MOOI WONEN
in de Raadhuisstraat

Raadhuisstraat 4
Waspik



NVM

VAN DE ZANDE MAKELAARDIJ

Al meer dan 70 jaar thuis in de Langstraat

Kenmerken

Type woning:	vrijstaande woning
Slaapkamers:	2
Woon.opp:	197 m²
Perceel.opp:	1353 m²
Inhoud:	846 m³
Bouwjaar:	-1906
Energielabel:	B





Karaktervol en kansrijk

Een karakteristiek gemeentelijk monument met volop mogelijkheden! Aan de Raadhuisstraat 4-4A-6 in Waspik staat dit veelzijdige pand met een boven- en benedenwoning en een royale multifunctionele ruimte. Met circa 197 m² woonoppervlakte biedt het volop kansen voor renovatie of herontwikkeling. Een bijzonder project voor handige klussers en creatieve ontwikkelaars die mogelijkheden zien!





De woning

Ben jij een handige klusser of op zoek naar een interessant herontwikkelingsproject? Dan is Raadhuisstraat 4-4A-6 in Waspik absoluut een bezichtiging waard! Dit karakteristieke gemeentelijke monument, gebouwd omstreeks 1800-1825, biedt volop mogelijkheden om jouw woon- of werkplannen werkelijkheid te maken.

Het pand bestaat momenteel uit een boven- en benedenwoning en een voormalige bijeenkomstruimte met een eigen huisnummer. Met circa 197 m² woonoppervlakte en een royale multifunctionele ruimte zijn er verschillende mogelijkheden voor renovatie of herontwikkeling.

Om een beeld te geven van de potentie, heeft een architect al een herontwikkelingsontwerp gemaakt. Denk aan één royale woning, wonen en werken onder één dak of het realiseren van meerdere zelfstandige woonruimtes. Benieuwd naar de mogelijkheden? Wij delen het ontwerp graag op verzoek!

Vraagprijs
€ 465.000 k.k.

Indeling

Begane grond
Op de begane grond bevinden zich momenteel een benedenwoning en een voormalige bijeenkomstruimte. Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor een nieuwe invulling. Denk bijvoorbeeld aan een royale leefruimte, een kantoor of praktijk aan huis of het creëren van een volledig gelijkvloerse woning.

Eerste verdieping
De eerste verdieping maakt onderdeel uit van de bestaande bovenwoning. Afhankelijk van de gewenste indeling en de benodigde renovatiewerkzaamheden kan deze verdieping opnieuw worden ingericht. Zo biedt het pand mogelijkheden om wonen en werken te combineren of een zelfstandige bovenwoning te behouden.

