

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

LAVENGANG 4

WAALWIJK



Vraagprijs € 250.000,- K.K.

www.allroundmakelaardij.nl

joris@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 250.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2010
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies Huisgarantie
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	114 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	81 m ²
Inhoud	363 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	21 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd



Kenmerken

Energieverbruik

Energielabel A

CV ketel

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2010

Combiketel Ja

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 1

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Heeft kabel-tv Ja

Tuin aanwezig Ja

Telefoonaansluiting aanwezig Ja

Beschikt over een internetverbinding Ja

Heeft een dakraam Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond



Moderne tussenwoning bij het centrum van Waalwijk met eigen parkeerplaats en een nette achtertuin.

Middenin Waalwijk is het heerlijk stil.

Stel je eens voor dat je op zoek bent naar je eerste eigen huis. Of naar een plek waar je jezelf een mooie nieuwe start kunt geven. Je hebt natuurlijk behoorlijk hoge eisen, want het gaat niet zomaar om niets. Je nieuwe huis moet de plek zijn waar je alles hebt voor een lekker leven. Je wilt je er vooral echt thuis voelen, met het gemak en het relaxte gevoel die daarbij horen. Je hoeft niet meer langer te wachten, want Lavengang 4 in Waalwijk staat nu te koop. De woning heeft alles voor de start waar anderen wellicht zelfs een beetje jaloers op zijn. Voor verrassend veel ruimte, vanzelfsprekende gezelligheid, een heel erg eenvoudige verhuizing en heerlijk veel rust op een fantastische locatie.

“Vier en een half jaar geleden kochten we ons huis. Het was echt een toevalstreffer, want we waren pas net op zoek. Wel wisten we direct dat dit het was. Ons nieuwe thuis. Zo voelt het ook nog steeds. We hebben nu alleen een mooie nieuwe kans en die willen we graag pakken.” Tamara en Ben weten wat ze willen en gaan nu voor een volgende stap. Jij wil ongetwijfeld niets liever dan hetzelfde doen. Het kan je onmogelijk moeite kosten om te zien hoe dit huis, juist dit huis, de plek is waar je je wens laat uitkomen.

En-en in plaats van of-of

Je nieuwe thuis geeft je natuurlijk de ruimte die je nodig hebt. Wat dat betreft heb je hier niets te klagen, want de woning is nog groter dan je in eerste instantie al zou vermoeden. In de woonkamer en de open keuken kun je lekker samen zitten, koken, eten en je bezoek entertainen. Maar af en toe heb je natuurlijk ook eens een moment voor jezelf nodig. Dan ga je gewoon naar boven, waar je voor iedereen een mooie eigen plek hebt. “De twee slaapkamers op de eerste verdieping zijn natuurlijk best wel luxe. Zeker die van ons, over de hele breedte. Maar ook de zolderruimte is heel erg groot. En stel je eens voor hoeveel je daar nog kunt winnen als je een dakkapel plaatst...” Ruimte dus, met ruimte voor nog meer. Zo hoeft je nooit concessies te doen en heb je en-en in plaats van of-of.

Direct op je plek

Thuis voel je je natuurlijk vooral...juist. Thuis dus. Soms moet je halsbrekende toeren uithalen om je ergens op je gemak te voelen. In dit huis niet. Loop voor het eerst binnen en het voelt alsof je er al jaren kind aan huis bent. Ga tijdens de bezichtiging gewoon eens op de bank zitten. Kijk eens om je heen en je kunt bijna niet anders dan het liefst gewoon blijven zitten en niet meer weggaan. Het feit dat alles in huis er keurig onderhouden uit ziet, maakt dat gevoel alleen maar sterker. Misschien wil je even schilderen om alles fris naar verf te laten ruiken.



Dat kost je dan een dag met wat vrienden. Gekker hoeft echt niet. Daarna zet je je spullen binnen, schop je je schoenen uit en kun je beginnen met wonen. Reuze eenvoudig.

