

TE KOOP



Louis Pasteurstraat 20, Waspik

Vraagprijs € 1.087.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Marktstraat 25b,
4921 BE Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte
217.60m²

Perceeloppervlakte
800m²

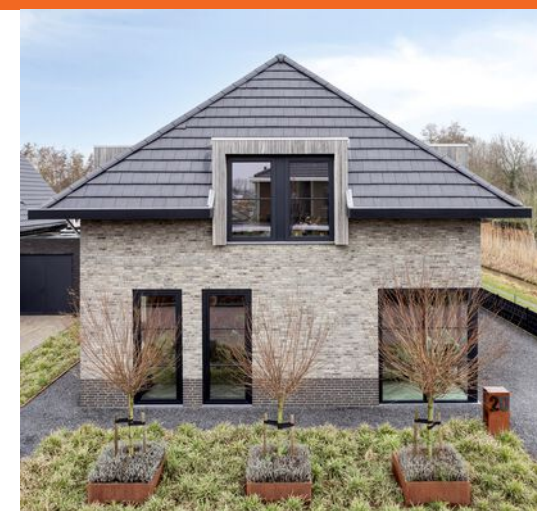
Inhoud
866.42m³

Energie label
A+++

> Omschrijving

Luxe en moderne villa, type notariswoning, met royale vrijstaande garage, een ruime overkapping aan de achterzijde van de woning, een fraaie tuinkamer en schitterend aangelegde tuinen, op ruim perceel van 800m² in de nieuwe wijk 'Waesgeerd-West'. Aan de achterzijde uitzicht op polderlandschap. Een notariswoning is een uniek type woning dat vooral in de 19e eeuw is ontstaan, maar waarvan we de bouwstijl tegenwoordig weer terug zien. Dit type woning kenmerkt zich door hun symmetrische bouwstijl, gedetailleerde gevels, dak-erkers, grote overstekken en luxueuze details. Het pand is opgetrokken uit een bijzondere grijsgekleurde baksteen, een trasraam opgetrokken uit een donkere baksteen en het schilddak is gedekt met leipannen. De gevels worden afgewisseld met een extra duurzame houtsoort (Padouk) hetgeen bijdraagt aan de fraaie uitstraling van de villa. Overal zijn aluminium (veelal hoge) kozijnen die voorzien zijn van HR+++ beglazing. De villa is zeer ruim van opzet, heeft o.a. een woonkamer met open keuken van ca. 89m², een 5-tal slaapkamers en een 2-tal badkamers. Begane grond én eerste verdieping hebben een exclusieve pvc-vloer met vloerverwarming als hoofdverwarming, waarbij in meerdere ruimtes in het pand de temperatuur ook afzonderlijk geregeld kan worden. Tevens is het pand voorzien van een warmtepomp en maar liefst van 27 zonnepanelen. Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping zit een airco. Alle muren en plafonds zijn nagenoeg alle afgewerkt met strak stucwerk. Zowel links als rechts van de woning zijn parkeerplekken op eigen terrein. De woning biedt alle comfort en privacy die je kunt verwachten bij dit type woningen. Bouwjaar 2022, energielabel HR+++ , perceel groot 800m², woonoppervlak ca 217,60m² en de inhoud is 866,42m³. (Pand nr. 05585)

Locatie en omgeving:
Wonen in Waesgeerd-West is wonen in een bijzondere en ruim opgezette nieuwbouwwijk met veelal (vergelijkbare) vrijstaande villa's en ligt aan de rand van Waspik (gemeente Waalwijk). In het dorp zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. De omgeving staat ook bekend om attractiepark De Efteling maar ook om het schitterende natuurgebied van de Loonse- en Drunense Duinen. Belangrijke uitvalswegen als A27 en A16 en A59 (Richting Den Bosch/ Utrecht/ Breda/ Dordrecht) bevinden zich op enkele autominuten afstand.



“Kom binnenkijken!”



