

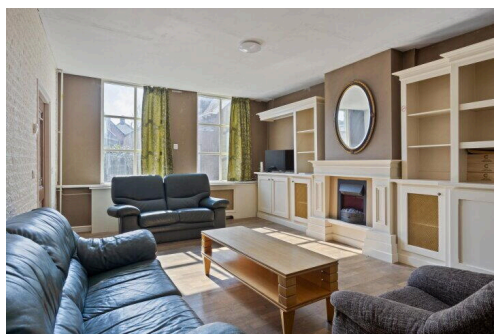
# Waalwijk

Nieuwstraat 33 | Vraagprijs € 625.000 k.k.



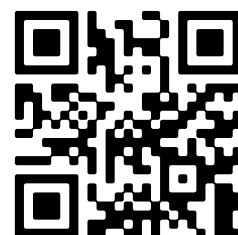
## BESCHIKBAAR

[WWW.NIEUWSTRAAT33.NL](http://WWW.NIEUWSTRAAT33.NL)



Type object:	Villa, vrijstaande woning
Bouwjaar:	1920
Woonoppervlakte:	233 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	513 m <sup>2</sup>
Inhoud:	863 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	9 kamers (5 slaapkamers)
Website:	<a href="http://www.nieuwstraat33.nl">www.nieuwstraat33.nl</a>

**homi**  
MAKELAARS



[www.homi-makelaars.nl/locaties/de-langstraat](http://www.homi-makelaars.nl/locaties/de-langstraat) | 0416 - 745 300

# Omschrijving

## Nieuwstraat 33, 5142 EC Waalwijk

Charmante vrijstaande jaren '20 Villa op ruim perceel in het centrum van Waalwijk.

Ben jij op zoek naar een karakteristieke woning die je volledig naar eigen smaak kunt transformeren? Dan is deze royale jaren '20 villa, gelegen op een ruim perceel midden in het centrum van Waalwijk, een unieke kans! Hier geniet je van ruimte, sfeer en eindeloze mogelijkheden. Kijk ook op [nieuwstraat33.nl](https://nieuwstraat33.nl) voor meer informatie.

### Welkom

Rijd de ruime oprit op en parkeer met gemak je auto naast de woning. Zodra je binnenstapt, word je verwelkomd in de royale hal, waar je de trap naar de eerste verdieping, het toilet en de doorgang naar de woonkamer vindt. Klaar om een kijkje binnen te nemen?

### Wonen & koken

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de ruime opzet op. Er is meer dan genoeg plek voor een grote, gezellige hoekbank én een royale eettafel. De sfeervolle gashaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de wintermaanden. Onder de huidige plafondafwerking gaat een prachtig houten balkenplafond schuil, dat eenvoudig in oude glorie kan worden hersteld.

De keuken is eenvoudig maar biedt volop potentie. Met voldoende ruimte voor een grote eettafel is dit een ideale plek voor lange, sfeervolle diners. Vanuit de keuken heb je toegang tot een extra slaapkamer en een eenvoudige badkamer op de begane grond. Perfect voor wie gelijkvloers wil wonen of een extra gastenkamer nodig heeft.

### Extra ruimte voor werk of wonen

Achter in de woning bevindt zich een verrassend ruime tuinkamer met een eigen ingang, een apart toilet, een berging en een pantry. Deze veelzijdige ruimte is ideaal als praktijk aan huis, een atelier, een kantoor of zelfs een aanleunwoning. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prachtige lichtinval, een mooi uitzicht op de tuin en volop privacy. Dit maakt de woning niet alleen sfeervol, maar ook levensloopbestendig!

### Slapen, dromen en douchen

Op de eerste verdieping word je verrast door de ruimte en mogelijkheden. De overloop geeft toegang tot maar liefst vier slaapkamers, die dankzij de grote ramen heerlijk licht en ruim aanvoelen. De indeling kun je volledig naar eigen wens aanpassen, zodat je de perfecte slaap- en werkkamers creëert.

