

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

ROSSINISTRAAT 2

WAALWIJK



Vraagprijs € 300.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 300.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1981
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	129 m ²
Inhoud	421 m ³
Perceeloppervlakte	111 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4

Energieverbruik

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

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2016
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

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



Nette en verrassend ruime woning (energielabel A) met drie slaapkamers (met een optie tot vier), 12 zonnepanelen, zeer veel berg- en kastruimte en een achtertuin op het zonnige zuiden.

Moeiteloos al je zorgen van je af laten glijden

Heb je je nieuwe huis in je hoofd al helemaal ingericht? Misschien wordt het wel de eerste keer dat je een eigen plek koopt. Of hoop je op een mooi nieuw begin. Je zoekt natuurlijk lekker veel ruimte en je wilt je direct echt thuis voelen. Mooi nieuws: dat kan nu allemaal! Rossinistraat 2 in Waalwijk staat te koop. De woning heeft het allemaal voor je. Om het allemaal nog beter te maken, kun je er ook nog eens in een handomdraai jouw eigen thuis van maken. Ga snel kijken, dan kun jij binnenkort misschien zeggen dat dit allemaal van jou is.

Dit is ongetwijfeld precies wat jij ook zoekt, die volgende stap. Stel je eens voor dat dit hem kan zijn... Je hebt vast geen enkele moeite om je in te beelden hoe dit huis de plek is waar je het leven hebt zoals je dat voor jezelf ziet. De plek waar je iedere dag graag bent en die je vol trots deelt met je vrienden en familie.

Ruimte voor alles

Je nieuwe thuis is nog veel groter dan je wellicht in eerste instantie zou vermoeden. Je hebt er een plek voor alles dat je kunt verzinnen en misschien houd je daarna nog wel wat ruimte over. In de woonkamer en de mooie open keuken heb je de plek om gezellig samen te zijn. Om de dag te delen en nieuwe herinneringen te maken met je gezin. Maar af en toe heeft een mens natuurlijk ook een moment voor zichzelf nodig. Dan is het lekker dat je, drie slaapkamers hebt, met een optie tot een vierde slaapkamer. Een fijne eigen plek voor iedereen dus. Alles kan als je zoveel ruimte hebt. Dan kun je kiezen uit en-en in plaats van of-of. Dan weet je dat je het helemaal voor elkaar hebt. Laat je zorgen van je afglijden. Je hebt vast geen zin om heel erg uitgebreid te klussen. Dat hoeft hier ook niet, want alles is keurig onderhouden. Misschien wil je je nieuwe thuis even schilderen zodat alles fris naar verf ruikt. Daarna draag je je meubels en andere spullen binnen en ben je klaar om lekker te gaan wonen. Ga tijdens de bezichtiging gewoon eens aan de eettafel zitten en beeld je dan in hoe je daar de avond doorbrengt met vrienden of familie.

Of neem even plaats op de bank. Dan weet je direct dat dit het huis is waar je je zorgen iedere dag moeiteloos van je af laat glijden. Iedere dag weer. Je woont hier erg rustig, mensen komen alleen hier als ze er moeten zijn.

Zo kun je dus in alle rust lekker doen wat je wilt. In de tuin op het zuiden heb je een lekkere plek in de zon. Parkeren is bovendien geen enkel probleem. Er zijn plaatsen genoeg om direct achter je huis je auto kwijt te kunnen. Al die rust heb je op een mooie plek in Waalwijk, vlakbij de supermarkt en basisschool, op vijf minuten fietsen van het



centrum en nog dichterbij de weg die je Waalwijk uitleidt als je ergens anders moet zijn.