Begane grond

Begane grond: De statige hoofdentree ligt aan de zijkant van de woning. Hierachter is een ruime ontvangsthal (ca. 8,3m²), met bijzonder mooi uitzicht op de vide. De grote raampartijen bij de entree geven de hal een statige uitstraling. Rechts in de hal de technische ruimte (warmtepomp, Daikin 2022), garderobe en tevens de aansluiting voor het witgoed. Voor de technische ruimte de meterkast (o.a. 12 groepen / 3x aardlek). Direct links de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje met kastje. De glazendeur met industriële uitstraling geeft toegang tot de zeer riante living met open keuken. Deze verblijfsruimte is maar liefst 89m² groot! De fantastisch en moderne keuken bestaat uit een keukenwand met geïntegreerde apparatuur zoals: grote koelkast en vriezer, geïntegreerd koffiezetapparaat, combimagnetron en veel opbergkasten. In het midden een kookeiland composiet werkblad, kastjes, lades een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora), vaatwasser, spoelbak met warmwater tapkraan en bargedeelte. Het eetgedeelte is tuingericht en ligt nabij opslaande tuindeuren. Het zitgedeelte is aan de voorzijde met vrij uitzicht mede door het hoekraam. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een aangename en warme sfeer. De woning heeft aan de tuinzijde een riante masterbedroom (ca. 13,5m²) met op maat gemaakte kastenwand. Deze kastenwand heeft een "geheime" deur die toegang geeft tot een complete badkamer (ca.8,3m²) met inloopdouche, dubbele wastafel met ombouw en een wandcloset.

Eerste verdieping

Eerste verdieping: Overloop met vide en toegang tot een 4-tal ruim opgezette slaapkamers, en een royale, complete badkamer. Een van de achterste slaapkamers is voorzien van op maat gemaakte kastenwand en een vaste kast met hier het WTW systeem. Naast deze kast is een bergruimte met o.a. de verdeler van de vloerverwarming. Op de gehele verdieping eenzelfde duurzame pvc-vloer als op de begane grond. De slaapkamers zijn respectievelijk groot ca. (2x) 18,3m² en (2x) 13,9m². De badkamer is totaal ca. 11,3m² en voorzien van o.a.: ligbad en dubbele wastafel met ombouw en spiegelwand. Op de overloop is nog een aparte toiletruimte met wandcloset.

Tweede verdieping

Tweede verdieping: een zeer royale bergzolder over de volle lengte van de woning. Deze kan worden bereikt via een mangat in het plafond bij de toiletruimte.

Tuin

Tuinen, garage, tuinkamer en overkapping: de woning heeft een onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin. Voortuin is ca. 5m diep x 16m breed en de achtertuin ca. 29m diep en 16m breed. De achtertuin ligt op noordwest en kijkt uit op polderlandschap en de voorruin ligt op zuidoost. In de voortuin een riante plantenborder en een brievenbus van cortenstaal net als de randen van de border. De garage (ca. 9,33m x 3,31m) heeft een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en een ingang aan de zijkant. Hier zit ook de verdeler van de zonnepanelen en een aparte groepenkast. Tuinkamer (ca. 6,78m x 5,88m): deze bijzonder mooie tuinkamer heeft een glazenschuifwand. Zo kan je zowel in de zomer als in de winter hier genieten. De riante overkapping (ca. 9,98m x 3,58m) aan de achterzijde is een fijne schaduwplaats in de hoogzomerperiode.

Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig: begane vloer en eerste verdiepingvloer beton, tweede verdieping balklaag. Begane grond en eerste verdieping vloerverwarming als hoofdverwarming. Fundering: eigenaren hebben gekozen voor een paalfundering i.p.v. grondverbetering. In totaal 32 palen: 24 voor woning en 8 voor garage. Deze investering is duurder dan grondverbetering maar geeft veel meer zekerheid voor stabiliteit van de gebouwen. Zonnepanelen: 12 op de garage en 15 op de overkapping. De woning heeft een gescheiden rioolsysteem.

