

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**PROF. NOLENSLAAN 95**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 319.000,- k.k.

[www.allroundmakelaardij.nl](http://www.allroundmakelaardij.nl)  
[wout@allroundmakelaardij.nl](mailto:wout@allroundmakelaardij.nl)

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 319.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

### Bouw

Type object tussenwoning  
Woonlagen 3  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwperiode 1966  
Dakbedekking Pannen  
Type dak Zadeldak  
Isolatievormen dakisolatie

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 123 m<sup>2</sup>  
Inhoud 416 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte 127 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers 4  
Aantal kamers 5

### Energieverbruik

Energie label D

### CV ketel

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

### Tuin

Ligging noord



Op een fijne locatie gelegen zeer ruime woning met vier (voorheen vijf) slaapkamers, een fraaie badkamer en volledig voorzien van dubbel glas met aluminium kozijnen.

Omdat je het gewoon wél allemaal kunt hebben

Misschien ben je al een tijdje op zoek naar een nieuw huis. Naar een nieuw thuis natuurlijk vooral. Je hebt ongetwijfeld – helemaal terecht ook – behoorlijk wat wensen en eisen. Voldoende ruimte om te doen wat je wilt. De rust om niets te hoeven laten. En liefst natuurlijk ook nog een eenvoudige verhuizing. Mooi nieuws: het is er nu allemaal. Professor Nolenslaan 95 in Waalwijk staat nu te koop. Ga snel kijken, dan zie je dat je in deze ruime woning alles vindt om je direct thuis te voelen.

Een plek voor alles

Lekker thuis zijn begint natuurlijk met de ruimte hebben om te doen wat je wilt. Wat dat betreft scoor je hier honderd punten. In de woonkamer met de mooie half open keuken heb je meer dan voldoende ruimte voor elkaar én een gezelschap aan bezoek. Door het vele licht dat binnenkomt, lijkt de ruimte alleen nog maar groter. Relaxed hangen? Gezellig dineren? Spelletjes spelen? Alles kan.

Soms heb je even genoeg aan jezelf. Ook dan zit je hier goed, want de drie slaapkamers geven je een eigen plek voor iedereen. Ze zijn alle drie ook lekker ruim, zodat niemand zich achtergesteld hoeft te voelen. Zo ben je ook echt allemaal helemaal thuis. Samen of even alleen.

En voor nog meer

Heel veel ruimte dus. En dan is er nog de vierde slaapkamer, op de tweede etage. "We gebruiken de ruimte eigenlijk als een soort kledingkast. Een wel heel erg grote. Maar ook voor logés. De dakkapel maakt het tot een erg mooie ruimte, waar we achter de schotten nog plek hebben om alle spullen te bewaren die we niet hoeven te zien. Heel fijn." Wat heet... Pure luxe! De 'zolder' geeft je de luxe om zo'n beetje alles te kunnen doen dat je kunt bedenken. Rustig thuis werken bijvoorbeeld. Een plek voor je hobby. Om je kinderen te laten spelen. Kies maar.

Instappen maar

Niet iedereen heeft zin om heel veel te klussen om te kunnen verhuizen. Wellicht wil je gewoon snel en gemakkelijk thuis zijn. Dan val je hier met je neus in de boter. "Vorige bewoners hebben flink verbouwd in huis en alles keurig achtergelaten. Wij hebben dat zo gehouden en erop voortgeborduurd. In onze eigen stijl natuurlijk, om te zorgen dat we ons echt op onze plek voelen." In principe hoef je helemaal niets te doen om het goed voor elkaar te hebben. Misschien wil je gaan schilderen om alles naar verse verf te laten ruiken. Meer hoeft niet als je niet wilt.



Neem tijdens je bezichtiging even een moment om alle indrukken te laten bezinken. Ga gewoon even in de keuken staan en kijk eens om je heen. Door het raam naar de nette tuin, over de bar heen naar de woonkamer...dan zie je vast meteen hoe jij de ruimte zou inrichten. Hoe het huis jouw thuis is met jouw spullen erin. Super eenvoudig. Instappen maar, want soms hoeft het blijkbaar helemaal niet moeilijk te zijn om te weten dat het goed is.

