



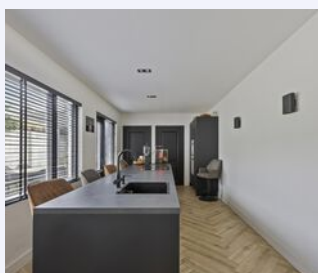
# WONEN

**BAARDWIJKSESTRAAT 48** 5142 WH WAALWIJK

*A++ ENERGIELABEL*

*INSTAPKLAAR*

*VOLLEDIG  
GERENOVEERD*



# RE/MAX

RE/MAX Optimus Makelaars  
085-2130300  
optimusmakelaars@remax.nl  
makelaars-in-brabant.nl



# Wonen in Waalwijk doe je met RE/MAX



# WELKOM

## bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Optimus Makelaars** is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

## Volg en like ons online



<https://www.instagram.com/ad.krijnen.remax.makelaar/>



<https://facebook.com/adkrijneremax>



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

WOONOPPERVLAKTE

111 m<sup>2</sup>

INHOUD

505 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

160 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1932

KAMERS

7

SLAAPKAMERS

5



VERWARMING:  
VLOERVERWARMING OP  
ALLE VERDIEPINGEN

ENERGIELABEL:  
A++

OVERKAPPING:  
JA

BERGING:  
JA





# KOM VERDER

## BAARDWIJKSESTRAAT 48

Karakteristieke vrijstaande instapklare ruime A++ woning



**VRAAGPRIJS  
€ 500.000 K.K.**

- Zoek je een woning die karakter uitstraalt maar volledig instapklaar is?
- Wil je een huis met de perfecte mix van modern comfort en authentieke charme?
- Droom je van een energiezuinige woning met A++ label en duurzame oplossingen?
- Hou je van vloerverwarming op alle verdiepingen voor maximaal comfort?
- Vind je een luxe keuken met kookeiland en quooker een must?
- Heb je behoefte aan maar liefst 5 slaapkamers?
- Zoek je een huis met een ruime schuur en een overkapping met glaswand?
- Wil je de controle over je huis via een app kunnen regelen?
- Ben je gek op een sfeervolle 3D houthaard met liftdeur voor die gezellige avonden?
- Heb je ruimte nodig om met je motor bij de schuur te komen?

Heb je meer dan 1 keer JA IK WIL gezegd op deze vragen, dan is dit wellicht je nieuwe droomhuis.

Belangrijkste kenmerken:

- Volledig gerenoveerde vrijstaande woning - instapklaar en tot in de puntjes afgewerkt.
- Maximale verduurzaming gasloos met o.a.15 zonnepanelen, warmtepomp en A++ energielabel.
- Vloerverwarming op alle drie de verdiepingen voor ultiem comfort.
- Volledig appgestuurde domitica - regel je huis met een druk op de knop.
- Visgraat pvc vloeren door het hele huis - stijlvol en onderhoudsvriendelijk.
- Sfeervolle 3D houthaard met liftdeur - voor die knusse avonden.
- Luxe keuken met royaal kookeiland, quooker en naar buiten afzuigende kookplaat.
- Vijf ruime slaapkamers, waarvan twee op zolder met eigen wastafel op de overloop - ideaal voor een thuiswonend kind.
- Badkamer met Whirlpool met lichttherapie, apart toilet op 1ste verdieping
- Ruime schuur en een overkapping met glaswand - perfect voor elk seizoen.
- Brede achterom naast het huis - ideaal voor motorliefhebbers of extra opslagruimte.

Deze woning is, ondanks voorgaande poging, met geen pen te beschrijven :-). Wacht niet langer en maak een afspraak! Neem contact op met Ad Krijnen, de ADnormale makelaar bij REMAX en de Langstraat. Ad is 365 dagen per jaar bereikbaar en flexibel met bezichtigingen, ook 's avonds of in het weekend. Dus neem vandaag nog contact op en zet je eerste stap naar jouw nieuwe thuis!





