

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

KERKSTRAAT 48

WAALWIJK



Vraagprijs € 469.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl
wout@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 469.000 k.k.
Servicekosten	-
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1940
Dakbedekking	Pannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	139 m ²
Inhoud	547 m ³
Perceeloppervlakte	329 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	6

Energieverbruik

Energie label	G
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2011
Combiketel	nee
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	west
---------	------



Twee-onder-een-kapwoning gelegen op een prachtige locatie nabij centrum met vier slaapkamers en tuin op het westen.

Alles om minimaal een halve eeuw gelukkig te zijn

Je nieuwe huis is natuurlijk niet snel goed genoeg. Terecht, natuurlijk, want je wilt uiteindelijk vooral een nieuw thuis vinden. De plek waar je de ruimte en de rust hebt om je gang te kunnen gaan, met de sfeer waarin je je direct thuis voelt. Je hoopt vast op de woning waar je graag bent en waar andere mensen heimelijk een beetje jaloers op zijn. Het kan nu, want Kerkstraat 48 in Waalwijk staat te koop. De twee-onder-een-kapwoning uit 1939 is het kasteel waarin jij je de koning kunt voelen. Ga maar eens na:

- Vier slaapkamers en nog een heleboel ruimte voor opslag
- Een lekker lichte woonkamer en een ruime keuken
- Een diepe achtertuin met de hele dag een plek in de zon
- Een warm en gezellig thuis op een fantastische plek in Waalwijk

De huidige eigenaars kochten de woning in 1969. Ze wonen er nu dus al 54 jaar. "We hebben hier alles wat we fijn vinden. Een mooi huis, een prachtige tuin en een erg fijne straat en buurt. Toch vinden we het tijd voor een volgende stap. Voor een nieuwe, gelijkvloerse plek." Jij bent ongetwijfeld ook op zoek naar een nieuw avontuur. Het kan je weinig moeite kosten om te zien dat dit de plek is waar je het allemaal vindt. Een echt thuis met ruimte, sfeer en rust op precies de juiste locatie. Het totaalpakket voor het leven zoals jij dat voor jezelf ziet.

Voor alles een plek

Thuis zijn is natuurlijk op de eerste plaats voldoende ruimte hebben voor alles wat je wilt doen. Precies dat vind je hier. In de woonkamer en de afgesloten keuken heb je de ruimte om fijn samen te zijn. Om samen te eten, te chillen, bij de open haard te zitten, te spelen en je bezoek te entertainen. Op de bovenverdiepingen heb je de ruimte om je terug te trekken als je dat wilt. De woning heeft vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. De slaapkamer aan de achterkant op de eerste verdieping heeft een eigen balkon, waar je tot laat in de avond van de zon geniet. "De zolder was een open ruimte toen we het huis kochten. Daar hebben we een slaapkamer gemaakt, met een dakkapel. De rest van de ruimte deed en doet dienst als opslagplek." Fijn dus, dat je ook voor iedereen en alles een eigen plekje hebt. Om te slapen, om rustig thuis te werken, voor je hobby of wat dan ook.



Vanzelfsprekende gezelligheid

De ruimte om te doen wat je wilt, is er dus. Maar je zoekt meer dan alleen dat. De juiste sfeer, bijvoorbeeld. Ga tijdens de bezichtiging gewoon eens aan de eettafel zitten en kijk eens rustig om je heen. Dan kun je eigenlijk niet anders dan je direct op je gemak voelen. Je kijkt lekker door het raam naar de tuin en ziet hoe je daar een fantastische plek hebt om de boel gewoon de boel te laten. Misschien wil je wat dingen aanpassen. Alles in huis is keurig onderhouden, dus zorgen hoeft je je niet te maken. Bel je handige oom of steek zelf je handen uit je mouwen en voor je het weet, heb je het thuis zoals dat echt past bij jouw smaak. Het huis waarop anderen stiekem een heel klein beetje jaloers zijn.

Maar je kunt ook aan de slag gaan als je wilt. Je zou kunnen nadenken over hoe je de keuken meer openmaakt. Door de muur naar de woonkamer weg te halen. Of door, zoals anderen in de straat dat ook deden, een stuk woonkamer aan te bouwen. De tuin is meer dan groot genoeg en buren kunnen je voorbeelden laten zien. Dan heb je nóg meer thuis. Het hoeft niet, maar het feit dat het wel kan is pure luxe.

