

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

MR. ROËLLSTRAAT 12

WAALWIJK



Vraagprijs € 385.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 385.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	hoekwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1968
Dakbedekking	Pannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	125 m ²
Inhoud	440 m ³
Perceeloppervlakte	167 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel, open haard
Bouwjaar	2012
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	
---------	--



Op een ruim perceel gelegen uitgebouwde hoekwoning met vier slaapkamers, privacyvolle achtertuin op het zonnige zuiden gelegen aan een groot en groen speelveld.

De luxe om te kunnen kiezen

Je nieuwe huis. Misschien heb je al vaak bedacht hoe het eruitziet en ben je al een tijdje op zoek naar de plek waar je je echt thuis voelt. Een plek waar je de ruimte hebt om alles te doen wat je wilt en de rust en privacy om niets te hoeven laten. Mr. Roëllstraat 12 in Waalwijk staat nu te koop. Goed nieuws, want deze hoekwoning heeft alles wat je zoekt in een thuis en waarschijnlijk zelfs nog wat meer dan dat. Zo beschikt de woning over vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen, een ruime woonkamer met open keuken en een zonnige tuin op het zuiden waar je volop privacy ervaart. En dat alles op een fijne plek in Waalwijk.

Ruimte voor alles

Je zoekt natuurlijk de ruimte om je gang te kunnen gaan. Je wilt een plek hebben voor alles: je gezin, je werk, je hobby's en natuurlijk ook een eigen plek voor iedereen. De vier slaapkamers in het huis zorgen dat dat geen enkel probleem is. De zolder is bovendien voorzien van een dakkapel, waardoor hier extra ruimte en licht is ontstaan. In de woonkamer heb je alle plek om samen te zijn. Samen met je gezin of met een flink gezelschap aan bezoek. En in de zomer schuif je de pui open en haal je buiten naar binnen en andersom. Zo heb je alles voor het lekkere leven.

Een huis met mogelijkheden

Je zoekt natuurlijk een mooie kans. Dat is precies wat je vindt in je nieuwe huis. Geef je fantasie een klein beetje ruimte en je ziet het ideale huis vanzelf verschijnen. De basis is prima in orde, dus daar hoef je je niet druk over te maken.

Je kunt het eenvoudig naar je eigen smaak inrichten en afwerken. Ga tijdens de bezichtiging gewoon eens even rustig zitten. Laat alles bezinken en kijk nog eens goed rond. Dan krijg je vast al een idee over hoe je het gaat doen.

Dan kun je bijna alleen nog maar heel erg enthousiast worden en grote kans dat je meteen voelt dat dit een plek is waar je je thuis kunt maken.

Rust en privacy op een mooie plek

De woning, jouw nieuwe thuis misschien wel, staat op een strategisch punt op een mooie plek in Waalwijk. In je tuin op het zuiden heb je geen achterburen die je privacy verstoren. Je geniet er dus rustig en volop van de zon. Ook aan de voorzijde heb je geen inkijk. Je voortuin zorgt dat mensen niet direct langs je raam lopen en aan de overkant is er een groot speelveld. Zo heb jij een fantastisch zicht en kijkt niemand terug. Ideaal. Tel daarbij op dat je al die vrijheid hebt op een plek vlakbij de supermarkt, basisschool, sportvelden, de Loonse en Drunense Duinen en eigenlijk ook gewoon het centrum en je weet dat je hier middenin de roos schiet.



Je kans grijpen

385.000 euro. Dat is de vraagprijs voor Mr. Roëllstraat 12 in Waalwijk. Voor lekkere gevoel van vrijheid en de wetenschap dat je toch dichtbij alles bent. Voor voldoende ruimte voor alles wat je kunt bedenken en de kans om het thuis te maken waar je het echt allemaal hebt. Ga snel kijken. De bezichtiging laat je zien waarom dit het huis is waar je de luxe hebt om te kiezen wat je wilt. Neem rustig de tijd om alles op je in te laten werken en je kunt niet meer anders dan concluderen dat je kans voor het grijpen ligt. Dat je nergens anders meer hoeft te kijken, omdat je hier alles hebt gevonden. Veel plezier!

Algemeen:

- De woning is voorzien van vier slaapkamers, met de mogelijkheid tot een vijfde slaapkamer;
- De woning is deels uitgebouwd aan de achterzijde ten behoeve van de keuken;
- Zonnige tuin op het zuiden met volop privacy;
- In 2021 is de badkamer grotendeels vernieuwd;
- In 2023 is de dakkapel geheel gerenoveerd;
- De boeiboorden zijn in 2023 vernieuwd;

Wil jij deze nette hoekwoning bezichtigen? Neem dan contact op met ons kantoor in Waalwijk.





















