

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**BURG. DE GEUSSTRAAT 88**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 430.000,- K.K.

[www.allroundmakelaardij.nl](http://www.allroundmakelaardij.nl)

[joris@allroundmakelaardij.nl](mailto:joris@allroundmakelaardij.nl)

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 430.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2017
Dakbedekking	PVC
Type dak	Lessenaarsdak
Keurmerken	Energie prestatie advies Huisgarantie
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	244 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	152 m <sup>2</sup>
Inhoud	628 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	19 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

### Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij school Nabij snelweg
---------	---

### Tuin



## Kenmerken

Type	Achtertuint
<b>Energieverbruik</b>	
Energielabel	A
<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft ventilatie	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond



## **In de gewilde wijk Landgoed Diessen gelegen twee-onder-één-kap woning met oprit, garage, vier slaapkamers en een strakke achtertuin.**

### **Alles voor het lekkere leven.**

Je nieuwe huis. Je nieuwe huis is natuurlijk vooral je nieuwe thuis. Het is de plek waar je je nergens zorgen om hoeft te maken. Waar je alles hebt voor het leven zoals jij dat voor ogen hebt. Je nieuwe thuis moet ongetwijfeld aan een hele lijst wensen en eisen voldoen. Terecht ook, maar niet meer onmogelijk want Burgemeester de Geusstraat 88 in Waalwijk staat nu te koop. Met deze fantastische twee-onder-een-kap woning vink je moeiteloos je hele lijstje af. Ga maar eens na:

- Een echte gezinswoning, waar iedereen voldoende ruimte heeft om zich terug te kunnen trekken
- De privacy en rust, door een blijvend vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde
- De sfeer waarin je je direct thuis voelt
- Volledig instapklaar, met ruimte voor een praktijk aan huis of het creëren van een gelijkvloerse woning

Danique en Willem kochten de grond in april 2016 en kregen in december van dat jaar de sleutels, om vervolgens zelf flink te gaan klussen. “Nu hebben we het huis zoals we dat voor ogen hadden. Ons thuis. Toch kruiste een unieke uitdaging ons pad. Een prachtige kans willen we nu niet laten liggen.” Jij bent ongetwijfeld ook op zoek naar die ene fantastische kans. Hier krijg je hem nu op een presenteerblaadje. Je hoeft hem alleen maar even op te rapen.

### **Geen concessies**

Waarom zou je genoeg nemen met minder dan heel erg veel? Zeker als het gaat om ruimte, wil je geen concessies hoeven doen. Wat dat betreft is deze woning in Landgoed Diessen een schot in de roos. Neem alleen al de vier ruime slaapkamers. Ze zorgen dat je allemaal een mooie eigen plek hebt voor als je je even wilt terugtrekken. Je leven samen leef je in de fantastisch ruime woonkamer en de fraaie keuken. Daar deel je je leven met je andere gezinsleden en heb je ook meer dan genoeg plek om een flink gezelschap aan bezoek te vermaken. In de zomer sla je de tuindeuren open en kun je de tuin heerlijk bij de woonkamer betrekken. In de voormalige garage is een heerlijke, multifunctionele ruimte gecreëerd. Ideaal voor een praktijk aan huis, een feestruimte of eenvoudig bij de woning te betrekken zodat er gelijkvloers wonen gecreëerd kan worden.

### **Het lekkere leven**

“We hebben gekozen voor een strakke afwerking en toch een warme touch gehouden. We zijn echte Bourgondiërs. De woonkamer met de grote tafel is dan ook onze favoriete plek in huis.



Daar kunnen we met een flink wat mensen zitten en het echt gezellig hebben. Daarom is het keukenblok in de garage ook wat uit de hand gelopen. Ideaal voor feestjes!” Instapklaar was zelden zo instapklaar. Als je eenvoudige verhuizing zoekt, dan vind je die hier. De afwerking is tot in de puntjes verzorgd en de details zijn zo op elkaar afgestemd, dat de woning eenheid, rust en sfeer uitstraalt. Zo heb je niet alleen de ruimte om je gang te gaan, maar ook direct het gevoel dat je echt thuis bent. Dat het allemaal goed is en je je nergens meer zorgen over hoeft te maken.

