

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**KERKSTRAAT 120**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 439.000,- K.K.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 439.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

### Bouw

|                |                                               |
|----------------|-----------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                |
| Bouwperiode    | 1931                                          |
| Dakbedekking   | Dakpannen                                     |
| Type dak       | Mansardedak                                   |
| Keurmerken     | Energie prestatie advies                      |
| Isolatievormen | Dubbel glas<br>Spouwmuren                     |

### Oppervlaktes en inhoud

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte             | 259 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen      | 141 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                         | 522 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte externe bergruimte | 34 m <sup>2</sup>  |

### Indeling

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

### Locatie

|         |                                      |
|---------|--------------------------------------|
| Ligging | In centrum<br>Nabij openbaar vervoer |
|---------|--------------------------------------|

### Tuin

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Type        | Achtertuint      |
| Hoofdtuin   | Ja               |
| Oriëntering | West             |
| Staat       | Goed onderhouden |

### Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | G |
|--------------|---|



## Kenmerken

### CV ketel

|            |          |
|------------|----------|
| CV ketel   | Nefit    |
| Warmtebron | Gas      |
| Bouwjaar   | 1995     |
| Combiketel | Ja       |
| Eigendom   | Eigendom |

### Uitrusting

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Warm water                           | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem                   | Centrale verwarming |
| Heeft kabel-tv                       | Ja                  |
| Tuin aanwezig                        | Ja                  |
| Telefoonaansluiting aanwezig         | Ja                  |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                  |
| Heeft schuur/berging                 | Ja                  |

### Kadastrale gegevens

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
|----------|-------------|



**Nabij het centrum gelegen vrijstaande en karakteristieke woning met vier slaapkamers, royale berging en een tuin op het zonnige westen;**

**Echt thuis op een fantastische plek.**

Je hebt ongetwijfeld een fraai beeld in je hoofd als je denkt aan je nieuwe huis. Aan je nieuwe thuis. Je denkt aan voldoende ruimte op een mooie locatie. Aan lekker veel rust en echte gezelligheid. Je denkt aan de plek waar je je direct op je gemak voelt en waar je gewoon lekker je gang kunt maken. Tegelijkertijd denk je natuurlijk ook aan het huis waarop anderen straks heimelijk een beetje jaloers zijn. Je treft het, want Kerkstraat 120 in Waalwijk staat nu te koop. De vrijstaande woning heeft vast alles waaraan je nu denkt, met zelfs vast wat extra's waarop je niet eens durfde te hopen.

De huidige eigenaars kochten de woning 28 jaar geleden. “Tijdens een toevallige fietstocht door de straat, viel het huis direct op. Na nog een paar keer passeren, zijn we gaan kijken en hadden we geen enkele twijfel. Het is ook altijd een geweldig huis gebleven. Toch gaan we nu voor een volgende stap.” Dat is dan dus jouw kans. Je hebt vast geen enkele moeite om te zien hoe dit huis uit 1931 alles heeft waarover je ooit droomde. Dat je hier het thuis vindt waar ook jij decennia lang een lekker leven hebt.

Een kleine greep uit de hoogtepunten:

- Gezelligheid en sfeer van de jaren '30
- Ruimte om te doen en laten wat je wilt
- Privacy die je je vrij laat voelen
- Wonen op een fantastische plek in Waalwijk

**Direct thuis**

Thuis heb je de ruimte om lekker je gang te kunnen gaan. Dat is hier geen enkel probleem. In de woonkamer en de keuken ben je fijn samen en op de bovenverdiepingen heb je vier slaapkamers én zolder met vaste trap. Zo heb je de luxe van en-en in plaats van of-of. “We wilden heel graag een mooie grenen vloer in de woonkamer. Uiteindelijk vonden we wat we zochten. Quatre Vingt heette onze vloer, naar de minimale leeftijd toen. Dat betekent dat hij nu op zijn minst 108 jaar oud is.” Een vloer met een verhaal en een ziel, als een mooie toevoeging op de toch al bijzonder fijne sfeer in huis. Het glas in lood, de bedstede in een van de slaapkamers, de fraaie terrazzo vloer in de hal... Alles ademt het gevoel van toen. Alles is ook keurig onderhouden. Je hoeft niet veel te doen om te kunnen verhuizen. Zet je eigen meubels en andere spullen binnen en je voelt je direct thuis. Zonder enige moeite.