Hole in one

300.000 euro. De vraagprijs voor Rossinistraat 2 in Waalwijk. Voor de woning waar je de ruimte hebt om alles te kunnen doen en de rust om niets te hoeven laten. Waar je eenvoudig jouw eigen thuis van maakt. Ga vooral eens kijken. Neem rustig de tijd voor de bezichtiging en je kunt aan het eind van de ronde bijna niet anders dan weten dat je hier een hole in one hebt geslagen. Dat dit de plek is waar je het iedere dag allemaal hebt. Wie weet wil je tegen het eind van die ene bezichtiging al helemaal niet meer weg. Veel plezier!

Algemeen:

- Gelegen in een kindvriendelijke omgeving;
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- In 2021 is het schilderwerk buiten uitgevoerd;
- Voorzien van een nieuwe meterkast (2023);
- Voorzien van zeer veel berg- en kastruimte;
- Badkamer is recent gedeeltelijk gerenoveerd;
- Tuin is gelegen op het zuiden.

Wil je deze nette woning bezichtigingen of heb je vragen? Neem contact op met ons kantoor in Waalwijk.

























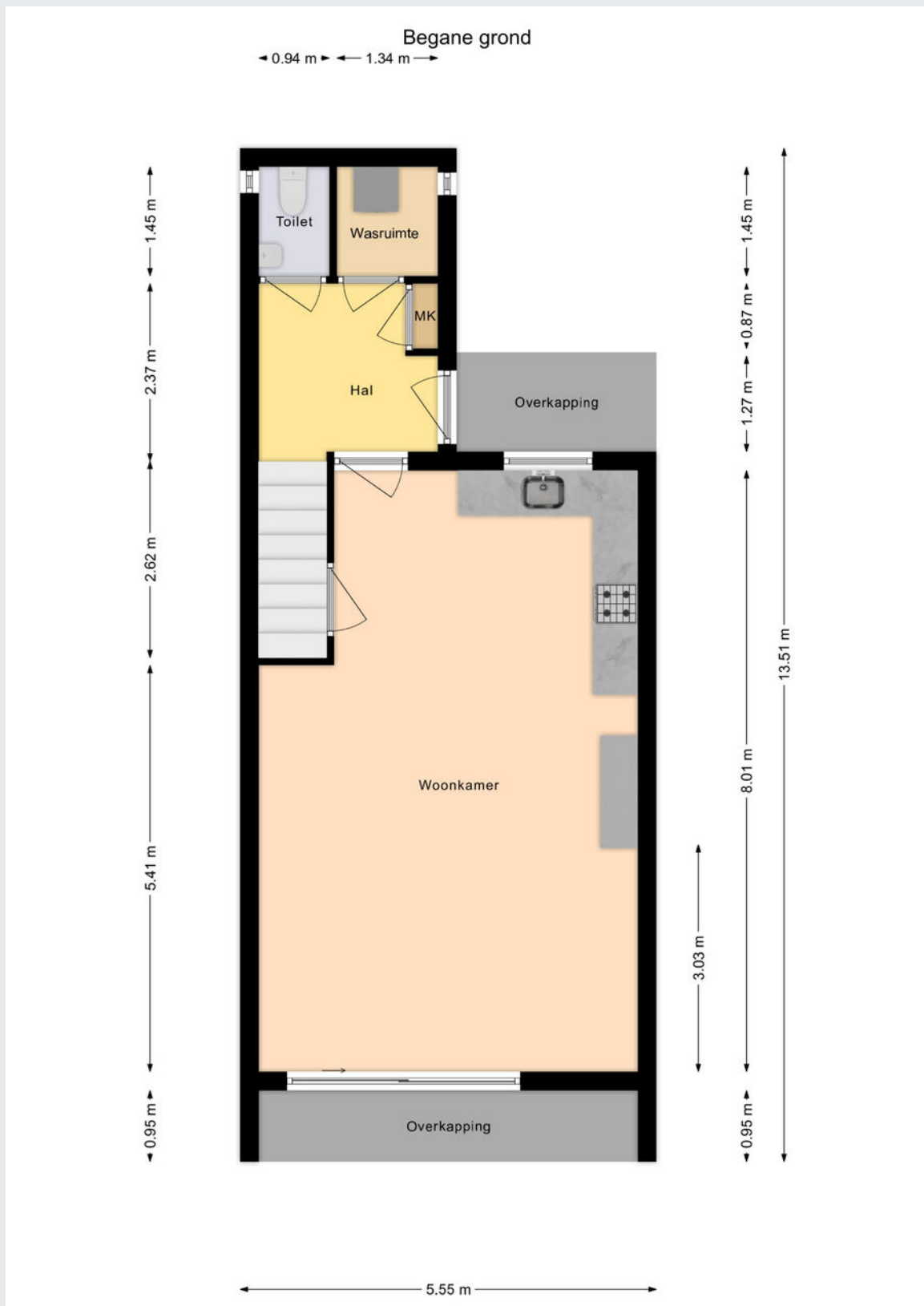






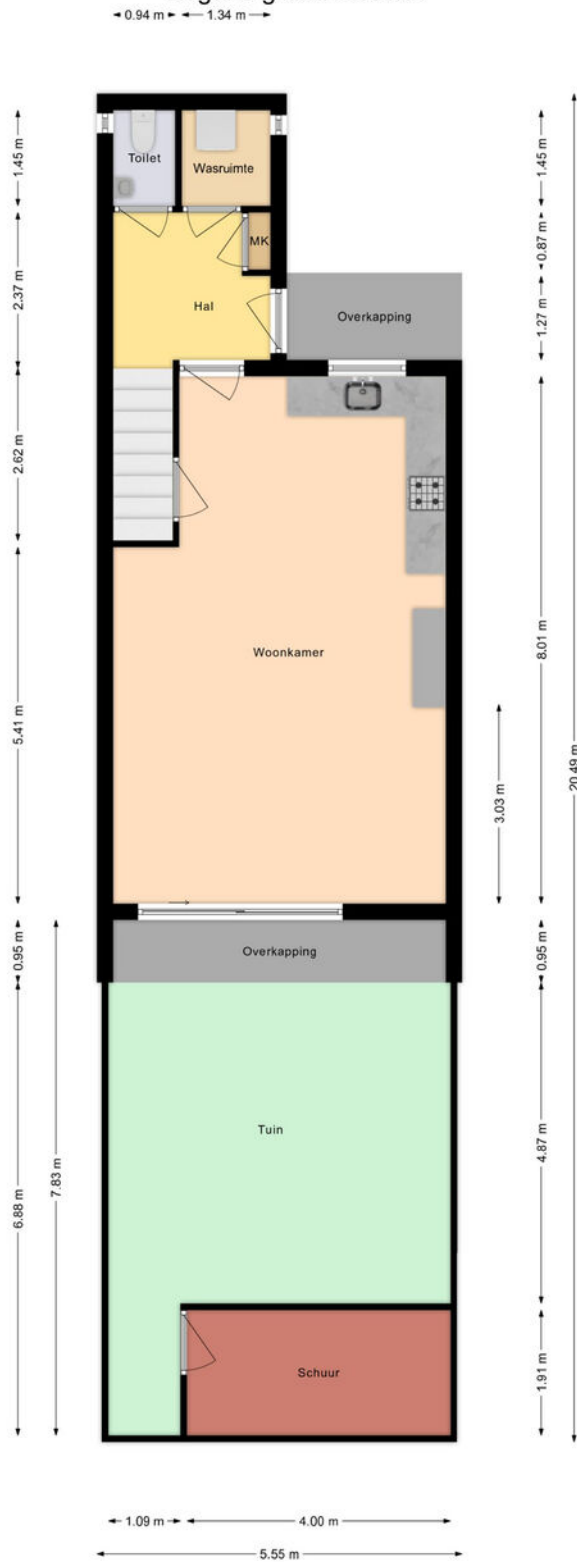


Plattegrond



Plattegrond

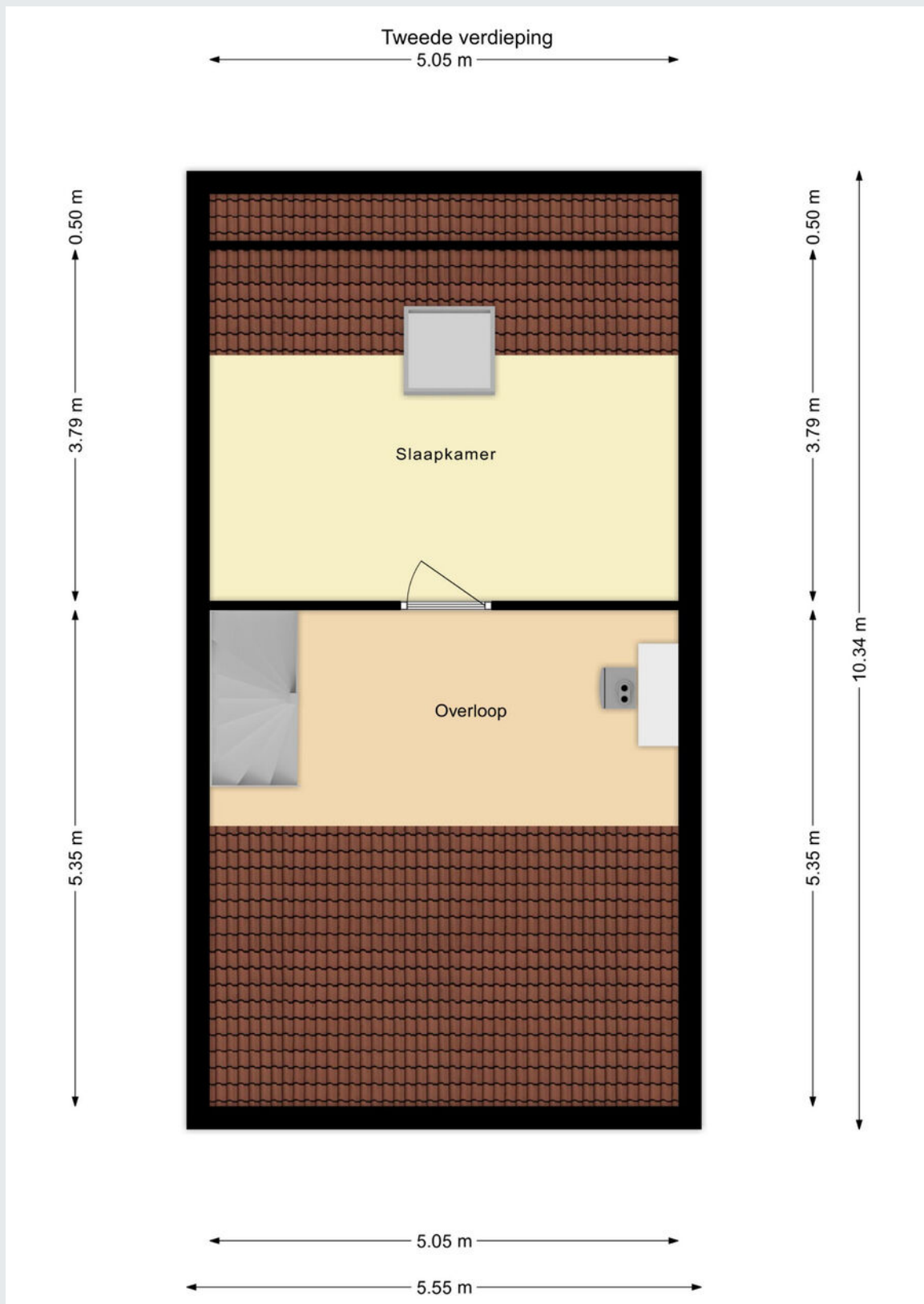
