

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

WILHELMINA DRUCKERSTRAAT 20

WAALWIJK



Vraagprijs € 325.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 325.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1989
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	99 m ²
Inhoud	324 m ³
Perceeloppervlakte	132 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2021
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	zuid
---------	------



Keurig onderhouden, instapklare woning met moderne keuken, vloerverwarming op de begane grond, maar liefst vier slaapkamers, CV-ketel (eigendom) uit 2021 én een tuin gelegen op het zonnige zuiden.

Je nieuwe huis. Je denkt misschien al een tijd aan hoe jij van dat ene huis jouw eigen thuis gaat maken. Je hebt vast wat noten op je zang en wilt de plek vinden waar je het allemaal hebt. De ruimte om je gang te kunnen gaan en je plek in de zon om gewoon lekker te kunnen genieten. Wilhelmina Druckerstraat 20 in Waalwijk staat nu te koop. Dat mag nieuws heten. Zeker als je op zoek bent naar het thuis dat je past als je favoriete jas en waar je alles hebt om jaren vooruit te kunnen. De tussenwoning in De Hoef is keurig onderhouden en je woont er heerlijk. Moeiteloos thuis zijn? Hier!

De luxe van en-en

Het eerste waar je je geen zorgen over wilt maken, is de hoeveelheid ruimte in je nieuwe thuis. Wat dat betreft zit je hier helemaal goed. Neem alleen de woonkamer. Die is ruim genoeg om er je gang te kunnen gaan. "Een tijd geleden zijn er wat aanpassingen gedaan. Zo zijn de kozijnen een stuk naar buiten verplaatst, de radiatoren vervangen door vloerverwarming en de oorspronkelijke achterdeur vervangen door openslaande deuren. Hierdoor is de kamer een stuk ruimer geworden." Plek genoeg dus om gezellig samen te zijn. De open keuken is ook al lekker ruim, zodat je én genoeg ruimte hebt om je uit te leven én je tijdens het koken steeds deel van de conversatie kunt blijven.

Boven heb je juist allemaal een plek voor jezelf. Je nieuwe thuis heeft vier slaapkamers, verdeeld over twee etages. Zo heeft iedereen een fijne plek voor zichzelf en hoef je je ook geen zorgen meer te maken over waar je een plek hebt om te werken. Of voor logés, je hobby, om te spelen of wat dan ook. Het grote voordeel van verrassend veel ruimte hebben is dat je de luxe hebt om keuzes te kunnen maken. De keuze voor en-en in laats van of-of.

Verhuiskaarten schrijven

Wellicht heb je helemaal geen zin om veel te klussen. Dan is het fijn om te weten dat dat hier ook helemaal niet hoeft. Je nieuwe thuis is keurig netjes onderhouden. "Ineens kreeg ik een nieuw plan. Anders was ik hier graag oud geworden. Daarom is er ook veel gedaan in huis, aan onder andere de vloerverwarming, het verplaatsen van kozijnen en deuren, de keuken en het plaatsen van dubbel glas." Meer dan een schilderbeurt om alles naar verf te laten ruiken en wat kleine klusjes hoef je niet uit te voeren. Daarna maak je met jouw eigen meubels en andere spullen het thuis zoals dat bij je past.

Wellicht kun je gewoon direct al de verhuiskaarten gaan schrijven tijdens je bezichtiging. Neem tijdens je ronde door de woning eens een moment aan de eettafel. Kijk elkaar eens goed in de ogen en kijk dan eens goed rond. Naar de hoeveel ruimte, naar de



fraaie keuken en naar de openslaande tuindeuren. Dan zie je vast hoe snel je je hier thuis voelt. Stel je eens voor hoe je hier in de winter lekker zit te dineren of borrelen met vrienden. Of hoe je in de zomer buiten naar binnen haalt door de deuren te openen. Midden in de roos! Mooi toch?

