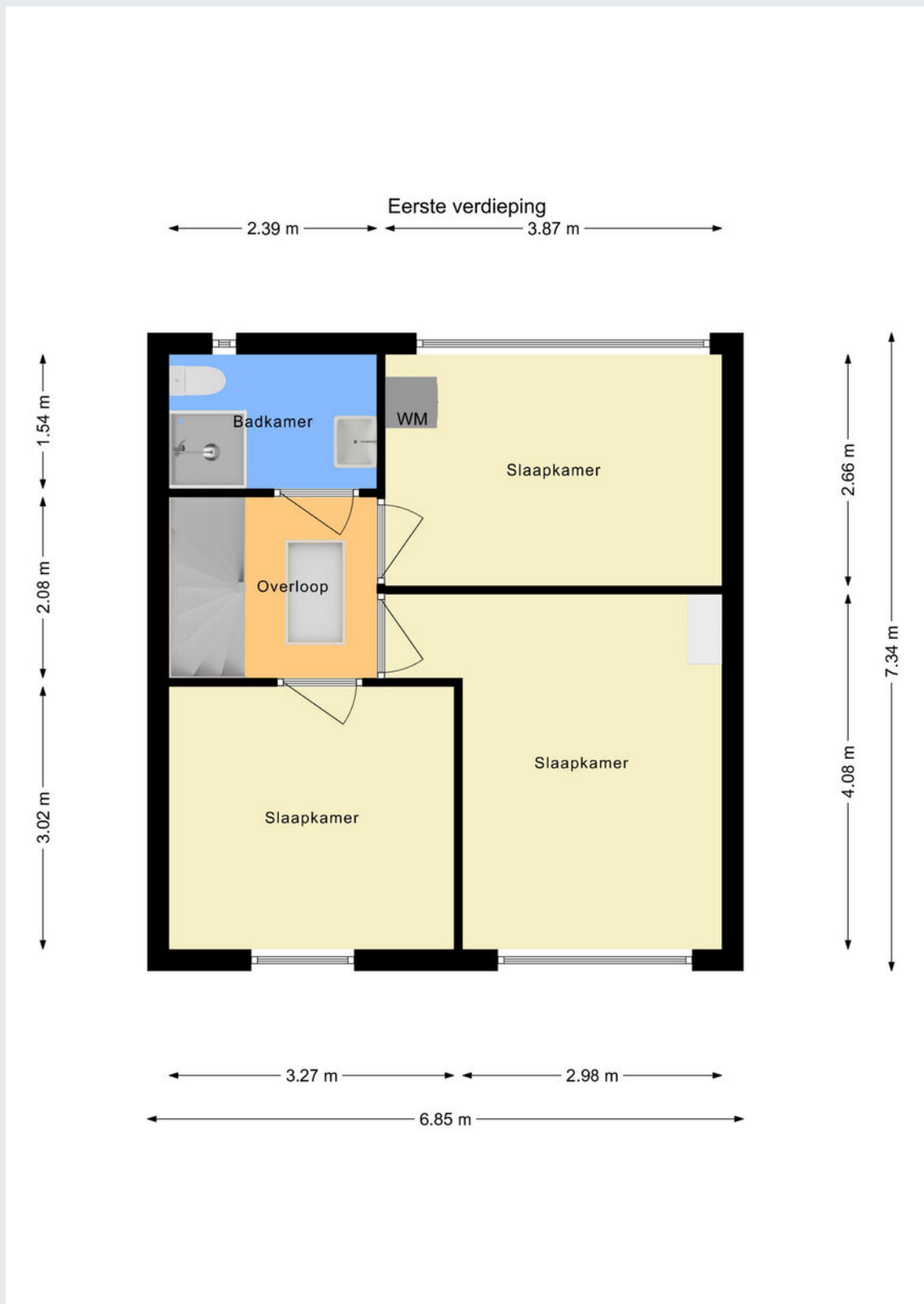




# Plattegrond

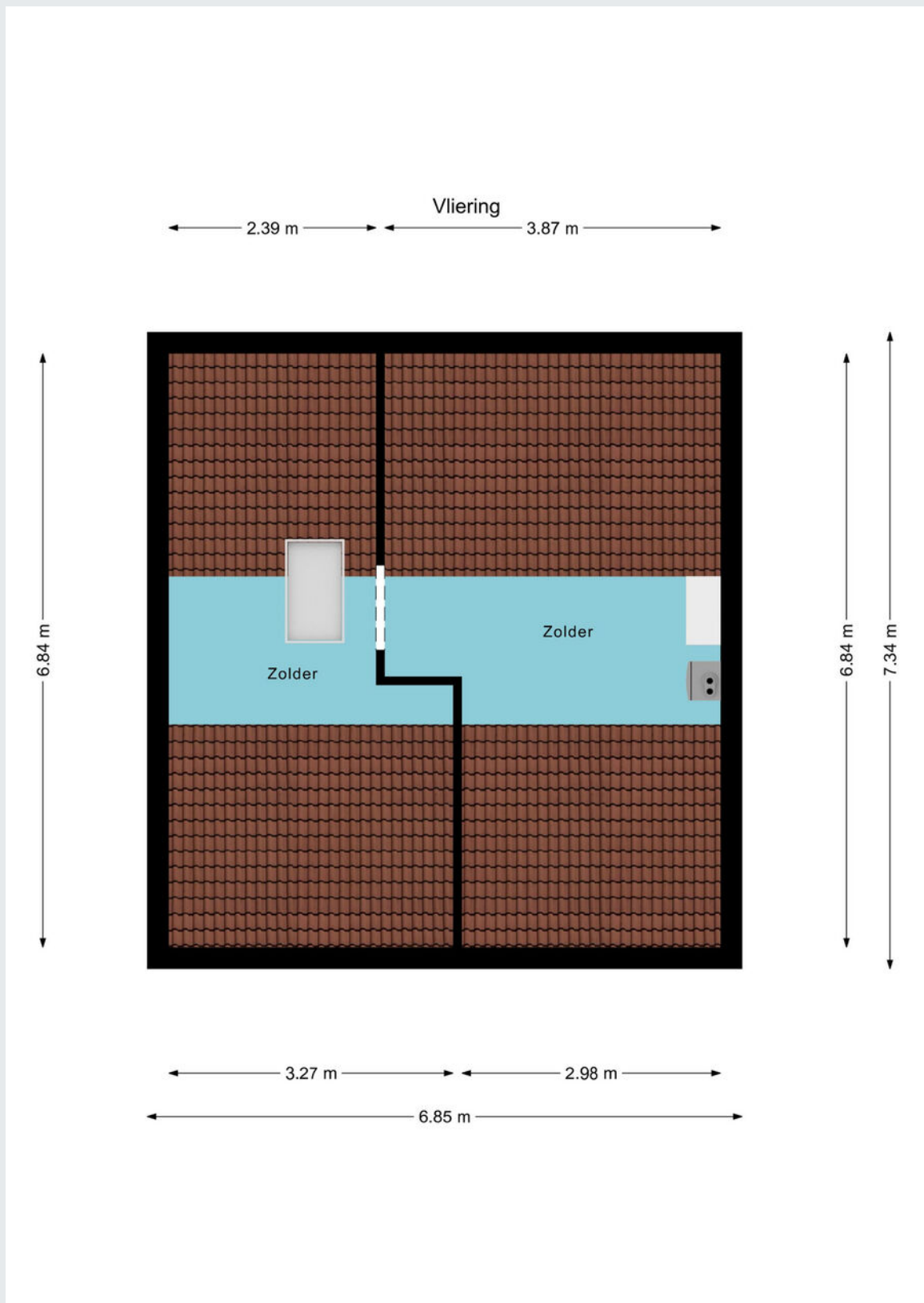


# Plattegrond

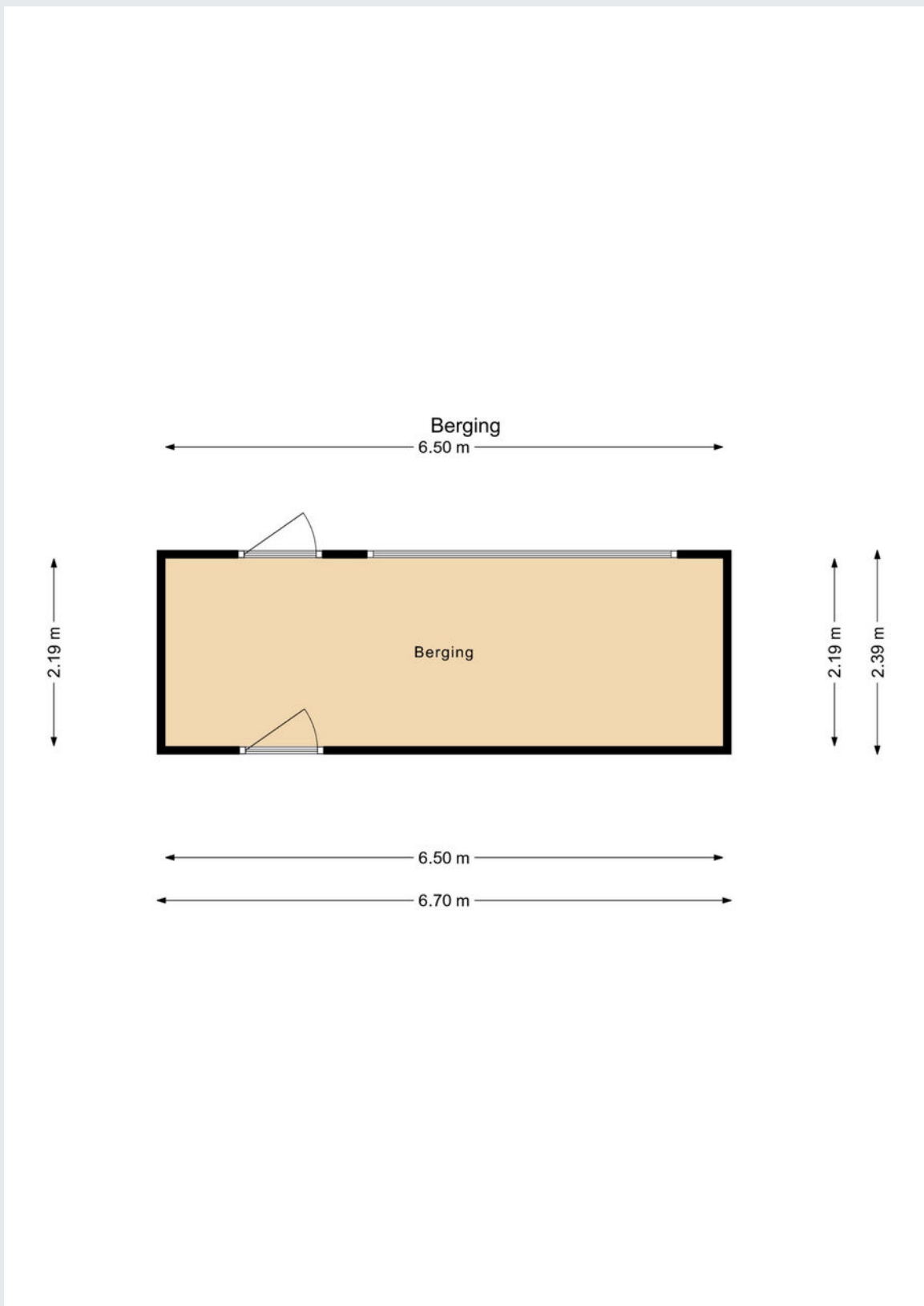




