

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

MADELIEFSTRAAT 4

WAALWIJK



Vraagprijs € 395.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1967
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	86 m ²
Inhoud	326 m ³
Perceeloppervlakte	129 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	west
---------	------



Recent gemoderniseerde, perfect afgewerkte en volledig uitgebouwde woning met een nieuwe woonkeuken, vier slaapkamers en een tuin op het zonnige westen met een afsluitbare overkapping.

Waarom zou je het voor minder doen?

Madeliefstraat 4 in Waalwijk staat nu te koop. Dat mag nieuws heten. Vooral omdat het je laat zien dat je het niet voor minder hoeft te doen dan iets heel moois. Je nieuwe thuis moet aan alle randvoorwaarden voldoen om je een gelukkig leven te laten hebben. Dat is nogal wat, maar deze woning laat je zien dat het kan. Alles wat je zoekt onder één dak.

"Ons huis heeft nog steeds alles wat we willen. Toch willen we graag een volgende stap maken en nu lijkt ons het ideale moment." Daar kun jij je vast helemaal in vinden. Dan kan het je vast niet veel moeite kosten om te zien dat juist deze woning je die mogelijkheid geeft. De kans om geen concessies te hoeven doen. Om gewoon iedere dag op het moment thuiskomt weer het gevoel te hebben dat je het allemaal goed voor elkaar hebt. Dat kan nu dus.

Lekker je gang gaan

Omdat je het niet voor minder hoeft te doen, heeft de woning uit 1967 niet alleen vier slaapkamers. "We gebruiken de zolder nu als logeer- en werkkamer, maar eigenlijk kun je er alles doen. Door de dakkapel heb je er bovendien lekker veel licht. Zo heb je allemaal de eigen plek die je op gezette tijden even nodig hebt én wellicht nog ruimte over voor je werk, je hobby, om te spelen of wat dan ook. Omdat het leven niet altijd of-of hoeft te zijn, heb je in de woonkamer en de woonkeuken juist alle ruimte om lekker samen te zijn. "De vernieuwde woonkeuken in de aanbouw is echt een uitkomst. "Toen wij het kochten was de keuken al uitgebouwd en in 2023 hebben wij de uitbouw uitgebreid over de hele breedte". Je hebt niet veel inbeeldingsvermogen nodig om te zien hoe je lekker je gang kunt gaan met zoveel ruimte.

Direct thuis

Je bent op zoek naar een volgende stap. Wellicht heb je geen zin om eerst bergen werk te verzetten. Ook dan ben je spekkoper in dit huis. Alles is keurig netjes onderhouden en afgewerkt. Zo kun je je spullen binnenzetten, je schoenen uitschoppen, op de bank ploffen en beginnen met wonen in je nieuwe thuis. Het enige dat je eventueel nodig hebt, zijn wat blikken verf en een paar kwasten om de sfeer in huis helemaal naar je eigen smaak te maken.

Je eigen plek in de zon

"We wonen hier in een fijne wijk. We hebben alles in de buurt." Je woont bovendien op een mooie plek om het helemaal af te maken heeft de woning een fijne tuin op het westen. "Met de openslaande deuren in de woonkamer is het in de zomer buiten en



binnen erg lekker. Waarom zou je het voor minder doen? Je eigen plek in de zon is ook belangrijk. Om van je huis het thuis te maken waar je graag bent en je bezoek trots ontvangt.

Alles voor het leven dat je jezelf gunt

Madeliefstraat 4 in Waalwijk staat te koop voor 395.000 Euro. Voor dat bedrag koop je niet zomaar een woning. Ga gewoon eens kijken. De afspraak voor een bezichtiging is zo gemaakt en de rondgang laat je het antwoord zien op de vraag waarom je het voor minder zou doen. Dat antwoord is heel eenvoudig: niet. Omdat dat hier helemaal nergens voor nodig is. Je voelt je er direct thuis en hebt alles voor het leven dat je jezelf gunt.

Algemeen:

