

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

ABEELSTRAAT 16

WAALWIJK



Vraagprijs € 419.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl
wout@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 419.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object 2-onder-1-kapwoning

Woonlagen 3

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1970

Dakbedekking Pannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 110 m²

Inhoud 482 m³

Perceeloppervlakte 231 m²

Indeling

Aantal slaapkamers 4

Aantal kamers 6

Energieverbruik

Energie label C

CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel

Bouwjaar 2015

Combiketel ja

Eigendom eigendom

Tuin

Ligging oost



Nette twee-onder-een-kap woning met oprit en zeer royale garage, drie slaapkamers en een fraaie en ruime achtertuin.

Het thuis van je dromen maken

Je denkt natuurlijk regelmatig aan je nieuwe huis. Aan hoe je kinderen er opgroeien en jij het zorgeloze leven hebt waarop iedereen een beetje jaloers is. Je ziet hoe je lekker veel ruimte hebt en mogelijkheden om nog meer te maken als je dat wilt. Abeelstraat 16 in Waalwijk staat nu te koop. Laat dat nu net de twee-onder-een-kapwoning zijn waar je het allemaal vindt, met nog wat fraaie bonussen. Dat fijne thuis geeft je onder andere:

- Ruimte en ruimte voor nog meer
- De rust en vrijheid om ongestoord je gang te gaan
- Een lekkere plek in de zon én in de schaduw
- Een goede locatie dicht bij de dingen die Waalwijk leuk maken

De huidige eigenaar woont nu 30 jaar in haar huis. "Het is altijd een fijne plek geweest om te wonen en dat is het nog steeds. Een mooi huis in een gezellige buurt. Ik voel me hier thuis, maar toch ga ik nu voor een volgende stap. Voor een beetje kleiner." Die volgende stap dus...precies wat jij ongetwijfeld ook zoekt. Het kan je weinig moeite kosten om te zien dat dit de woning is waar je alles vindt voor het lekkere leven dat je voor jezelf ziet.

Ruimte voor alles

Je ziet natuurlijk voldoende ruimte, om te doen wat je wilt. Het hoeft je hier aan niets te ontbreken. In de woonkamer heb je de plek om gezellig samen te zijn. Om te chillen, lekker met je kinderen te spelen of je bezoek te ontvangen. De keuken is groot genoeg om in te kunnen eten en voor de momenten waarop je je wilt terugtrekken, zijn er de vier slaapkamers op de twee bovenverdiepingen. Wellicht houd je zelfs een plek over om rustig thuis te werken. Ruimte voor alles dus, precies zoals je dat thuis wilt.

Plek voor nog meer

Je kunt van het huis het thuis van je dromen maken, als je wilt. Kijk tijdens je bezichtiging vooral ook eens naar alle kansen die de twee-onder-een-kapwoning uit 1970 nog voor je heeft. Ga tijdens je bezichtiging eens op de bank zitten. Neem een moment om alles dat je hebt gezien, te laten bezinken. Maar ook om de mogelijkheden die dit huis voor je heeft, op een rijtje te zetten. Je hoeft het je alleen maar in te kunnen beelden.

Alles in huis is keurig onderhouden, maar wellicht wil je toch aan de slag gaan. Met die kansen bijvoorbeeld. Niets hoeft direct, maar beeld je eens in hoe groot je de kamer op de tweede verdieping kunt maken met een dakkapel. Of wat er gebeurt als je de muur tussen de woonkamer en de keuken weghaalt en misschien wel tuindeuren plaatst op de



plek waar nu het kozijn aan de achterzijde van de woonkamer zit. "En dan zijn er nog mensen in de straat die een deel van de garage bij de woonkamer hebben getrokken en daar de keuken hebben gemaakt. Die garage is groot genoeg voor twee auto's, maar auto's staan er zelden in." Kijk eens aan. Kansen! Te over zelfs. Om – direct of later – je nieuwe thuis aan te passen en er het paleis van te maken waar je nooit meer weg wilt.

