

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

UTRECHTSTRAAT 6

WAALWIJK



Vraagprijs € 550.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	166 m ²
Inhoud	649 m ³
Perceeloppervlakte	273 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	6
Aantal kamers	7

Energieverbruik

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

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2013
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

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



In villawijk Meerdijk gelegen royale twee-onder-een-kapwoning met veel lichtinval, voorzien van maar liefst zes slaapkamers, garage met ruime oprit, twaalf meter diepe achtertuin en vrij- en groenuitzicht aan de voorzijde.

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. Het kan nu, want Utrechtstraat 6 in Waalwijk staat nu te koop. De ruime twee-onder-een-kapwoning laat je zien dat de uitdrukking 'de koning te rijk' niet zomaar uit de lucht komt vallen. Ruimte en rust op een fantastische locatie. Je nieuwe thuis heeft het allemaal en geeft je kansen op nog behoorlijk wat meer.

Ga maar eens na:

- zes slaapkamers
- een garage voor twee auto's
- een ruime woonkamer met een fantastisch zicht over veel groen
- volop zon in de tuin
- een mooie, groene en rustige locatie

Fijn thuis zijn: ruimte voor alles

Thuis doe je geen concessies. Wat dat betreft heb je het hier helemaal getroffen. Neem de maar liefst zes slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. Ze geven iedereen een fijne plek. Wellicht houd je nog ruimte over om in te werken, voor je hobby, om gasten te laten logeren.

Op de begane grond heb je juist alles om samen te zijn. De woonkamer is heerlijk ruim. De plek om samen te chillen. Je kunt twee aparte zithoeken inrichten als je wilt, zoals de huidige eigenaar dat ook heeft gedaan, of je gebruikt een deel om je kinderen lekker in te laten spelen. Niemand kijkt naar binnen, want overburen heb je niet. In de half open keuken heb je alle plek om een feestmaal te bereiden voor je bezoek, of gewoon voor jezelf natuurlijk.

Kansen op nog meer thuis

De woning uit 1972 is al aanzienlijk, maar je kunt er nog meer thuis van maken, als je wilt. Zo kan het nog met je meegroeien als je wensen veranderen. Ga tijdens je bezichtiging eens in de keuken staan en neem even een moment om alles wat je al hebt gezien, te laten bezinken. Wellicht zie je dan ook al voor je wat je krijgt als je de keuken helemaal open maakt en wat openslaande tuindeuren doet.

Misschien krijg je al meteen inspiratie om mogelijkheden te zien voor de ruime garage. Een extra stuk keuken, of misschien een helemaal nieuwe bestemming voor bijvoorbeeld werk aan huis. Wat als je een grote dakkapel zou plaatsen? Dan heb je ineens nóg meer



ruimte op de tweede verdieping. Kansen te over dus, om nog meer thuis te maken. Het hoeft allemaal niet, maar het feit dat het kan is een luxe die je niet overal vindt.

Snel thuis

Misschien wil je helemaal niet veel klussen om te kunnen verhuizen. Goed nieuws: dat hoeft ook niet. Alles in huis is keurig onderhouden. Wellicht wil je schilderen om alles naar nieuwe verf te laten ruiken. Verder kom je geen grote klussen tegen. Er ligt zelfs een bouwtechnisch rapport voor je klaar. Met jouw eigen meubels en spullen, maak je er snel je eigen thuis van. Het vele groen om het huis heen, zorgt voor een warm gevoel. Je ziet jezelf er vast al wel wonen. Lekker toch? Heerlijk ontspannen, alsof zorgen niet bestaan. Pure luxe.

Precies de juiste plek

Waar je helemaal niets aan hoeft aan te passen, is de vrijheid die je voelt als je door het raam over straat kijkt. Je hebt – zeker in de lente en zomer - zicht op een muur van groen en directe overburen heb je niet. Die komen er ook niet. De straat is verkeersluw dus kinderen kunnen er lekker vrij en veilig buiten spelen. Zeker op het grasveld in de straat. Door de tuin op het oosten vind je de hele dag wel ergens een plek in de zon én in de schaduw.

Zo staat je nieuwe thuis dus op een ideale plek in een prachtige straat. Parkeren is ook geen enkel probleem, want je hebt een lange oprit én een ruime garage tot je beschikking. Al die vrijheid heb je bovendien vlak bij de supermarkt en de basisschool, maar ook dicht bij het bos. Precies de juiste plek...

Kans niet laten lopen

Utrechtstraat 6 staat te koop. De vraagprijs voor de woning is 550.000 euro. Voor dat bedrag koop je alle randvoorwaarden voor een fijn leven. Ruimte, sfeer en locatie. Op al die facetten schiet je hier midden in de roos. Maak snel een afspraak voor de bezichtiging. Loop een ronde door de woning en neem dat moment in de keuken. Dan zie je dat dit huis alles heeft wat je zoekt. Met kansen op nog flink wat meer. Dan zie je ook dat dit de kans is die je niet wilt laten lopen. Veel plezier!



