



Vraagprijs € 549.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 549.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1986
Dakbedekking	Pannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	149 m ²
Inhoud	560 m ³
Perceeloppervlakte	338 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	5
Aantal kamers	7

Energieverbruik

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

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2017
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging



Ruimte, licht en comfort komen samen in deze instapklare twee-onder-een-kapwoning met royale uitbouw en vijf volwaardige slaapkamers. Energiezuinig (label A) met 21 zonnepanelen, volop privacy, oprit voor drie auto's en gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk nabij het centrum van Sprang-Capelle.

Op de hoek waar alles klopt

Je nieuwe huis. Je hebt vast wel zo'n beetje in je hoofd wat je verwacht van je nieuwe huis. Het moet natuurlijk vooral een echt thuis zijn. De plek waar je weet dat je het helemaal voor elkaar hebt. Roek 17 in Sprang-Capelle staat nu te koop. Midden in een fijne buurt voor kinderen wonen en toch van je rust kunnen genieten. Voldoende ruimte hebben voor een gezin en niets hoeven te doen om het huis te hebben waarin je je iedere dag weer helemaal op je gemak voelt. Voor de een is het een utopie. Voor jou binnenkort wellicht je dagelijkse realiteit, in deze fraaie twee-onder-een-kapwoning.

Gezellig samen of even alleen

Of het een onsje ruimte meer mag zijn. "Als we ons huis konden optillen en ergens anders hadden kunnen neerzetten, dan hadden we het gedaan. We zijn nog steeds erg blij met de hoeveelheid ruimte. Zeker ook de aanbouw doet een heleboel. In de woonkamer en de keuken heb je alle ruimte om fijn samen te zijn. Om relaxed te hangen met Netflix, je kinderen te laten spelen, samen de dag door te nemen of je bezoek te entertainen met een feestmaal uit die ruime keuken. Allemaal super gezellig.

En wil je even tijd voor jezelf? Ook al geen probleem! Verdeeld over twee verdiepingen heeft je nieuwe thuis liefst vijf slaapkamers. Zo heb je allemaal een eigen plek en houd je wellicht plek over om thuis te werken. Of voor een hobby, logés of wat dan ook. Alles kan met zoveel plek.

Binnen of buiten: altijd echt thuis

Voldoende ruimte is natuurlijk een must, maar een huis wordt natuurlijk pas een thuis als je er ook echt lekker je gang kunt gaan. Ook wat dat betreft schiet je hier in de roos. Inkijk heb je nauwelijks in de woonkamer en de keuken, door de fraaie ligging van het huis. De huizen achter je staan haaks op dat van jou en aan de voorkant is er heel veel groen voordat je het eerste huis tegenkomt.

De sfeer in de woonkamer is ook fijn. Ga tijdens je bezichtiging eens bij de televisie zitten. Neem even een moment om alles te laten bezinken en kijk eens goed om je heen. Door het raam naar buiten, naar de grote ruimte en ook naar de keuken en de tuindeuren. Allemaal dragen ze bij aan het leven dat je voor jezelf ziet. En buiten? Daar heb je nog meer gezelligheid in de overkapping die je helemaal kunt afsluiten. Ideaal voor ieder jaargetijde, zeker met de gashaard. Zo voel je je zowel binnen als buiten altijd echt thuis.



Geen zin om te klussen? Geen probleem, want alles is keurig onderhouden. Wellicht wil je gaan schilderen om alles naar verse verf te laten ruiken. Gekker hoeft je het niet te maken om je thuis te voelen.

Bloesems en verlichte kerstbomen

"De mooiste tijd van het jaar is hier misschien wel de lente, met de roze bloesems aan de bomen in de straat. Die zien we mooi vanuit de achtertuin. Of misschien toch ook de decembermaand, met in de avond de lichtjes van de kerstbomen in onze eigen tuin en die van de overbuurman. Allebei anders maar ook allebei super sfeervol." Dat dus.

Bloesems en Kerst. Voor het ultieme gevoel van thuis op de plek waar je lekker je gang kan gaan. Je tuin is lekker ruim, met een stuk achter het huis dat je in eerste instantie helemaal niet ziet. Een mooie bonus dus.

Je hebt een oprit voor wel drie auto's én een garage en je woont in een wijk waar kinderen hun gang kunnen gaan. Veel verkeer is er niet. Toch woon je dicht bij de voorzieningen in Sprang-Capelle en ook Waalwijk is niet ver weg. Behoorlijk ideaal dus, daar op de hoek waar alles klopt.

Nooit meer weg

Roek 17 in Sprang-Capelle staat nu te koop. De vraagprijs is 549.000 euro. Een fantastische kans natuurlijk, als je zo eenvoudig je thuis kunt maken van een huis. Ga vooral eens kijken. Maak de afspraak voor de bezichtiging die je laat zien dat dit het huis is waarover je misschien niet eens durfde te dromen. Het thuis waar je een plek hebt voor alles dat je kunt verzinnen en waar je je alleen hoeft te richten op genieten. Misschien wil je, terwijl je dat moment op de bank hebt, al helemaal niet meer weg. Dat risico moet je dan maar even nemen. Veel plezier!

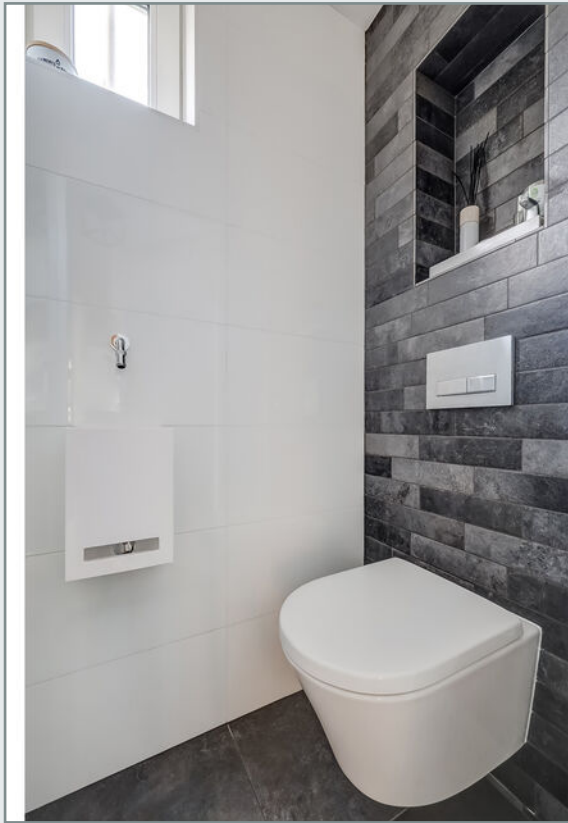
Algemeen:

- Royale twee-onder-een-kapwoning op een mooie hoek locatie;
- Vijf volwaardige slaapkamers;
- Ruime oprit voor drie auto's, plus een royale en inpandige garage;
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk;
- Dichtbij voorzieningen in Sprang-Capelle en Waalwijk;
- Keuken, badkamer en bijkeuken voorzien van vloerverwarming;
- Twee recent vernieuwde dakkapellen (voor én achter);
- Beschikking over 21 zonnepanelen;
- De achtertuin, inclusief luxe overkapping met gashaard zijn in 2020 vernieuwd;
- Schilderwerk uitgevoerd in 2022;
- Badkamer en toilet zijn modern en vernieuwd in 2019;
- Eigen laadpaal op de oprit;





















