

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

LOUIS PAUL BOONHOF 61

WAALWIJK



Vraagprijs € 450.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1999
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	120 m ²
Inhoud	470 m ³
Perceeloppervlakte	221 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	5

Energieverbruik

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

CV ketel

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

Tuin

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



Ruime, goed onderhouden en perfect geïsoleerde (label A) twee-onder-één-kapwoning gelegen in een rustige, autoluwe straat, voorzien van drie slaapkamers, ruime berging, oprit en privacyvolle tuin op het westen.

Ruimte, rust, een lekkere sfeer. Alles hebben om echt thuis te zijn. Dat zijn ongetwijfeld de kernwoorden die passen bij je nieuwe huis. Je zoekt de plek waar je zelf graag bent en trots je bezoek ontvangt. Kortom: je hebt behoorlijk wat wensen. Dan is het extra mooi nieuws dat Louis Paul Boonhof 61 in Waalwijk nu te koop staat. Je hoeft alleen maar te gaan kijken om direct te weten dat dit het is. Dat deze twee-onder-een-kapwoning je alles geeft voor het leven dat je jezelf gunt én dat je er kansen hebt om nog meer thuis voor jezelf te maken.

De huidige bewoners zijn de eerste eigenaren van de woning. "In 1998 kochten we het huis. Het was en is een heerlijke plek. Rustig en ruim met veel zon. In een prettige buurt en dicht bij zo'n beetje alles in Waalwijk. Toch gaan we nu voor een volgende stap." Kijk eens aan. Zie je je kans? Vast wel, toch? Je kans op dat thuis met een oprit en een ruime berging. Op de tweekapper in een rustige straat waar je kinderen fijn kunnen opgroeien en je alles bij de hand hebt. Je ziet vast nu al wel dat je hier met je neus in de boter valt.

Vrijheid om keuzes te kunnen maken

Thuis heb je natuurlijk voldoende ruimte. Dat is hier dik voor elkaar. De woonkamer is ruim genoeg om lekker te zitten of hangen en in de open keuken kun je ook alle kanten op. De woonkamer is mooi vierkant, zodat je je meubels steeds op een andere plek kunt zetten als je wilt. Zo heb je dus alles om fijn samen te zijn. Neem tijdens de bezichtiging even een moment om alles te laten bezinken en elkaar in de ogen te kijken. Ga even op de bank zitten en kijk ook eens naar buiten. Dan zie je het mooie zicht over de straat en meteen ook dat eigenlijk niemand terugkijkt. De overburen slapen aan de voorkant, dus jij hebt alle privacy die je je wenst.

Soms heb je ook even behoefte aan iets anders dan samen zijn. Op de bovenverdiepingen heb je een eigen plek voor iedereen. De drie slaapkamers op de eerste verdieping zijn lekker ruim en de tweede etage is zelfs niets minder dan royaal. Zo heeft iedereen een plek om zich terug te trekken en houd je wellicht nog ruimte over voor andere dingen. Met zoveel kamers heb je de vrijheid om keuzes te kunnen maken. Alles kan in je nieuwe thuis. Je hoeft het alleen maar te kunnen verzinnen.

Ruimte met ruimte voor nog meer

Echt met je neus in de boter vallen is een prachtig thuis hebben en toch nog ruimte overhouden voor kansen. Precies dat is wat je hier krijgt. Stel dat je wensen in de loop der tijd veranderen en je nog meer ruimte zoekt. Stel je dan eens voor dat je een



dakkapel plaatst op de tweede etage en een hok timmert om de ketel, de wasmachine en de droger. Beeld je tijdens je bezichtiging eens in wat een fantastische kamer je daar dan hebt.

Eenvoudige verhuizing

De sfeer in je nieuwe thuis is fijn. De rust op straat en om je heen maakt het de plek waar je al je zorgen moeiteloos van je af laat glijden. De woning is netjes onderhouden en heeft een energielabel A. De badkamer is fantastisch ruim en voorzien van een ligbad, inloopdouche én dubbele wastafel. Met een likje verf kom je al een heel eind. Dan ruikt alles nieuw en kun jij je schoenen uitschoppen om gewoon lekker te wonen en te genieten. Moeilijker hoeft het allemaal niet. Als symbool van dat genieten is er de omgebouwde berging. Beeld je tijdens je bezichtiging eens in wat je daarmee zou willen doen. Een hangplek voor jezelf of je kinderen. Een plek om thuis te werken of voor je hobby? Alles kan. Als je alles hebt gezien en dat moment op de bank neemt, dan weet je vast al wel dat dit het voor je is: de plek waar je echt thuis bent.