Algemeen:

- De woning heeft maar liefst zes slaapkamers;
- Veel natuurlijk lichtinval;
- Oprit en garage van 8,19m x 3,38m;
- De tuin is 12m x 11m en gelegen op het oosten;
- Gelegen op een fantastische locatie in Meerdijk, aan de voorzijde heb je vrij uitzicht;
- Er is warm en koud water aangesloten op zolder, waardoor een tweede badkamer mogelijk is;
- De CV-ketel is in eigendom en uit 2013;
- Er is een definitief energielabel D;
- De woning is gelegen in het populaire Meerdijk;
- Er is een bouwkundige keuring aanwezig, de directe koste bedragen slechts € 2800,-;
- Aanvaarding in onderling overleg.

Interesse in deze twee-onder-een-kapwoning? Neem contact op met ons kantoor in Waalwijk.



















































Plattegrond



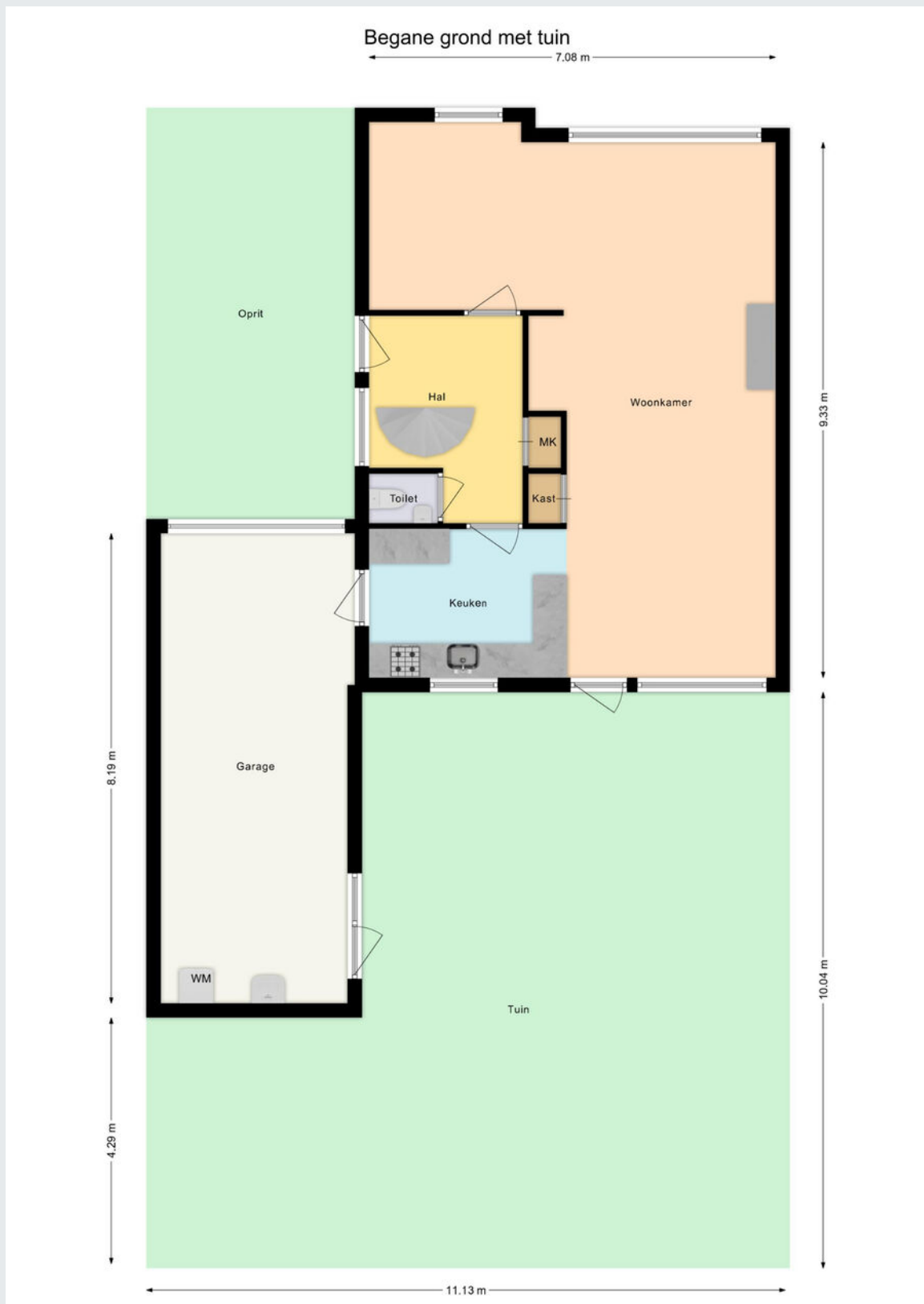
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	320
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 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	H / 320
Oppervlakte	273 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

