

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

STATIONSSTRAAT 79 A

WAALWIJK



Vraagprijs € 339.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 339.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	appartement
Woonlagen	4
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1933
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking
Type dak	Plat dak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	122 m ²
Inhoud	418 m ³
Perceeloppervlakte	0 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	6

Energieverbruik

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

CV ketel

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

Terras

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



Royale, moderne en instapklare bovenwoning (twee verdiepingen) voorzien van maar liefst vier slaapkamers, privacy vol dakterras, eigen berging, veel lichtinval en acht zonnepanelen in het centrum van Waalwijk.

Lekker comfortabel en vrij wonen in de buurt van alles. Echt thuiskomen en je nergens druk over hoeven maken. Dat zijn ongetwijfeld belangrijke punten wanneer je denkt aan je nieuwe woning. Stationsstraat 79a in Waalwijk staat nu te koop. Dat mag nieuws heten, want het is bij uitstek de plek waar je weet dat je het helemaal voor elkaar hebt. Waar je thuis komt en al je zorgen moeiteloos van je af laat glijden. De bovenwoning heeft een aantal fraaie verrassingen en je hoeft zo goed als niets te doen om te kunnen verhuizen. Een buitenkansje!

Geen concessies

De woning boven de kledingreparatiewinkel geeft je de ruimte om zonder concessies je gang te gaan.

Je hebt geen enkele fantasie nodig om te zien hoe de woonkamer je de plek geeft waar je lekker samen kunt zijn. Waar je bovendien een flink gezelschap aan bezoek kunt entertainen. Ga tijdens je bezichtiging eens rustig in de woonkamer staan met je gezicht naar de ramen toe. Het licht dat door de grote glaspartij naar binnen komt, laat het alleen nog maar ruimer lijken. Beeld je eens in hoe jij hier zit. Lekker rustig op de bank met een serietje. Of tijdens een borrel of diner met vrienden. De lichten van de stad die door het raam binnen vallen...fantastisch, toch? Ruimte om te genieten, met de fijne keuken om de randvoorwaarden in te bereiden.

Uiteraard wil je ook een plek hebben om je terug te trekken. Om ook op een andere manier tot rust te komen. Daarvoor heb je de vier slaapkamers op de bovenverdieping, waarin je ook weer alles hebt om je nergens druk om te hoeven maken.

Snel thuis

Wellicht heb je helemaal geen zin om te klussen voordat je gaat verhuizen. Goed nieuws: dat is ook helemaal niet nodig als dit je nieuwe thuis is. Super handig als iemand anders al het werk al voor je heeft gedaan. Zet je meubels en andere spullen binnen en wellicht voel je je dan al direct helemaal op je plek. Dan weet je vast ook meteen dat je het helemaal voor elkaar hebt.

In vijf seconden van stad naar rust

Gemak dient de mens. Ook in je nieuwe thuis. Ook daarom schiet je hier in de roos. Je woont namelijk midden in het centrum van Waalwijk, tussen en boven de winkels. Je woont vlak bij alle dingen die leuk en handig zijn in de stad. Toch woon je ook een beetje in de luwte. Op je dakterras aan de achterzijde van het pand ontsnap je aan de mensen en het geluid van de straat. Wat je er wel hebt, is een weldadig zicht over de stad en een



fijne plek in de zon. In vijf seconden van stad naar rust. Prinsheerlijk genieten.

Het thuis waarover je niet durfde te dromen

Stationsstraat 79a in Waalwijk staat te koop. De vraagprijs is 339.000 euro. Voor dat bedrag koop je een meer dan geweldige bovenwoning. Je koopt rust en vrijheid op een super centrale locatie. Je koopt de ruimte om te doen wat je wilt en de privacy om niets te hoeven laten. Ga gewoon snel kijken. De bezichtiging laat je zien dat je deze woning in een handomdraai maakt tot het thuis waarover je tot vandaag misschien niet eens durfde te dromen. Dat dit de plek is waar je iedere dag graag bent en vol trots je bezoek ontvangt. Waar het lekkere leven een vanzelfsprekendheid is. Veel plezier!

Algemeen:

