

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**VICTORiestraat 18**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 295.000,- k.k.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 295.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1950
Dakbedekking	Pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	80 m <sup>2</sup>
Inhoud	290 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	161 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4

### Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2015
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

### Tuin

Ligging	noord
---------	-------



In het centrum gelegen goed onderhouden en nette middenwoning voorzien van drie slaapkamers en een maar liefst vijftien meter diepe achtertuin met de mogelijkheid om op eigen grond te parkeren.

#### Je nieuwe huis

Je ziet vast al wel voor je hoe je het graag wilt hebben. Het juiste gevoel en alle ruimte die je nodig hebt. En dan liefst op een mooie plek in een fijne buurt. Misschien dacht je wat veel noten op je zang te hebben. Nu blijkt dat het meevalt, want Victoriestraat 18 in Waalwijk staat te koop. De woning heeft alles om je lijstje helemaal af te vinken. Het is het thuis waar je direct alles vindt, inclusief de mogelijkheden voor als je ooit nóg meer wenst.

Ga eens kijken en zie dat je het met dit huis helemaal voor elkaar hebt.

#### Thuis kan het allemaal

Stel je eens voor dat je op zoek bent naar je eerste eigen huis. Of naar de plek voor een nieuwe start.

Dan val je hier met je neus in de boter. Je wilt om te beginnen natuurlijk voldoende ruimte vinden. In je nieuwe thuis wil je lekker je gang kunnen gaan. Dat is hier ook geen enkel probleem. In de woonkamer en de eetkamer met de boog heb je de plek om fijn samen te zijn. Om lekker op de bank te hangen en de boel de boel te laten. Maar je ziet vast wel voor je hoe je er die borrel of dat diner met vrienden hebt. Gezellig met een spelletje erbij... Soms heb je ook behoefte aan even helemaal alleen. Dan heb je de luxe van de drie slaapkamers. Zo

heb je het beste van twee werelden. Gezellig samen of even alleen. Thuis kan het allemaal. En om het helemaal af te maken, is er de bergzolder voor spullen die je wel wilt bewaren, maar liever niet dagelijks ziet. Ideaal.

#### Direct op je plek.

De woning is keurig onderhouden. In principe hoeft je niet veel te doen om te kunnen verhuizen. Met wat verf en kwasten kom je al een heel eind. Je kunt het natuurlijk zo gek maken als je wilt, maar ook gewoon je spullen binnenzetten en beginnen te wonen. Dan kun je later altijd nog zien wat je doet. Waar je waarschijnlijk niets aan wilt veranderen, is de sfeer. Die lijkt vanzelfsprekend, zeker door details die je doet denken aan de periode waarin de woning is gebouwd. Ga tijdens je bezichtiging bij de vensterbank aan de voorzijde van de woonkamer staan en kijk dan eens rond. Naar het gezellige deel achter de boog en – daarachter – naar de tuin waar je geen inkijk hebt. Dan weet je vast direct dat je hier alle voorwaarden vindt voor een fijn thuis.

#### Mogelijkheden voor nog meer

Terwijl je daar staat, tijdens een moment om alles even te laten bezinken, kun je ook je fantasie de vrije loop laten gaan over de mogelijkheden die het huis je nog biedt. Voor



direct of later. Beeld je bijvoorbeeld eens in dat je de keuken openmaakt. Voor meer ruimte. Of misschien wil je de schuur wel verplaatsen naar achter in de tuin. Voor het gevoel van nog meer ruimte. En denk je eens in hoe ruimtelijk de slaapkamers worden als je een deel van het plafond weghaalt en er een vide van maakt. Je kijkt dan tot aan het dak, zoals andere mensen in de straat dat al doen. Heel wat opties dus. Die vind je niet overal.

#### Ideale locatie

Ook in de tuin op het noorden heb je alles wat je nodig hebt voor een lekker leven. Je hebt de hele dag ergens een plek in de zon, maar ook altijd wel schaduw. Ondanks het feit dat je op een steenworp afstand van het centrum woont, is het heerlijk rustig in je tuin. Aan de voorzijde is er de ventweg die zorgt dat het verkeer niet vlak voor je huis rijdt. Inkijk heb je zo goed als niet, waardoor je lekker je gang kunt gaan. Wat je wel hebt, is een grote schuifdeur met een overkapping. Ideaal om je auto op je eigen terrein te parkeren als je dat wilt.