### **Ideale locatie**

De Kerkstraat is misschien wel een van de mooiste straten van Waalwijk. Het is er niet te druk en heerlijk groen. Het is de straat waar je, zodra je hem inrijdt, denkt: "Yes, ik ben er weer." Je bent ook overal vlakbij. De supermarkt, de basisschool, het centrum van Waalwijk en zelfs de snelweg naar ergens anders zijn binnen je handbereik. Veel dichterbij, in je ruime tuin op het westen, heb je een heerlijke plek om gewoon even helemaal niks te doen. Om samen met je gezin of je bezoek te genieten van het moment. Als een fraaie bonus is er nog de grote dubbelsteense schuur in de tuin, waar je alle ruimte hebt om spullen op te slaan, te klussen of je over te geven aan een hobby.

### **Alles voor het lekkere leven**

Kerkstraat 120 in Waalwijk staat te koop. Voor 439.000 Euro is het jouw nieuwe huis. Je nieuwe vrijstaande thuis, met de ruimte om te doen wat je wilt doen en de privacy om je niet door anderen tegen te laten houden. Ga vooral eens kijken. Echt fijn wonen moet je zelf voelen. De bezichtiging laat je zien dat dit de plek is waar je je direct op je gemak voelt, in een straat waar iedereen wel zou willen wonen. De ronde door de woning geeft je de wetenschap dat dit het is. Dat je hier alles hebt gevonden voor het lekkere leven dat je voor jezelf en de jouwen voor ogen hebt. Veel plezier!

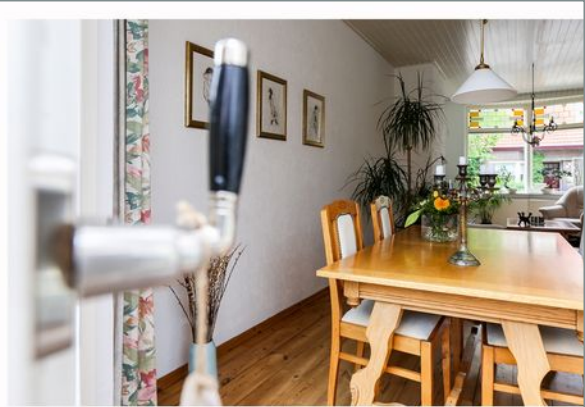
### **Algemeen:**

- Gelegen nabij het centrum van Waalwijk;
- Voorzien van een uitbouw en opbouw;
- Mooi aangelegde en privacy volle achtertuin van circa 16x8m;
- Geheel voorzien van dubbelglas;
- Schilderwerk aan de buiten -en binnenzijde is in 2018 uitgevoerd;
- Beschikt over een bijgebouw/berging van ca. 34m<sup>2</sup>;
- Voorzien van originele details zoals; deuren, granito vloer en glas in lood ramen;
- Beschikt over een inbraak alarmsysteem;
- CV-ketel van Nefit is uit 1995;

