

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

VOOREINDE 25

WAALWIJK



Vraagprijs € 279.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 279.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1920
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, grotendeels dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	85 m ²
Inhoud	331 m ³
Perceeloppervlakte	114 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2011, in gebruik sinds 2022
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

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



Karakteristieke, sfeervolle en moderne ingerichte twee-onder-een-kapwoning met veel lichtinval, gedeeltelijk gerenoveerde keuken en badkamer, drie slaapkamers en een ruime schuur van ca. 11m².

Je wilt direct goed van start. Je nieuwe huis, wellicht zelfs je eerste eigen huis, moet meteen een schot in de roos zijn. Je wilt er de ruimte hebben om te doen wat je wilt. Op een plek waar je je niet gestoord voelt door anderen. Je wilt natuurlijk vooral iedere avond echt thuiskomen. Een nieuw thuis dus, met de kansen om je droom tot werkelijkheid te maken. Het kan nu allemaal, want Vooreinde 25 in Waalwijk staat te koop. Bijzonder goed nieuws. De twee-onder-een-kapwoning in Baardwijk heeft namelijk alles waar je aan denkt bij je nieuwe thuis. Wellicht zelfs een beetje meer.

De huidige bewoners kochten hun huis anderhalf jaar geleden. Nu zijn ze klaar voor een volgende stap. "Het is nog steeds een mooi en fijn huis hoor. We zagen het altijd als een fantastische start, van waaruit we verder wilden kijken. Dat moment komt nu al, wat eerder dan we vooraf dachten. Het doet helemaal niets af aan dit huis. Dat was en is helemaal prima en we hebben het helemaal aangepast naar onze eigen wensen." Een nieuw avontuur dus. Dat is ongetwijfeld ook precies wat jij zoekt. Je kans ligt er nu. Het kan je niet heel veel moeite kosten om te zien hoe juist deze woning uit 1920 het thuis is dat je echt niet moet laten lopen.

Plaats voor alles

Je nieuwe thuis geeft je natuurlijk de ruimte om te doen en laten wat je wilt. Dat hoeft hier geen enkel probleem te zijn. In de woonkamer heb je de plek waar je lekker samen bent. Waar je samen eet, samen hangt en gewoon samen de dag doorneemt. Boven heb je een fijne eigen plek voor iedereen in een van de ruime slaapkamers. "We hebben van de derde slaapkamer een waskamer gemaakt. Dat hoeft niet persé, want je kunt die ruimte ook maken in de schuur." Dan zou je dus ook weer die derde slaapkamer hebben. Zo heb je dus plek voor alles wat je nodig hebt. Voor gezellig samen of even alleen. Om lekker te chillen of rustig te werken. Om je vrienden te ontvangen of om gewoon rustig je eigen ding te doen. Precies zoals je dat thuis doet.

Als iemand anders het werk al heeft gedaan

Wellicht heb je helemaal geen zin om veel te moeten klussen. Dan val je hier dus mooi met je neus in de boter, omdat de huidige eigenaars alles al voor je hebben gedaan. Alles is keurig netjes afgewerkt. Dat maakt dat je bijna niet anders kunt dan je direct op je gemak voelen. Bel de verhuishagen maar, breng al je spullen naar binnen en je kunt beginnen met wonen. De gezelligheid is bijna vanzelfsprekend.

Ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel zitten, aan de voorzijde van het huis. Dan zie je de ruimte, met daarachter de lekker ruime keuken. Door het raam zie je dat je een



stukje van de straat af woont en aan de achterkant zie je...helemaal niets. Groen. Heerlijk rustig. "Die strook groen blijft ook. Dat is geen bouwgrond, dus je het blijft lekker rustig." Neem dat moment aan tafel en je ziet vast dat de combinatie van de ruimte, de staat van afwerking en de rust zorgt voor een echt gevoel van thuis. En het kan alleen maar fijn zijn om te weten dat een ander al het zware werk al voor je heeft gedaan.