# Plattegrond

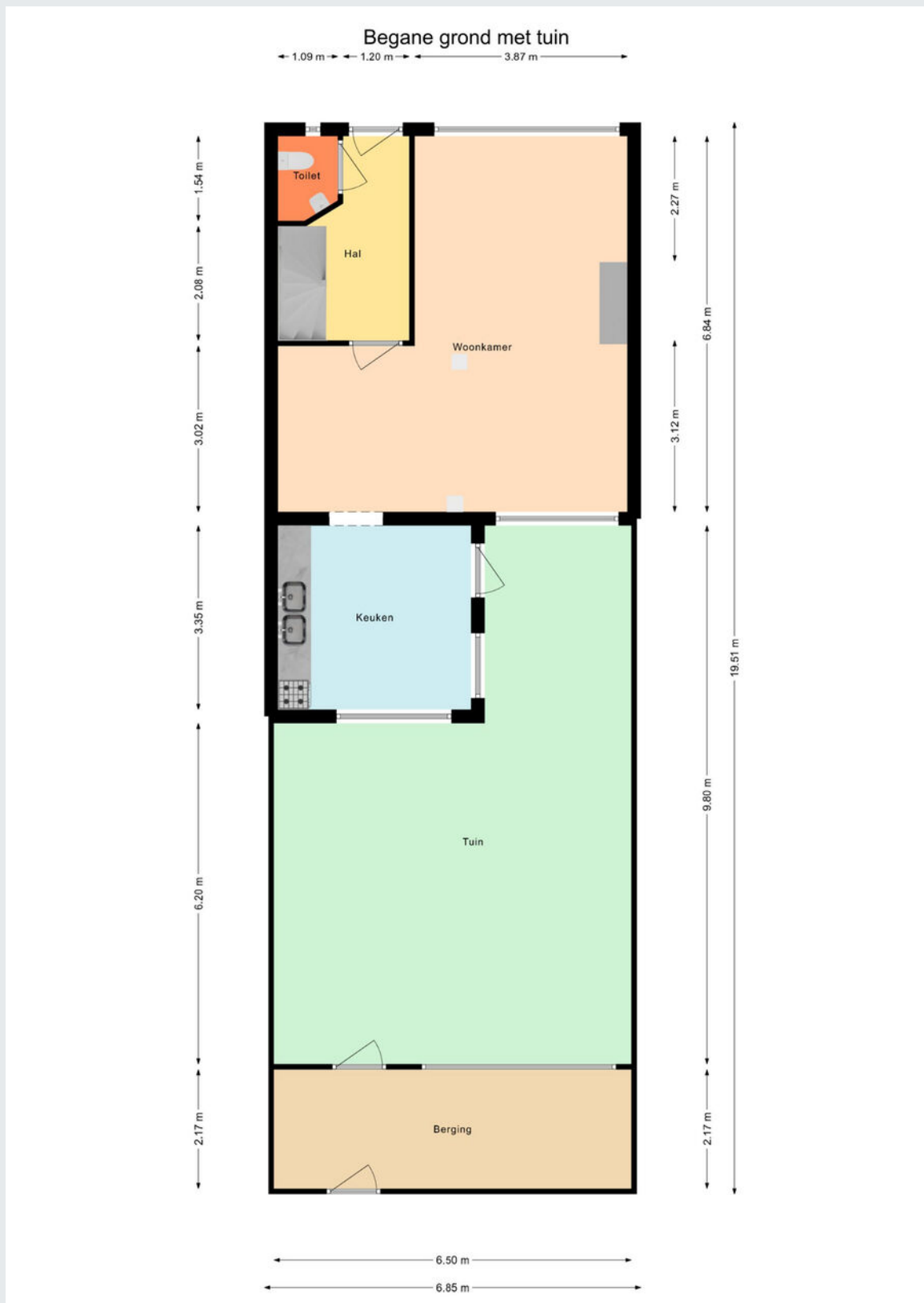


# Plattegrond





# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Waalwijk	
—	Vastgestelde kadastrale grens	E	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1185
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 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	E / 1185
Oppervlakte	139 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

