

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

HOBHEMASTRAAT 31

WAALWIJK



Vraagprijs € 995.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 995.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	vrijstaande woning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1977
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	229 m ²
Inhoud	927 m ³
Perceeloppervlakte	669 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	6
Aantal kamers	7

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel, hete lucht verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Bouwjaar	2012
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

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



Riante, energiezuinige, recent verbouwde en zeer goed onderhouden villa voorzien van zes slaapkamer en twee badkamers gelegen aan de rand van nationaal park de Loonse en Drunense Duinen in de geliefde villawijk "Meerdijk".

Misschien zoek je al een tijdje naar dat ene huis. Naar de woning die je vol trots je thuis noemt en waar je iedere dag weer weet dat je het helemaal voor elkaar hebt.

Hobbemastraat 31 in Waalwijk staat nu te koop. De vrijstaande villa op een perceel van 669m² in de gewilde wijk de Meerdijk heeft de ruimte, de rust en de uitstraling die je wilt vinden. Een uniek thuis, voor een heerlijk onbezorgd leven voor jezelf en de jouwen. Ga maar eens na:

- zes slaapkamers, waarvan één met een en suite badkamer en drie met een balkon
- een bijzonder ruime woonkamer en woonkeuken
- een heerlijk ruime achtertuin vol privacy en de hele dag een plek in de zon én de schaduw
- een echt thuis op een fantastische plek in Waalwijk

Ruimte voor alles en iedereen

Wanneer je denkt aan je nieuwe thuis, dan zie je natuurlijk voldoende ruimte voor je. Je wilt leven zonder compromissen te sluiten. Dat hoeft hier geen enkel probleem te zijn. De woning heeft een heerlijk ruime woonkamer, die je op verschillende manier kunt indelen. Je hebt er plek voor alles dat je kunt bedenken. Voor jezelf en je gezin, maar ook voor een flinke groep gasten als je wilt. De keuken is al even ruim en het kookeiland zorgt dat je tijdens het koken ook lekker de tuin in kunt kijken. Alles voor het gezellige leven samen.

Op de bovenverdiepingen heb je juist de ruimte om je even terug te trekken. De liefst zes slaapkamers en de ruimte op de tweede etage tussen de kamers in, geven je een fijne eigen plek voor iedereen, zelfs met een samengesteld gezin. De grootste slaapkamer heeft een en suite badkamer met een vrijstaand bad en een sunshower. Wellicht houd je ook ruimte over om in te werken, te sporten, te spelen, je hobby uit te oefenen, voor je kleding, je gasten of wat dan ook. Zes mooie slaapkamers plus die extra ruimte. Omdat het je aan thuis aan niets moet ontbreken.

Stel je eens voor

Maar is dat dan alles? Nee hoor! Je nieuwe thuis heeft ook nog een ruime oprit en een eigen, ook al ruime, garage met zolder. En daar in die garage liggen nog kansen. De huidige bewoners hadden het idee om er ooit een muur in te zetten. Om het voorste deel te gebruiken voor fietsen en andere spullen en het achterste als een soort spa. Zie je het voor je, compleet met een schuifpui naar de tuin? Of wellicht zelfs met een vide als je een deel van het plafond weghaalt. Puur genieten. Maar de ruimte kan ook prima dienst doen als een plek voor bijvoorbeeld mantelzorg. Een extra woonruimte dus. Zo heb je



ruimte, met ruimte voor nog meer.

Vier seizoenen gezelligheid

Als je geen zin hebt om te klussen, dan is het ook echt niet nodig. De woning heeft twee jaar geleden nog een flinke facelift gehad, met een compleet nieuw trappenhuis, een dakkapel van 12 meter, nieuwe ramen en nog veel meer. Met wat andere accenten en je eigen spullen zet je de sfeer in een mum van tijd naar je eigen hand. Wat je dan hebt, is gezelligheid voor ieder seizoen. In de winter bij de haard en in de zomer met de schuifpui open en de zon naar binnen. Het huis waar je moeiteloos naartoe verhuist. Alles is keurig netjes onderhouden en afgewerkt.