Rustig en relaxed

Snel thuis en meer dan voldoende ruimte dus. Dat begint al behoorlijk op een ideaal thuis te lijken. Maar het wordt nog mooier: ook de locatie is helemaal prima in orde. "De straat is erg rustig. Natuurlijk komt er verkeer vanaf de A59 doorheen, maar dat valt reuze mee. De meeste mensen nemen een andere afslag. Vrachtauto's mogen hier niet eens komen. Mensen in de straat kennen elkaar en maken een gezellig praatje met elkaar. Allemaal heel erg relaxed. We hebben van niemand last." Genieten van je rust dus. In je tuin op het westen zit je prinsheerlijk tot in de avond in de zon. Met dus niemand die in je tuin kijkt. Door de schuur heb je ook altijd wel ergens een plek in de schaduw als je wilt. Om je leven makkelijk te maken, is er de supermarkt in de buurt. Het centrum van Waalwijk is ook niet ver weg en als je de stad uit wilt, dan zit je binnen no time op de A59. Allemaal heel erg handig.

Niet laten glippen

Vooreinde 25 in Waalwijk staat nu te koop. De vraagprijs is 279.000 euro. Voor dat bedrag koop je een geweldige start van je zelfstandige woonleven. Je koopt ruimte en rust op een fijne plek. Maak snel een afspraak voor de bezichtiging die je laat zien dat dit de kans is die je niet wilt laten glippen. Maak een ronde door het huis en neem dat moment aan de eettafel, om alles op je in te laten werken. Dan zie je dat dit het thuis is dat alles heeft waarover je droomde. Dat je hier snel thuis bent en alles hebt om gewoon lekker te wonen. Veel plezier!

Algemeen:

- Tuin is gelegen op het zonnige westen zonder inkiijk;
- Woning is voorzien van drie slaapkamers;
- In 2022 is binnen het schilderwerk uitgevoerd;
- In 2023 is het platte dak van de berging vernieuwd;
- De woning is gelegen nabij uitvalswegen, Den Bosch is binnen 10 auto-minuten te bereiken;
- In 2023 zijn de keuken en de badkamer gedeeltelijk vernieuwd;
- De cv-ketel (eigendom) is van 2011, maar pas in 2022 in gebruik genomen;
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk.



