

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**JULIANA STRAAT 20**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 700.000,- k.k.

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 700.000

Aanvaarding in overleg

### Bouw

Type object vrijstaande woning

Woonlagen 3

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1937

Dakbedekking pannen

Isolatievormen gedeeltelijk dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 160 m<sup>2</sup>

Inhoud 555 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 507 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers 3

Aantal kamers 4

### Energieverbruik

Energie label

### CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel

Bouwjaar 2007

Combiketel ja

Eigendom eigendom

### Tuin

Ligging zuid



Vrijstaande, karakteristieke jaren '30 woning voorzien van drie ruime slaapkamers (vijf is mogelijk), zeer riante badkamer en 36 meter diepe tuin op een fantastische locatie in het centrum.

Je bent op zoek naar een nieuw huis. Boven alles zoek je natuurlijk een nieuw thuis, de plek waar je kunt doen en laten wat je wilt en alles bij de hand hebt. Je treft het, want het kan nu allemaal. Julianastraat 20 in Waalwijk staat te koop. De vrijstaande jaren '30 woning in een van de meest karakteristieke straten van de stad geeft je de mogelijkheid om het paleis te maken waar je alles hebt voor een lekker en zorgeloos leven.

#### Samen genieten

Thuis dus. Thuis heb je de ruimte. De ruimte om lekker samen te zijn of juist een moment voor jezelf te nemen. De ruimte om je vrij te bewegen. Goed nieuws: dat kan. Bereid je nu alvast even voor op het moment dat je voor het eerst de woonkamer binnenloopt. Dan zie je een sfeervolle ruimte. Ruimte om lekker zelf te hangen en een serie te bingen of ruimte om te delen met vrienden of familie. Tijdens een diner of een spelletjesavond of zo. Alles kan, als je het kunt verzinnen.

#### Tijd voor jezelf

Wil je je even terugtrekken? Dan heb je boven drie ruime kamers én een grote zolder met een vaste trap waar je met gemak nog een of misschien wel twee slaapkamers kunt maken. Met een groot dakraam of wellicht zelfs een dakkapel. Zo heb je ook een eigen plek voor iedereen. Of om bijvoorbeeld rustig thuis te werken, mensen te laten logeren, je hobby of wat dan ook. Met zoveel ruimte is alles mogelijk.

#### Het gevoel van thuis

Iedere dag echt thuis zijn. Dat is natuurlijk wat je zoekt. Dat nieuwe huis moet als een warm deken over je heen vallen. Geen enkel probleem! Ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel zitten. Neem dat moment om alles op je in te laten werken en kijk eens goed rond. Naar de erker aan de voorkant van de woonkamer bijvoorbeeld, maar ook door het raam aan de achterkant naar de tuin. Dan weet je dat het met het gevoel wel goed zit. Ouderwetse gezelligheid.

#### Nog meer genieten

Als je daar dan toch zit... Denk dan ook eens aan de kansen die dit al fantastische thuis nog voor je heeft. Het hoeft allemaal niet direct, maar stel je eens voor, voor de toekomst. Stel je eens voor dat je de muur tussen de keuken en de bijkeuken weghaalt en daar een grote ruimte van maakt. Misschien wel met openslaande tuindeuren. Of dat je de muur tussen de keuken en de woonkamer weghaalt. Dan maak je alles open en ben je nog meer met elkaar in verbinding. Wie weet wil je meteen ook wel tuindeuren aan de achterzijde van de woonkamer.



Ooit zaten die er ook, voor een verbinding van buiten met binnen. Alle pijlen gericht op genieten. Stel je eens voor dat je het ziet, tijdens dat moment aan tafel...

Doen waar je zin in hebt

Alles locatie alles is, dan schiet je hier in de roos. In je diepe tuin op het zuiden (het perceel is zo'n 500 m<sup>2</sup> groot) heb je het ultieme gevoel van vrijheid. De achterburen wonen een flink eind verderop en je zit heerlijk in het groen, met altijd wel ergens een plek in de zon of de schaduw. Aan de voorkant kijk je vanuit de woonkamer uit over een van de mooiste straten van Waalwijk. Ouderwets gezellig. Al die vrijheid heb je midden in Waalwijk. Je woont op een paar keer struikelen van alles dat het centrum je heeft te bieden, maar daar merk je helemaal niets van. De ideale combinatie van factoren. Zo kun je doen waar je zin in hebt, precies zoals je dat thuis graag wilt. Om het helemaal af te maken, is parkeren geen enkel probleem. Je kunt met gemak twee auto's kwijt op je eigen terrein, voor je huis.