Altijd een plek in de zon

De woning staat in een fijne buurt met een authentiek karakter. Besoyen is een fijne plek om te wonen en jouw deeltje van de Kerkstraat is helemaal fantastisch. Je woont heerlijk vrij. Directe achterburen heb je niet en aan de voorkant zie je vooral groen. "We brengen heel veel tijd door in onze tuin. Dat vinden we echt een fijne plek. We hebben er alle ruimte en hebben zelfs nog een stuk bijgekocht, achterin. Daar zou je bijvoorbeeld een carport kunnen maken. We hebben altijd wel ergens de zon en zitten er heerlijk rustig, met tot in de avond de zon." Al die rust heb je bovendien op loopafstand van de supermarkt en het centrum, met een basisschool om de hoek en alles wat je zoekt om compromisloos gelukkig te kunnen zijn.



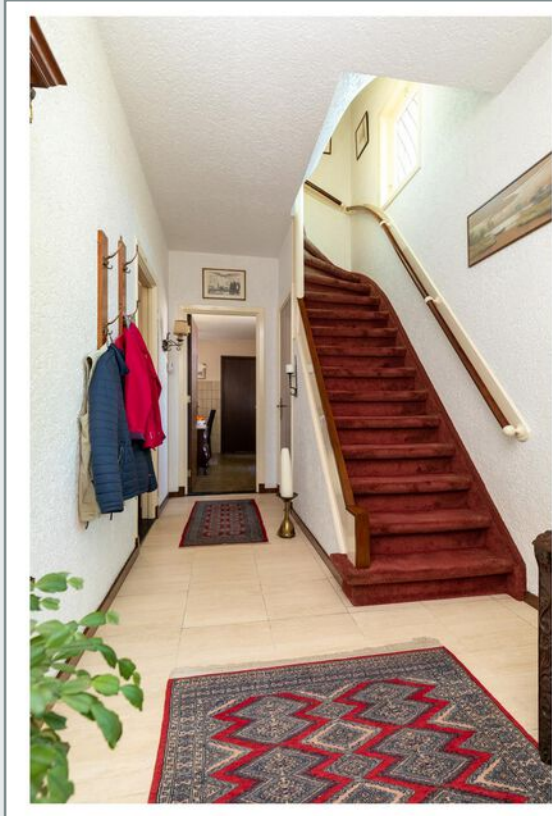
Nergens anders meer hoeven kijken

469.000 euro. Dat is de vraagprijs voor Kerkstraat 48 in Waalwijk. Voor de twee-onder-een-kapwoning waar je bewezen ruim een halve eeuw gelukkig kunt zijn. Voor ruimte en ruimte voor nog meer. Voor een heerlijk gevoel van vrijheid. Ga vooral eens kijken. Die ene bezichtiging geeft je de wetenschap dat dit het huis is waar je het leven leidt zoals je dat voor jezelf ziet. De ronde door de woning laat je zien dat dit huis het thuis is waar jij heel erg trots op bent en dat je graag deelt met je vrienden en familie. Dat je dus nergens anders meer hoeft te kijken omdat je het hier allemaal hebt. Veel plezier!

Algemeen:

- Prachtige en ruime entree;
- Gelegen op een prachtige locatie nabij centrum;
- Voorzien van vier slaapkamers;
- Hoge plafonds, veel lichtinval en glas-in-lood;
- Openslaande deuren met rolluiken;
- Diepe (26m) tuin gelegen op het westen;
- Schilderwerk buiten is in 2022 gedaan;
- Er is een royale kelder aanwezig;























