

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

POELRUITSTRAAT 20

WAALWIJK



Vraagprijs € 385.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl
wout@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 385.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object tussenwoning

Woonlagen

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1962

Dakbedekking Pannen, bitumen

Type dak Zadeldak, platdak

Isolatievormen Spouwmuur, dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 107 m²

Inhoud 412 m³

Perceeloppervlakte 102 m²

Indeling

Aantal slaapkamers 4

Aantal kamers 6

Energieverbruik

Energie label C

CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel

Bouwjaar 2018

Combiketel ja

Eigendom eigendom

Tuin

Ligging



Ruim uitgebouwde en opgebouwde middenwoning met vier slaapkamers, een aparte eetkamer en een ruime berging.

Als dé kans voor het grijpen ligt.

Je zoekt die ene buitenkans. Waarom zou je het ook voor minder doen? Je nieuwe thuis moet niets minder dan spectaculair zijn. Ook als het misschien wel je eerste eigen huis is. Dan is het bijzonder goed nieuws dat Poelruitstraat 20 in Waalwijk nu te koop staat. De woning heeft alles wat je op je wensenlijst hebt staan en wellicht zelfs wat meer. Het is het huis dat je verrast. Iedere dag opnieuw. Door het zo lekker ruim is, je alle privacy geeft die je nodig hebt. Doordat de sfeer echt heel erg prettig is. Maar vooral ook omdat al die dingen straks gewoon van jou kunnen zijn. De kans ligt voor het grijpen. Dat is dan ook alles dat je even moet doen.

De huidige bewoners wonen al 24 jaar in het huis. Ze hebben er gewoond met hun vier kinderen, maar toch zetten zij hun woning nu te koop. "We hebben het van boven naar beneden verbouwd. Nu is het eigenlijk af, maar hebben ze weer een nieuwe uitdaging op het oog." Zie je je kans? Die unieke kans? Vast wel. Dat kan je zelfs niet veel moeite kosten. Het enige waar je wellicht rekening mee moet houden, is dat je niet de enige bent die ziet dat de woning alles heeft om nog jarenlang gelukkig in te kunnen zijn.

Definitie van verrassing

Loop de woning binnen en je ziet direct wat de definitie van "verrassen" is. Zoveel ruimte vermoed je met de beste wil van de wereld niet. Een woonkamer waar je heerlijk knus je zithoek kunt hebben. Daarna kom je in de royale keuken die overgaat in een royale eetkamer. Heerlijk veel plek om gewoon lekker van het leven te genieten met familie en vrienden. De ruime badkamer zit achter de eetkamer, dit komt omdat de vorige bewoner beneden de slaapkamer had. Ook boven is het verrassend. "We hebben één van de drie slaapkamers uitgebouwd drie goede slaapkamers te creëren op de eerste verdieping. Wat voorheen de badkamer was is nu waskamer en toilet. De zolder is helemaal afgewerkt en voorzien van een nok verhogende dakkapel, de vierde slaapkamer dus!

Je eigen stukje paradijs

Geen zin in een grote verbouwing? Perfect, de huidige bewoners hebben alle grote verbouwingen al gedaan. De elektra is volledig vervangen, de gevels zijn opnieuw opgemetseld én geïsoleerd. Ook de zolder is geïsoleerd en de woning is volledig voorzien van dubbele beglazing.

Alles gevonden

385.000 Euro. Dat is de vraagprijs voor Poelruitstraat 20 in Waalwijk. Echt waar. Voor dat bedrag koop je heel veel huis en nog meer thuis. Je koopt er lekker veel privacy mee



en een plek om je bezoek vol trots te ontvangen. Maak snel een afspraak voor die ene bezichtiging. Die ene bezichtiging die je laat zien dat juist dit huis jouw ideale thuis is. Dat dé kans voor het grijpen ligt en je klaar bent met zoeken omdat je alles hebt gevonden.

Algemeen:

- Voorzien van vier slaapkamers;
- Alle elektra is vervangen in de gehele woning;
- De voor en achtergevel zijn opnieuw opgemetseld en geïsoleerd;
- De woning is voorzien van rolluiken;
- De tuin is gelegen op het westen;
- De Cv-ketel is van bouwjaar 2018;
- Er is een zeer royale uitbouw en opbouw;
- De zolder beschikt over een nok verhogende dakkapel en is geïsoleerd;
- De mogelijkheid bestaat om op de begane grond te slapen:
- De badkamer is op de begane grond, wat voorheen badkamer was op de eerste verdieping is nu wasruimte en toilet.



