

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

MOLENSTRAAT 16

WAALWIJK



Vraagprijs € 279.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 279.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1955
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dubbel glas (beneden)

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	84 m ²
Inhoud	303 m ³
Perceeloppervlakte	170 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4

Energieverbruik

Energie label	E
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2010
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	zuid
---------	------



Aan een gewilde woonstraat, in de populaire wijk Besoyen, ligt deze deels uitgebouwde woning met drie slaapkamers, 18 meter diepe achtertuin op het zonnige zuiden en vrij uitzicht op een brede groenstrook met speelveld.

Misschien zoek je je eerste eigen huis. Of juist naar een woning waar je jezelf een mooie nieuwe kans geeft. Boven alles zoek je natuurlijk een nieuw thuis, de plek waar je je direct op je gemak voelt. Waar je kunt doen en laten wat je wilt en alles bij de hand hebt. Je treft het, want het kan nu. Allemaal. Molenstraat 16 in Waalwijk staat te koop. De woning is het thuis dat moeiteloos bij je past. Je hebt er alles voor een lekker en zorgeloos leven. Vooral ook omdat het op precies de juiste plek staat.

De huidige eigenaar woont al 27 jaar in haar huis. Nu is ze klaar voor een volgende stap. "Ik woon hier natuurlijk niet voor niets al zo lang. Mijn huis is echt mijn thuis. Ik ben hier graag en vind de straat en de buurt heel erg fijn. Het is hier lekker rustig en ik heb meer dan voldoende plek in huis. Ondanks het feit dat ik het nog steeds naar mijn zin heb, ga ik nu toch. Om gelijkvloers te gaan wonen." Een nieuw avontuur dus. Jij ziet je kans nu vast. Je eigen huis! En wat voor een huis. Het enige dat je even snel moet doen, is in actie komen. Voordat iemand anders het doet.

Nog meer dan je zou vermoeden

Thuis kun je lekker je gang gaan. Dat is hier ook zeker het geval. De woning is nog ruimer dan je zou vermoeden wanneer je op straat naar de voorzijde kijkt. In de woonkamer en de keuken heb je de ruimte om fijn samen te zijn. Om samen met een flink gezelschap te dineren of borrelen. Maar ook om gewoon relaxed en rustig op de bank te hangen en even te genieten van het Grote Niets. Op de bovenverdiepingen heb je de ruimte om je terug te trekken als je dat wilt. De woning heeft drie slaapkamers. Zo heb je voor iedereen ook een fijne eigen plek. Gezellig samen of even alleen. In een echt thuis heb je balans tussen die twee.

En wie weet wil je in de toekomst nóg meer thuis. Ook dat hoeft geen enkel probleem te zijn. "De meeste burens hebben de woonkamer over de volledige breedte uitgebouwd. Ik had die ruimte niet nodig, maar je zou er nog behoorlijk wat mee kunnen winnen. En de tuin is toch meer dan groot genoeg om dat stuk niet te hoeven missen." Kansen dus. Zo kan je nieuwe thuis dus ook nog met je meegroeien.

Vanzelfsprekende gezelligheid

Je hebt natuurlijk ruimte nodig om te kunnen doen wat je wilt doen. Maar je zoekt meer dan alleen dat. De juiste sfeer, bijvoorbeeld. Ga tijdens de bezichtiging gewoon eens op de bank zitten en kijk eens rustig om je heen. Dan kun je eigenlijk niet anders dan je direct op je gemak voelen. Je kijkt lekker door het raam naar de tuin en ziet hoe je een lekkere plek hebt om de boel gewoon de boel te laten. Aan de voorzijde heb je een



fantastisch uitzicht over veel groen. En wellicht kun je je meteen even een voorstelling maken bij wat die aanbouw voor je zou doen. Extra ruimte, een schuifpui...mooi toch?

Alles in huis is keurig onderhouden, dus zorgen hoeft je je niet te maken. Wellicht wil je gaan schilderen om alles naar nieuwe verf te laten ruiken. Gekker hoeft het niet als je niet wilt. Je voelt je vast direct thuis. Als je toch op de bank zit, dan wil je wellicht meteen al samen een lijstje maken met de mensen die je gaat uitnodigen voor de house warming.