**RUIME  
WOONKAMER**



**LUXE KEUKEN**





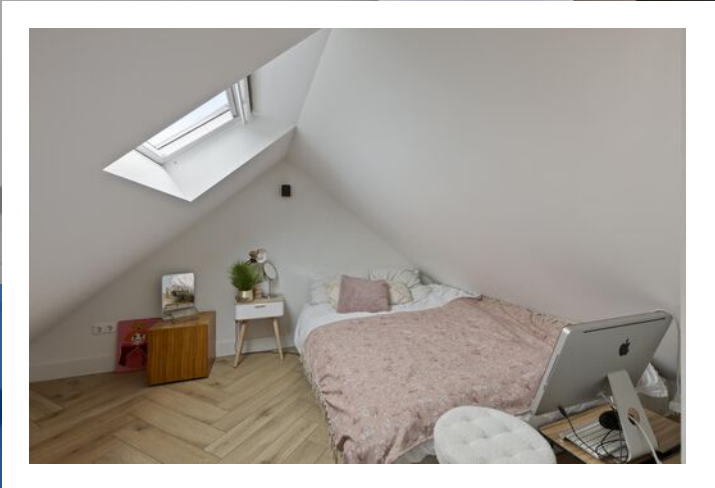
**3 SLAAPKAMERS  
OP 1STE  
VERDIEPING**