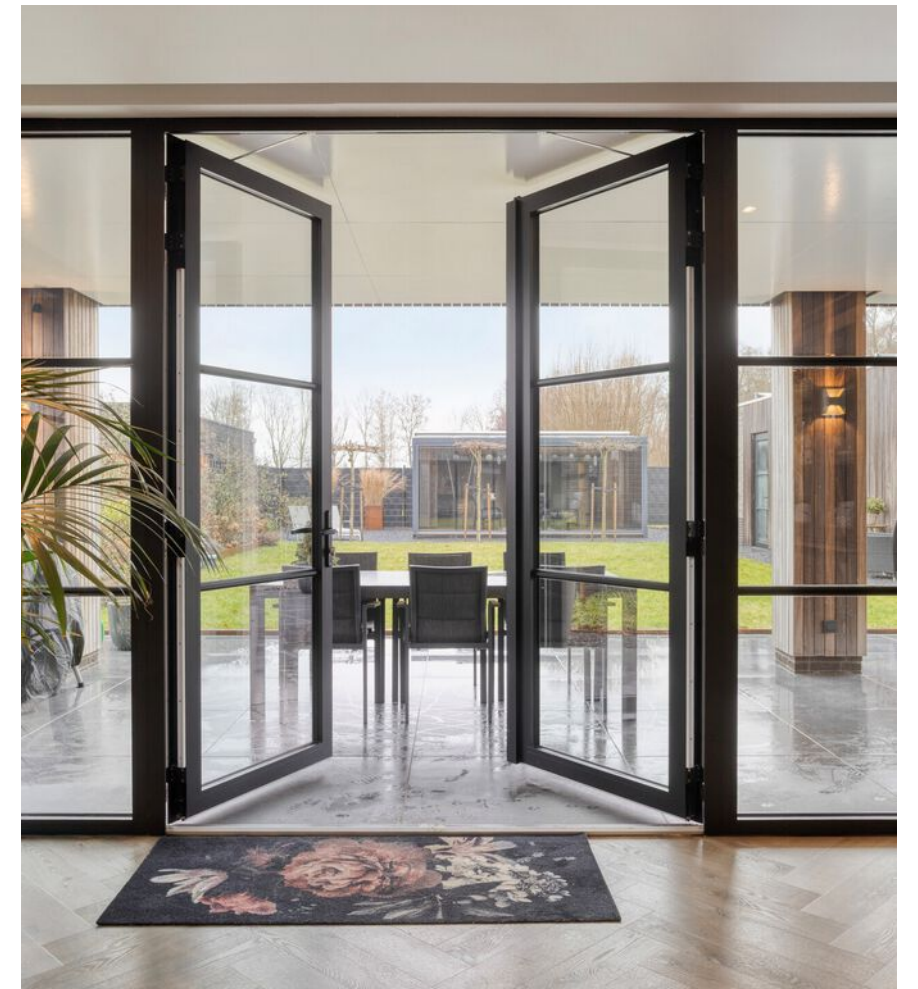
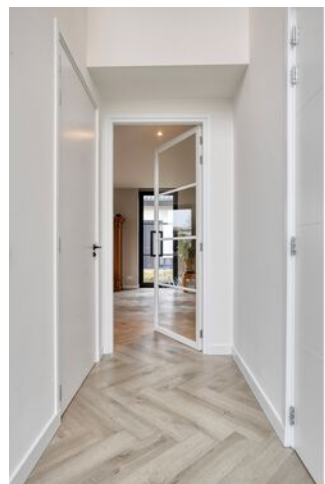
De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. De informatie is slechts als informatief bedoeld.

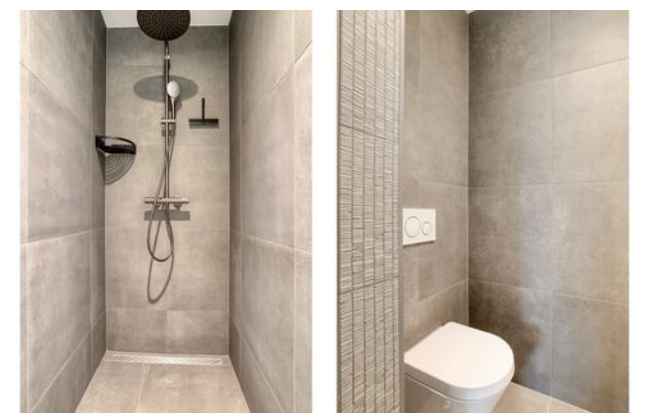
Zopfi Makelaardij is een betrouwbare en sterkte partner. Bij ons voelt jij je thuis.

