

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

VAN DUVENVOORDESTRAAT 25

WAALWIJK



Vraagprijs € 312.500,- K.K.

www.allroundmakelaardij.nl

joris@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 312.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1957
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	226 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	120 m ²
Inhoud	387 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	28 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja



Kenmerken

Staat Normaal

Energieverbruik

Energielabel C

CV ketel

CV ketel Vaillant

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2013

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 3

Aantal overdekte parkeerplaatsen 1

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Parkeergelegenheid Vrijstaande stenen garage

Heeft kabel-tv Ja

Tuin aanwezig Ja

Heeft een garage Ja

Telefoonaansluiting aanwezig Ja

Beschikt over een internetverbinding Ja

Heeft rolluiken Ja

Heeft een dakraam Ja

Heeft zonwering Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond



In Besoyen gelegen uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers en een privacyvolle achtertuin.

Wanneer gezelligheid vanzelfsprekend lijkt.

Een huis is niets zolang het geen thuis is. Zo, even een statement. Vierkante meters en een x-aantal kubieke meters zijn mooie gegevens, maar je krijgt er vast geen heel erg warm gevoel bij. Een huis wordt pas iets voor je als je ziet hoe je er echt je thuis van kunt maken. Van Duvenvoordestraat 25 in Waalwijk staat nu te koop. De woning waarbij je geen enkel inbeeldingsvermogen nodig hebt om te zien dat dit het thuis is dat je zoekt. De twee-onder-een-kapwoning geeft je de ruimte, sfeer en rust waarin je je echt op je gemak voelt. Waarin gezelligheid vanzelfsprekend lijkt.

De huidige eigenaars wonen nu vijftien jaar in hun huis. "We wonen hier nog steeds heel erg fijn, op een prachtige plek in Waalwijk. Toch zijn we nu toe aan een volgende stap, naar een gelijkvloerse woning." Zie je je kans? Ja toch? Het vertrek van de een opent deuren voor iemand anders. Letterlijk, in het geval van een te koop staande woning. Ben je op zoek naar een huis dat je meer dan genoeg ruimte en een lekkere sfeer geeft op een mooie locatie? Dan hoef je alleen nog maar even te gaan kijken om jezelf te overtuigen.

Ruimte en ruimte voor nog meer

Thuis is de plek waar je lekker je gang kunt gaan, zonder je zorgen te hoeven maken over of je wel genoeg plek hebt. Je hoeft alleen maar even in de woonkamer rond te kijken om te zien dat het wat dat betreft helemaal goed zit. Je hebt er alle ruimte om lekker samen te zijn met je gezin en een flink gezelschap aan bezoek. Maar op gezette tijden heb je natuurlijk ook tijd voor jezelf nodig. Dan is het fijn om te weten dat de drie slaapkamers op de eerste verdieping ruim zijn. Zo heb je dus ook voor iedereen een fijne eigen plek. En dan is er nog de zolder met de vaste trap. Beeld je eens in wat je daarvan zou kunnen maken met een grote dakkapel. Voor een goed voorbeeld kun je eens bij een van de burens gaan kijken. Dan zie je dat het resultaat echt te gek is. Zo heb je dus ruimte, maar met ruimte voor nog meer.

Je eigen thuis

Het kan je niet veel moeite kosten om te zien hoe dit huis echt jouw eigen thuis kan zijn. De sfeer van toen in combinatie met het comfort van nu zorgen voor bijna vanzelfsprekende gezelligheid. Je hebt de hele dag veel licht in je huis en kunt je gang gaan omdat je meer dan voldoende privacy hebt. Heerlijk. Het huis om in te chillen. Stel je eens voor wat een verfbeurt doet. Dan zet je daarna je meubels en andere dingen binnen en is het alsof je nooit ergens anders hebt gewoond.



Ideale huis op de juiste plek

Lekker veel ruimte en de sfeer die je moeiteloos aanpast aan dat wat bij jou past. Dat kan alleen maar goed klinken. Maar het wordt nog mooier. Je woont namelijk heel erg vrij. "Aan de achterkant van ons huis is een grote parkeerplaats. Daar hebben we dus helemaal geen inkijk. Aan de voorkant ook al niet, zodat we hier echt heel erg rustig wonen in een straat met aardige burens." Om het allemaal nog mooier te maken, heeft je nieuwe thuis een oprit die lang genoeg is voor twee auto's en een garage. Al dat fraais heb je in een fijne buurt dichtbij alles. Met veel ruimte en groen. Het ideale huis op precies de juiste plek. Soms kun je het dus tóch allemaal hebben.

