

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

WIJNRUITSTRAAT 43

WAALWIJK



Vraagprijs € 310.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 310.000 k.k.
Aanvaarding	in aanvaarding

Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1963
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	80 m ²
Inhoud	273 m ³
Perceeloppervlakte	122 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2014
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	noord
---------	-------



Deels uitgebouwde middenwoning voorzien van vier slaapkamers, dakkapel, gerenoveerde badkamer en diepe tuin met overkapping gelegen in Bloemenoord.

Je denkt vast al vaak aan je nieuwe huis. Aan je nieuwe thuis vooral. Misschien zoek je je eerste eigen plek, of wil je jezelf ergen een nieuwe kans geven. Het spreekt voor zich dat je wat noten op je zang hebt. Terecht natuurlijk. Je wilt de plek vinden waar je de ruimte hebt om alles te doen wat je wilt. Waar je ook ongestoord je gang kunt gaan. Die eisen maken het bijzonder goed nieuws dat Wijnruitstraat 43 in Waalwijk nu te koop staat. Het is het thuis dat het allemaal voor je heeft.

Voor alles een plek

Thuis kun je lekker je gang gaan. Dat is hier ook zeker het geval. In de woonkamer en de half open keuken heb je de ruimte om fijn samen te zijn. Op de bovenverdiepingen heb je juist allemaal een fijne plek voor jezelf. De woning heeft vier slaapkamers, verdeeld over twee etages. Je hebt dus voor alles een plek in je nieuwe thuis. Zonder concessies. Lekker samen chillen, borrelen, eten of wat voor gezellige dingen dan ook: geen probleem. Even een moment voor jezelf of bijvoorbeeld rustig thuis werken? Kan ook. Precies zoals je dat thuis wilt.

Nog een onsje meer

Je nieuwe thuis heeft al een heleboel voor je. En dan is er nog dat wat je in andere huizen niet altijd hebt of ziet: mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld eens aan een wat het je zou opleveren als je de woonkamer een klein stukje uitbouwt. De tuin is er ruim genoeg voor en andere mensen in de straat kunnen je laten zien wat het oplevert: nog meer plek voor gezelligheid. Ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel zitten. Dan zie je vast al wel voor je hoe fantastisch die extra ruimte zou zijn. Zo heeft dit thuis dus nog ruimte voor nog meer. Dat is met je neus in de boter vallen.

Snel thuis

Je hebt natuurlijk ruimte nodig om te kunnen doen wat je wilt doen. Maar je zoekt meer dan alleen dat. Wellicht heb je ook helemaal geen zin om veel te klussen. De woning is keurig afgewerkt en onderhouden. Misschien wil je even schilderen en wat andere esthetische zaakjes aanpakken, om alles naar verf te laten ruiken en de sfeer aan te passen naar hoe die bij jou past. Veel gekker hoeft het niet te maken. Daarna zet je gewoon je meubels en andere spullen binnen en het is alsof je nooit ergens anders hebt gewoond.

De juiste plek

Je hebt dus ruimte voor alles in je nieuwe thuis. En bent er snel op je plek. Om het helemaal af te maken, is er nog de diepe tuin op het noorden, waar je de hele dag wel ergens een plek vindt in de zon of de schaduw. Ook hier weer: geen concessies. De



overkapping is heel slim richting het westen geplaatst, zodat je daar tot laat van de zon geniet en lekker uit het zicht zit. Het ideale thuis staat op de juiste plek. Ook wat dat betreft: met je neus in de boter.

Ook aan de voorzijde heb je weinig tot geen inkijk. Wel zicht op lekker veel groen. Zo heb je echt het huis waar je graag bent en waar je vol trots je vrienden en familie kunt ontvangen. Het staat ook nog eens in de rustige straat en op een fijne locatie. Je hebt de sportvelden om de hoek, de supermarkt vlakbij en zelfs het centrum van Waalwijk op loopafstand. Je loopt ook met gemak naar de bossen als je wilt. Kinderen hebben plek genoeg om te spelen in de buurt en je nieuwe buren zijn aardige mensen. Wat wil je nog meer?

Dit is het

310.000 Euro. De vraagprijs van Wijnruitstraat 43 in Waalwijk. Voor dat bedrag koop je het huis waar je thuiskomt en echt jezelf kunt zijn. Waar je op een mooie plek woont en de privacy hebt om lekker je gang te kunnen gaan. Maak een afspraak voor de bezichtiging en ga eens aan die eettafel zitten. Neem alles goed in je op en bedenk je eens hoe jij hier alles hebt voor het leven zoals je dat voor jezelf ziet. Dan weet je: je hebt gevonden wat je zocht en wellicht nog een beetje extra. Het is dus de kans die je niet wilt laten lopen. Veel plezier!

Algemeen:

- De voortuin is gemeentegrond;
- De woning is voorzien van vier slaapkamers;
- De woning is gedeeltelijk uitgebouwd;
- In 2016 is de tuin opnieuw aangelegd en deze is ook voorzien van een overkapping;
- De badkamer is in 2016 vernieuwd;
- Het platte dak is in 2018 vernieuwd;
- De woning is voorzien van een dakkapel op de tweede verdieping;
- Voorzien van hardhouten trappen;
- De woning is voorzien van een definitief energielabel D.

Wil jij deze uitgebouwde middenwoning bekijken? Contact ons kantoor in Waalwijk.





























