

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**ALETTA JACOBSSTRAAT 9**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 499.000,- k.k.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 499.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1987
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	134 m <sup>2</sup>
Inhoud	510 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	250 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

### Energieverbruik

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

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

### Tuin

Ligging	oost
---------	------



Volledig gerenoveerde en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met drie dakkapellen, ruime oprit en een inbandige garage bevindt zich in 'De Hoef', een kindvriendelijke buurt aan de oostzijde van Waalwijk.

De woning is gelegen in 'De Hoef', een familievriendelijke omgeving met een basisschool in de nabijheid, het stadscentrum van Waalwijk is slechts 5 minuten rijden, een supermarkt op loopafstand, nabijgelegen bos en een speeltuin. De snelwegen naar Den Bosch, Breda en Tilburg zijn gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast zijn de Efteling en de Loonse en Drunense Duinen binnen fietsbereik.

Bij het kopen van een huis zoek je naar perfectie en soms liefde op het eerste gezicht. Deze halfvrijstaande woning biedt alles voor een warm thuisgevoel. Uitgerust met een uitgebouwde woonkamer, een luxe keuken, moderne en ruime badkamer, vier grote slaapkamers, een extra ruime garage en een sfeervolle tuin, is dit een huis om van te houden.

Bij aankomst op Aletta Jacobsstraat 9 valt de mooie voortuin, diepe oprit en het verzorgde schilderwerk op. De entreehal heeft vloerverwarming en leidt naar de woonkamer, toilet, garderobe, meterkast en trap naar boven.

De L-vormige woonkamer is ruim en licht, dankzij de uitbouw. Hier bevindt zich een tuingericht eetgedeelte met een schuifpui die open kan op zonnige dagen. De open keuken bevat alle luxe voorzieningen en een tv-aansluiting.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer (2014) met drie dakkapellen, wat extra ruimte biedt. De badkamer heeft een chique wastafelmeubel, grote inloopdouche, zwevend toilet en een ruim ligbad.

De zolderverdieping, bereikbaar via een vaste trap, heeft de vierde slaapkamer met een derde dakkapel en rolluiken.

De oostelijk gelegen achtertuin heeft sierbestrating, een buitenkraan en een veranda. Ondanks de uitbouw is er genoeg ruimte voor bijvoorbeeld een grote tafel, speelhuisje, zwembad of trampoline.

De binnenkant van het huis is uitstekend en de locatie is ideaal. De straat lijkt op een hofje met alleen bestemmingsverkeer. Met scholen, het centrum, supermarkt, natuur en speeltuinen in de buurt, is dit een perfecte locatie.



Bijzonderheden van de woning:

- Ruime geschakelde twee onder-een-kapwoning gelegen aan een rustige straat;
- Op korte afstand van scholen, centrum, sportvoorzieningen, supermarkt, woonboulevard en natuur;
- Nette afwerking in en om de woning;
- Oprit met plaats voor twee auto's;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Uitgebouwde woonkamer voorzien van moderne tegels en veel lichtinval;
- Open woonkeuken met tv-aansluiting (2014);
- Inpandige garage voorzien van licht, elektra, keurige vloer en een extra keukenblok;
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime slaapkamer op de tweede verdieping;
- De woning beschikt over drie dakkapellen, daarom is er op de etages verrassend veel extra ruimte;
- Airconditioning aanwezig;
- Fraaie badkamer met bad, toilet, chique meubel én een ligbad;
- Ruime tuin (10,24 x 9,15m (voorzien van veranda met veel zon);
- Volledig voorzien van dubbel glas en een definitief energielabel C, waardoor je €5000 extra hypotheek kunt krijgen;
- CV-ketel is uit 2022 en eigendom;
- Schilderwerk (buiten) is in 2019 uitgevoerd;
- Aanvaarding in onderling overleg, op korte termijn is bespreekbaar.