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



































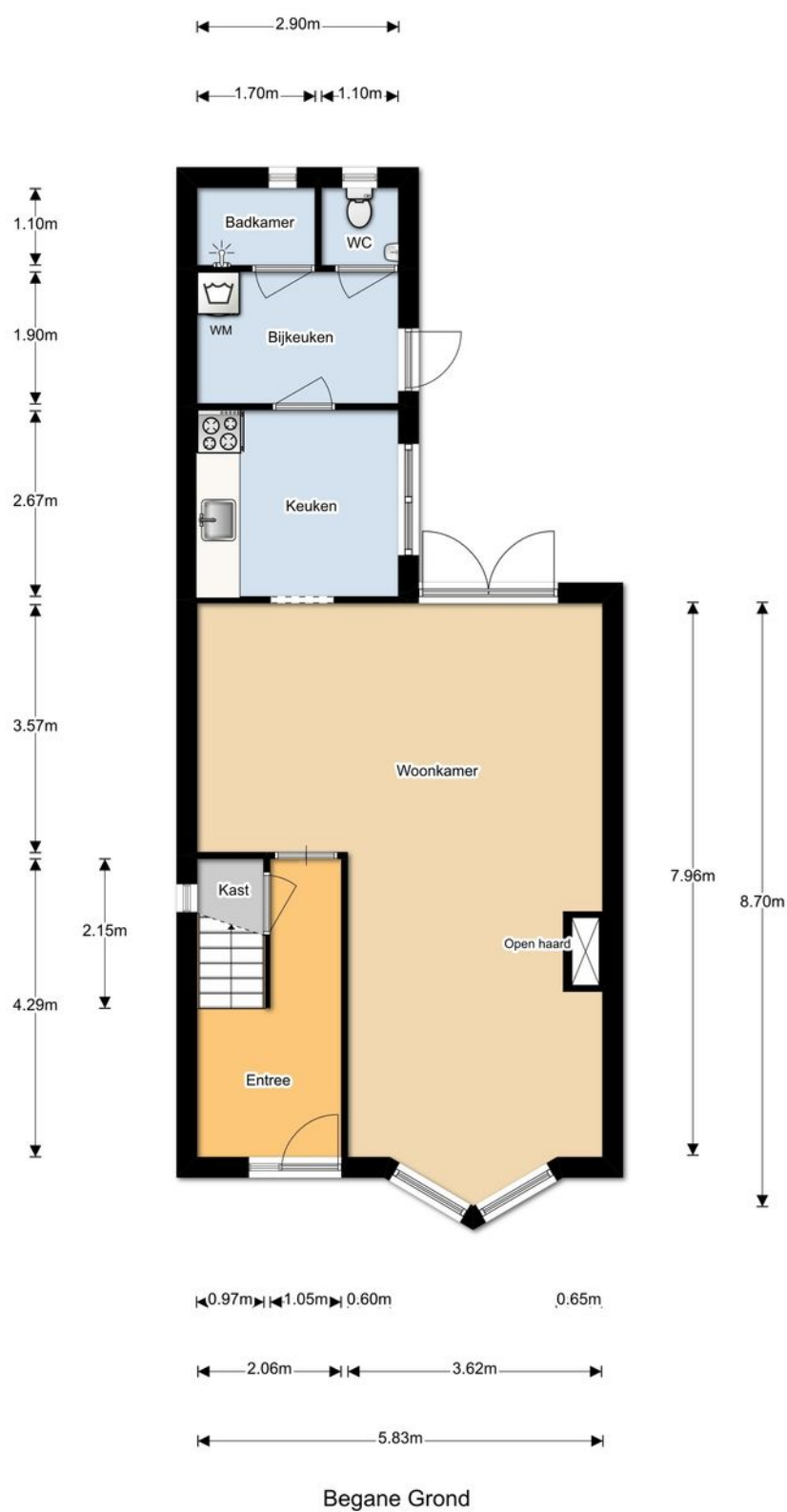




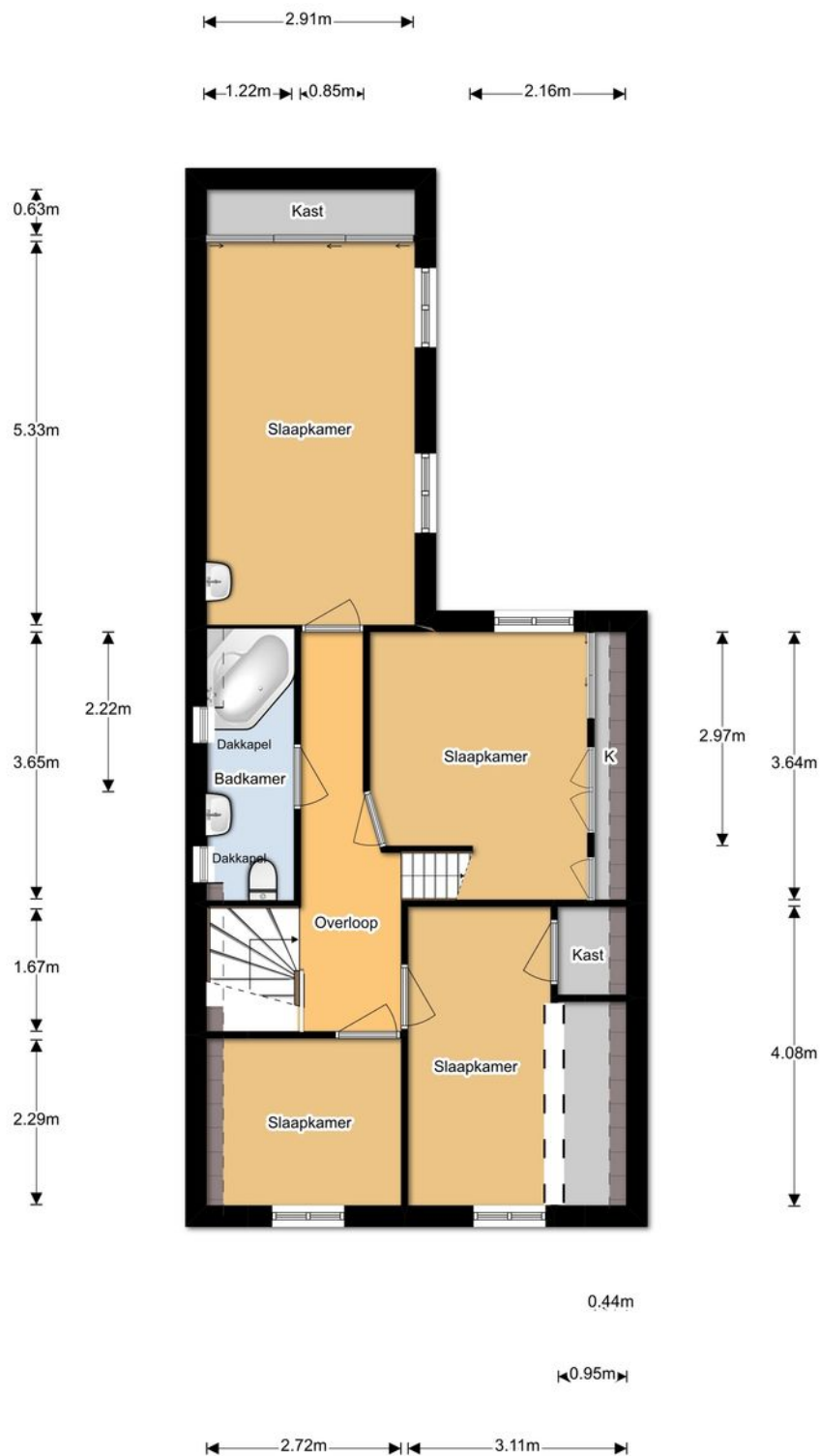




## Plattegrond



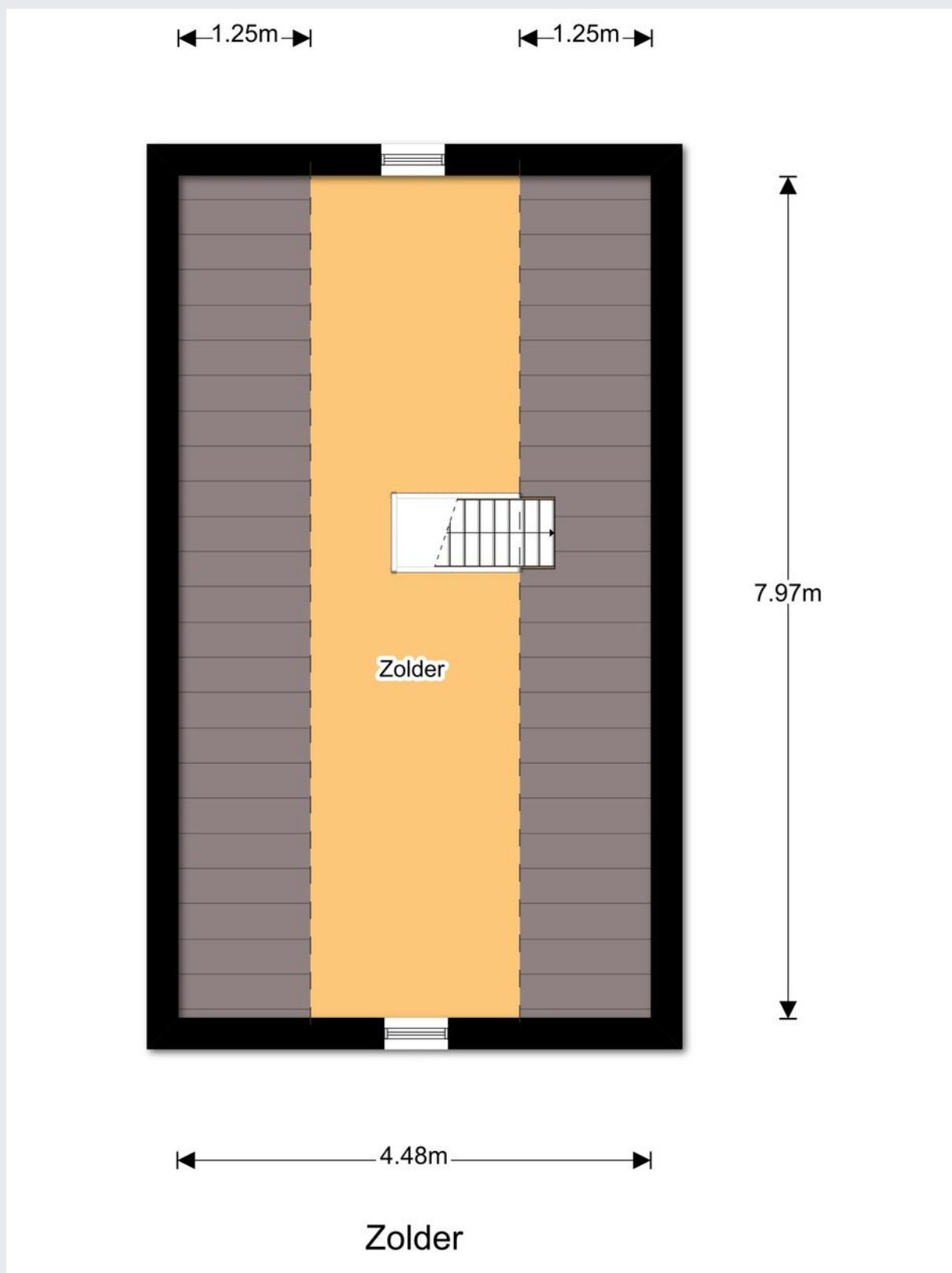
