



**Remco Olden**  
Lommers Makelaars

**Goed onderhouden vrijstaande woning**

**Top locatie**

**Authentieke details**

**Royale aanbouw**

**Mr. van Coothstraat 57**

5141 ER Waalwijk

# Kenmerken

|                    |                          |                        |
|--------------------|--------------------------|------------------------|
| Woonoppervlakte    | <b>158 m<sup>2</sup></b> | • Nefitt CV-ketel 2015 |
| Perceeloppervlakte | <b>355 m<sup>2</sup></b> | • Vloerverwarming      |
| Inhoud             | <b>586 m<sup>3</sup></b> |                        |
| Externe bergruimte | <b>53 m<sup>2</sup></b>  |                        |
| Bouwjaar           | <b>1931</b>              |                        |
| Energieklasse      | <b>C</b>                 |                        |





# Begane grond

Bij binnenkomst valt direct het karakter van de woning op dankzij de voordeur met glas-in-loodramen. In de hal bevinden zich de meterkast en de toiletruimte. Via een stijlvolle tussendeur met glas in lood bereikt u de woonkamer. Deze sfeervolle leefruimte is voorzien van een massief eikenhouten vloer, een erker en een gashaard. De woonkeuken staat in open verbinding met de woonkamer via dubbele taatsdeuren.

De keuken is uitgevoerd in een hoogwaardige Bulthaup-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, stoomoven, Quooker, inductiekookplaat en afzuigkap. Het kookeiland met houten werkblad beschikt daarnaast over een koelkast in ladevorm en een extra inductiekookplaat. Aansluitend bevindt zich de eetkamer met dubbele openslaande deuren naar de tuin.

De aanbouw, waarin de keuken en eetkamer zijn gerealiseerd, is voorzien van vloerverwarming en een tegelvloer. Dankzij de grote lichtstraat geniet deze ruimte van veel natuurlijk daglicht. Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken met toegang tot de tuin en de opstelling van de cv-ketel.









# Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een inloopkast, airconditioning en een balkon. Deze kamer staat in directe verbinding met de badkamer en heeft een eigen toegang tot deze ruimte. De inloopkast kan desgewenst worden omgevormd tot extra slaapkamer. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee ruime slaapkamers

De badkamer is compleet ingericht met een douche, dubbele wastafel met meubel, toilet en handdoekradiator. De natuurstenen vloer is voorzien van vloerverwarming. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Op de eerste verdieping zijn momenteel 3 slaapkamers en een walk-in closet. Dit is eenvoudig weer terug te brengen naar de oude situatie waarbij er 4 slaapkamers op deze verdieping aanwezig zijn.









# Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich praktische berguimtes achter de knieschotten, een ingebouwde kast en de boileropstelling. Daarnaast is hier de vierde slaapkamer gesitueerd. Ook deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Door het aanbrengen van een dakkapel ontstaat veel extra ruimte en licht op deze 2e verdieping. Dit kan zorgen voor extra woonoppervlak en/of een betere toegankelijkheid.