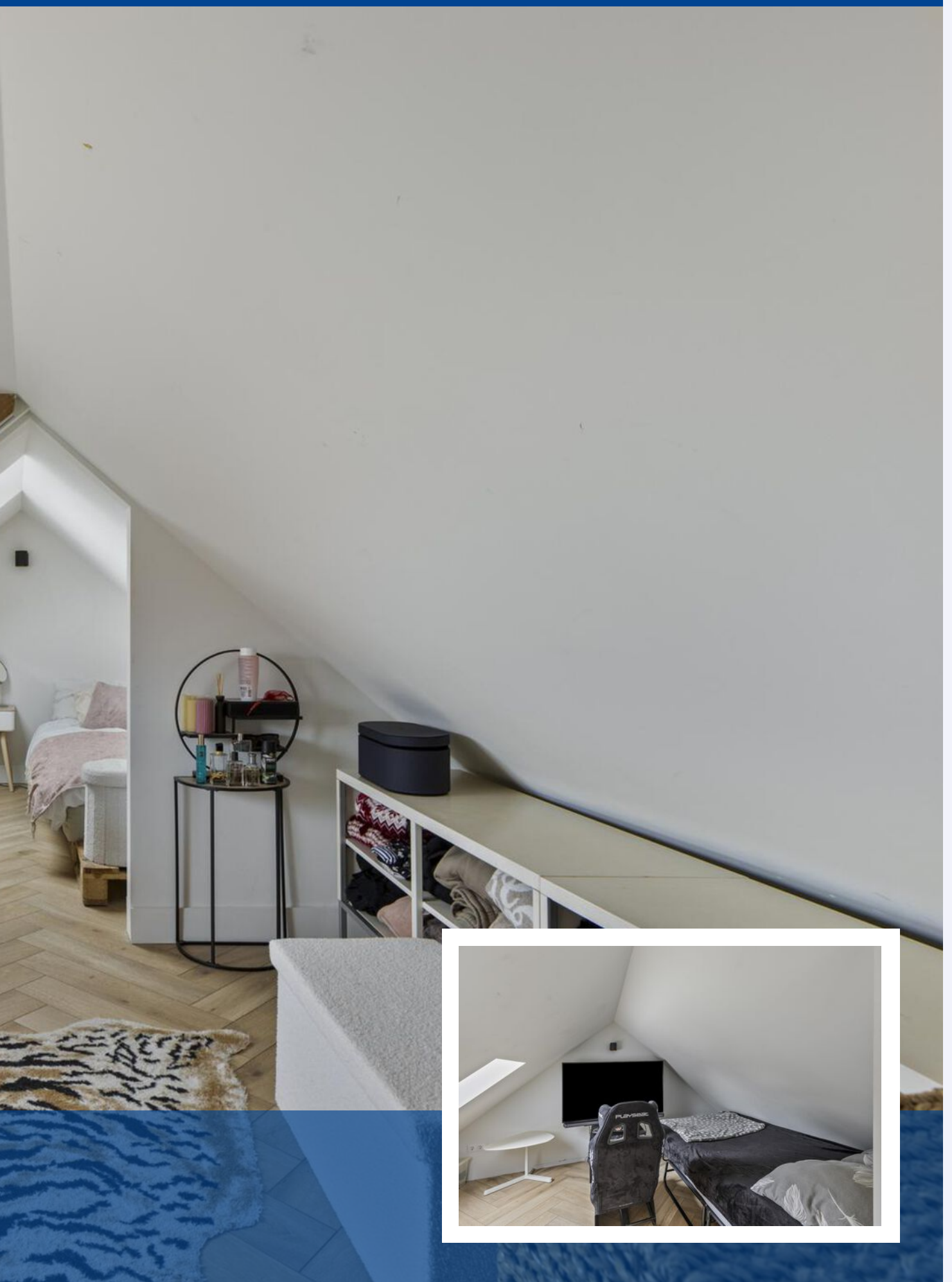
## 5 SLAAPKAMERS TOTAAL





**2 SLAAPKAMERS  
OP ZOLDER**















# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

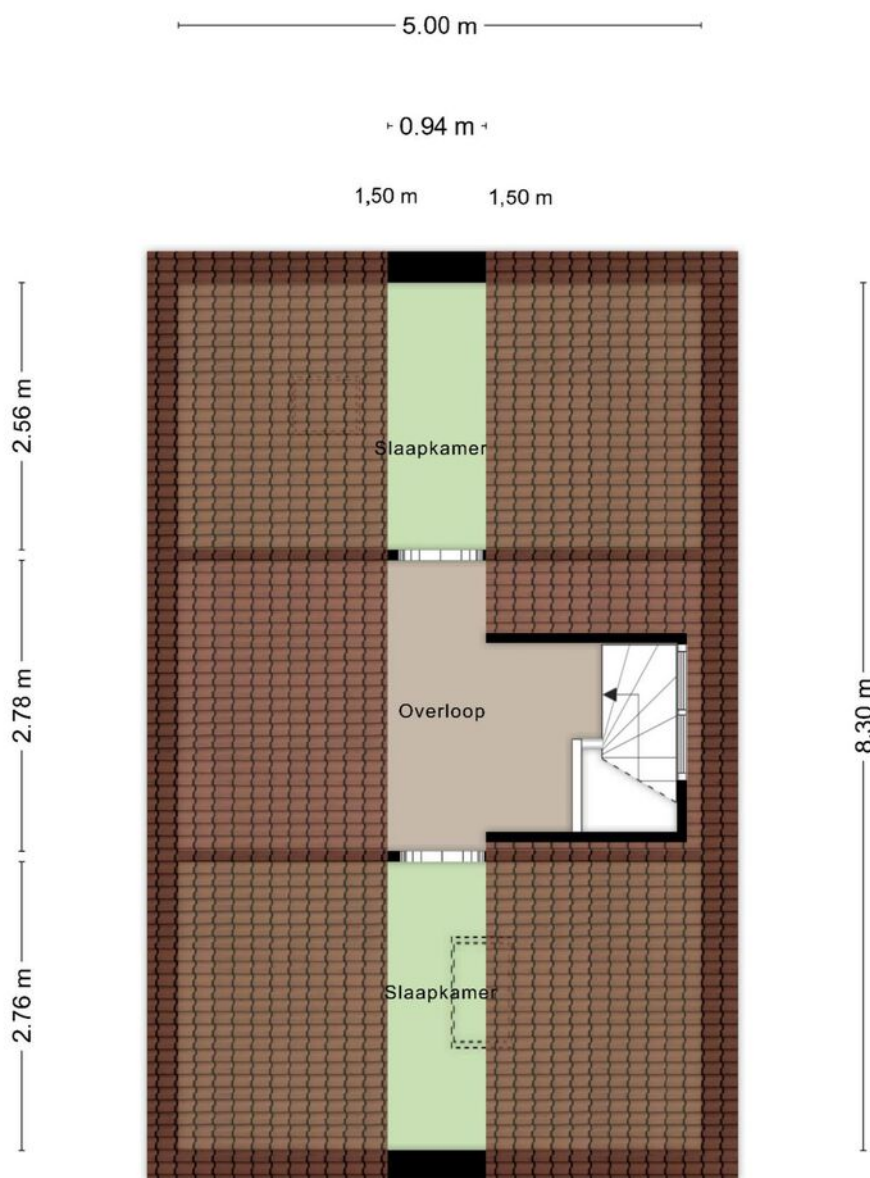


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**




# KADASTRALE KAART

**BAARDWIJKSESTRAAT 48** WAALWIJK

Kadastrale kaart

