

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

ANNIE ROMEINSTRAT 8

WAALWIJK



Vraagprijs € 775.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 775.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	vrijstaande woning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1988
Dakbedekking	Pannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	138 m ²
Inhoud	634 m ³
Perceeloppervlakte	697 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel, gashaard
Bouwjaar	-
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging



Jonge, perfect onderhouden vrijstaande woning voorzien van vier slaapkamers (waarvan één op de begane grond), twee badkamers gelegen op een royaal perceel aan het water met vrij uitzicht over het omliggende groen.

De lijst van wensen en eisen is vast lang wanneer je nadenkt over je nieuwe huis. Terecht ook. Waarom zou je het voor minder doen? Annie Romeinstraat 8 in Waalwijk heeft alles 'to check the boxes'. De vrijstaande woning staat in een rustig en groen stukje Waalwijk, waar je je best moet doen om geen lekker leven te hebben. Het mooiste: de woning in De Hoef staat nu te koop. Als een symbool van het feit dat je soms gewoon wél alles kunt hebben.

Ruimte voor alles

Loop de woonkamer binnen en je kunt niet anders dan onder de indruk zijn van de ruimte die je ziet. Je kunt je meubels iedere week op een andere plek zetten als je wilt. Zo heb je steeds een nieuw huis. Je hebt op verschillende plaatsen een uitstekende gelegenheid om fijn samen te zijn. Stel je eens voor hoe je aan een grote tafel gezellige etentjes hebt met vrienden of familie. Of hoe je gewoon lekker op de bank je favoriete serie ligt te kijken. Niemand die je ziet, dus je kunt je gang gaan.

Ook als je even genoeg gezelligheid hebt gehad, is dit de ideale plek. De vier slaapkamers zijn ruim en geven je ook een fijne eigen plek voor iedereen. De master bedroom, op de begane grond, heeft zelfs een eigen badkamer. Helemaal levensloopbestendig. Zo heb je ruimte voor samen of voor even alleen. Precies zoals je dat graag wilt in je nieuwe thuis.

Mogelijkheden voor nog meer

Er is zelfs nog ruimte voor meer. Stel je tijdens je bezichtiging eens voor wat er gebeurt als je een vaste trap naar de zolder maakt. Dan offer je een deel van de kleinste slaapkamer op, maar heb je er ineens twee kamers voor terug. Zeker als je meteen ook een dakkapel laat plaatsen. Of misschien zie je wel kansen in de garage. Een bedrijfsruimte aan huis, een plek voor je kinderen om te spelen of wat dan ook. Het hoeft natuurlijk allemaal niet, maar je nieuwe thuis heeft wel nog de mogelijkheid om met je mee te groeien.

Rust en vrijheid

Ga tijdens je bezichtiging eens op de bank zitten en kijk eens goed om je heen. Naar de ruimte, de fraaie half open keuken en vooral ook naar buiten. Naar het groen en de vrijheid. Achterburen heb je niet, dus je hebt alle privacy van de wereld. Wat je in de woonkamer ook hebt, zijn twee schuifpuien. Aan twee zijden haal je in de zomer de zon naar binnen. Alles in de woonkamer is tot in de puntjes afgewerkt met rustgevende materialen en kleuren. Wellicht heb je op dat moment op die bank al helemaal geen zin



meer om weg te gaan. Omdat je ziet dat je hier alles vindt wat je altijd wilde hebben.

Geen zin om te klussen in je nieuwe huis? Geen enkel probleem. Alles is prima onderhouden. Wellicht wil je gaan schilderen om alles naar nieuwe verf te laten ruiken. Of wat andere tegeltjes in de badkamer. Gekker hoeft je het in principe niet te maken om je direct thuis te voelen.

Oase van rust op een ideale locatie

Je zoekt natuurlijk de plek waar je alles hebt voor een fijn leven. Een thuis in plaats van zomaar een huis. De directe omgeving is een belangrijke factor en hier schiet je in de roos: Annie Romeinstraat is een heerlijk rustige plek om te wonen. De woning staat aan het eind van een straat waar geen mensen komen die er niet wonen. Bijna overal in huis kijk je uit op groen. De tuin grenst aan het water en je hebt de hele dag wel ergens de mogelijkheid om lekker in de zon te zitten. Het is de plek voor een barbecue met vrienden, voor je kinderen om te spelen en gewoon om het grootste deel van de lente- en zomermaanden door te brengen.

Je tuin, op het zuidwesten, is een oase van rust, maar toch woon je nergens ver vandaan. Je fietst in tien minuten naar het centrum, hebt scholen en sportvelden in de buurt en rijdt in een mum van tijd de A59 op. Ideaal.

Al je wensen afstrepen

Annie Romeinstraat 8 in Waalwijk staat te koop. De woning voldoet ruimschoots aan alle voorwaarden voor een fijn leven. Het is het thuis waar je je direct op je plek voelt. Waar je kunt doen en laten wat je wilt. Waar je de ruimte hebt om gezellig samen te zijn of juist even alleen. Waar je nog mogelijkheden hebt om nieuwe wensen werkelijkheid te maken. Maak snel een afspraak voor je bezichtiging. Neem het lijstje met al je wensen mee, streep ze, tijdens dat moment op de bank, een voor een af en zie dat er nog een heleboel overblijft waar je misschien niet eens over had nagedacht. Veel plezier!

Algemeen:

- De woning beschikt over vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond;
- Er zijn twee badkamers aanwezig, waarvan een ook op de begane grond;
- Definitief energielabel B;
- Zeer rustig gelegen, alleen bestemmingsverkeer en zeer kindvriendelijk;
- Gegarandeerd vrij en groen uitzicht op beschermde groenstrook, tevens gelegen aan het water;
- Het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2025 uitgevoerd;
- In 2025 is de begane grond voorzien van een nieuwe PVC-vloer, er is ook vloerverwarming aanwezig;
- Het schakelmateriaal van de woonkamer is in 2022 vernieuwd;







