#### Alles voor het lekkere leven

Het ideale thuis staat natuurlijk ook op een mooie plek. Ook dat is hier dik in orde. In de tuin op het noorden, maar zeker ook aan de voorkant van de woning, waar de mensen tegenover je een heel eind weg wonen. In je onderhoudsvriendelijke tuin kun je kiezen uit een plek in de zon of juist in de schaduw. "De bomen achterin zorgen bovendien voor net dat beetje extra privacy dat zorgt dat we lekker ons gang kunnen gaan." Je woont vlak bij de supermarkt, scholen, het centrum, sportvelden en de bossen. Rust en gemak: alles voor het lekkere leven.

#### Wél alles hebben

Professor Nolenslaan 95 in Waalwijk is te koop. De vraagprijs is 319.000 euro en voor dat geld koop je het bewijs dat je het wél allemaal kunt hebben. Niet alleen heel veel thuis, maar ook de luxe van een eenvoudige verhuizing. Dit is dus het mooie moment waarop je kunt stoppen met zoeken, omdat je het allemaal hebt gevonden. Maak snel de afspraak om te gaan kijken. In de keuken, tijdens je bezichtiging, realiseer je je vast snel dat je hier alles hebt gevonden om je lijst met wensen en eisen af te vinken. En wellicht nog heel wat extra. Veel plezier!

#### Algemeen:

- Gelegen op een fijne plek in de straat;
- Ruime en moderne badkamer;
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping (voorheen vier);
- Mogelijkheid om vierde slaapkamer te herstellen op de eerste verdieping.
- De gehele woning is voorzien van aluminium kozijnen met HR++ glas;
- Ruime zolder slaapkamer met dakkapel;
- Fraaie achtertuin met berging en achterom;
- De Cv-ketel is van 2021;
- Ruime keuken opstelling;
- De voortuin is eigendom van de gemeente;