> Notariswoning

Zeer riante villa met uitstekend afwerkingsniveau.











**Het hele jaar
door genieten in
de tuin!**



**Vrij uitzicht aan
de achterzijde op
polderlandschap.**





> Plattegrond

Ontdek de begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

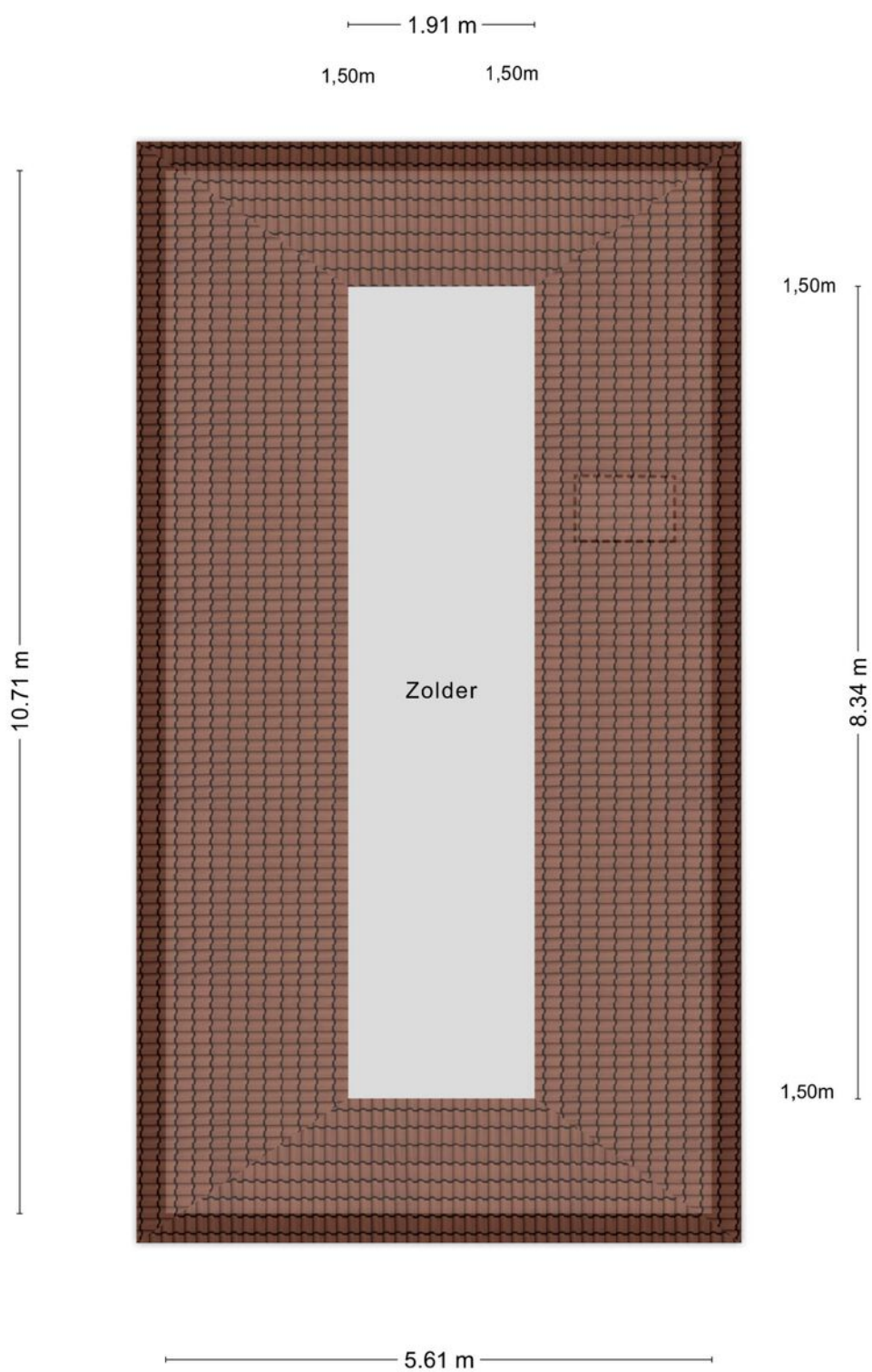
Ontdek de eerste verdieping

> Plattegrond

Ontdek de bergzolder



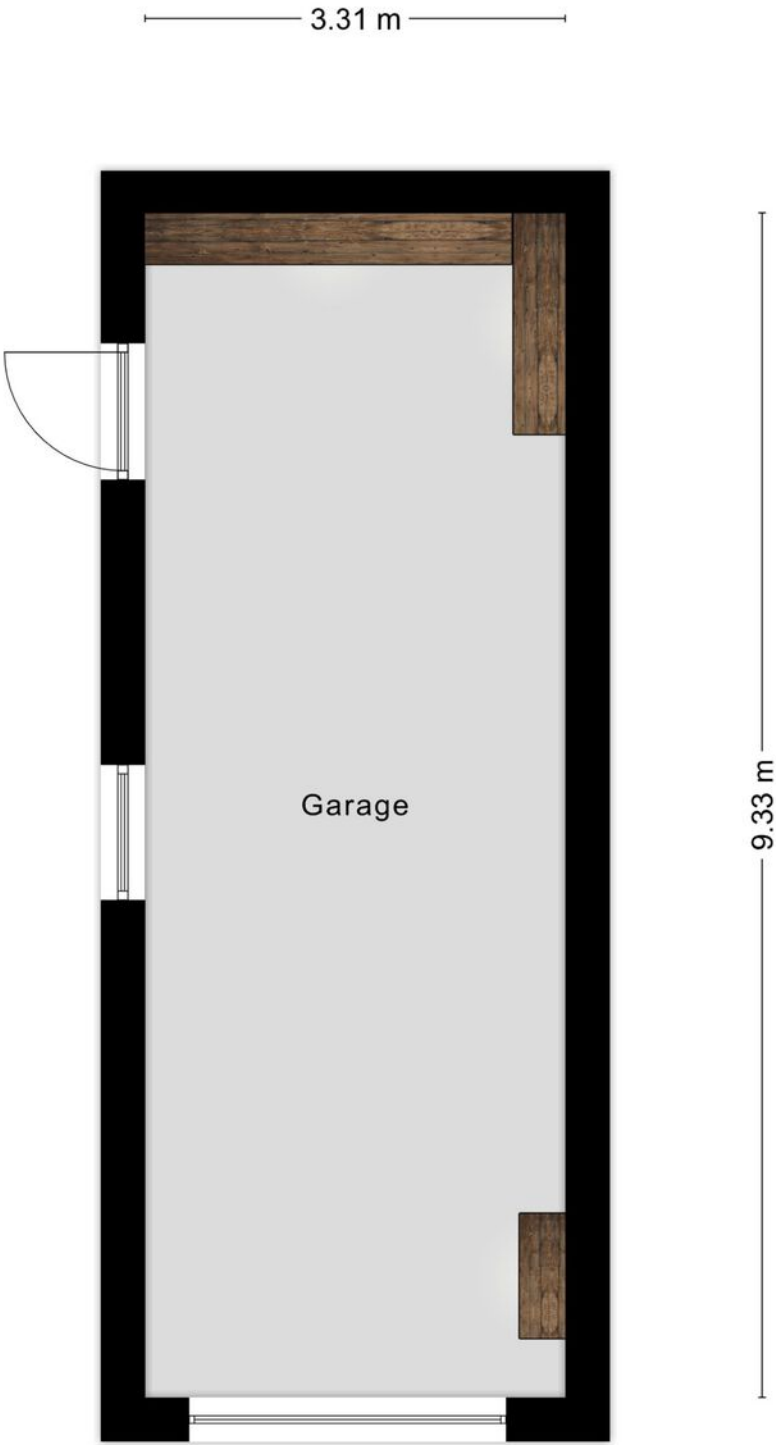
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