# Buiten de woning

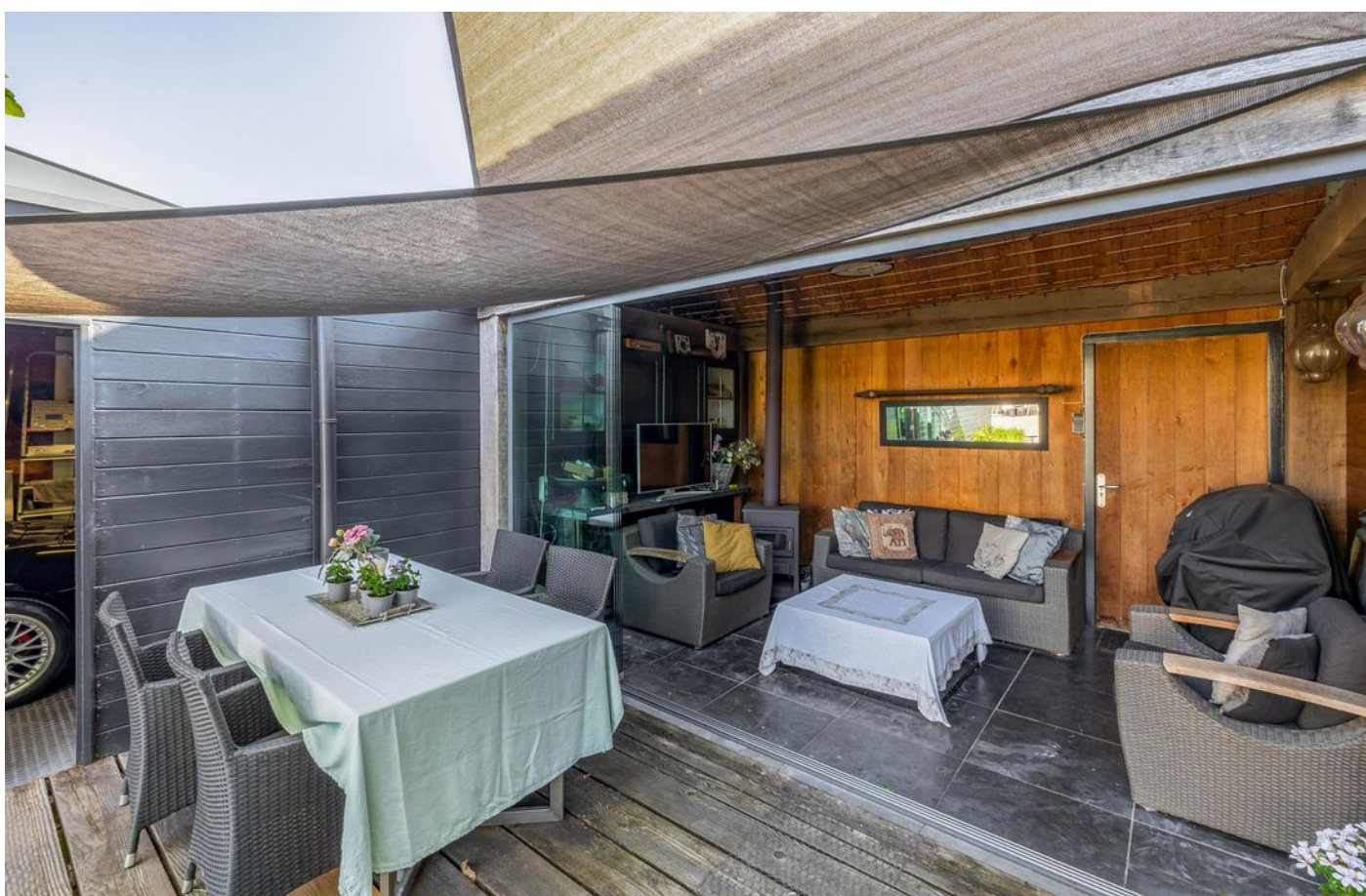
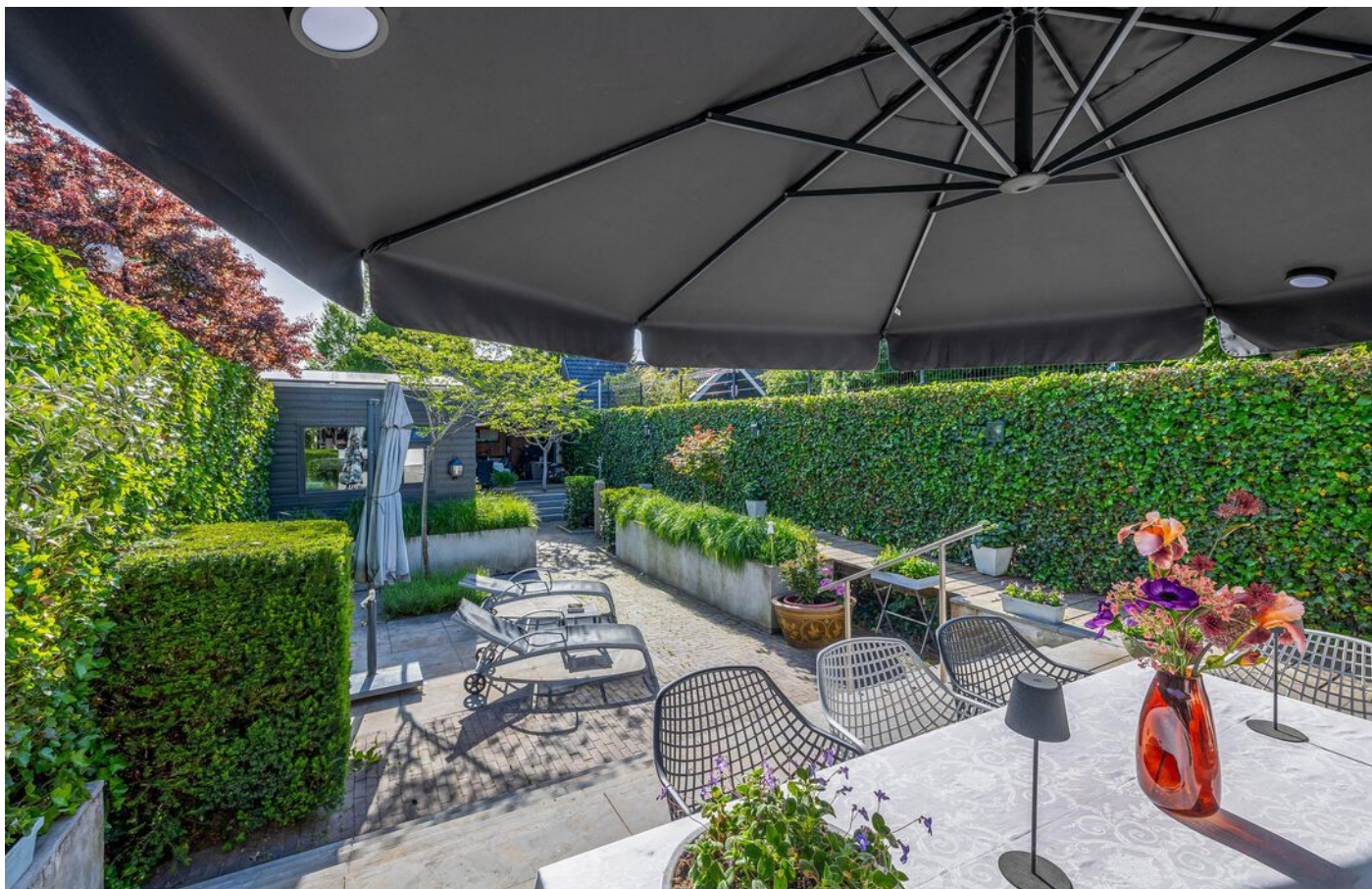
De verzorgde achtertuin ligt op het oosten en beschikt over meerdere terrassen en speelse hoogteverschillen, wat de tuin een bijzonder karakter geeft. Daarnaast is er een handige achterom aanwezig.

