

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

BURGEMEESTER SMEELELAAN 30

WAALWIJK



Vraagprijs € 365.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 365.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object 2-onder-1-kapwoning

Woonlagen 3

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1936

Dakbedekking pannen

Isolatievormen dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 114 m²

Inhoud 527 m³

Perceeloppervlakte 192 m²

Indeling

Aantal slaapkamers 2

Aantal kamers 5

Energieverbruik

Energie label D

CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel

Bouwjaar 2012

Combiketel ja

Eigendom eigendom

Tuin

Ligging west



Uitgebouwde en geheel gemoderniseerde twee-onder-kap woning met luxe woonkeuken, riante moderne badkamer, tuin op het westen, berging, een gezellige bar en een eigen oprit.

Moeiteloos al je wensen afvinken.

Je nieuwe huis heeft natuurlijk 'iets'. Je gunt jezelf wat luxe en daarbij hoort een huis, een thuis, dat in het oog springt. Daarnaast zoek je natuurlijk de ruimte om je gang te kunnen gaan en een fijne plek in de zon. Je hebt vast geen zin om veel te klussen en wilt je gewoon direct op je gemak voelen. Dit is het moment waarop je zat te wachten. Burgemeester Smeelelaan 30 in Waalwijk staat nu te koop. De twee-onder-een-kapwoning die waarin je ouderwetse gezelligheid perfect combineert met het comfort van nu.

Kiezen wat je waar wilt doen

Je zoekt natuurlijk de ruimte om geen concessies te hoeven doen. Geen enkel probleem! Neem de woonkamer en de fantastisch ruime keuken. De ruimte maakt het bijna moeilijk om te bepalen hoe je alles gaat inrichten. Geef je vooral over aan je fantasie. Opties te over. Alles in het huis uit 1930 is ruim. Zo kun je kiezen wat je waar wilt doen. Hier heb je de plek om gezellig samen te zijn. Maar ook als je even wat privacy nodig hebt, zit je goed.

De slaapkamers zijn niet alleen royaal qua afmetingen, maar hebben ook ieder een eigen verdieping. En dan is er nog de badkamer. De badkamer die zo groot is, dat je een eindje moet lopen van het bad naar de douche. Pure luxe en allemaal gericht op echt genieten. Precies zoals je dat jezelf gunt.

Verscholen bonus

'iets'. Daar begonnen we mee. Dat iets is natuurlijk ruimte. Het is de juiste sfeer en een mooie locatie. Maar in dit geval is er ook nog een verborgen iets. Je eigen kroeg achter in de tuin! De ideale plek om ongestoord het leven te vieren met vrienden of om lekker te chillen. Voetbal kijken, darten, kaarten, karaoke of bierproefavonden...alles kan. En gewoon lekker thuis. Mooi toch?

Instapklaar

Instapklaar. Je leest er ongetwijfeld vaker over. Niet heel vaak is een woning ook echt zo instapklaar als jouw nieuwe thuis. Zet je meubels maar binnen en je bent klaar. Heel veel moeilijker hoeft het eigenlijk niet te zijn. Dan heb je direct het gevoel alsof er een warme deken over je heen valt. Ga tijdens de bezichtiging gewoon eens in de keuken staan en kijk dan eens goed rond. Dan zie je de ruimte en de mogelijkheden pas goed. In de keuken zelf, maar ook in de woonkamer met de mooie open trap en de gezellige



houtkachel.

Dan voel je een overweldigende rust en heb je direct de wetenschap dat je het hier helemaal voor elkaar hebt. Dan zie je ook dat de afwerking echt keurig is, met bijzonder mooie materialen en met oog voor detail, tot aan de stenen plinten toe. Ouderwets op precies de juiste plaatsen en manieren en toch met het comfort van nu.

Rustig genieten

Allemaal goed en wel, maar je koopt je nieuwe huis natuurlijk ook omdat het op een goede locatie staat. Ook wat dat betreft val je met je neus in de boter. In je onderhoudsvrije tuin zit je ongestoord en met heel veel privacy. De ruime voortuin zorgt niet alleen dat je een eigen oprit hebt, maar ook dat mensen vanaf de straat niet rechtstreeks naar binnen kijken. En toch heb je alles bij de hand: het centrum, de sportvelden, supermarkt, de bossen en zelfs de A59. Ideaal.

Al je wensen afgevinkt

365.000 euro. Dat is de vraagprijs voor Burgemeester Smeelelaan 30. Voor direct thuis zijn en misschien wel nooit meer weg willen. Voor een heerlijke plek in Waalwijk met de privacy die ervoor zorgt dat je niets hoeft te laten. Ga vooral eens kijken. Echt ervaren doe je natuurlijk niet vanaf een scherm, maar gewoon tijdens een bezichtiging. Tijdens de bezichtiging die je laat zien dat je met dit vrijstaande thuis ineens heel je wensen- en eisenlijst afvinkt en alles hebt waarop je ooit hoopte. Met behoorlijk wat 'iets' als bonus. Veel plezier!

