

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**BAARDWIJKSESTRAAT 30**

**WAALWIJK**



Koopsom € 309.000,- k.k.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 309.000 k.k.
Servicekosten	in overleg

### Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	4
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1933
Dakbedekking	pannen
Type dak	samengesteld dak
Isolatievormen	dakisolatie, dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	97 m <sup>2</sup>
Inhoud	355 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	125 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4

### Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2014
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

### Tuin

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



Zeer goed onderhouden jaren '30 twee-onder-een-kapwoning voorzien van karakteristieke elementen, drie slaapkamers en tuin met overkapping (uit 2019) gelegen op het zonnige westen.

Zoek je je eerste eigen huis? Of juist naar een woning waar je jezelf een mooie nieuwe kans kunt? Wil je de plek vinden waar je de ruimte hebben om alles te kunnen doen en de rust om niets te hoeven laten. Houd je van de authentieke gezelligheid van een echt jaren '30 huis? Dan is dit jouw moment. Baardwijksestraat 30 in Waalwijk staat te koop. De karakteristieke twee-onder-een-kapwoning in de fraaie en op de juiste manier ouderwetse straat is het thuis dat moeiteloos bij je past. Waar je eenvoudig naartoe verhuist en gewoon alles hebt voor een lekker en zorgeloos leven.

De huidige eigenaars wonen al 48 jaar in haar huis. Nu zijn ze klaar voor een volgende stap. "Dit is ons eerste huis en we vinden het hier zo fijn dat we nu pas weg gaan, naar een gelijkvloerse woning. Het is hier lekker rustig en toch hebben we alles bij de hand. Ideaal." Een nieuw avontuur dus. Precies dat waar jij ongetwijfeld ook op zit te azen. Je ziet je kans vast: je eigen huis! En wat voor een huis. Het enige dat je even snel moet doen, is in actie komen. Voordat iemand anders het doet.

Voor alles een plek

Thuis kun je lekker je gang gaan. Dat is hier ook zeker het geval. In de woonkamer en de keuken heb je de ruimte om fijn samen te zijn. Chillen of je bezoek entertainen, het kan allemaal. De keuken is groot genoeg om er een flink feestmaal te bereiden. Op de bovenverdiepingen heb je alle gelegenheid om je terug te trekken als je dat wilt. De woning heeft drie slaapkamers en een zolder waar je ruimte hebt om nog een kamer te maken. En dan is er nog het dakterras voor je portie avondzon.

Nog meer thuis?

Misschien wil je nog meer ruimte hebben. Dat kan. "Verschillende burens hebben hun huis op verschillende manieren groter gemaakt met aan- en opbouwen. Door bijvoorbeeld een stukje van de schuur bij het huis te trekken of een opbouw op het dakterras te maken." Super handig dus, als je wensen ooit eens veranderen. Of als je direct meer plek wilt. Kan allemaal. En dan heb je dus ook nog de mogelijkheid om een dakkapel te plaatsen op de tweede etage, met de Franse kap. Pure luxe, als je thuis nog met je kan meegroeien.

Vanzelfsprekende gezelligheid

Je hebt natuurlijk ruimte nodig om te kunnen doen wat je wilt doen. Maar je zoekt meer dan alleen dat. De juiste sfeer, bijvoorbeeld. Ga tijdens de bezichtiging gewoon eens aan de eettafel zitten en kijk eens rustig om je heen. Dan kun je eigenlijk niet anders dan je direct op je gemak voelen. Je kijkt lekker door het raam naar de tuin en ziet hoe je een



lekkere plek hebt om de boel gewoon de boel te laten. Niemand kijkt terug.

Neem ook even een momentje in de brede gang. Die ademt nog echt de sfeer van de jaren '30, met een brede trap, het glas in lood in de ruiten, het houtwerk van de trap en de originele deuren. Misschien wil je wat dingen aanpassen en wat meer van deze tijd maken. Alles in huis is keurig onderhouden, dus zorgen hoeft je je niet te maken. Bel je handige oom of steek zelf je handen uit je mouwen en voor je het weet, heb je het thuis zoals dat echt bij jou past. Het huis waarop anderen stiekem een heel klein beetje jaloers zijn.

