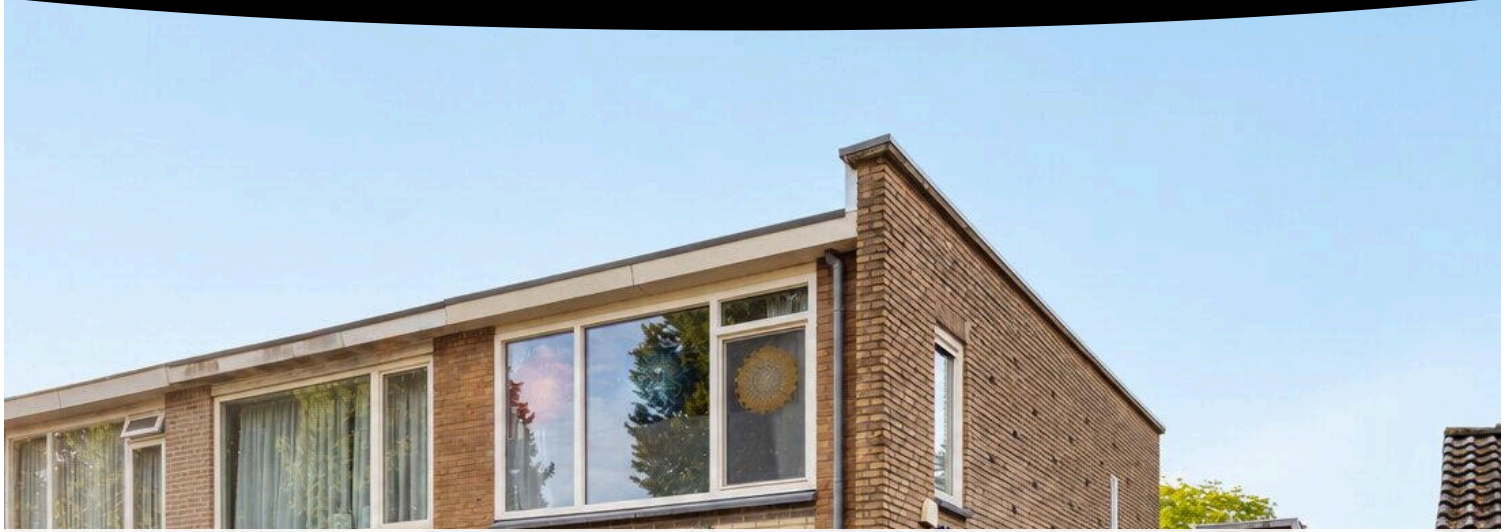


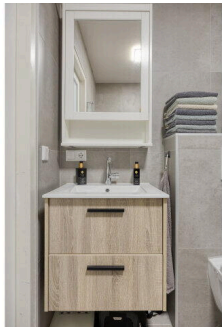
Waalwijk

Potgieterstraat 6 | Vraagprijs € 375.000 k.k.



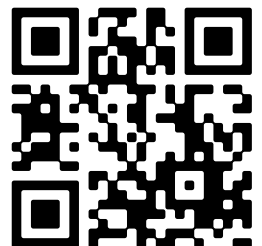
BESCHIKBAAR

WWW.POTGIETERSTRAAT-6.NL



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1958
Woonoppervlakte:	103 m ²
Perceeloppervlakte:	143 m ²
Inhoud:	363 m ³
Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.potgieterstraat-6.nl

homi
MAKELAARS



Omschrijving

Potgieterstraat 6, 5144 AZ Waalwijk

Verrassend ruime hoekwoning met royale uitbouw, brede tuin en volop wooncomfort!

Ben je op zoek naar een woning met nét even meer ruimte? Dan is deze fijne hoekwoning absoluut het bekijken waard. De woning is over de volledige breedte én aan de zijkant flink uitgebouwd, waardoor op de begane grond een verrassend ruime leefverdieping is ontstaan. Met een doorzonwoonkamer, royale leefkeuken, badkamer op de begane grond, praktische bijkeuken en twee ruime slaapkamers heb je hier alle ruimte om lekker te wonen.

De woning is de afgelopen jaren bovendien zeer grondig gerenoveerd en uitgebouwd. Het grote werk is gedaan; voornamelijk schilderwerk en hier en daar wat stucwerk vragen nog om de finishing touch. Ideaal voor de kansdenker die daar doorheen kijkt en de woning helemaal naar eigen smaak wil afmaken!