### Tuinieren, zonnen & genieten

De royale achtertuin ligt op het noorden, maar door de grootte profiteer je de hele dag door van de zon. Hier kun je meerdere gezellige zithoekjes creëren, perfect om te ontspannen en te genieten van lange zomeravonden. Daarnaast biedt de oprit voldoende ruimte voor het parkeren van 3 á 4 auto's op eigen terrein. Zie je jezelf hier al zitten met een kop koffie in de ochtendzon?

### Goed om te weten:

- Vrijstaande woning in Waalwijk
- Dubbel glas in de hele woning
- Ruim perceel van 513 m<sup>2</sup>
- Vijf slaapkamers en volop indelingsmogelijkheden

- Veelzijdige tuinkamer: ideaal als praktijkruimte, aanleunwoning of atelier
- Woning met karakter die modernisering en verduurzaming vraagt

Zie jij jezelf hier al wonen? Wacht niet te lang en plan snel een bezichtiging!

#### Toelichting Meetinstructie NEN2580

De Branchebrede Meetinstructie, gebaseerd op de NEN2580, biedt een eenduidige manier van meten voor een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Verschillen in meetuitkomsten kunnen ontstaan door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij de meting.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 625.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1920
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	233 m²
Perceeloppervlakte:	513 m²
Inhoud:	863 m³
Externe bergruimte:	13 m²

## Indeling

Aantal kamers:	9 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche, dubbele wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen

## Energie

Energietabel:	F
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant combiketel gas gestookt uit 2022 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in centrum
Tuin:	Achtertuint, zijtuin
Achtertuint:	180 m² (20 meter diep en 9 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

Soort parkeergelegenheid:

Op eigen terrein

**Garage**

Soort garage:

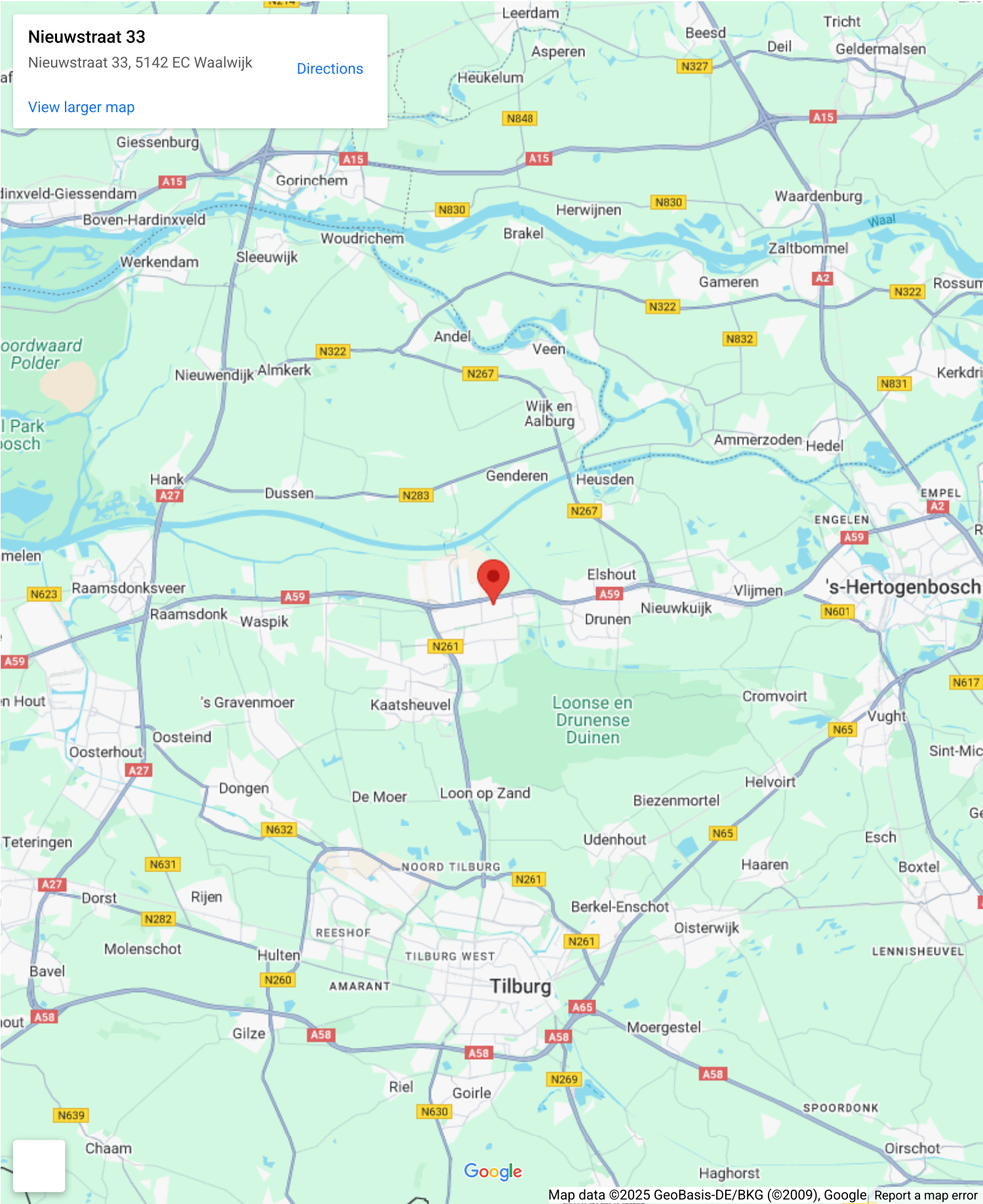
Geen garage

# Op de kaart

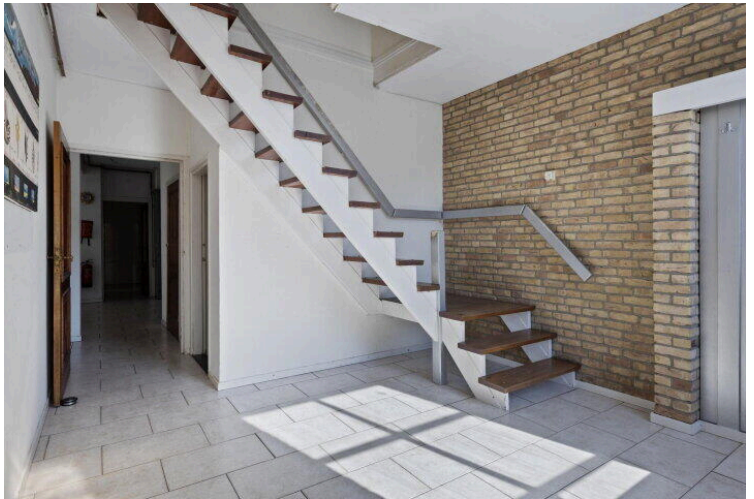




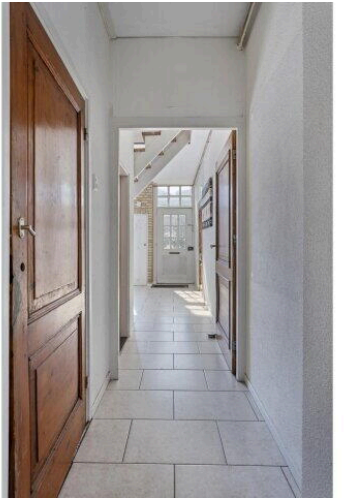
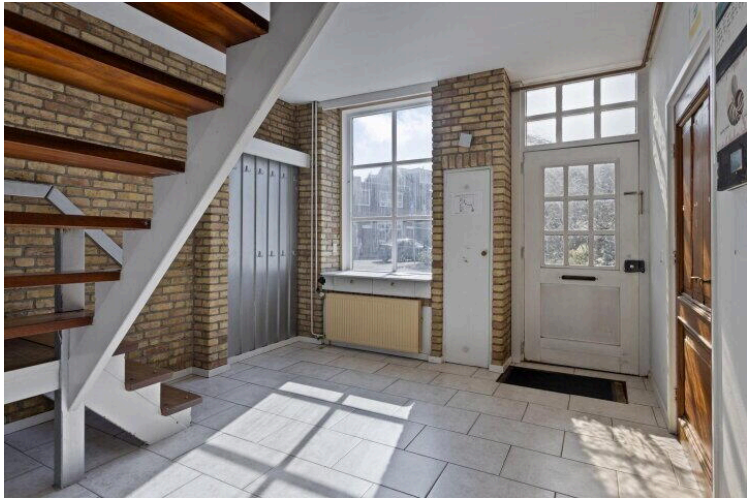
# Op de kaart







