

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**MAASLAND 53**

WAALWIJK



Vraagprijs € 589.000,- k.k.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 589.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1980
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	176 m <sup>2</sup>
Inhoud	688 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	344 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

### Energieverbruik

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

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar	1998
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

### Tuin

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



Verrassend ruime (176m<sup>2</sup>), uitgebouwde en zeer goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning voorzien van vier royale slaapkamers, vernieuwde badkamer en diepe tuin op het zonnige zuiden gelegen op een toplocatie in de gewilde wijk Meerdijk.

Je nieuwe huis is de plek waar je je niet druk wilt maken over de vraag of alles wel kan en past. Je wilt er gewoon ongecompliceerd genieten van de mooie dingen van het leven. Je nieuwe huis moet dus echt je nieuwe thuis zijn. Maasland 53 in Waalwijk staat nu te koop. De twee-onder-een-kapwoning maakt concessies iets van het verleden en geeft je alles om gewoon lekker ongestoord je gang te kunnen gaan. Een thuis uit duizenden, met weldadig veel ruimte en rust.

De huidige eigenaars wonen zeventwintig jaar in hun huis en zijn nu klaar voor een volgende stap. "Het is hier natuurlijk nog steeds heel erg fijn en we weten wat we achterlaten, maar we willen graag gelijkvloers gaan wonen. We hebben alle slaapkamers inmiddels ook niet meer nodig." Een nieuw avontuur dus, precies zoals jij dat ook zoekt. Het kan je onmogelijk moeite kosten om te zien hoe jij en de jouwen juist in deze woning en deze omgeving de plek vinden waar je het leven kunt leiden zoals je dat jezelf gunt: royaal en rustig, met altijd een plek in de zon of in de schaduw.

#### Lekker samen zijn

Je gunt jezelf natuurlijk ruimte. Ruimte om je vrij te kunnen bewegen. Wat dat betreft val je in deze woning met je neus in de boter. Dat zie je al bij binnenkomst in de hal. In de woonkamer kun je helemaal je gang gaan. "Wat een zaal. Dat was wat we dachten toen we hier voor het eerst binnenkwamen." Je kunt er met gemak twee zithoeken inrichten, met altijd de open haard als het gezellige centrum van de kamer. Je hebt vast ongetwijfeld geen enkele moeite om te zien hoe je hier gezellig met je gezin bent. Of met een flink gezelschap tijdens een feestje, want ook daar heb je ruimte genoeg voor.

#### Een moment voor jezelf

Samen zijn is natuurlijk heel erg belangrijk in het huis dat je je thuis noemt. Maar op gezette tijden moet een mens zich ook even kunnen terugtrekken. De vier slaapkamers geven je een fijne plek voor iedereen. De badkamer op de eerste verdieping staat symbool voor het niet hoeven doen van concessies. Naast een toilet en een wastafel, heb je daar een diep, half-vrijstaand bad en een douche om jaloers op te worden.

#### Ruimte voor nog meer

Wie weet heb je in de toekomst nog meer wensen voor jezelf. Of misschien heb je een samengesteld gezin en op gezette tijden veel ruimte nodig. Dan is het fijn om te weten dat je nieuwe thuis nog kan meegroeien. Op de tweede etage bijvoorbeeld. Daar kun je van de grootste kamer vrij eenvoudig twee kamers maken en van de kleinste ruimte met een dakkapel dan zelfs nog een zesde slaapkamer.



En ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel zitten en kijk dan eens naar de overkapping. Beeld je eens in wat er gebeurt als je besluit van die overkapping een aanbouw te maken en de keuken bijvoorbeeld over de hele breedte door te trekken... Fantastisch toch? Zo heb je dus al veel ruimte, maar ook ruimte voor nog meer.

Als iemand anders het werk heeft gedaan

Je nieuwe thuis is keurig netjes onderhouden, zelfs het schilderwerk is aan de binnen- en buitenzijde pas geleden nog gedaan. Een moeiteloze verhuizing dus. Met wat andere accenten maak je er het thuis van dat echt bij jou past. Waar je in de winter lekker bij de haard zit en 's zomers heerlijk in het zonnetje. Waar niemand naar binnen kijkt en je zicht hebt op veel groen. Het kan alleen maar fijn zijn om te weten dat anderen al het werk al hebben gedaan. Dan kun jij je concentreren op dat waar het echt om draait: onbezorgd en lekker wonen. Laat alles eens goed op je inwerken tijdens dat moment aan de eettafel. Dan word je vast helemaal relaxed en voel je je wellicht meteen al thuis.

Oase van rust

Ook wat betreft de locatie schiet je in de roos. Je wandelt zo naar de ingang van de Loonse en Drunense Duinen, waar je je hond, je kinderen en jezelf lekker kunt uitlaten. Ook in de directe omgeving heb je lekker veel groen en meer dan voldoende ruimte. In de tuin op het zuiden zit je prinsheerlijk in de zon, maar je kunt ook kiezen voor de fraaie overkapping achterin, voor wat schaduw. Je woont in een oase van rust, waar je gewoon je gang kunt gaan zonder je van iemand iets aan te trekken. Je nieuwe thuis heeft, naast een eigen oprit, ook een ruime garage en daarachter nog een schuur. Ook daar zou je eventueel nog iets mee kunnen doen. Een eigen werkplek of praktijkruimte? Ga je gang. Alles kan.