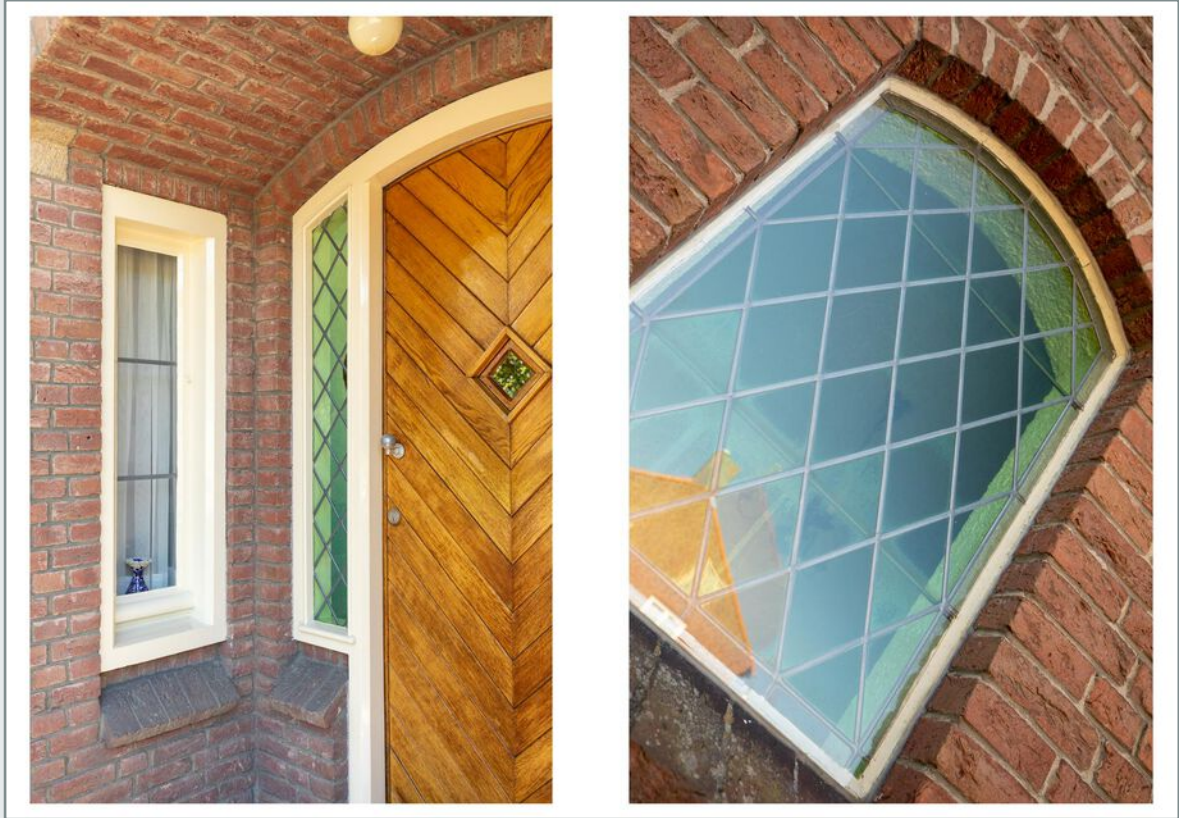








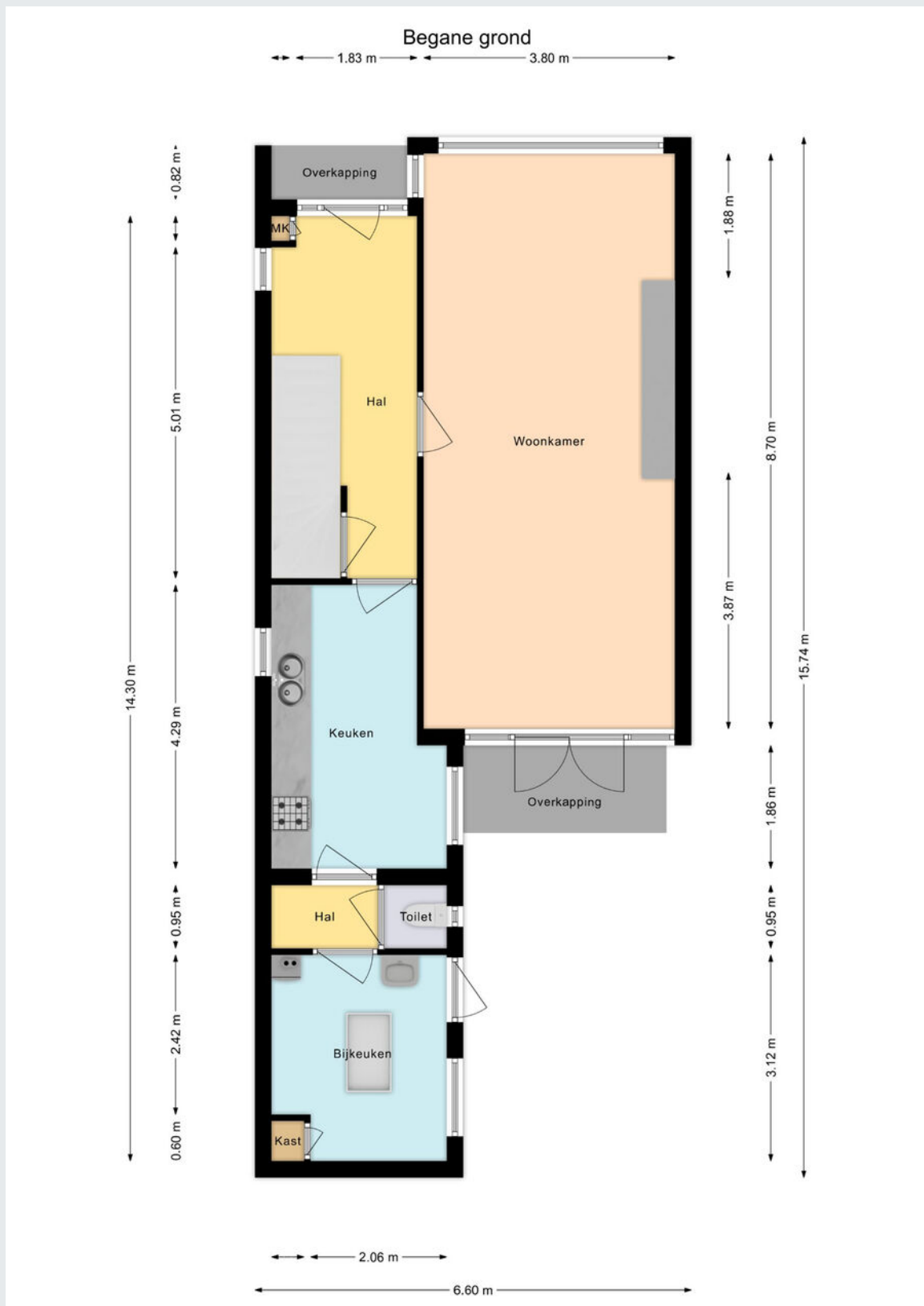




