

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**BURG. V/D KLOKKENLAAN 17**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 329.000,- K.K.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 329.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

### Bouw

|                |                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                       |
| Bouwperiode    | 1935                                                 |
| Dakbedekking   | Dakpannen                                            |
| Type dak       | Mansardedak                                          |
| Keurmerken     | Energie prestatie advies                             |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas<br>Spouwmuren             |

### Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 243 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 117 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 435 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 42 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 13 m <sup>2</sup>  |

### Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3                         |
| Aantal kamers    | 5 (waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |

### Locatie

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Ligging            | In centrum         |
| Type               | Achtertuint        |
| Hoofdtuin          | Ja                 |
| Oriëntering        | Noorden            |
| Heeft een achterom | Ja                 |
| Staat              | Prachtig aangelegd |



## Kenmerken

### Energieverbruik

Energielabel F

### CV ketel

Warmtebron Gas  
Bouwjaar 2009  
Combiketel Ja  
Eigendom Eigendom

### Uitrusting

Warm water CV-ketel  
Verwarmingssysteem Centrale verwarming  
Parkeergelegenheid Vrijstaande stenen garage  
Heeft kabel-tv Ja  
Tuin aanwezig Ja  
Heeft een garage Ja  
Telefoonaansluiting aanwezig Ja  
Beschikt over een internetverbinding Ja  
Heeft rolluiken Ja  
Heeft een dakraam Ja  
Heeft zonwering Ja

### Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond  
Eigendom Eigen grond



**Nabij het centrum gelegen karakteristieke twee-onder-een- kap woning met vier slaapkamer, diepe tuin en een royale garage/bijgebouw.**

**Het gevoel dat je echt op je plek bent.**

“Zou dit het echt zijn?” Soms lijkt het allemaal te mooi om waar te zijn. Stel je eens voor dat je voor de deur staat van het huis dat je gaat bezichtigen en jezelf even in je arm moet knijpen. Dat bijzondere huis waar je de ruimte hebt voor alles dat je kunt verzinnen. Het fraaie thuis waar je je direct op je plek voelt. De woning op die unieke plek in Waalwijk. Burgemeester van der Klokkenlaan 17 in Waalwijk staat nu te koop. Echt waar. Als je snel bent tenminste, anders is het bord weer weg en gaat iemand met deze fantastische kans aan de haal.

De huidige eigenaren kochten het huis 18 jaar geleden en wonen er nog steeds naar volle tevredenheid. “We zochten een huis met karakter. Dat hebben we zeker gevonden. De sfeer en de locatie zijn echt uniek. Die vinden we nergens anders meer. Toch willen we verhuizen, omdat we nieuwe plannen hebben.” Kijk eens aan. Je kans. Je hebt vast geen enkele moeite om te zien hoe juist deze twee-onder-een-kapwoning alles heeft voor het gelukkige leven dat jij zoekt voor jezelf en de jouwen. Ga maar eens na. Hier heb je een huis met:

- Uitstraling. Heel veel uitstraling.
- Bewezen voldoende ruimte voor een gezin met drie kinderen
- Een weids zicht over straat zonder dat mensen vanaf die straat terugkijken
- Een tuin met altijd ergens een plek in de zon
- Ruimte om aan huis te werken

### **Ruimte voor alles**

De woning uit 1935 geeft je een heerlijke plek om samen te zijn. In de woonkamer en de keuken, maar ook onder de overkapping in de tuin. Je hebt er ook voldoende plek om je terug te trekken in je eigen kamer. Fijn samen of even alleen dus. Precies zoals je dat verwacht in een echt thuis. Om het allemaal nog wat mooier te maken, heb je de mogelijkheid om aan huis te werken, vanuit de aangepaste garage. Met een eigen opgang en helemaal aangepast om dienst te doen als kantoor- of praktijkruimte, of als bijvoorbeeld een kapsalon.

### **Direct thuis**

“We hebben in de loop der jaren heel veel dingen opgeknapt aan het huis, om het te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Wat altijd bleef, is de bijzondere en warme sfeer. De sfeer en het gevoel van ‘toen’. Precies waarvoor we ons huis ooit kochten.” De woning is keurig onderhouden en je ziet dat de eigenaars zuinig zijn op hun huis. JJ kunt het zo gek maken als je wilt, maar in principe kun je ook gewoon snel verhuizen.



Wat altijd blijft, is dat gevoel. Het gevoel dat je echt op je plek bent. Direct al. Het gevoel dat je je nergens meer zorgen over hoeft te maken, omdat je het voor elkaar hebt. Dat je een huis hebt waar je graag bent en dat je trots deelt met je bezoek.

