

**TE KOOP**

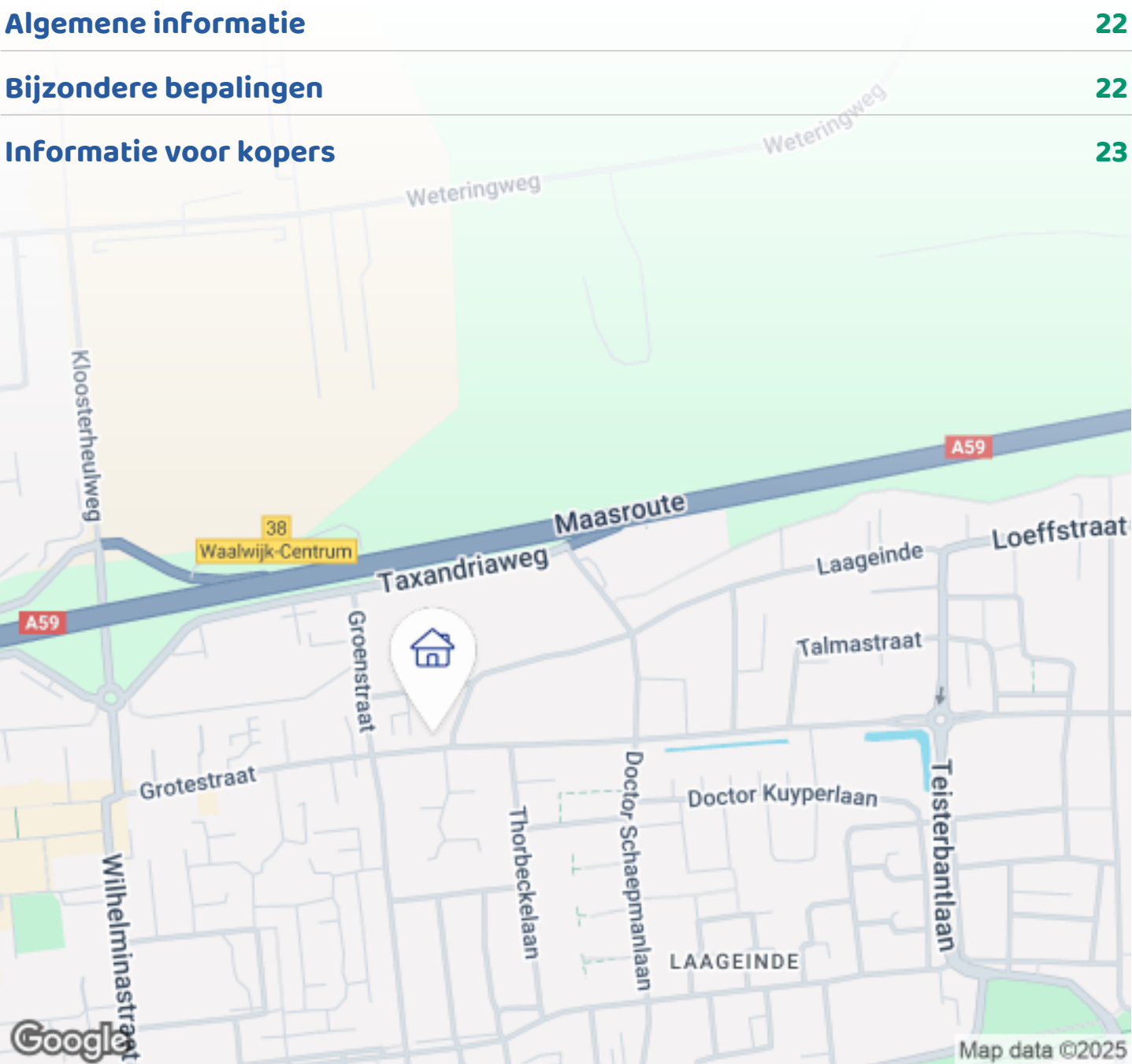
# Grotestraat 395

Waalwijk



# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Grotestraat 395, Waalwijk



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen met karakter in een uniek herenhuis vol comfort en stijl

Nabij het centrum van Waalwijk staat dit sfeervolle en statige herenhuis, een grote woning (320m<sup>2</sup>) met ziel én verrassend veel comfort. Denk aan vier gashaarden, vloerverwarming, een professioneel uitgeruste keuken, een royale zolder met eigen voorzieningen én een diepe tuin met volwassen groen en volop privacy. Dit bijzondere, deels gemoderniseerde monument biedt je de unieke kans om te wonen in een huis met historie, zonder concessies te doen aan het gemak van nu.