In de tuin staat een afsluitbaar tuinhuis met glazen schuifwanden, elektra en een houtkachel, waardoor deze ruimte het hele jaar door gebruikt kan worden.

Verder beschikt het perceel over een lange garage (plek voor 2 auto's) met elektrische roldeur en laadmogelijkheid voor een elektrische auto. Op het dak van de garage zijn bovendien 18 zonnepanelen geplaatst.

Ook de voortuin is netjes aangelegd en draagt bij aan de verzorgde uitstraling van deze karaktervolle woning.









# Plattegrond



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



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

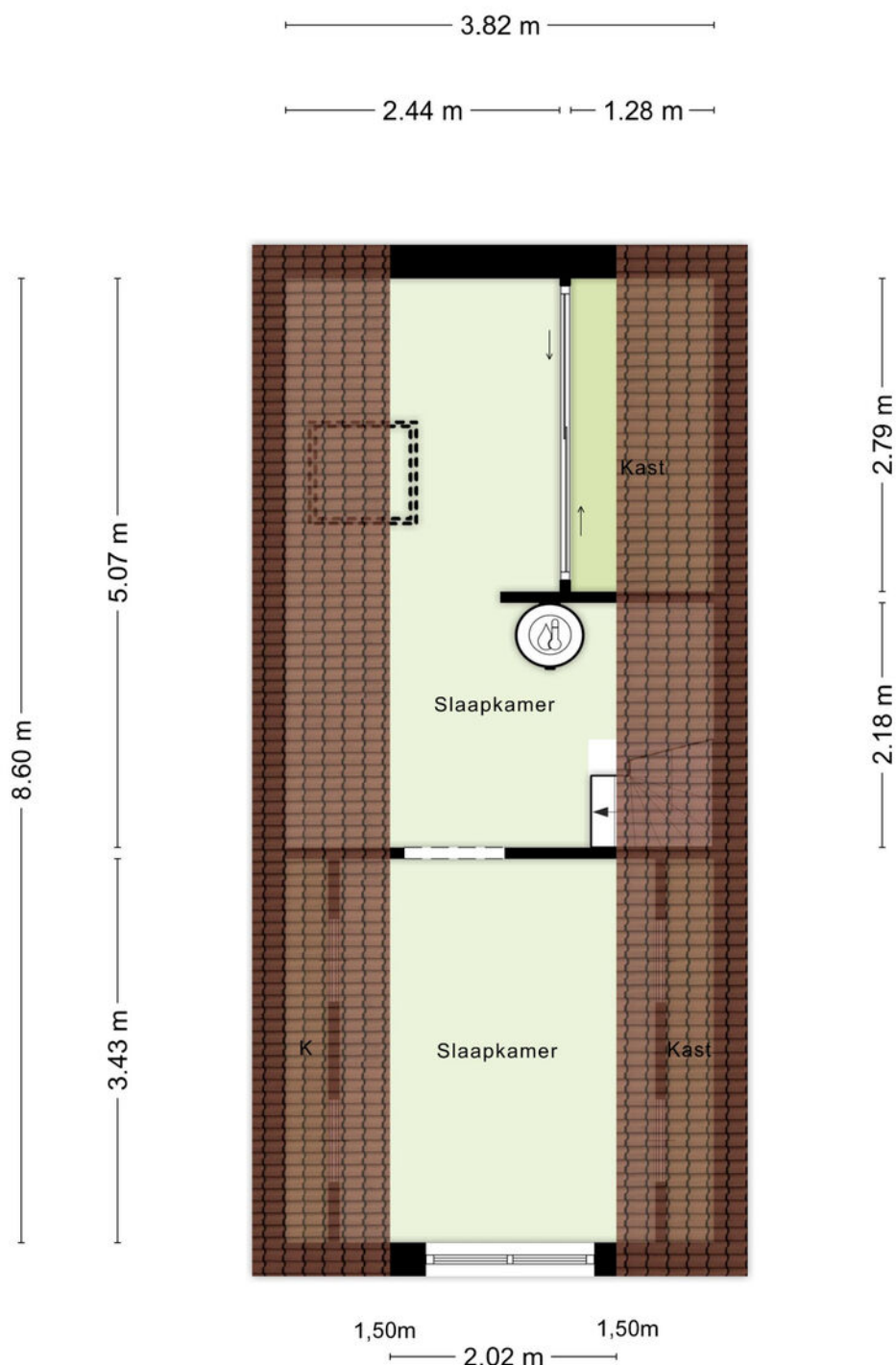


# Alternatieve plattegrond





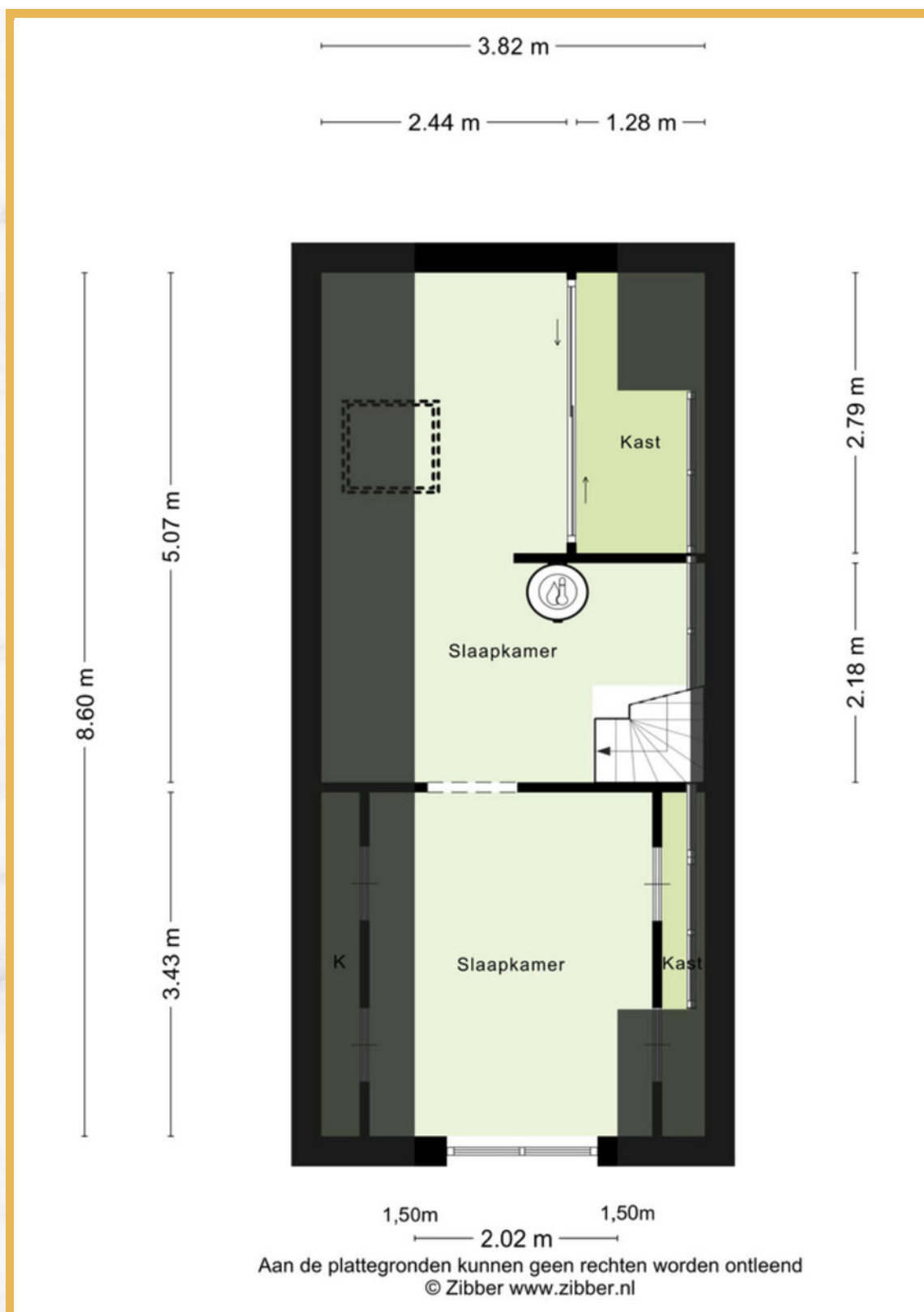
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

