



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Herenhuis met scheepswerfverleden



Waspik
Veerstraat 21

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Waspik



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

34



Plattegronden





Vraagprijs € 995.000,- k.k.

Scheepswerfverleden dat nog altijd voelbaar is

Wie voor Veerstraat 21 staat, ziet niet zomaar een herenhuis, maar een monument met een scheepswerfverleden. Het huis heeft een rijke historie en werd gebouwd voor Abraham Cornelis de Graaf, eigenaar van de toenmalige scheepswerf. De steen naast de voordeur vertelt het verhaal uit de tijd dat het pakhuis aan de Havendijk en Kerkvaart stond, terwijl aan de noordgevel de hijsbalk met luik bewaard is gebleven. Authentieke IJsselstenen en de bordestrap geven het huis een statige en frisse uitstraling. Binnen valt vooral op hoe vanzelfsprekend historie en comfort hier samengaan. Van 2022 tot 2025 is het huis volledig gerenoveerd, tot in elk detail, zonder het karakter glad te strijken. Op dijkniveau liggen de woonvertrekken, daarboven de slaapkamers, en op tuinniveau een verrassend souterrain met veel extra ruimte. Aan de voorzijde ligt de compacte woonkeuken, met balkenplafond en eiken parket. Achterin biedt de L-vormige woonkamer, met zit- en eetgedeelte, mooi zicht op de tuin. Het balkenplafond en de zwart marmeren schouw met houtkachel geven deze ruimte warmte en rust. Ook boven blijft de geschiedenis tastbaar, met op de overloop het originele hijsluik en in een van de slaapkamers een houten spant en bedstee.

Perfect monument met verrassend souterrain

Zo woont u hier in een huis dat zijn verleden zichtbaar draagt en tegelijk instapklaar is voor nu.

Een extra woonlaag met vele mogelijkheden

Juist het souterrain op tuinniveau maakt dit huis bijzonder veelzijdig. De tuinkamer met openslaande deuren naar de tuin en de naastgelegen bijkeuken bieden ruimte voor een kantoor aan huis, als studio voor studerende kinderen of een semi-zelfstandig gastenverblijf.

Midden in het dorp

U woont hier midden in het centrum van Waspik, in een straat waar de geschiedenis van dorp en water nog voelbaar is. Aan de voorzijde, aan de Havendijk, stroomde vroeger de Kerkvaart. Achter het huis ligt nu een fraai aangelegde tuin die het hele jaar door bloeit. Aan de zijstraat beschikt u over een eigen parkeerplaats met poort.





Waspik

In het noorden van Noord-Brabant ligt Waspik, in de gemeente Waalwijk. U woont hier tussen Waalwijk en Geertruidenberg, in een deel van Brabant waar dorpse schaal en een centrale ligging prettig samengaan. Ook plaatsen als Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch liggen in deze regio als grotere stedelijke ankers om op terug te vallen.

Een dorp met water in het geheugen

Waar Waspik nu vooral een Brabants dorp is, klinkt in de geschiedenis het water nog duidelijk door. Het Oude Maasje, vroeger ook Het Scheepsdiep genoemd, hoorde bij het leven van het dorp. Langs de westkant van de Kerkvaart lagen ooit scheepstimmerwerven en juist die achtergrond geeft Waspik een eigen verhaal binnen de streek.

De Veerstraat in het centrum

Rond de Veerstraat woont u in het centrum van Waspik, op een plek waar het oude dorp nog dichtbij voelt. Juist hier wordt zichtbaar hoe nauw de omgeving ooit verbonden

Een dorp met water in het geheugen

was met Havendijk, Kerkvaart en het water. Dat maakt deze locatie niet alleen centraal, maar ook gelaagd: u woont midden in het dorp én midden in een stukje plaatselijke geschiedenis. Voor het dagelijks leven biedt Waspik bovendien een prettig voorzieningenniveau. In het dorp vindt u winkels en mogelijkheden voor de dagelijkse boodschappen, horeca, onderwijs, zorg en verschillende sport- en verenigingsvoorzieningen. Op woensdagochtend is er bovendien een weekmarkt op het Dorpsplein. Ook beschikt Waspik over een eigen sportcentrum en diverse ontmoetingsplekken. Voor een uitgebreider winkel-, cultureel of zorgaanbod liggen Waalwijk en Geertruidenberg op korte afstand.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1878
Ligging	In het centrum van Waspik
Bereikbaarheid	Waspik ligt direct aan de A59, met knooppunt Hooipolder (A27) op enkele minuten. Waalwijk ligt om de hoek; Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch zijn binnen twintig tot dertig minuten bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	216 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte:	0 m ²

Inhoud	732 m ³
Perceeloppervlakte	440 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3

Bijzonderheden	Gemeentelijk monument
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR)	• Voormalig pakhuis/werkplaats aan een vroegere scheepswerf. • Een uitstekend onderhouden, instapklaar herenhuis met veel historie. • Volledig, tot in elk detail, gerenoveerd. • Verrassend souterrain grenzend aan de tuin • Fraai aangelegde tuin. • Gelegen in het mooie centrum van Waspik.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, woonkamer en keuken.
Souterrain	Hal, tuinkamer, berging, bijkeuken en technische ruimte.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers, badkamer en toilet.
Tweede verdieping	Bergzolder.
Tuin	Terrassen, borders, gazon, poort en parkeerplaats.





