

# Welkom bij

Hoogeinde 82 WAALWIJK



Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



# Veel mogelijkheden

U vindt dit ruime vrijstaande woonhuis met bedrijfshal op een aantrekkelijke locatie, aan de rand van Waalwijk, op een riante kavel van 3990 m<sup>2</sup>.

Het ruime woonhuis (302 m<sup>2</sup>) is in 1905 herbouwd en is nadien gerenoveerd. Het vormt met 5 slaapkamers een prima gezinswoning. Een gedeelte van het huis wordt bestemd voor het runnen van een Bed & Breakfast.

Bedrijfshal: de vloer is van beton, de gevels en het zadeldak zijn vervaardigd van metalen damwand-profielplaten, welke aan binnenzijde geïsoleerd zijn. Draagconstructie: stalen spanten. Goothoogte: 3.75m1, nokhoogte: 5.60 m1. Vloeroppervlakte: 20.28 x 12.00 m = 243 m<sup>2</sup>. Toegang: schuifdeur: breedte: 4.00 m1 en inrijhoogte: 3.50 m1.

Naast het woonhuis ligt een lange oprit naar achteren met elektrisch bedienbare toegangspoort. Achter- en naast het woonhuis vindt u een speels aangelegde siertuin met een gevarieerde beplanting. De achterzijde van de tuin wordt begrenst door een flinke schuur, handig voor het bergen van allerlei spullen of om lekker in te klussen. Achter de bedrijfshal ligt een weiland voor het houden van kleinvee wat wordt omgeven door hoge bomen.





# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

vrijstaande woning

Bouwjaar

1905, is geheel gerenoveerd

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 302 m<sup>2</sup>

Inhoud woonhuis

ca. 1120 m<sup>3</sup>

Oppervlakte bedrijfshal

ca. 243 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

3990 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

7

Aantal slaapkamers

5

Badkamer I

ligbad, douchecabine en wastafelmeubel.

Badkamer II

inloopdouche en wastafelmeubel.

## Buitenruimte

Ligging

gelegen aan de rand van de stad. Diverse voorzieningen op korte afstand.

Tuin

mooi aangelegde zij- en achtertuin (op het zuiden) v.v. een gevarieerde beplanting en een zonneterras.

## Bijgebouwen

Soort bijgebouw

schuur afm. 16.50 x 6.06 m.

bedrijfshal, afm. 20.28 x 12.00 m.

Parkeren

er is voldoende parkeergelegenheid in eigen parkeerhaven.

## Energie

Energieprestatiecertificaat

wordt verstrekt!

Isolatie

dakisolatie, gedeeltelijk muurisolatie en grotendeels voorzien van isolerende beglazing (deels HR++) .

Verwarming

centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming aan de achterzijde van het huis (bouwjaar c.v.-ketel: 2017).



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



# Begane grond





# Begane grond







[www.hofstedemakelaardij.nl](http://www.hofstedemakelaardij.nl)



# Begane grond



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



# Begane grond







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



# Begane grond







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



# Begane grond





# Begane grond



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



---

# Begane grond

---





---

# Begane grond

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER





# Eerste verdieping



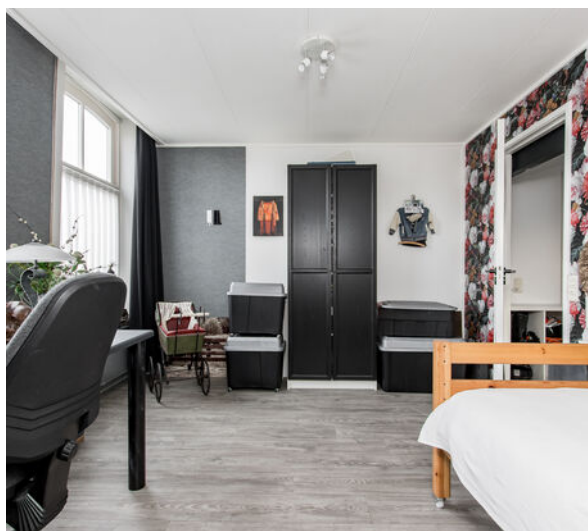
ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