Zelf beleven

Maasland 53 in Waalwijk staat te koop voor 589.000 Euro. Voor dat bedrag koop je veel meer dan zomaar een twee-onder-een-kapwoning. Je koopt er een overdaad aan vrijheid voor. Vrijheid qua ruimte en vrijheid wat betreft de omgeving. Je koopt het gevoel dat je het allemaal helemaal prima voor elkaar hebt op de plek die je je thuis noemt. Ga vooral eens kijken. Een woning als deze kun je niet vangen in woorden, die moet je zelf beleven. Loop een ronde, neem dat moment aan tafel en stel je voor dat dit allemaal van je is. Dan weet je dat het je vanaf nu nergens meer aan ontbreekt.





Algemeen:

- De woning is voorzien van vier slaapkamers;
- Gelegen op een zeer gewilde locatie in de Meerdijk;
- De riante badkamer is in 2019 vernieuwd;
- In 2022 is een nieuwe voordeur geplaatst;
- De bitumen daken van de dakkapel en de aanbouw zijn recent vernieuwd;
- Voorzien van eigen royale oprit en ruime garage;
- Privacyvolle, diepe achtertuin gelegen op het zonnige zuiden;
- De woning heeft 12 zonnepanelen;
- De woning is voorzien van een definitief energielabel B;
- Aanvaarding is op korte termijn, in overleg mogelijk.

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

























































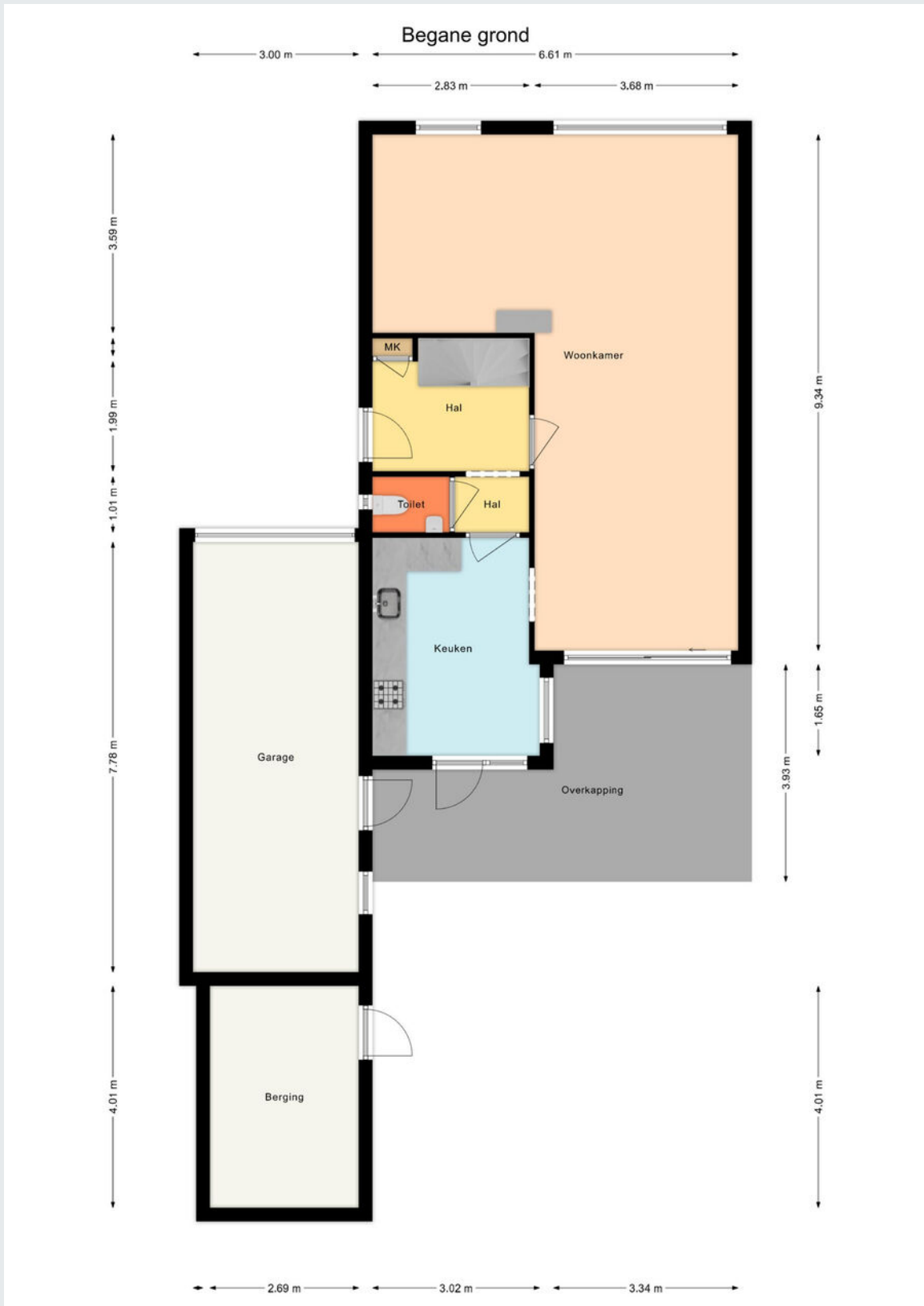








# Plattegrond



# Plattegrond





# Plattegrond



# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Waalwijk
	Huisnummer	Sectie		H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	909	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 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	H / 909
Oppervlakte	344 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

