

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

DR. DE VISSERSTRAAT 4

WAALWIJK



Vraagprijs € 395.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1965
Dakbedekking	Pannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	118 m ²
Inhoud	416 m ³
Perceeloppervlakte	117 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

Energieverbruik

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

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2018
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	oost
---------	------



In een nette en rustige straat gelegen perfect onderhouden middenwoning met energielabel A, vier slaapkamers en een privacy volle achtertuin.

Helemaal klaar voor de toekomst

Kijk je uit naar je eerste eigen woning? Of naar de plek vinden waar je jezelf een nieuwe kans kunt geven? Het spreekt voor zich dat je direct alles wilt afvinken. Klaar wilt zijn voor de toekomst, met voldoende ruimte en een eenvoudige verhuizing naar een huis dat liefst ook nog duurzaam is. En dan natuurlijk nog de locatie, want ook die moet ideaal zijn. Behoorlijk wat noten op je zang. Terecht. Het kan nu allemaal want dat ene huis, jouw nieuwe thuis, staat nu te koop: Dr. de Visserstraat 4 in Waalwijk. De ruime tussenwoning is de kans die je wilt grijpen.

Rustig of gezellig

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, verdeeld over twee etages, zorgen dat dat geen enkel probleem is. De ruimte op zolder kun je zelfs nog groter maken met een dakkapel. Dan is het helemaal waanzinnig. Je hebt en-en en dat is niets minder dan luxe. In de woonkamer met de half open keuken heb je juist alle plek om samen te zijn. Samen met je gezin of met een flink gezelschap aan bezoek.

Ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel zitten en geef jezelf een moment. Kijk eens goed rond door de woonkamer, de keuken en zeker ook naar buiten. Beeld je dan eens in hoe je een diner met borrel met vrienden hebt. Of gezellig je familie op bezoek. Een uitkomst, die plek. Maar ook zonder al die mensen is je woonkamer en fijne ruimte. Lekker chill op de bank bijvoorbeeld, zonder inkijk van overburen. Je hebt dus ruimte voor alles in je nieuwe huis. Alles voor het leven zoals je dat voor jezelf ziet.

Direct fijn wonen

Ruimte genoeg dus. Maar je wilt je natuurlijk ook op je gemak voelen en je nergens zorgen over hoeven maken. Ook hier: een schot in de roos. De sfeer in huis is zo relaxed dat je je vrijwel direct thuis voelt. De afwerking en onderhoudsstaat zijn bovendien keurig, met oog voor detail. Alle 'vervelende' klussen zijn al voor je gedaan. Het hele huis is ook verduurzaamd, met zonnepanelen, spouwisolatie en kozijnen met driedubbel glas.

Misschien wil je alles nog een keer schilderen om het helemaal jouw eigen ding te maken. Daarna kun je je spullen binnendragen en gewoon lekker gaan wonen in het huis met de sfeer waarbij je wellicht direct opgekruld op de bank wilt gaan zitten. Alsof je nooit ergens anders bent geweest en iedere dag met de wetenschap dat je al je zorgen moeiteloos van je af laat glijden.



Lusten zonder lasten

Dat fijne thuis staat, om het helemaal af te maken, op de juiste plek. En alweer: 100 punten. In je tuin heb je lekker veel licht, zicht én de wetenschap dat niemand naar je kijkt. Ideaal. Zo heb je wel de lusten, maar geen lasten. Aan de voorzijde heb je eigenlijk helemaal geen overburen die naar binnen kijken. De straat is nu nog een doorgaande route, maar daar komt snel verandering in. Dan kunnen er alleen nog fietsers doorheen en woon je dus eigenlijk in een hofje met een overschot aan parkeerplaatsen.

Je woont bovendien op een mooie plek in Waalwijk. Je hebt de sportvelden op twee keer struikelen, supermarkt en scholen in de buurt en zelfs het centrum van Waalwijk en het Lido op loopafstand. Wel de lusten van alles bij de hand hebben dus, maar dan zonder de lasten van drukte die je daar vaak bij krijgt. Ideaal.

