ALLROUND MAKELAARDIJ

ALETTA JACOBSSTRAAT 30

WAALWIJK

Vraagprijs € 615.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 615.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	vrijstaande woning
Woonlagen	2
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwperiode	1987
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	150 m²
Inhoud	593 m³
Perceeloppervlakte	451 m²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	6

Energieverbruik

Energielabel	-

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2020
Combiketel	ja
Eigendom	ja

Tuin

Ligging	zuid

Goed onderhouden, uitgebouwde vrijstaande woning met oprit, inpandige garage, drie slaapkamers en een achtertuin op het zonnige zuiden.

De rust en ruimte om echt thuis te kunnen zijn
Je gunt jezelf wat luxe. Daar hoort een huis bij waar je zonder concessies je gang kunt gaan. Waar je iedere dag gewoon blij bent om thuis te zijn zodra je de voordeur hebt geopend. Je hebt vast geen zin om veel te klussen en wilt je gewoon direct op je gemak voelen. Je zoekt een fijne plek in de zon en het paradijs waar je kinderen fijn opgroeien. Het kan nu allemaal, want Aletta Jacobsstraat 30 in Waalwijk staat te koop. De vrijstaande woning heeft alles om heerlijk samen te zijn, maar ook om op je gemak je eigen ding te doen.

De huidige eigenaars verkopen het huis dat ze 35 jaar geleden zelf lieten ontwerpen en bouwen. "Het is natuurlijk een uniek huis op een erg mooie plek. We hebben hier altijd fijn gewoond en dit is nog steeds echt ons thuis. Toch gaan we nu voor een volgende stap." Wellicht zie je nu direct je kans. Je hebt vast geen enkele moeite om te zien dat dit het thuis is waar jij alles hebt voor het leven zoals je dat voor jezelf ziet.

Een plek voor alles dat je kunt verzinnen
Thuis heb je natuurlijk voldoende ruimte. Dat hoeft hier geen enkel probleem te zijn. Neem de drie ruime slaapkamers. Ze geven je een fijne eigen plek voor iedereen. De zolder met vlizotrap geeft de je ruimte voor alle spullen die je wel wilt hebben, maar niet altijd hoeft te zien. Geen concessies. Dat zie je ook in de badkamer. Lekker in bad of toch liever de grote inloopdouche? In je nieuwe thuis kan het allebei.
In een echt fijn thuis heb je natuurlijk vooral ook de ruimte om samen te zijn. Om herinneringen te maken en op te halen. Om met je gezin te zijn of met een flink gezelschap aan bezoek. Zodra je voor het eerst de woonkamer binnenloopt, weet je dat je hier wat dat betreft geen concessies hoeft te doen. Plaats genoeg! Ruimte om lekker op de bank te chillen of uitgebreid te koken. Ruimte om samen spelletjes te spelen of uitgebreid te tafelen. Met lekker weer schuif je de glazen pui open en maak je de boel nog ruimer. Gewoon, omdat het kan.
En dan is er nog de aanbouw, achter de garage. Alsof het allemaal niet op kan. "Die ruimte gebruiken we voor de kleinkinderen. Daar kunnen ze hun gang gaan en lekker spelen." Super natuurlijk, zo'n ruime speelkamer. En wil je er iets anders mee doen? Een mooie thuiswerkplek bijvoorbeeld? Dat kan natuurlijk ook.