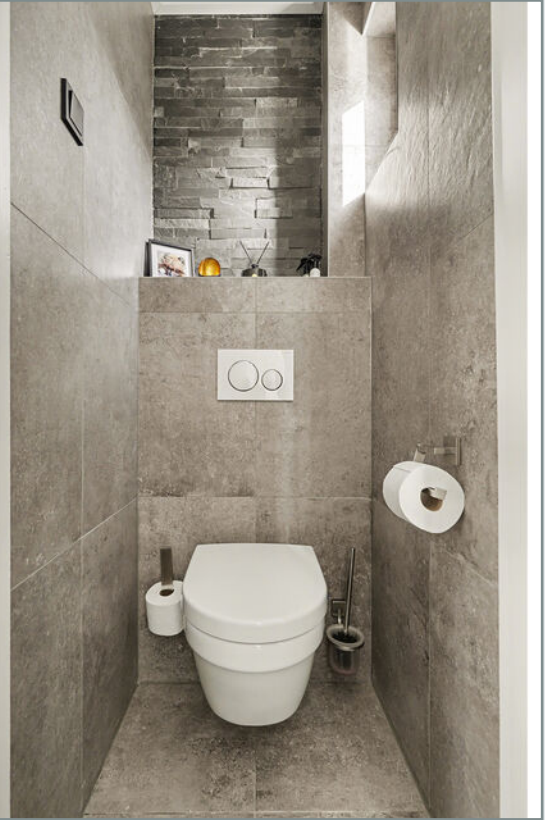
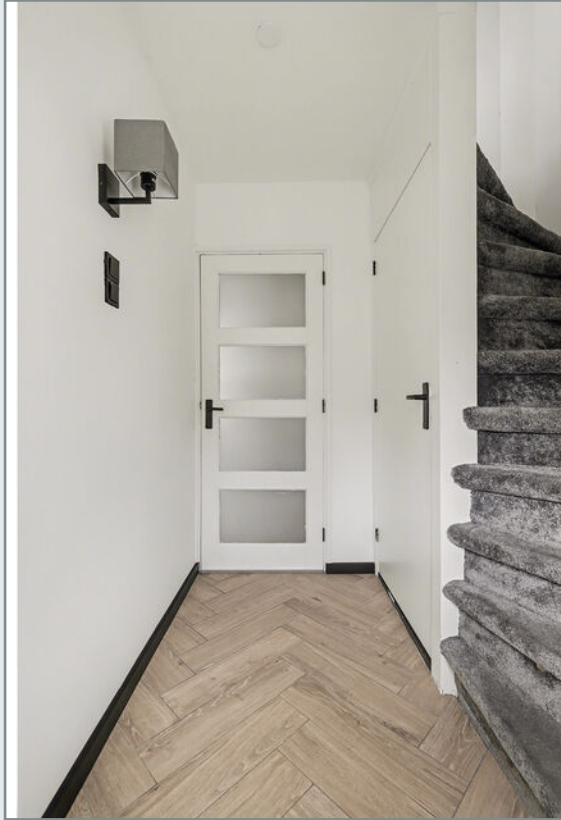
- De woning beschikt over vier slaapkamers;
- De woning ligt nabij scholen, sportvoorzieningen, het Lido en winkelcentrum Bloemenoord;
- Het algehele onderhoud van de woning is zeer goed;
- Woonkeuken is vernieuwd in 2023;
- De woning is in 2023 uitgebouwd;
- Omdat de nokhoogte op de tweede verdieping lager is dan 2 meter, is deze verdieping niet meegenomen in de woonoppervlakte (zie meetrapport);
- De tuin is gelegen op het zonnige westen en is ca. 8,44m x 5,40m breed;
- In 2024 is de schuur en overkapping gerealiseerd;
- Er is een definitief energielabel C, deze is geldig tot 2036;
- Aanvaarding is in onderling overleg.

Interesse in deze moderne woning? Neem dan contact op met ons kantoor in Waalwijk via 0416-666696.



