Klaar voor de toekomst

395.000 euro. Dat is de vraagprijs voor Dr. de Visserstraat 4 in Waalwijk. Voor het lekkere gevoel van in een gespreid bedje vallen. Voor de ruimte hebben om te doen wat je wilt en de rust om niets te hoeven laten. Ga snel eens kijken. Neem dat moment aan de eettafel en je voelt je vast direct al helemaal thuis en weet je dat je hier allemaal hebt. Helemaal klaar bent voor de toekomst. Veel plezier!

Algemeen:

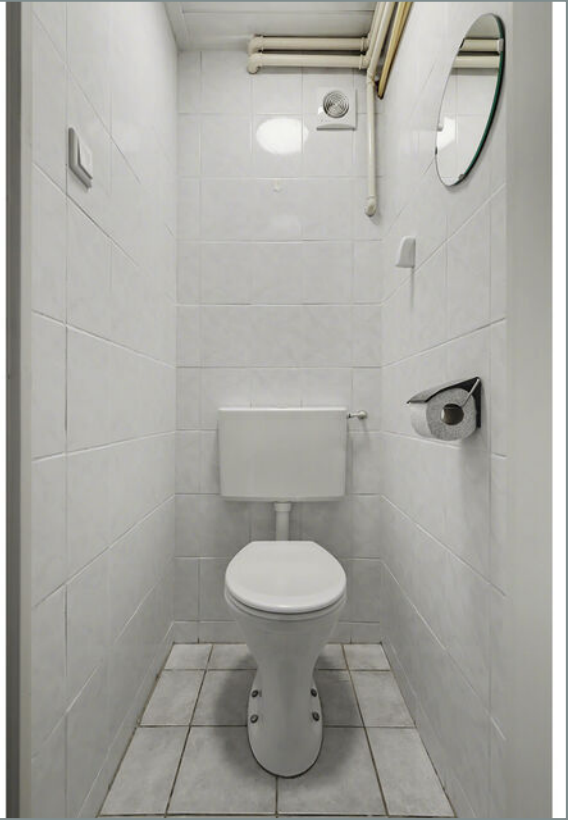
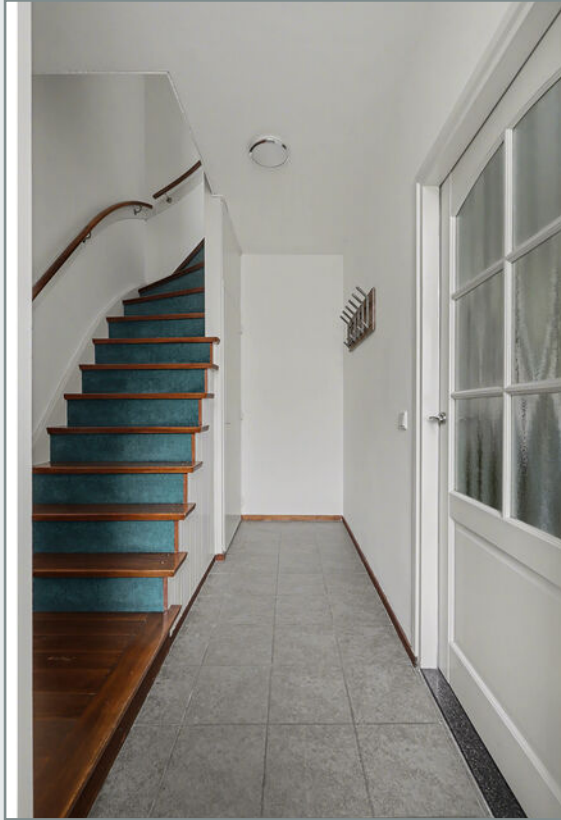
- De woning is voorzien van vier slaapkamers;
- In 2024 is het dak gerenoveerd en zijn de pannen vernieuwd;
- In 2024 is de vaatwasser vernieuwd en in 2023 de koelkast;
- De woning is verduurzaamd en o.a. voorzien van triple glas en kunststof kozijnen;
- Voorzien van negen zonnepanelen uit 2024 (garantie tot 2049);
- Nette achtertuin met volop privacy;
- In 2024 zijn er twee nieuwe Velux dakramen geplaatst;
- In 2023 zijn de voor- en achterdeur geschilderd. De kunststof kozijnen zijn in 2024 geplaatst met HR +++ glas.
- Recent is er een nieuw energielabel opgesteld, het betreft een label A welke geldig is tot 2036;
- De straat is recent opnieuw ingericht en er is altijd volop parkeergelegenheid;
- Aanvaarding in onderling overleg.