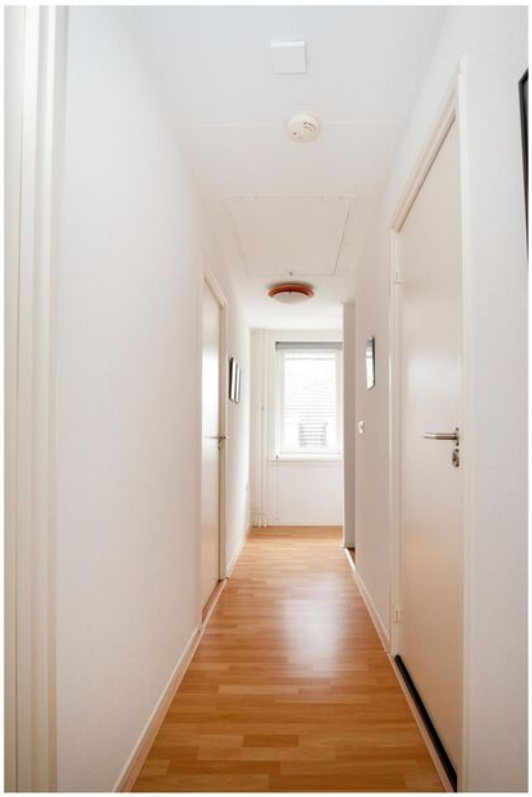
Snel thuis
Stel je eens voor dat dit huis jouw nieuwe thuis is. Alles is keurig onderhouden, dus in principe hoef je je niet heel erg druk te maken om te kunnen verhuizen. Wellicht wil je gaan schilderen, om alles naar nieuwe verf te laten ruiken. Veel gekker hoef je het niet te maken als je niet wilt. Met wat nieuwe kleuren maak je de basis van het canvas dat je

met je meubels en andere spullen inkleurt. Als het schilderij waarop jij je echt thuis voelt. Heel eenvoudig. Ga tijdens je bezichtiging eens in de woonkamer zitten. Neem een moment om alles te laten bezinken en kijk eens goed rond. Dan zie je dat je echt alle privacy van de wereld hebt. Om heerlijk te doen en laten wat je wilt. Precies zoals je dat thuis graag hebt.

Zon en rust
Lekker doen wat je wilt en een fijne plek in de zon. Dat is wat je zoekt. Rondom het huis heb je nog een zee aan ruimte, in de tuin. Vrijstaand wonen zoals het ooit was bedoeld, met alle voordelen die daarbij horen. "We wonen hier heerlijk rustig. Inkijk hebben we zo goed als niet. Achterburen hebben we niet. De tuin grenst aan de Spoorbrugweg waar alleen fietsers en wandelaars komen. Wat we wel hebben, is een heleboel zon in de tuin op het zuiden. De overkapping is echt een uitkomst en ook tegen het huis aan zitten we in de schaduw, onder de luifel."
Rustgevend dus, maar ook met alles om echt van de zomer te kunnen genieten. Luister tijdens de bezichtiging ook eens goed naar de stilte. Dan kun je niet anders dan je vrij voelen. Om het helemaal af te maken, heb je een ruime garage en meer dan voldoende parkeerruimte op je eigen oprit. Leven zonder compromissen dus, op een mooie plek Waalwijk en vlak bij de natuur, waar je even kunt uitwaaien. Als bewijs van het feit dat je het soms dus wél allemaal kunt hebben.

Nooit meer weg
615.000 euro. Dat is de vraagprijs voor Aletta Jacobsstraat 30 in Waalwijk. Voor direct thuis zijn en misschien wel nooit meer weg willen. Voor alles doen dat je kunt verzinnen en op een heerlijk rustige plek wonen. Ga vooral eens kijken. Bel voor een afspraak voor de bezichtiging. Neem rustig de tijd en ga af en neem dat moment in de woonkamer. Dan weet je dat dit het thuis is waar je graag bent en je vol trots je bezoek ontvangt. Veel plezier!