De plek die je jezelf gunt

Van Duvendoordestraat 25 in Waalwijk staat te koop voor 312.500 euro. Voor dat bedrag koop je niet zomaar een twee-onder-een-kapwoning. Je krijgt er de geweldige plek bij die je jezelf gunt. Je hebt er bovendien de kans om nog meer te maken van een huis dat al heel veel voor je kan zijn. Ga gewoon eens kijken. Tijdens de bezichtiging zie je dat juist dit huis alles heeft om die beste plek te zijn die je jezelf gunt.

Algemeen:

- Gelegen in Besoyen nabij basisschool en ziekenhuis;
- Beschikt over oprit, een opbouw en een garage;
- Nette en privacyvolle achtertuin van 9,6 x 6,8m op het oosten;
- Voorzien van kunststof kozijnen;
- CV-ketel van Vaillant uit 2013;
- Keuken en badkamer dateren uit 2005;
- Woning is goed geïsoleerd en v.v. dubbelglas;
- Muren zijn in 2011 geïsoleerd;
- In juni 2020 is een bouwkundig rapport opgemaakt en de direct noodzakelijke kosten bedragen €9.050,-;

Wil je deze ruime woning bezichtigen? Bel met ons kantoor in Waalwijk, 0416-666696.



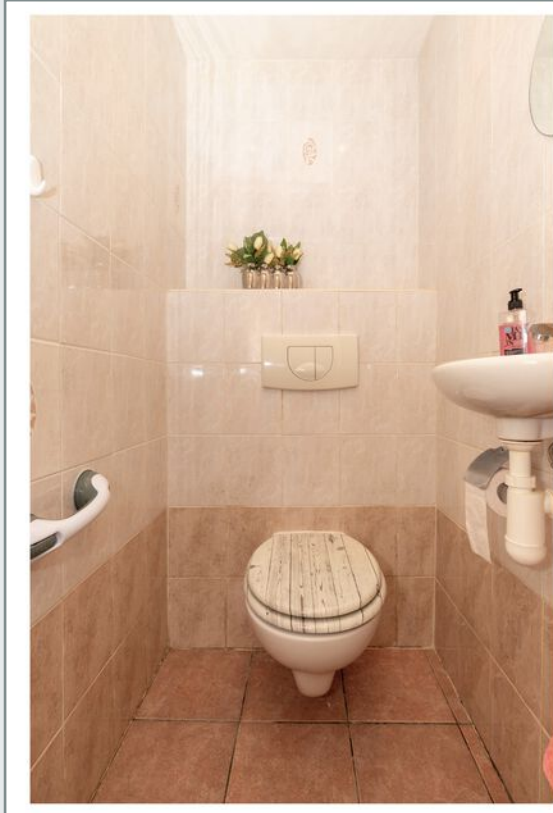