Wil je deze zeer goed onderhouden woning bezichtigen of heb je vragen? Contact ons kantoor in Waalwijk.

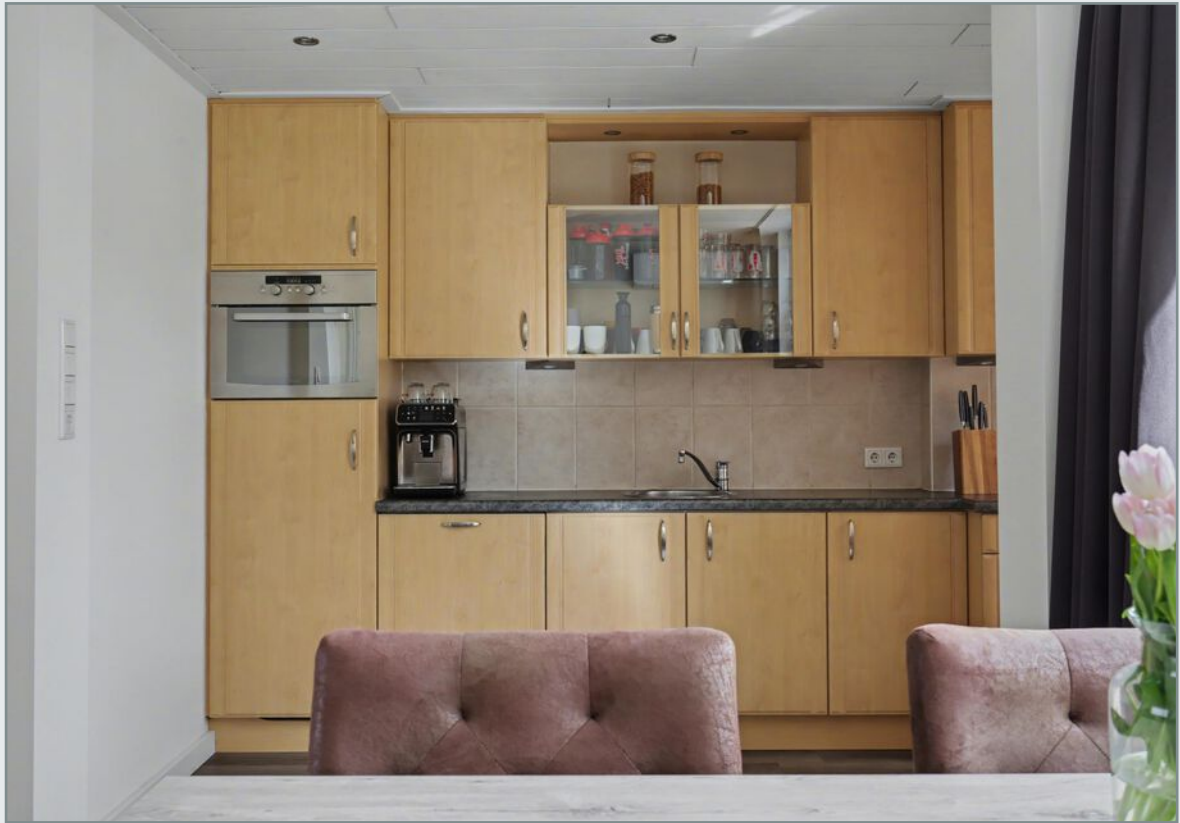


















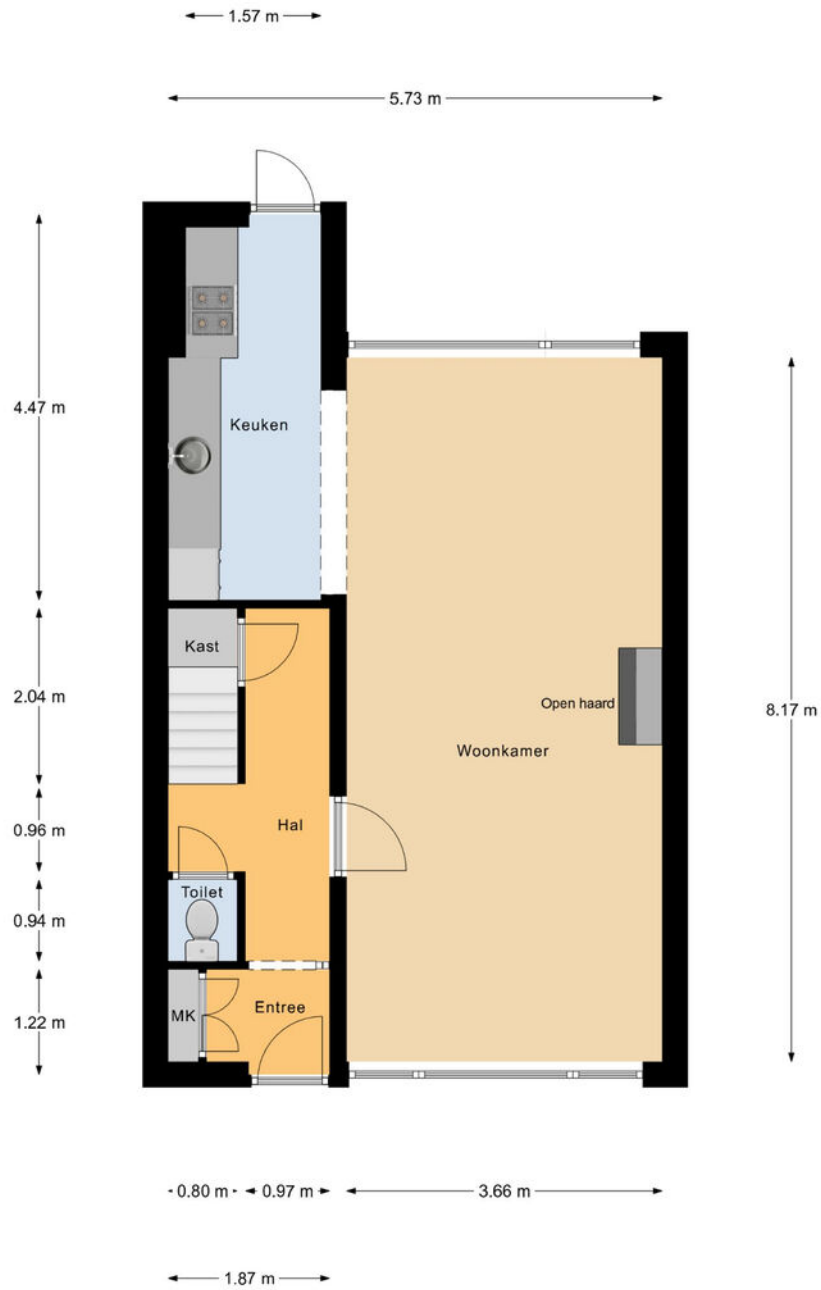








Plattegrond



Begane Grond



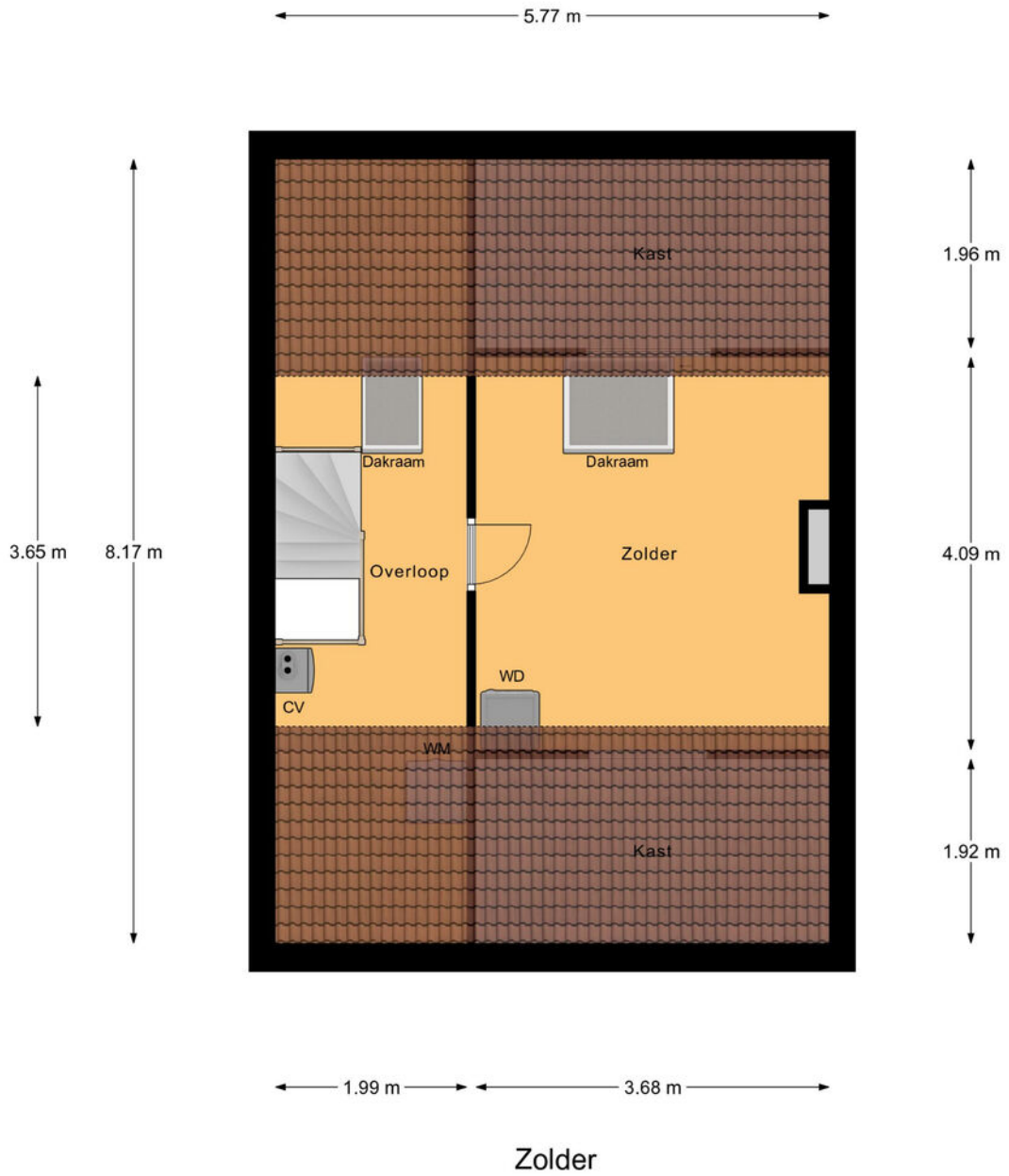
Plattegrond