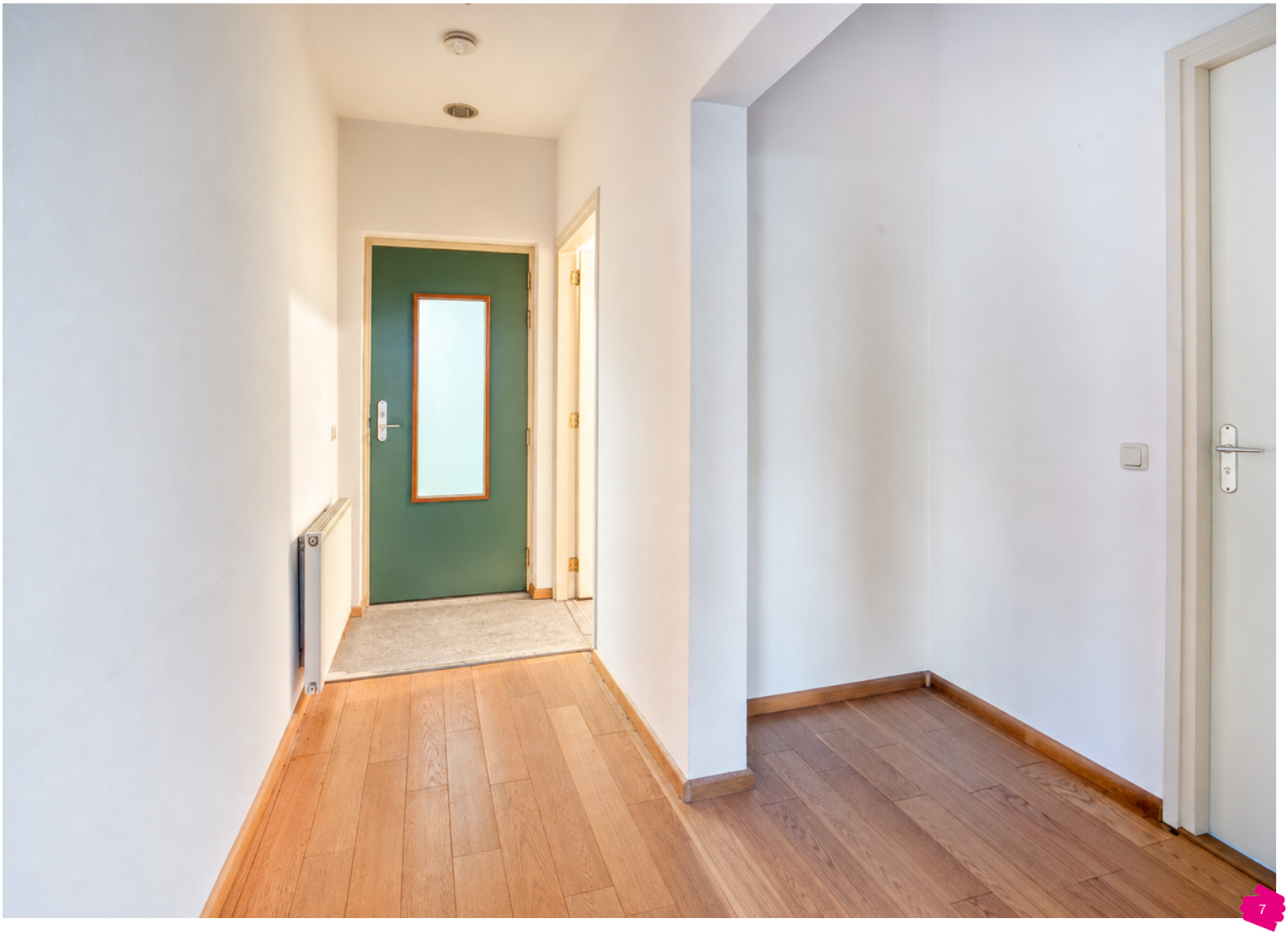
Herontwikkelingsmogelijkheden
De mogelijkheden van dit pand zijn veelzijdig. Een architect heeft al een ontwerp opgesteld waarin verschillende toekomstige invullingen worden verkend. Van één royale gezinswoning tot een combinatie van wonen en werken of gelijkvloers wonen met een bovenwoning.

De uiteindelijke invulling is afhankelijk van de geldende regelgeving, benodigde vergunningen en eventuele aanvullende voorwaarden. Het bestaande ontwerp is op verzoek beschikbaar.








































4
4a
6f
6g
6h







Buiten

Het pand is gelegen aan de Raadhuisstraat in Waspik en maakt deel uit van een perceel van circa 1.353 m², dat nog gedeeltelijk kadastraal gesplitst dient te worden. De karakteristieke uitstraling en monumentale status geven het geheel een bijzonder karakter.

Bijzonderheden

Soort woning:	eengezinswoning	Woonoppervlakte:	197 m²
Type woning:	vrijstaande woning	Perceeloppervlakte:	1353 m²
Aantal kamers:	5	Inhoud:	846 m³
Bouwjaar:	-1906	Overige inpandige ruimte:	31 m²
Tuin:	geen tuin		
Garage:	geen garage		
Energielabel:	B		
Verwarming:	c.v.-ketel		

Een woning ziet, voelt en beleeft u pas echt bij een vrijblijvende bezichtiging.
Bel of mail ons voor een afspraak. We leiden u graag rond in deze woning.