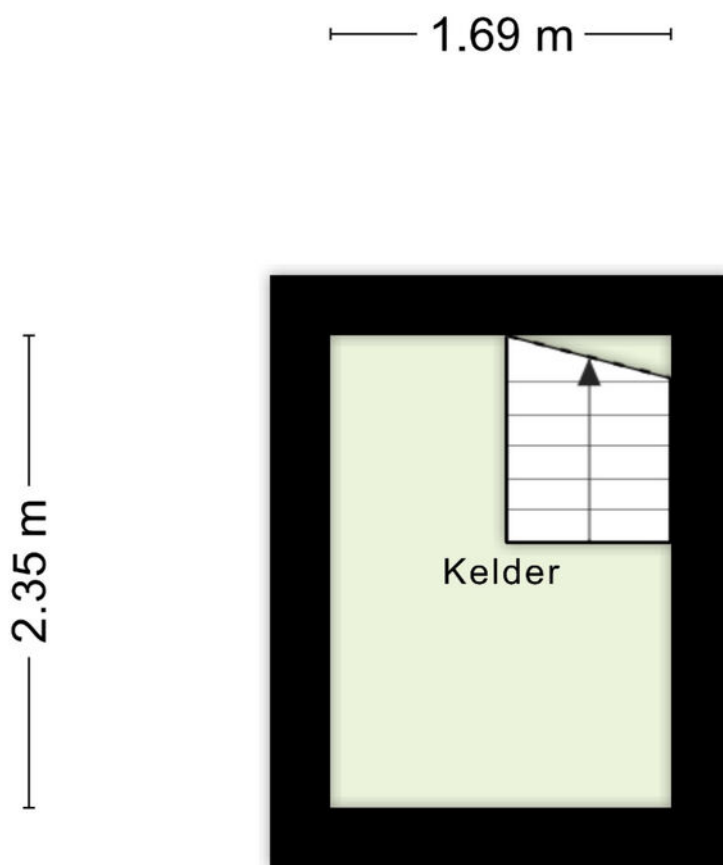


# Alternatieve plattegrond





# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