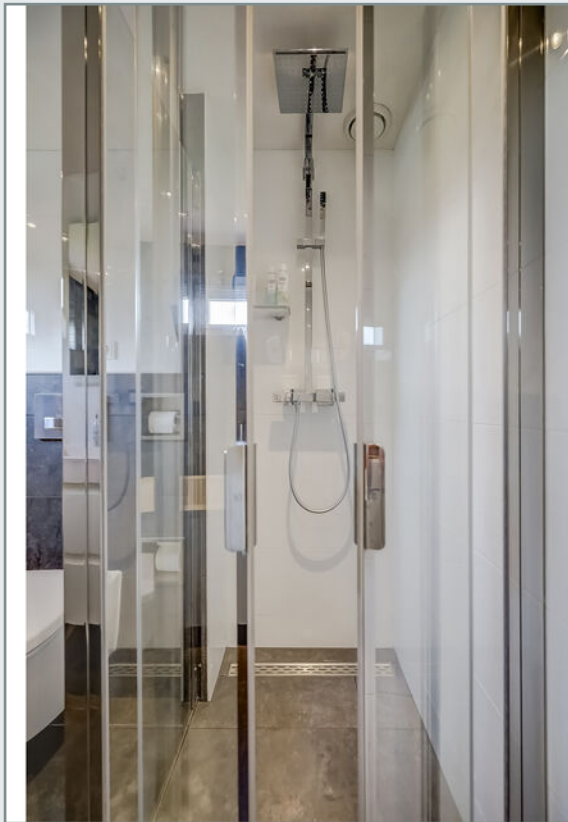
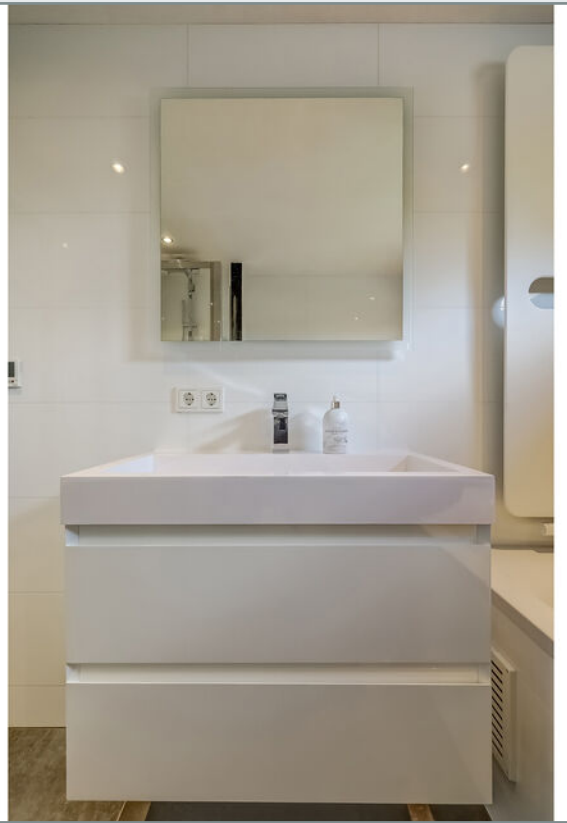
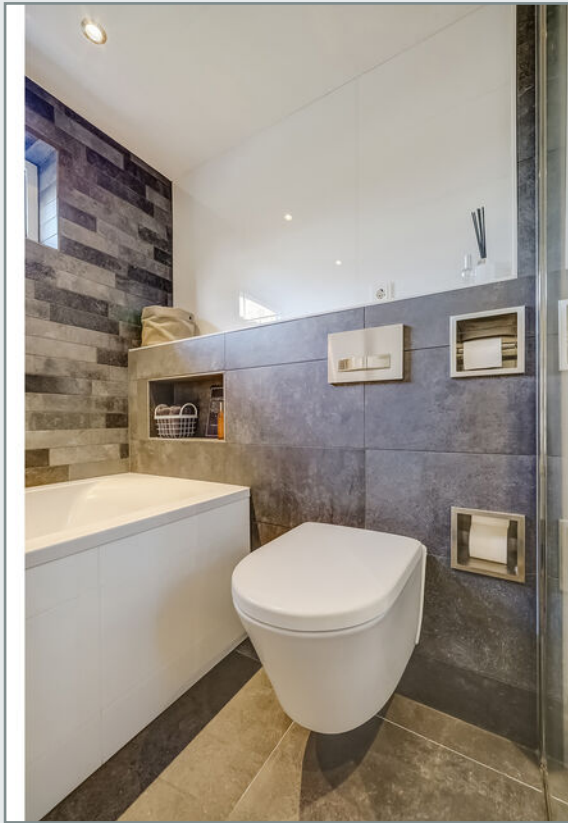






















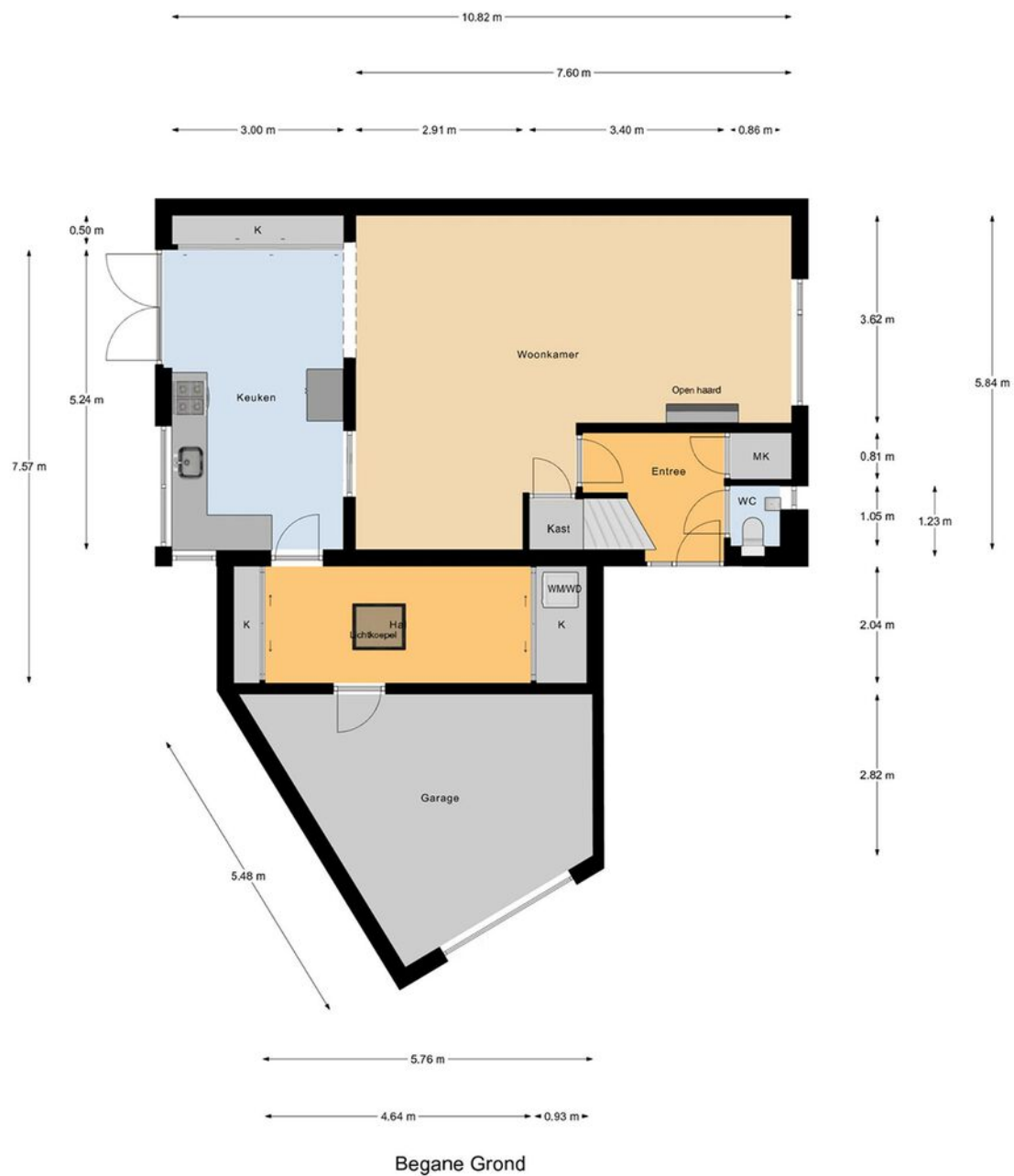




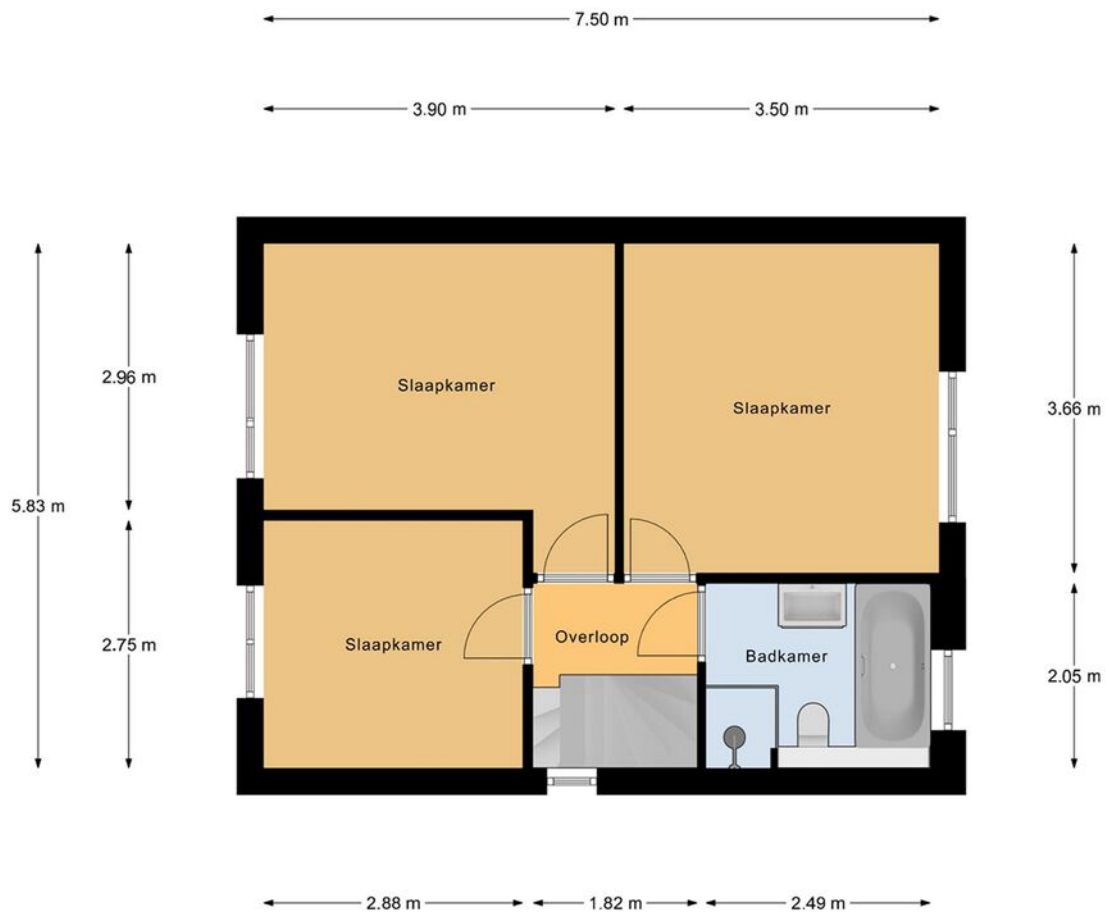




Plattegrond



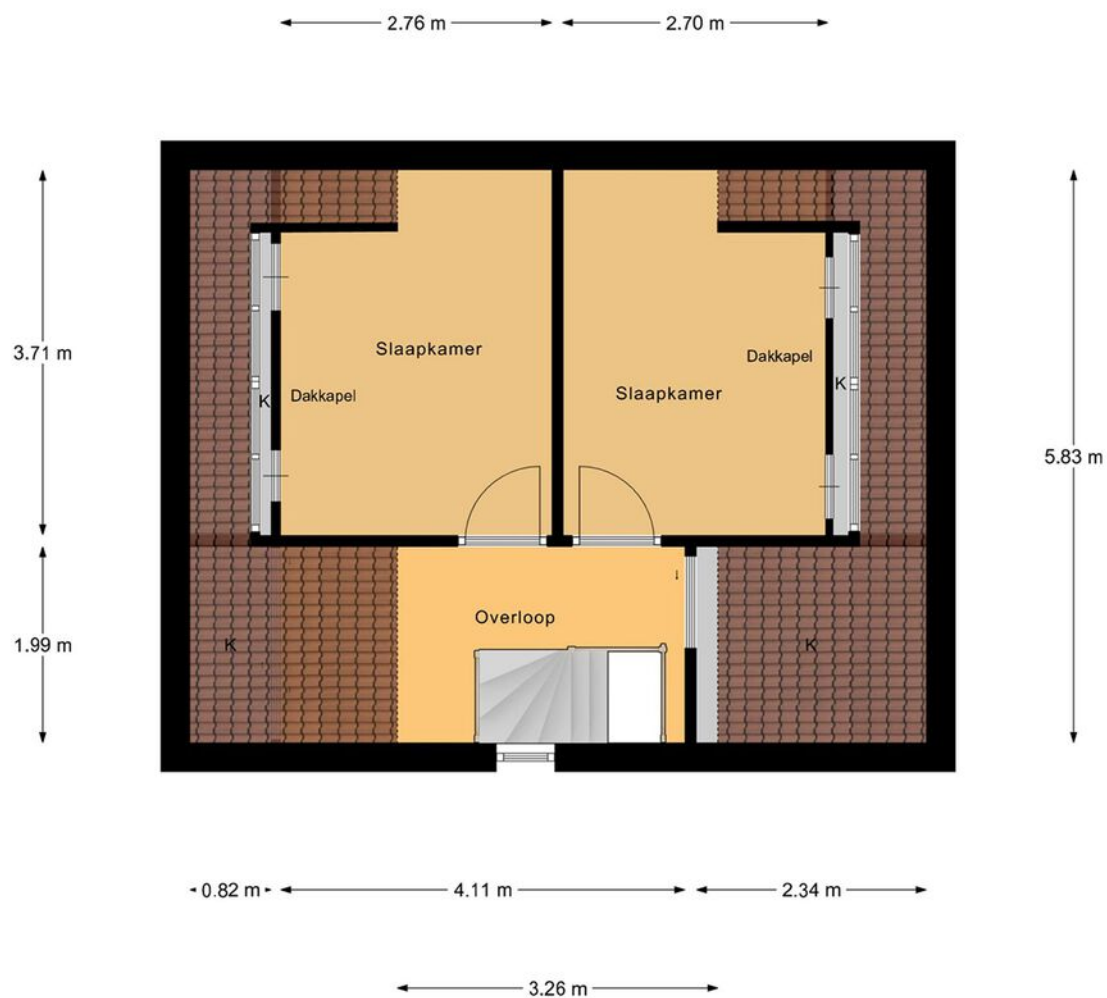
Plattegrond



1e Verdieping