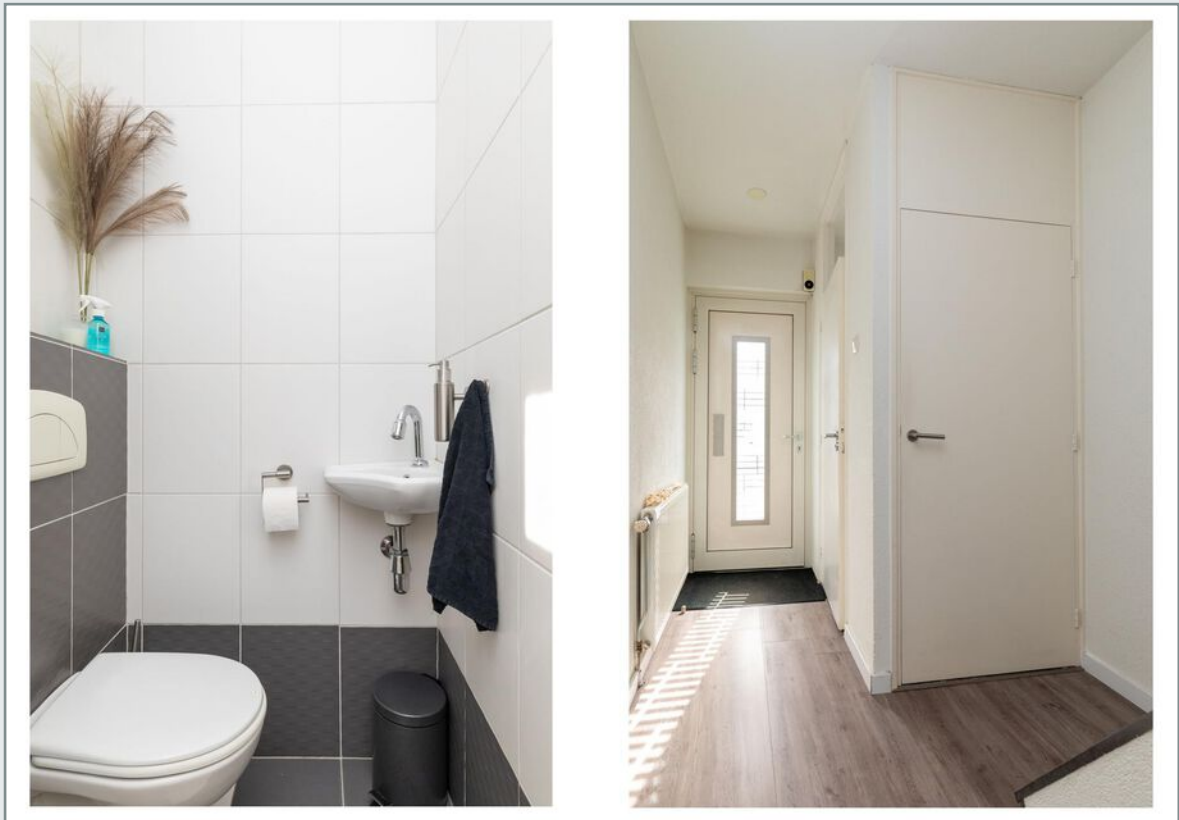


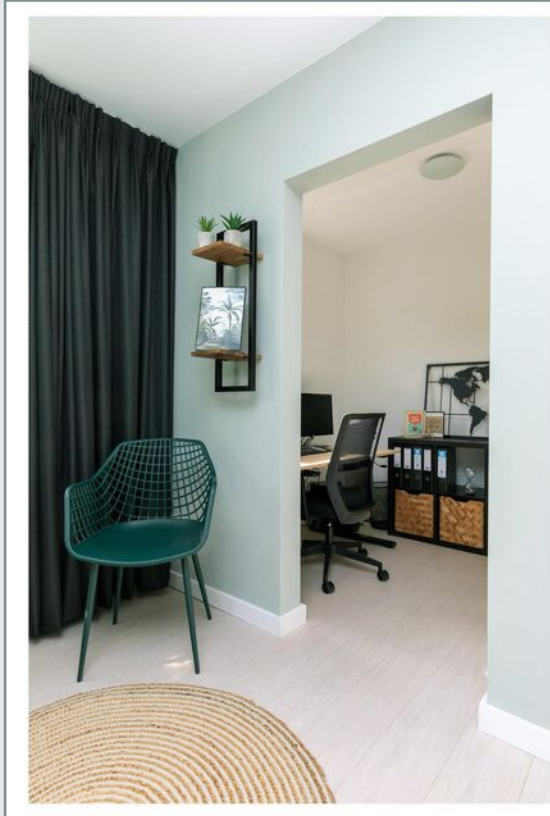






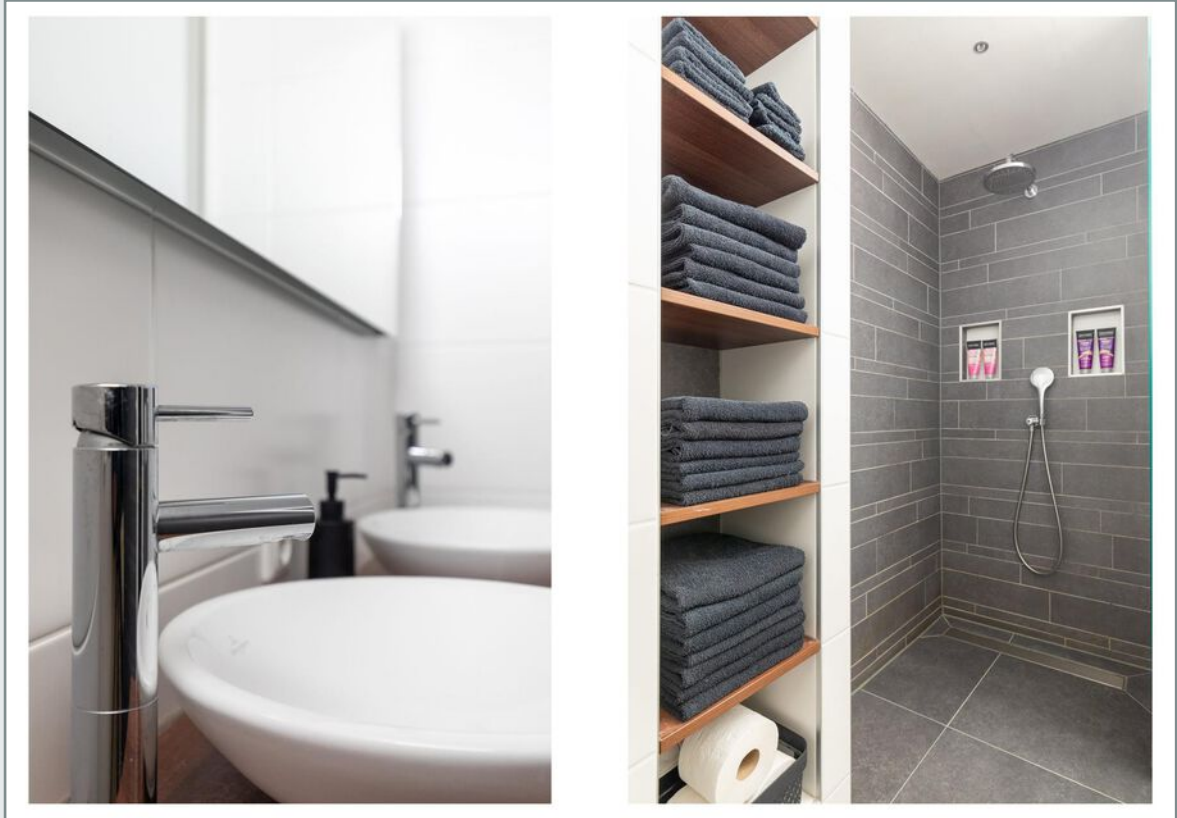


