Ideale plek

In je ruime tuin op het westen kun je doen wat je wilt. Inkijk van achterburen heb je nauwelijks. Wat je wel hebt, is de hele dag ergens een plek in de zon en in de schaduw. De tuin is meer dan ruim genoeg om kinderen lekker in te laten spelen en je woont in een straat waar mensen alleen komen als ze er moeten zijn. Je hebt er de sportvelden op loopafstand en als je de andere richting kiest, sta je zo in het bos. Alles dus voor het lekkere leven.

Meer dan waarop je hoopte

Het huis van je dromen kunnen maken. Abeelstraat 16 in Waalwijk staat nu te koop, voor 419.000 euro. Ga vooral eens kijken. Laat het heerlijke gevoel van zorgeloos leven in en rondom het huis je overtuigen van het feit dat je nergens anders het thuis vindt waar je zo lekker je gang kunt gaan als hier. Neem de tijd en beeld je – terwijl je op de bank zit zit - eens in wat jij zou doen om er jouw thuis van te maken. Dan kun je bijna niet anders dan concluderen dat dit het is, nog meer dan waarop je hoopte. Veel plezier!

Algemeen:

- Gelegen op een fraaie en vrije locatie
- Beschikt over een oprit;
- Privacyvolle achtertuin van ca. 10x11m op het westen;
- Woning is voorzien van dubbelglas;
- Voorzien van vier slaapkamers;
- CV-ketel van Nefit uit 2015;
- Zeer royale garage, deze zou eventueel deels bij de woning betrokken kunnen worden.