# Eerste verdieping



# Eerste verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER









ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER









ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



# Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar van het woonhuis wordt in de koopakte een zogeheten ouderdomsclausule opgenomen.
- Aan weerszijden van het weiland loopt de kadastrale grens door het hart van de greppel.
- Op een aantal radiatoren zijn 'slimme' thermostaatknoppen geplaatst met centrale bediening.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in MOVE.



## Wonen in Waalwijk

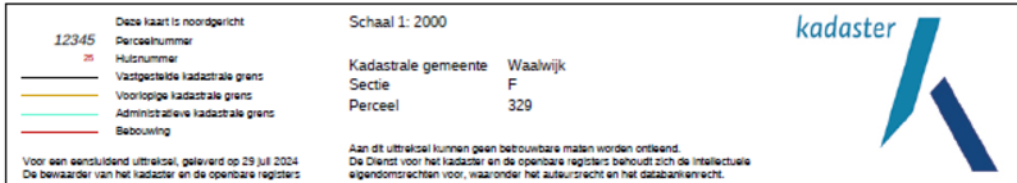
Waalwijk (35.000 inwoners) is het middelpunt van de Langstraat. Het is een leuke provinciestad met een prima voorzieningsniveau op het gebied van winkels, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en sportfaciliteiten. Er zijn volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen door nationaal park "De Loonse en Drunense Duinen". Ook op het gebied van gezelligheid en vermaak scoort Waalwijk goed, dus vervelen is hier absoluut geen optie. Het centrum ligt op ca. 2 km afstand. Waalwijk is gelegen aan de A59.