De plek om je nergens zorgen over te maken

Wilhelmina Druckerstraat is een heerlijk rustig stukje Waalwijk. Mensen komen er alleen als ze er echt moeten zijn. Veel verkeer is er dus niet. Aan de voorkant woon je ook nog eens lekker vrij. Daar spelen kinderen en heb je veel groen van de bomen. De overburen wonen een heel eind verderop, waardoor je hier echt het gevoel van rust hebt. Hetzelfde geldt eigenlijk voor de achtertuin. Je hebt er veel privacy en geen inkijk van achterburen. In die tuin op het zuiden heb je bovendien de hele dag wel ergens een plek in de zon. Prinsheerlijk zitten of liggen, met een drankje en een hapje, zonder iets om je nog zorgen over te maken. Je hebt bovendien de supermarkt en de basisschool in de buurt, staat zo in de natuur en rijdt in twee minuten naar de A59 als je de stad uit wilt.

Je nieuwe thuis

325.000 euro. De vraagprijs voor Wilhelmina Druckerstraat 20 in Waalwijk. Voor de woning waar je alles hebt om te doen en te laten wat je wilt. Waar je veel ruimte hebt en door niemand wordt gestoord. Waar kinderen heerlijk vrij opgroeien en je altijd een plek in de zon hebt. Ga snel eens kijken. Pak tijdens de bezichtiging dat moment aan tafel en je weet het vast: verder zoeken eigenlijk niet meer hoeft, omdat je het thuis hebt gevonden dat je zocht. Veel plezier!

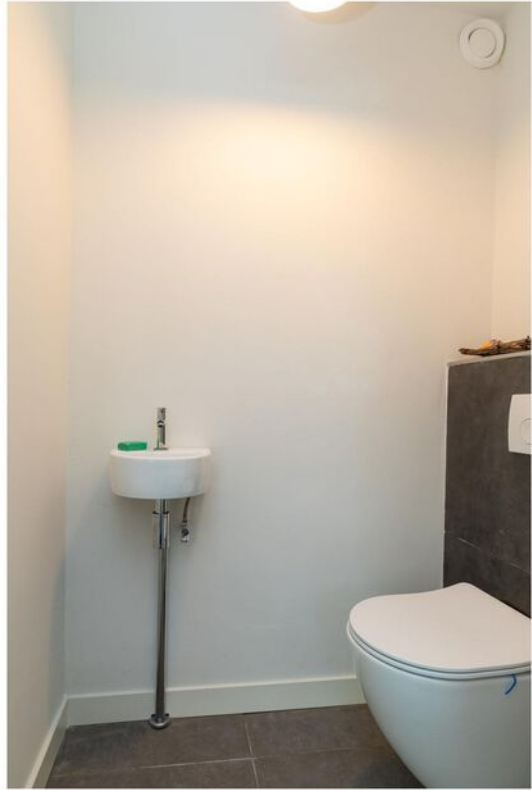
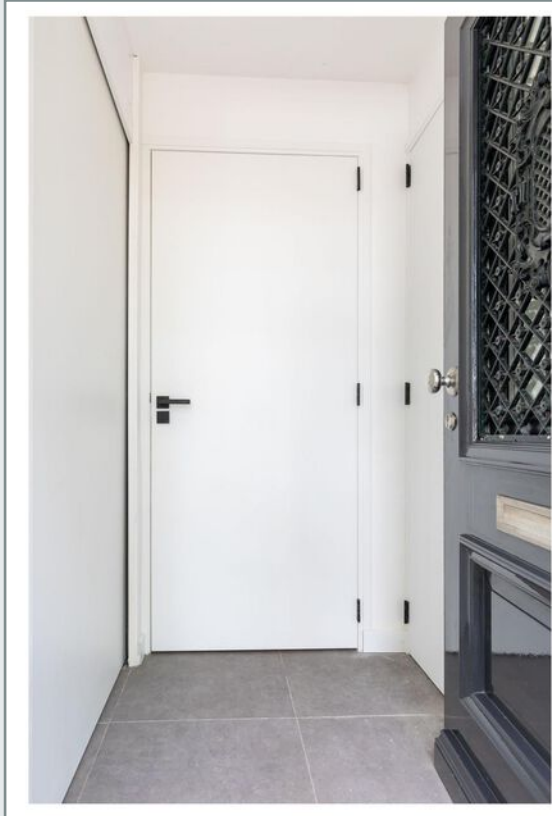
Algemeen:

- De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming;
- Woning is voorzien van vier slaapkamers;
- In 2022 is het schilderwerk buiten uitgevoerd;
- De CV-ketel is in eigendom en van bouwjaar 2021;
- De keuken is in 2022 gestuct;
- De achtertuin is gelegen op het zuiden.











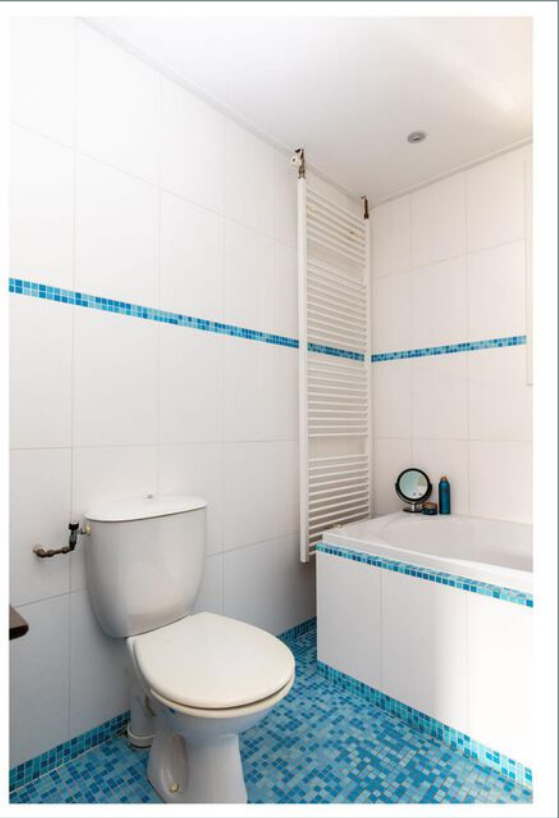


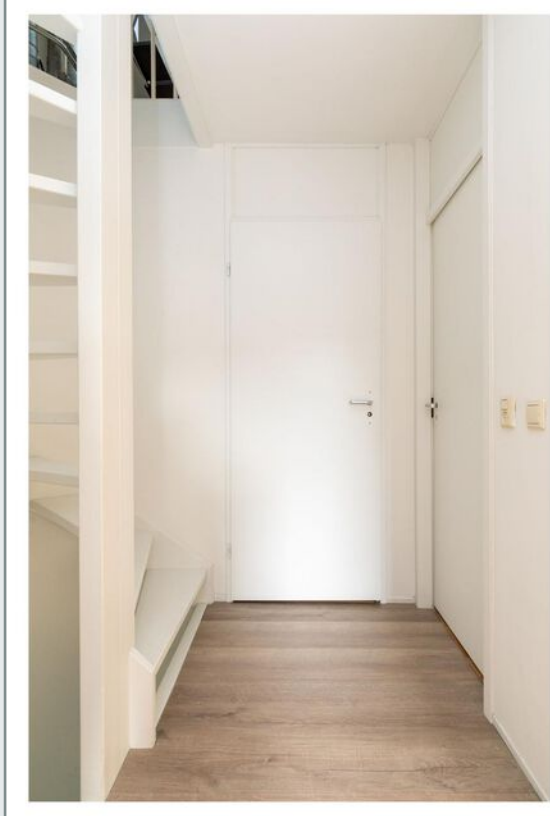


