Begane grond met tuin



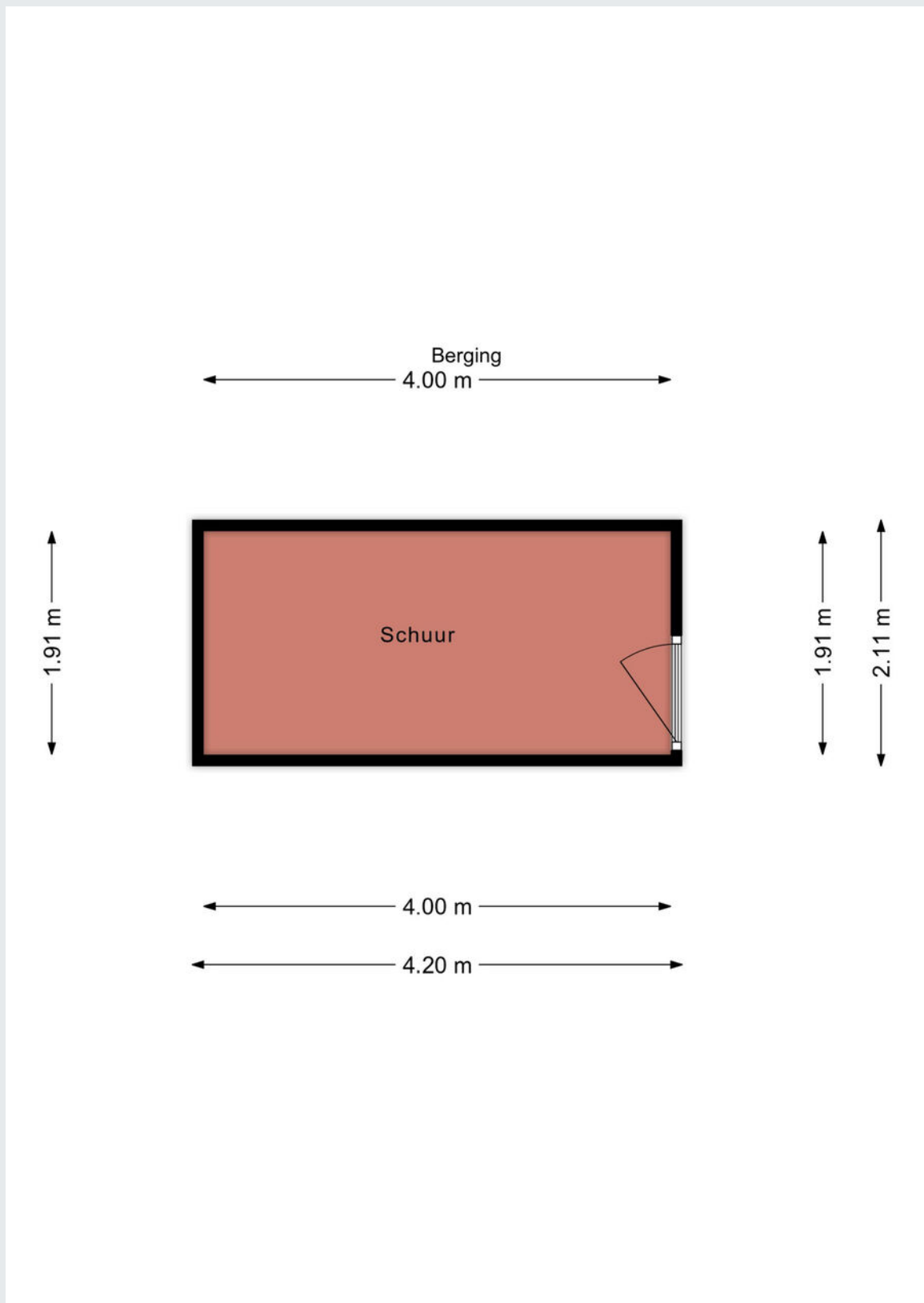
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk Sectie E Perceel 3354</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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 / 3354
Oppervlakte	111 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 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