Pats boem verkocht

700.000 euro. De vraagprijs voor Julianastraat 20 in Waalwijk. Voor het geweldige gevoel van vrijheid en de luxe om keuzes te kunnen maken. Voor iedere dag lekker thuis komen. Ga snel een keer kijken. De bezichtiging laat je zien waarom dit het huis is waar je een echt fijn leven voor jezelf kunt maken. Tijdens dat moment aan de eettafel kun je niet anders meer dan concluderen dat je nergens anders meer hoeft te kijken, omdat je hier alles hebt gevonden. Pats boem. Verkocht. Veel plezier!

Algemeen:

- Voorzien van drie royale slaapkamers (met een optie tot vier of zelfs vijf);
- De badkamer is zeer ruim (4,89m x 3,00m);
- De woning is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing;
- Een zeer diep perceel gelegen op het zonnige zuiden middenin het centrum van Waalwijk;
- De woning ligt in een van de mooiste, karakteristieke straten van Waalwijk;
- De woning is voorzien van vele authentieke elementen;
- De woning is voorzien van een oprit voor twee auto's;
- Aanvaarding van deze woning is in onderling overleg.

Interesse in deze karakteristieke vrijstaande jaren '30 woning? Neem dan contact op met ons kantoor in Waalwijk.











































