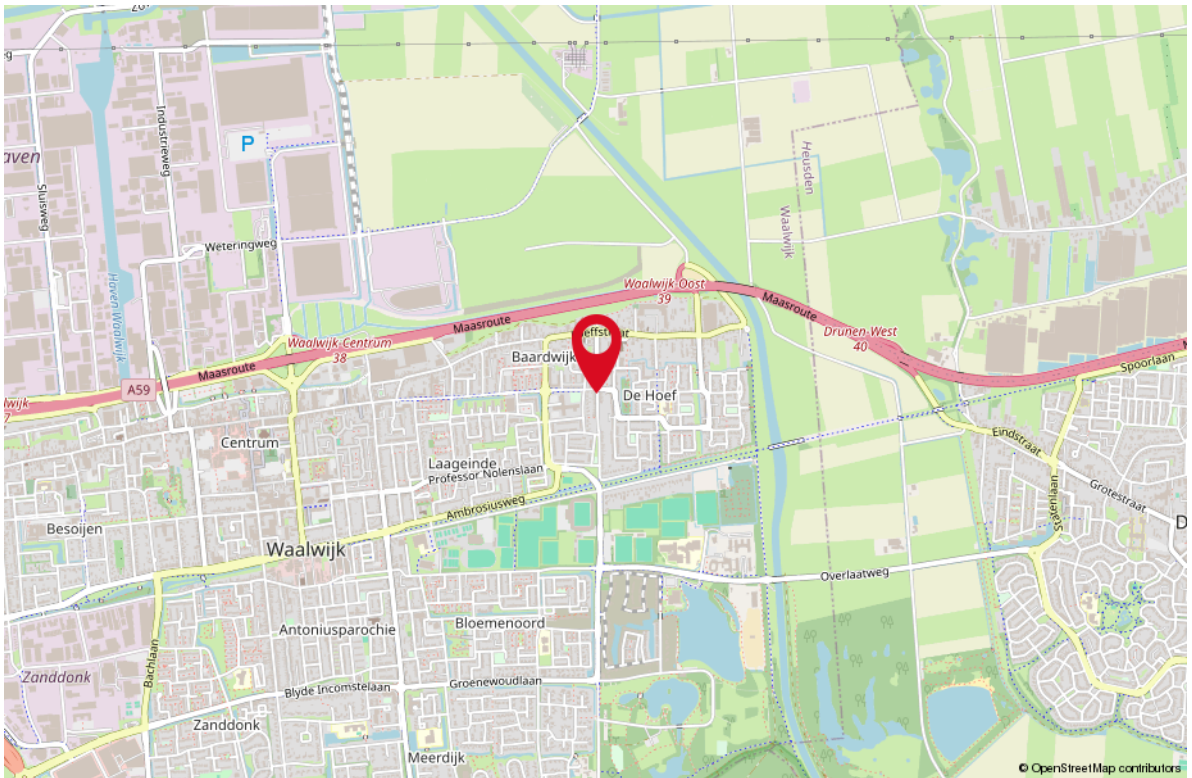
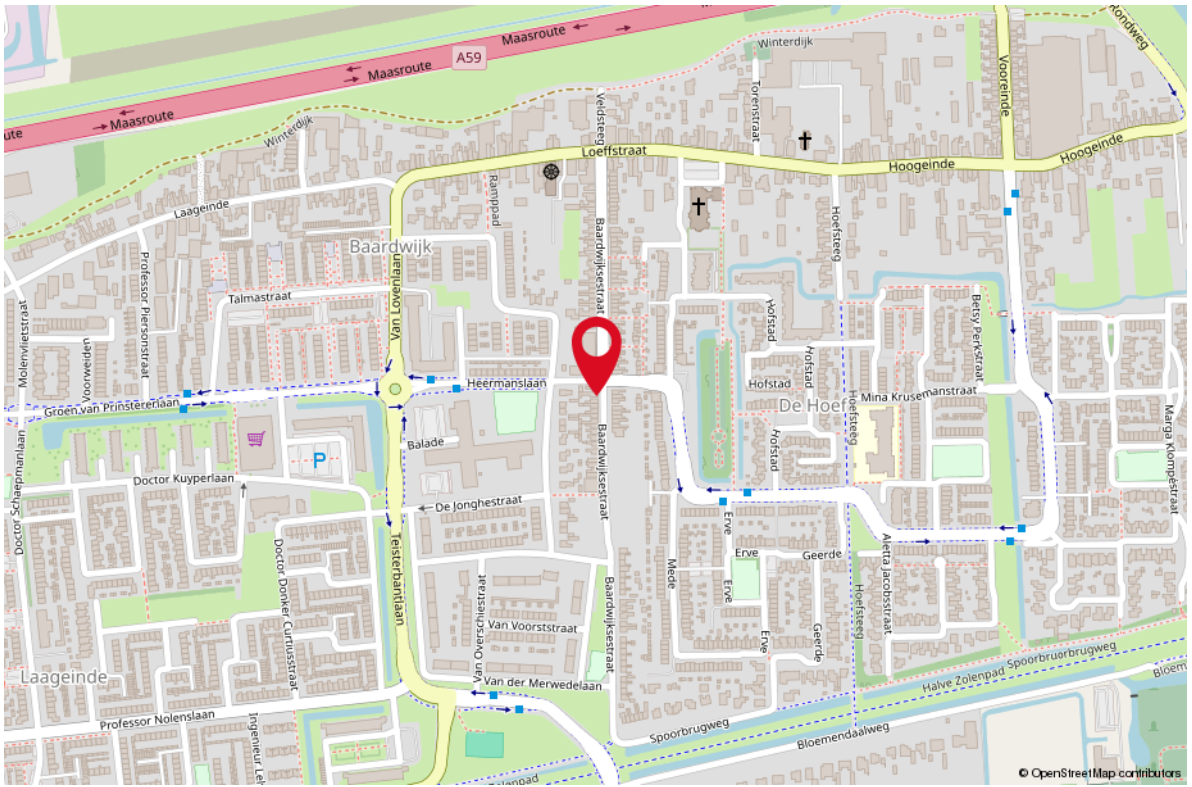
Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Waalwijk</p> <p>Sectie                            F</p> <p>Perceel                          81</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# LOCATIE OP DE KAART