Gemeente Waalwijk (Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik)

De gemeente Waalwijk is onderverdeeld in drie woonplaatsen: Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik. Waalwijk is de hoofdplaats in de gemeente en betreft een dorp met stadsrechten. Als een van de ruim 47.400 inwoners van de gemeente Waalwijk val je met je neus in de boter!

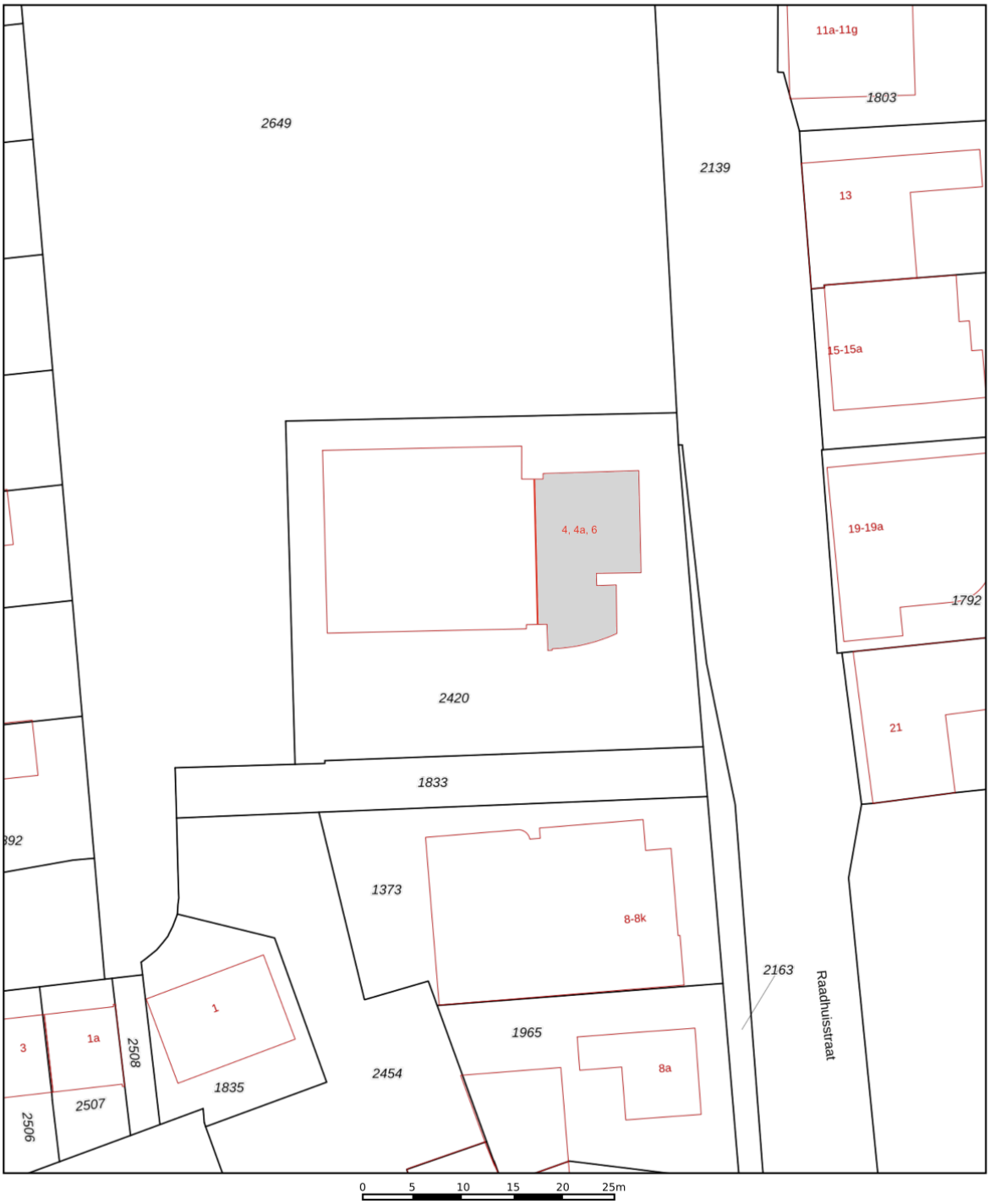
De gemeente biedt namelijk een combinatie van rustig wooncomfort en alle gemakken in de nabije omgeving. Zo beschikken alle drie de woonplaatsen over diverse faciliteiten zoals winkels, restaurants en terrassen. Waalwijk gaat hierin nog een stapje verder met o.a. een theater, een voetbalstadion en een woonboulevard.