Ga tijdens je bezichtiging eens in het deel van de woonkamer staan waar de eettafel staat. Kijk eens goed om je heen en bedenk je eens hoe jij de ruimte zou indelen. Dan zie je vast al de omlijningen van het thuis waar je alles hebt dat je ooit wilde vinden.

Vrijstaat in Waalwijk

In de tuin op het oosten heb je de hele dag wel ergens de zon, maar ook altijd een plek in de schaduw. Geen compromissen dus. De tuin heeft lekker veel gras voor kinderen om op te spelen, maar ook zoveel beplanting dat je je er zo vrij als een vogel voelt. Inkijk heb je niet of nauwelijks, waardoor je prinsheerlijk je gang kunt gaan en ook weer de ruimte hebt om compromisloos te doen wat je wilt.

Je hebt een basisschool in de buurt en andere scholen en sportvelden op een minuut of vijf fietsen. Naar het centrum fiets je in tien minuutjes. Mensen komen alleen in de straat als ze er echt moeten zijn. De rust is weldadig, alsof je in je eigen vrijstaat woont en alles alleen maar is gericht op genieten. Neem tijdens je bezichtiging eens een moment om buiten te genieten van de vrijheid. Dan weet je dat het soms dus wél allemaal kunt hebben.

Je nieuwe thuis

Hobbemastraat 31 in Waalwijk staat te koop. De vraagprijs is 995.000 euro. Voor dat bedrag koop je het geweldige gevoel van vrijheid en de luxe om keuzes te kunnen maken. Een bezichtiging laat het je allemaal zien. Aan het eind van de ronde weet je dat dit de kans is die je jezelf nog meer gunt dan een ander. Neem rustig je tijd, laat de alles even goed op je inwerken en je kunt niet anders dan zien dat dit het is: je nieuwe thuis. Veel plezier!



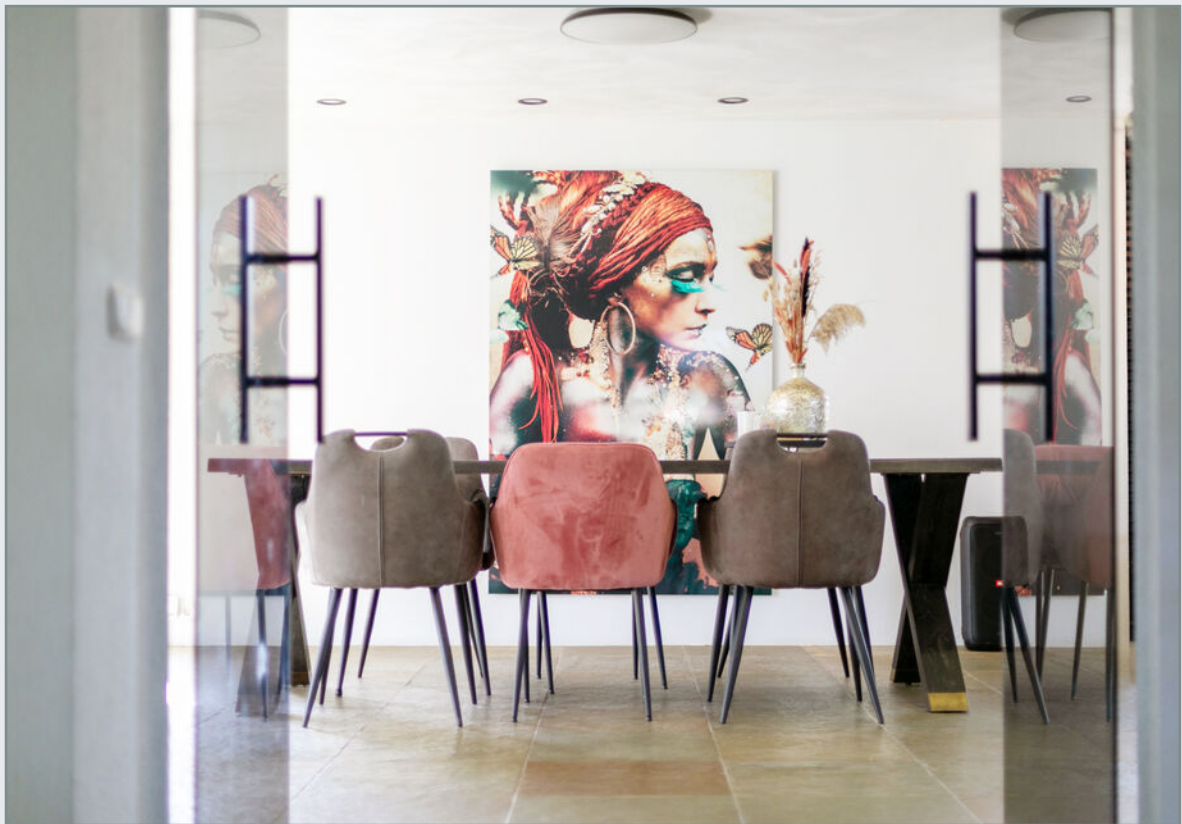
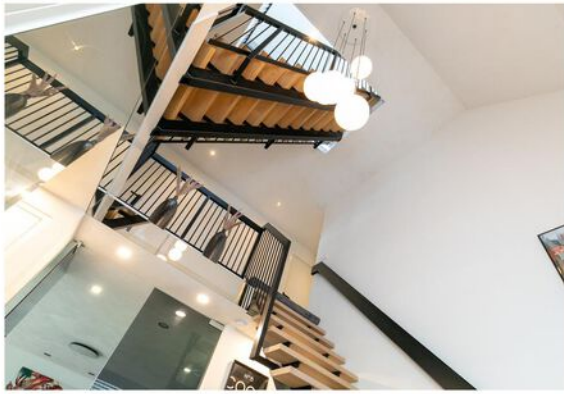
Algemeen:

- Beschikking over maar liefst 36 zonnepanelen;
- Vier slaapkamers zijn voorzien van airco;
- Keukenapparatuur is grotendeels vernieuwd in 2022;
- De vloer op de tweede verdieping is recent verzwaard met Fermacell platen;
- Schilderwerk aan de buitenzijde is in 2023 uitgevoerd;
- Prachtige ligging in de gewilde villawijk "Meerdijk";
- Op steenworp afstand gelegen van de Loonse en Drunense Duinen;
- Deze villa beschikt over verrassend veel ruimte, maar liefst twee moderne badkamers en zes slaapkamers;
- Er zijn vier basisscholen in de nabije omgeving aanwezig;
- Deze villa beschikt over een keurig energielabel A (geldig tot 2034) indien je het huidige Brink systeem voor een Hybride systeem vervangt wordt het label een A++, met de vervanging van het huidige Brink systeem voor een volledige warmtepomp wordt het label A+++;
- Aanvaarding in onderling overleg.





























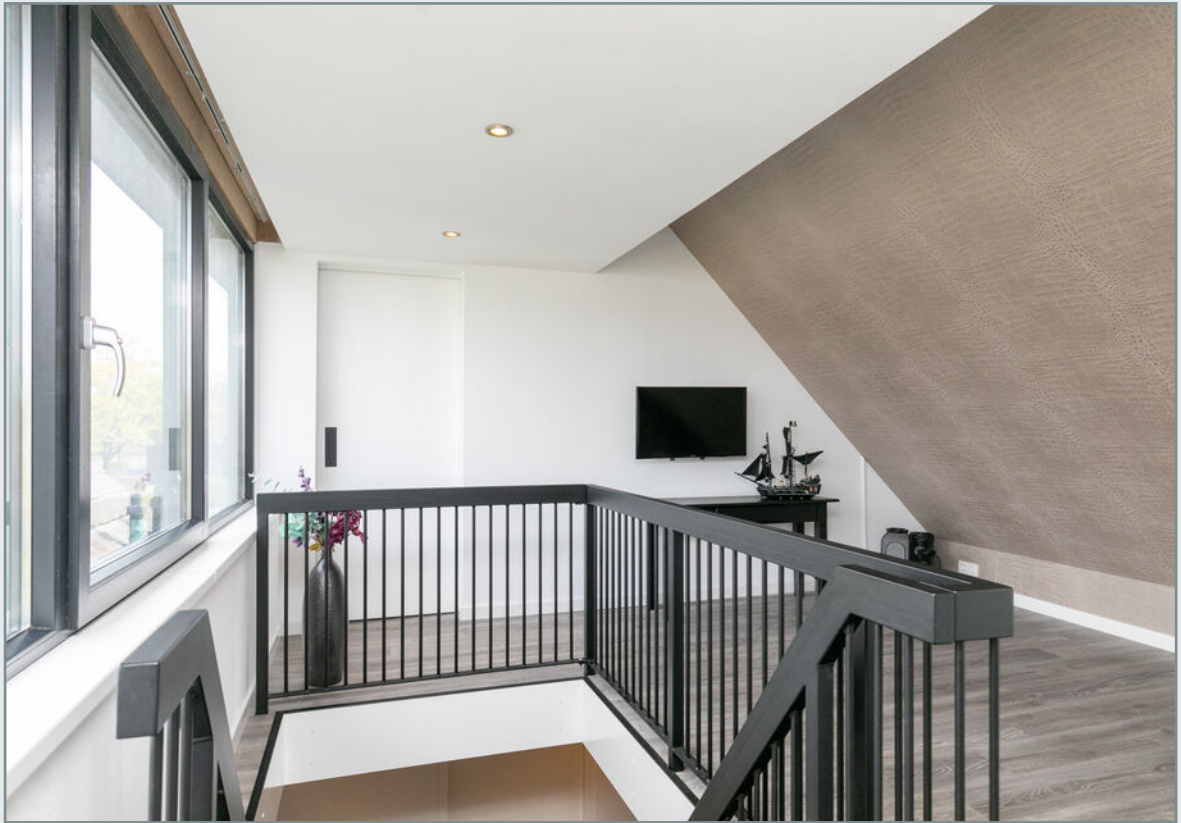






