## BAARDWIJKSESTRAAT 48 WAALWIJK





# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

## Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast			X
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		

# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

- Quooker	X		
-----------	---	--	--

- koffiezetapparaat		X	
---------------------	--	---	--

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
----------	---	--	--

- toiletrolhouder	X		
-------------------	---	--	--

- toiletborstel(houder)		X	
-------------------------	--	---	--

- fontein	X		
-----------	---	--	--

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
----------	---	--	--

- jacuzzi/whirlpool	X		
---------------------	---	--	--

- douche (cabine/scherm)	X		
--------------------------	---	--	--

- wastafel	X		
------------	---	--	--

- wastafelmeubel	X		
------------------	---	--	--

- planchet	X		
------------	---	--	--

- toiletkast	X		
--------------	---	--	--

- toilet	X		
----------	---	--	--

- toiletrolhouder	X		
-------------------	---	--	--

- toiletborstel(houder)		X	
-------------------------	--	---	--

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
------------	---	--	--

(Voordeur)bel	X		
---------------	---	--	--

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
---	---	--	--

Rookmelders			X
-------------	--	--	---

(Klok)thermostaat	X		
-------------------	---	--	--

Screens	X		
---------	---	--	--

Rolluiken	X		
-----------	---	--	--

Zonwering buiten	X		
------------------	---	--	--

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
---	---	--	--

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
-----------------------------------	---	--	--