# Plattegrond



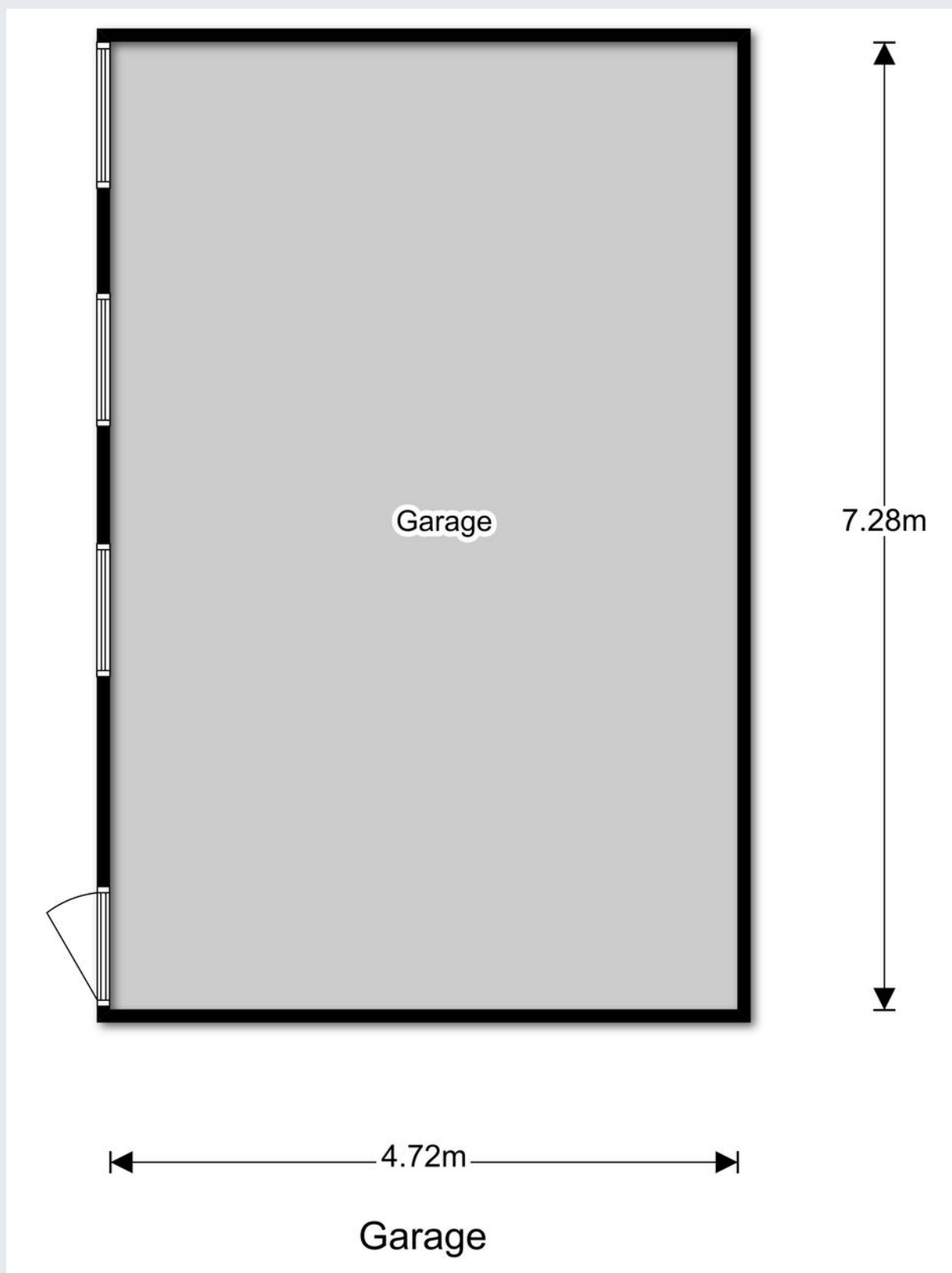
Verdieping