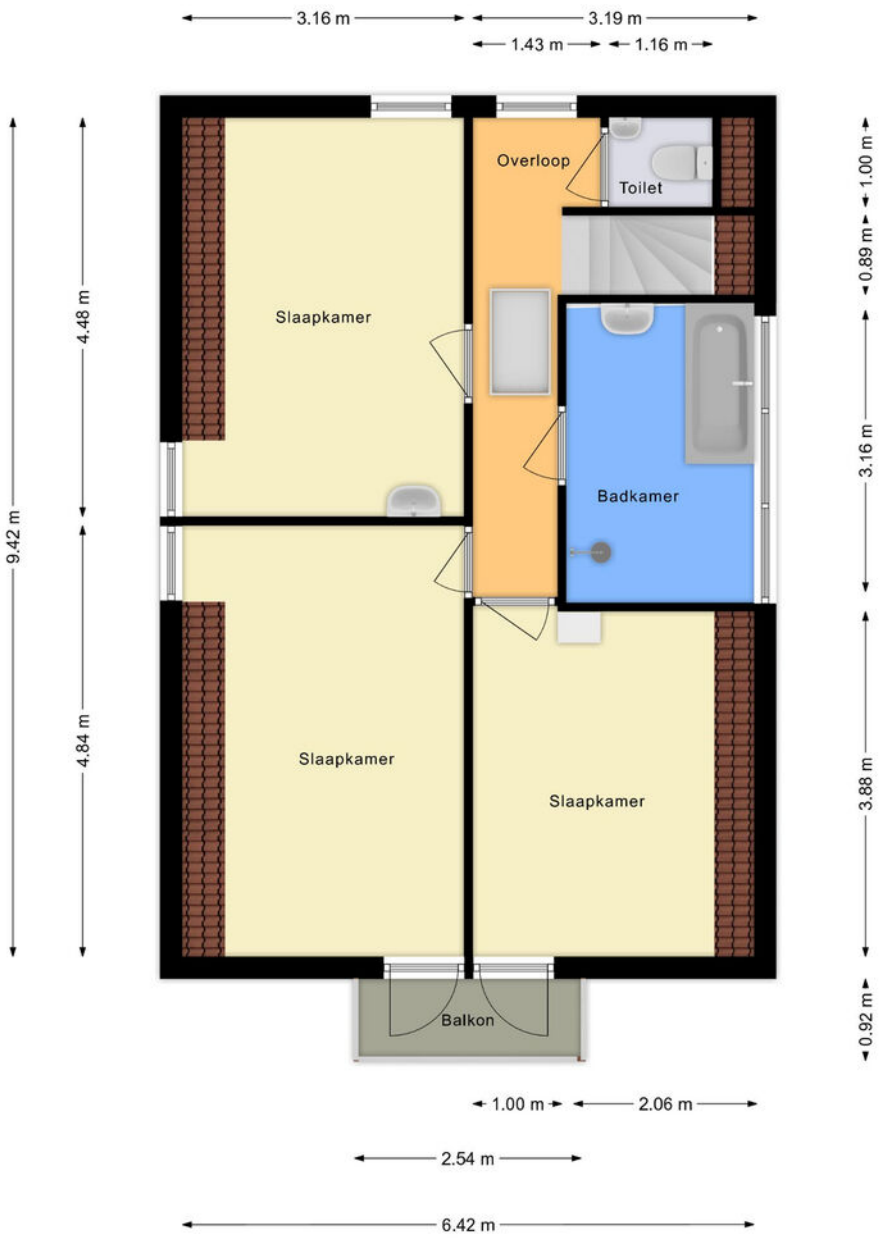
Algemeen:
• Gelegen op een kindvriendelijke en rustige weg nabij natuur;
• Op loopafstand gelegen van een goed aangeschreven basisschool;
• Mooi aangelegde achtertuin van circa 12x20m op het zonnige zuiden met overkapping(2022);
• Voorzien van een twee opritten, achterom en inpandige garage;
• Beschikt over drie slaapkamer op de eerste verdieping;
• Woning is goed geïsoleerd en v.v. dubbelglas;
• Voorzien van gedeeltelijk v.v. vloerverwarming(begane grond, aanbouw en badkamer);
• Cv-ketel van Remeha uit 2020;
• Badkamer en toilet zijn in 2012 vernieuwd;
• Keuken is in 2002 vernieuwd;