Kijk ook op onze woningwebsite Potgieterstraat-6.nl voor meer informatie.

Een warm welkom

Via de voordeur stap je binnen in de hal met de trapopgang en toegang tot de woonkamer. Eenmaal binnen merk je al snel hoeveel ruimte er achter de gevel schuilgaat. De woning is aan de achterzijde over de volledige breedte uitgebouwd en daarnaast is er aan de zijkant extra ruimte gecreëerd. Hierdoor is een woonprogramma ontstaan dat je bij een woning van dit type niet snel verwacht.

Wonen & koken

De woonkamer profiteert van een fijne lichtinval aan zowel de voor- als achterzijde en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. Loop je verder, dan kom je in de royale leefkeuken in de uitbouw. Dit is wat ons betreft echt het hart van het huis. Hier is alle ruimte voor een grote eettafel waar je met vrienden en familie uitgebreid kunt tafelen. Vanuit de keuken kijk je heerlijk uit over de tuin. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. Aan de voorzijde zijn stijlvolle kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst, afgewerkt met natuurstenen dorpels.

Tussen de woonkamer en keuken bevindt zich de recent vernieuwde badkamer. En inderdaad: gewoon lekker praktisch op de begane grond! De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een douche en wastafel en wc.

Vanuit de leefkeuken bereik je de tweede uitbouw, die in gebruik is als royale bijkeuken. Hier bevinden zich het toilet, de aansluitingen voor wasmachine en droger en lekker veel bergruimte. Ook de fiets zet je hier eenvoudig en droog binnen.

Slapen & dromen

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers die beide volop mogelijkheden bieden voor een comfortabele inrichting. Ook op deze verdieping zijn recent nieuwe kozijnen met HR++ glas geplaatst. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt daarnaast over airconditioning die met gemak de hele woning kan koelen. Lekker comfortabel tijdens warme zomernachten! Daarnaast heeft ook deze verdieping een toilet, bereikbaar via de overloop.

Tuinieren, zonnen & genieten

Een hoekwoning betekent vaak nét wat meer buitenruimte, en dat is hier zeker het geval. De tuin is extra breed en biedt volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren. De ruime terrasoverkapping is een heerlijke toevoeging. Hier zit je al vroeg in het voorjaar lekker buiten en rek je op een mooie zomeravond het buitenseizoen nog wat langer. Achter in de tuin staat bovendien een dubbele stenen schuur. Ideaal voor fietsen, gereedschap, hobbyspullen en alles wat je liever niet in huis bewaart.

Bijna klaar voor de volgende bewoner

Een belangrijk pluspunt van deze woning is hoeveel werk er al is verzet. De woning is grondig gerenoveerd en fors uitgebouwd. Het platte dak is in 2024 vernieuwd én geïsoleerd, de keuken, badkamer en toilet zijn vernieuwd en ook de kozijnen en beglazing zijn aangepakt. De basis staat dus goed. Wat resteert is voornamelijk de afwerking: schilderen en hier en daar nog wat stucwerk. Kun jij daar doorheen kijken? Dan zie je vooral een verrassend ruime woning waar het grote werk al is gedaan en je met de laatste afwerking echt iets moois van kunt maken.

Goed om te weten

- Hoekwoning met extra brede tuin
- Fors uitgebouwd over de volledige breedte én aan de zijkant
- Doorzonwoonkamer en royale leefkeuken
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- Recent vernieuwde badkamer op de begane grond
- Praktische bijkeuken met toilet en wasmachine-/drogeropstelling
- Kunststofkozijnen met HR++ glas aan de voorzijde
- Twee ruime slaapkamers
- Recent vernieuwde kozijnen met HR++ glas op de verdieping
- Airconditioning in de slaapkamer aan de achterzijde
- Dubbele stenen schuur
- Ruime terrasoverkapping
- Plat dak vernieuwd en geïsoleerd in 2024
- Woning is grondig gerenoveerd en uitgebouwd
- Voornamelijk schilder- en plaatselijk stucwerk nog af te ronden

Kortom: een buitenkans voor wie op zoek is naar een verrassend ruime hoekwoning en door de laatste afwerking heen kan kijken. Het grote werk is al gedaan; nu is het aan jou om er helemaal jouw thuis van te maken!