## Kadastrale kaart

Nummer:  
**329**



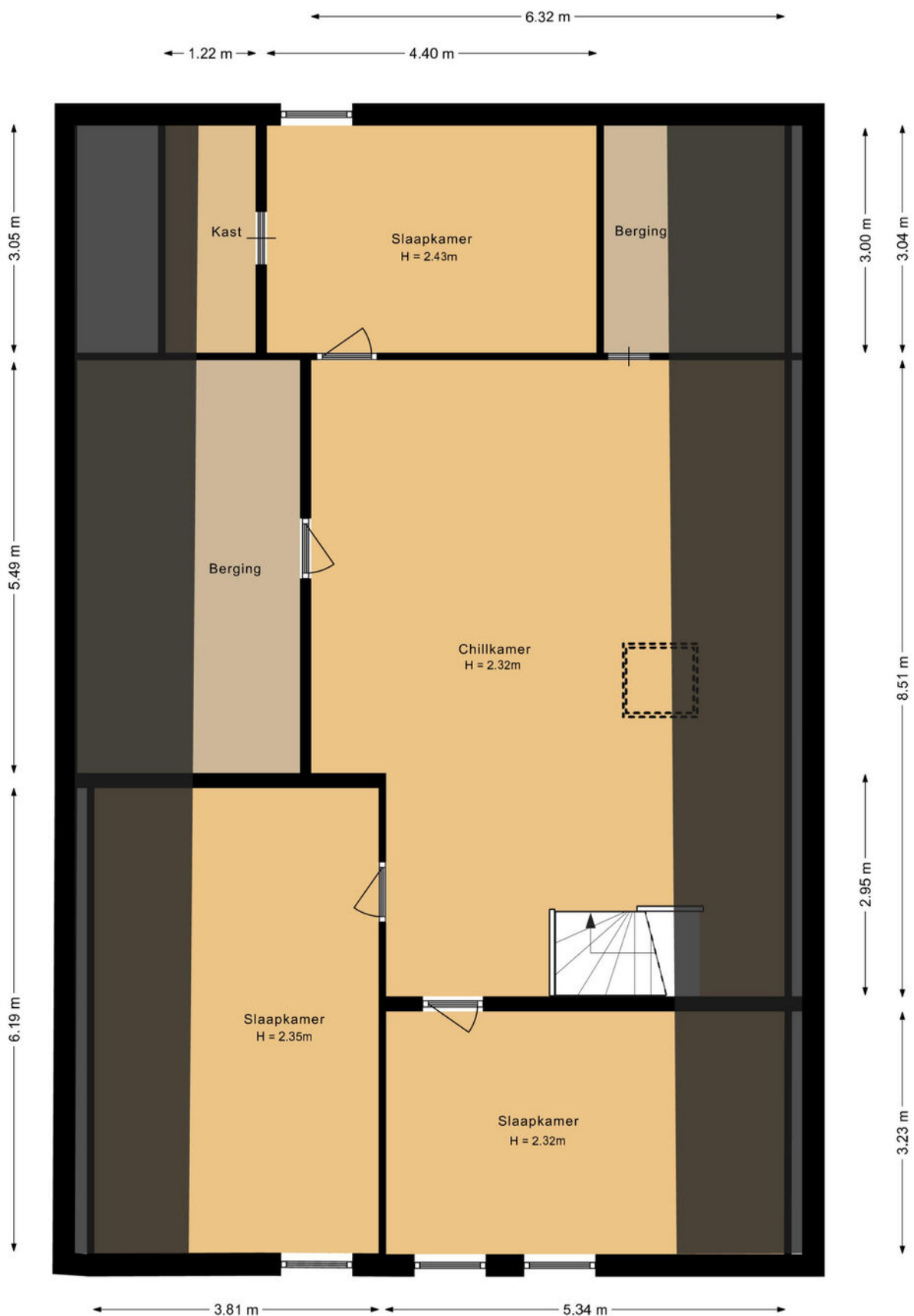


# Tekening begane grond





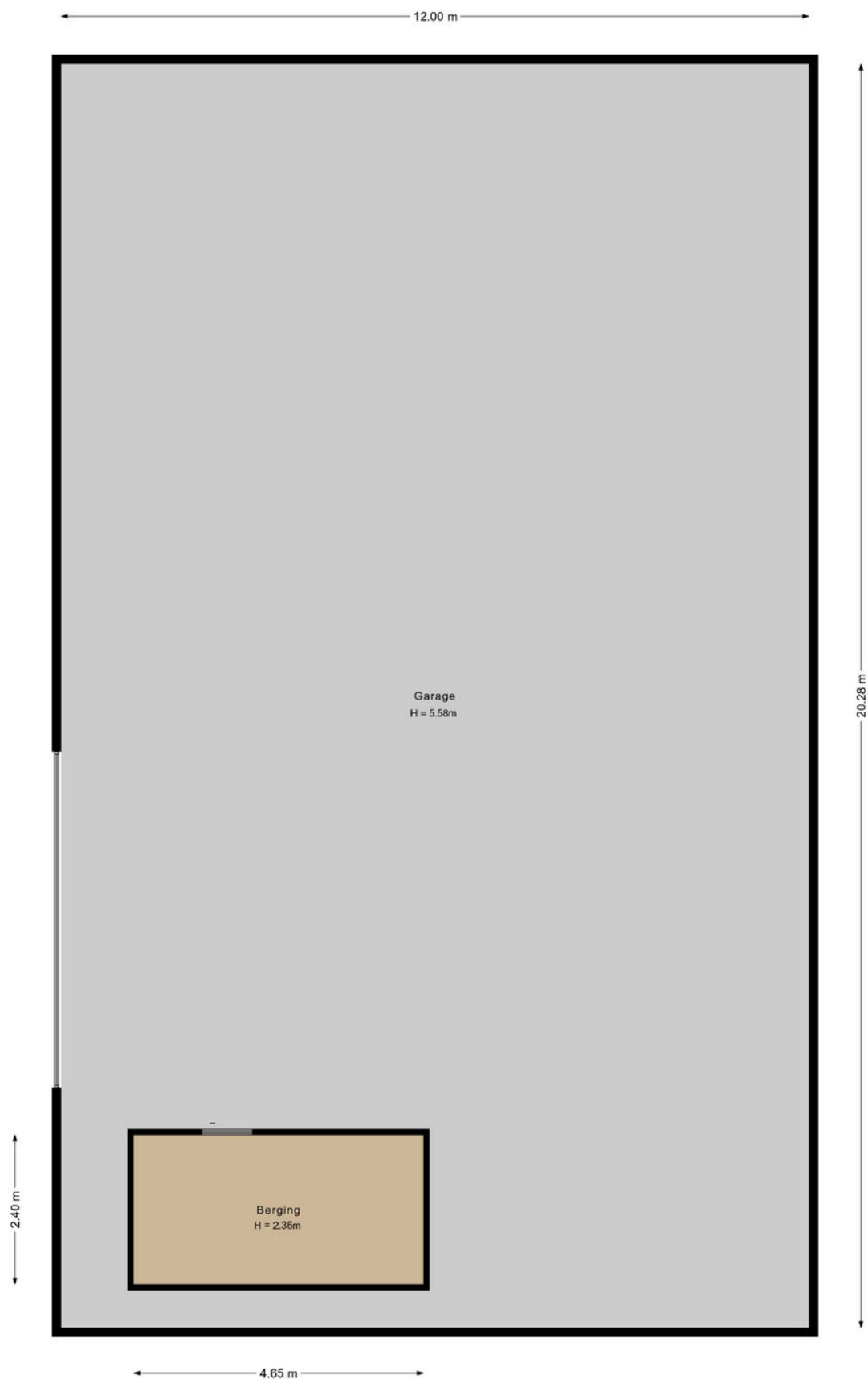
# Tekening eerste verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



# Tekening bedrijfshal





# Notities





---

# Voor alle duidelijkheid

---

**Documentatie:**

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

**Koopakte:**

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis.

**Kosten koper:**

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

**Notaris:**

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

**Onderzoeksplicht koper:**

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

**Oplevering:**

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Overeenkomst:**

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

**Waarborgsom:**

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

**NVM:**

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.







## Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en  
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