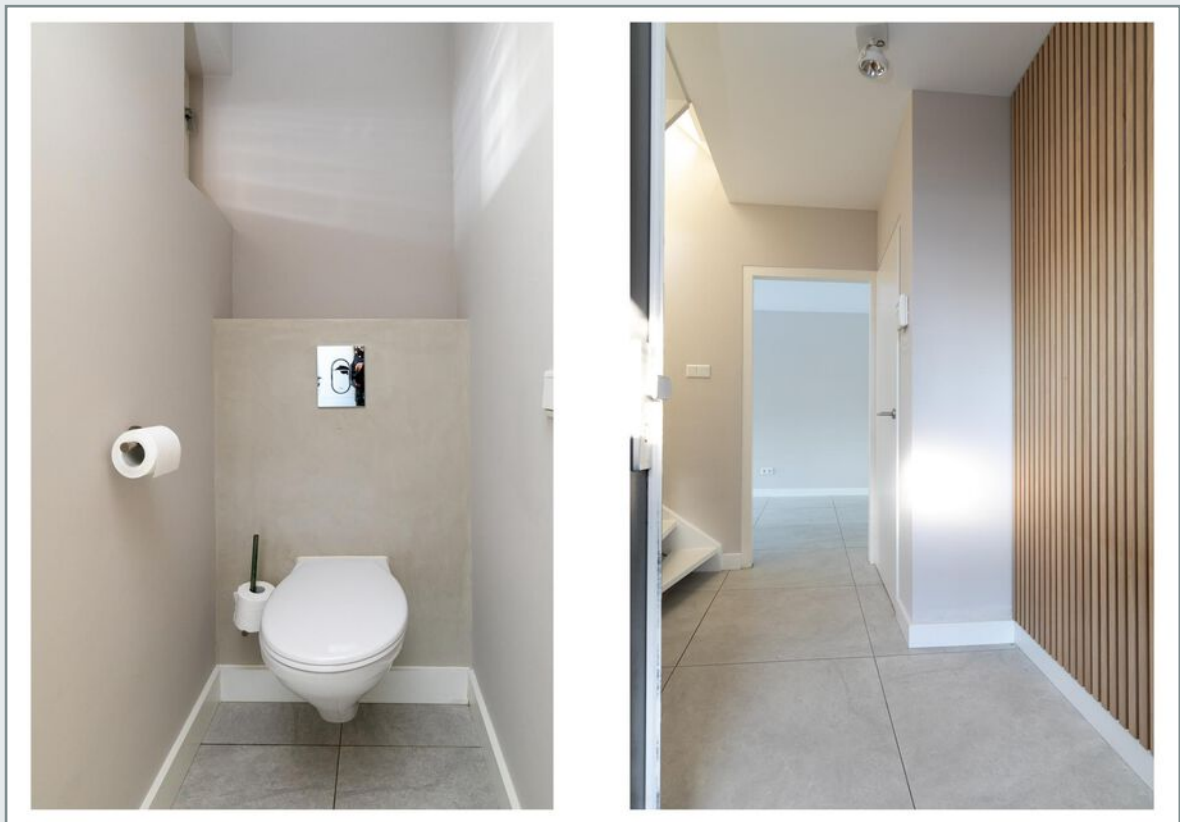
Wil je deze instapklare twee-onder-een-kapwoning woning bekijken? Contact ons kantoor in Waalwijk, wij staan je graag te woord.



