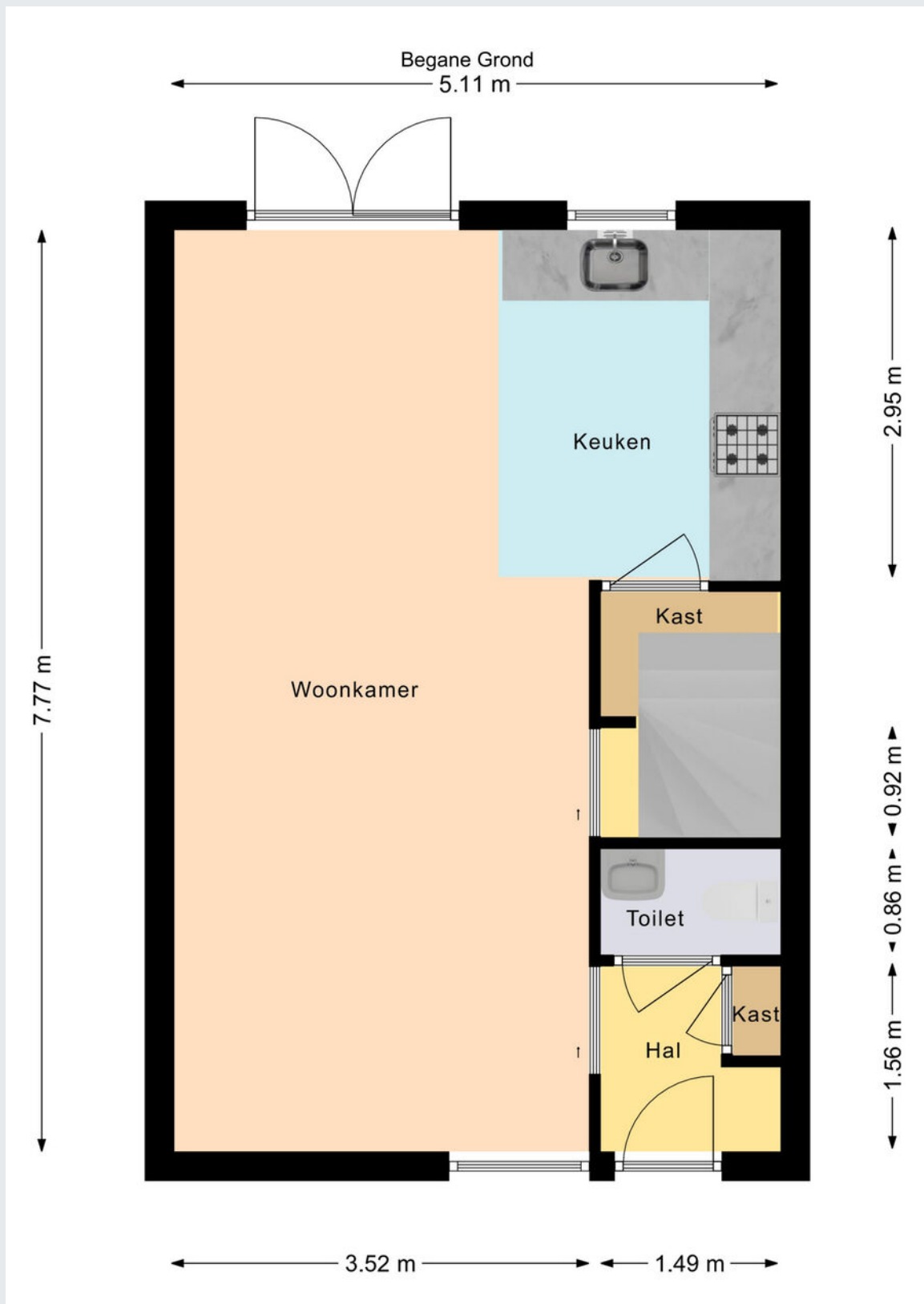




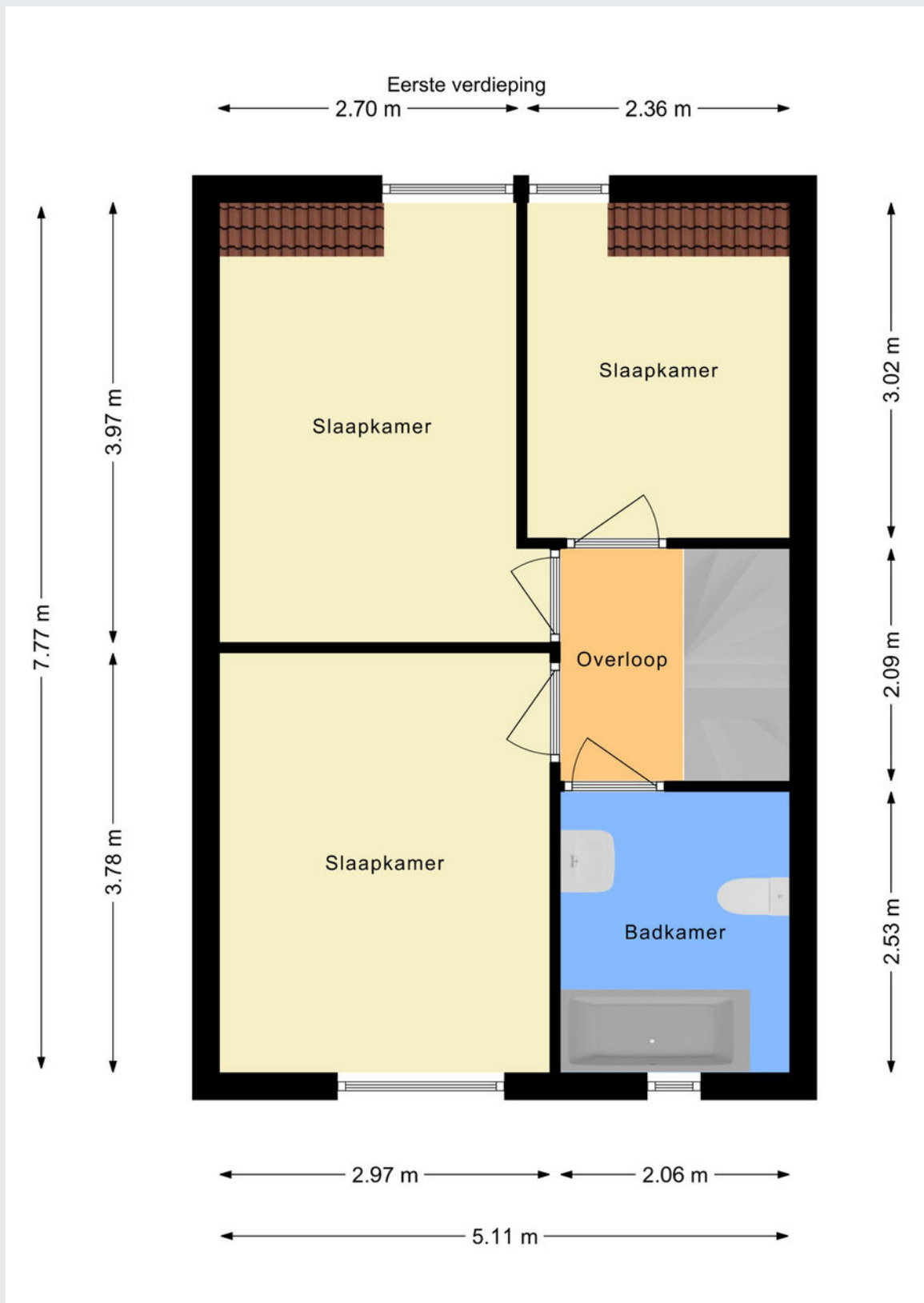




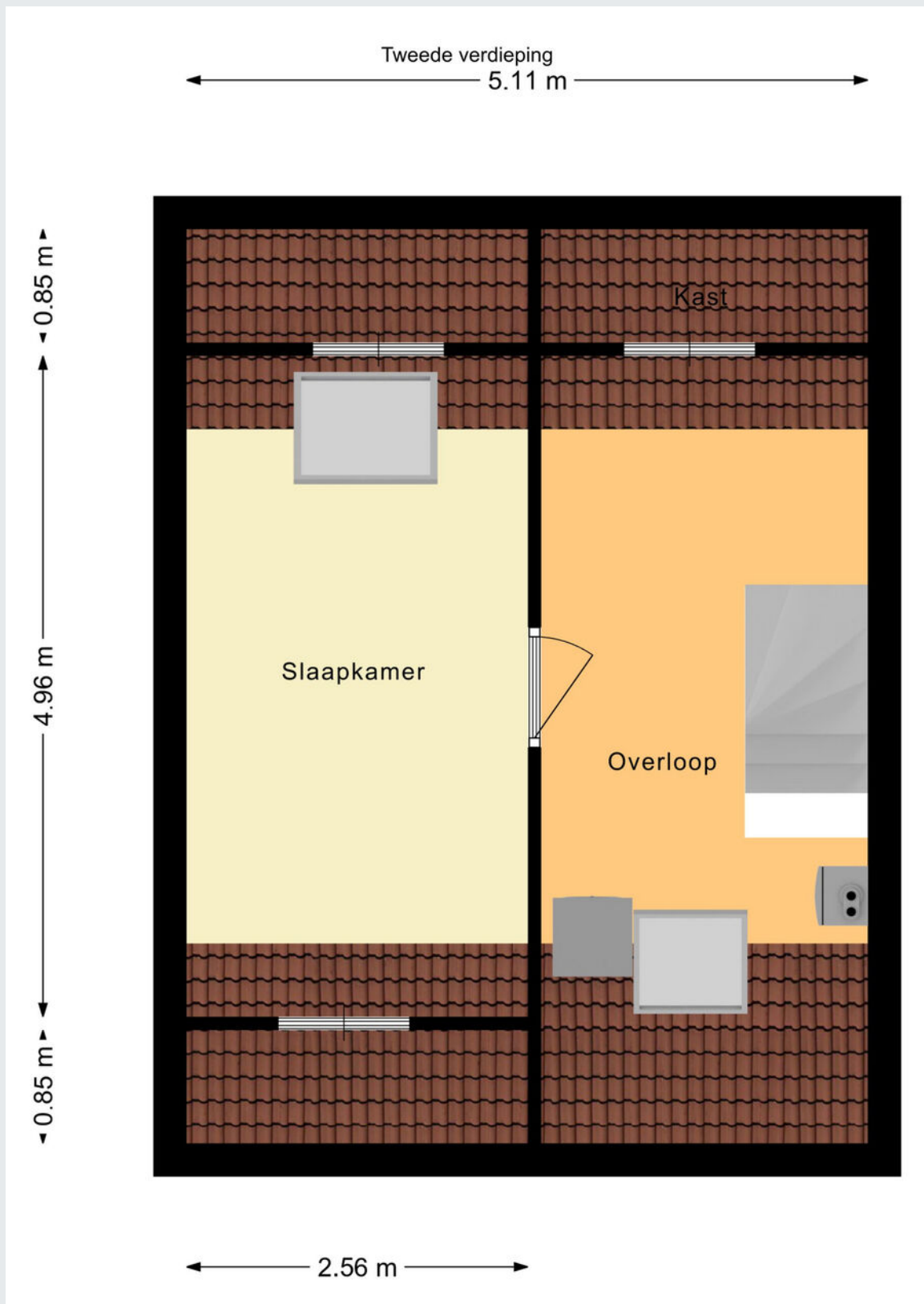
Plattegrond



Plattegrond



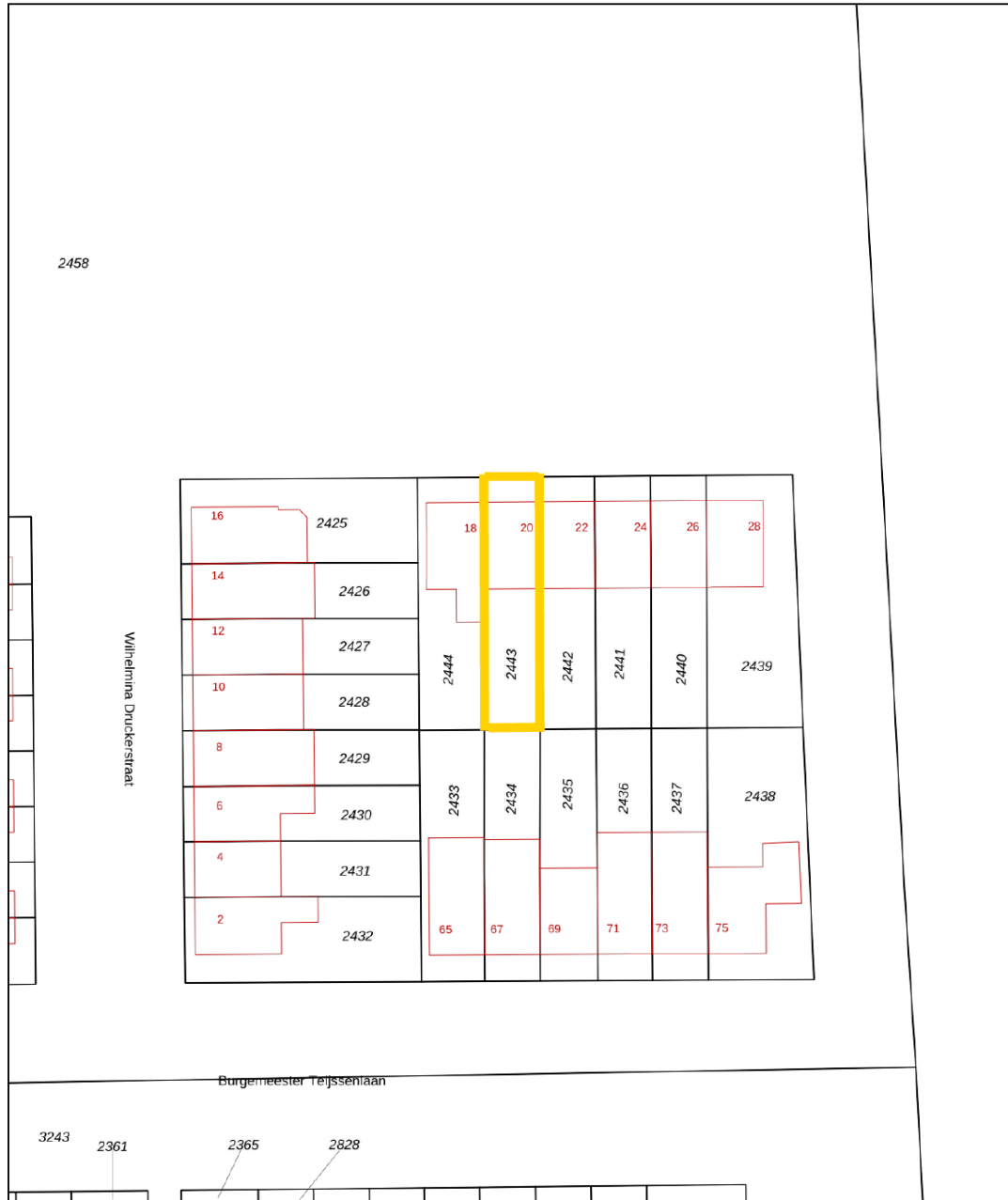
Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DPH



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Waalwijk
—	Huisnummer	Sectie		F
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		2443
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	F / 2443
Oppervlakte	132 m ²
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 hypotheeken, 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