### **Doen en laten wat je wilt**

Thuis kun je lekker doen en laten wat je wilt. Dat geldt hier zeker in je achtertuin op het oosten. “Directe achterburen hebben we niet. Ons huis grenst aan een parkeerkoer, waardoor we alle privacy hebben die we ons kunnen wensen.” Het geeft je kinderen bovendien een fantastische en veilige plek om te spelen. De tuin is lekker ruim en onderhoudsarm. Binnen en buiten lopen zo goed als naadloos in elkaar over. Stel je eens voor hoe je met goed weer alle tuindeuren opent. Heerlijk toch? Je nieuwe thuis staat, om het helemaal af te maken, op een mooie locatie. Je woont vlakbij twee verschillende scholen en de supermarkt en als je Waalwijk uit wilt, dan zit je in een mum van tijd op de N269. Een groot voordeel ten opzichte van vele andere woningen in de wijk, is het blijvend vrije uitzicht aan de voorzijde van de woning en de achterom, waardoor je aan de garage een andere bestemming kunt geven.

### **Klaar met zoeken**

430.000 Euro. Dat is de vraagprijs voor Burgemeester de Geusstraat 88 in Waalwijk. Voor de plek waar je iedere dag het fijne gevoel van vrijheid hebt. Waar je niets hoeft te laten omdat je overal plek voor hebt. Waar je niets hoeft te doen om te kunnen verhuizen. Ga vooral eens kijken. Neem eens rustig de tijd voor de bezichtiging en je kunt bijna niet anders dan een beetje verliefd de deur weer uitlopen. Dan weet je dat je je zoektocht naar dat ene nieuwe thuis kunt staken, omdat je het hebt gevonden. Dan weet je dat dit de plek is waar je alles hebt voor het lekkere leven dat je jezelf gunt. Veel plezier!

### **Algemeen:**

- Gelegen in Landgoed Driessen;
- Voorzien van een oprit en garage (7x3m);
- Strak aangelegde achtertuin van 9x9m op het oosten, met altijd zon;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ dubbel glas;
- Beschikt over vloerverwarming op alle verdiepingen;
- Riante en luxe keuken;
- Beschikt over een waterontharder;
- CV-ketel van Intergas uit 2017;



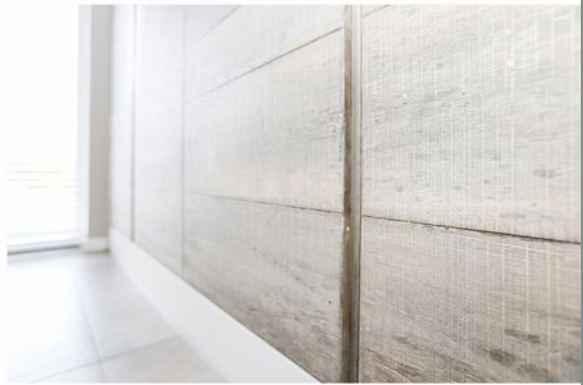












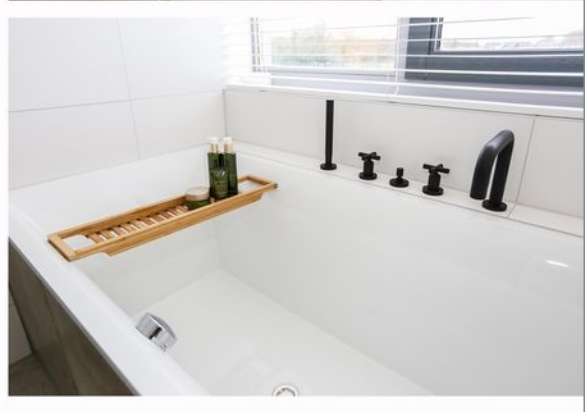
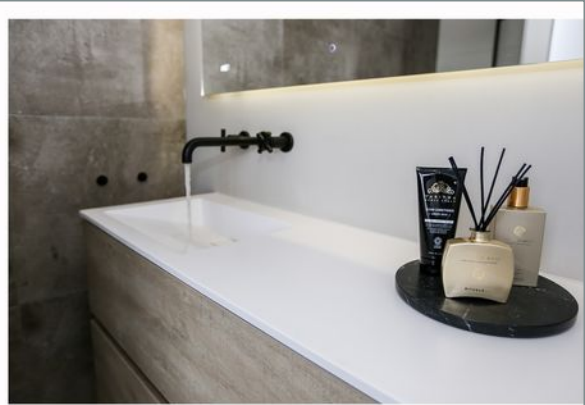