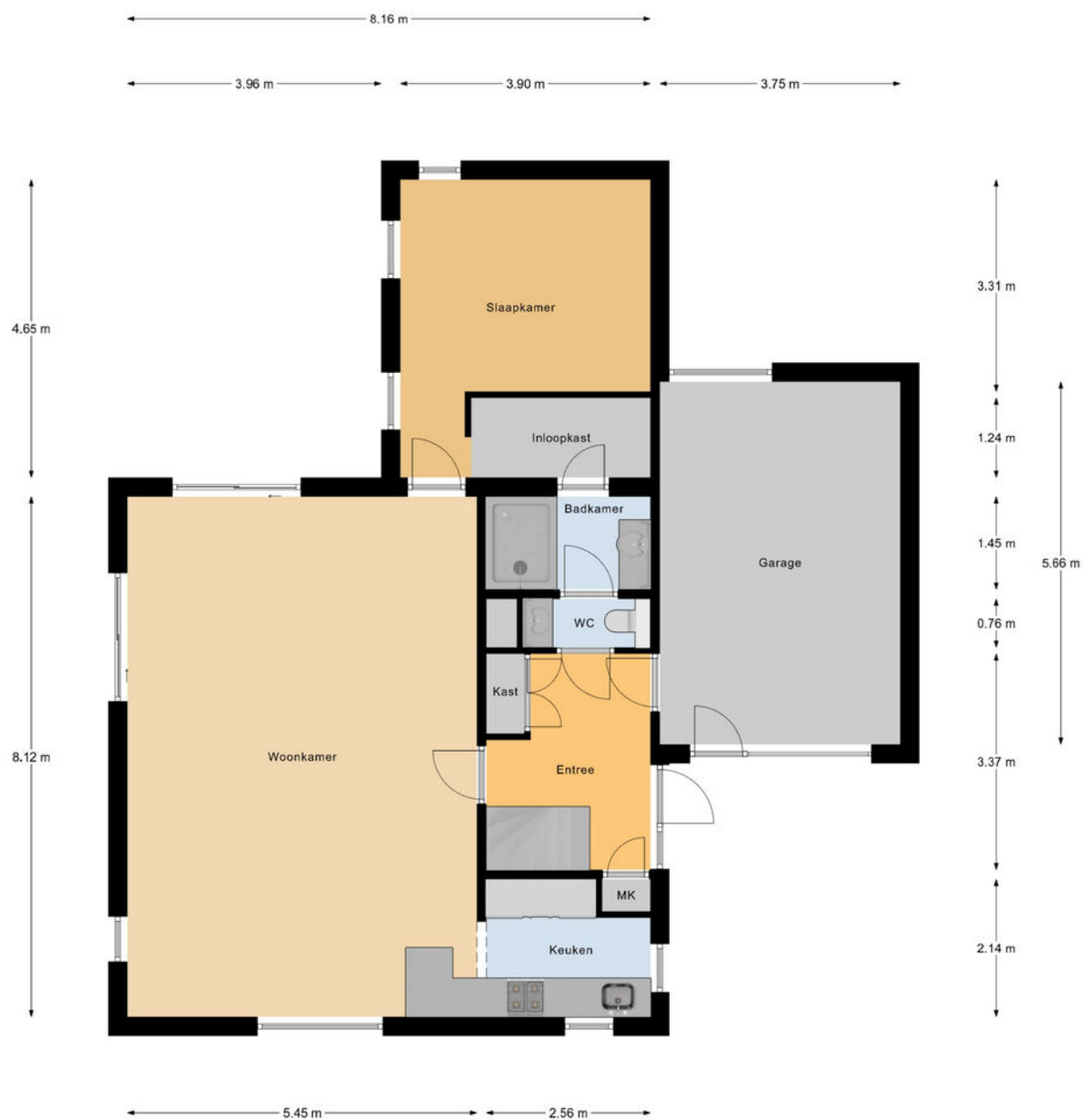








Plattegrond



Begane Grond



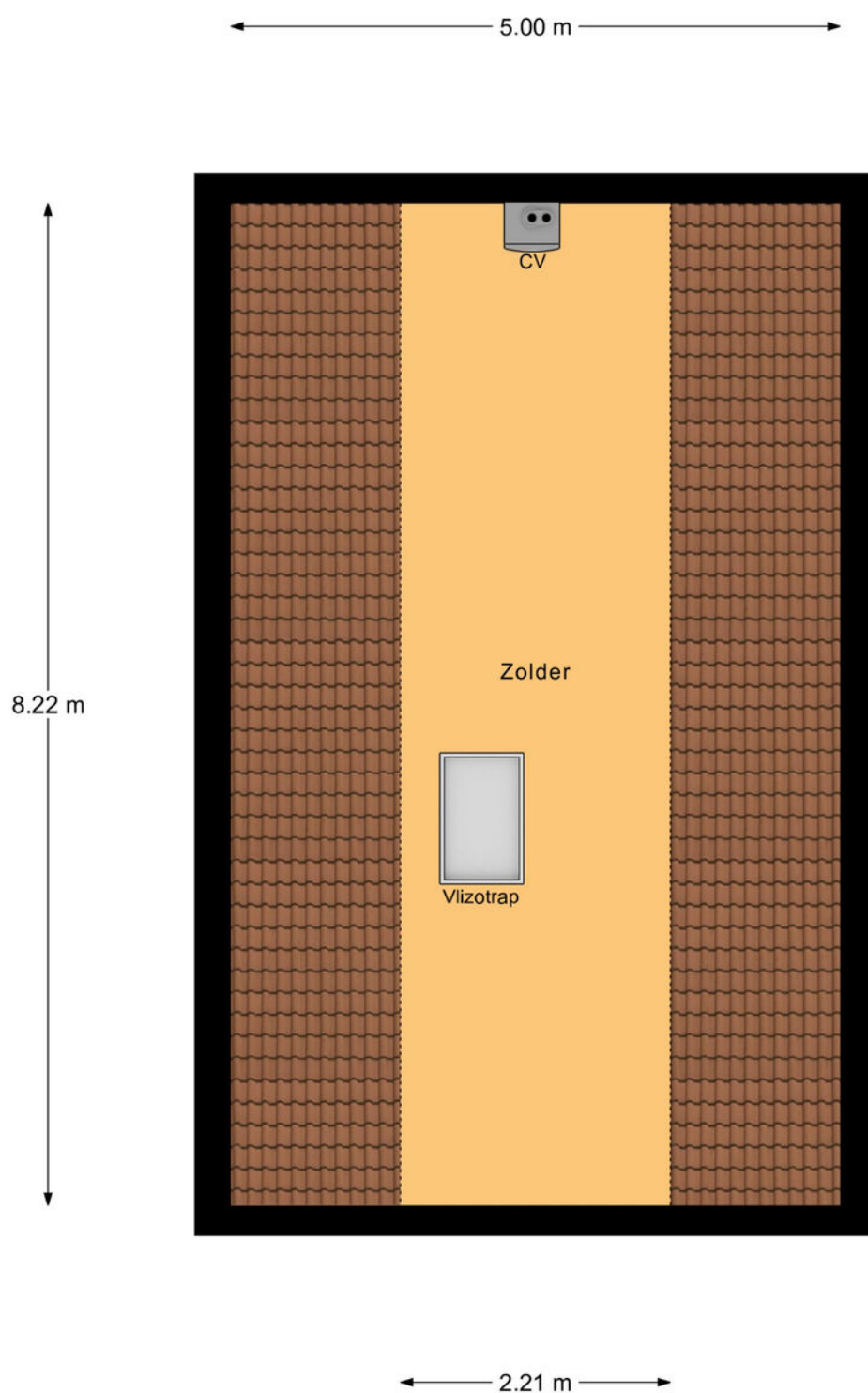
Plattegrond



