

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

AMBROSIUSWEG 39

WAALWIJK



Vraagprijs € 495.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 495.000 k.k.
Servicekosten	-
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	vrijstaande woning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1967
Dakbedekking	-
Type dak	-
Isolatievormen	gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	135 m ²
Inhoud	676 m ³
Perceeloppervlakte	500 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	6

Energieverbruik

Energie label	F
---------------	---

CV ketel

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

Tuin

Ligging	
---------	--



Vrijstaande en zeer degelijk gebouwde woning gelegen op een royaal perceel, voorzien van dubbele garage, multifunctionele ruimte en maar liefst vier slaapkamers (zes slaapkamers zijn ook mogelijk).

Je kunt jezelf het een en ander. Zeker wanneer het gaat om de plek waar je woont. Je zoekt niet zomaar een huis, maar vooral een echt thuis. De plek waar je een compromisloos lekker leven hebt. Waar je alles kunt maken dat je kunt bedenken. Het kan nu, want Ambrosiusweg 39 in Waalwijk staat nu te koop. De vrijstaande woning uit 1967 laat je zien wat de uitdrukking 'grenzeloos' eigenlijk betekent. Je nieuwe thuis dus. Het staat nog helemaal open voor jouw interpretatie.

Gezellig samen of even alleen

Thuis heb je natuurlijk voldoende ruimte. Dat hoeft hier geen enkel probleem te zijn. Neem de vier ruime slaapkamers op de eerste verdieping. En dan nog een aparte walk-in closet, gewoon omdat het kan. Voor iedereen een fijne eigen plek, omdat een mens zich op gezette tijden even moet kunnen terugtrekken. Samen zijn doe je in de woonkamer. Chillen met elkaar of een feestje met een flink aantal bezoekers, je hebt overal genoeg plek voor. Of je kookt lekker samen in de ruime keuken, waar je genoeg plek hebt om een maaltijd te bereiden voor een klein leger.

Waar je nooit meer weg wilt

Stel je eens voor hoe je in de winter bij de open haard zit. Dan weet je dat je het helemaal voor elkaar hebt. Gezelligheid is een vanzelfsprekendheid in je nieuwe thuis. Met verf en wat kwasten pas je de warme sfeer helemaal aan je eigen smaak aan. Veel gekker hoeft het niet als je niet wilt. Ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel zitten en kijk eens goed om je heen. Door de kamer heen, maar ook naar buiten. Dan zie je vast dat deze plek alles heeft om een echt fijn thuis voor je te zijn.

Kansen op nog veel meer

Maar er liggen nog wel kansen. Wie weet veranderen je wensen en eisen in de toekomst. Of ben je meteen al op zoek naar wat extra's. Geen enkel probleem! Het potentieel is enorm. Ga ook eens op zolder kijken en stel je eens voor dat je een vast trap maakt. Meer dan voldoende extra ruimte voor bijvoorbeeld een samengesteld gezin. Beeld je eens in hoe je misschien de keuken openbreekt en bij de woonkamer trekt. Nog meer plek en licht.

En heb je de kantoorruimte met de eigen ingang en de dubbele garage gezien? Ook daarmee kun je natuurlijk alle kanten op. Een bedrijf aan huis bijvoorbeeld. Alles kan, als je het kunt bedenken. Zo weet je dat je hier de plek kunt maken waar je echt nooit meer weg wilt.



Vrijheid

Thuis voel je je vrij. Ook wat dat betreft schiet je hier in de roos. De woningen van je nieuwe achterburen staan haaks op die van jou, waardoor je geen inkijk hebt. Aan de voorkant is er helemaal niets behalve groen en sportvelden. Ideaal dus. Je hebt meer dan voldoende ruimte op je perceel van 500 m², om ook van je tuin te maken wat je kunt verzinnen. Je eigen vrijstaat, waar je lekker kunt doen wat je wilt. Al die vrijheid heb je toch lekker dichtbij alles. De supermarkt, Waalwijk-centrum, scholen en sportvelden heb je binnen handbereik. De plannen liggen bovendien klaar om van de weg voor je huis een 30 kilometerzone te maken.

Je kans grijpen

De kans ligt voor het grijpen. Ambrosiusweg 39 staat te koop met een vraagprijs van 495.000 euro. Voor dat bedrag koop je een fantastisch thuis met een enorme berg potentie. De potentie om altijd bij je te blijven passen, hoe je wensen ook veranderen. Ga vooral eens kijken. Neem dat moment aan de eettafel tijdens je bezichtiging om alles op je in te laten werken en dan weet je het wel: dit is hem. Veel plezier!