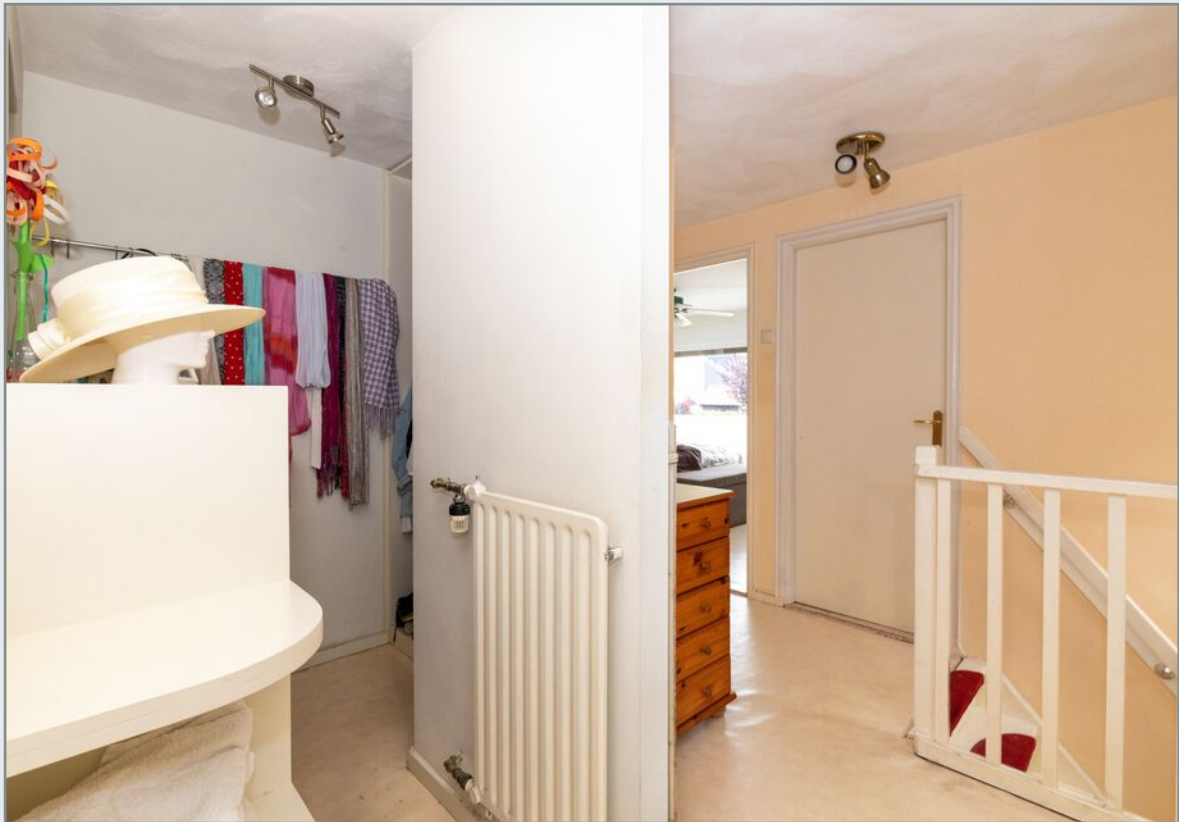






















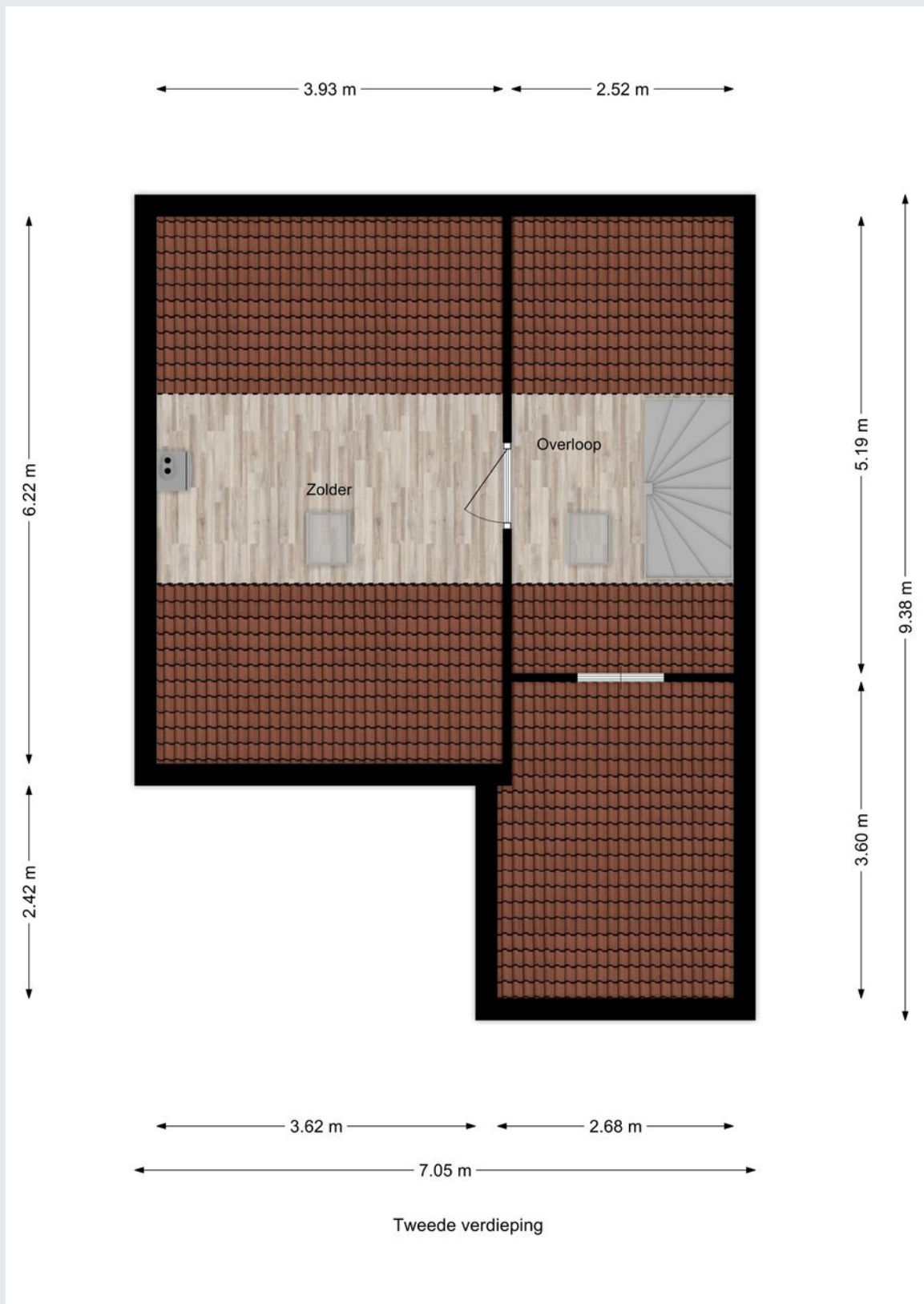
Plattegrond



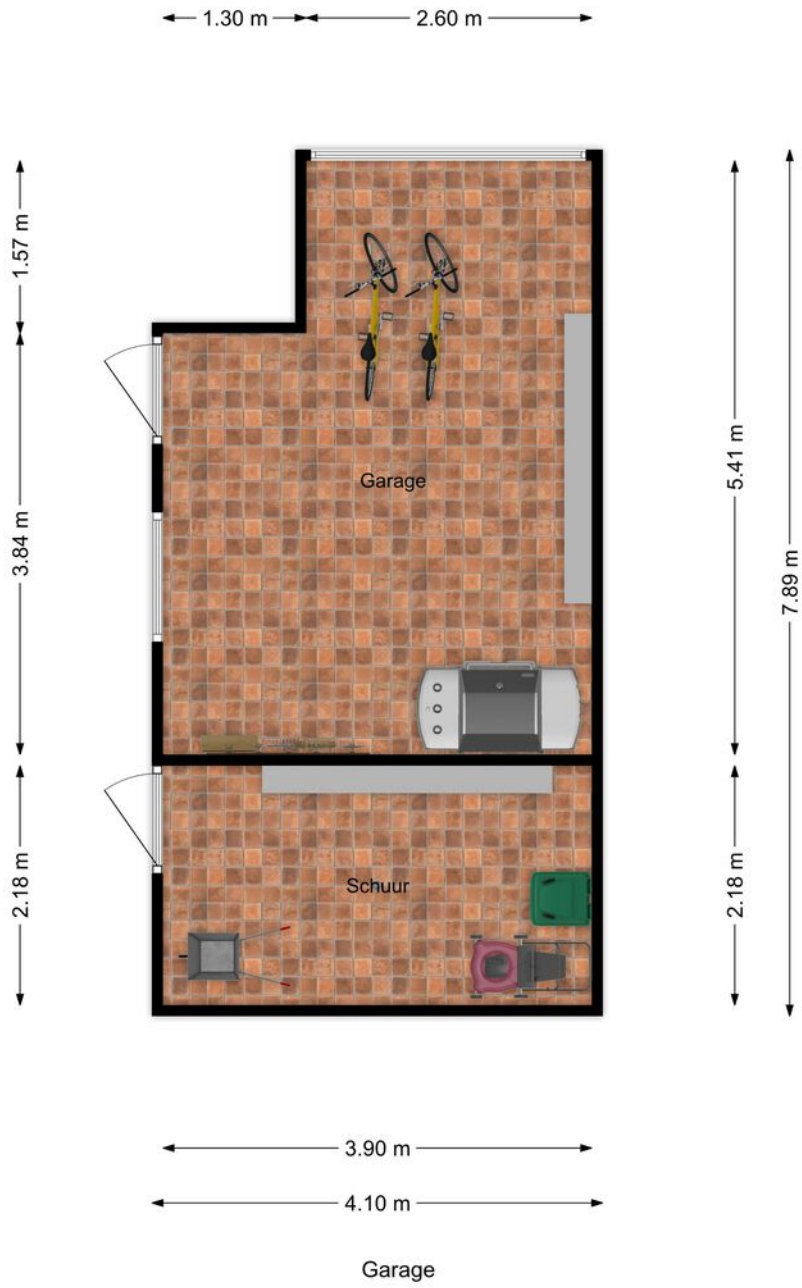
Plattegrond



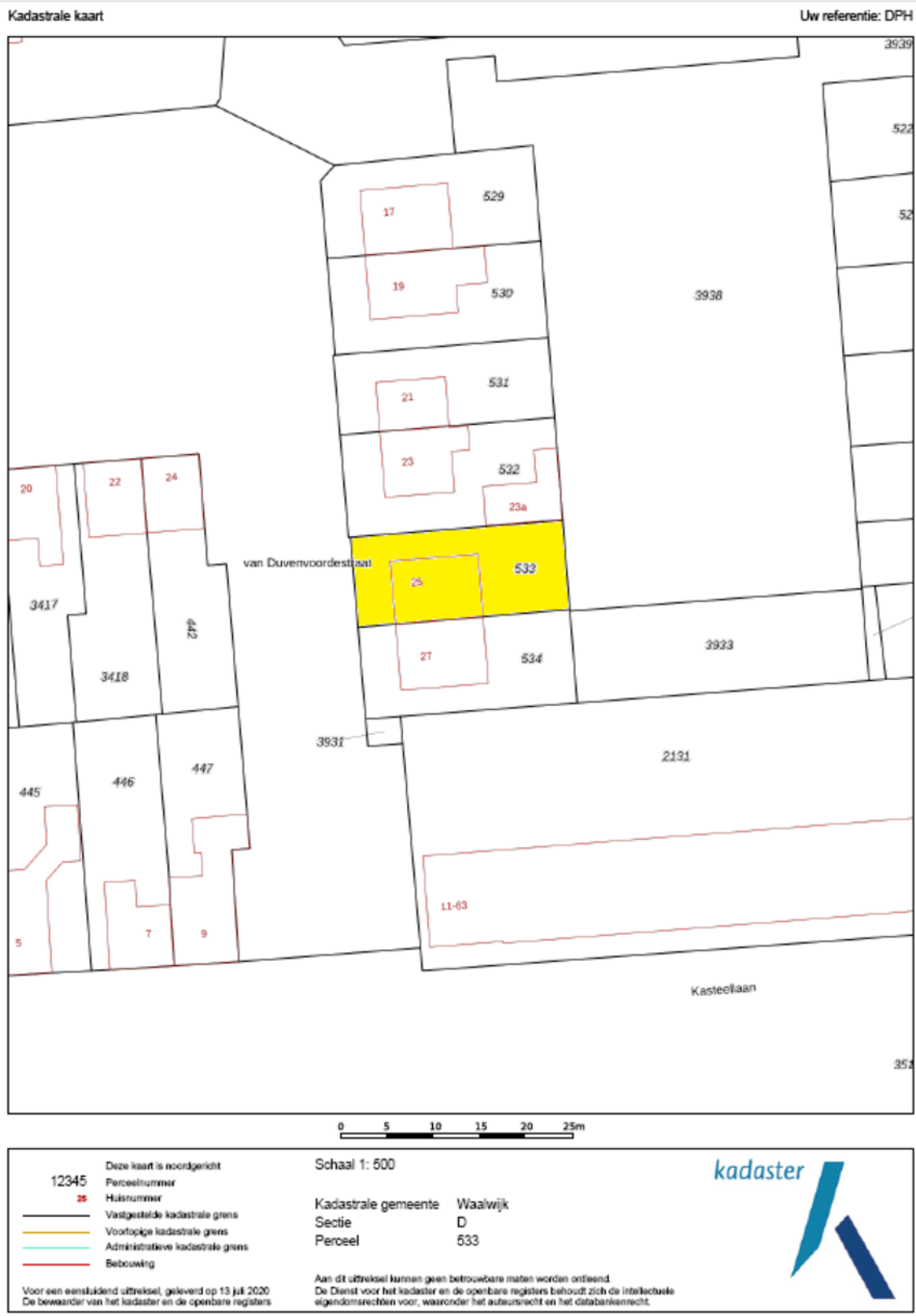
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	D / 533
Oppervlakte	226 m ²
Soort	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