Algemeen:

- De woning is deels uitgebouwd en in de loop der jaren geheel gemoderniseerd;
- Beschikking over een energielabel D;
- Zeer verzorgde achtertuin op het westen met veel privacy;
- Woning is goed geïsoleerd, muurisolatie is in 2021 nog uitgevoerd;
- Voorzien van twee royale slaapkamers;
- Gelegen nabij het centrum en winkelcentrum Bloemenoord;
- CV-ketel is in eigendom en uit 2012;
- Op de badkamer en voordeur na is de gehele woning voorzien van dubbel glas;
- Alle elektra is recent vernieuwd;
- Luxe en recent vernieuwde keuken, badkamer en toilet;
- Aanvaarding in onderling overleg.

Wil je deze eindwoning met diepe tuin bezichtigingen of heb je vragen? Neem contact op met ons kantoor in Waalwijk.

















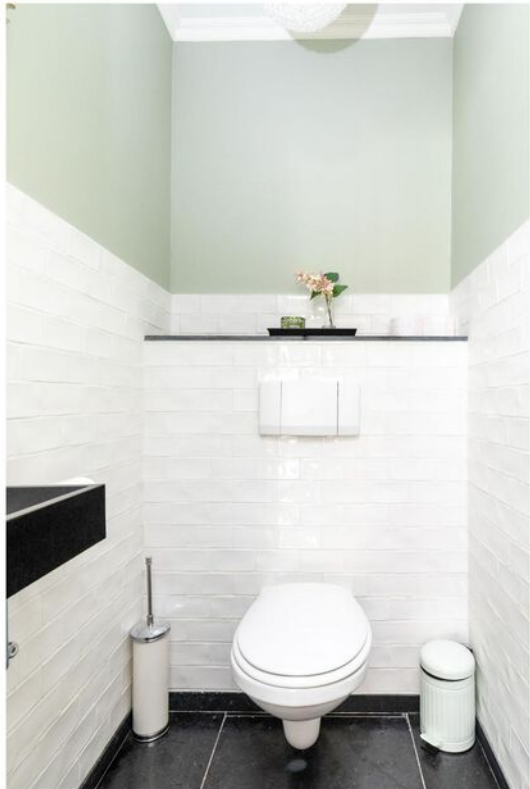




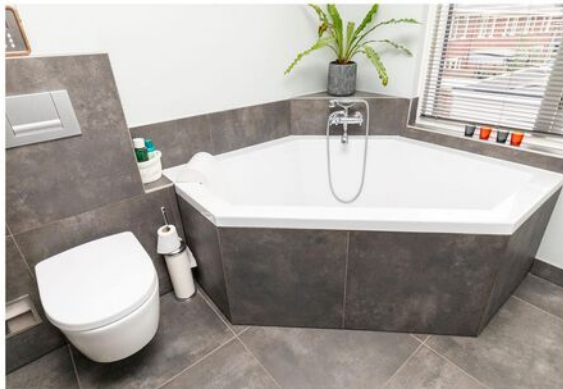










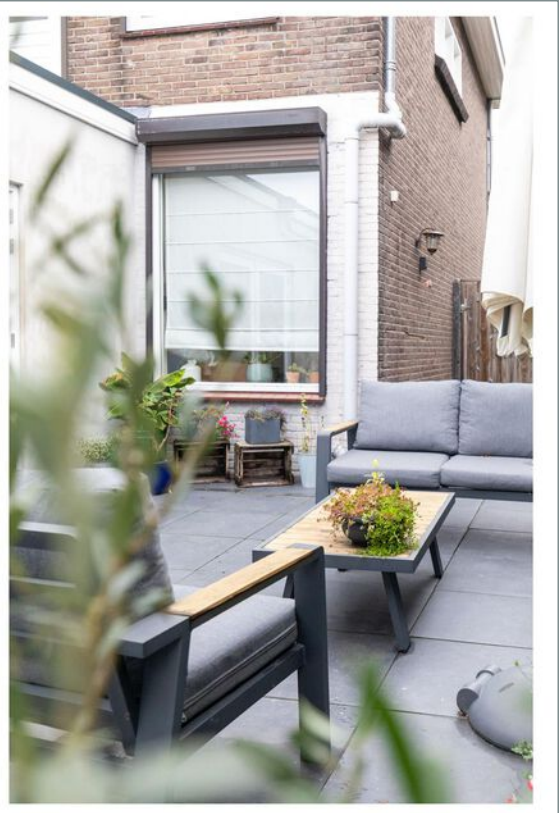










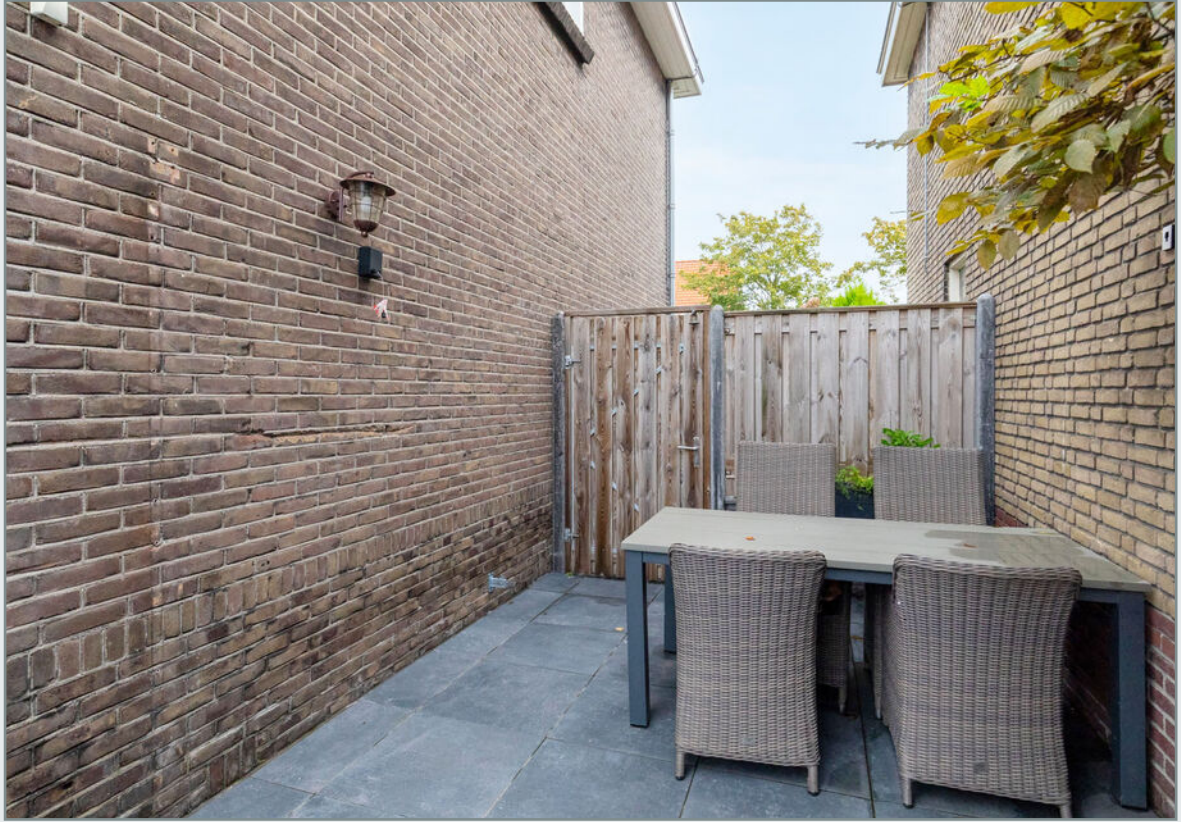




















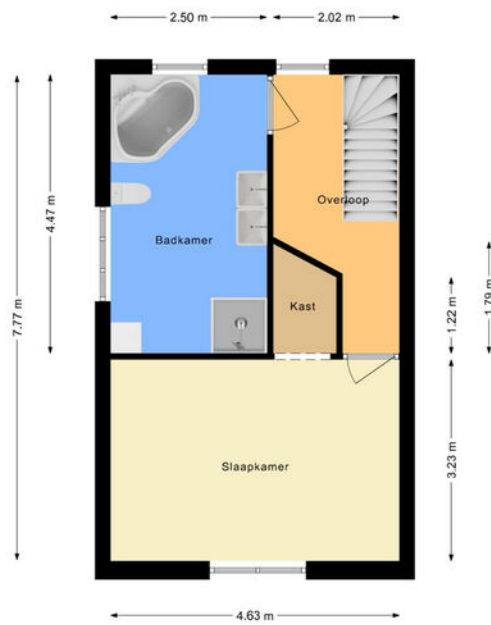
Plattegrond



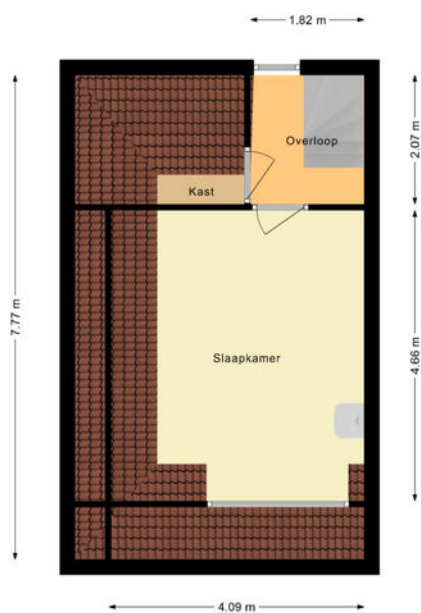
Plattegrond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Waalwijk	
	Huisnummer	Sectie: E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 1255	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 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	E / 1255
Oppervlakte	192 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