Precies de juiste plek

Locatie is alles. Iedere makelaar zal het je zo vaak mogelijk willen vertellen. Weinig makelaars kunnen je een locatie zoals deze bieden. Midden in het gezellige Besoyen, in een straat waar je overburen nooit meer terugkijken en met heel veel groen. "Het is hier lekker rustig en vooral erg gemoedelijk. Mensen gaan fijn met elkaar om. Wanneer de school begint of uit is, zie ik mensen langslopen. Verder is het meestal erg rustig." Dat dus. En toch heb je alle voorzieningen bij de hand en woon je op loopafstand van het centrum. Ook in je ruime en diepe achtertuin op het zuiden zit je prinsheerlijk. Altijd een plek in de zon of de schaduw en niemand die je lastig valt. Echt thuis zijn dus, op precies de juiste plek.

Rennen!

279.000 euro. Dat is de vraagprijs voor je eerste eigen huis. Of voor de plek waar je jezelf een mooie nieuwe kans geeft. Voor Molenstraat 16 in Waalwijk. Voor ruimte en ruimte voor nog meer. Voor een heerlijk gevoel van vrijheid. Ga vooral eens kijken. Die ene bezichtiging geeft je de wetenschap dat dit het huis is waar je het leven leidt zoals je dat voor jezelf ziet. Tijdens dat moment op de bank weet je dat dit huis het thuis is waar jij heel erg trots op bent en dat je graag deelt met je vrienden en familie. Je weet dan vast ook dat je ongetwijfeld niet de enige kaper op de kust bent. Een beetje doorpakken dus. Veel plezier!

Algemeen:

- De woning is deels uitgebouwd;
- Uitzicht op een groenstrook met speelveld;
- Keuken is vernieuwd in 2015;
- Plafond van de woonkamer is gestuukt;
- Zeer verzorgde en diepe achtertuin van 18,91 x 5,92m op het zonnige zuiden;
- Woning is gedeeltelijk voorzien van dubbel glas;
- Voorzien van drie slaapkamers;
- Gelegen nabij het centrum en een goed aangeschreven basisschool met kinderopvang;
- CV-ketel is in eigendom en uit 2010;
- Aanvaarding op korte termijn is mogelijk.



