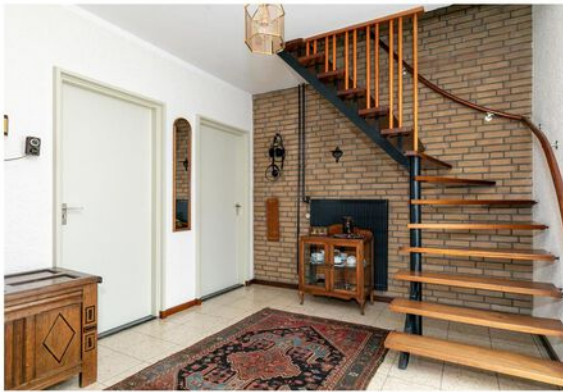
Algemeen:

- De woning is voorzien van vier slaapkamers, een vijfde en zesde slaapkamer realiseren is mogelijk;
- De CV-ketel is in eigendom en is vernieuwd in 2021;
- Voorzien van een dubbele oprit, het is mogelijk om twee auto's op eigen grond te parkeren;
- Dubbele garage en een multifunctionele ruimte;
- Gelegen op een hoek en nabij het centrum, de Loonse en Drunense duinen, sportclubs, middelbare scholen en basisscholen;
- Begin 2025 zal de Ambrosiusweg opnieuw worden ingericht, er wordt momenteel onderzocht of het een 30-km zone wordt;
- Er is recent, in 2024 een bouwkundige keuring uitgevoerd, de directe kosten bedragen slechts €3.150,-
- Een offerte voor dak- en spouwmuur isolatie is in 2024 opgesteld, de totale kosten inclusief mogelijke subsidie bedragen slechts €3.142,- incl. b.t.w;
- Aanvaarding op korte termijn is mogelijk en bespreekbaar;























