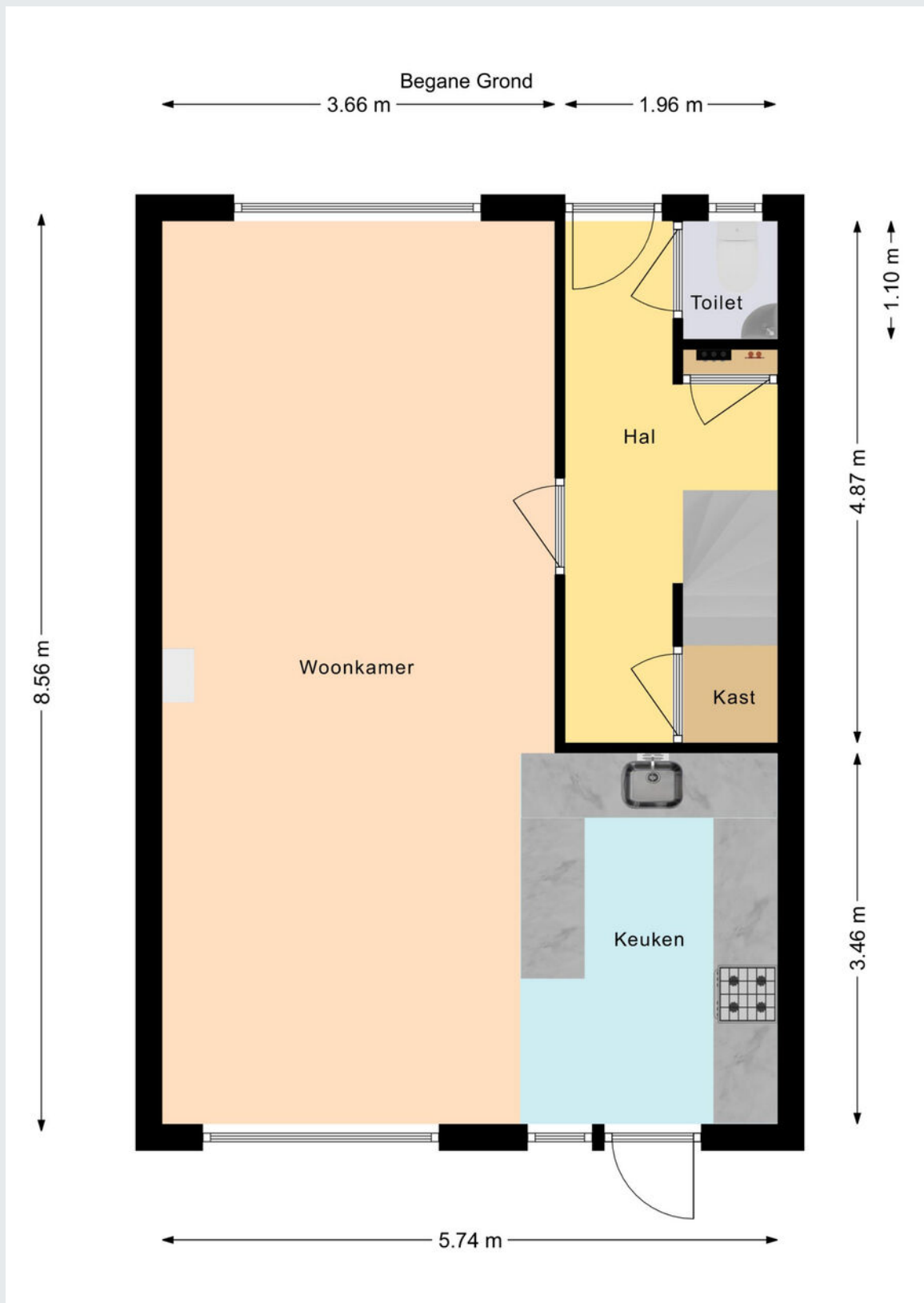








# Plattegrond



# Plattegrond

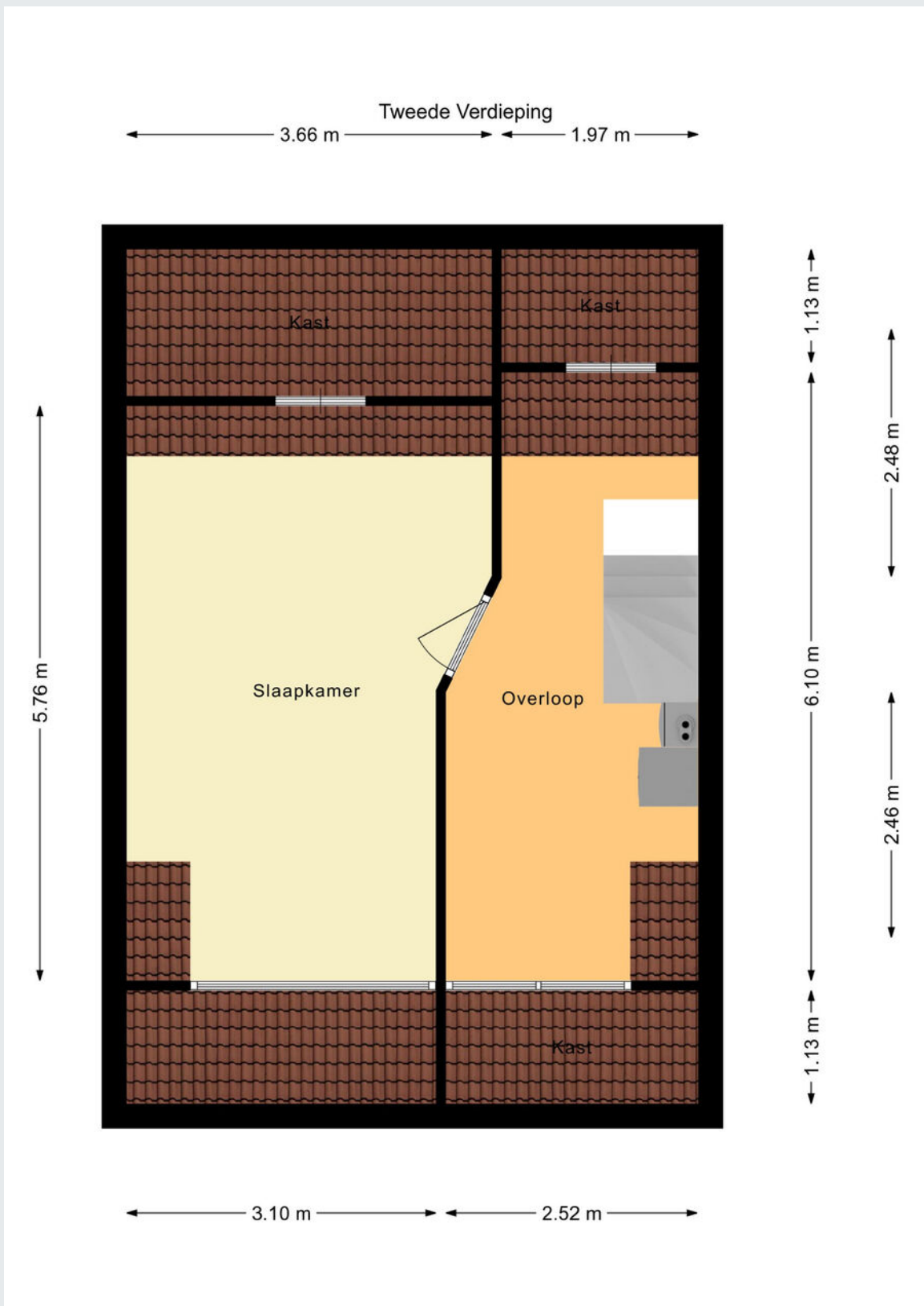




