

# Een nieuw (t)huis



**Waalwijk**  
**Molenvlietstraat 11**



funda

woonspecialisten die verder gaan



## Woonspecialisten die verder gaan

klanten  
beoordelen  
ons met

9,0



**Wij zijn Staete woonspecialisten die verder gaan. We helpen je bij alles wat met verhuizen te maken heeft. Bij het vinden van jouw toekomstige thuis, het verkopen van je huidige woning, bij het taxeren en zelfs bij het (her)financieren ervan. Alle expertise onder één dak, wel zo makkelijk.**

Binnen Staete heb je altijd contact met jouw eigen Persoonlijk Adviseur die jouw wensen tot in de puntjes kent. Zo zijn we je optimaal van dienst. We begrijpen als geen ander dat verhuizen een grote impact heeft, daarom is het fijn als je kunt vertrouwen op de deskundigheid van jouw Persoonlijk Adviseur.

### **Goed voorbereid op pad**

Waar begin je bij het kopen van een woning? Bij Staete! Onze woonspecialisten helpen je graag bij het maken van een plan van aanpak. Waar begin je, op welk moment schakel je een hypotheekadviseur in en wanneer ga je nadenken over de verkoop van je eigen woning. Laat je door ons ontzorgen zodat je verhuizing soepel verloopt.

### **Waar mogen we je bij helpen?**

Natuurlijk staan we voor je klaar om je nog meer te vertellen over deze woning. Heb je vragen of wil je meer weten over onze dienstverlening? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen je graag.

### **Belangrijk om te weten:**

- Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor.
- Indien een koopovereenkomst wordt gesloten dan zal vanuit koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ten bedrage van 10% van de koopsom.
- Bij een bouwjaar van 1995 of eerder zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.
- Alle genoemde maten zijn circa-maten.
- Breng je een bod uit? Dan zullen wij vragen hoe je de woning gaat financieren conform onze verplichting in de WWFT. Kijk voor meer informatie op [www.staete.nl/poortwachter](http://www.staete.nl/poortwachter).
- Consumentenvoorwaarden & privacyverklaring zijn van toepassing. Kijk op [www.staete.nl/voorwaarden](http://www.staete.nl/voorwaarden).

# Thuis in de regio



## Groot netwerk door meerdere kantoren in regio

Er zijn veel verhuisbewegingen die niet op lokaal maar juist op regionaal niveau plaatsvinden. Anders dan makelaarskantoren met één vestiging, gaan wij zowel lokaal als regionaal actief op zoek naar kopers. We zeggen niet voor niets: lokaal bekend; regionaal verbonden.

## NVM makelaar

Als lid van de NVM weet je zeker dat wij uitsluitend opkomen voor jouw belangen. Een goed gevoel. Dit betekent tevens dat al onze medewerkers voldoen aan de strenge eisen van de NVM op het gebied van scholing, integriteit en kwaliteit. Betrouwbaar en deskundig. Nu en in de toekomst.

## De vestigingen



**Waalwijk**  
Grotestraat 365  
0416 - 344 944  
infowaalwijk@staete.nl



**Drunen**  
Achterstraat 14a  
0416 - 376 141  
infodrunen@staete.nl



**Vlijmen**  
Plein 7a  
073 - 511 70 00  
infovlijmen@staete.nl



**'s-Hertogenbosch**  
Van Berckelstraat 67-69  
073 - 206 00 03  
infodenbosch@staete.nl



**Sint-Michiëlsgestel**  
Nieuwstraat 41a  
073 - 551 00 50  
infogestel@staete.nl



**Boxtel**  
Stationsstraat 1  
0411 - 782 505  
infoboxtel@staete.nl

# Waalwijk

## Molenvlietstraat 11

**Wat een heerlijk gevoel van thuiskomen ervaar je in deze verrassend ruime geschakelde woning in Waalwijk. Zodra je binnenkomt, valt direct de overvloed aan daglicht op die de woning een open en uitnodigende sfeer geeft. De royale leefruimtes bieden alle vrijheid om samen te komen, terwijl er dankzij maar liefst zes slaapkamers ook volop plek is voor ieder gezinslid om zich terug te trekken.**

De woonkamer vormt het warme hart van het huis en staat via dubbele deuren in directe verbinding met de tuin. In de keuken, uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van een Quooker, bereid je met gemak een uitgebreid diner of een snelle maaltijd.

Duurzaamheid speelt hier bovendien een hoofdrol dankzij de WTW-installatie, de hybride warmtepomp, 14 zonnepanelen, airconditioning, een cv-ketel uit 2023 en een uitstekend energielabel A+++ . Een huis dat klaar is voor de toekomst én voor jarenlang woonplezier!