Altijd een plek in de zon

Je nieuwe thuis staat in een fijne buurt met een authentiek karakter. "We wonen hier heerlijk rustig. Vroeger reed de bus nog door de straat, maar tegenwoordig is het een stuk rustiger. De doorgaande weg ligt een eindje verderop. We zitten hier dicht bij de scholen, de supermarkt en de sportvelden. RKC speelt vlakbij en het zwembad ligt op loopafstand, net als het Lido en de ingang naar de Loonse en Drunense Duinen. Maar op de fiets ben je ook in tien minuten in het centrum." Ideaal dus. Dichterbij huis, in je eigen tuin op het westen, heb je een lekkere plek in de zon en alle privacy die je je wenst. Zo hoeft je je dus ook daar helemaal nergens druk om te maken en draait alles om genieten. Samen of met je bezoek.

Nergens anders meer kijken

309.000 euro. Dat is de vraagprijs voor je eerste eigen huis. Of voor de plek waar je jezelf een mooie nieuwe kans geeft. Voor Baardwijksestraat 30 in Waalwijk. Voor ruimte en ruimte voor nog meer. Voor een heerlijk gevoel van echt ouderwetsche gezelligheid. Ga vooral eens kijken. Die ene bezichtiging geeft je de wetenschap dat dit het huis is waar je het leven leidt zoals je dat voor jezelf ziet. Dat je nergens anders meer hoeft te kijken omdat je het hier allemaal hebt. Veel plezier!

Algemeen:

- De woning is voorzien van drie slaapkamers;
- Voorzien van een kelder, waar bijvoorbeeld ruimte is voor een extra vriezer;
- Voorzien van karakteristieke elementen zoals glas in lood, veel lichtinval en hoge plafonds;
- De overkapping is vernieuwd in 2019;
- De tuin is gelegen op het westen;
- Het algehele onderhoud is zeer goed;
- De straat wordt opnieuw ingericht met veel groen en extra parkeerplaatsen.

Interesse in deze jaren '30 twee-onder-een-kapwoning? Neem dan contact op met ons kantoor in Waalwijk.





































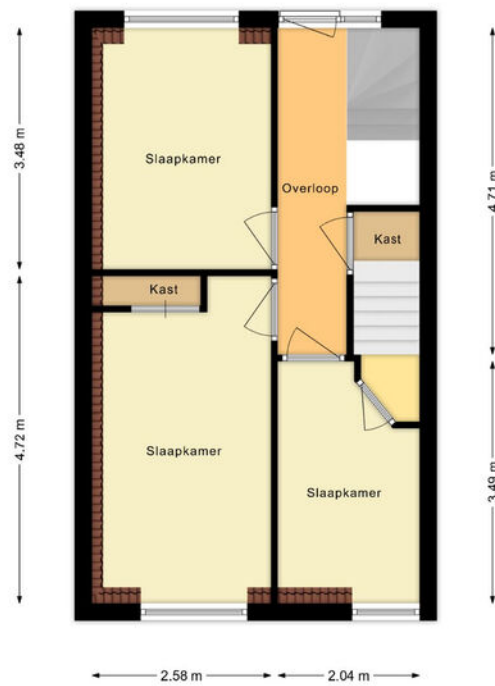




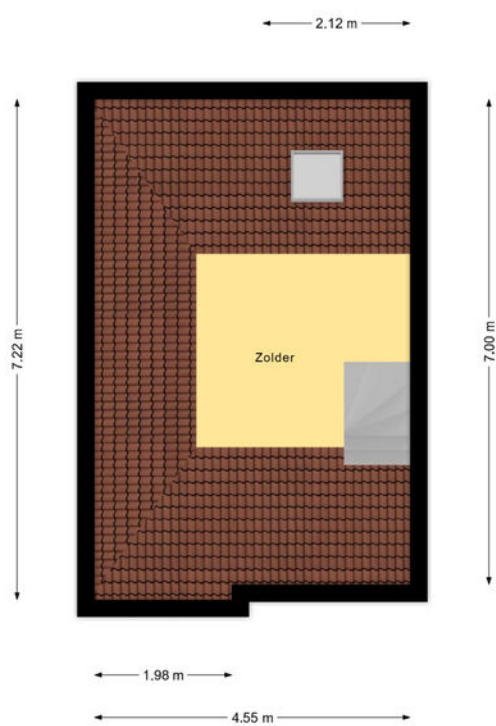
# Plattegrond



Eerste verdieping



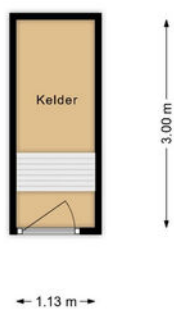
Tweede verdieping





# Plattegrond

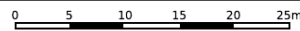
Kelder




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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 1440</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 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 / 1440
Oppervlakte	125 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