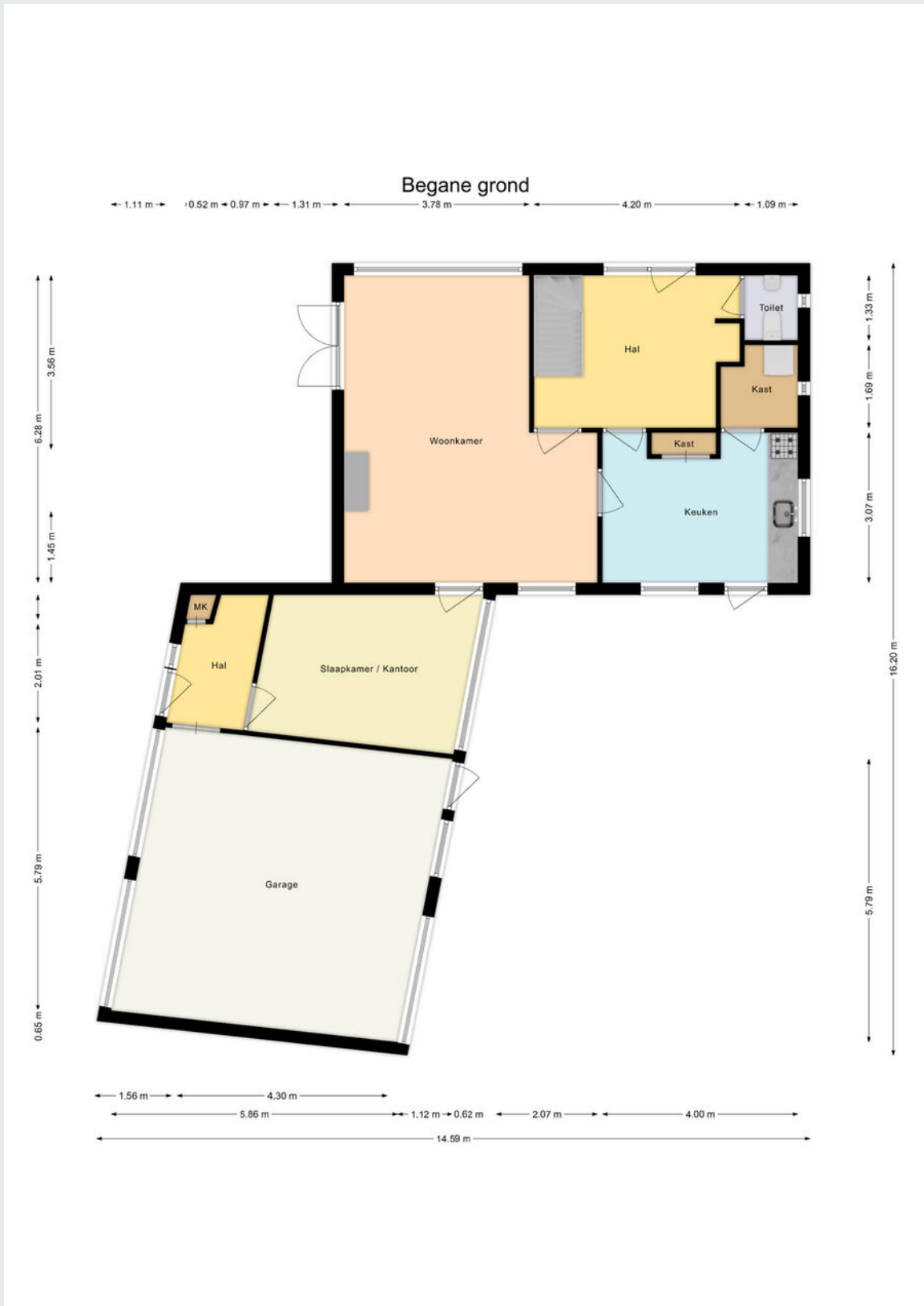








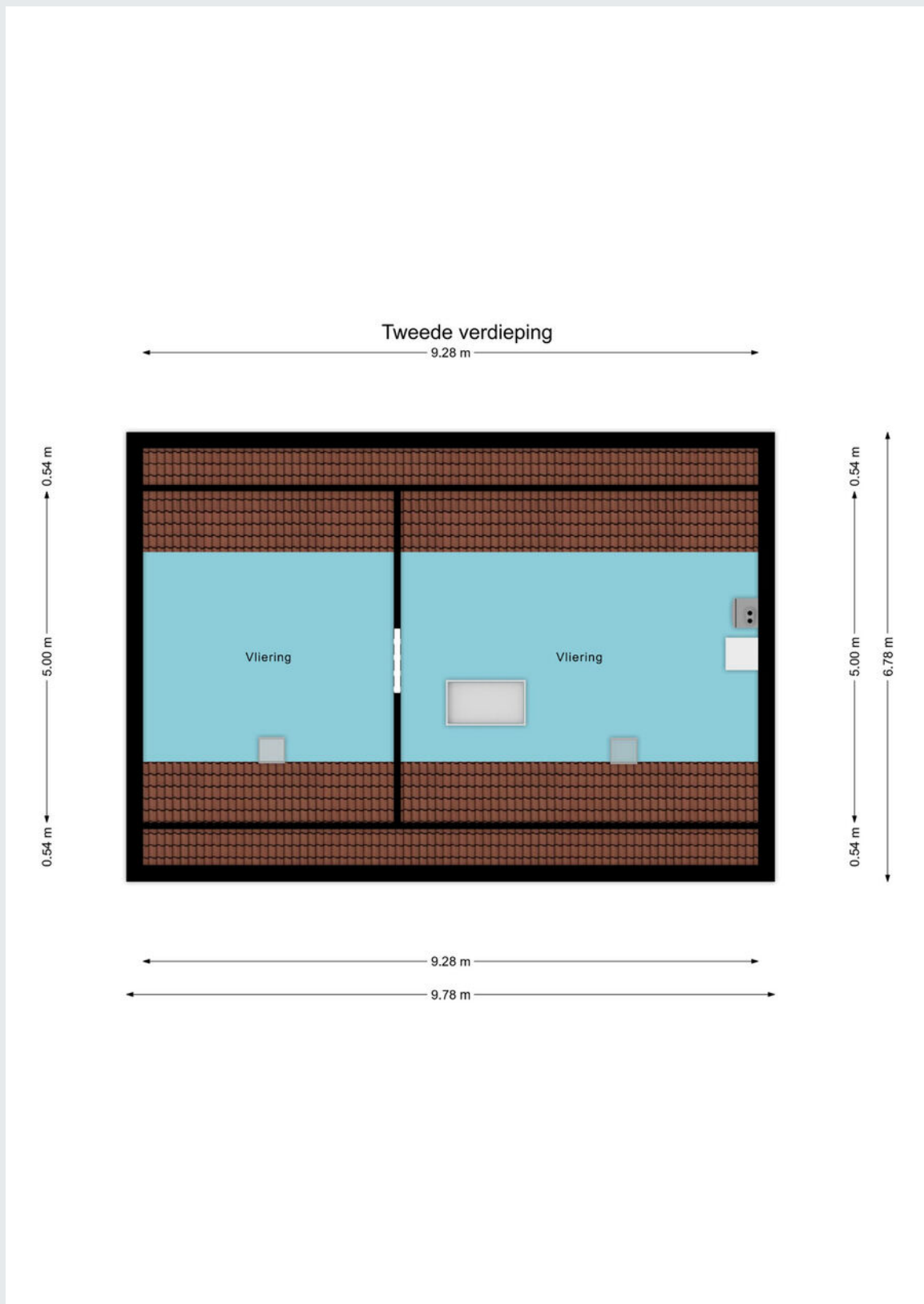
Plattegrond



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><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk Sectie F Perceel 744</p> <p><small>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.</small></p>	
---	--	---

Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	F / 744
Oppervlakte	500 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 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