Warm, stijlvol en uitnodigend

Wat dit huis voor ons zo bijzonder maakt? De combinatie van karaktervolle elementen – zoals glas-in-lood, hoge plafonds en originele binnendeuren – met moderne voorzieningen, maakt elke dag hier speciaal. De buurt is rustig en vriendelijk, met winkels, scholen en uitvalswegen op korte afstand. De besloten tuin met rij leilindes biedt een groene, serene plek om te ontspannen.



**Woningbrochure: Grotestraat 395, Waalwijk**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Indeling & highlights

### Begane grond

De ruime entree leidt je naar een indrukwekkende leefruimtes met hoge plafonds en grote raampartijen. De eetkamer is sfeervol en licht, met natuurstenen vloer én vloerverwarming. De keuken is stoer en stijlvol: voorzien van RVS werkbladen, moderne inbouwapparatuur en geschikt voor wie graag kookt.

### Eerste verdieping

Hier vind je drie royale slaapkamers en een ruime wasruimte met ingebouwde klerenkast. De vernieuwde badkamer is modern afgewerkt met behoud van sfeer, en uitgerust met een comfortabele inloopdouche, verwarmde spiegel en handdoekverwarmer.

### Zolder

Een grote verrassing is de multifunctionele zolderverdieping. Hier is een royale logeer- of tienerkamer met eigen douche en wastafel. Dankzij het geïsoleerde dak is het er comfortabel en stil. Extra leuk: we hebben er ook een mini-bioscoophoek gecreëerd – een geliefde plek in huis!

### Kelder

Onder de keuken bevindt zich een stijlvol gerenoveerde wijnkelder (2021), een verborgen juweel binnen het huis. Toegang verloopt via de woning zelf, terwijl bevoorrading moeiteloos geregeld kan worden via een aparte ingang vanaf de oprit. Praktisch én charmant – een kelder die liefhebbers weet te verrassen.

### Tuin en buitenleven

De tuin is ontworpen als verlengstuk van de woning. Met het duurzame terras, het (voeten)bad en automatische besproeiingssysteem is het een heerlijke plek om tot rust te komen. De elektrische poort geeft toegang tot een ruime parkeerplek voor 3 auto's.

### Praktische pluspunten

- Geïntegreerd stofzuigsysteem
- Vier Barbas gashaarden

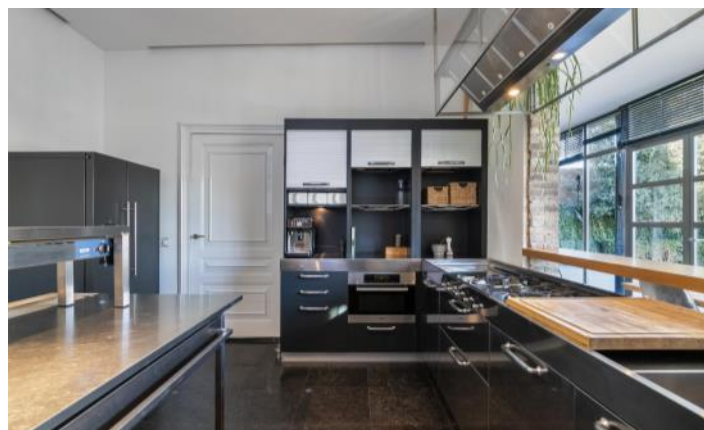
- Airconditioning
- Bewakingscamera's voor, zij- en achterkant
- Vloerverwarming in keuken, eetkamer en badkamer
- Plafondspeakers in meerdere ruimtes
- Grondwaterpomp en automatische beregening
- Elektrische poort en ruime schuur
- Aparte zij-ingang (ideaal voor werken aan huis)
- Automatische grasmaaier
- RVS Cooker en moderne inbouwapparatuur