Zonnepanelen	X		
--------------	---	--	--

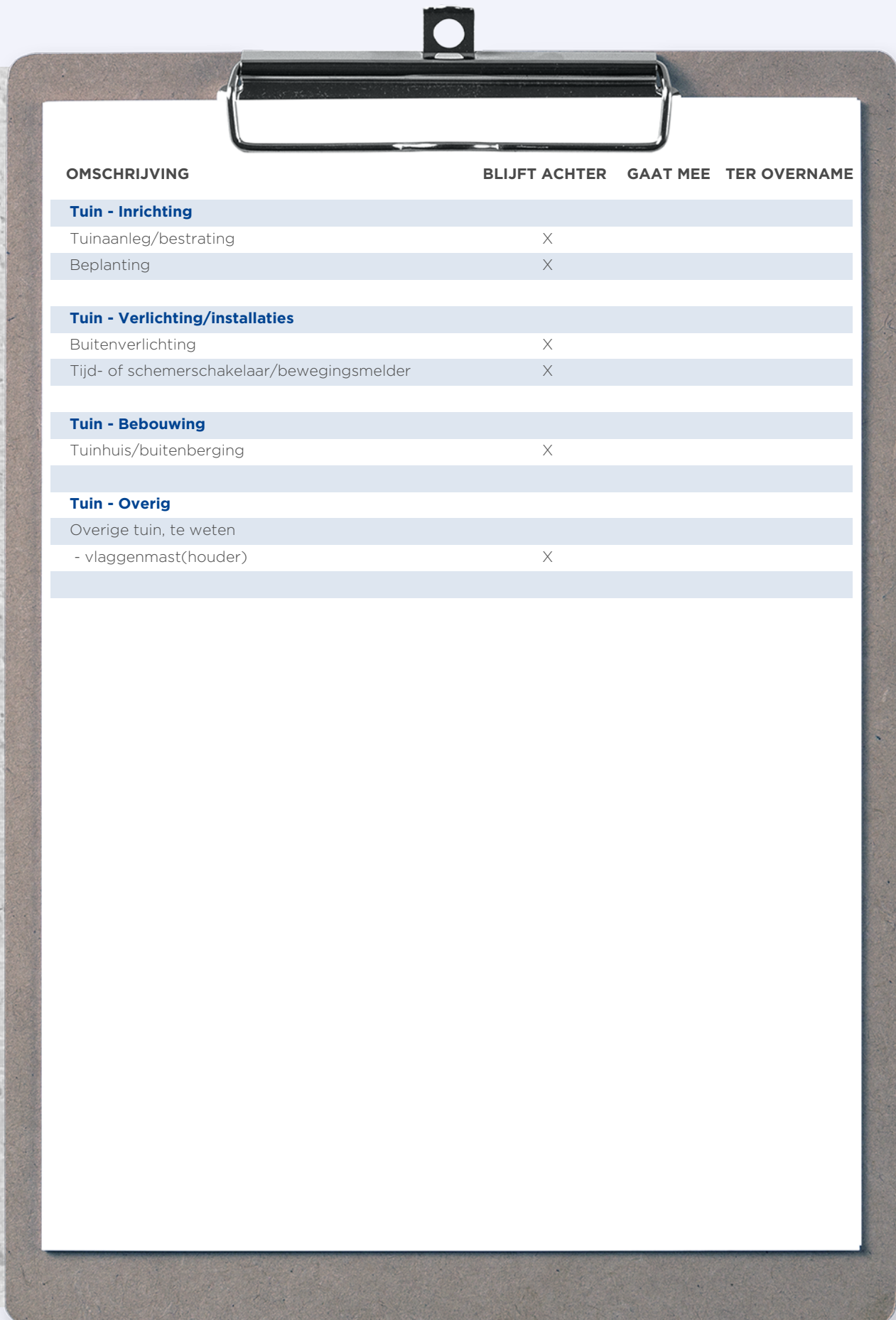
Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie	X		
------------------	---	--	--