De gemeente is gericht op jong en oud. Zo worden er diverse evenementen georganiseerd, zijn er diverse sportclubs en -scholen voor de sportfanaten onder ons en staan zowel het onderwijs alsook de zorg hoog in het vaandel. Met meerdere basisscholen, middelbare scholen en een eigen ziekenhuis, doet de gemeente Waalwijk niet onder ten opzichte van buurgemeenten.
Toch even ertussenuit? Met de nabijgelegen uitvalswegen zijn zowel ’s-Hertogenbosch, Tilburg alsook Breda snel te bereiken. Zowel via de auto alsook via het openbaar vervoer.

Een woning ziet, voelt en beleeft u pas echt bij een vrijblijvende bezichtiging.
Bel of mail ons voor een afspraak. We leiden u graag rond in deze woning.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Waspik
Sectie	G
Perceel	2420

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.

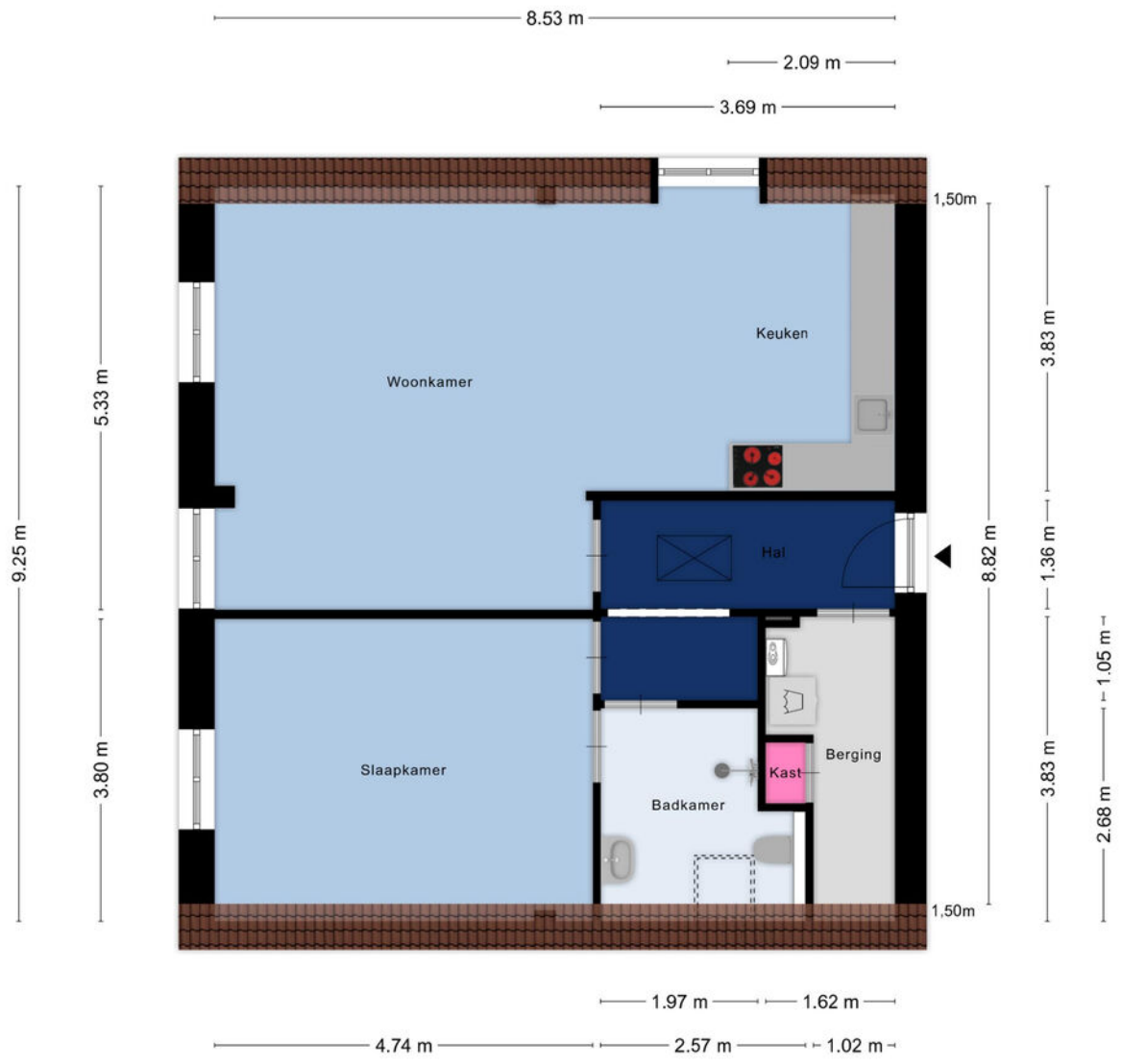
kadaster

Begane grond



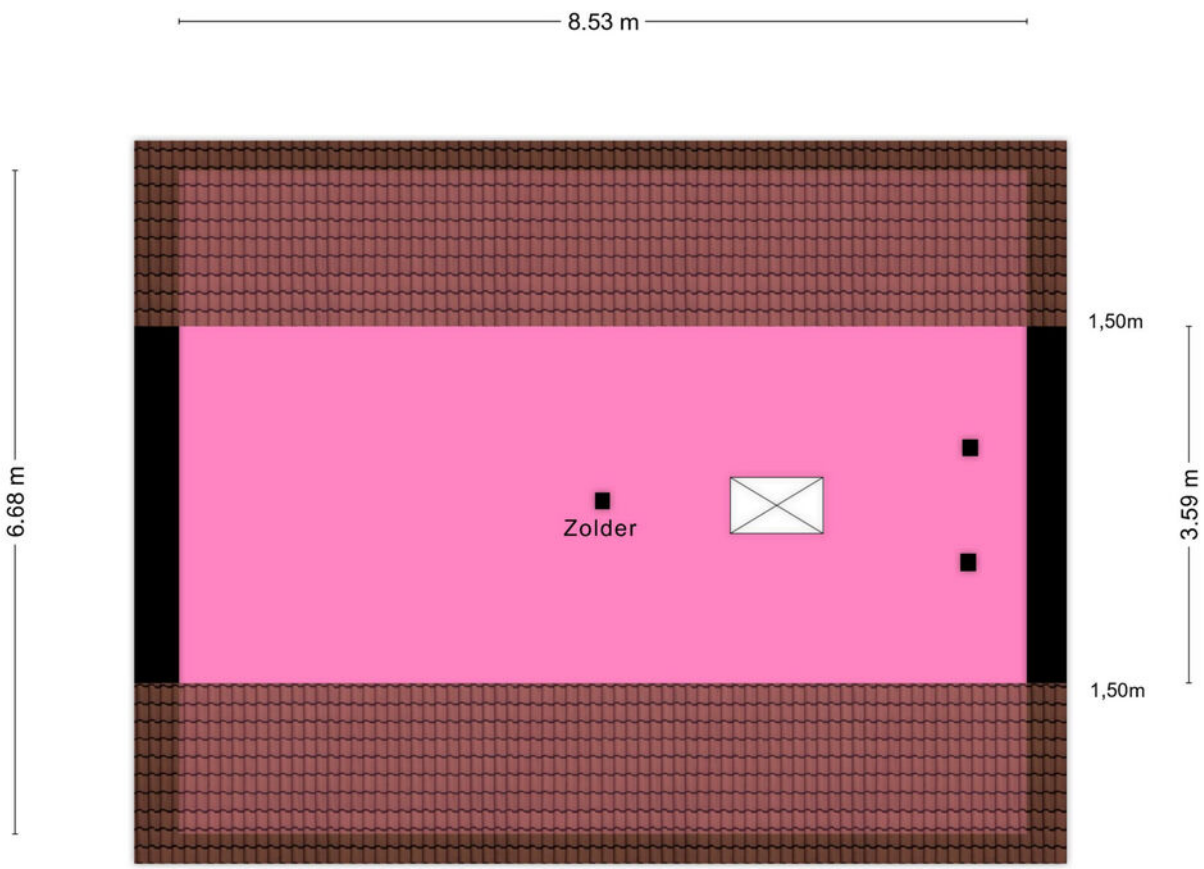
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Zolder