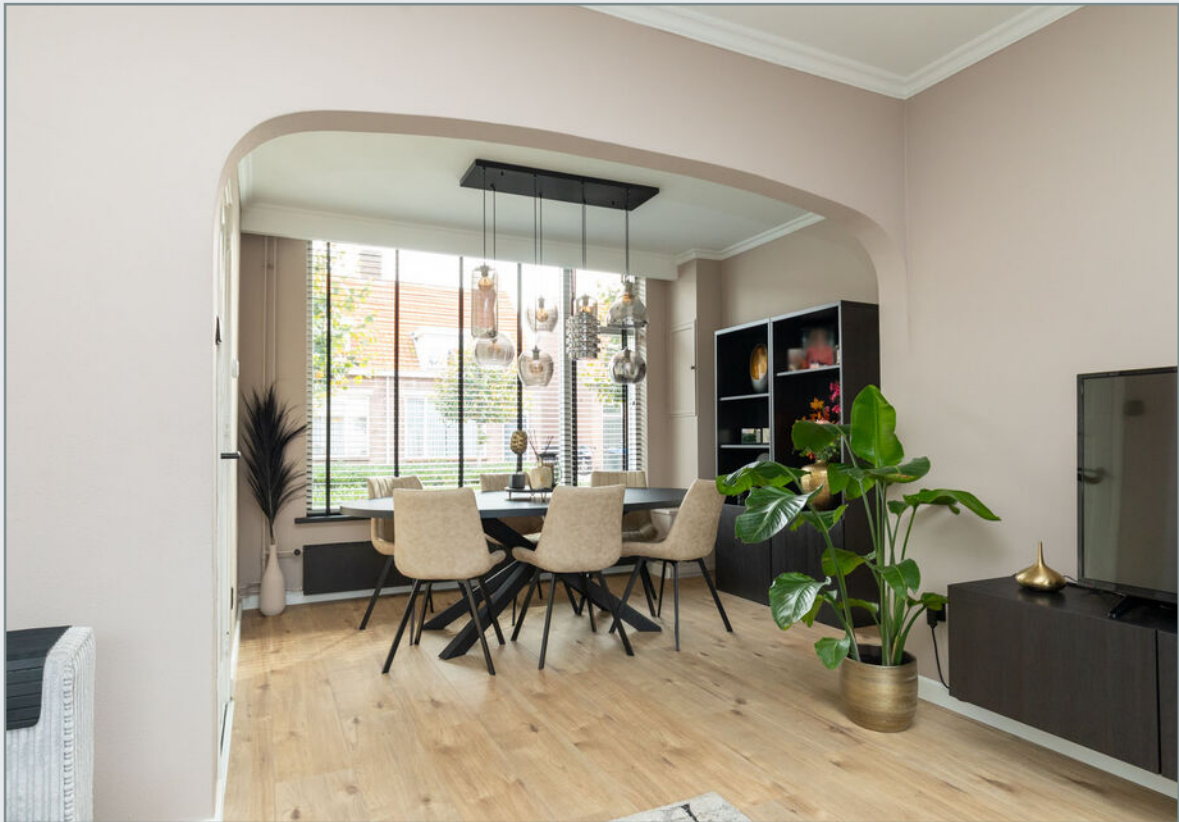
















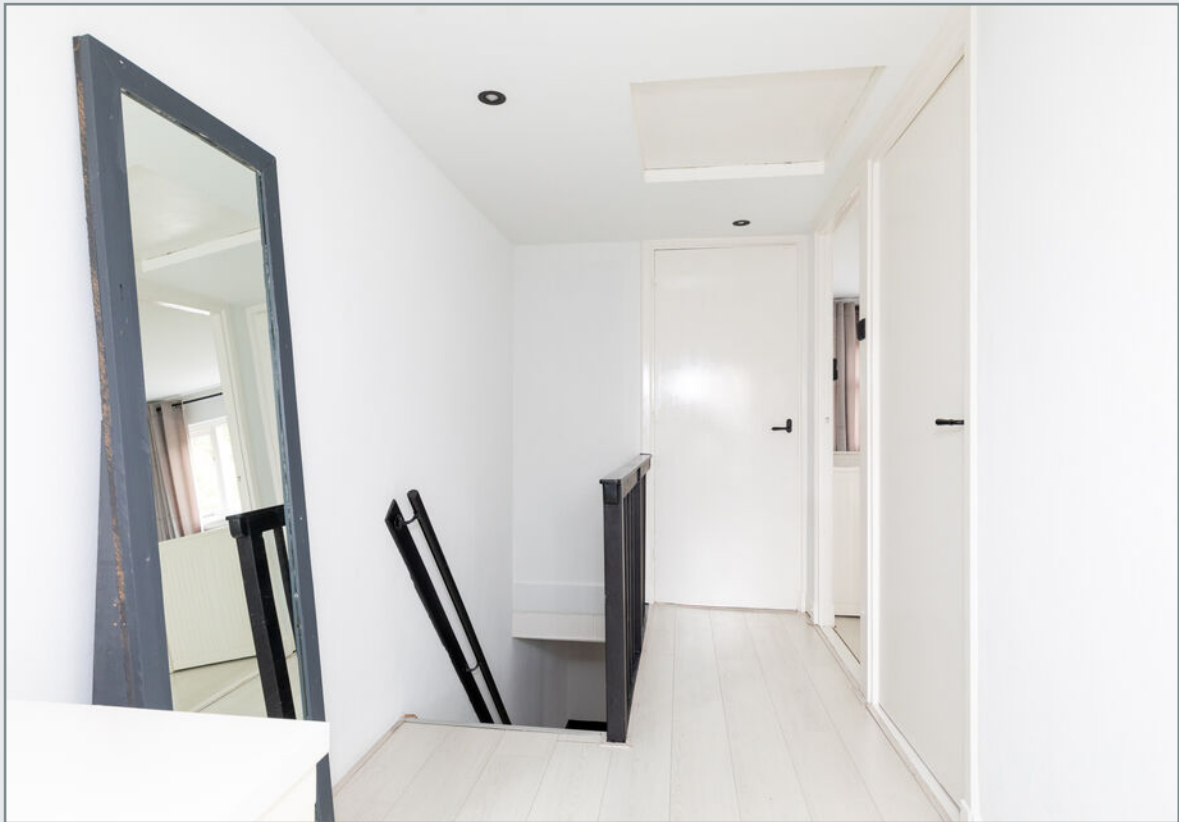
























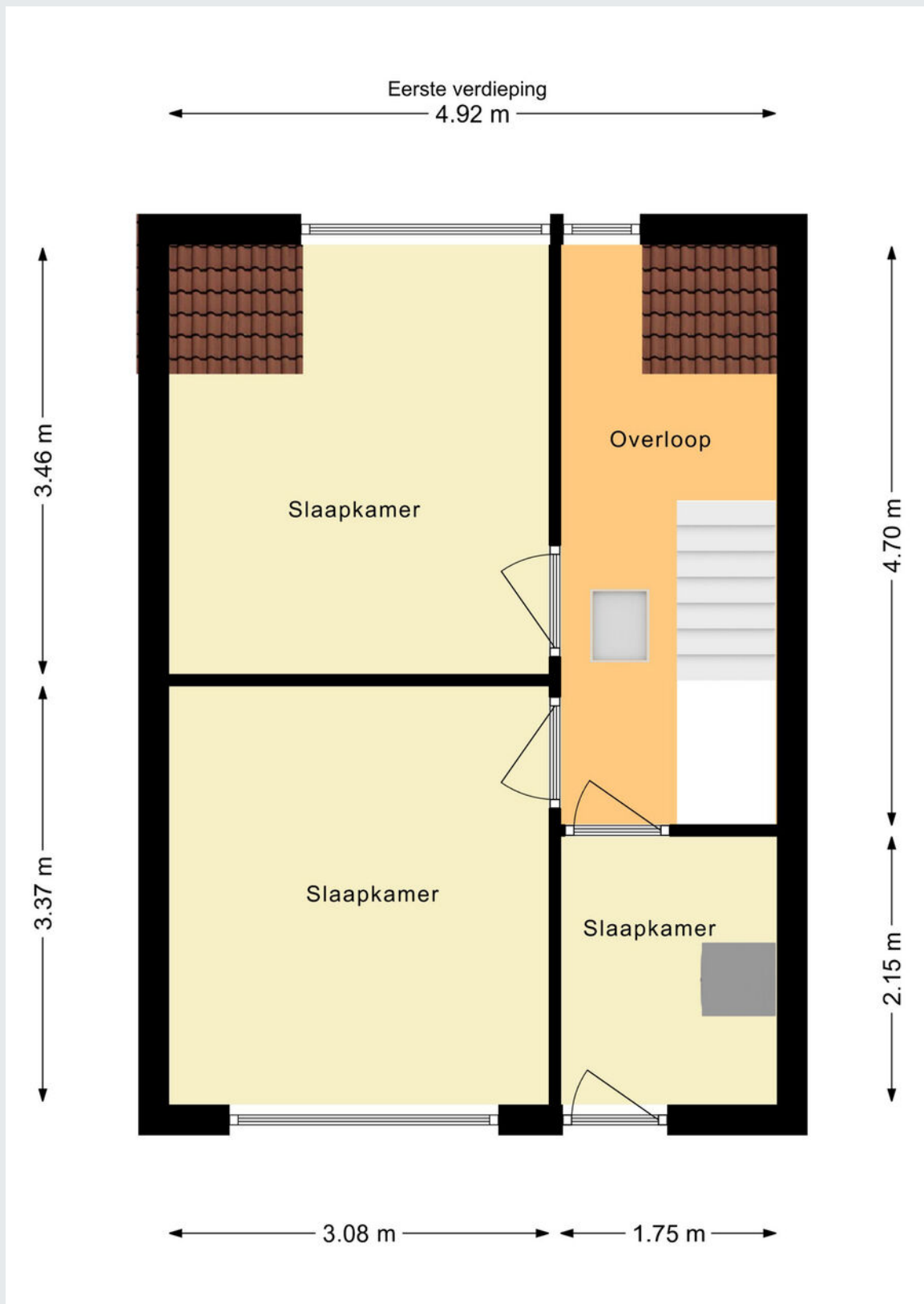




Plattegrond

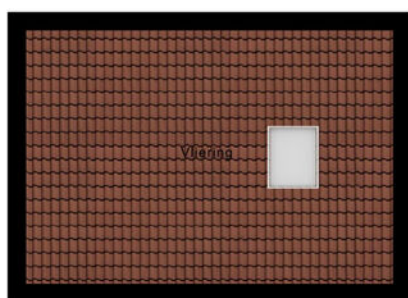


Plattegrond



Vliering

4.92 m



3.40 m




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DPH



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Drunen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5709	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 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
Sectie / perceel
Oppervlakte
Soort

Waalwijk
G / 571
114 m²
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 hypotheek, 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