- boiler	X		
----------	---	--	--



# LIJST VAN ZAKEN



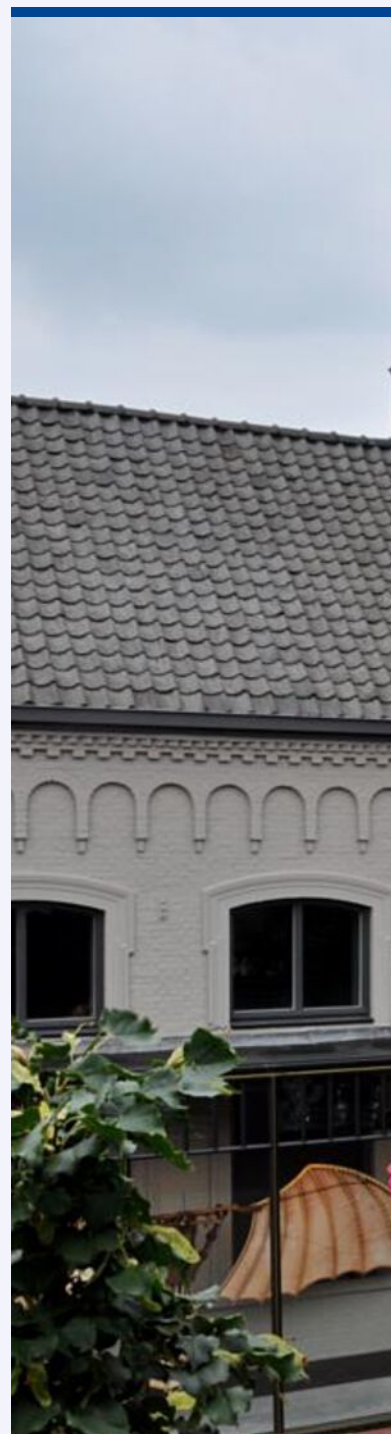
OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



# WONEN IN WAALWIJK

Een aantrekkelijke gemeente om te wonen, werken, leren en ondernemen. Een stads dorp of een dorps stad waar men elkaar nog kent. Waalwijk heeft een mentaliteit van aanpakken en is van oudsher bekend door de schoen- en lederindustrie.

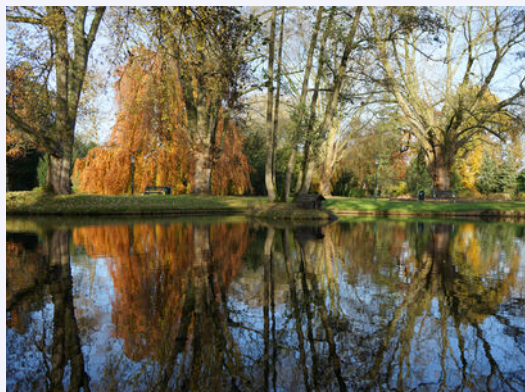
De gemeente telt ruim 47.000 inwoners en ligt in het groen, aan de rand van de Loonse en Drunense Duinen. In het centrum van Waalwijk vindt u een veelzijdig aanbod van winkels en horecagelegenheden. Van stijlvolle interieurwinkels tot en met inspirerende modezaken, kleine boetiekjes en grote ketens. Waalwijk kent ook vele gezellige terrasjes en sfeervolle restaurants. Kortom; Waalwijk heeft veel te bieden voor iedereen!







*Een gezellige stad  
in het hart van  
Brabant*





**Uw makelaar:**

**Ad Krijnen**

**Makelaar Waalwijk e.o.**

06 - 51 34 35 98

adkrijnen@remax.nl

makelaars-in-brabant.nl



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen.

Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten.

Je huis kan zomaar een overwaarde hebben!

Overweeg je om je huis te verkopen?

Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies.

Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 600 tevreden klanten**

**WONEN IN  
BRABANT  
DOE JE MET  
RE/MAX**

**RE/MAX Optimus Makelaars**

**085-2130300 | [optimusmakelaars@remax.nl](mailto:optimusmakelaars@remax.nl) | [www.makelaars-in-brabant.nl](http://www.makelaars-in-brabant.nl)**