1e Verdieping



Plattegrond



Plattegrond

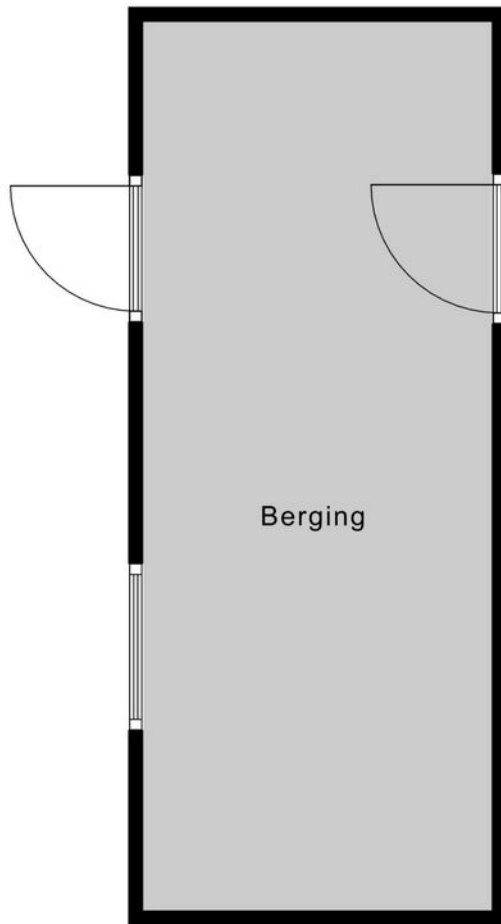


Begane Grond Tuin



Plattegrond

← 2.31 m →



5.89 m

Berging




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dr. de visserstraat



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 603</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---

Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	F / 603
Oppervlakte	117 m ²
Soort	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'





ALLROUND MAKELAARDIJ



Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

0416-666696