Zie jij de mogelijkheden? Plan dan snel een bezichtiging en kom de ruimte zelf ervaren.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Branchebrede Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Verschillen in meetuitkomsten zijn niet volledig uit te sluiten, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 375.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1958
Soort dak:	Plat dak bedekt met overig

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	103 m ²
Perceeloppervlakte:	143 m ²
Inhoud:	363 m ³
Externe bergruimte:	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	20 m ²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,douche,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,rolluiken,airconditioning,glasvezel kabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,vloerisolatie,dubbel glas,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel,vloerverwarming geheel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha avanta ace 35c combiketel gas gestookt uit 2022 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Achtertuint,voortuin
Achtertuint:	43 m² (6.15 meter diep en 6.95 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

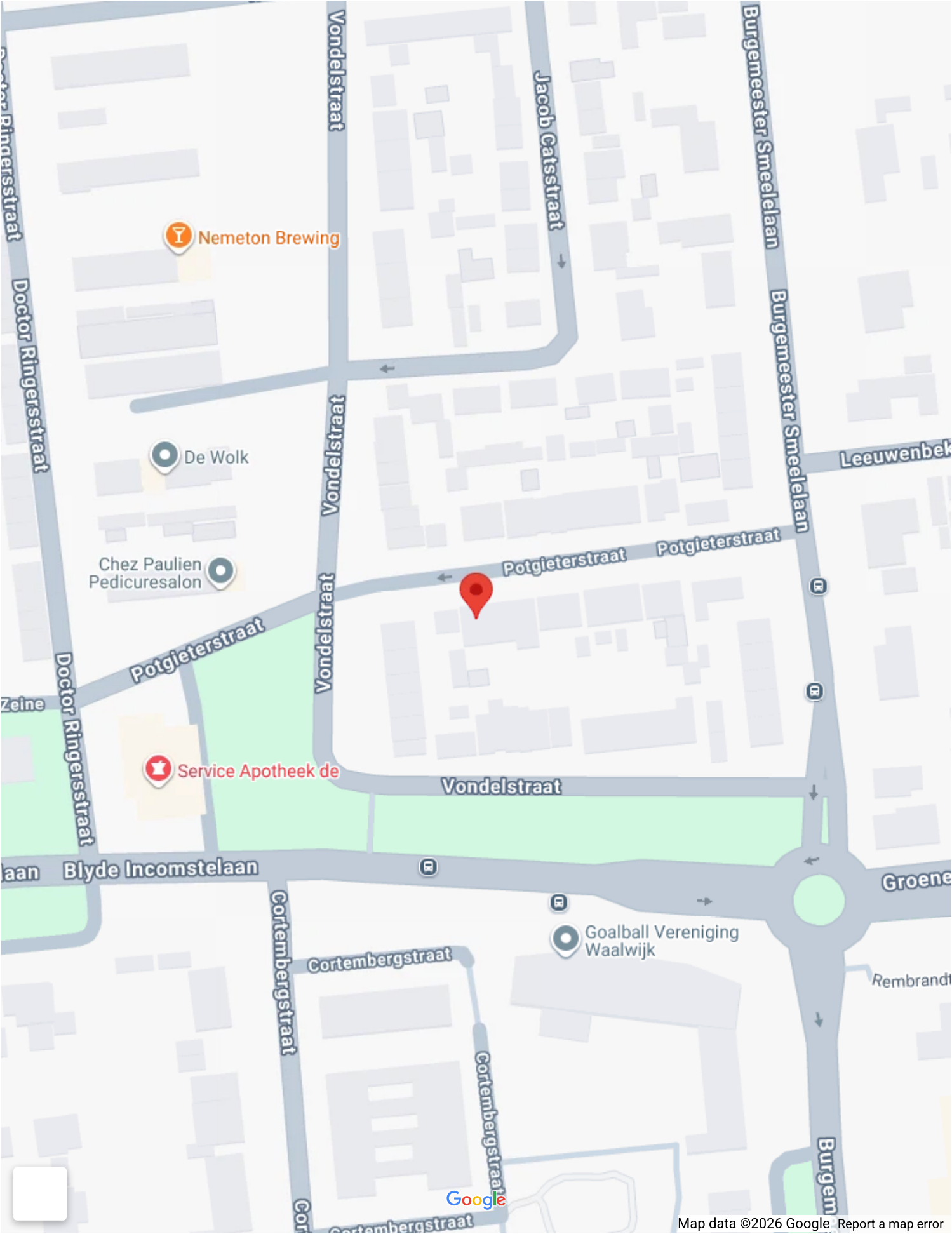
Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwd steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren,op eigen terrein