Een huis dat je moet voelen

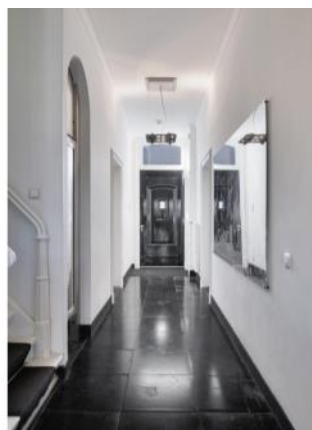
Dit herenhuis is geen standaard woning, maar een plek met een verhaal, sfeer en comfort. Een unieke kans voor wie houdt van stijlvol wonen met een knipoog naar het verleden én het gemak van vandaag. Ben je nieuwsgierig geworden? Kom langs en laat je verrassen.



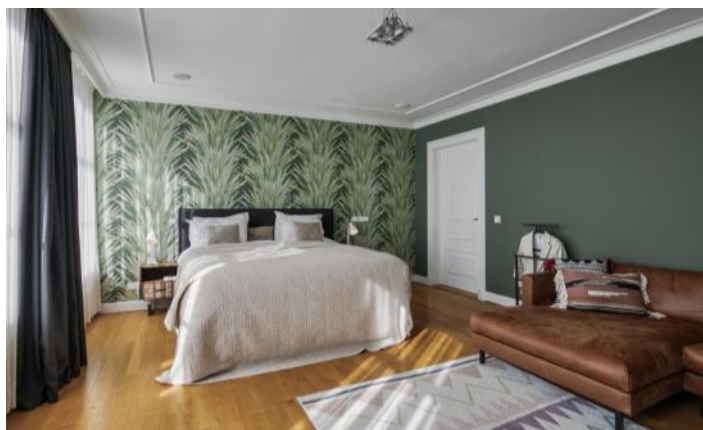
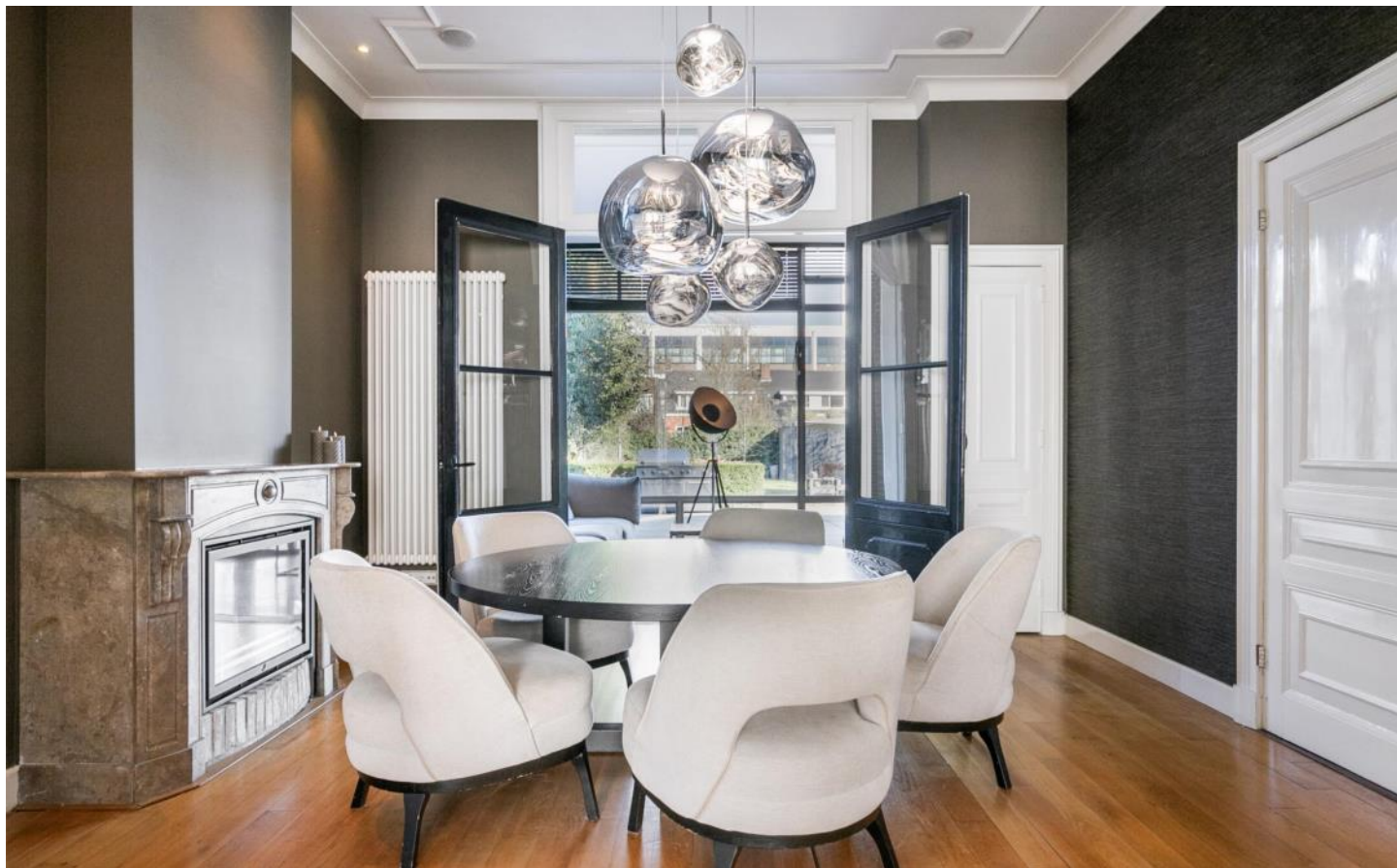