Indeling

Begane grond

Entree

De entree ligt aan de voorzijde van het huis en wordt bereikt via een bordestrap. Een passende binnenkomer voor dit markante herenhuis.

Hal

In de hal liggen de lijnen direct helder. De meterkast is hier ondergebracht en stalen deuren geven toegang tot de woonkamer en de keuken.

Toilet

Het toilet is uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje.





Keuken

Aan de voorzijde ligt een fijne, compacte woonkeuken waar karakter en gebruiksgemak mooi samenkomen. De L-vormige opstelling is voorzien van een spoelbak met Quooker, vaatwasser, inductiekookplaat met gaswokbrander, afzuigkap, koelkast en combi-oven. Het balkenplafond en de eiken parketvloer geven deze keuken een warme, huiselijke uitstraling.





Woonkamer

De L-vormige woonkamer aan de achterzijde is een lichte leefruimte met een prettig onderscheid tussen zitten en eten. Vanuit beide delen is er zicht op de tuin, wat de kamer open en rustig laat aanvoelen. Het balkenplafond, de parketvloer en de zwart marmeren schouw met houtkachel geven het vertrek karakter en een aangename geborgenheid.







Eerste verdieping

Overloop

Op de overloop trekt het originele hijsluik direct de aandacht, een detail dat mooi herinnert aan de geschiedenis van het pand.

Slaapkamer

Deze slaapkamer aan de achterzijde heeft een eigen karakter door het zichtbare houten spant en de bedstee.

Slaapkamers

Twee slaapkamers van dezelfde afmeting. Via de vlizotrap in een van de kamers is de zolder bereikbaar

Badkamer

De badkamer is ingericht met een inloopdouche, een wastafelmeubel en praktische bergruimte.

Toilet

Het separate toilet op deze verdieping is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.









Souterrain

Tuinkamer

Het souterrain op tuinniveau verrast als extra leeflaag en leent zich goed als koele woonruimte in de zomer, kantoor aan huis, gastenverblijf of een eigen plek voor nog thuiswonende kinderen. In de tuinkamer zorgen het balkenplafond en de openslaande deuren naar de tuin voor een aangename sfeer.

Bijkeuken

De bijkeuken heeft een keukenopstelling met spoelbak en witgoedaansluitingen.

Technische ruimte

In de technische ruimte bevindt zich de cv-ketel van Nefit uit 2018.

Berging

De berging is ingericht als inpandige schuur- of klusruimte. Verder zijn hier de thuisbatterij (2026) en een vaste kast met waterontharder aanwezig.







Buiten

Tuin

De fraai aangelegde tuin met diverse terrassen en goed gevulde borders zorgen voor een uitnodigende buitenruimte. Er zijn diverse plekken om te zitten, ingebed tussen borders en gazon, terwijl de beplanting zo is gekozen dat de tuin in elk seizoen bloeit. Een bijzonder detail is het terras naast het huis, vanwaar de noordgevel met de nog aanwezige hijsbalk en het luik goed zichtbaar is; in de avond wordt deze zijde fraai uitgelicht met spots.













Bouwkundige gegevens

Structuur	Het herenhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van het souterrain zijn van beton. De verdiepingsvloeren zijn van hout. De vloeren zijn afgewerkt met eiken parket.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk van authentieke IJsselstenen. In de noordgevel is de hijsbalk met luik nog aanwezig.
Kap	Het zadeldak is gedekt met zwarte pannen en voorzien van houten bakgoten met zinken bekleding.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn grotendeels bezet met dubbele beglazing. Enkele ramen hebben nog achterzetramen.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een hybride warmtepomp (2025). De cv-ketel (Nefit, 2018) wordt alleen gebruikt voor het verwarmen van kraan-/douchewater. Er zijn 8 zonnepanelen. Tevens is er een alarminstallatie (Verisure).
Isolatie	Het woonhuis is grotendeels geïsoleerd.
Energie label	A
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is omstreeks 1880 gebouwd en van 2022 tot 2025 volledig gerenoveerd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een uitstekende bouwkundige staat en uitstekende staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerij een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Waspik, sectie G, nummer 2199, groot 440 m².