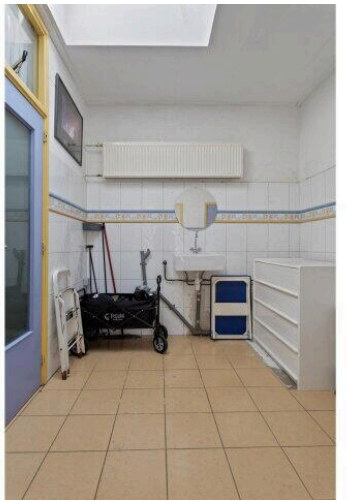






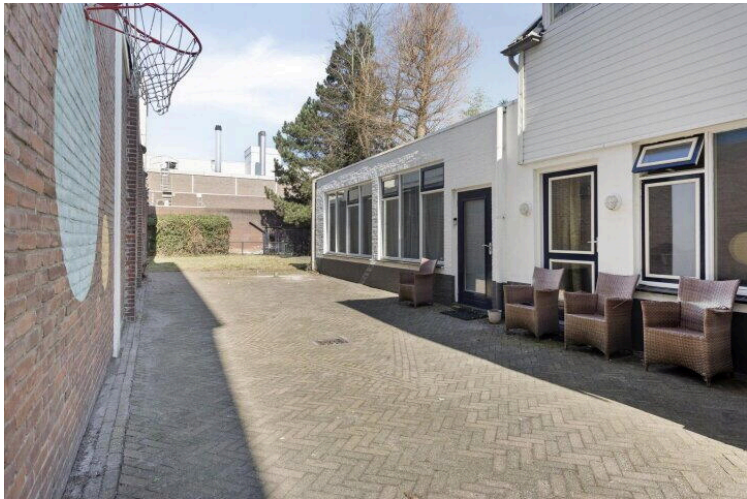
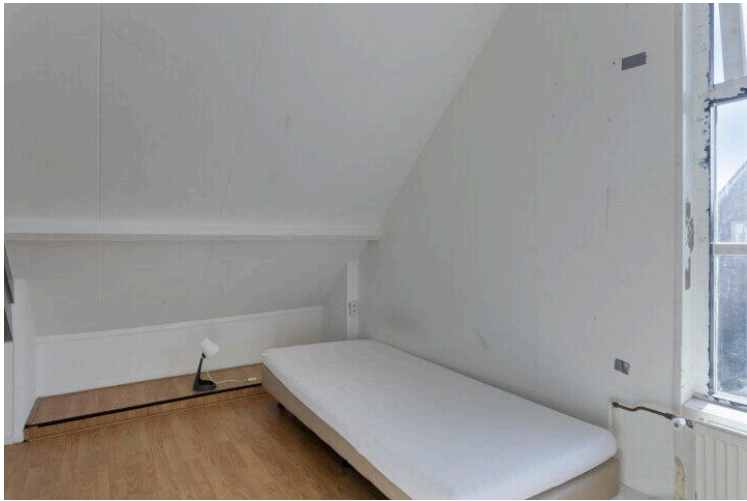
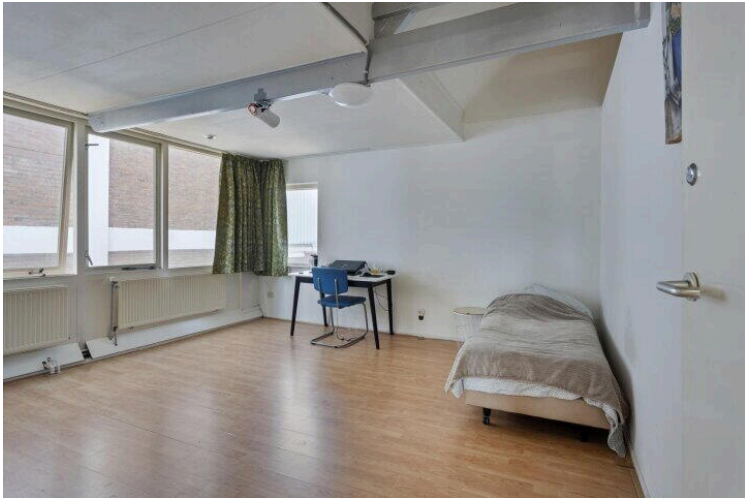