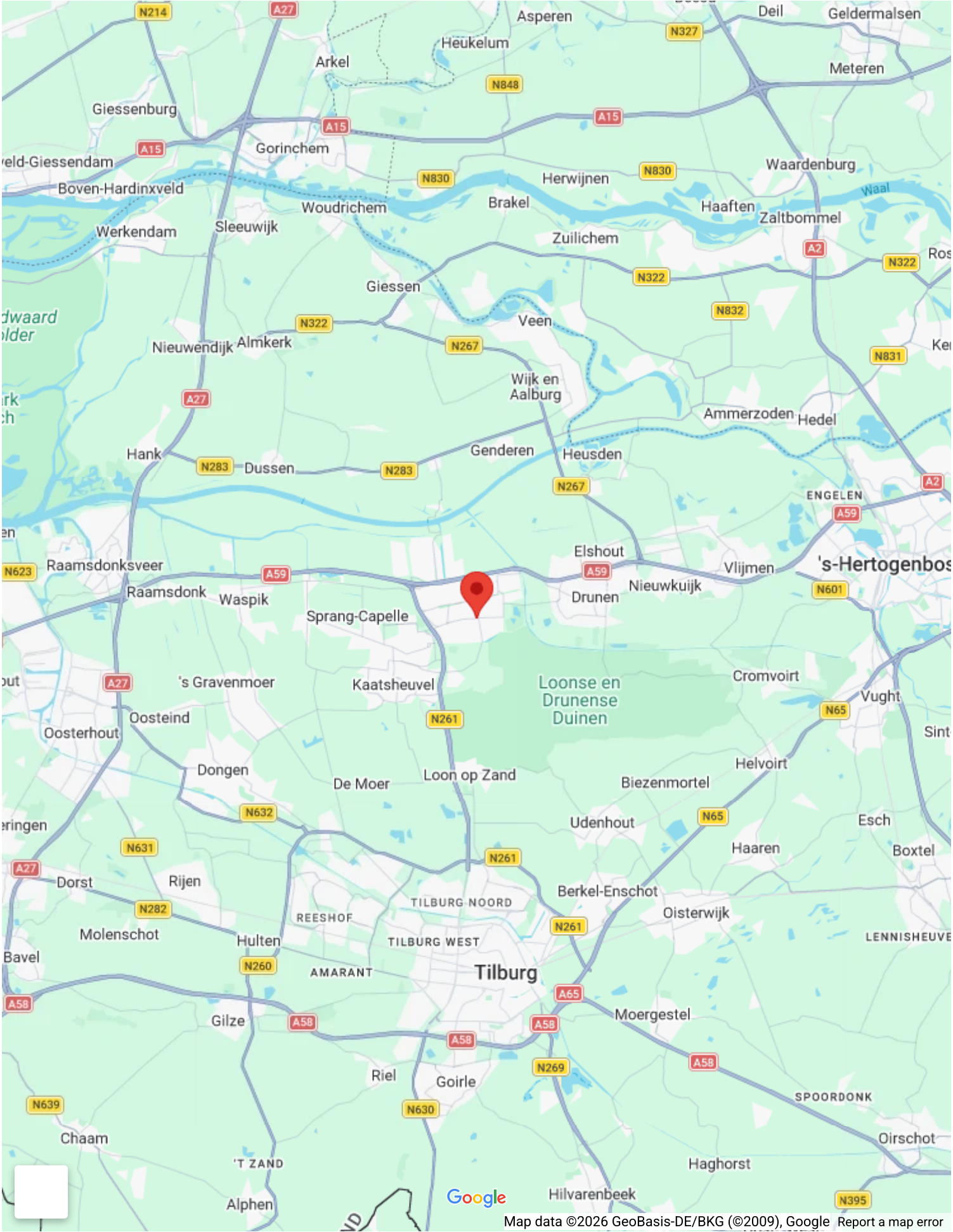
Garage

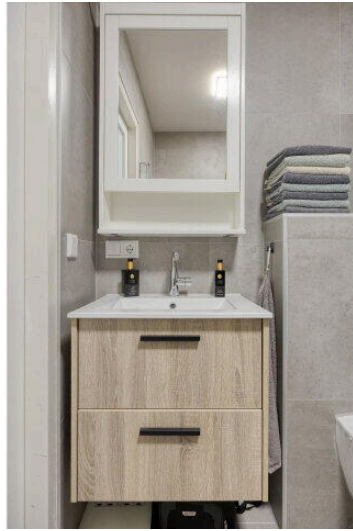
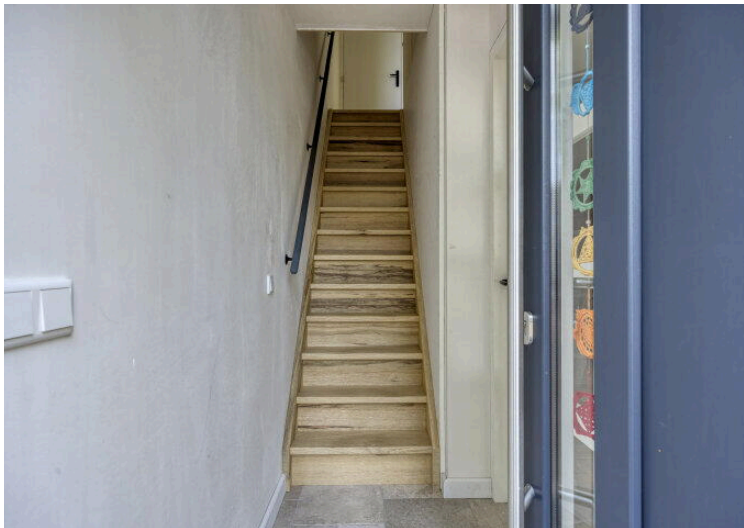
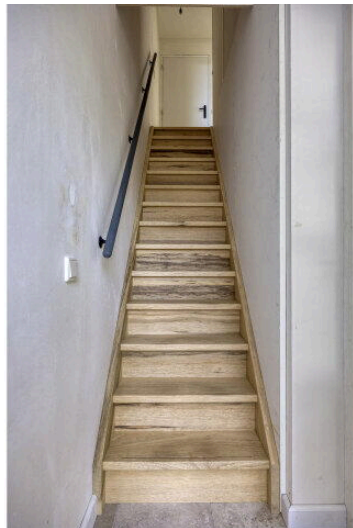