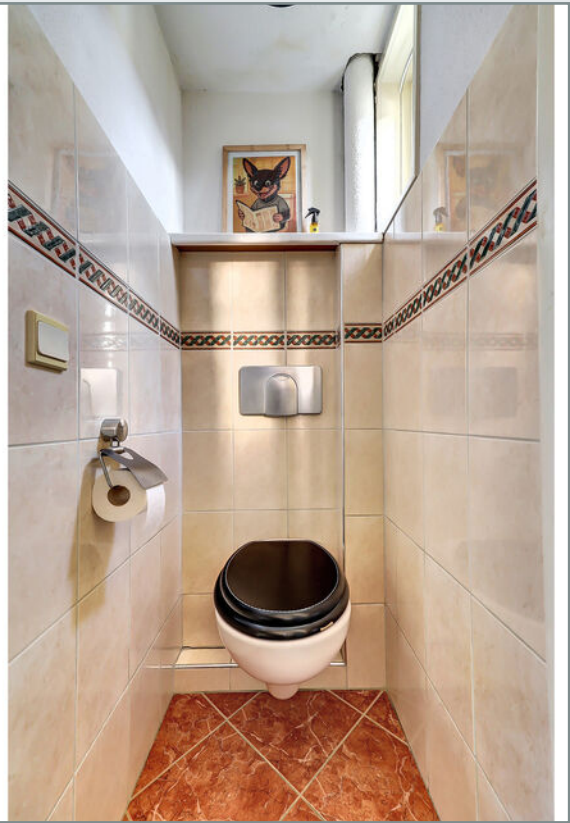






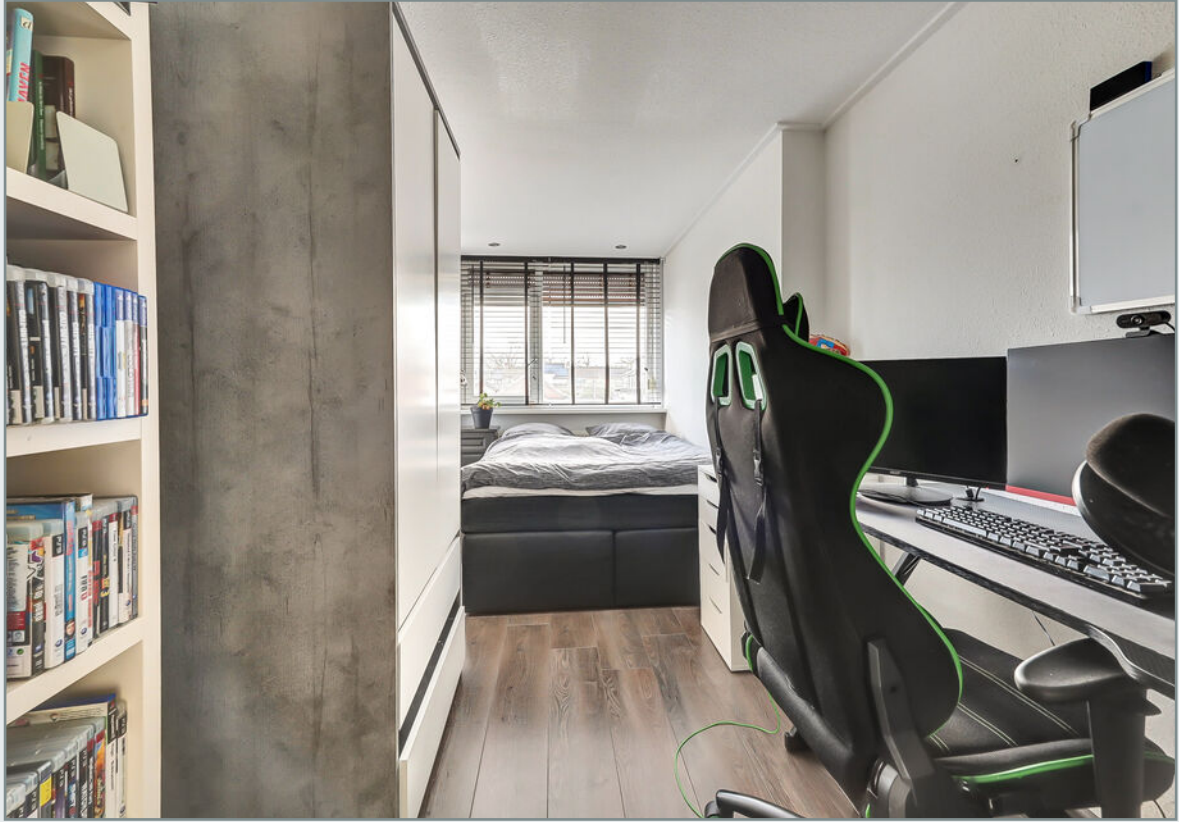














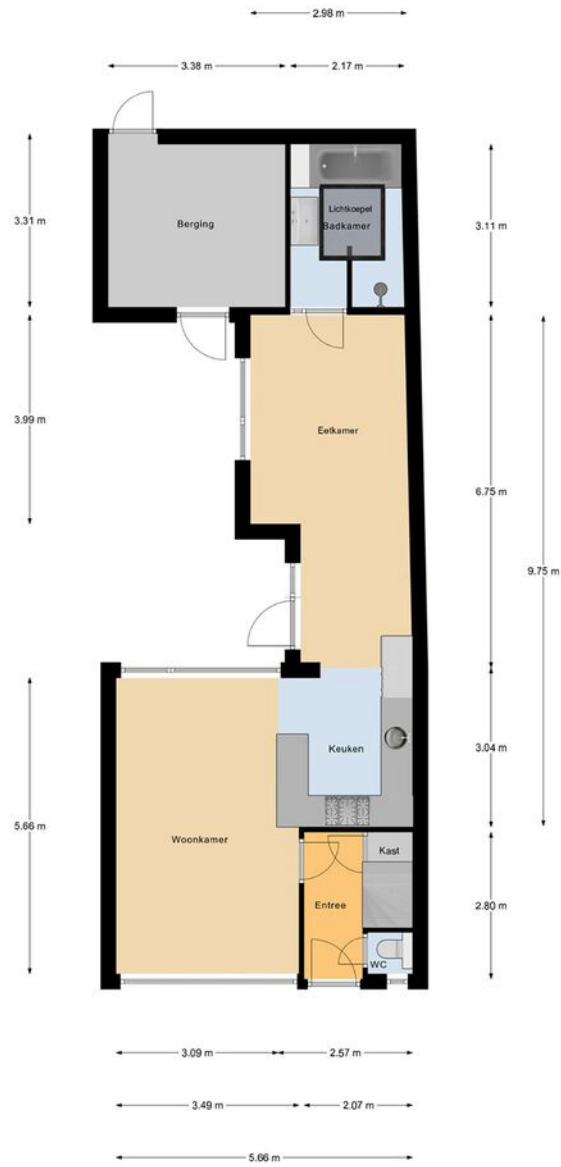








Plattegrond



Begane Grond



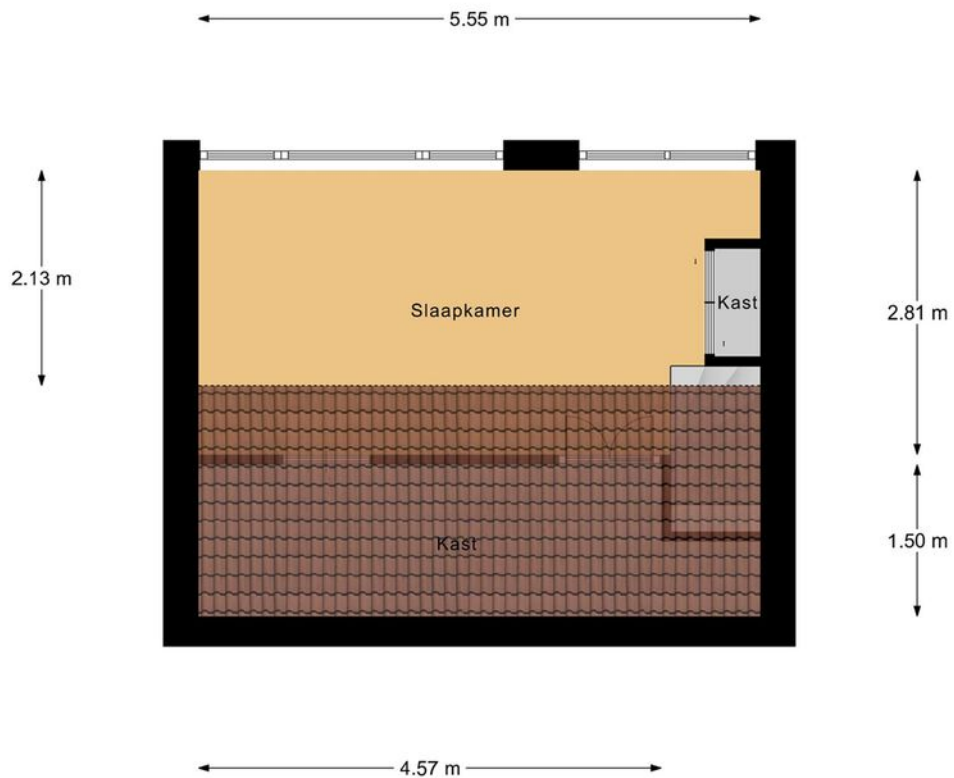
Plattegrond



1e Verdieping



Plattegrond