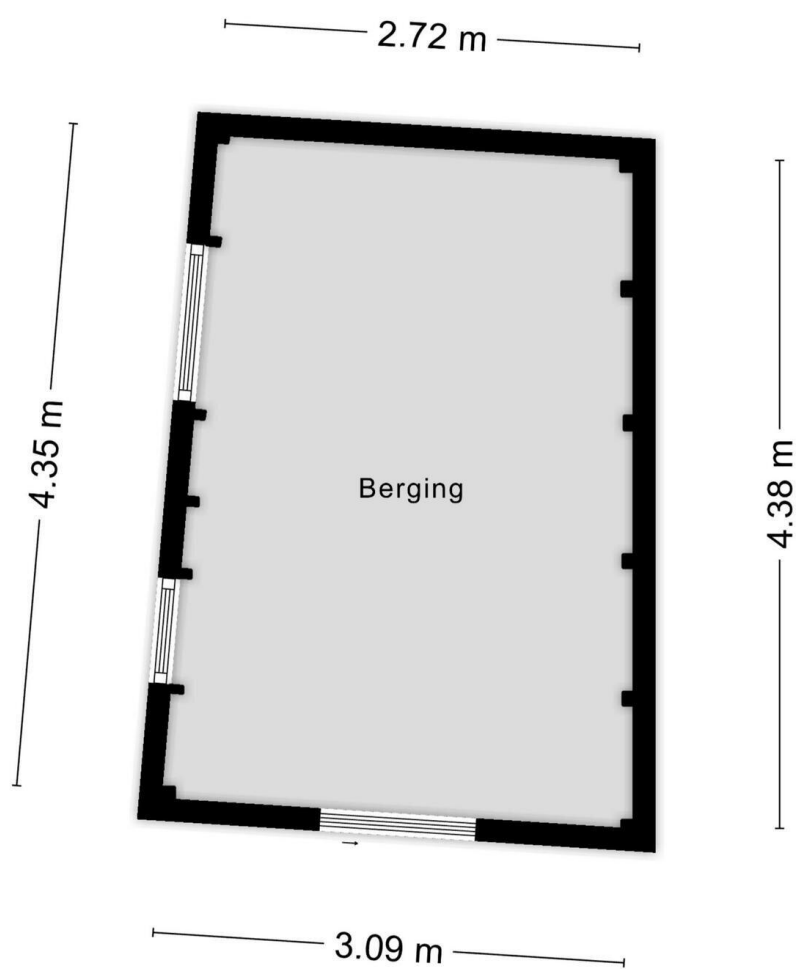




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl







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

## Nieuwstraat 33

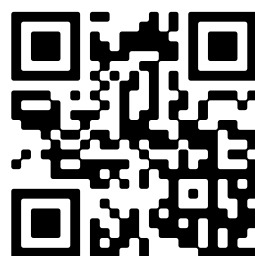
[www.nieuwstraat33.nl](http://www.nieuwstraat33.nl)



## Homi Makelaars

Raadhuisplein 1a  
5151 JH, Drunen

[www.homi-makelaars.nl/locaties/de-langstraat](http://www.homi-makelaars.nl/locaties/de-langstraat)  
0416 - 745 300



📱 Scan Mij!