## Jouw makelaar

Ik ben Nico en draai alweer ruim 30 jaar mee in dit vak. Ik kan je zeggen: nog steeds met heel veel plezier! Vooral de mensen die ik ontmoet in mijn werk vind ik ontzettend leuk. Iedereen is anders, reageert anders en handelt anders. Het leuke van mijn vak is dat je soms kunt zien dat tijdens een bezichtiging bij de kijker het vonkje overslaat. Dat gebeurt meestal snel na binnenkomst. Dan besef je: ik verkoop geen huis maar een thuis.

Daar doe ik het voor!

### AANKOOP, TAXATIE of WAARDEBEPALING NODIG?

Misschien is het huis in deze brochure toch niet jouw droomhuis... Ik help je graag bij de zoektocht en aankoop van het huis dat wel als een warme jas past. Ook kan ik je van dienst zijn met een taxatie van de woning wanneer je die nodig hebt.

En natuurlijk kun je bij mij terecht voor een waarde-bepaling van je eigen huis.

Wil je meer weten over mij? Kijk dan ook eens op mijn website [www.nicovanvliet.com](http://www.nicovanvliet.com)



**Nico van Vliet**

### Kantoor Waalwijk

Molenvlietstraat 1 - 5142 EL Waalwijk

T 0416-745310

E [waalwijk@hofstedemakelaardij.nl](mailto:waalwijk@hofstedemakelaardij.nl)



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER





## *De makelaar die werkt*

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 33 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel