

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

THORBECKELAAN 25

WAALWIJK



Vraagprijs € 495.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 495.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1955
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	126 m ²
Inhoud	525 m ³
Perceeloppervlakte	352 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Energie label	E
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2005
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	oost
---------	------



Ruime en modern afgewerkte, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met v.v. vernieuwde woonkeuken, oprit, garage, drie slaapkamers en werkkamer gelegen in een zeer mooie, groene en brede laan op loopafstand van het centrum van Waalwijk.

In je nieuwe huis moet je kunnen doen en laten wat je wilt. Heel veel moeilijker hoeft het niet te zijn. Dat nieuwe huis is vooral ook je nieuwe thuis, waar je je direct op je plek voelt. Het is de plek waar je leven en-en is in plaats van of-of. Thorbeckelaan 25 in Waalwijk staat nu te koop en dat mag nieuws heten als je de luxe zoekt om keuzes te kunnen maken. In deze twee-onder-een-kapwoning kun je het zo gek maken als je zelf wilt. Het enige dat altijd blijft is dat je er het thuis hebt waar je iedere dag moeiteloos je zorgen van je af laat glijden.

Thuis: plek om alles te doen

Je nergens meer zorgen over hoeven maken betekent natuurlijk keuzes kunnen maken. Geen concessies hoeven doen. In je nieuwe thuis schiet je midden in de roos. Let tijdens je bezichtiging eens goed op wat je voelt op het moment dat je vanuit de gang de woonkamer en open keuken binnenstapt. Wellicht valt je mond een klein stukje open. De ruimte is fantastisch. Helemaal open en door het kookeiland toch heel erg gezellig. Je bent altijd bij elkaar en de drie meter lang tafel laat je zien dat je plek hebt voor een flink gezelschap. Of gewoon rustig alleen voor je eigen gezin.

Voor de momenten dat je even geen zin hebt in gezelligheid, zijn er drie slaapkamers en een werkkamer. Verdeeld over twee verdiepingen. Een super fijne eigen plek voor iedereen en wellicht houd je nog ruimte over om bijvoorbeeld rustig thuis te werken. Alles bij de hand dus. Precies zoals je dat thuis wilt.

Thuis: ruimte voor nog meer

Misschien wil je nóg meer. Nu al of wat later in je leven. Ook al geen probleem! De woning uit 1955 kan nog met je meegroeien als je wilt. Ondanks de al flinke aanbouw. De burens hebben bijvoorbeeld een dakkapel geplaatst, waardoor je de bovenste slaapkamer nog een stuk groter maakt. Maar beeld je ook eens in wat de garage voor je zou kunnen doen, mocht je je auto niet binnenzetten. Je hebt er zelfs openslaande deuren naar de tuin. Een bedrijfje aan huis misschien? Of, zoals anderen in de straat, een extra woonruimte? Alles kan. Omdat je de ruimte hebt.

Thuis: niets hoeven laten

Thuis wil je alles kunnen doen en niets hoeven laten. Rust en privacy dus. Ook wat dat betreft heeft je nieuwe thuis het allemaal. Het perceel van 350 vierkante meter heeft een flinke tuin op het oosten. Zeker in de zomer zit je er helemaal vrij en hebben jij en je kinderen er alle ruimte van de wereld. Met altijd wel ergens een plek in de zon of in de schaduw.



Ga tijdens de bezichtiging ook gewoon eens in de keuken op de barkrukken zitten om alles even op je in te laten werken. Stel je dan eens voor hoe je daar alle ruimte hebt om een fantastische maaltijd te bereiden voor je gezin of een gezelschap. Bedenk je dan meteen hoe je – met je meubels en andere spullen – jouw thuis maakt van het huis. Met gezelligheid voor ieder seizoen: de schuifpui en openslaande deuren voor de herfst en de zomer en de open haard voor de donkere maanden. Wellicht voel je je direct op je gemak en misschien wil je helemaal al niet meer weg. Klussen is niet of nauwelijks nodig, want alles is keurig netjes afgewerkt en onderhouden. Het huidige energielabel doet geen recht aan het huis. Het is zo goed geïsoleerd, dan je een beter label krijgt als je het opnieuw aanvraagt. Je eerste winst.

Thuis: op de juiste plaats

Als de locatie een metafoor zou zijn, dan stond deze woning aan het eind van de regenboog naast een pot goud. De directe omgeving is heerlijk rustgevend en de straat fantastisch mooi en breed, met grote platanen die voor een fraai bladerdek zorgen. Parkeren is nooit een probleem, zeker met je grote eigen oprit, en toch woon je vlak bij het centrum. Twee supermarkten om de hoek, sportvelden in de buurt en de A59 rijd je binnen een minuut op. Precies op de juiste plek dus.

Thuis: nooit meer weg

Alles voor het weldadige gevoel van thuis. Dat is wat Thorbeckelaan 25 in Waalwijk voor je is. De twee-onder-een-kapwoning staat nu te koop voor 495.000 euro. Maak snel een afspraak voor de bezichtiging die je laat zien dat je nooit meer concessies hoeft te doen. Dat je rust en ruimte kunt hebben vlakbij alles. Neem dat moment op de twee krukken aan het keukenblok en je weet vast direct dat dit de plek is waar je nooit meer weg wilt.



Algemeen:

- Gelegen in een zeer courante, brede en groene laan nabij het centrum, scholen, supermarkt en uitvalswegen;
- In 2019 is de woning verbouwd: uitbouw, vloeren, keuken, stucwerk en een nieuwe schuifpui;
- In 2021 is de badkamer vernieuwd;
- De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas, deels enkel glas en deels voorzien van HR+++ glas
- De woning is voorzien van drie slaapkamers en een werkkamer;
- Beschikt over een royale oprit en garage;
- De meterkast is in 2019 vernieuwd;
- Het energielabel is een E. Dit label is geldig en dateert uit de periode van de aankoop, het is zeer aannemelijk dat het momenteel een veel beter energielabel is. Eigenaren hebben veel duurzame verbouwingen doorgevoerd. De gehele vloer op de begane grond is geïsoleerd, de gehele aanbouw is v.v. HR+++ glas en geïsoleerd (muur- dak- en vloerisolatie);
- Luxe woonkeuken met o.a.: Bora kookplaat, Quooker en apparatuur van Siemens;
- Schilderwerk (buiten) op de begane grond is in 2021 uitgevoerd;
- Alle sloten zijn vernieuwd en voorzien van veiligheidsbeslag;
- Aanvaarding in onderling overleg.

Wil je deze ruime, moderne en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning bezichtigen?
Contact ons kantoor in Waalwijk.



















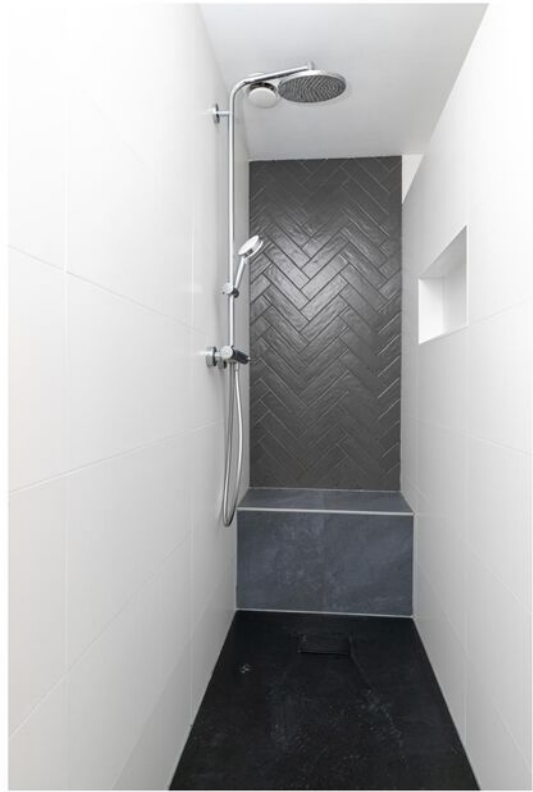
























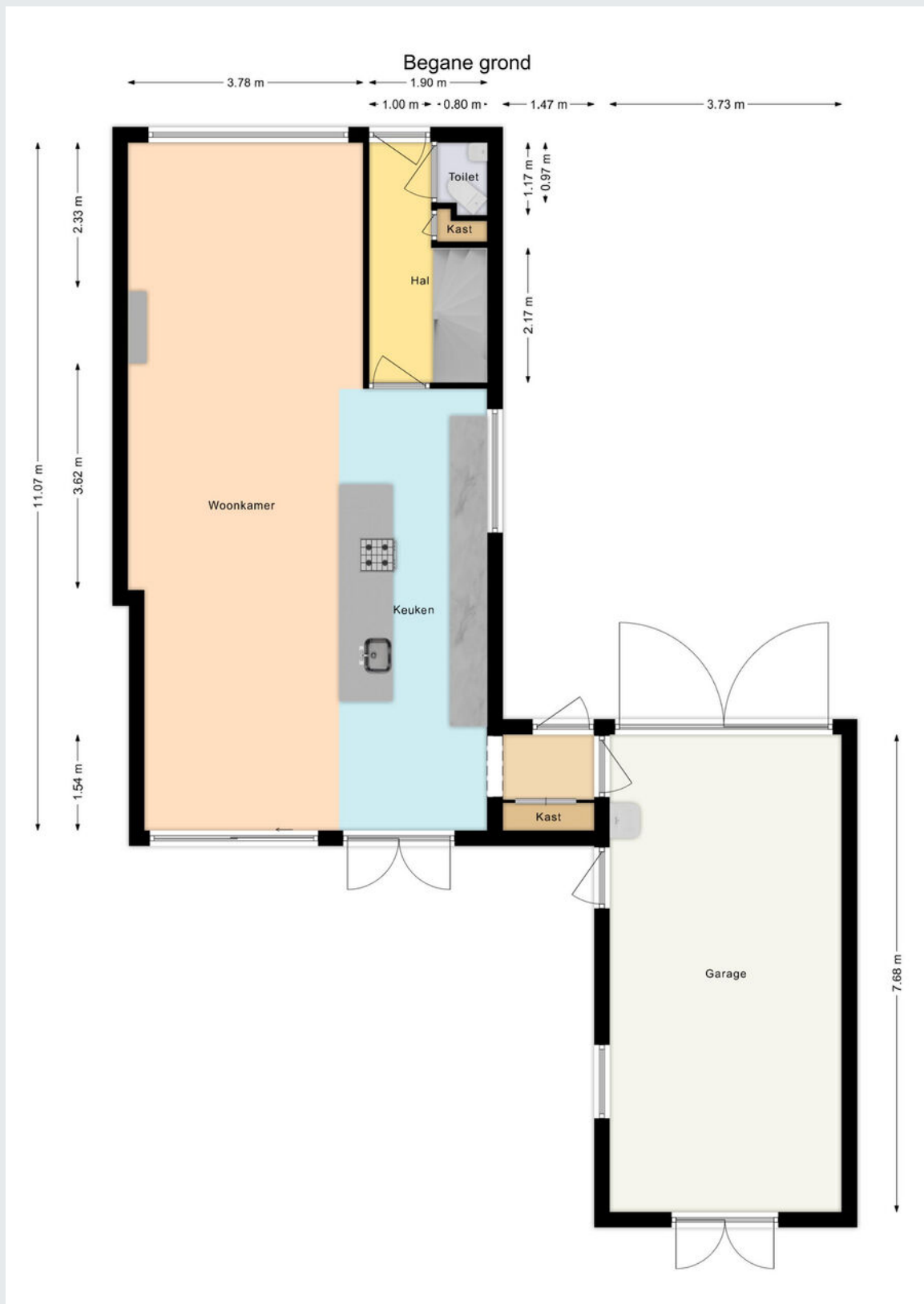








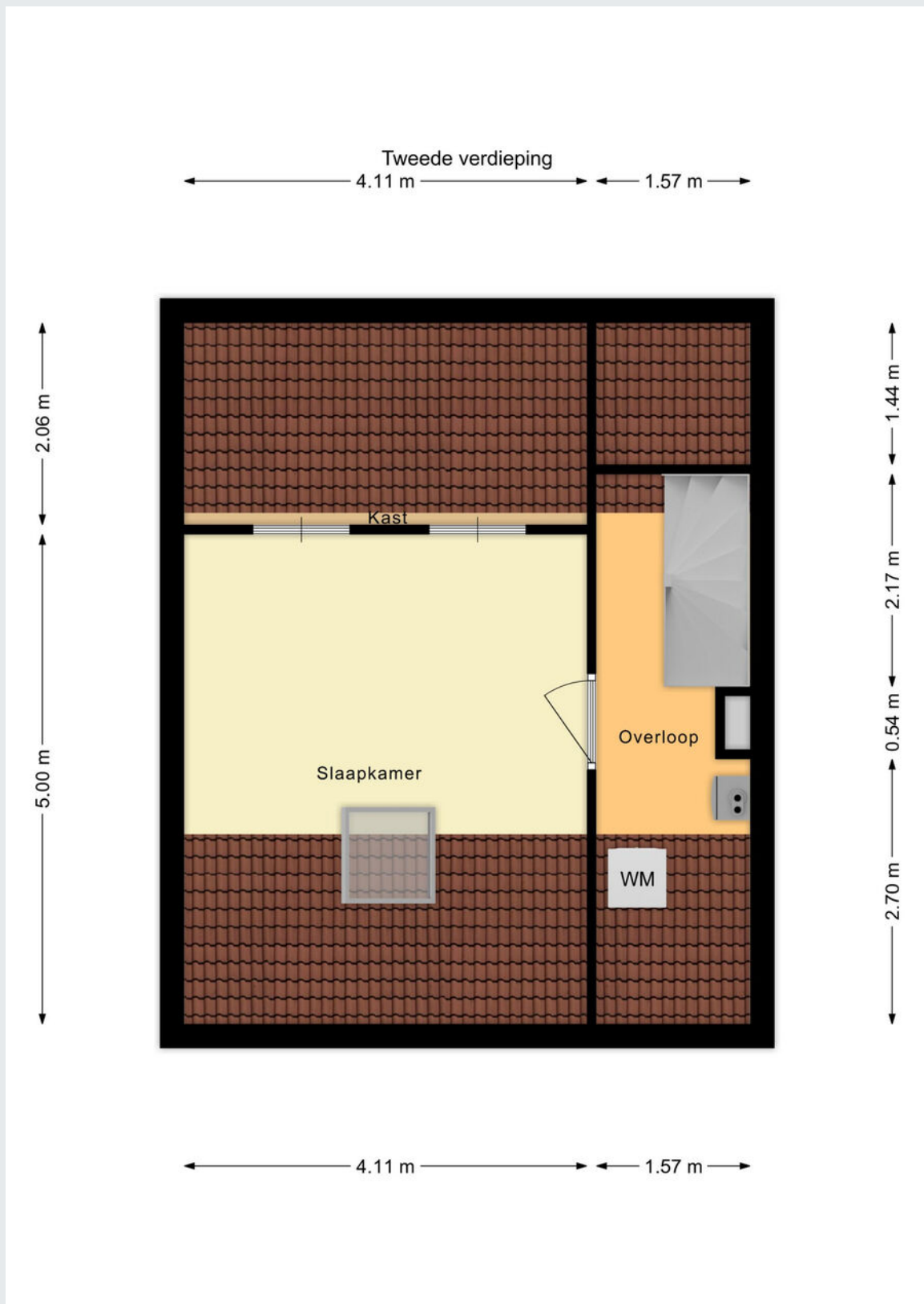
Plattegrond



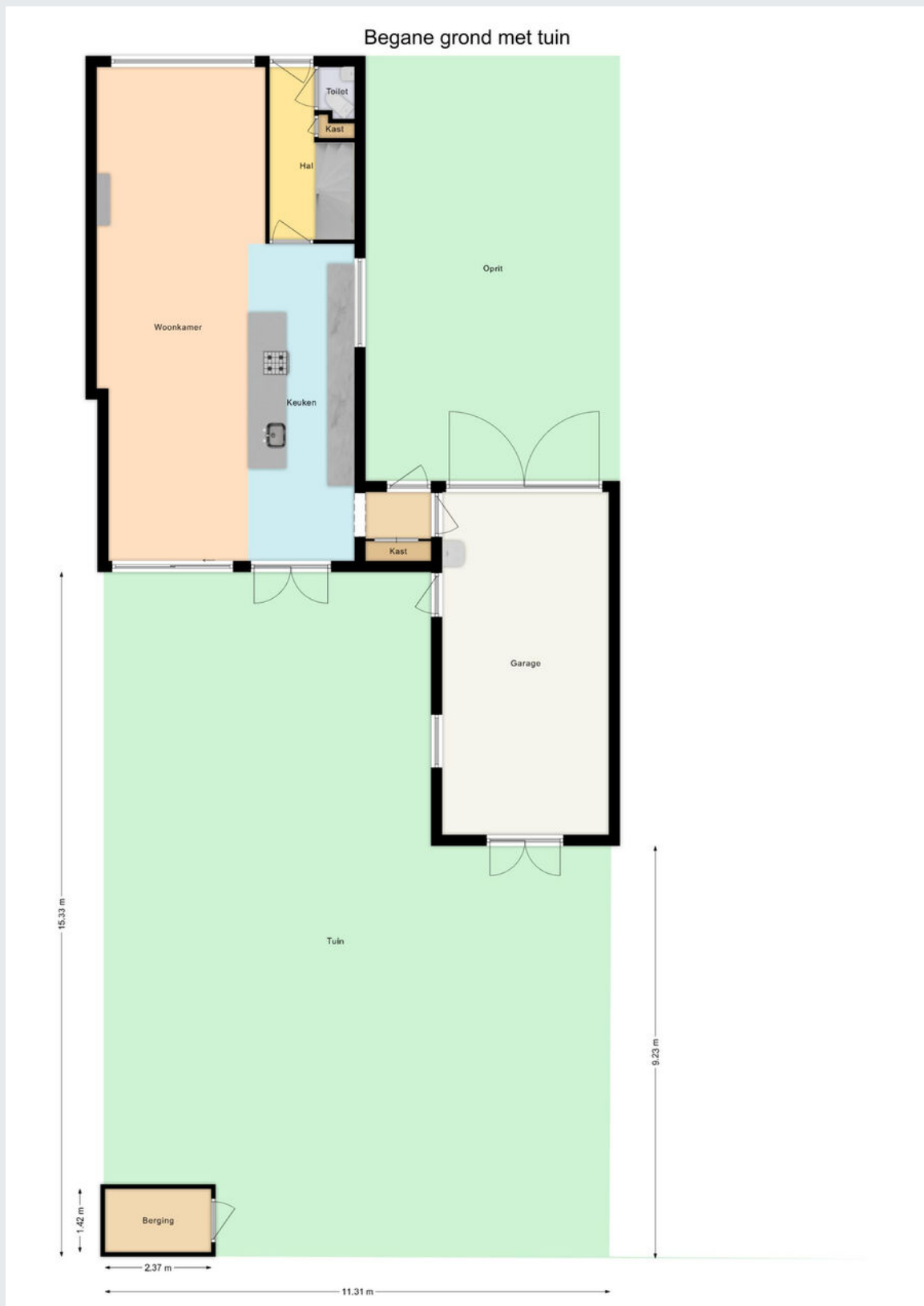
Plattegrond



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	F
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	189
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2024
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	F / 189
Oppervlakte	352 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