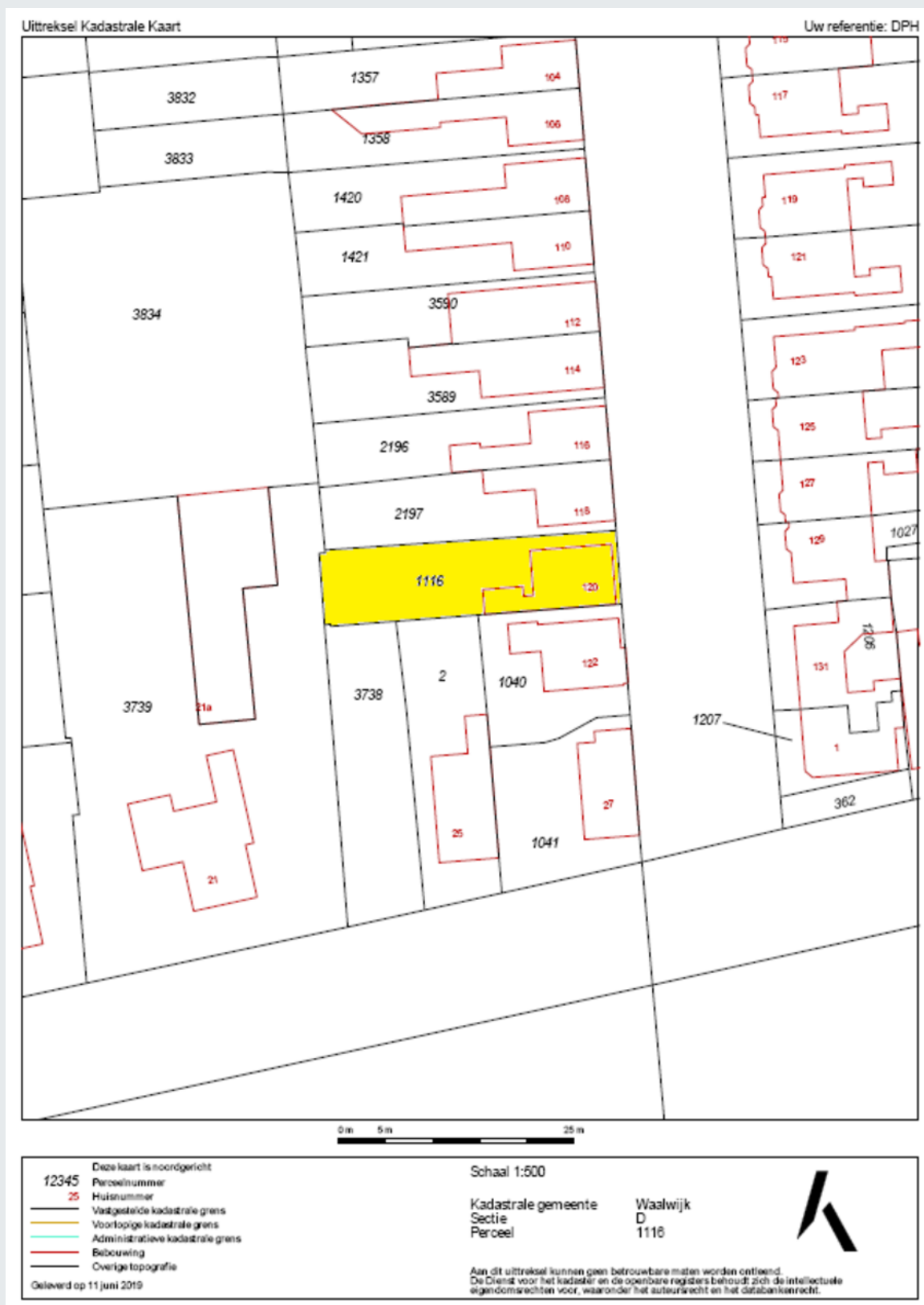
## Plattegrond



## Plattegrond



## Kadastrale kaart



gemeente  
 Sectie / perceel  
 Oppervlakte  
 Soort

Waalwijk  
 D/1116  
 259m<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