Lusten zonder lasten

“We zitten hier natuurlijk op een ideale plek. Vroeger was hier een grote autogarage, met een terrein tot aan de Grotestraat. Dit ziet er natuurlijk veel mooier uit voor de buurt. En het is echt super om hier te wonen. Heel erg rustig en toch middenin het centrum. Met onze eigen parkeerplaats, meer dan voldoende privacy en met een tuin die veel ruimer is dan die van veel andere nieuwbouwwoningen.” Kijk eens. Een mooie samenvatting. Middenin Waalwijk is het dus heerlijk stil. Zo heb je wel de lusten van wonen in het centrum, maar niet de lasten. Zo val je dus mooi met je neus in de boter. De tuin ziet er ook al keurig uit en is gewoon een lekkere plek om in te zitten. Ook alweer gezellig en groter dan waarop je vooraf durft te hopen. Dan blijkt dat je het soms dus gewoon wél allemaal kunt hebben.

Het thuis waarover je niet durfde te dromen

Lavengang 4 in Waalwijk staat te koop. De vraagprijs is 250.000 euro. Voor dat bedrag koop je een meer dan geweldige woonstart. Je koopt rust en vrijheid op een super centrale locatie. Je koopt de ruimte om te doen wat je wilt en vanzelfsprekende gezelligheid. Ga gewoon snel kijken. De bezichtiging laat je zien dat je dit huis in een handomdraai maakt tot het thuis waarover je tot vandaag misschien niet eens durfde te dromen. Veel plezier!

Algemeen:

- Gelegen nabij het centrum;
- Nette achtertuin van 5 x 11,8m op het oosten met altijd zon;
- Woning is perfect geïsoleerd en v.v. dubbelglas HR ++;
- Voorzien van twee slaapkamers met optie tot derde slaapkamer op de zolder;
- CV-ketel uit 2010;
- Beschikt over een eigen parkeerplaats met beugel;

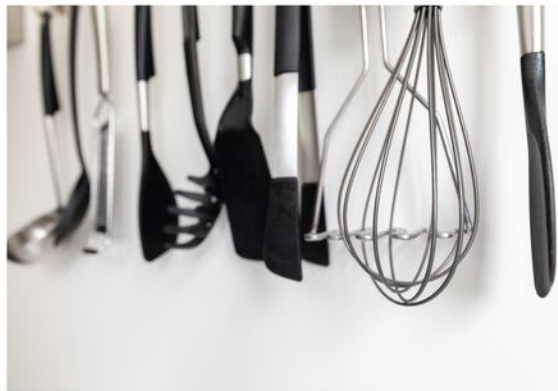
Wil je deze moderne tussenwoning bezichtigen? Bel ons kantoor in Waalwijk, 0416-666696