Plattegronden

Begane grond



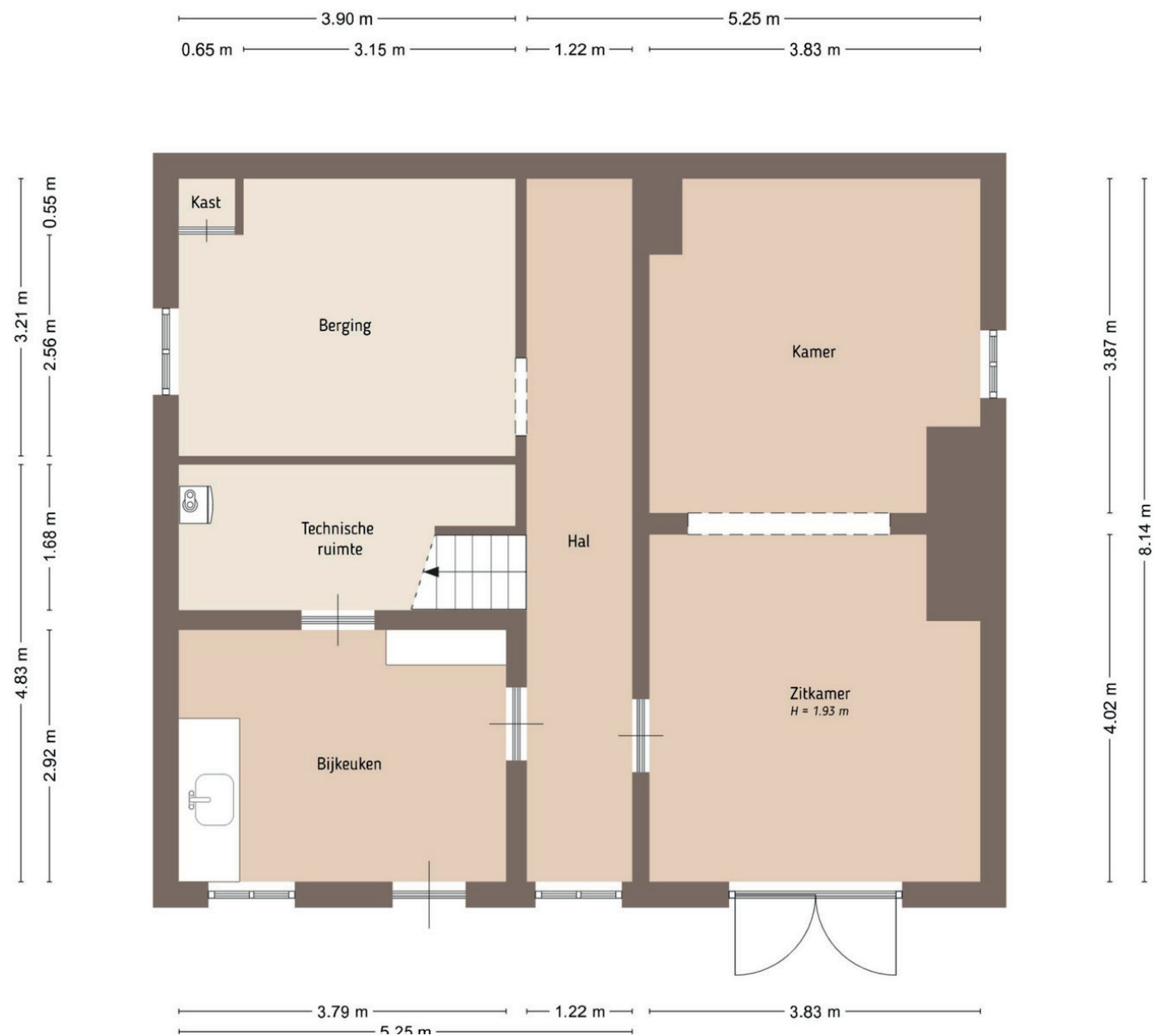
Plattegronden

Eerste verdieping



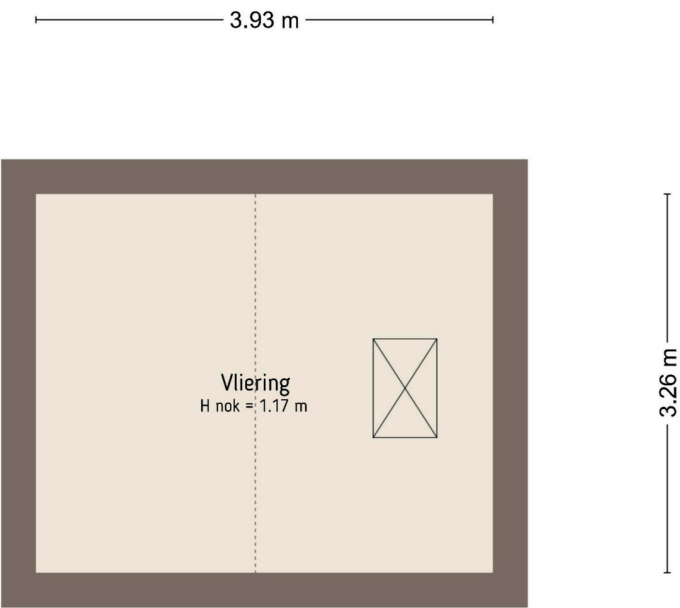
Plattegronden

Souterrain



Plattegronden

Vliering



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44
g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: Gemeente Waalwijk, telefoon 0416 68 34 56, internet www.waalwijk.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
© De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Stadhuisstraat 2
4147 CE Asperen

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01