### **Zon, groen en vrijheid**

In de tuin waan je je in je eigen wereld. Lekker tussen het groen en met de vrijheid die zorgt dat je je van niemand iets hoeft aan treffen. Ondanks het feit dat het een tuin op het noorden is, heb je er de hele dag door wel een plek in de zon. "We zitten veel buiten. Eigenlijk al zodra het enigszins kan. Op het terras achterin de tuin, of onder de overkapping als het te warm begint te worden. Zo is buiten ook echt een toevoeging aan ons huis." Daar heb je maar weinig fantasie voor nodig. Al die ruimte en privacy heb je bovendien op een steenworp van het centrum en alle andere dingen die je veel nodig hebt. Om het allemaal nog een beetje mooier te maken, heb je een jaloersmakend uitzicht over meerdere straten en het Halvezolenpark.

### **Alles gevonden om gelukkig mee te zijn**

329.000 euro. De vraagprijs voor Burgemeester van der Klokkenlaan 17 in Waalwijk. De prijs voor het huis waar je echt thuis bent. Waar je alles hebt om te doen en laten wat je wilt. Waar je een prachtige plek woont. Ga vooral eens kijken. Maak de afspraak voor de bezichtiging die je laat zien dat je niet meer verder hoeft te zoeken omdat je alles hebt gevonden om heel lang erg gelukkig mee te zijn. Veel plezier!

### **Algemeen:**

- Gelegen nabij het centrum van Waalwijk;
- Voorzien van glas-in-lood en hoge plafonds;
- Mooi aangelegde achtertuin van circa 15,5x6,4m gelegen op het noorden met altijd zon;
- Grotendeels voorzien van dubbelglas;
- Ondanks dat de keuken netjes is, is deze gedateerd;
- Twee CV-ketels van Intergas is uit 2003 en 2009;
- Schilderwerk aan de buitenzijde is in 2018 uitgevoerd;
- Badkamer is in 2015 vernieuwd, voorzien van een ruime inloopdouche en op de begane grond gelegen;
- Er is een olietank aanwezig welke afgevuld is met zand, een certificaat is aanwezig;
- Bijgebouw is te gebruiken als kantoor/praktijkruimte of als garage;

Wil je deze karakteristieke woning bezichtigen? Bel dan met ons kantoor in Waalwijk, 0416-666696.







