Plattegrond

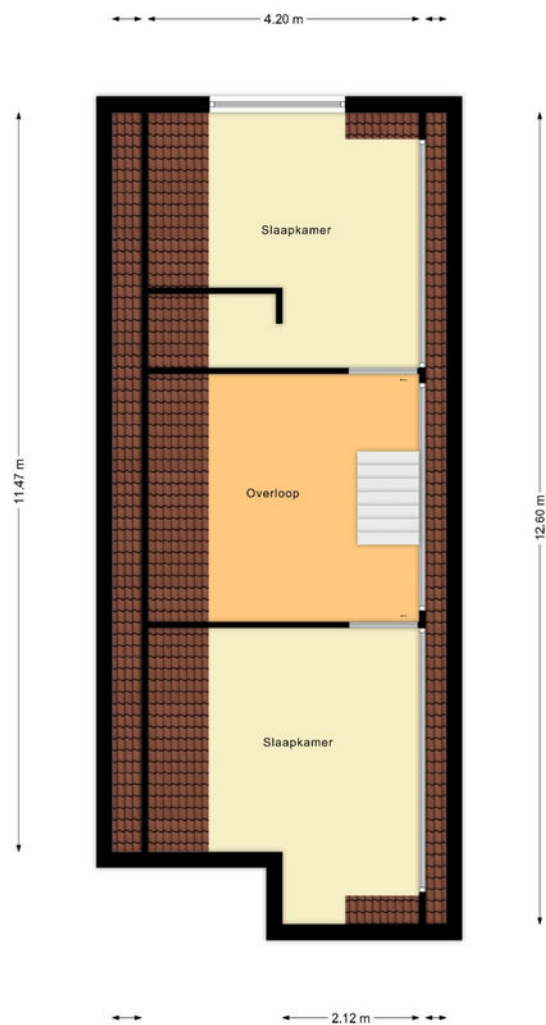


Plattegrond

Eerste verdieping

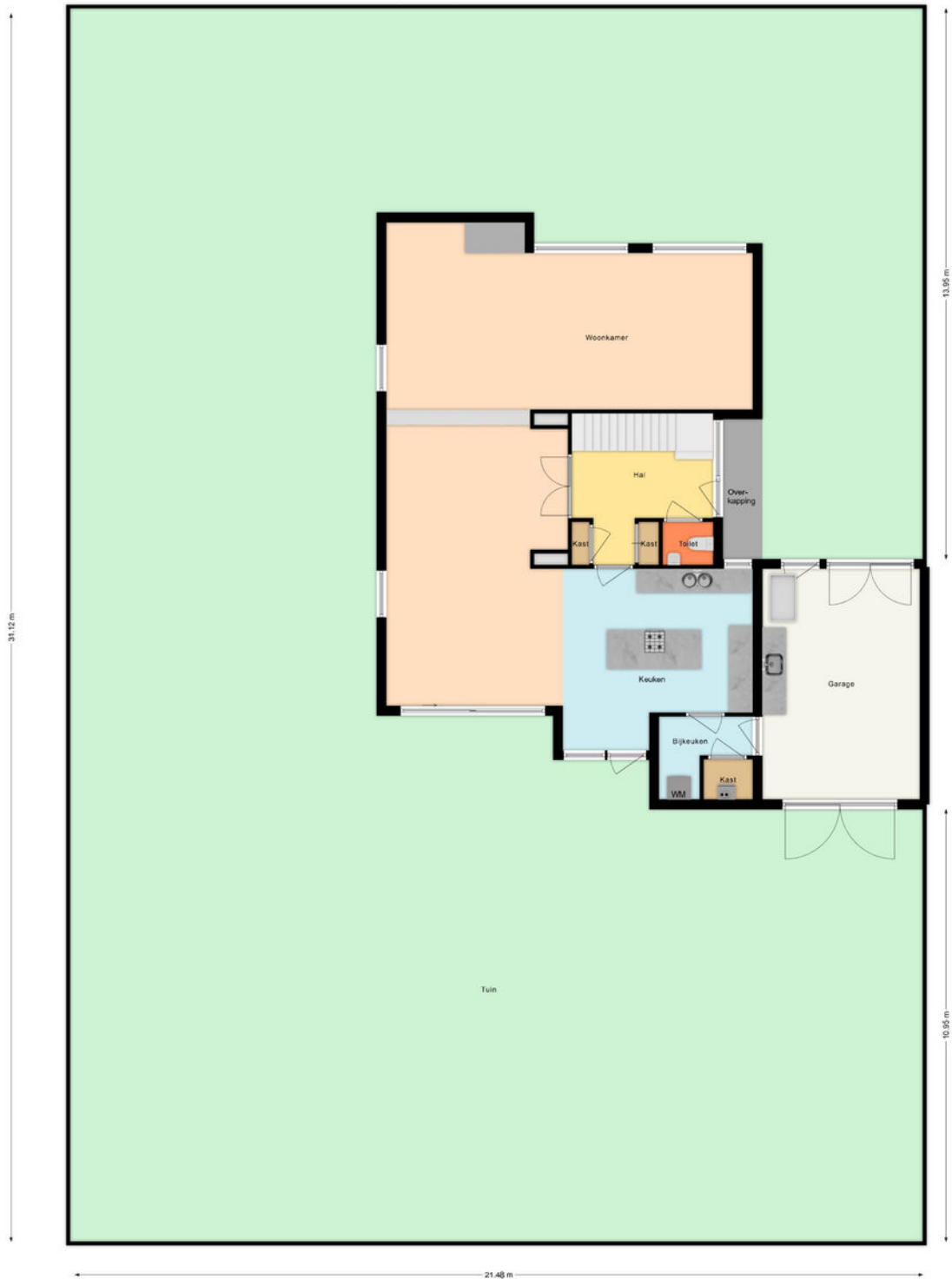


Tweede verdieping



Plattegrond

Begane grond met tuin




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	835
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 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 / 835
Oppervlakte	669 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