1e Verdieping

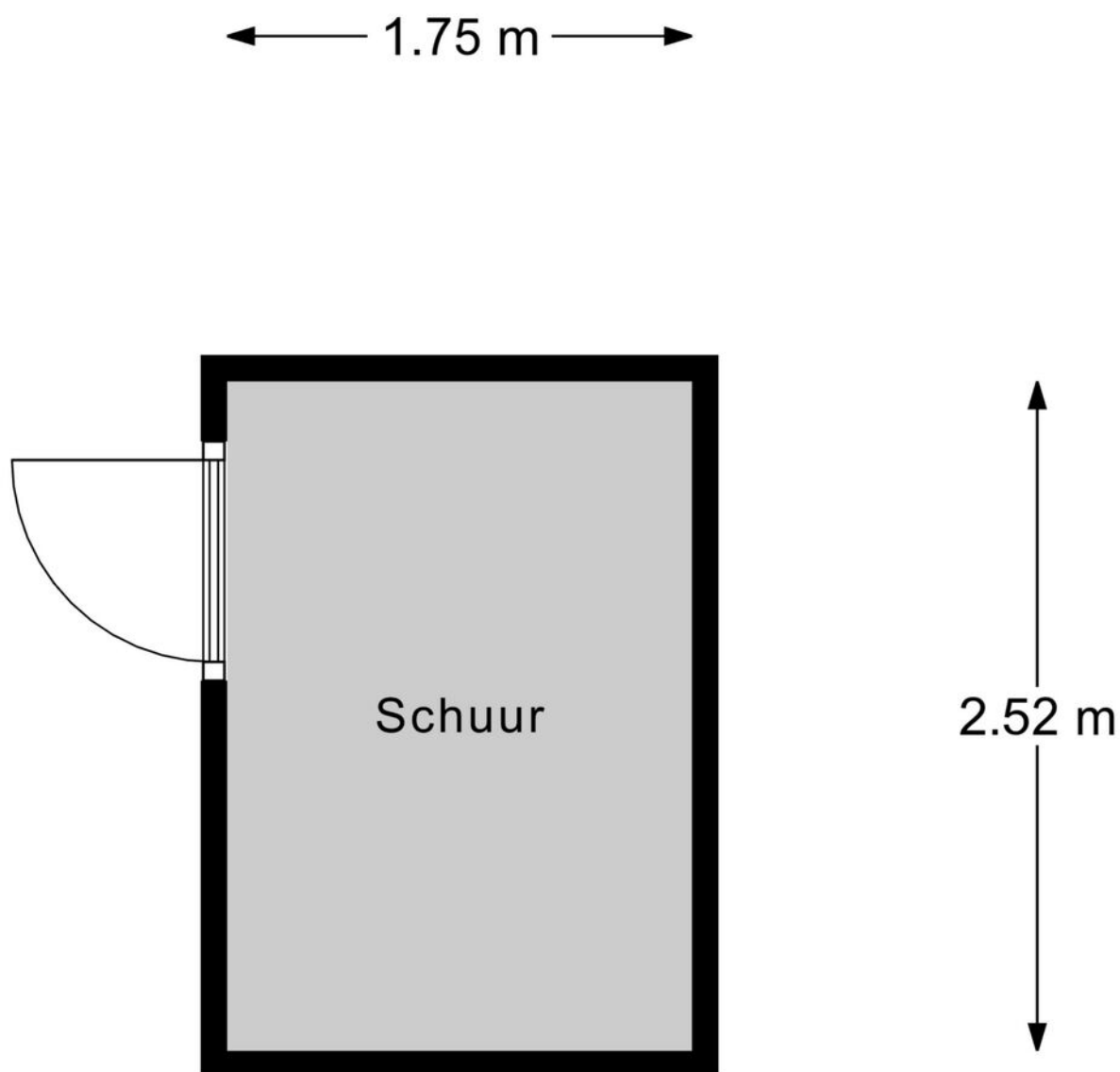


Plattegrond



2e Verdieping

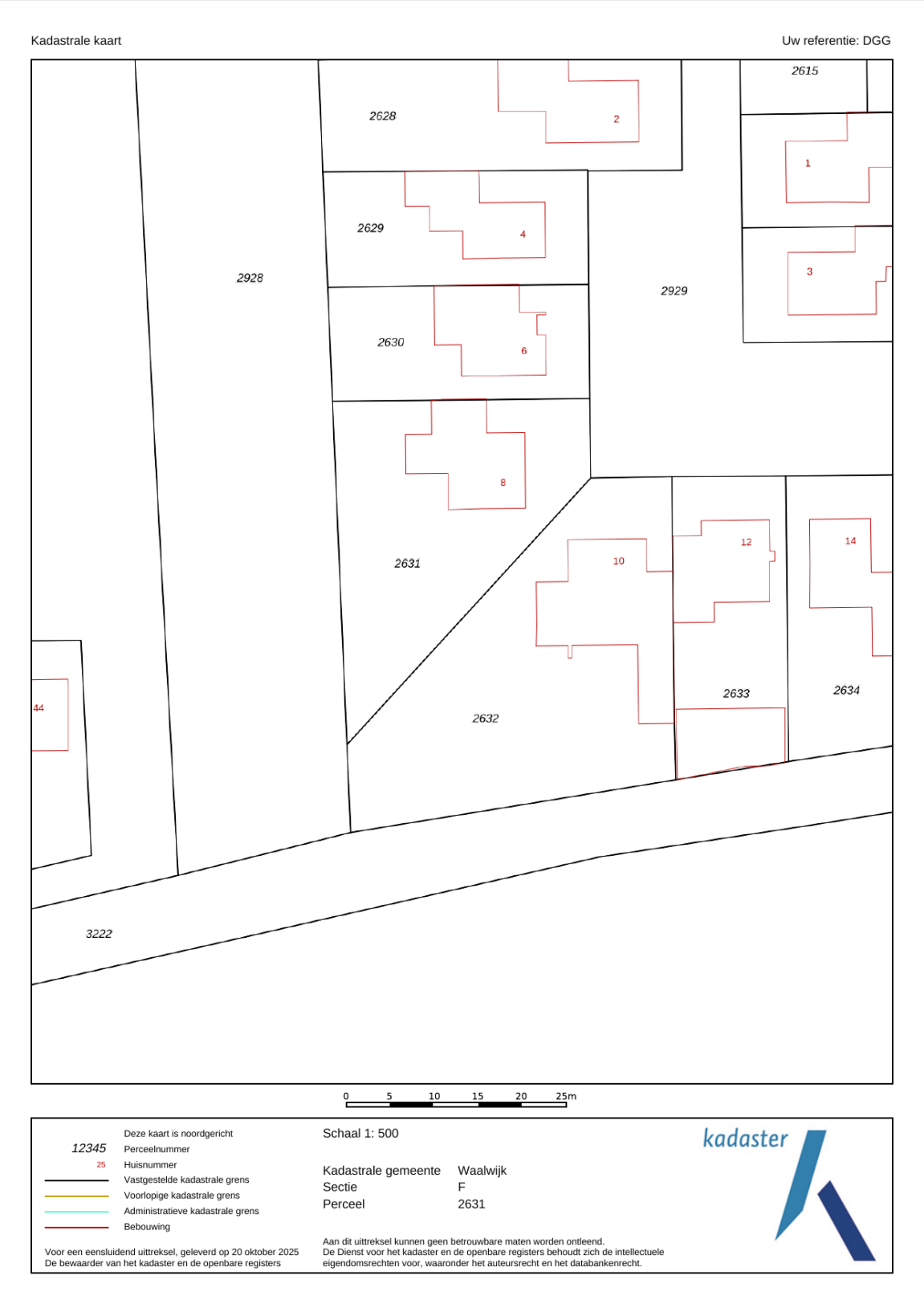




Schuur



Kadastrale kaart



Gemeente
Sectie / perceel
Oppervlakte
Soort

Waalwijk
F / 2631
697 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