Vlak bij het centrum wonen betekent natuurlijk dat je alle voorzieningen bij de hand hebt. Het busstation bijna naast de deur, net zoals het theater. Maar ook alle winkels en andere dingen die je vindt in het centrum. Allemaal op loopafstand. Je woont ook vlakbij scholen en sportvelden en als je Waalwijk uit wilt, dan rijdt je in een paar minuten de A59 op.

#### Nooit meer weg

295.000 euro. De vraagprijs voor Victoriestraat 18 in Waalwijk. Je koopt niet zomaar een huis, maar vooral een nieuw thuis. Je eerste eigen plek misschien wel. Ga gewoon eens kijken. Het echt goede gevoel krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. Neem dat moment in de woonkamer om ook eens te kijken naar de mogelijkheden die er nog zijn en je weet vast dat verder zoeken niet meer nodig is. Dat je het thuis hebt gevonden waar je direct op je plek bent. De woning waar je het helemaal voor elkaar hebt. Veel plezier!

#### Algemeen:

- De woning is voorzien van drie slaapkamers;
- De kozijnen zijn grotendeels vernieuwd in 2019;
- Parkeren op eigen grond is mogelijk aan de achterzijde;
- Het schilderwerk is in 2024 uitgevoerd;
- De tuin is 6,31m breed en 15m diep;
- De woning is voorzien van een definitief energielabel C, deze is geldig tot 2034;
- Aanvaarding is in onderling overleg.