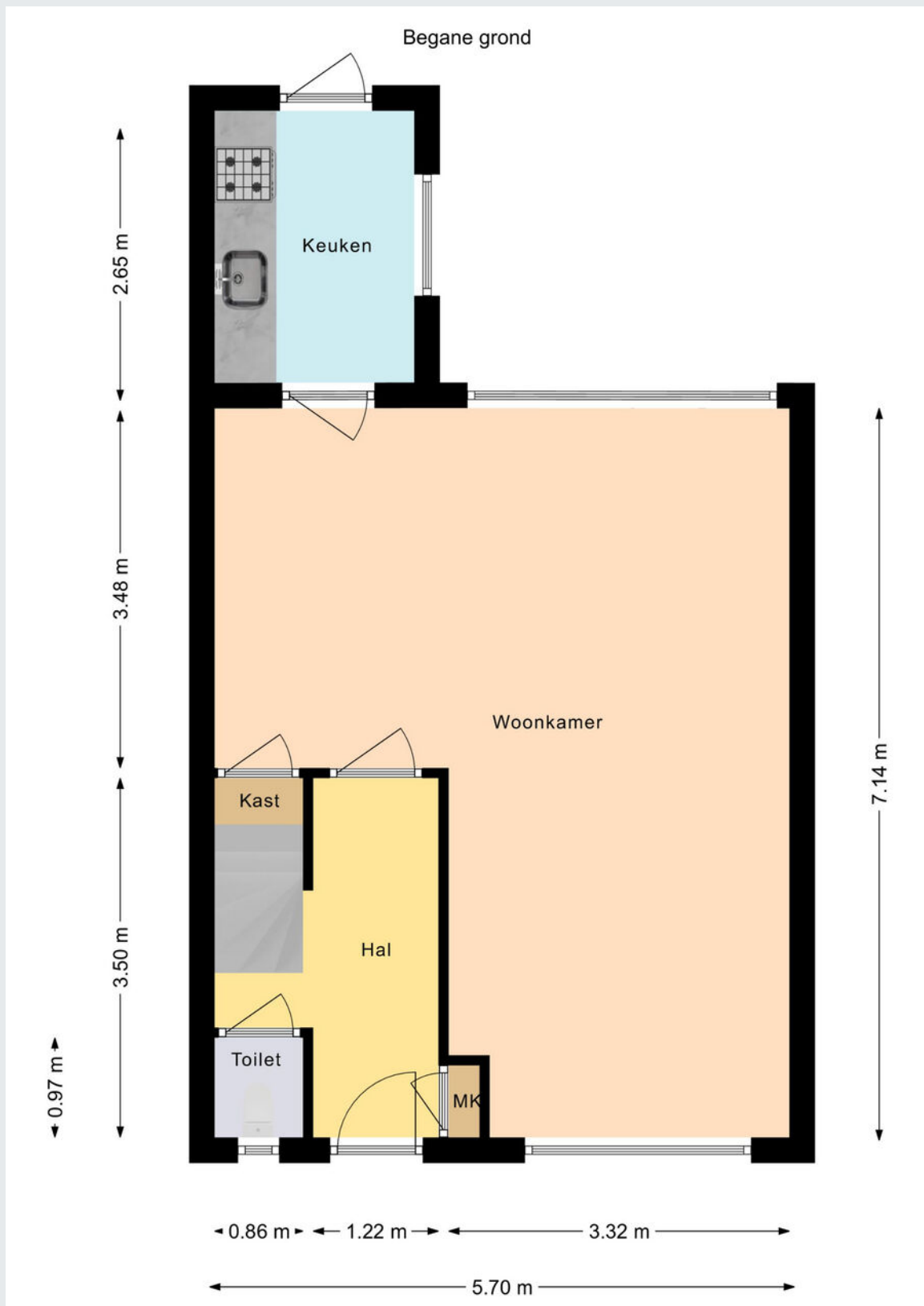






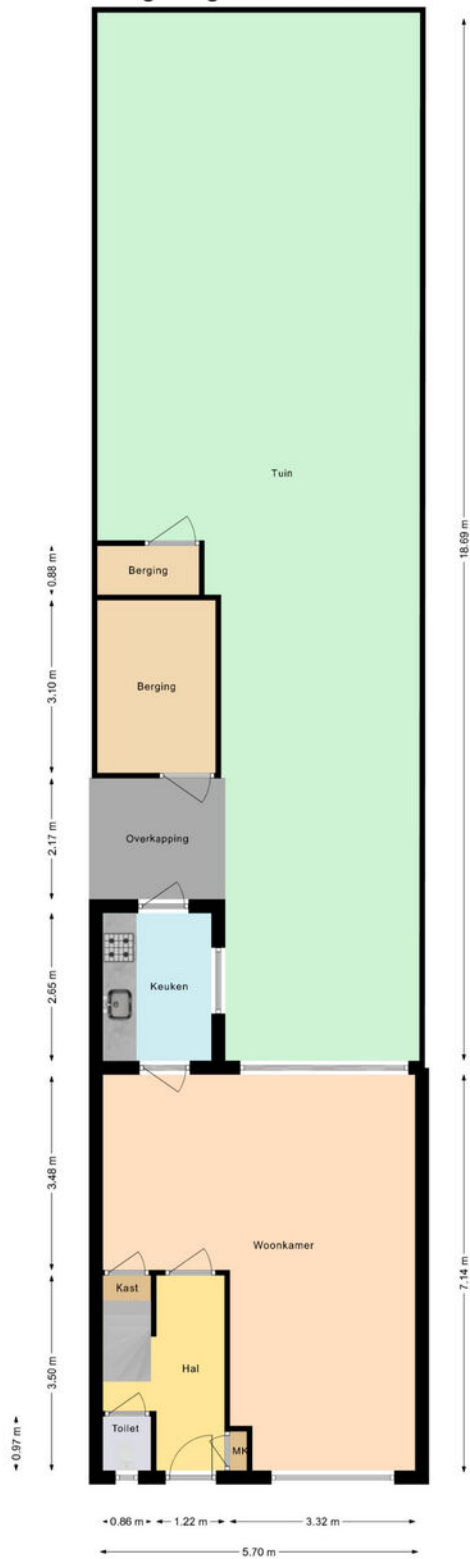


Plattegrond

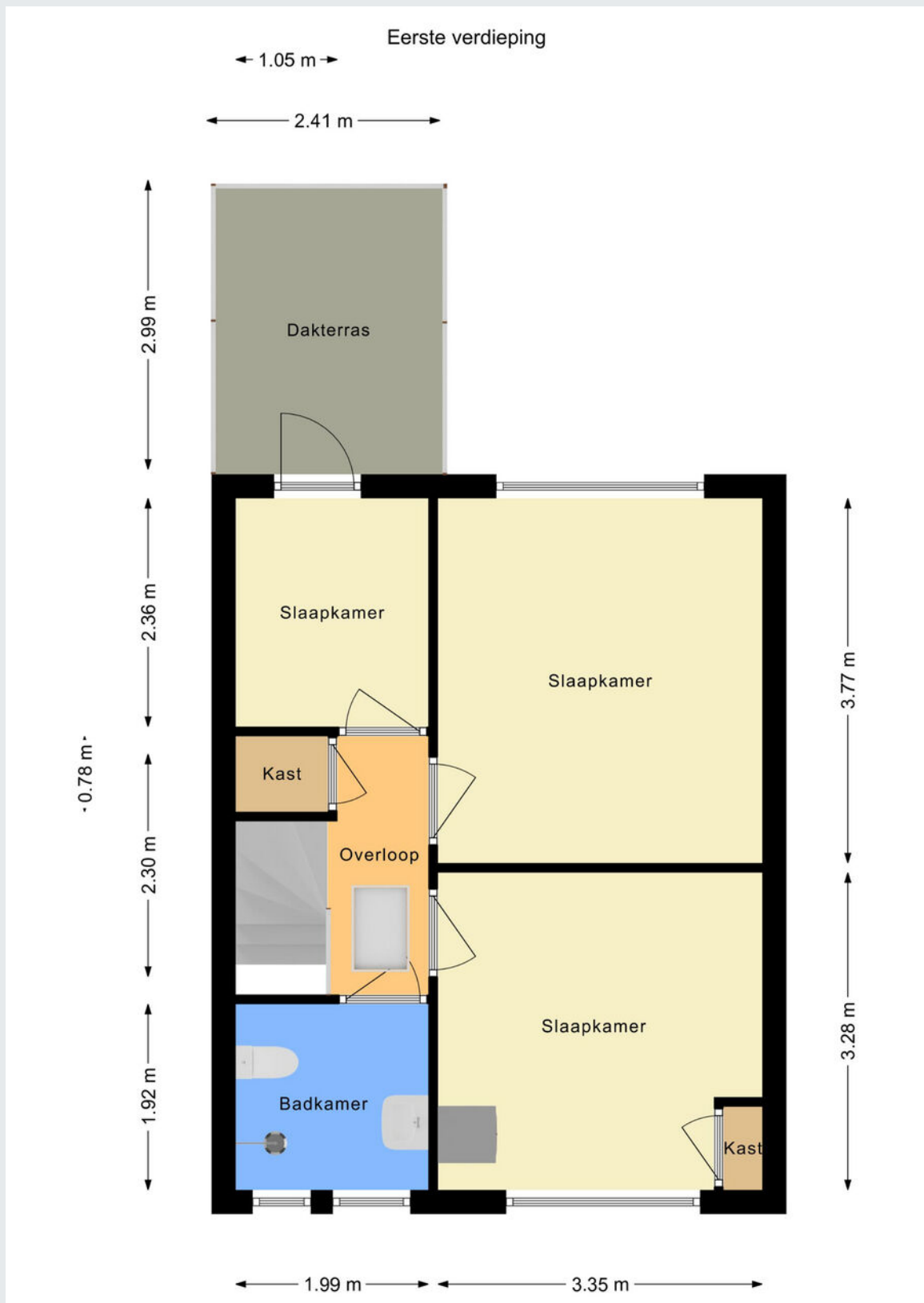


Plattegrond