Vrijheid

"We wonen hier heerlijk vrij. In de achtertuin hebben we tot laat de zon en de garage van de achterburen zorgt dat we alle privacy hebben die we ons wensen. We hebben een fijne overkapping tegen het huis aan gemaakt en ook achter in de tuin hebben we een plek om te zitten. Ideaal en lekker rustig. De straat loopt dood en mensen komen hier alleen als ze er moeten zijn." Toch woon je overal dichtbij. Het centrum, de sportvelden, scholen, de natuur en zelfs de snelweg die je Waalwijk uit leidt. De lusten dus van een goede locatie zonder de lasten die je er vaak bij krijgt. Wie zei ooit dat je het niet allemaal kunt hebben?

Je zoektocht staken

Louis Paul Boonhof 61 in Waalwijk staat te koop. De vraagprijs voor je nieuwe thuis is 450.000 euro. Voor ruim leven op een lekker rustige en toch centrale plek. Ga gewoon eens kijken. De bezichtiging geeft je een perfect beeld van de ruimte. Ga tegen het eind van je rondgang eens lekker op die bank zitten, kijk eens goed rond en je ziet dat dit alles is waarop je hoopte. Dan weet je direct ook dat je je zoektocht naar je nieuwe thuis kunt staken. Veel plezier!



Algemeen:

- Woning is voorzien van een definitief energielabel A, deze is geldig tot 2033;
- Ruime badkamer voorzien van ligbad én inloopdouche;
- De tuin is gelegen op het westen, dus 's middags en 's avonds zit je lekker in de zon;
- De woning is voorzien van een ruime berging;
- De CV-ketel is in eigendom en geplaatst in 2016;
- Het buitenschilderwerk is in 2022 uitgevoerd;
- De woning ligt in een rustige, doodlopende straat;
- In 2020 is de overkapping geplaatst;
- In 2016 is de tuin opnieuw aangelegd, de tuin is groen en voorzien van volop privacy;
- In 2023 is een nieuwe schutting geplaatst.

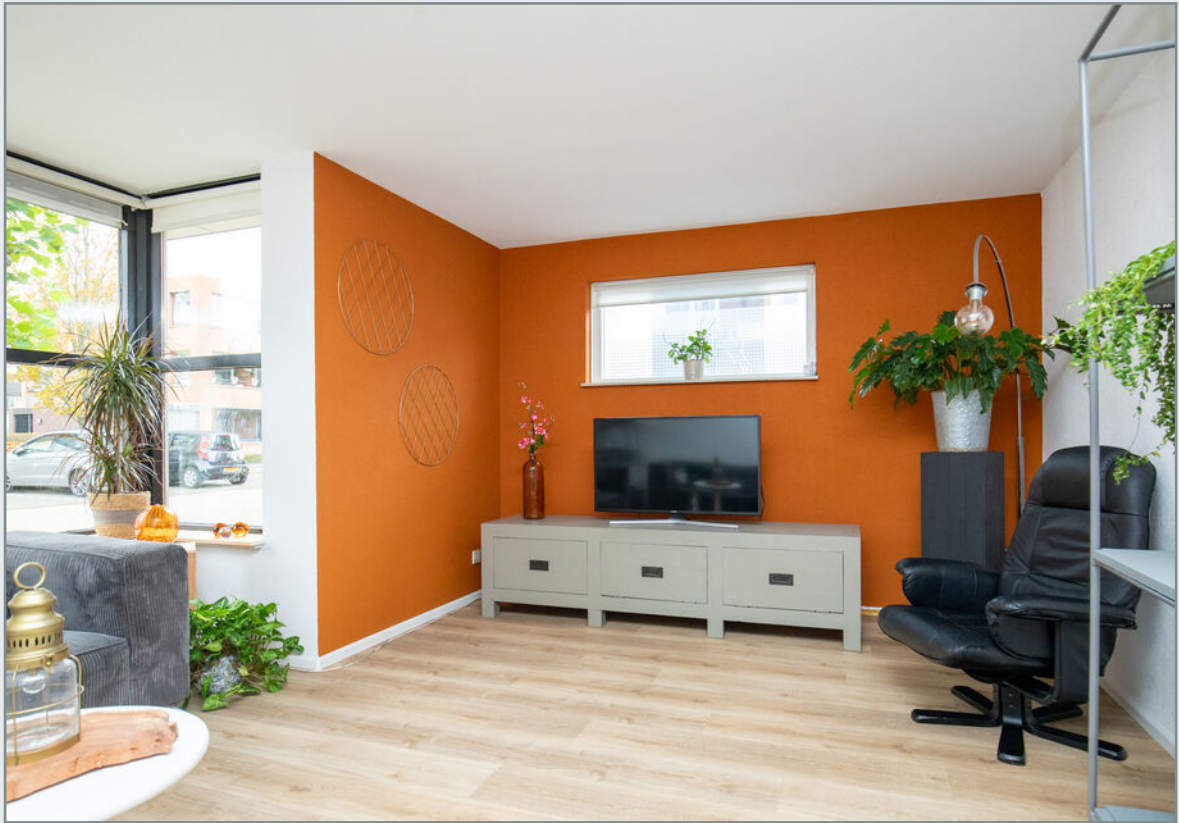
Wil jij deze nette twee-onder-één kapwoning bezichtigen of heb je vragen? Contact ons kantoor in Waalwijk, wij staan je graag te woord.



