2e Verdieping



Plattegrond



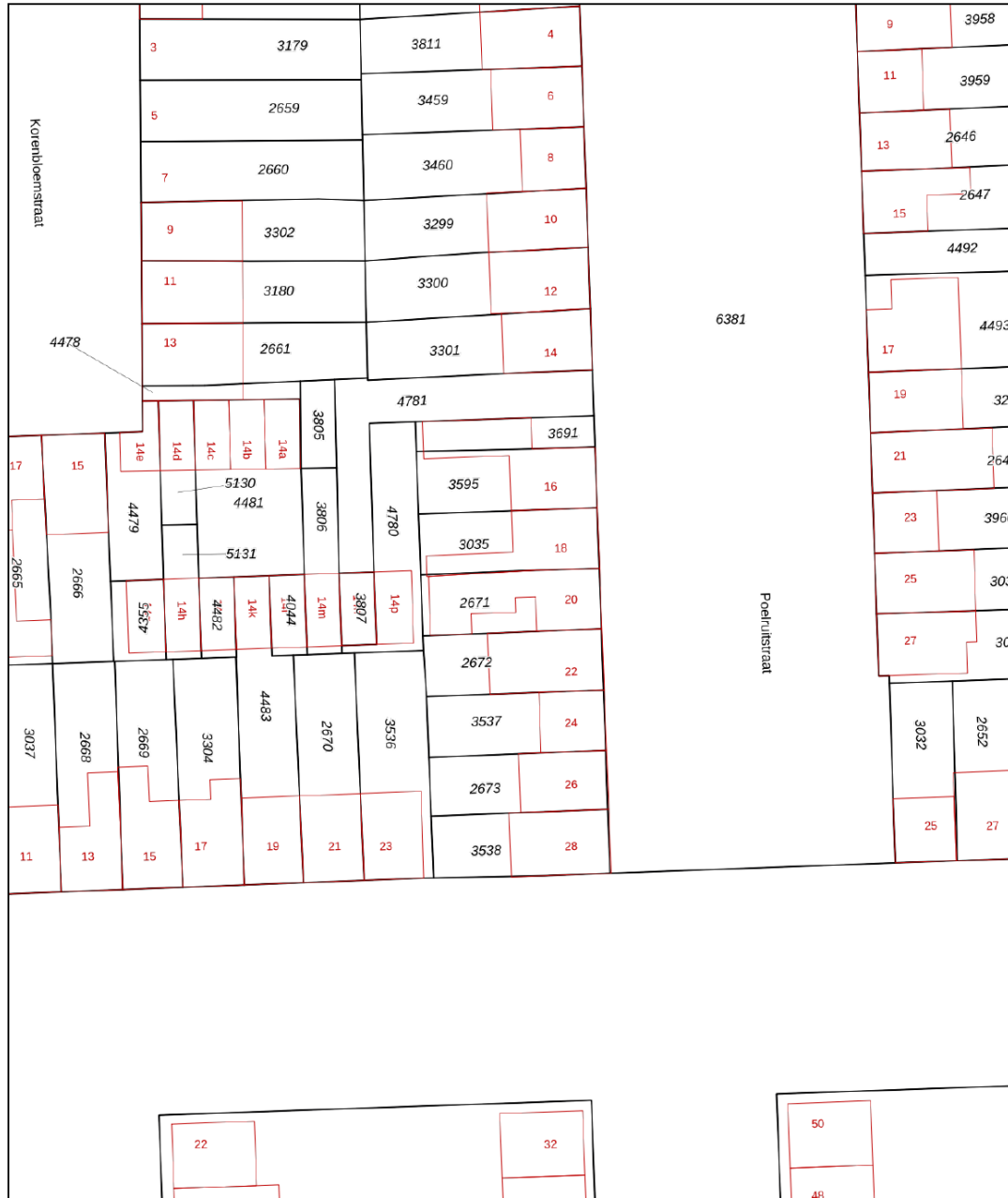
Begane Grond Tuin




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wm25



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Waalwijk	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	E
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2671
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Gemeente
Sectie / perceel
Oppervlakte
Soort

Waalwijk
E / 2671
102 m²
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

0416-666696