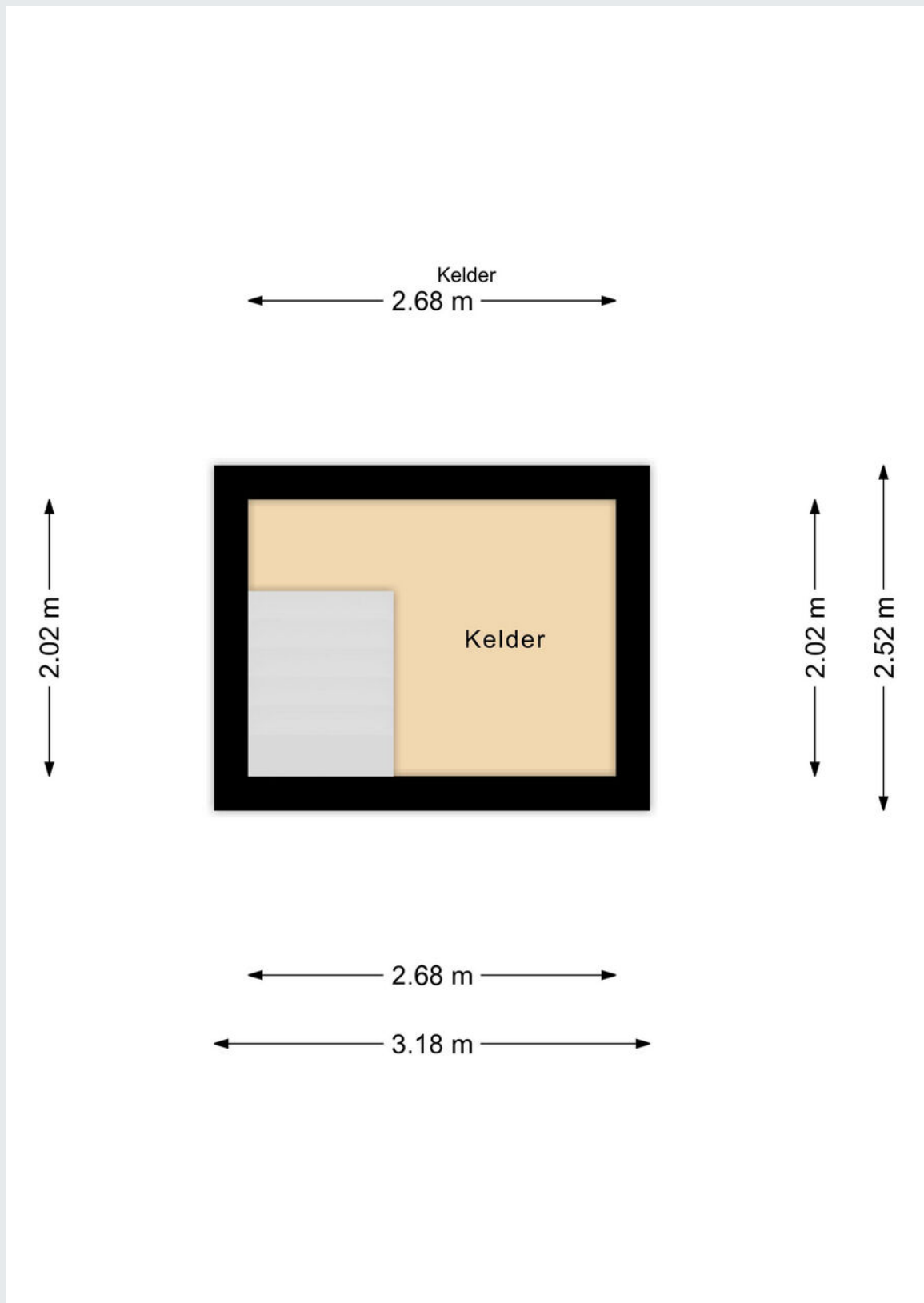




Plattegrond



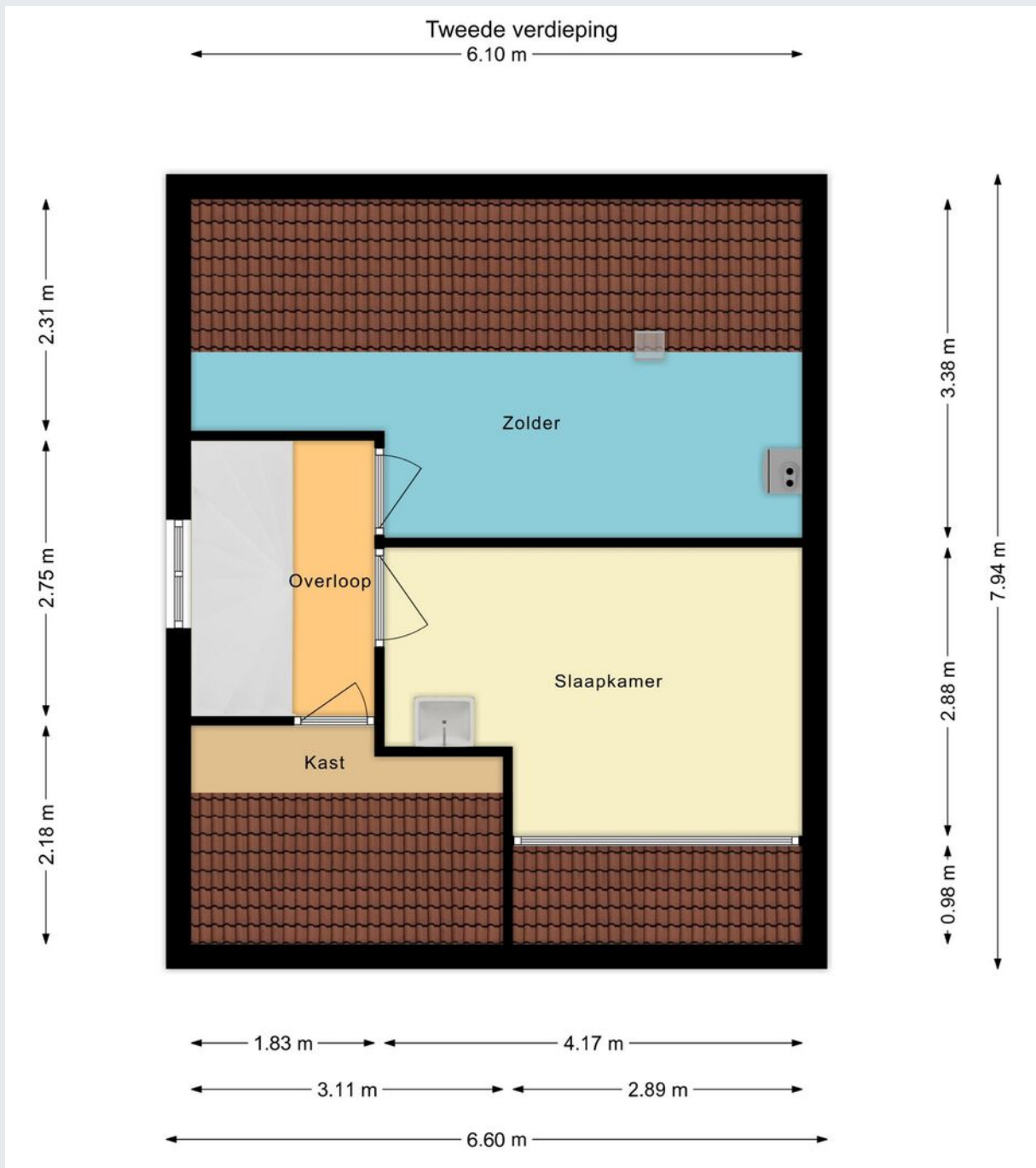
Plattegrond