Plattegrond



Begane Grond



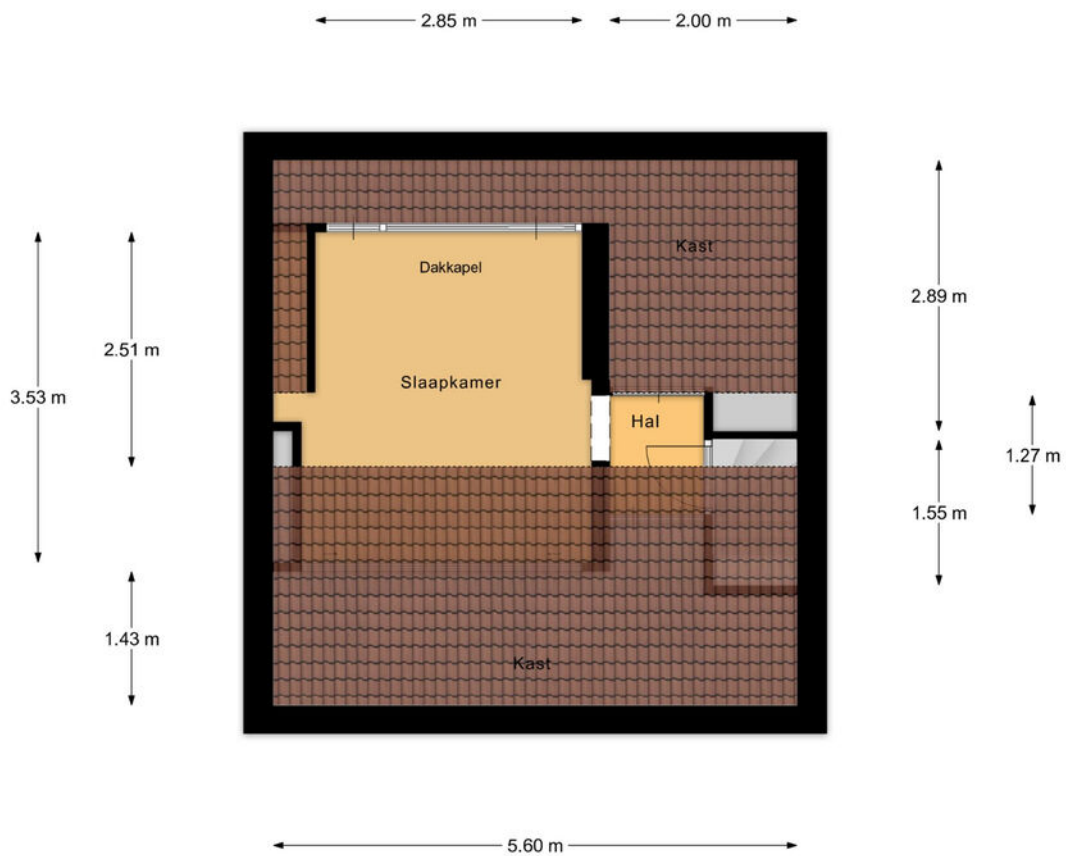
Plattegrond



1e Verdieping



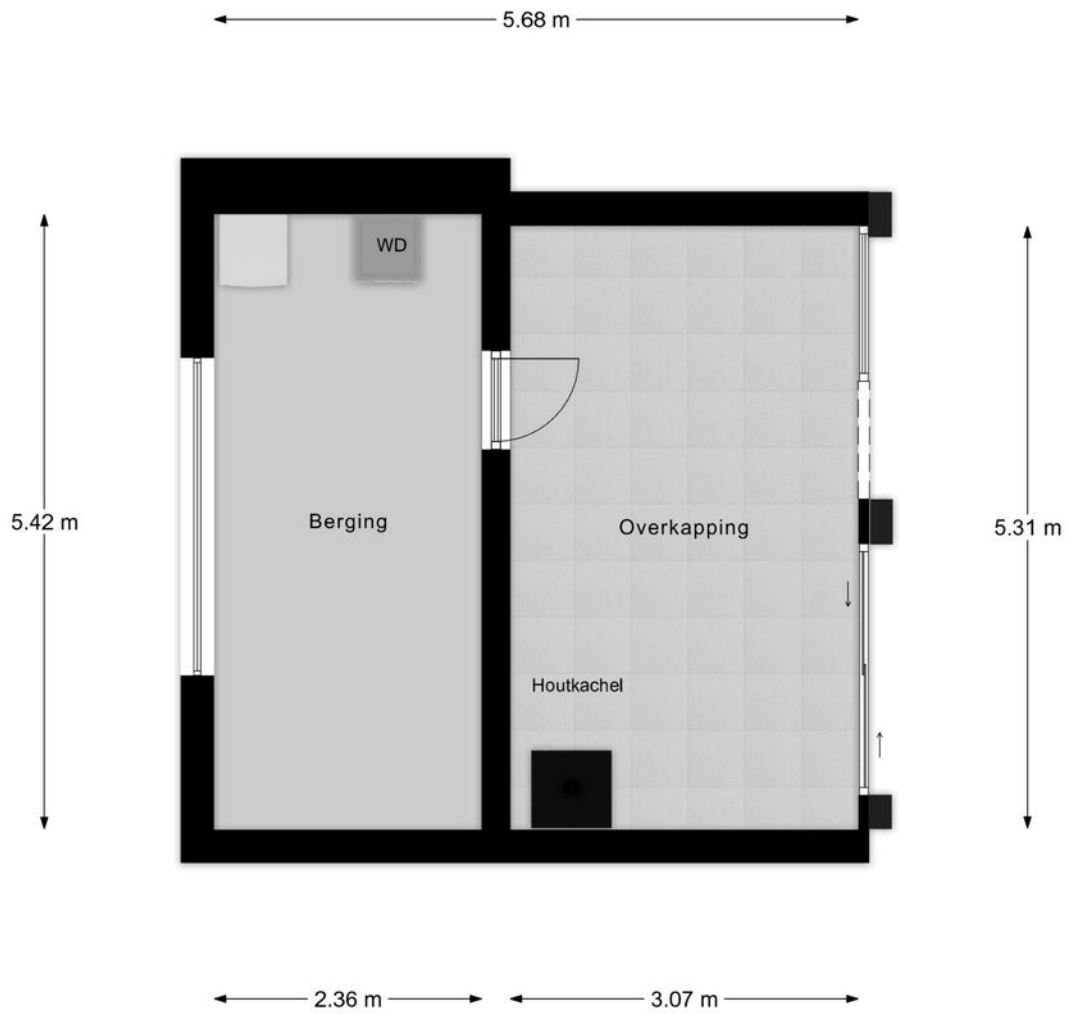
Plattegrond



2e Verdieping



Plattegrond



Garage




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Madeliefstraat 4



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waalwijk	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2608	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	E / 2608
Oppervlakte	129 m ²
Soort	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 hypotheek, 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