Ook op de verdiepingen blijft dit huis verrassen. De royale badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en een separaat toilet, waardoor comfort hier vanzelfsprekend is. Op de tweede verdieping beschikt één van de slaapkamers over toegang tot een ruim dakterras; een fijne plek om in alle rust van een kop koffie of een lange zomeravond te genieten.

Buiten wacht een heerlijke tuin op het oosten, waar de dag rustig begint met een kop koffie in de zon en eindigt met lange avonden aan een sfeervol gedekte tuintafel. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een eethoek, een comfortabele loungeplek, speelruimte voor kinderen of juist een groene tuin vol bloemen en planten. Daarnaast zorgen de inpandige garage en de eigen oprit voor extra gemak in het dagelijks leven.

#### **Belangrijk om te weten:**

- Geschakelde woning met eigen oprit en inpandige garage;
- Energielabel A+++ en cv-ketel vernieuwd in 2023;
- Voorzien van WTW-installatie, hybride warmtepomp, 14 zonnepanelen en airconditioning;
- Veel leefruimte en uitstekende lichtinval;
- L-vormige keuken met Quooker;
- Maar liefst zes slaapkamers;
- Complete badkamer ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel;
- Separaat toilet op de eerste verdieping;
- Ruim dakterras en fijne achtertuin.

Op slechts tien minuten wandelen bevindt zich het gezellige stadscentrum van Waalwijk met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Basisschool De Hoef en Balade liggen in de directe omgeving en voor kinderen bevindt zich een speelplein praktisch om de hoek. Daarnaast woon je hier gunstig ten opzichte van uitvalswegen en geniet je van diverse natuur- en recreatiegebieden in de omgeving voor een ontspannen wandeling of fietstocht.

#### **Bouwjaar**



**2003**

#### **Inhoud**



**641 m<sup>3</sup>**

#### **Woonoppervlakte**



**168 m<sup>2</sup>**

#### **Perceel**



**210 m<sup>2</sup>**

#### **Aantal slaapkamers**



**6**

#### **Energielabel**

















































# Plattegrond: Begane grond



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

# Plattegrond: Eerste verdieping



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



# Plattegrond: Tweede verdieping



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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waalwijk	
	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3007	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juni 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.



**De hypotheek  
die helemaal  
op maat is  
voor jou**

**Eerste  
afpraak op  
onze kosten**

**Voor het kopen van je (eerste) huis,  
hypotheekadvies en aanpassingen  
aan je hypotheek**



# Je weet het zeker: je gaat jouw droomhuis kopen! Wij helpen je graag.

Bij het afsluiten van de juiste hypotheek komt meer kijken dan je in eerste instantie denkt. Bij Staete Hypotheken krijg je deskundig en onafhankelijk financieel advies voor de lange termijn dat is gebaseerd op jouw persoonlijke toekomstbeeld. We kijken behalve de scherpste rente ook naar de voorwaarden. We vergelijken daarvoor alle hypotheekaanbieders. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden selecteren we de hypotheek die het beste bij jou past.

Zo kun je met een goed gevoel gaan genieten van je (nieuwe) woning.

**Direct weten hoeveel je kunt lenen?  
Bereken het zelf op:  
[www.staetehypotheeken.nl](http://www.staetehypotheeken.nl)**

## Benieuwd naar onze aanpak?

Bel ons op: 073 - 511 30 01 of mail naar -  
[hypotheeken@staete.nl](mailto:hypotheeken@staete.nl)

- **Wij komen ook bij je thuis!**
- **Ook afspraken in de avond mogelijk**
- **Ervaren en gecertificeerde adviseurs**



**Scan de QR code voor actuele  
informatie omtrent hypotheeken.**



**Jan van de Nieuwegiessen**  
34 [jan@staete.nl](mailto:jan@staete.nl)



**Rian van Son**  
[rian@staete.nl](mailto:rian@staete.nl)



**Samantha van Riel**  
[samantha@staete.nl](mailto:samantha@staete.nl)



**Michael van Hees**  
[michael@staete.nl](mailto:michael@staete.nl)



**Ellen Dielissen**  
[ellen@staete.nl](mailto:ellen@staete.nl)





**Op zoek  
naar een  
ruimere  
woning?**



funda

**We helpen je voor een zorgeloze verhuiservaring:**

- **Alle kennis onder één dak**
- **Al 25 jaar ervaring**
- **Groot netwerk dankzij zes vestigingen**
- **Klantwaardering van 9+**



[staete.nl/woonspecialisten](https://staete.nl/woonspecialisten)

**woonspecialisten die verder gaan**