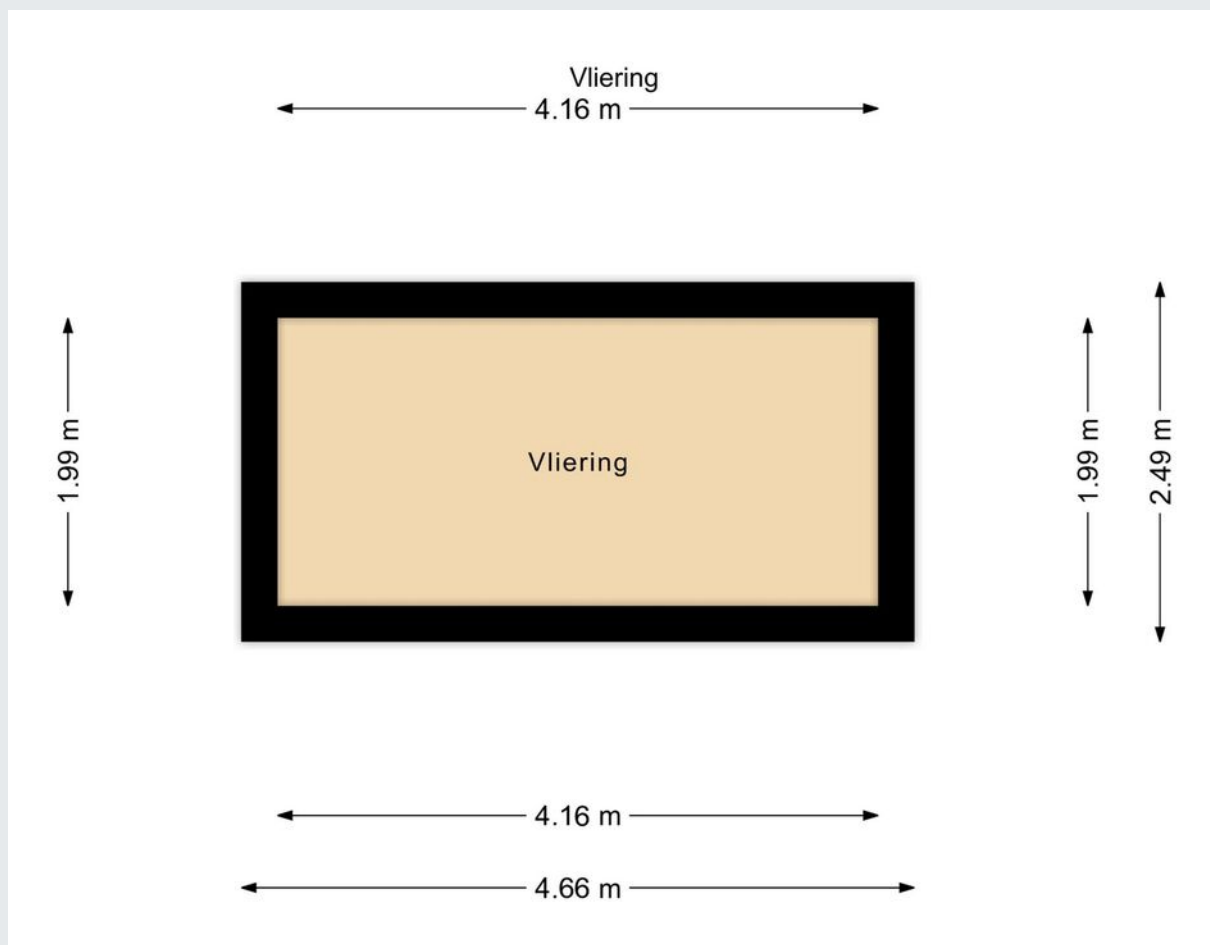
Plattegrond



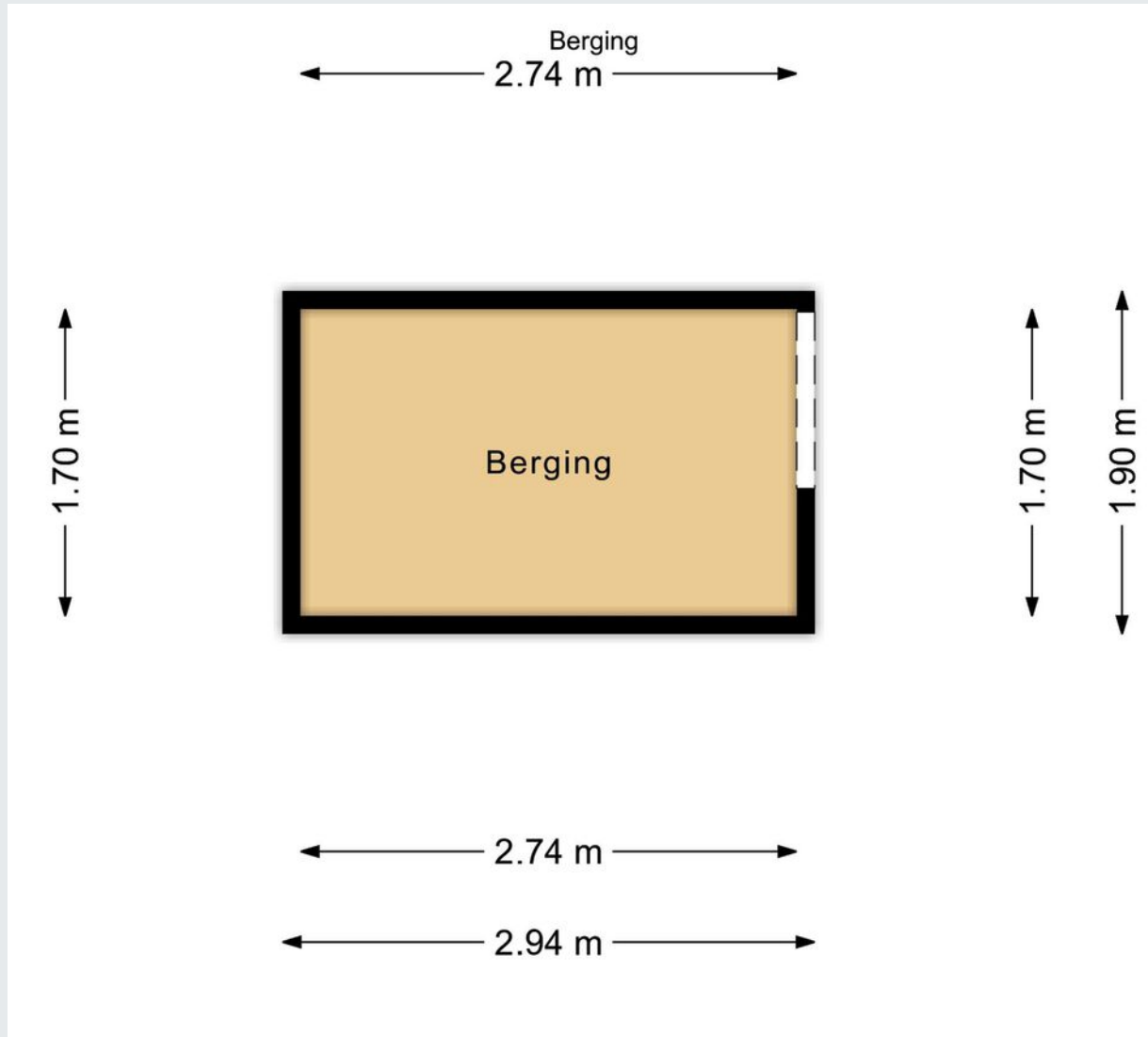
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Gemeente	Waalwijk, Waalwijk
Sectie / percelen	D, 866, 3805
Oppervlakte	329 m ²
Soort	Volle eigendom, 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