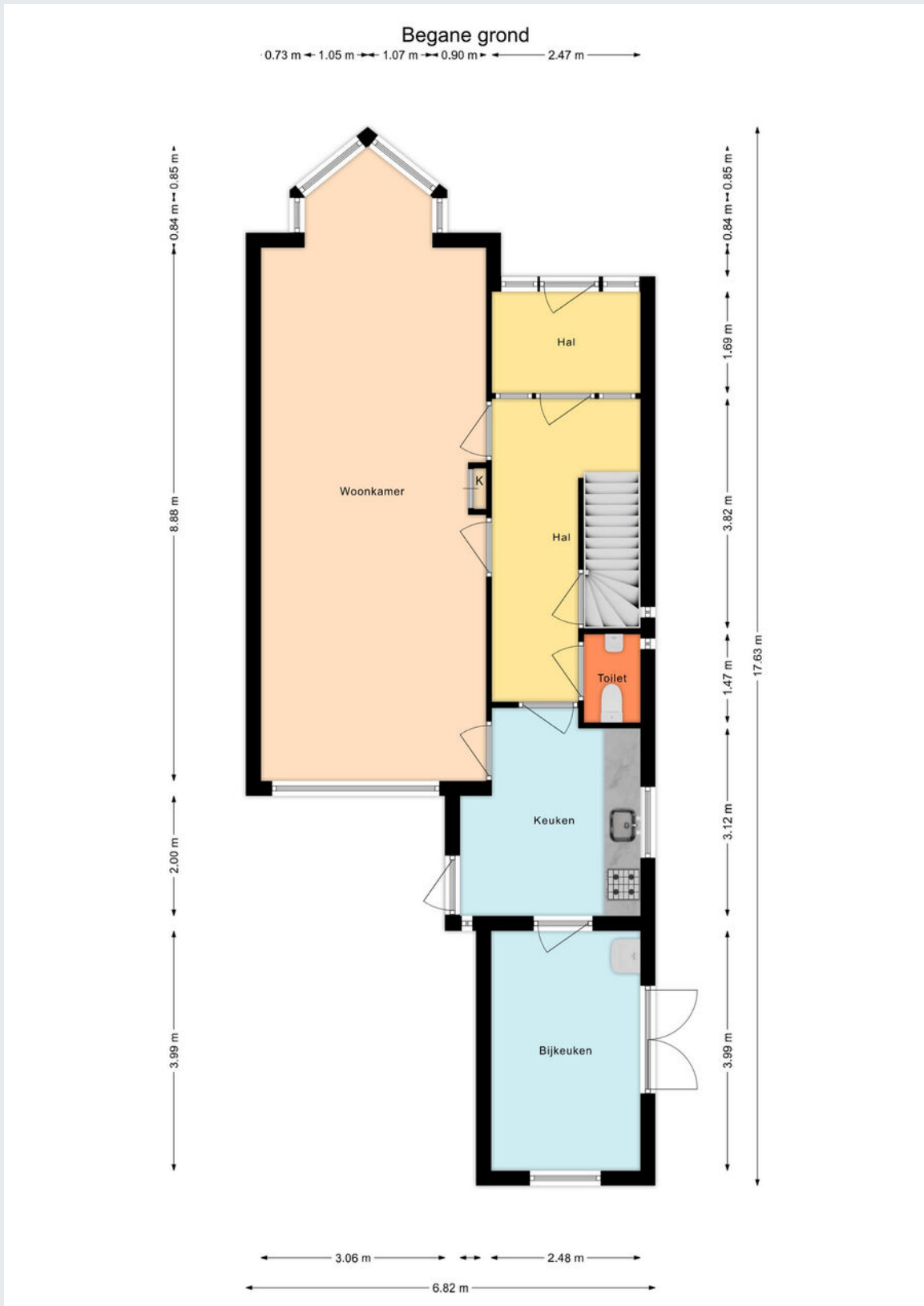








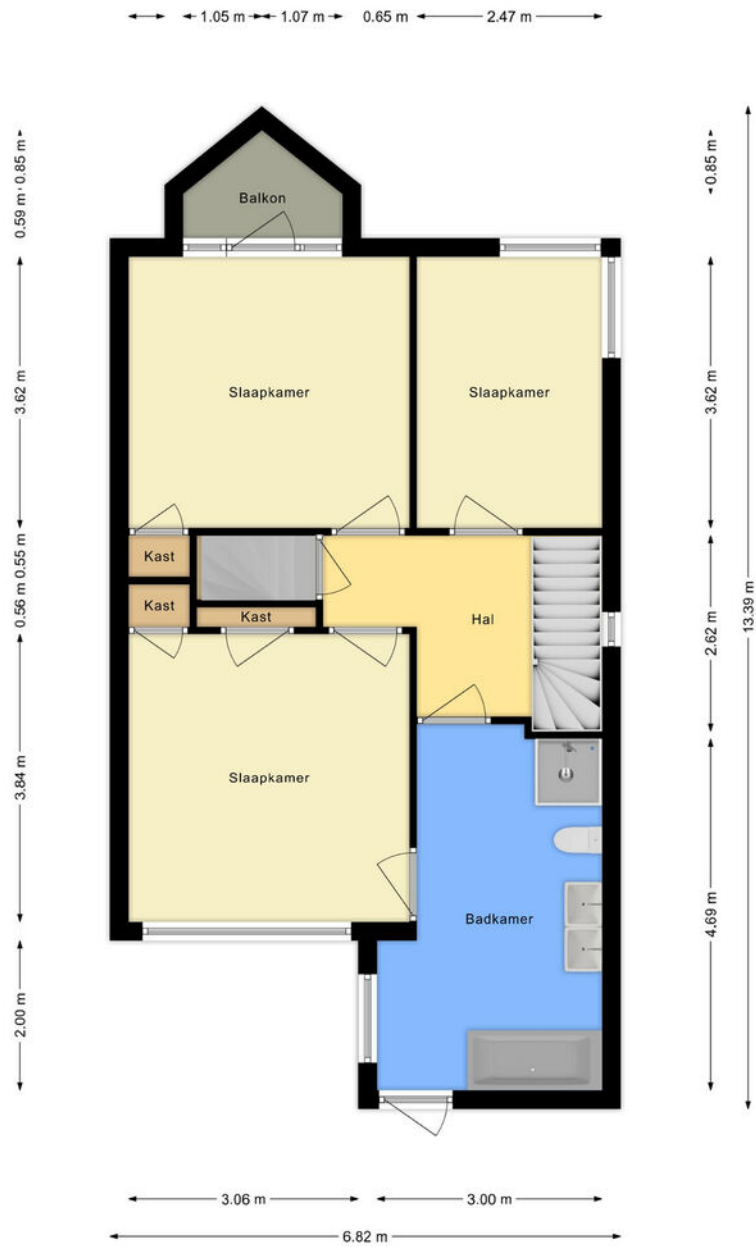
# Plattegrond





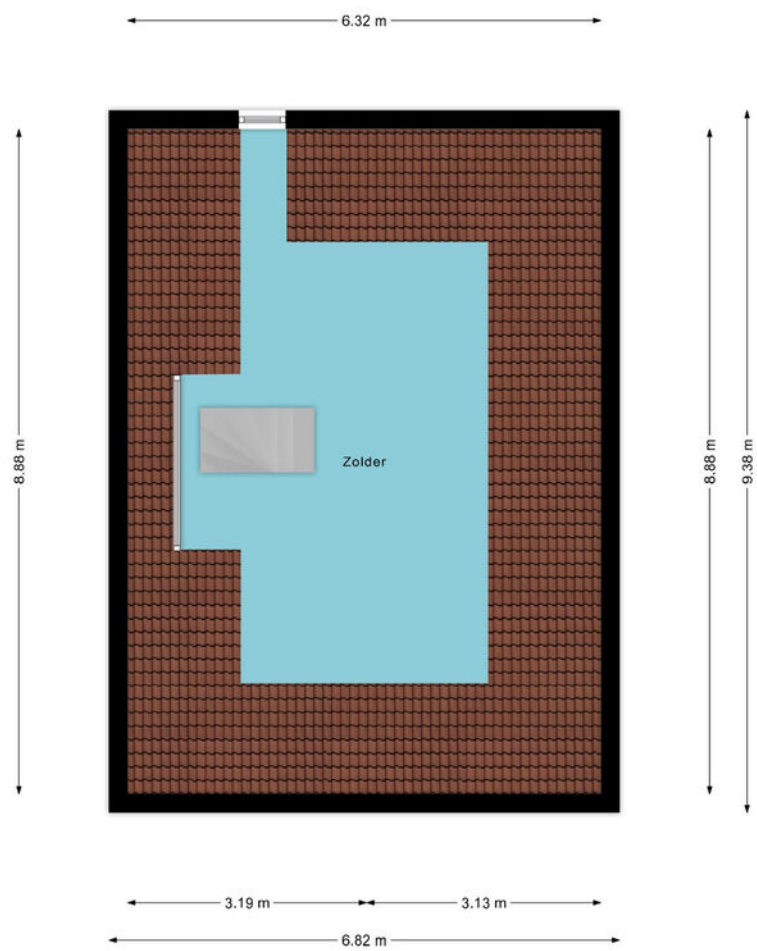
# Plattegrond

## Eerste verdieping





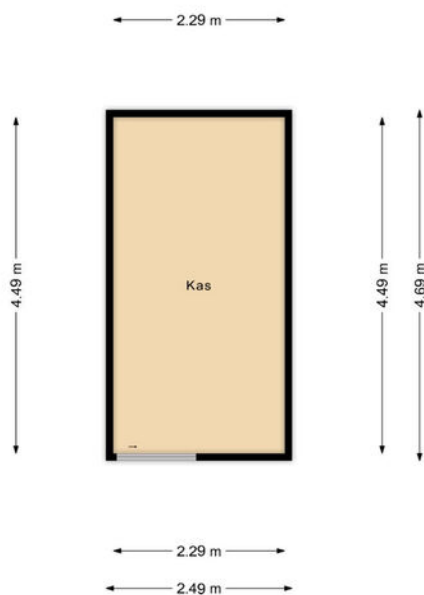
Tweede verdieping





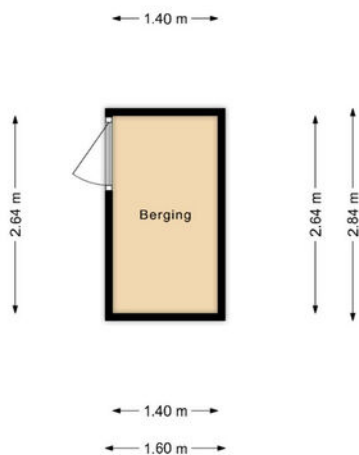
# Plattegrond

Kas





Berging




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wm24



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Waalwijk
—	Huisnummer	Sectie		D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2014	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juni 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	D / 2014
Oppervlakte	507 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