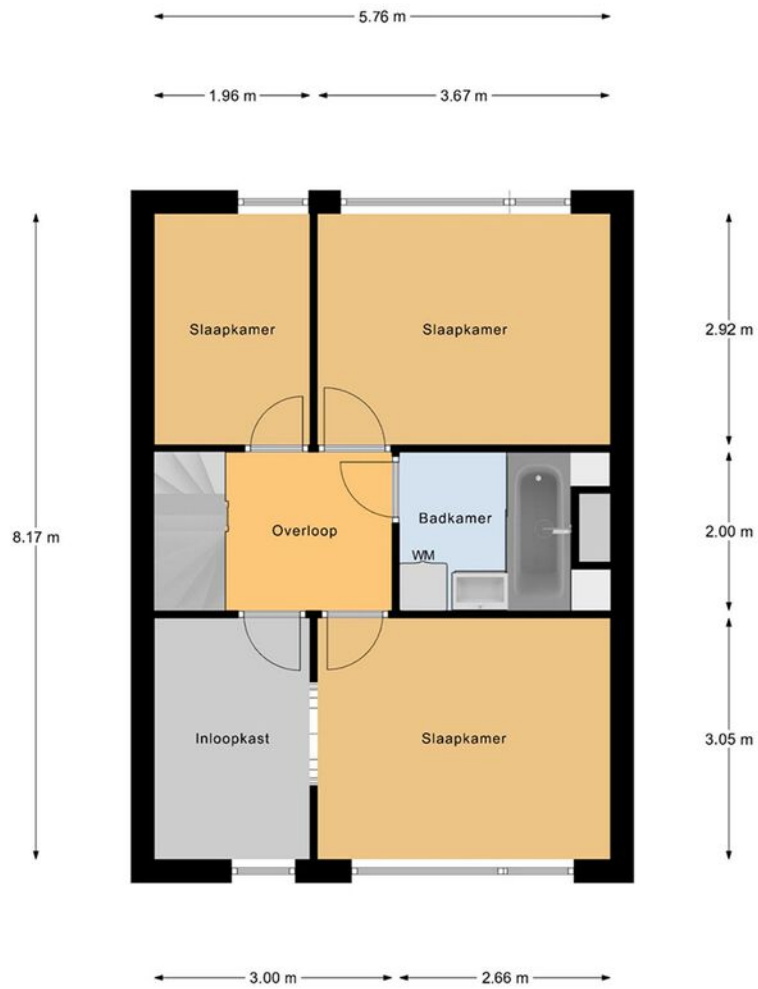




Plattegrond



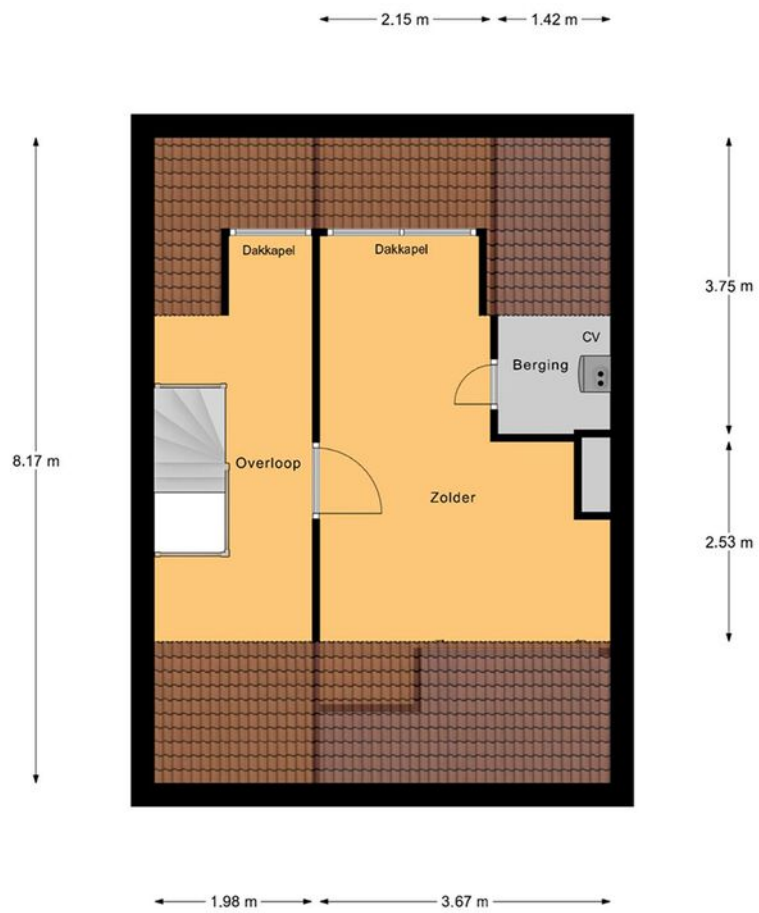
Plattegrond



1e Verdieping



Plattegrond



2e Verdieping



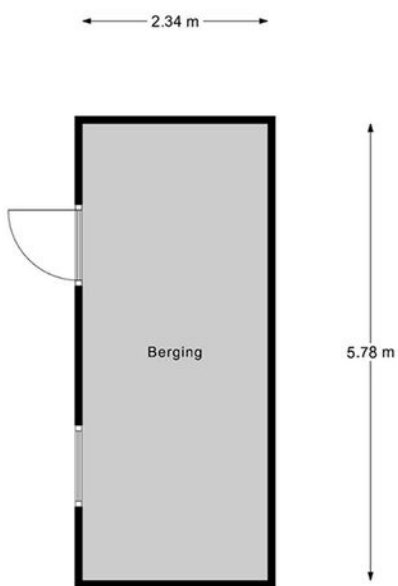
Plattegrond



Begane Grond Tuin

ALLROUND
MAKELAARDIJ





Berging



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