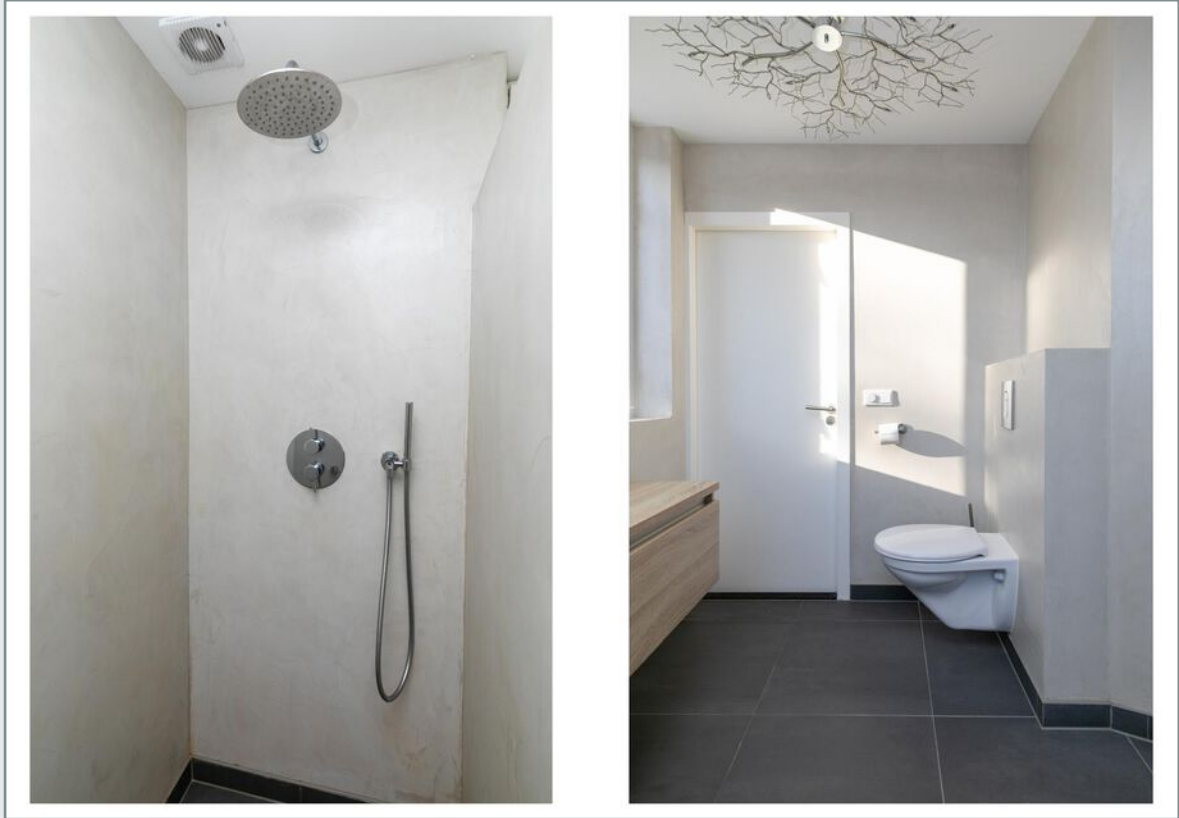
















































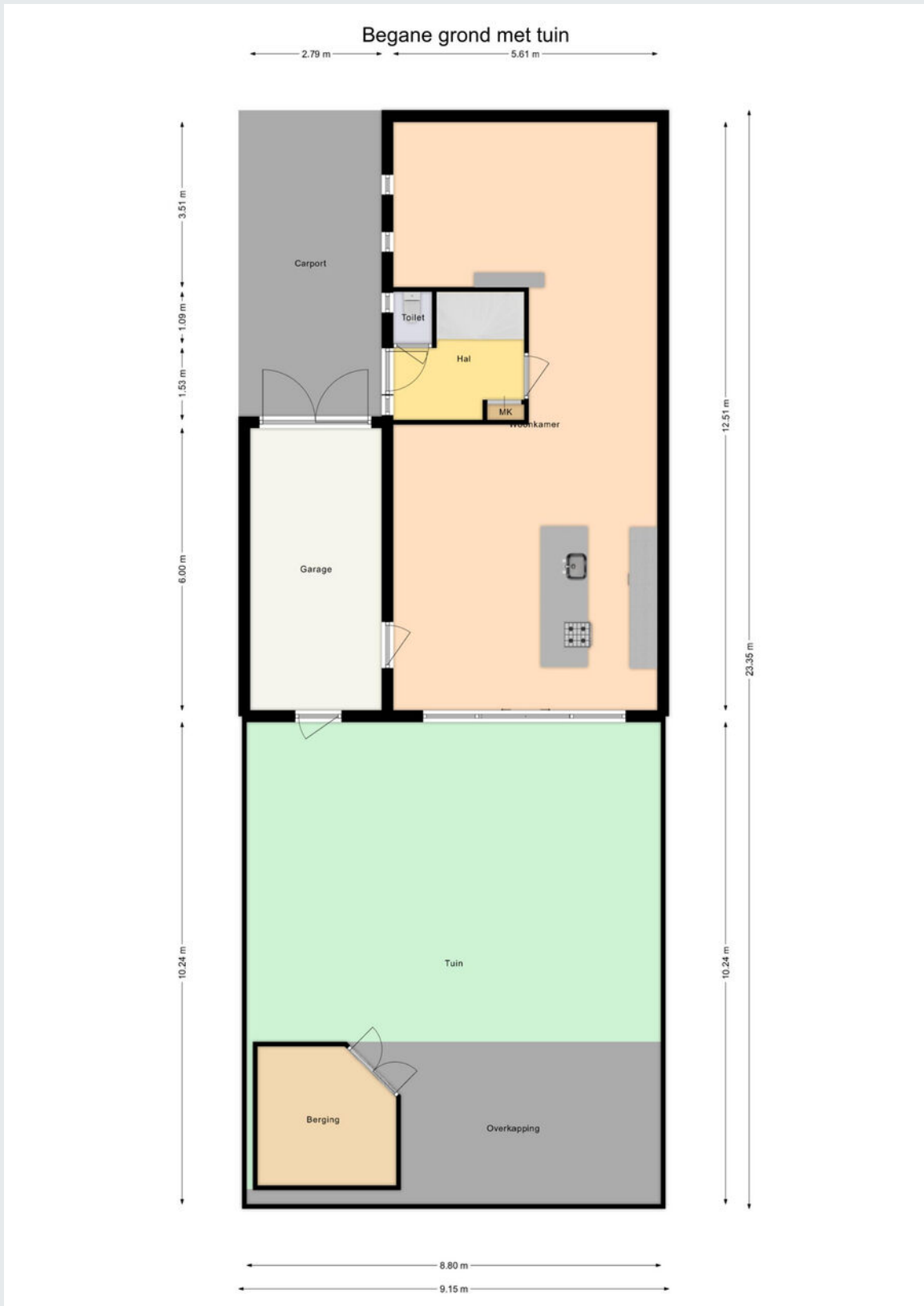


# Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

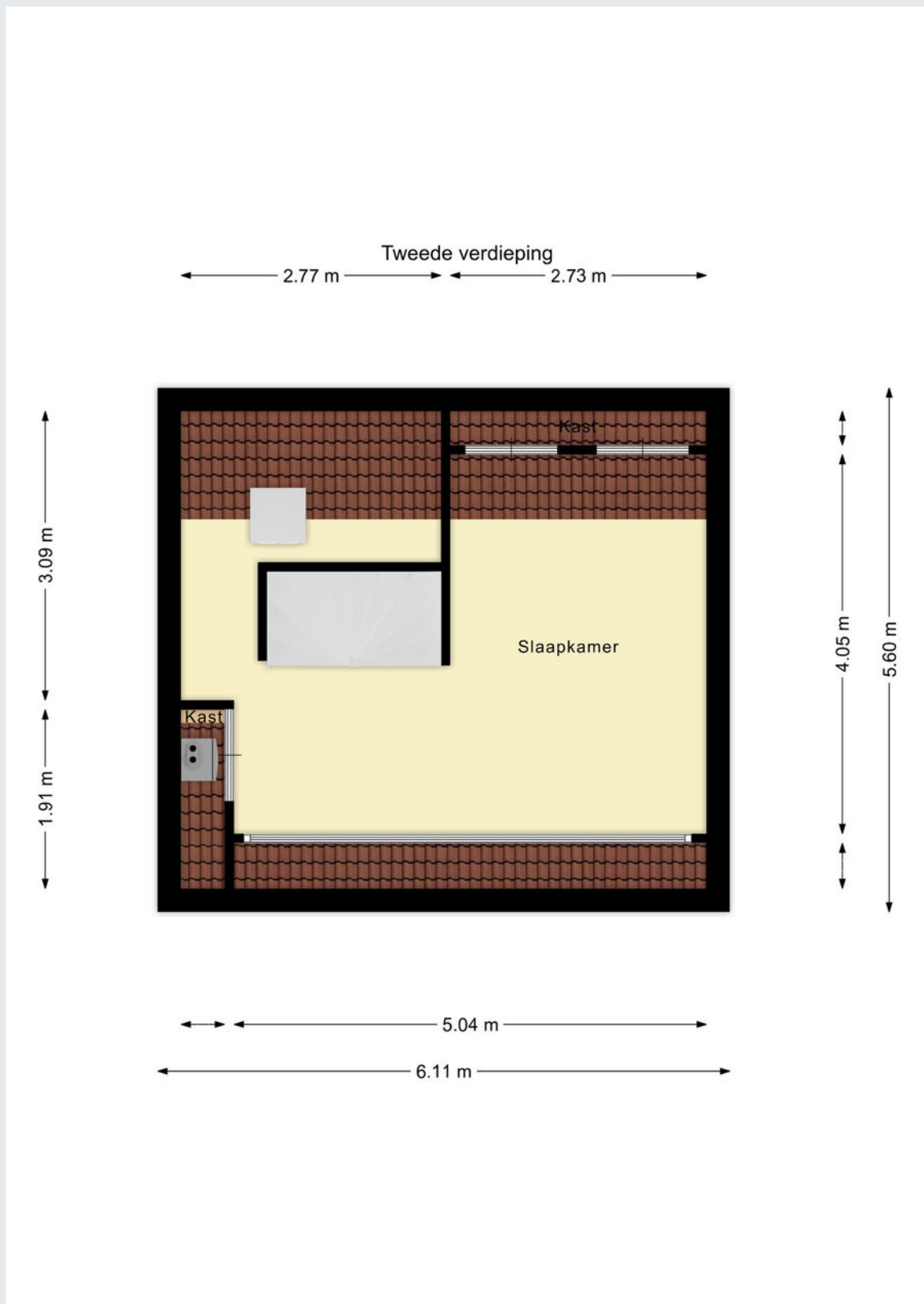


Eerste verdieping





# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DPH



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente   Waalwijk</p> <p>Sectie                       F</p> <p>Perceel                     2379</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juli 2023  
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 / 2379
Oppervlakte	250 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 hypotheeken, 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