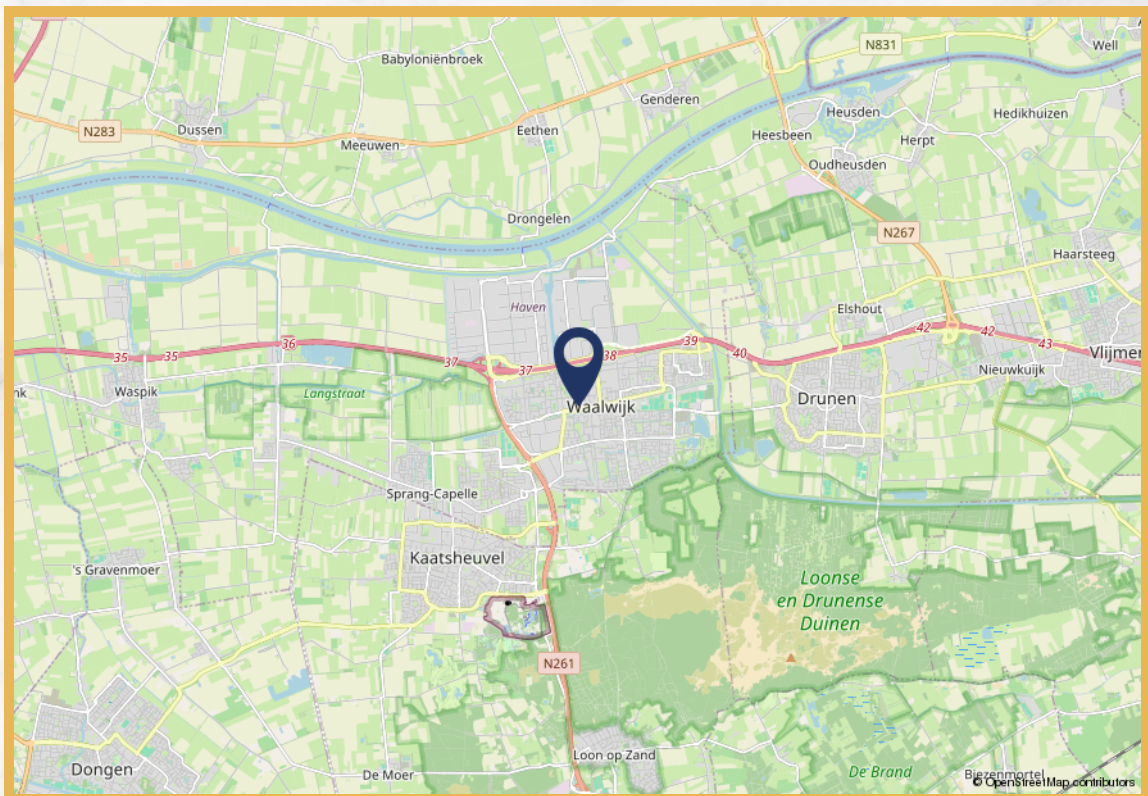
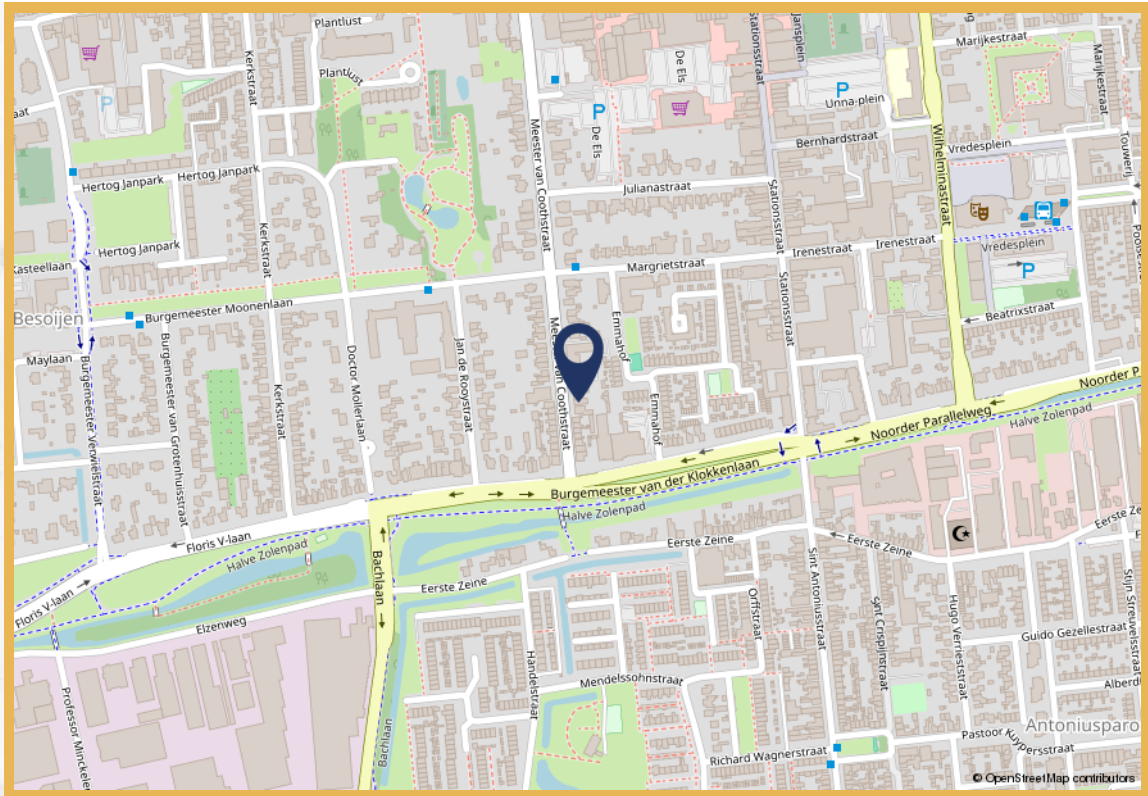