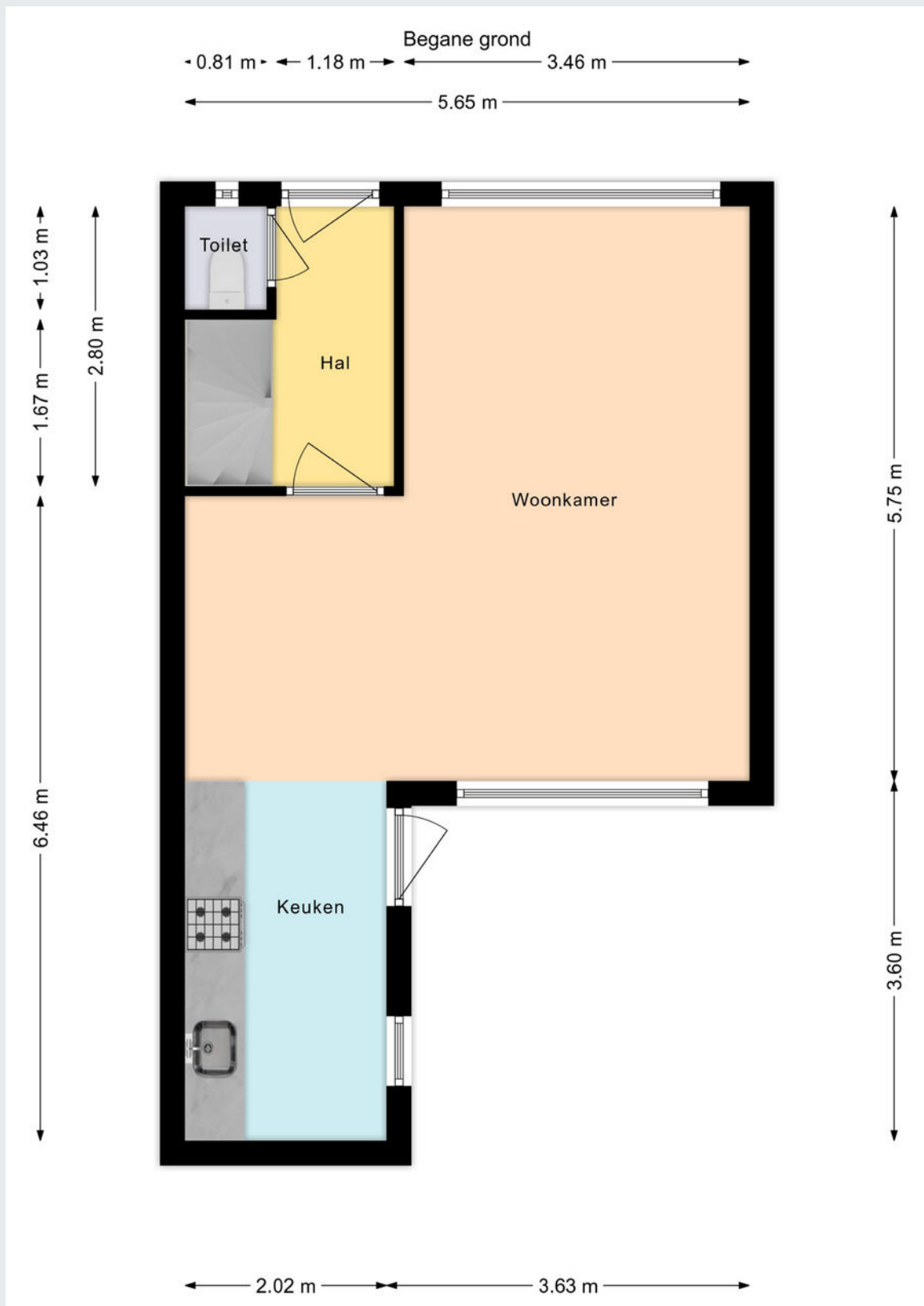








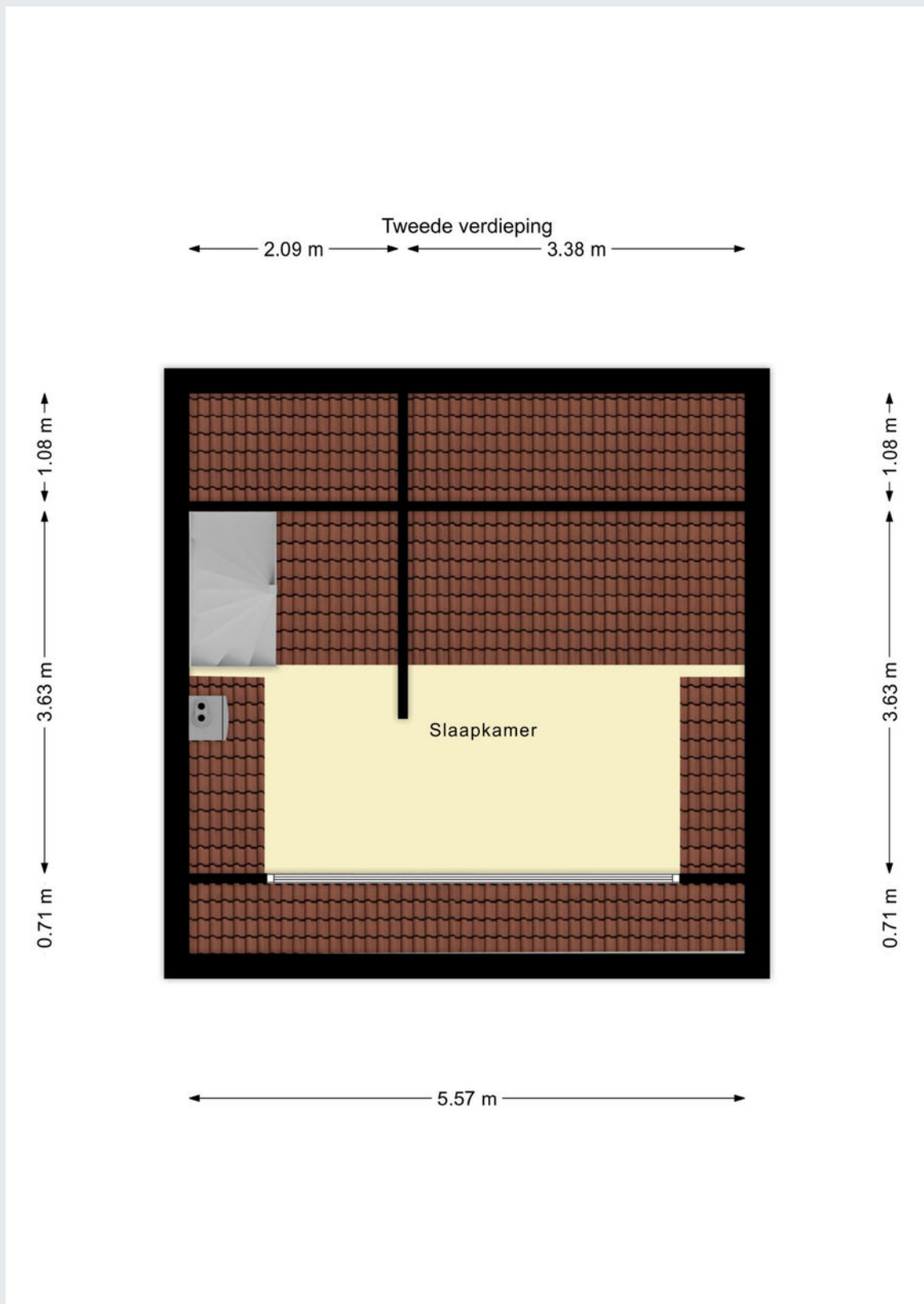
Plattegrond



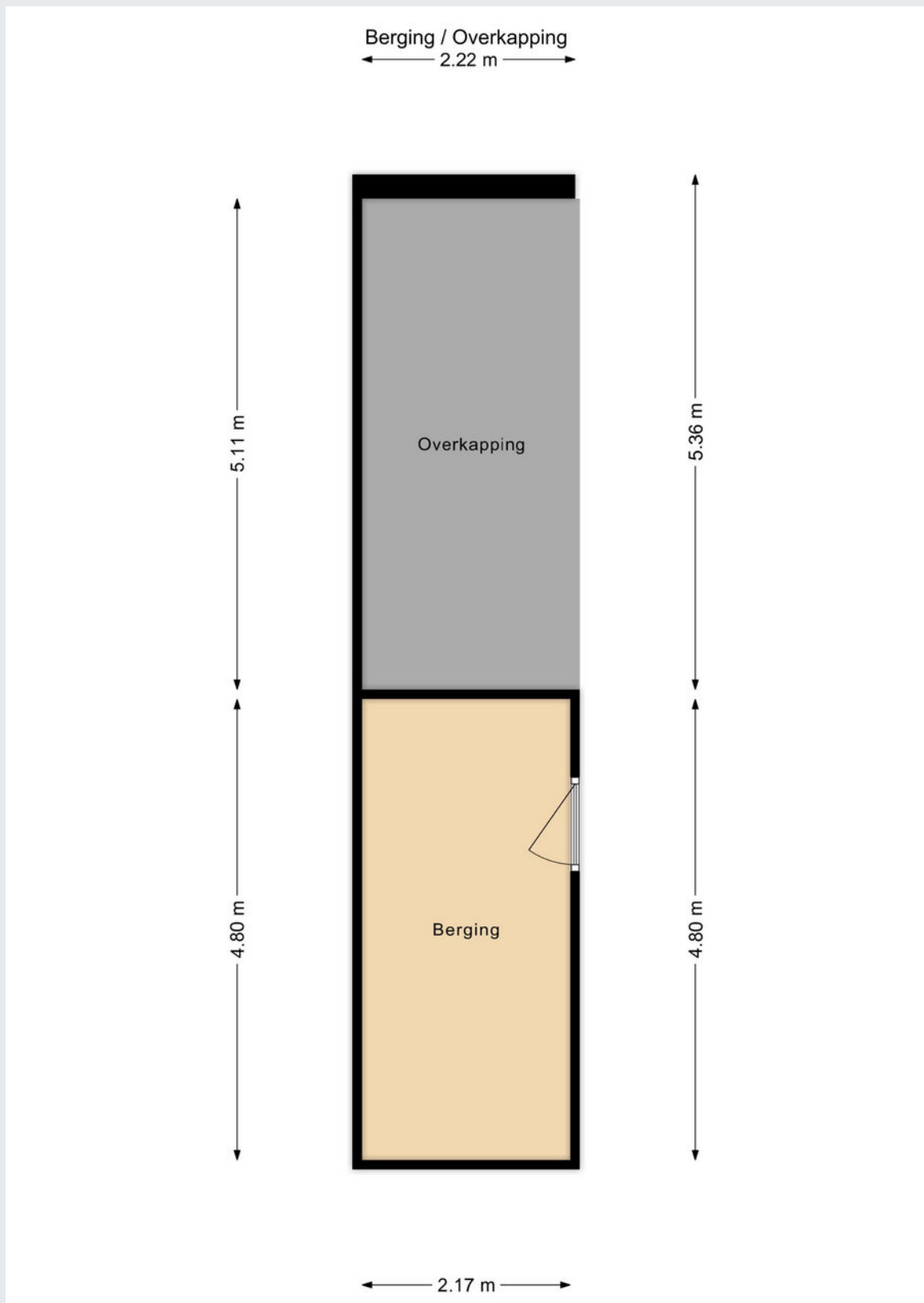
Plattegrond



Plattegrond



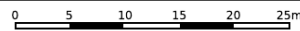
Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3513</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	E / 3513
Oppervlakte	122 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