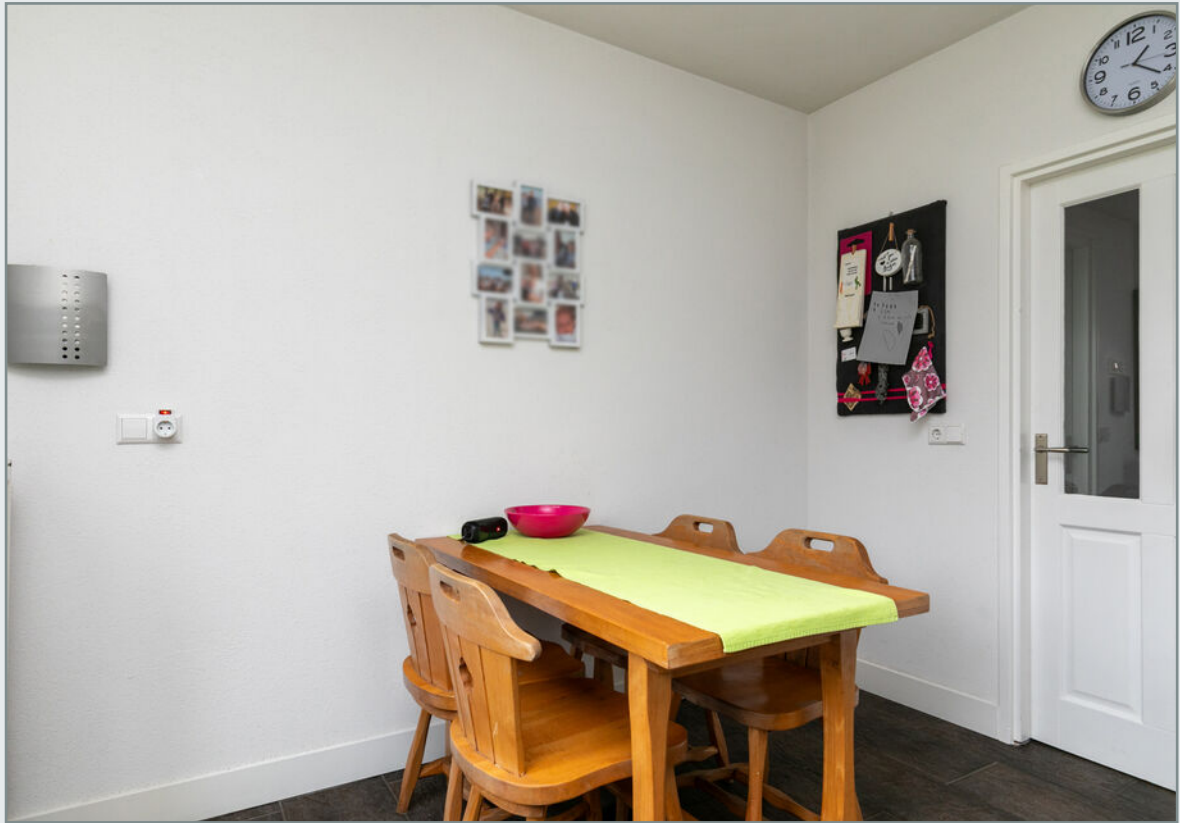




























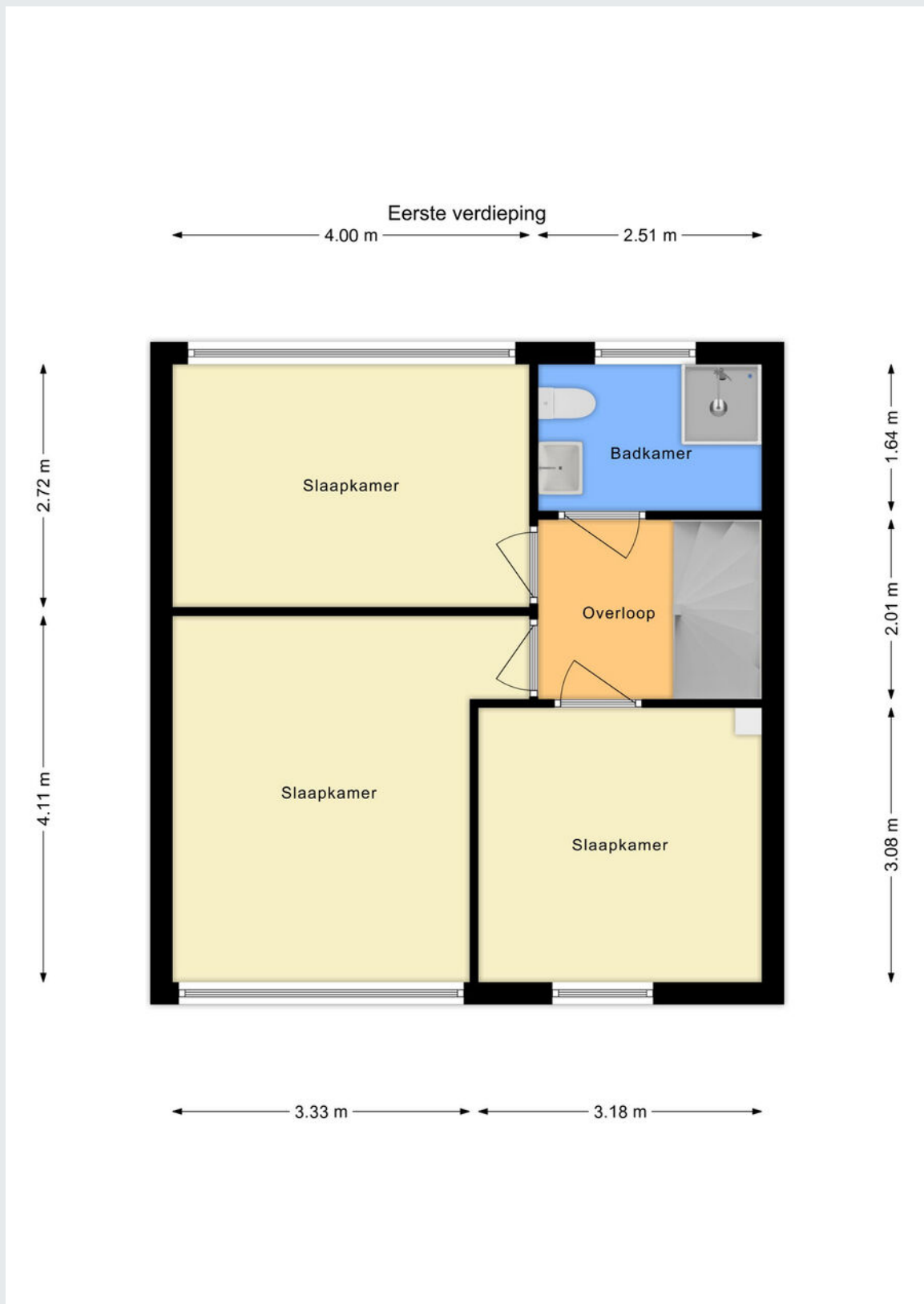
Plattegrond