Plattegrond

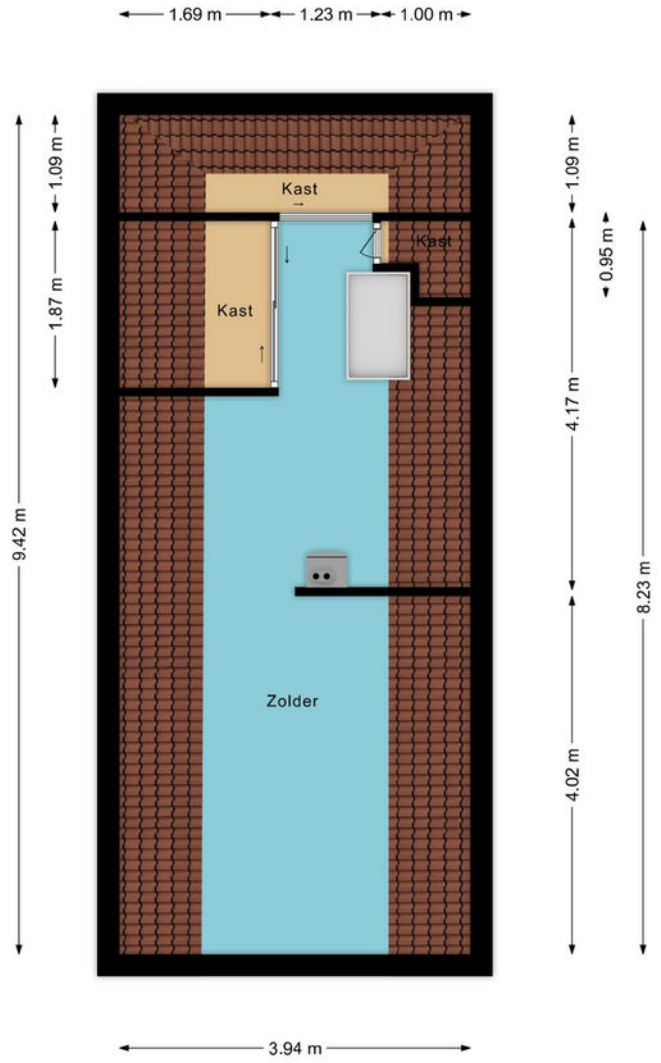
Plattegrond

1e Verdieping



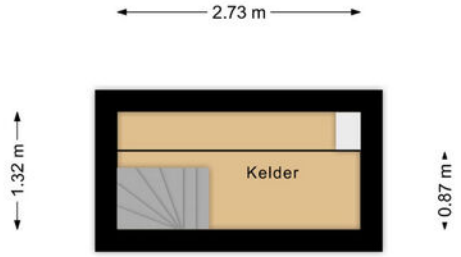
Plattegrond

Zolder



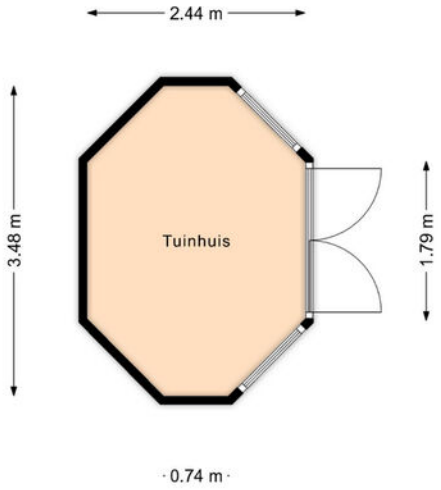
Plattegrond

Kelder



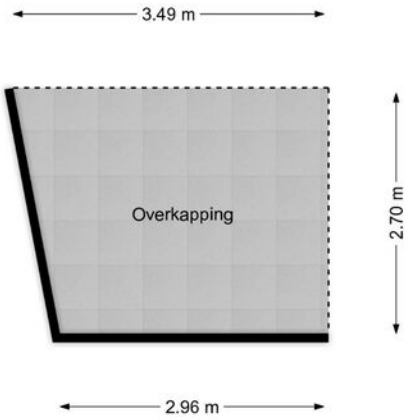
Plattegrond

Tuinhuis



Plattegrond

Overkapping



Kadastrale kaart

Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	F / 2343 & 3248
Oppervlakte	422 + 29 m²
Soort	Volle eigendom

Koopakte: VBO model

Notaris: Door de koper aan te wijzen

Waarborgsom: Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen zes weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Financieringsvoorbehoud: Voordat de koper tot onderhandeling overgaat, dient de koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Oplevering: In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemeen: Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door ondertekening van een koopovereenkomst door koper en verkoper.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van al deze gegevens kunnen verkoper en Allround Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Allround Makelaardij adviseert u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties. Allround Makelaardij staat niet in voor de juistheid van deze eenheden.

Belangrijk:
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

ALLROUND MAKELAARDIJ

Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

0416-666696