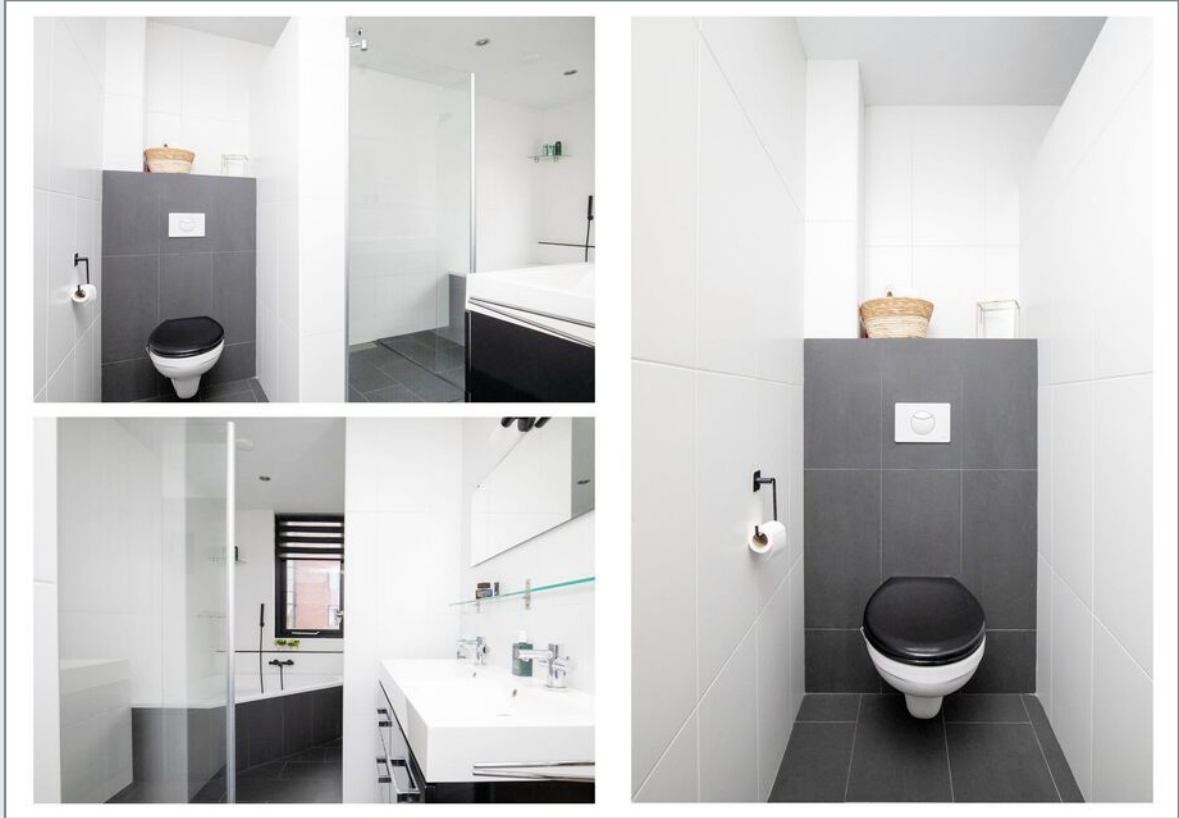




























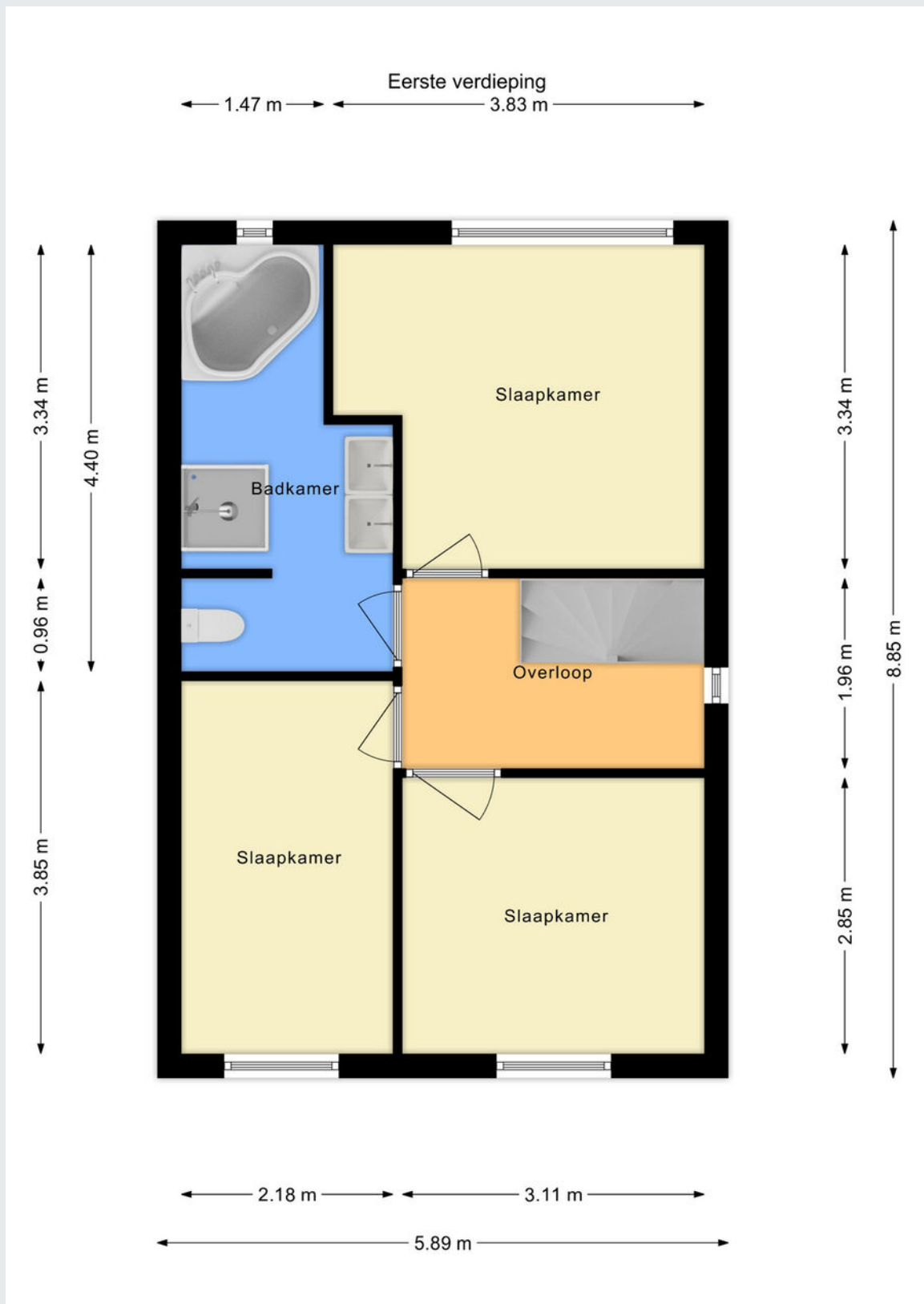




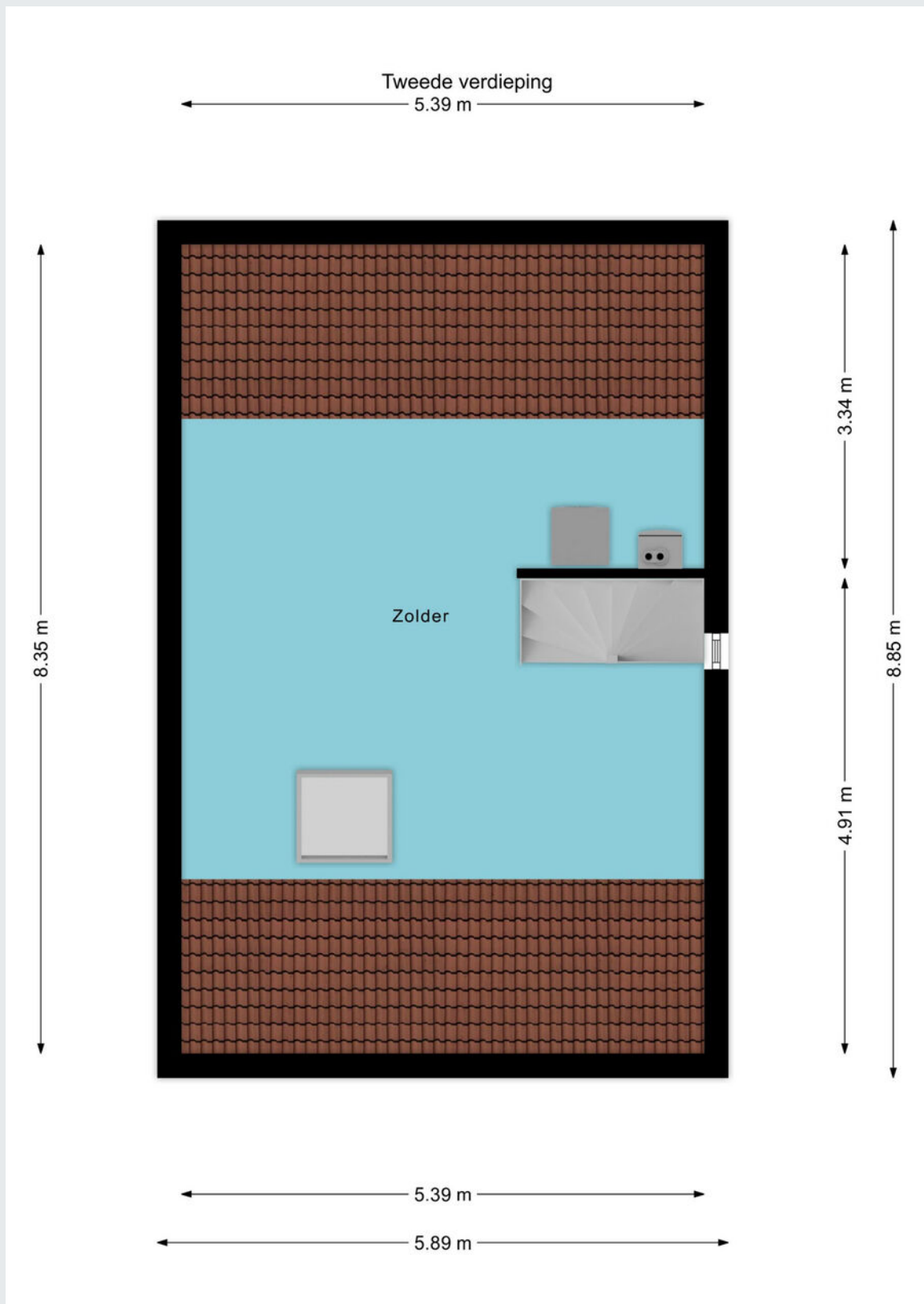
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Waalwijk	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	E
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4504
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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 / 4504
Oppervlakte	221 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