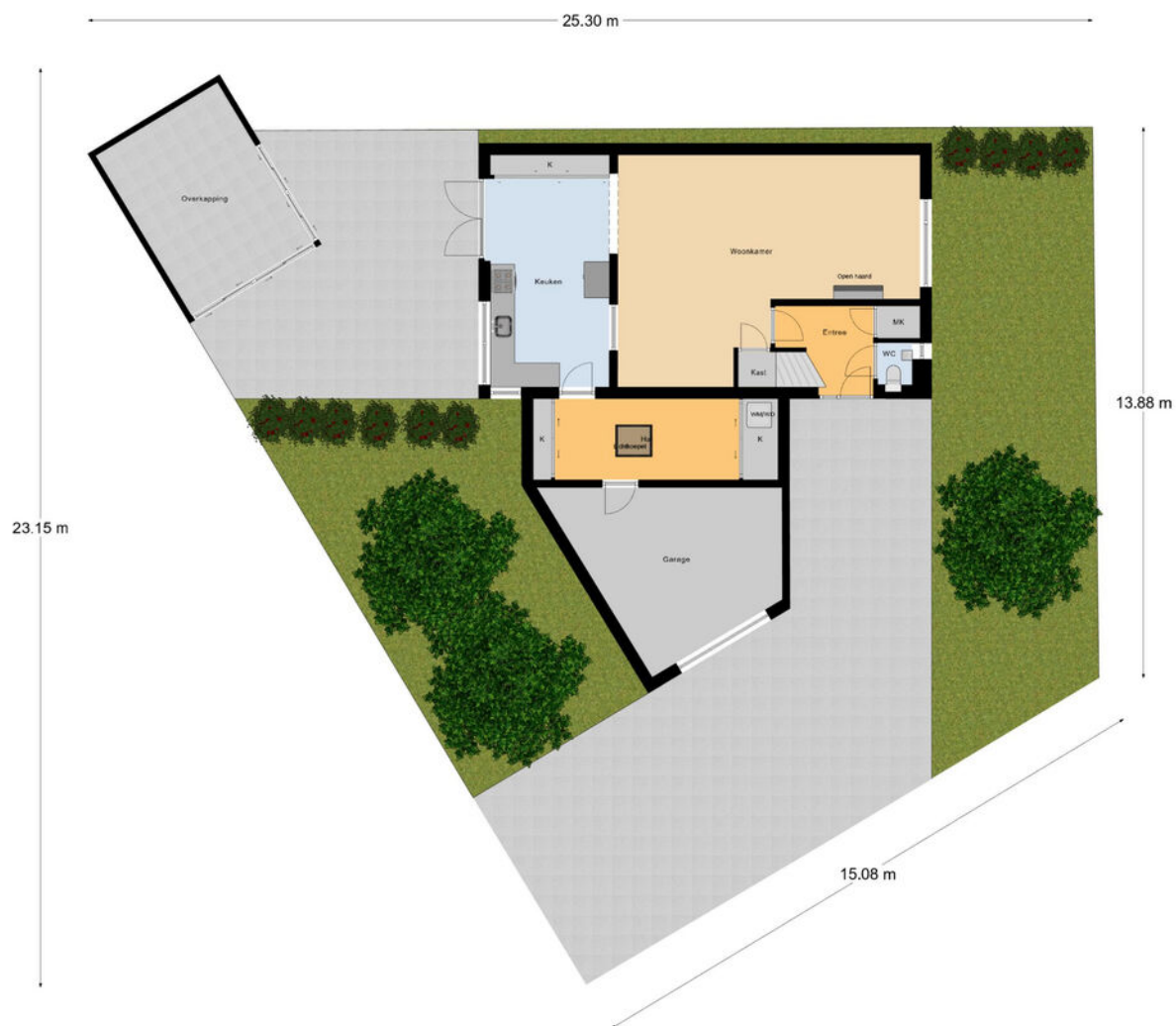
Plattegrond



2e Verdieping



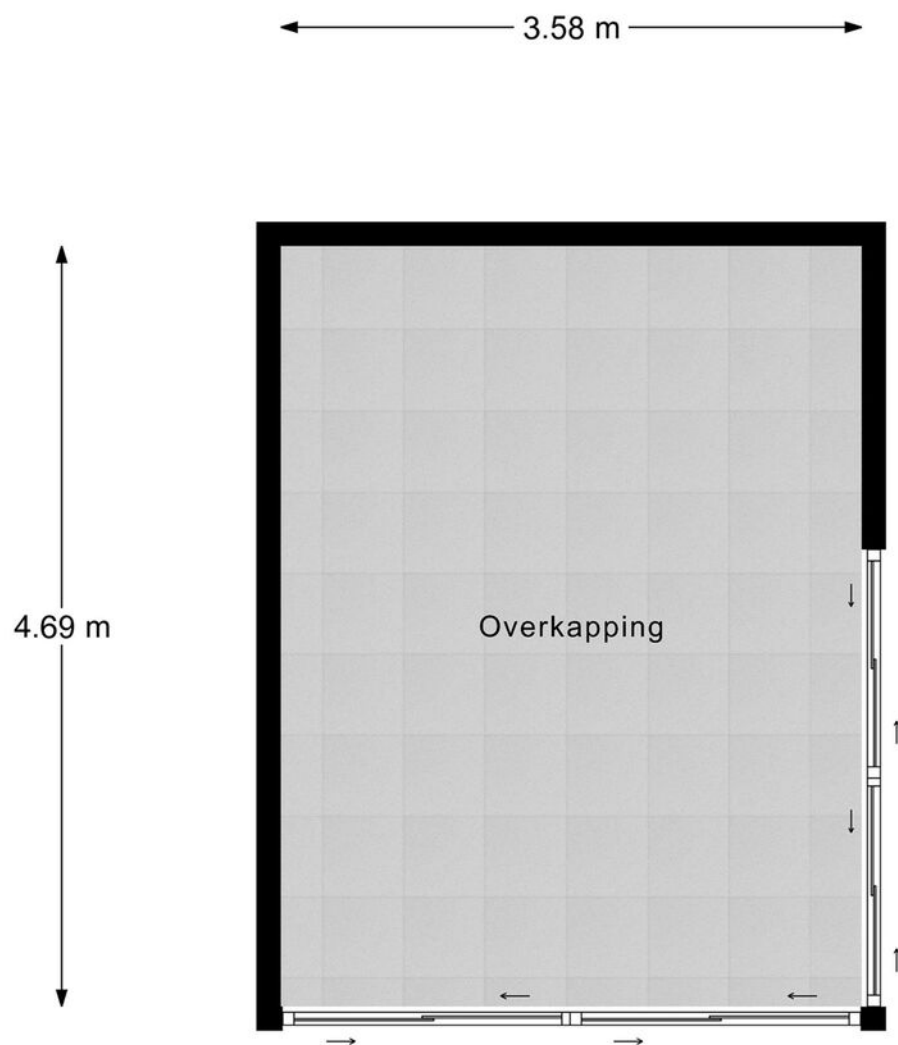
Plattegrond



Begane Grond Tuin



Plattegrond



Kadastrale kaart



Gemeente
Sectie / perceel
Oppervlakte
Soort

Sprang
B / 4509
338 m²
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 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'





VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs



ALLROUND MAKELAARDIJ



Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

0416-666696