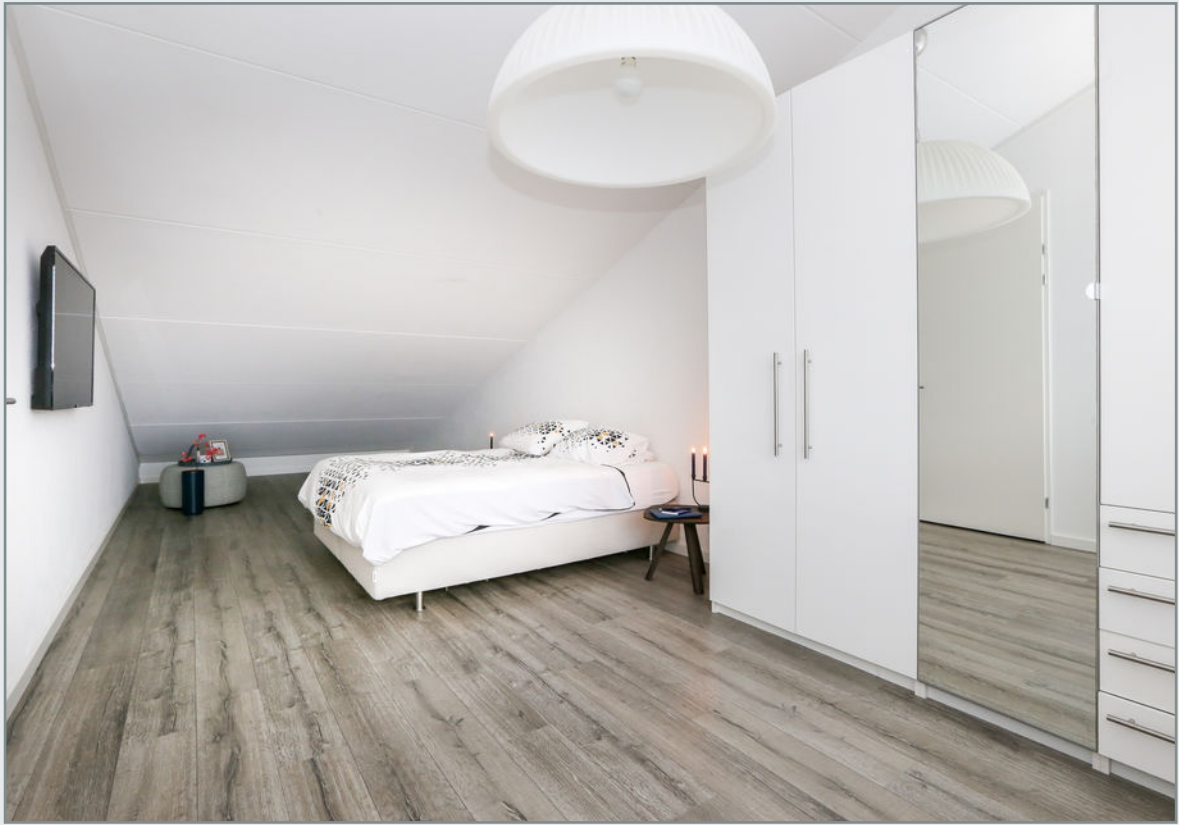
























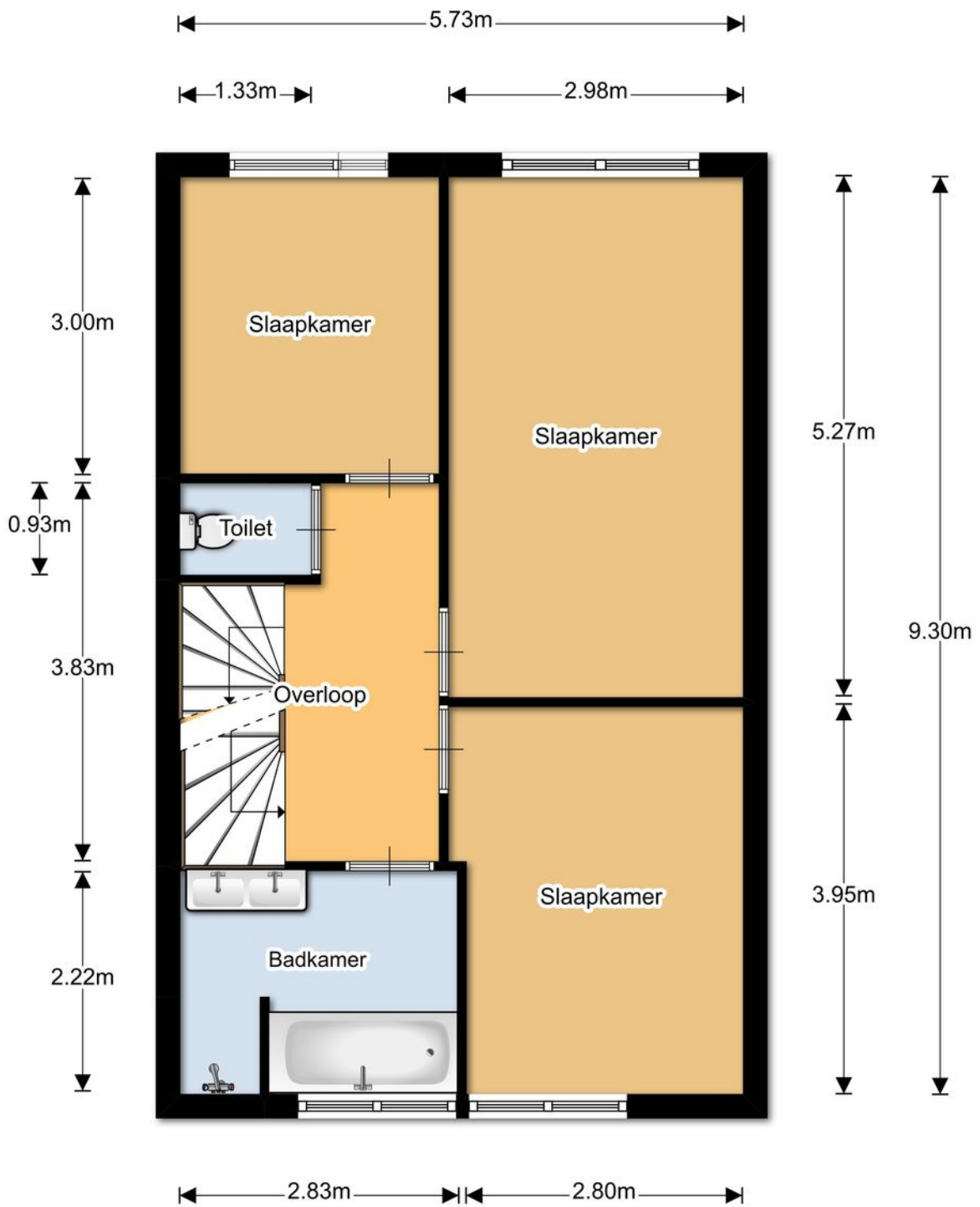
# Plattegrond



Begane grond