Begane grond met tuin

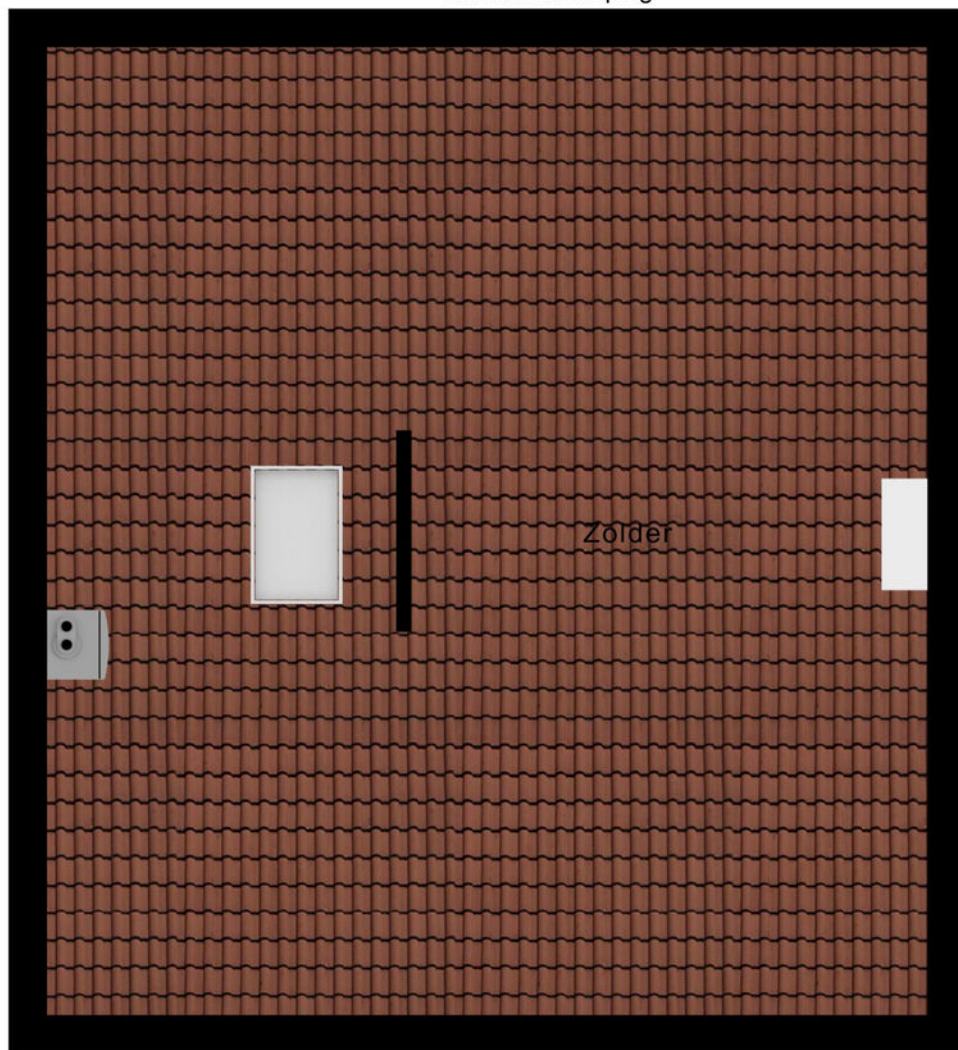


Plattegrond



Plattegrond

Tweede verdieping

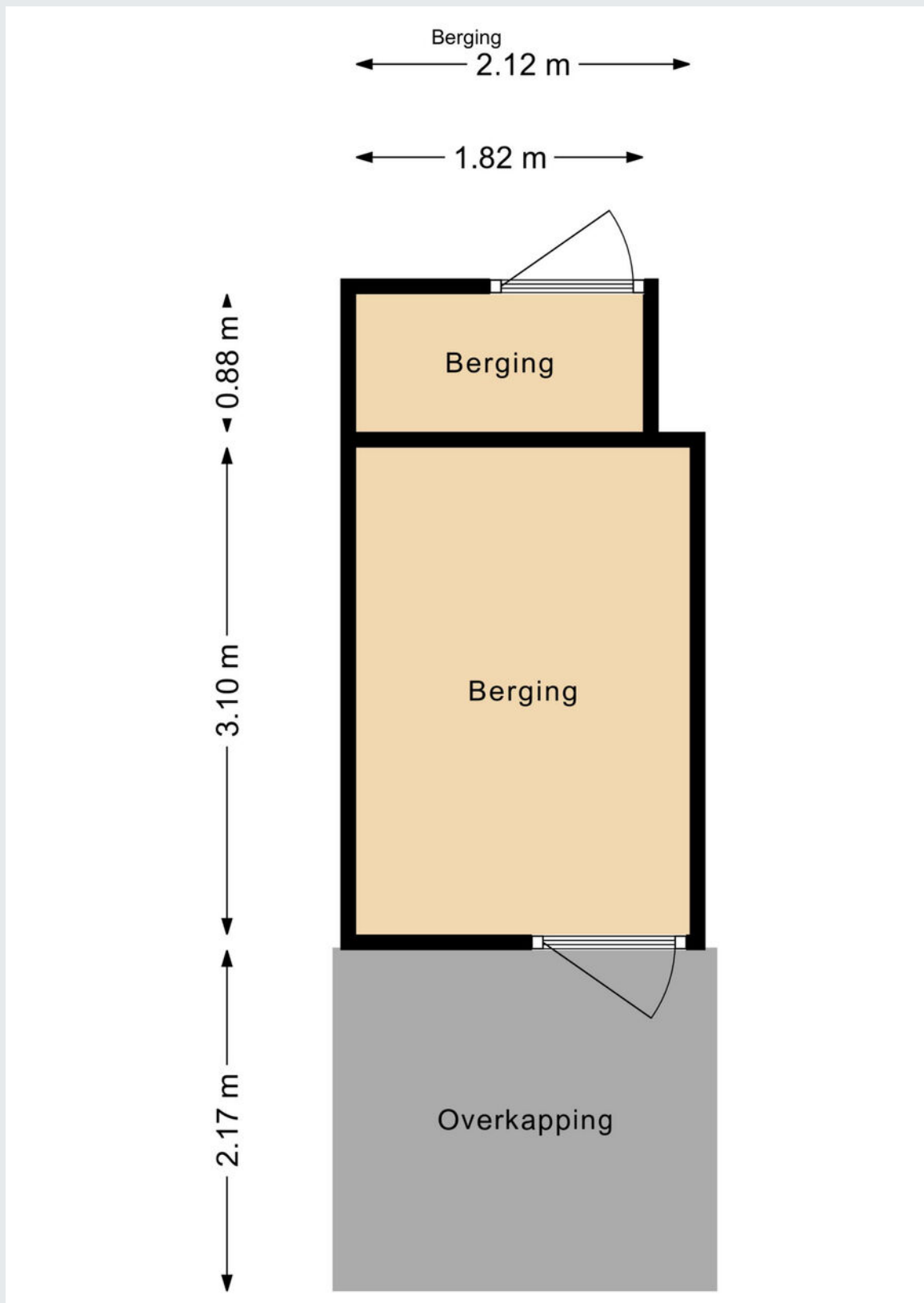


6.27 m

5.70 m



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Waalwijk	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1140
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	D / 1140
Oppervlakte	170 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 hypotheeken, 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