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

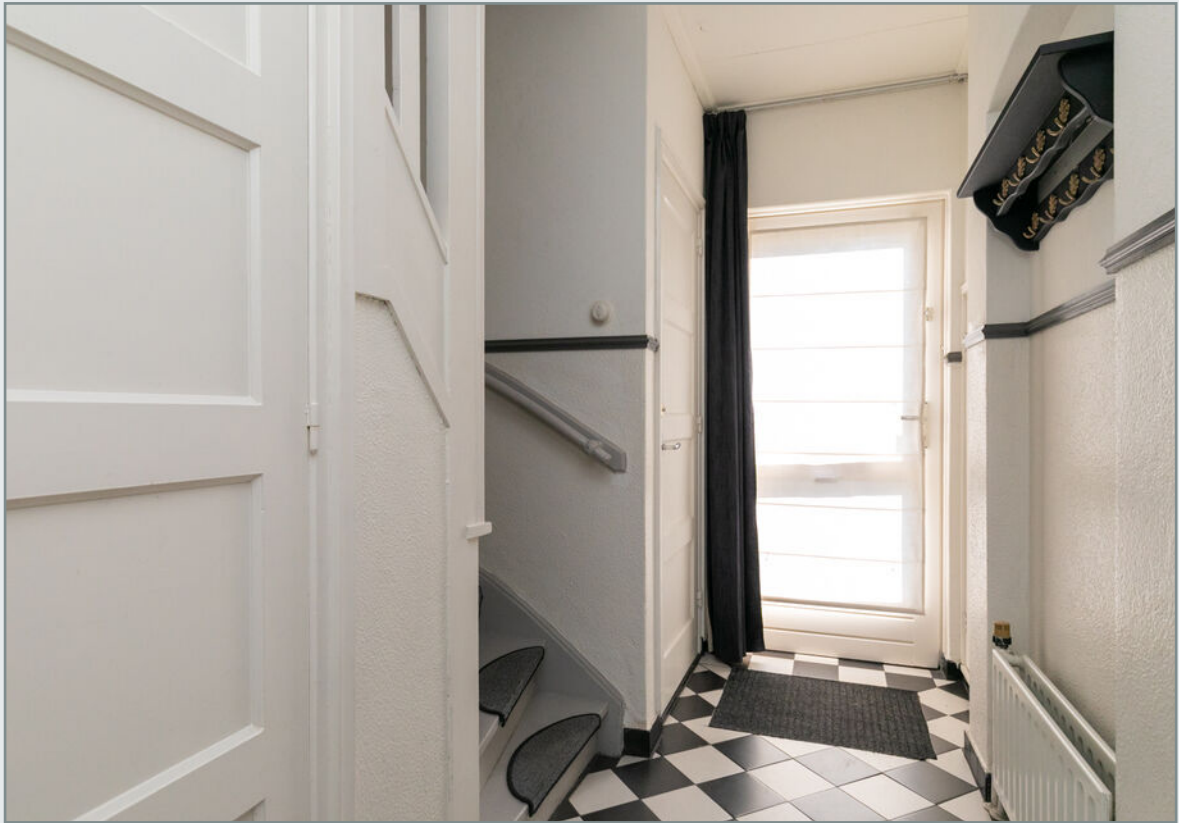














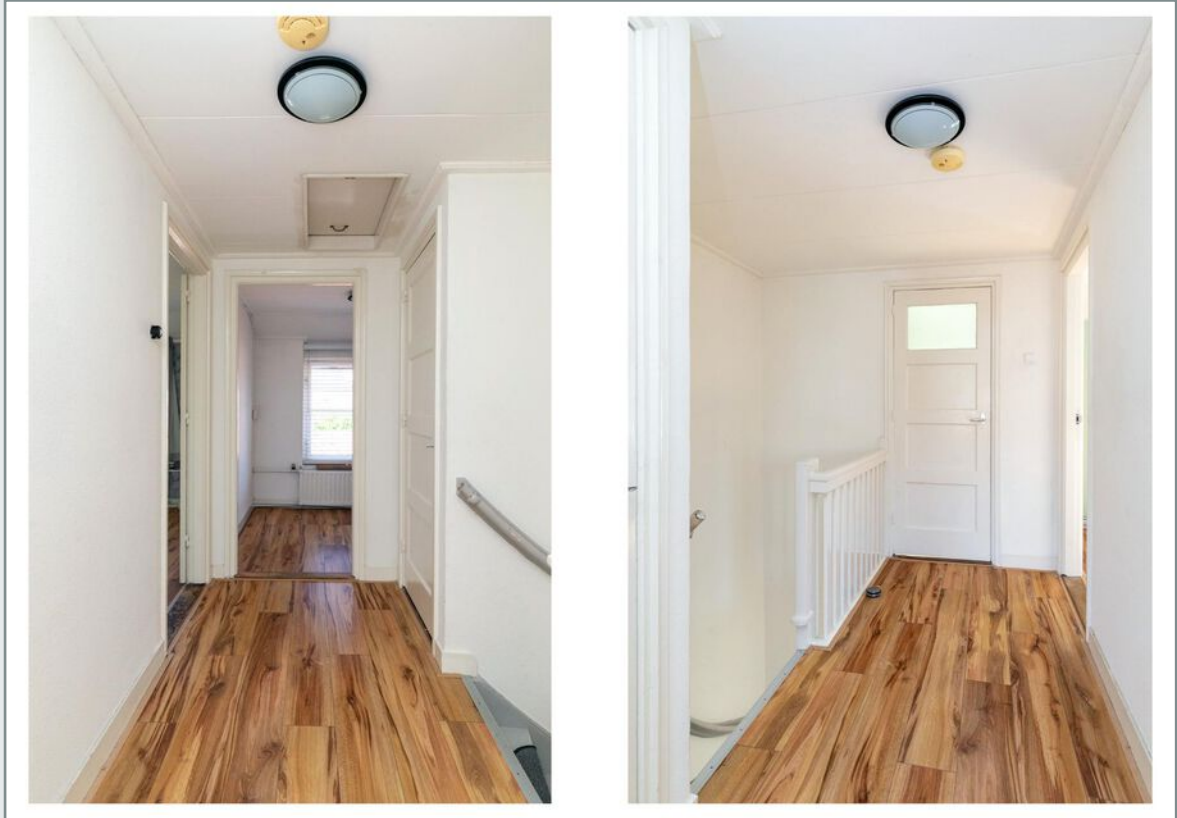






















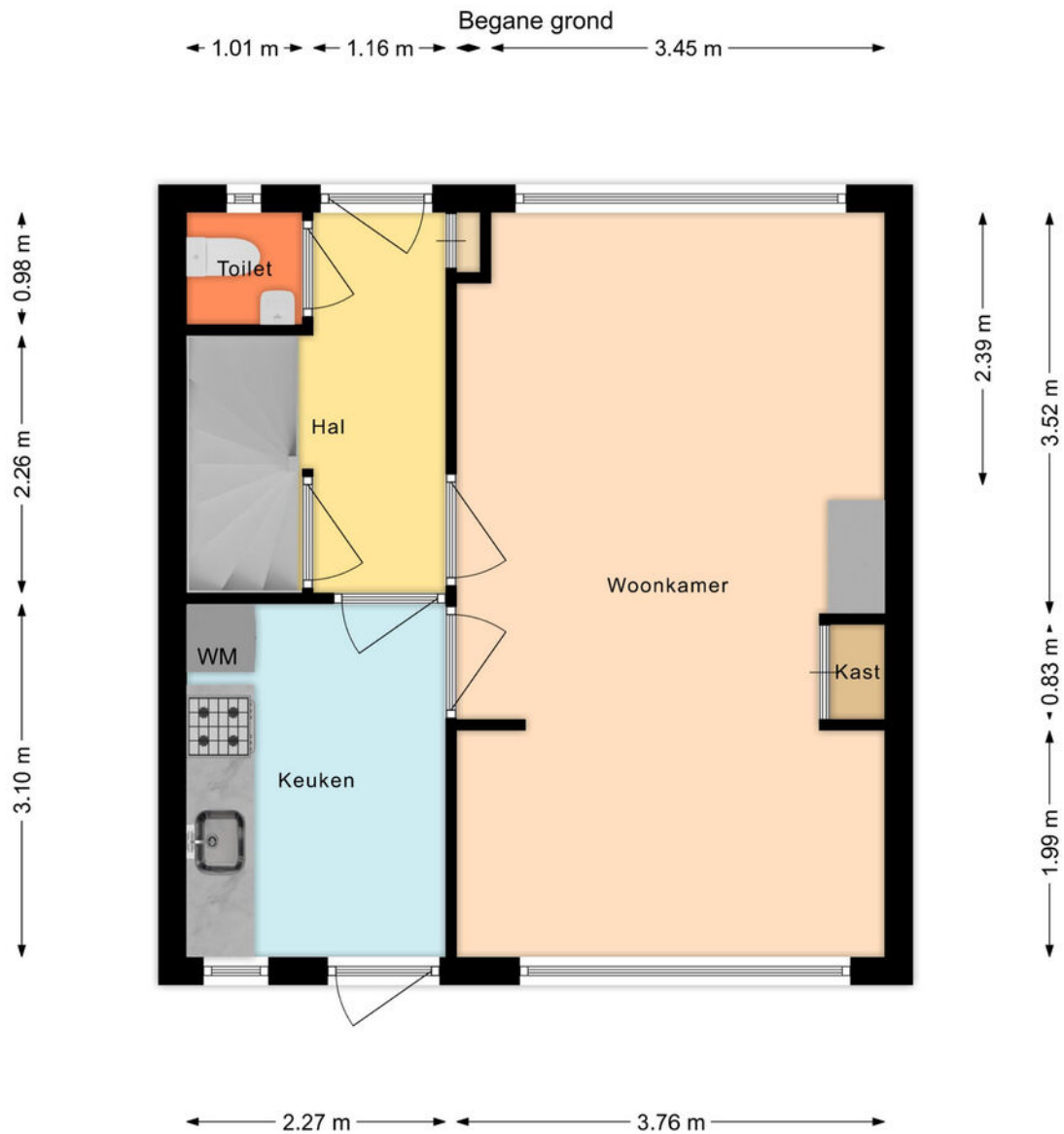