# Plattegrond

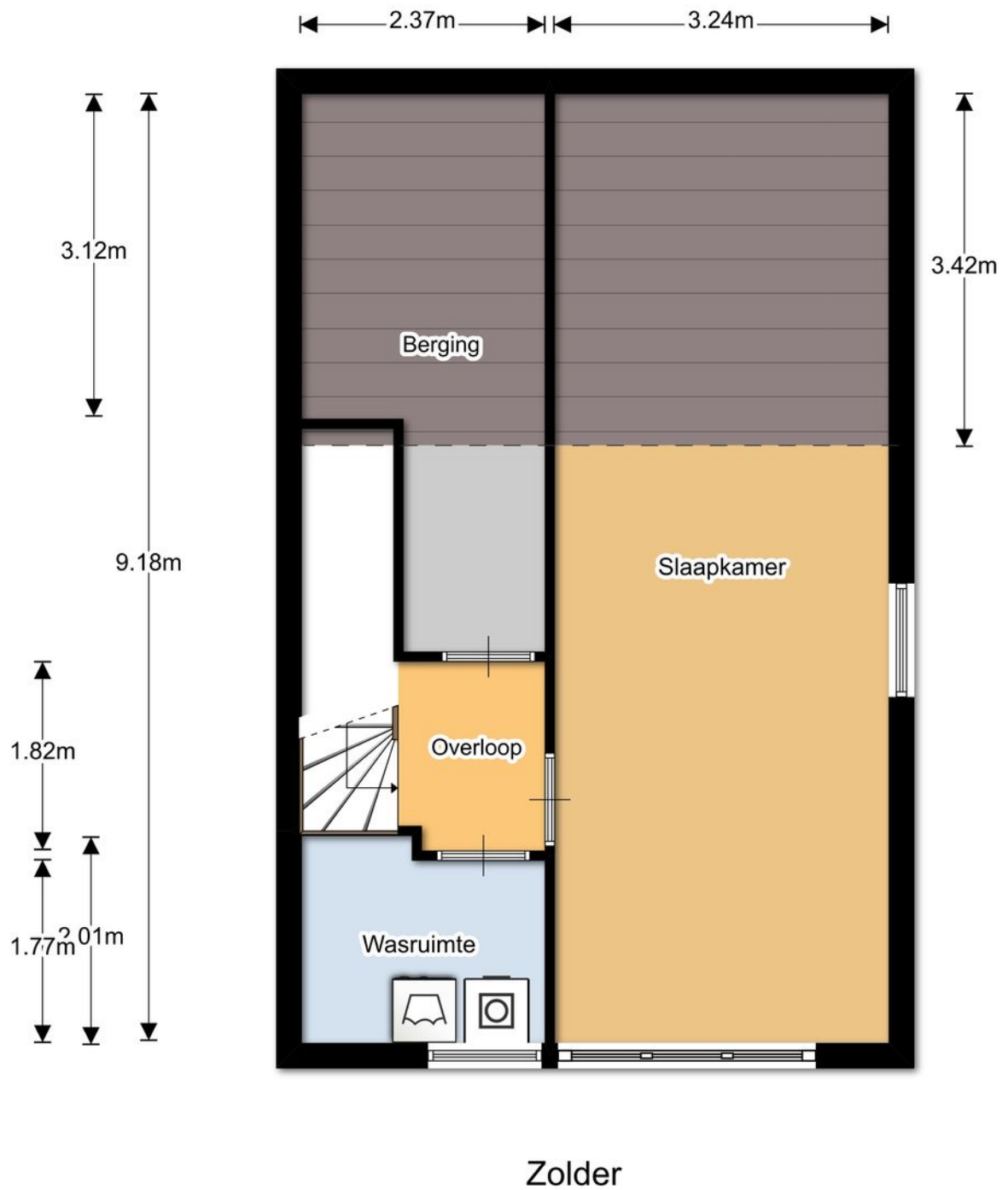


Eerste verdieping

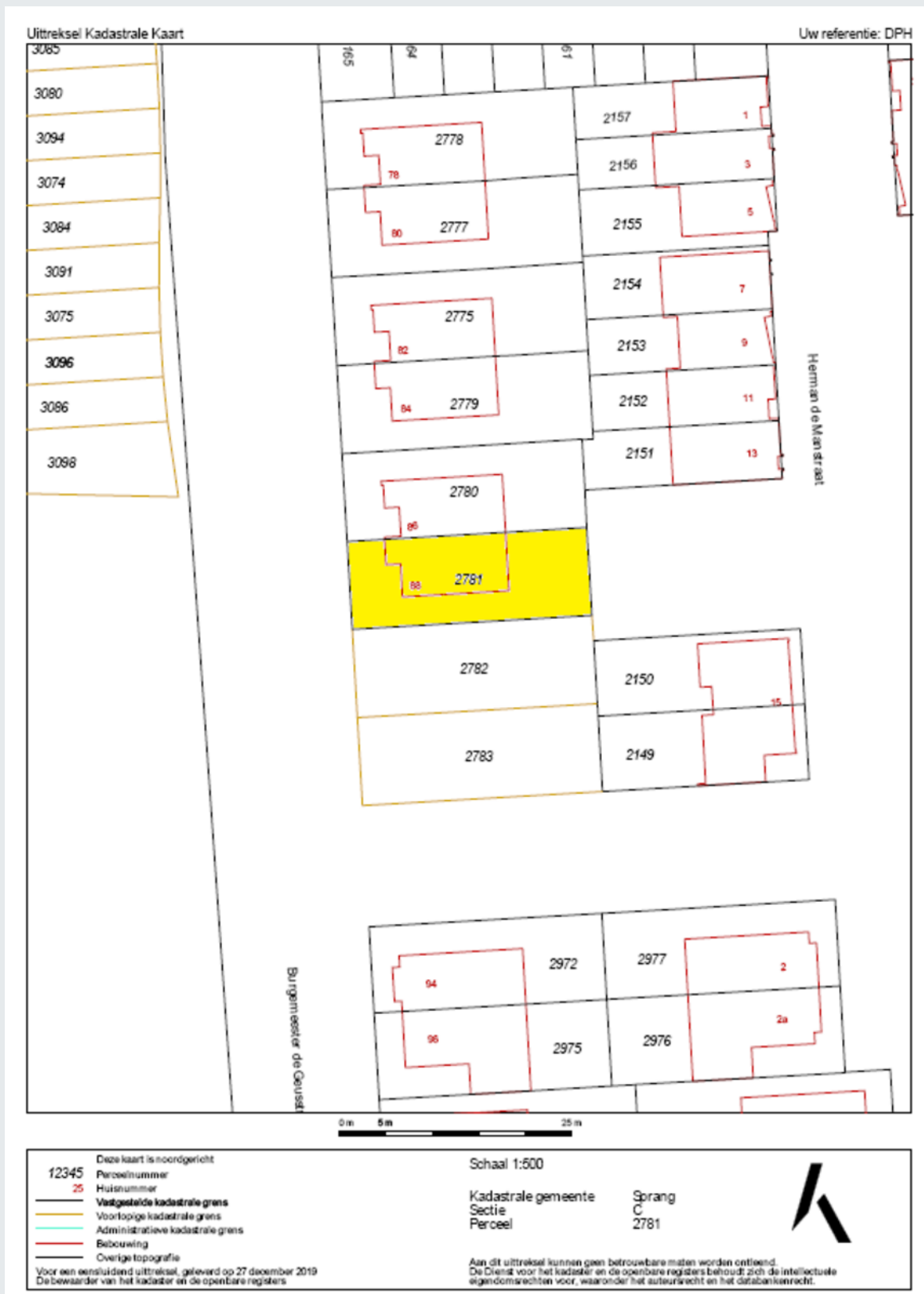




# Plattegrond



# Kadastrale kaart



gemeente  
Sectie / perceel  
Oppervlakte  
Soort

Sprang  
C / 2781  
244 m<sup>2</sup>  
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'







124dagen.nl



# ALLROUND MAKELAARDIJ

## Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

[waalwijk@allroundmakelaardij.nl](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

0416-666696