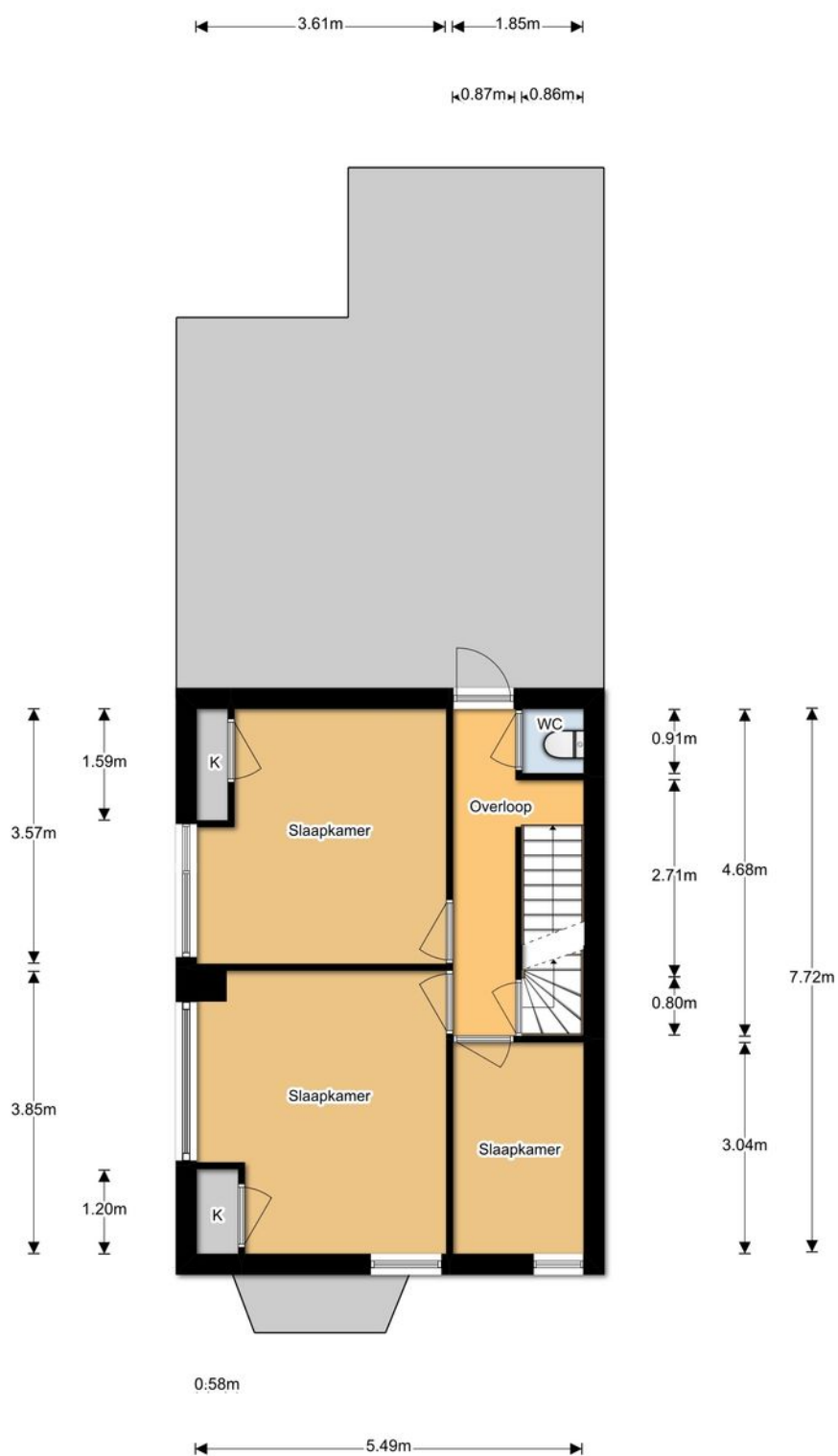
## Plattegrond



Begane Grond



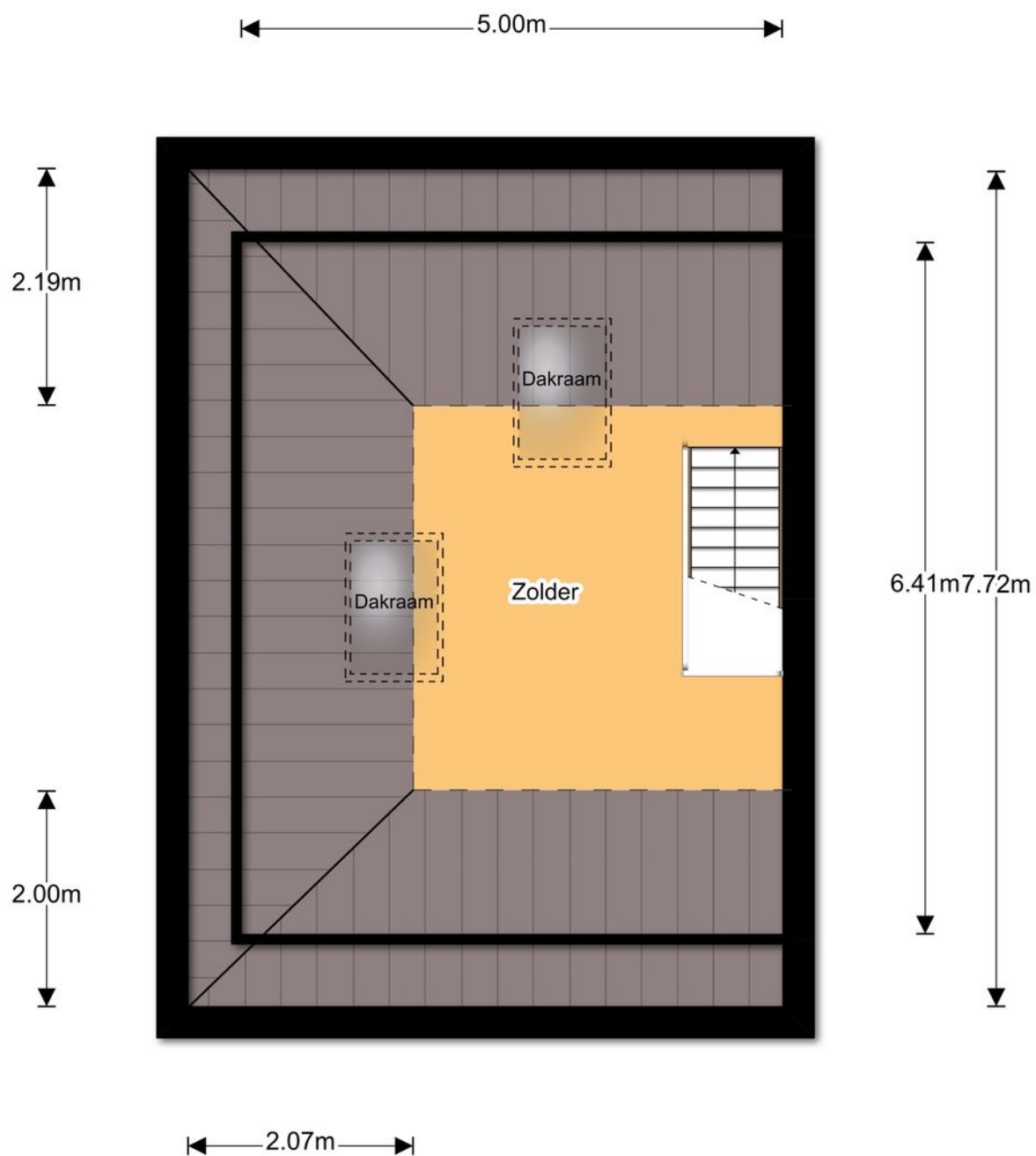
# Plattegrond



1e Verdieping



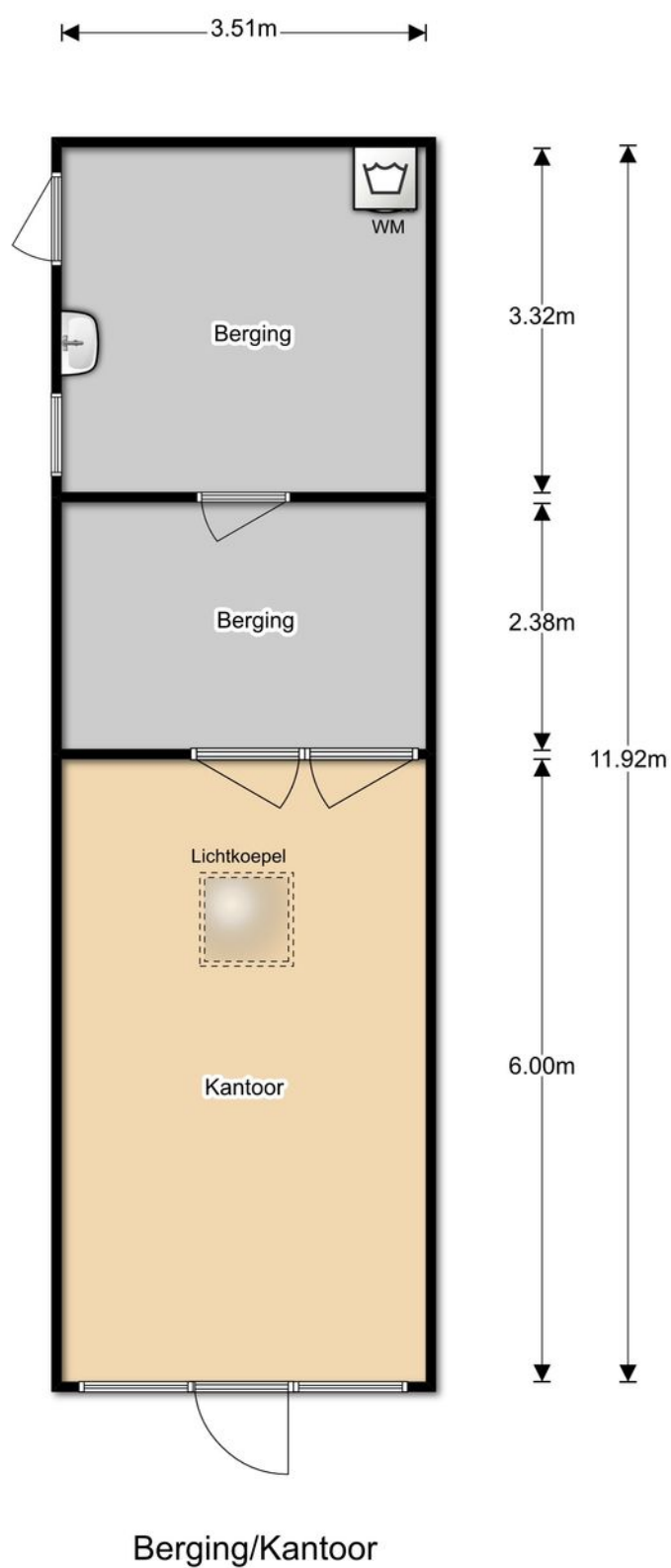
## Plattegrond



2e Verdieping



## Plattegrond



## Kadastrale kaart



gemeente  
Sectie / perceel  
Oppervlakte  
Soort

Waalwijk  
D / 625 + 1941  
243 m<sup>2</sup>  
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'





124dagen.nl



MAKELAAR



# ALLROUND MAKELAARDIJ

## Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

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

0416-666696