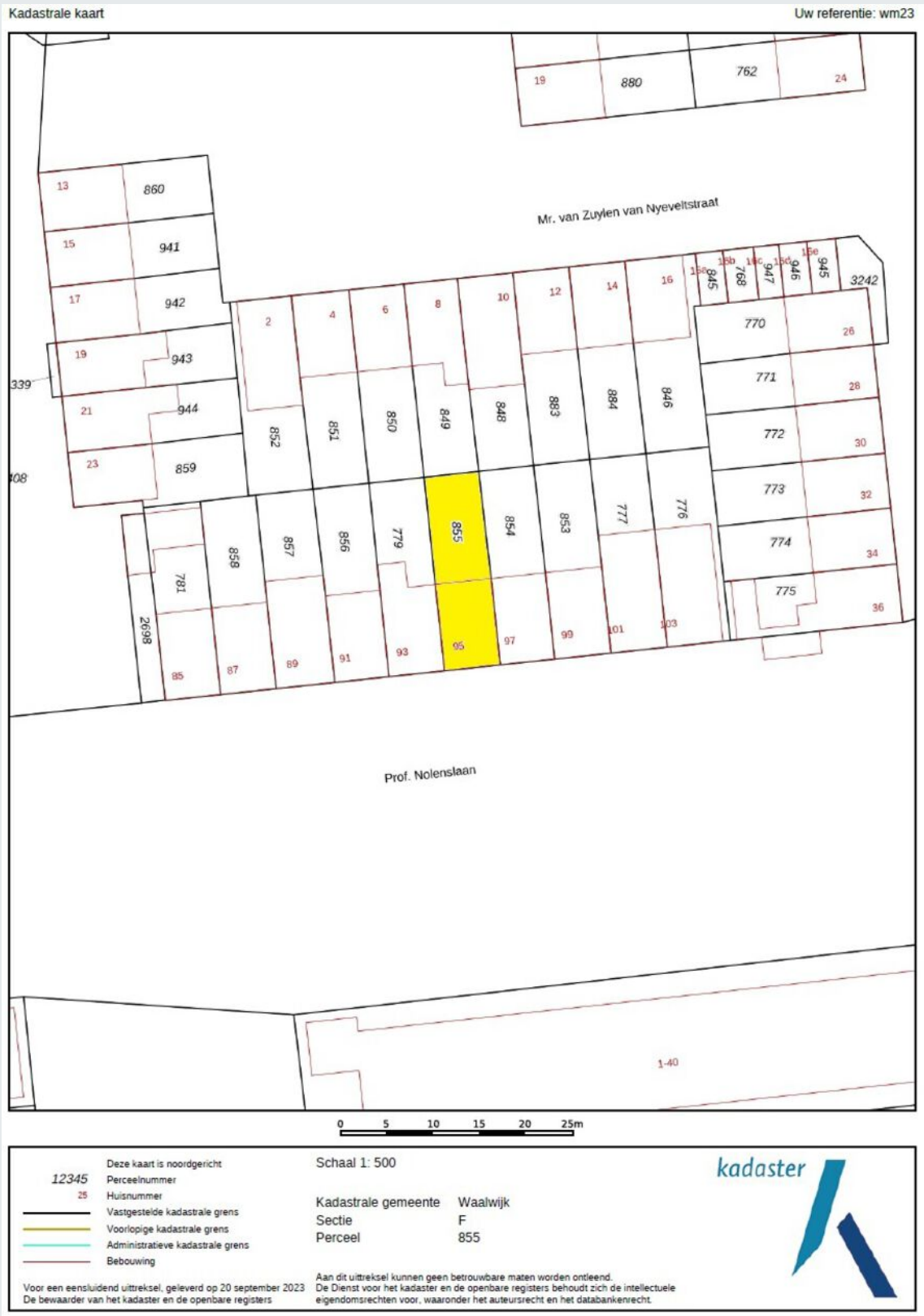
# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart



Gemeente	WAALWIJK
Sectie / perceel	F / 855
Oppervlakte	127 m <sup>2</sup>
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](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

0416-666696