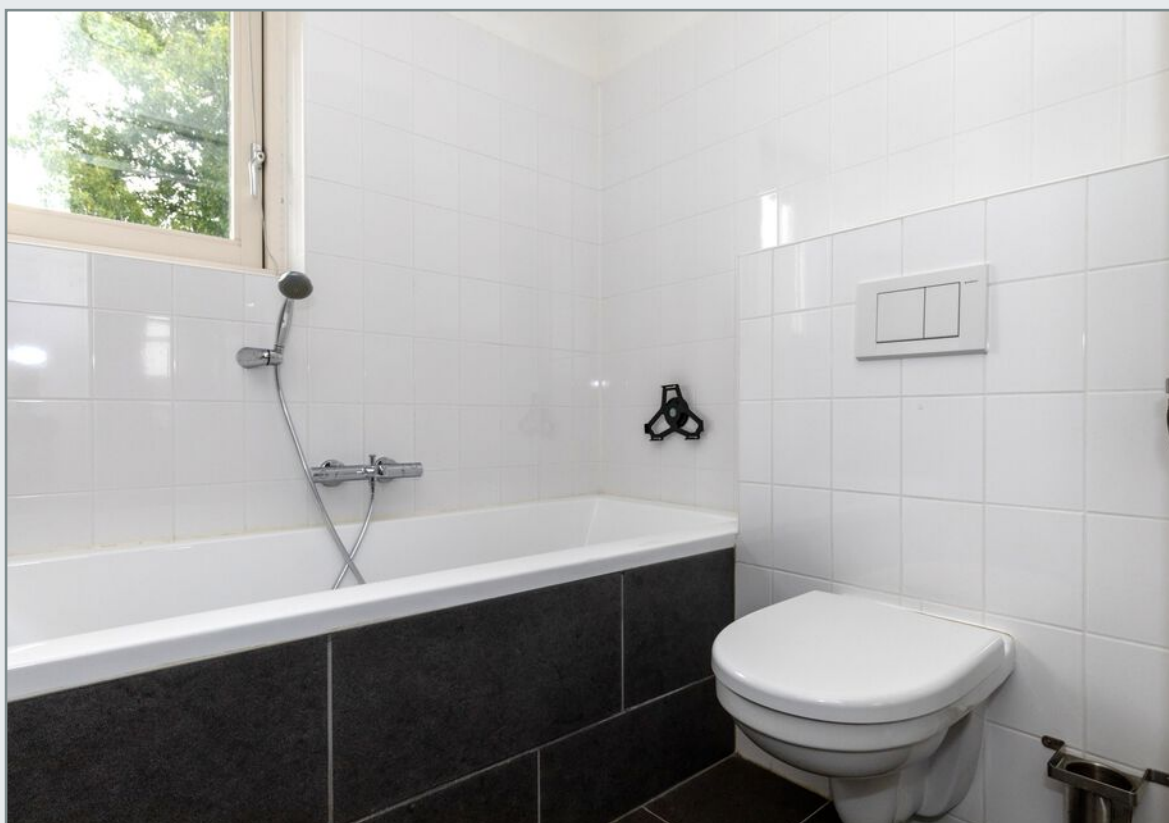






















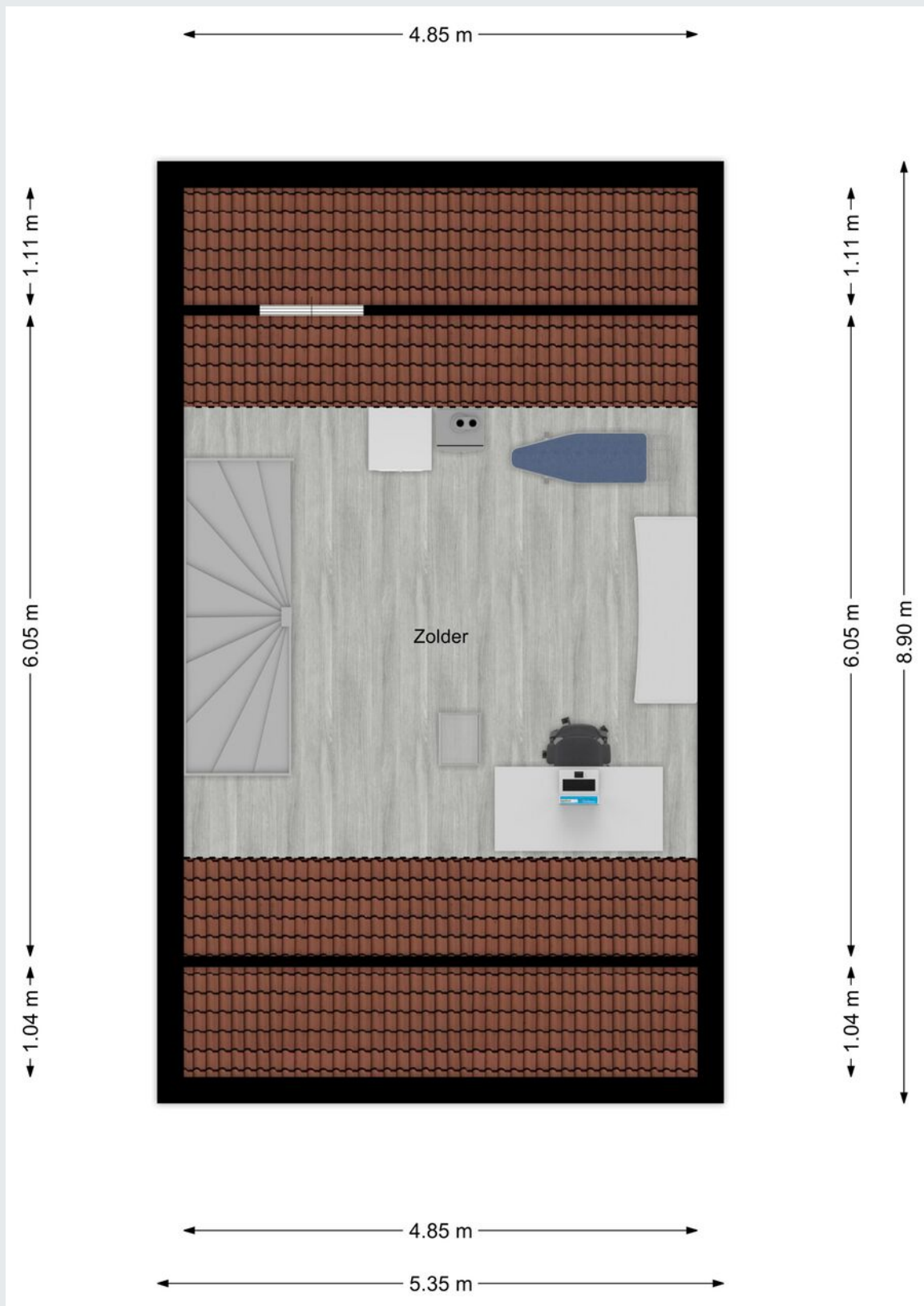
Plattegrond



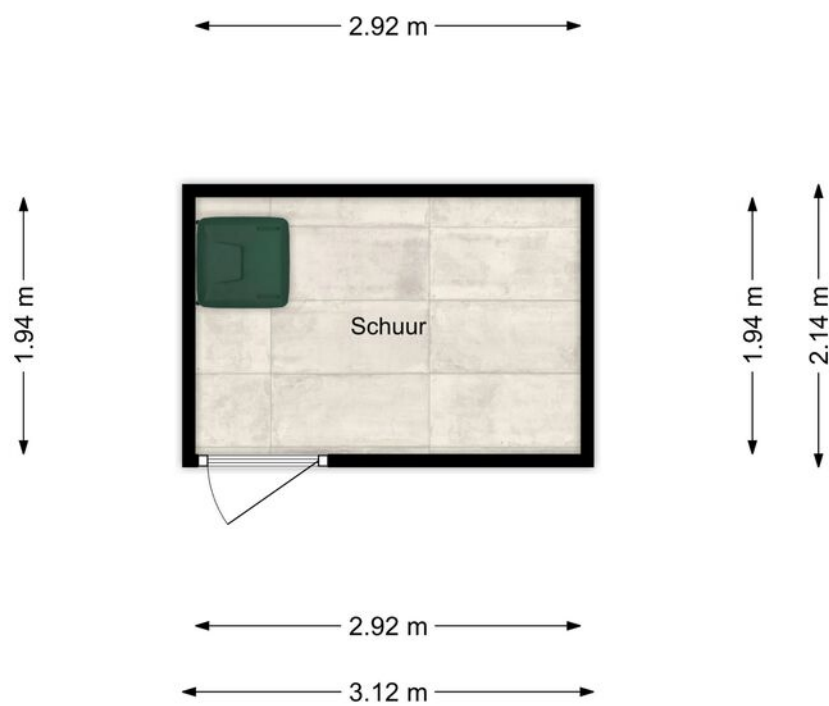
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



gemeente
Sectie / perceel
Oppervlakte
Soort

Waalwijk
D 3706
114 m²
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