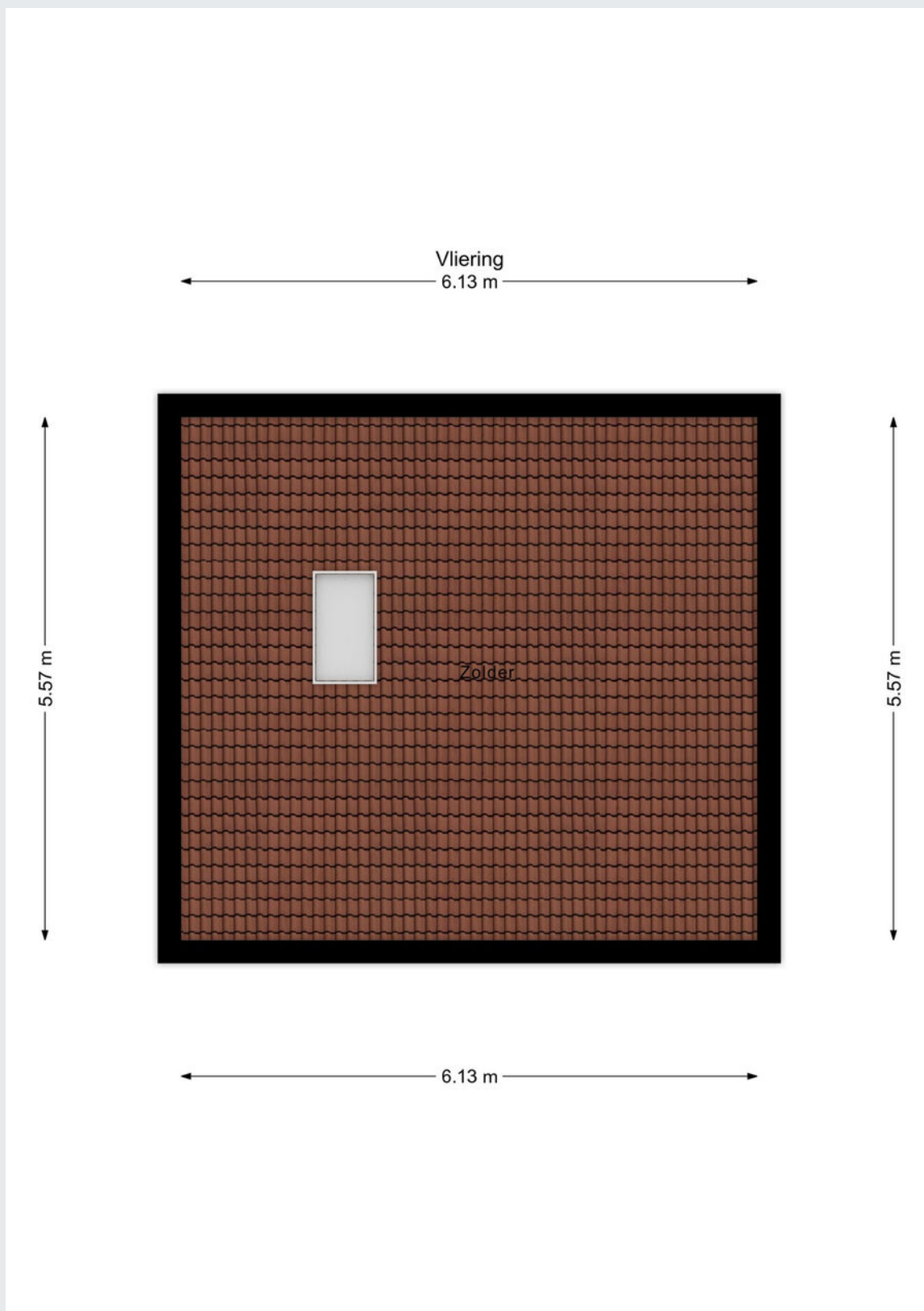
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond





## Plattegrond



Kadastrale kaart



Gemeente  
Sectie / perceel  
Oppervlakte  
Soort

Waalwijk  
D / 1751  
161 m<sup>2</sup>  
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'







VBO Vereniging van  
makelaars en taxateurs



# ALLROUND MAKELAARDIJ



## Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

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

0416-666696