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart

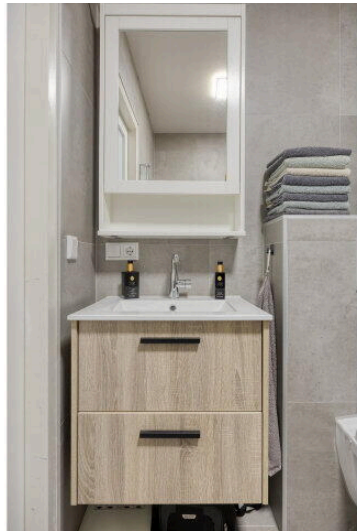
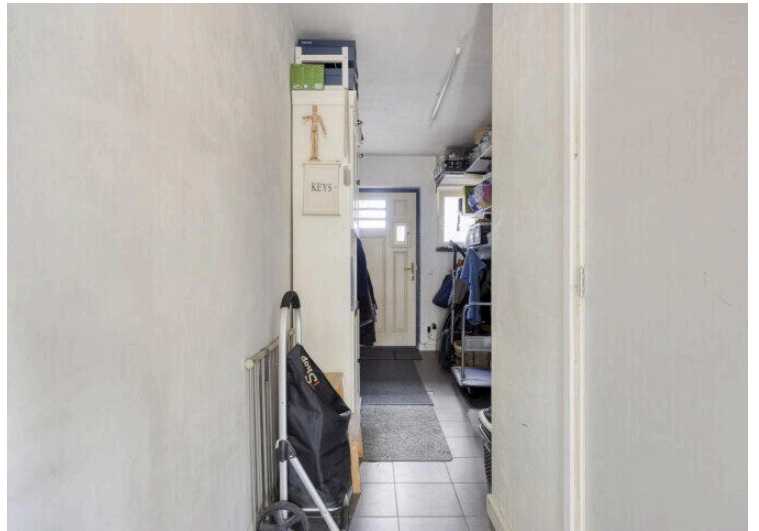