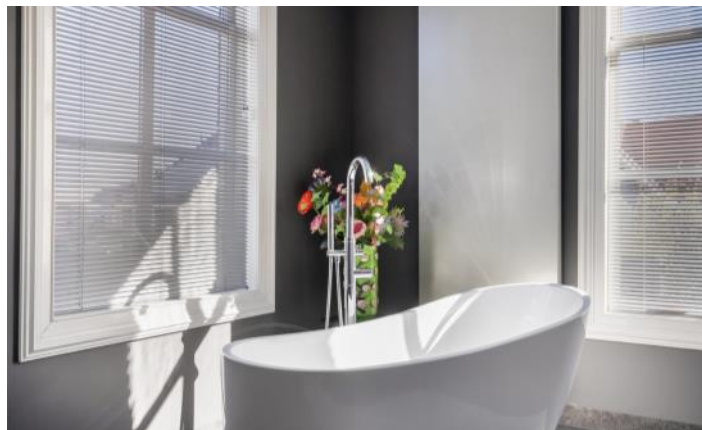








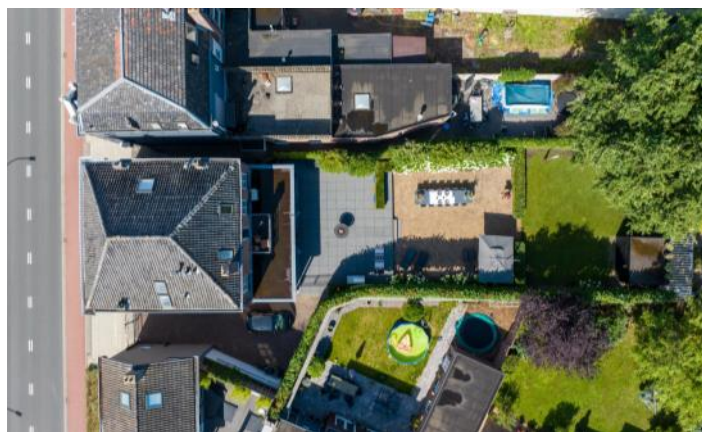














# PLATTEGROND



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

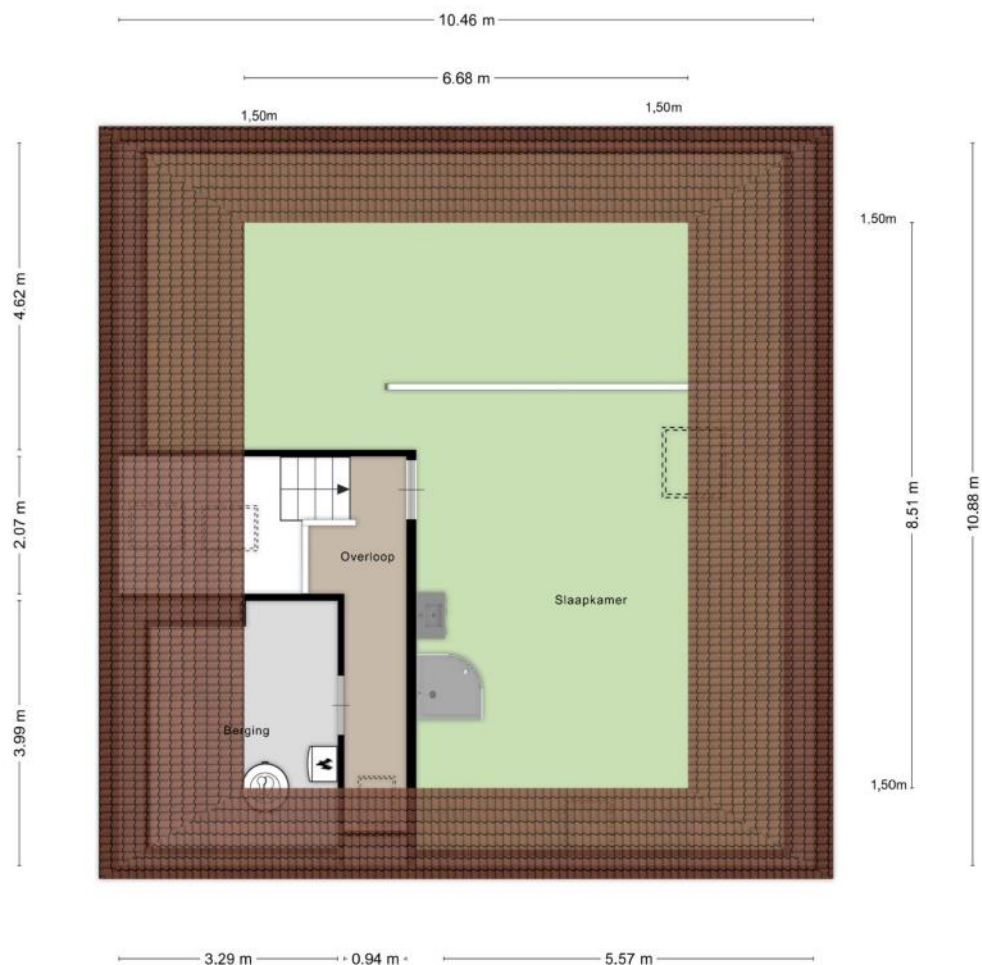
# PLATTEGROND



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

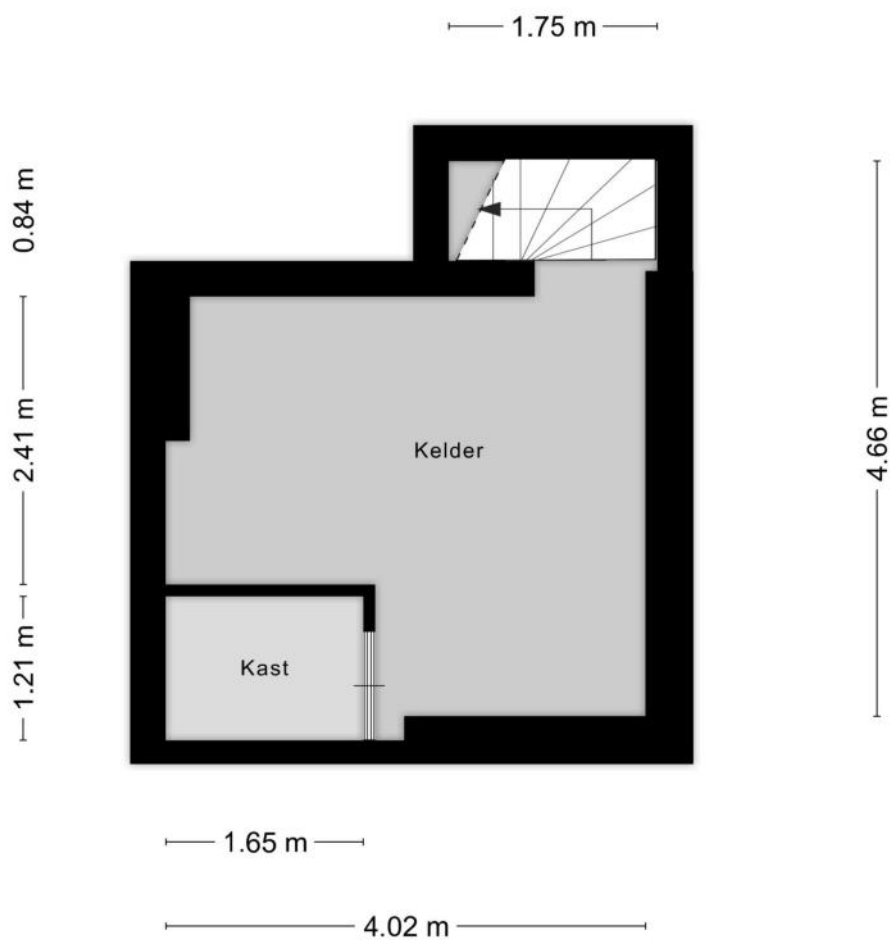


# PLATTEGROND



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

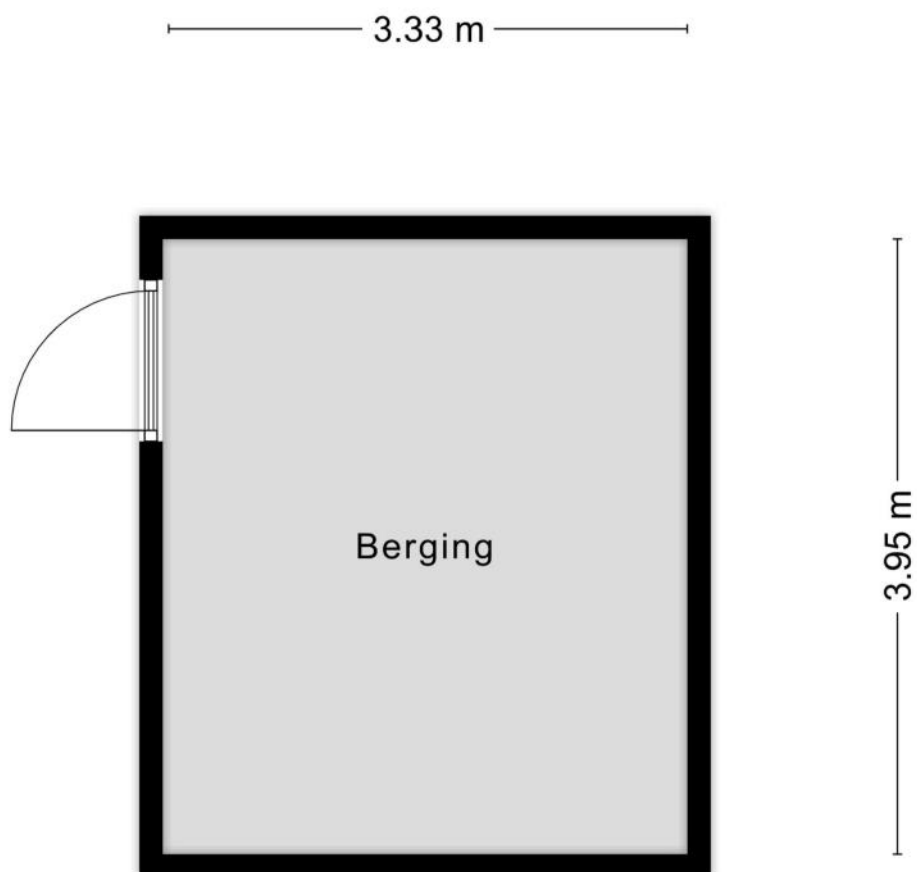
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND



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

# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1910
Specifiek	Monument
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	713 m <sup>2</sup>
Inhoud	1223 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	314 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	16 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	13 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	9 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Airconditioning

## Energie

Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2014
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	452 m <sup>2</sup> (33,5m diep en 13,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig



# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Waalwijk G 1657

Oppervlakte	713 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentelijk monument

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift). Zie kadastraal bericht.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		



# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Waalwijk

G

1657

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

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.