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



Wij staan voor u klaar

Makelaars van de Langstraat

Begonnen op een zolderkamer in de Thorbeckelaan in Waalwijk bedienen wij nu al bijna 65 jaar vanuit onze drie vestigingen in Vlijmen, Waalwijk en Kaatsheuvel de gehele Langstraat. De makelaardij kent daar voor ons dan ook geen geheimen meer. En daar profiteert u van!

Met veel inzet en liefde voor het vak staan wij onze relaties bij in het enerverende traject van verkoop, aankoop en/of taxaties van woningen. Wij weten als geen ander dat een van de pijlers van een succesvolle verkoop begint bij een goed geadviseerd en onderbouwd prijskaartje in combinatie met een optimale presentatie. Daarom biedt van de Zande Makelaardij u een uitgekiend pakket mogelijkheden aan waarmee wij uw woning op een onderscheidende manier in de markt kunnen zetten. Zo staan wij met onze ervaring, kennis en contacten graag voor u klaar. Ons uitgebreide netwerk aan relaties, woningzoekers en woningverkopers geeft u de zekerheid voor een optimale traject met betrekking tot de verkoop en of de aankoop van een woning.

Klanten aan het woord

Vele klanten gingen u voor en wij zijn dankbaar voor de mooie beoordelingen die zij ons geven. Op de website van Funda kunt u deze beoordelingen allemaal teruglezen.

Tot Slot

Wij zijn aangesloten bij de NVM en volgen voortdurend verplichte scholingen en aanvullende opleidingen om onze deskundigheid te waarborgen. Door ons eigen netwerk en toegang tot het netwerk van de NVM hebben wij steeds inzicht in de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.



Van de Zande Makelaardij staat garant voor kwaliteit en heeft een correcte dienstverlening hoog in het vaandel staan. Omdat een huis kopen en verkopen niet iets is waar u dagelijks mee te maken krijgt, zullen wij u alle handvatten geven die u helpen bij het maken van deze grote beslissing. Mede gezien bovenstaande, zijn wij dan ook aangesloten bij diverse instanties die garant staan voor onze deskundigheid en kwaliteit.

De NVM-Wonenmakelaar/taxateur is dé adviseur voor particuliere en professionele opdrachtgevers in alle facetten van de woningmarkt. Aansluiting bij de vakgroep Wonen staat open voor personen die als makelaar of taxateur werkzaam zijn op dit werkterrein en zijn ingeschreven in het register Wonen van de stichting VastgoedCert of het NRVT.