# Kadastrale kaart





# Locatie op de kaart



# Over ons

## Uw makelaar in Waalwijk, Tilburg e.o.

Mogen wij ons even voorstellen? Wij zijn een actief, vernieuwend en persoonlijk makelaarskantoor met twee vestigingen. Je vindt ons in zowel Waalwijk als Tilburg. Met een solide en servicegericht team hebben wij al honderden woningen verkocht.

Je huis verkopen doe je niet iedere dag. Dat is best spannend. Het gaat tenslotte om een heleboel geld. Om te voorkomen dat je iets over het hoofd ziet, of niet alles uit de onderhandeling haalt is het raadzaam om je uitvoerig en professioneel te laten adviseren.

Goed nieuws: Remco Olden Lommers Makelaars blinkt uit in het verkopen -en aankopen- van woningen. Ons kantoor maakt deel uit van de Lommers Makelaarsorganisatie. Wij maken optimaal gebruik van dit netwerk en de onderscheidende verkooptools om jouw woning te verkopen. Op [www.ouden.nl](http://www.ouden.nl) laten wij graag zien wat wij bedoelen met: 'De makelaar die méér in huis heeft'.



Ben je nog niet zover dat er een bord in de tuin moet komen en wil je eerst weten wat jouw huis waard is binnen de huidige woningmarkt? Vraag dan een kosteloze en vrijblijvende waardebeoordeling van jouw woning aan.

Besluit je vervolgens om te verkopen en is er een nieuwe droomwoning in zicht, dan heb je een financiering nodig. Ook hier kunnen we je bij helpen. Remco Olden Lommers Makelaars heeft een samenwerkingsverband met de Hypotheekshop.



# Ons team



**Remco Olden**

Makelaar

remco@olden.nl



**Mike van Vliet**

Kandidaat-makelaar (KRMT)

mike@lommersmakelaars.nl



**Daniela Fadda**

Office manager

daniela@lommersmakelaars.nl



**Demi van Delft**

Assistent makelaar

demi@lommersmakelaars.nl



**Lisa van der Sanden**

Binnendienst medewerker

lisa@lommersmakelaars.nl



**Katja Klarenbeek**

Verkoopstyliste

katja@lommersmakelaars.nl



0416-675252

**olden.nl**



**Kantoorhond Duuc**

Bewegingscoach



## Nadere informatie

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en derden. Hoewel wij zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bij woningen van 10 jaar of ouder, zullen wij een zogeheten ouderdomsclausule opnemen in de koopakte. Hierin wordt u als koper gewezen op het feit dat de woning niet in nieuwbouwstaat verkeert en dat ook bijvoorbeeld isolatie-eisen voldoen aan het bouwbesluit wat geldig was is de periode dat de woning gebouwd is.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

Voor opmerkingen en/of vragen zijn wij bereikbaar op telefoonnummer: 0416-675252 of per mail via [waalwijk@lommersmakelaars.nl](mailto:waalwijk@lommersmakelaars.nl).

Ons kantoor in Tilburg is bereikbaar op telefoonnummer 013 583 22 67 of per mail via [tilburg@lommersmakelaars.nl](mailto:tilburg@lommersmakelaars.nl).

Met vriendelijke groet,

Remco Olden Lommers Makelaars





# Remco Olden

Lommers Makelaars

Hertog Janstraat 1 e  
5141 KJ Waalwijk  
0416 675 252  
waalwijk@lommersmakelaars.nl  
www.lommersmakelaars.nl

Hart van Brabantlaan 14  
5038 JL Tilburg  
013 583 22 67  
tilburg@lommersmakelaars.nl  
www.lommersmakelaars.nl

**olden.nl**