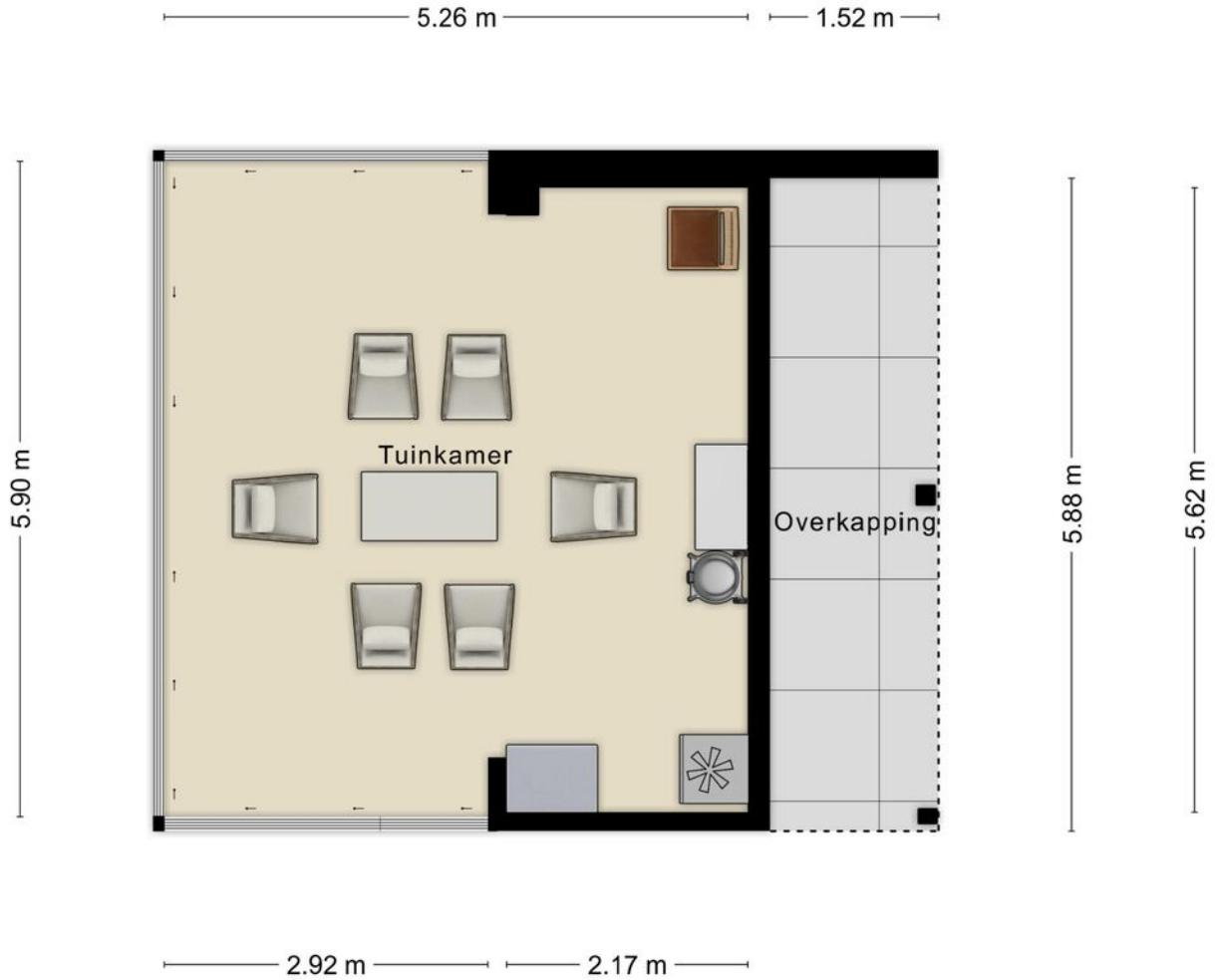
Ontdek de garage



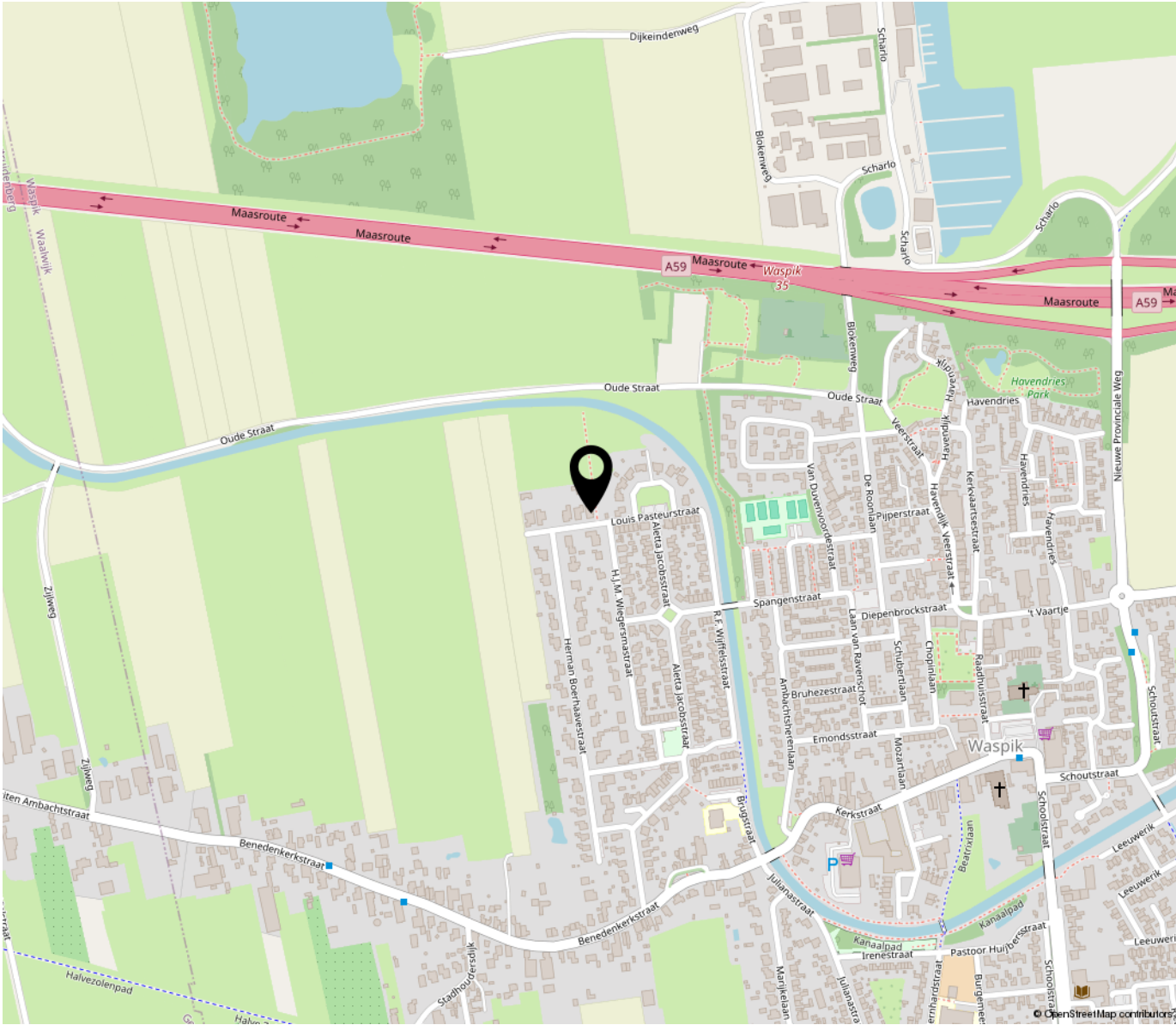
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de tuinkamer met overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Ben je op zoek naar een passende woning. Dan is dit mogelijk de locatie (én woning) die absoluut tot een van jouw favorieten behoort.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Overkapping achter de woning en tuinkamer achterin de tuin	X			
Zonnepanelen totaal 27 (op garage 12, op overkapping 15)	X			
Woning				
Beveiligingscamera in combi met deurbel (3x beeld)	X			
Brievenbus (cortenstaal, in voortuin)	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidsslots en overige inbraakpreventie	X			
Rolluiken/zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X

Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails (overgordijnen achterzijde woonkamer)	X			
Gordijnen			X	
Rolgordijnen (in woonkamer bedienbaar met afstandsbediening). Boven bij ramen handmatig.			X	
Vitrages (woonkamer achterzijde)			X	

Vloerdecoratie, te weten				
PVC vloeren (gelijmd) begane grond en eerste verdieping	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening / CV				
Warmtepomp staat naast woning en Warmte Terugwin systeem (WTW))	X			
Kokend waterkraan	X			
Thermostaat	X			
Airconditioning (2x: woonkamer en overloop) / mechanisme staat bij waterpomp buiten	X			
Open haard, houtkachel				
Allesbrander/ gashaard				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel met kookeiland	X			
(Combi)magnetron	X			
Keramische kookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora)	X			
Geïntegreerd koffiezetapparaat	X			
Grote koelkast en grote vriezer	X			
Vaatwasser	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting (lampen aan plafonds en lampen aan de wanden)		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
In een v.d. slaapkamers aan de achterzijde (lage) kastenwand en hoge kastenwand/ op maat gemaakt				
	X			
In slaapkamer begane grond kastenwand op maat gemaakt (incl. "nep-deur" naar badkamer ernaast)	X			
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Wastafel(s) (daar waar aanwezig incl. de ombouw/ lades)	X			
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
In woning ligt als glasvezel (Delta), bewoners gebruiken de Ziggo aansluiting	X			
Telefooninstallatie				
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X



*“Een goede
makelaar krijg
je meestal op
advies van
anderen.”*

> Verkoopstrategie

Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk. Daarom starten wij samen met jou het verkooptraject. Dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij hebben ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Wij controleren de ligging, de omgeving (buurt), en het afwerkingsniveau. Aanvullend beoordelen wij de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentiepanelen en de juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en een realistische, marktconforme vraagprijs.

Het is niet even “Een te koop bord & enkele foto's op internet plaatsen.” Te koop zetten is geen kunst, maar verkopen wel. Ons team zorgt voor de hoogste opbrengst onderaan de streep, deelt jouw visie op de vastgoedmarkt en werkt met een duidelijke verkoopstrategie. Of het nu gaat om jouw woning, winkel of bedrijfspand! Makelen is voor ons een kwestie van vooral mensenwerk. Onze makelaars maken het verschil bij verkoop.

Heldere afspraken betreffende de kosten: jij houdt niet van verrassingen, wij ook niet. Dus maken wij heldere afspraken met jou.



> Het geheim achter ons succes

Wij hebben geen geheimen. Wij zijn gewoon hardwerkende makelaars met een no-nonsense cultuur. Wij hebben een breed netwerk, denken altijd vooruit en hebben een ruime ervaring. Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk.



> Onze diensten

Wij zijn actief in de verkoop/verhuur van woningen en bedrijfspand (BOG). Maar ook nieuwbouw en projectontwikkeling behoort tot ons specialisme.

Onze relaties beoordelen ons op Funda met een dikke 9! Tevreden opdrachtgevers daar worden wij erg blij van en daar zijn wij ook trots op.

ENTHOUSIAST

over deze woning?



Neem dan contact op met ons team!
Wij staan jou graag te woord.

Natuurlijk mag je ook gezellig langskomen, je bent van harte welkom.

Zopfi Makelaardij
Marktstraat 25b,
4921 BE Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl