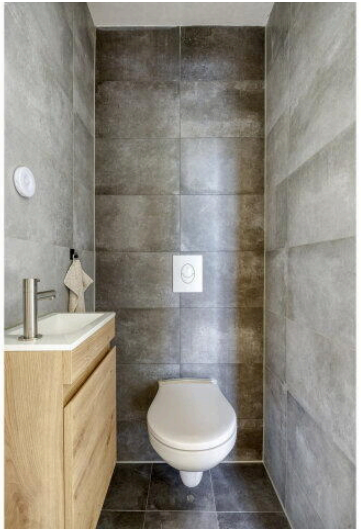
Op de kaart

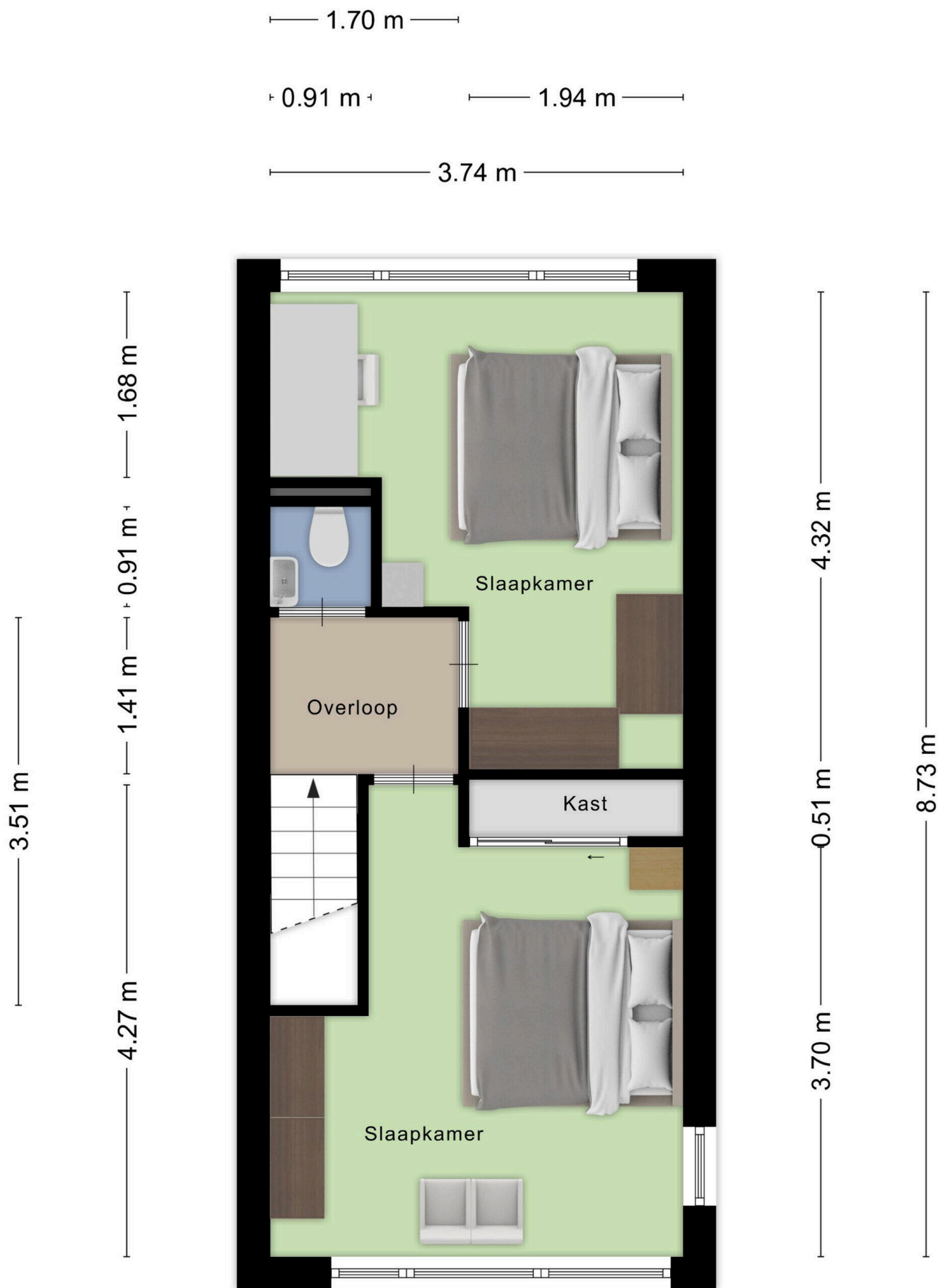














Potgieterstraat 6

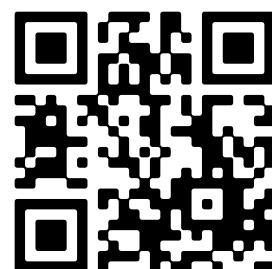
www.potgieterstraat-6.nl



Homi Makelaars

Raadhuisplein 1a
5151 JH, Drunen

www.homi-makelaars.nl/locaties/de-langstraat
0416 - 745 300



Scan Mij!