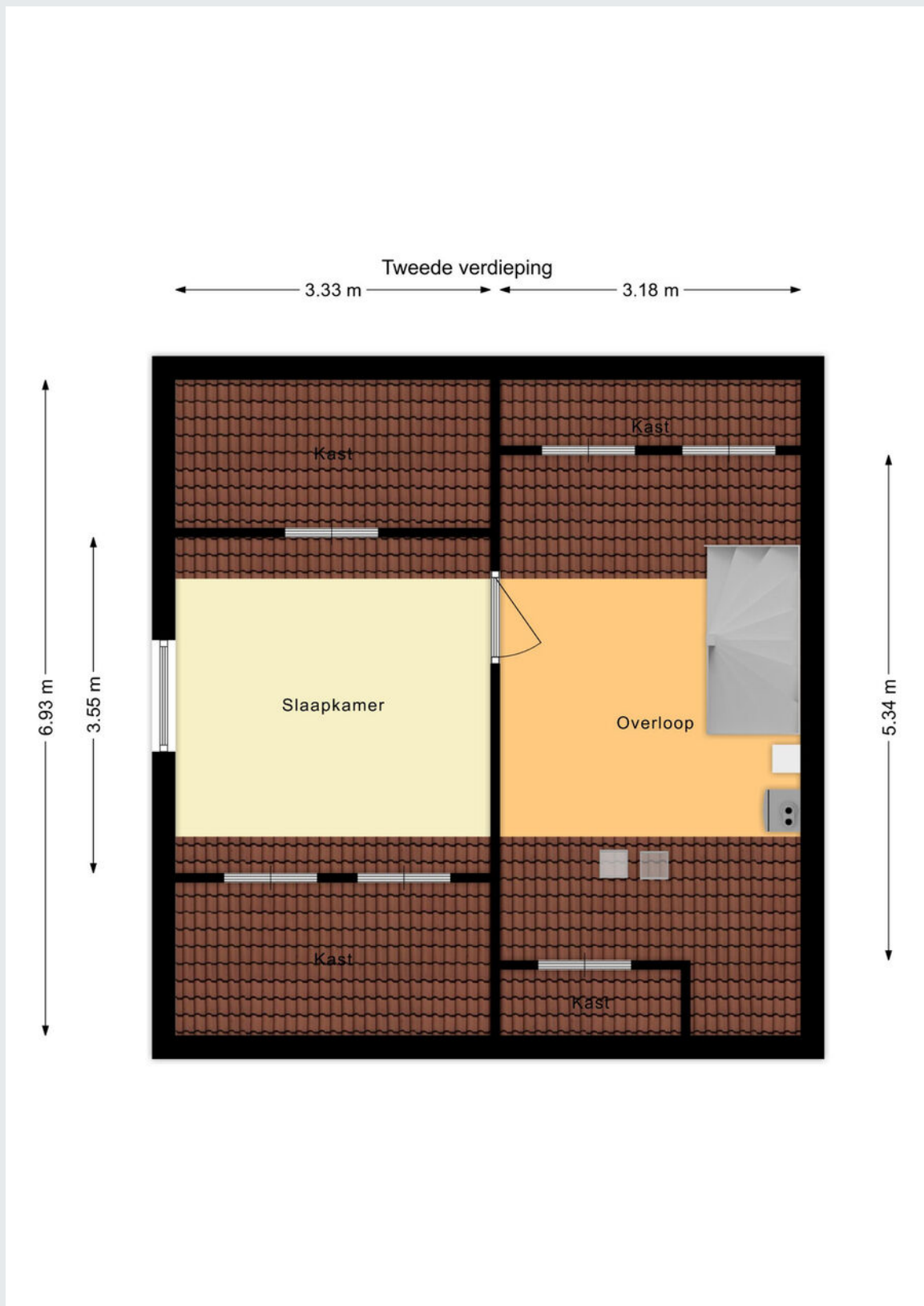
Plattegrond



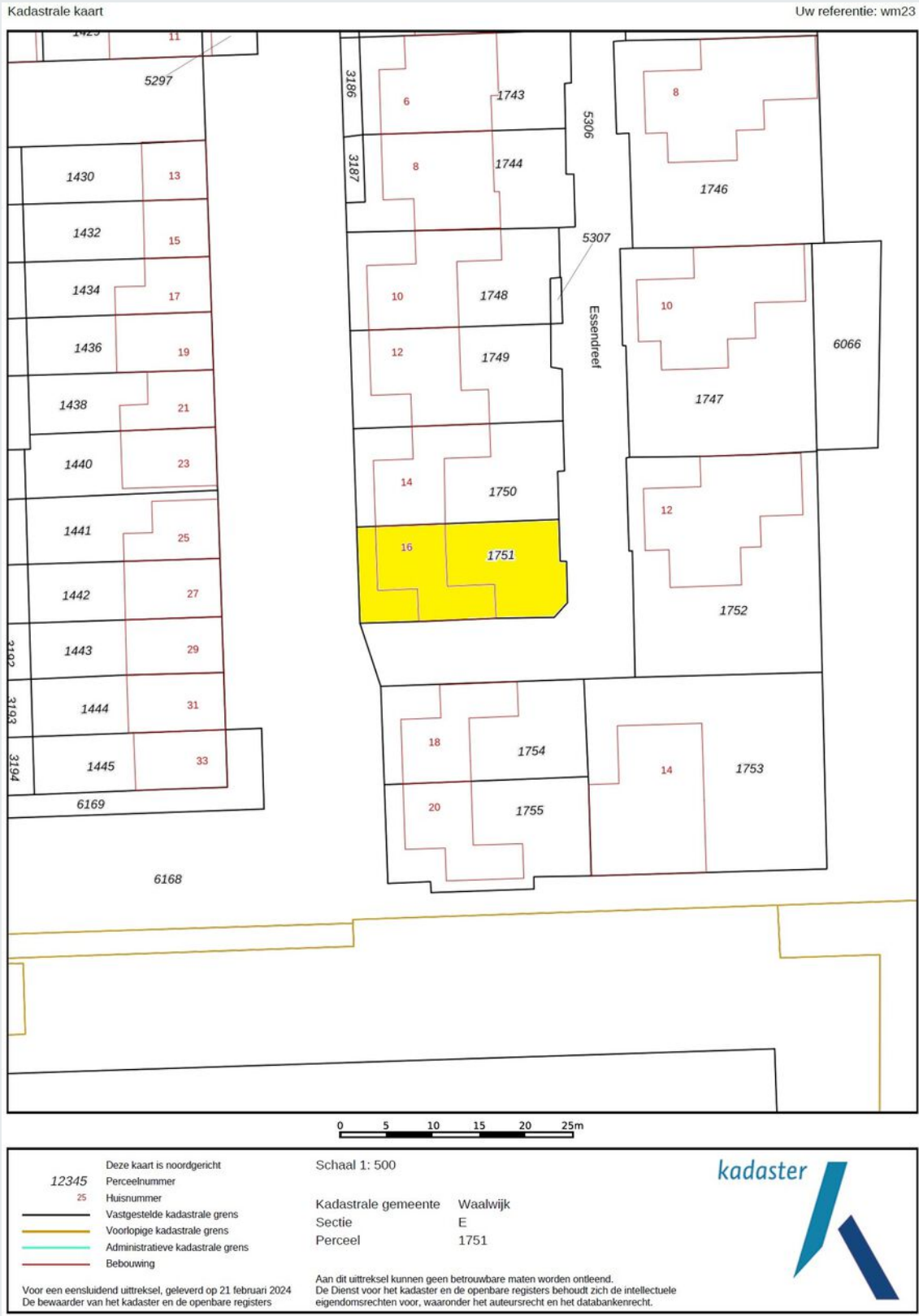
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Gemeente	WAALWIJK
Sectie / perceel	E / 1751
Oppervlakte	231 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