De Stichting VastgoedCert is een branchebreed platform dat zorgdraagt voor de certificatie en registratie van makelaars in onroerende zaken op basis van hun vakbekwaamheid.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut, valideert rapporten van woningtaxaties van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens duidelijke richtlijnen is opgesteld. Geldverstrekkers, intermediairs en consumenten krijgen zo heldere, objectieve en betrouwbare woningtaxaties. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen, kunnen zich bij het NWWI aanmelden.

In 2001 is de wettelijke beëdiging van taxateurs en makelaars afgeschaft. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs registreert alleen makelaars of taxateurs die voldoen aan de streng geformuleerde eisen.

Algemene informatie

Onderzoeksplicht
Wist u dat u als koper een onderzoeksplicht heeft? Wij beschouwen het dan ook als vanzelfsprekend dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Een belangrijk aspect hierbij is informatie inwinnen over uw financieringsmogelijkheden.

Optie
Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip “optie” gebruikt. In juridische zin geeft een optie een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld een week bedenktijd. Indien u dus verzoekt een “optie” te krijgen, dan krijgt u van ons de toezegging dat u een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. Ook kunt u deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in uw financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper zelf, uiteraard in samenspraak met ons, beslist of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen gedaan kunnen worden.

Koopovereenkomst
Als u en de verkoper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan zullen wij een koopakte opstellen. Wij maken hierbij gebruik van de Model Koopovereenkomst, zoals deze is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Ontbindende voorwaarden
Een ontbindende voorwaarde is een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het beiden eens zijn. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud van financiering” is.

Waarborgsom / bankgarantie
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken termijn een waarborgsom c.q. bankgarantie te storten op de rekening van gekozen notaris. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Deze presentatie bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend en onzerzijds wordt er geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.
Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bezichtiging

Een bezichtiging is voor zowel u als voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij zouden het daarom erg op prijs stellen als u uw bevindingen een paar dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar wilt maken. Oók als u geen verdere interesse heeft in de woning vernemen wij het graag.

Stap 1

U wilt een woning bezichtigen. U kunt hiervoor een afspraak maken via ons kantoor.

Stap 2

U maakt een bezichtiging met onze makelaar.

Stap 3

U laat ons binnen 72 uur weten hoe u de bezichtiging heeft ervaren en wat uw bevindingen zijn (ook als u geen interesse meer heeft).

Stap 4

Gaat u over tot het doen van een bod, dan vernemen wij graag van u.

- Bod in euro's
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarde(n)

Veel gestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen bij het kopen van een woning hebben we voor u op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

A. Een tegenbod te doen.
B. Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

MAG EEN NVM-MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

WAT IS EEN OPTIE?

Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

A. In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

B. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de

woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSPRAAK MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING? OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. **Financieringsvoorbehoud.**
2. **Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.**
3. **Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.**
4. **NVM No-Risk clausule.**

IS EEN MONDELINGE OVEREENKOMST RECHTSGELDIG?

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’.

WAT VALT ER ALLEMAAL ONDER DE 'KOSTEN KOPER'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:

A. **Overdrachtsbelasting.**
B. **Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.**

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

MAG IK ALS KOPER ADVIES VAN DE VERKOPENDE MAKELAAR VERWACHTEN?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

WAT BETEKENT VRIJ OP NAAM (V.O.N.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

MEER INFORMATIE?

Wilt u meer weten? Ga dan naar **www.nvm.nl** of **www.zande.nl** of loop binnen bij een van de kantoren van Van de Zande Makelaardij.

Meer informatie?
Zie onze website
www.zande.nl

Al meer dan 70 jaar thuis in de Langstraat

Van de Zande Makelaardij Waalwijk
Grotestraat 344 - 5142 CD Waalwijk
T 0416-333059 - waalwijk@zande.nl

Van de Zande Makelaardij Kaatsheuvel
Anton Pieckplein 6 - 5171 CV Kaatsheuvel
T 0416-672590 - kaatsheuvel@zande.nl

NVM

VAN DE ZANDE MAKELAARDIJ