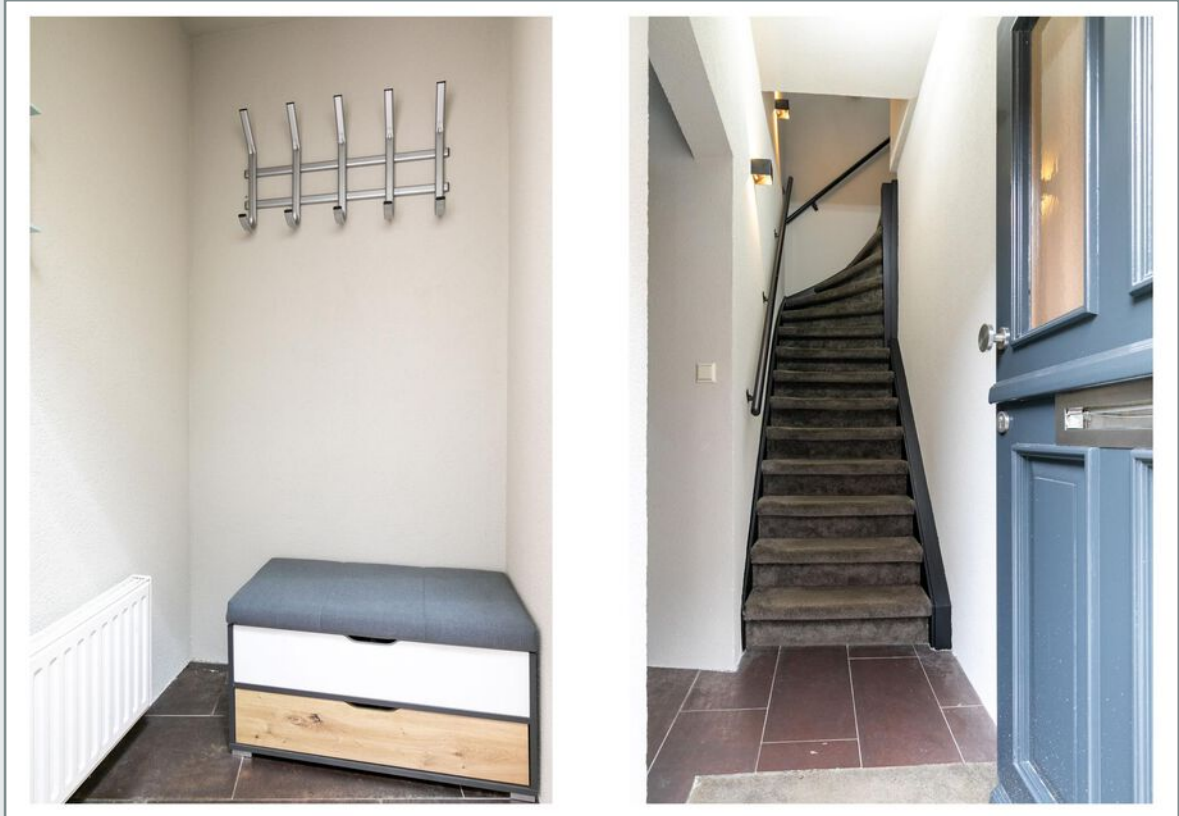
- De bovenwoning is voorzien van maar liefst vier slaapkamers, een berging op de begane grond, een dakterras, een ruimte living met hoge plafonds en veel lichtinval;
- De badkamer is voorzien van een ligbad en aparte douche;
- Voorzien van acht zonnepanelen;
- Schilderwerk buitenzijde is in 2023 uitgevoerd;
- De keuken is nieuw, modern en voorzien van alle denkbare apparatuur en in 2023 geplaatst;
- Het appartement is voorzien van hoge plafonds en veel natuurlijk lichtinval;
- Voorzien van een definitief en keurig energielabel C (geldig tot 2034);
- Je kunt een parkeeronthefing aanvragen bij de gemeente Waalwijk, dit kost €108 per jaar;
- De maandelijkse VvE bijdrage is €83,-.

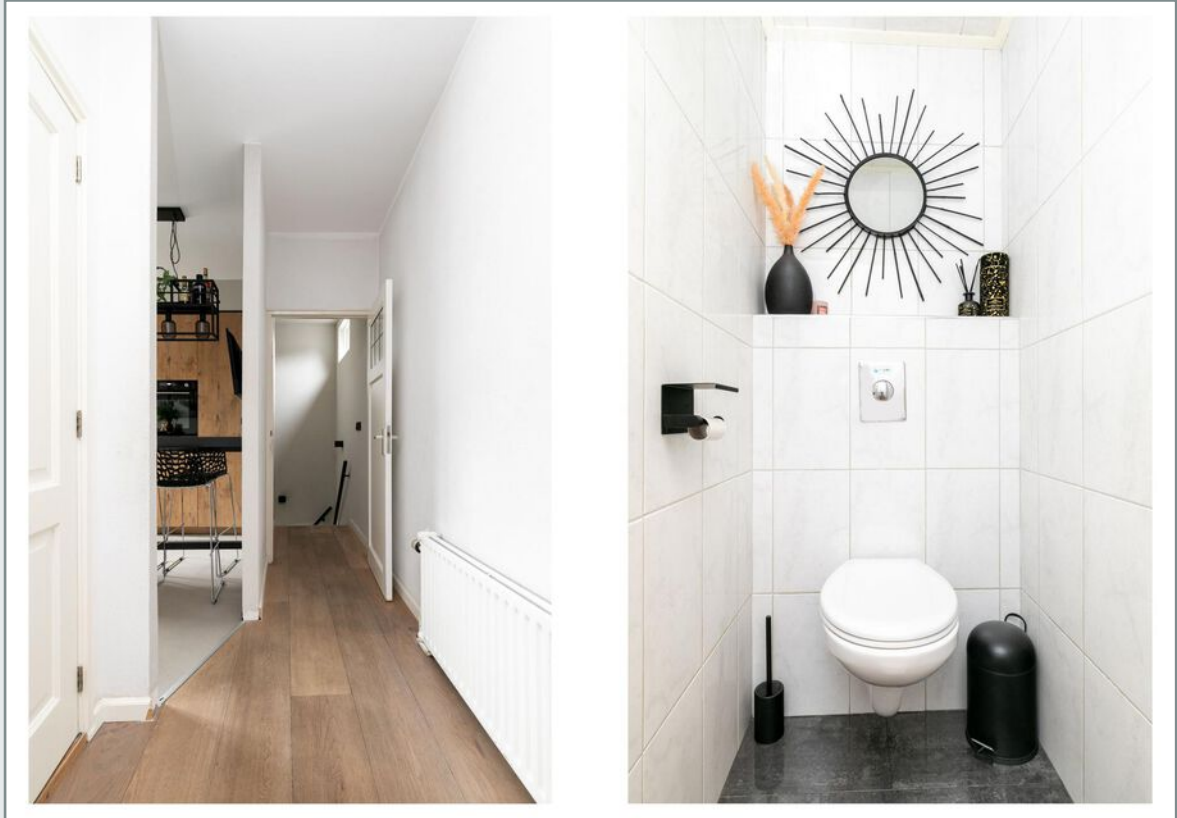
Wil jij deze nette bovenwoning bezichtigen of heb je vragen? Neem dan contact op met ons kantoor in Waalwijk.















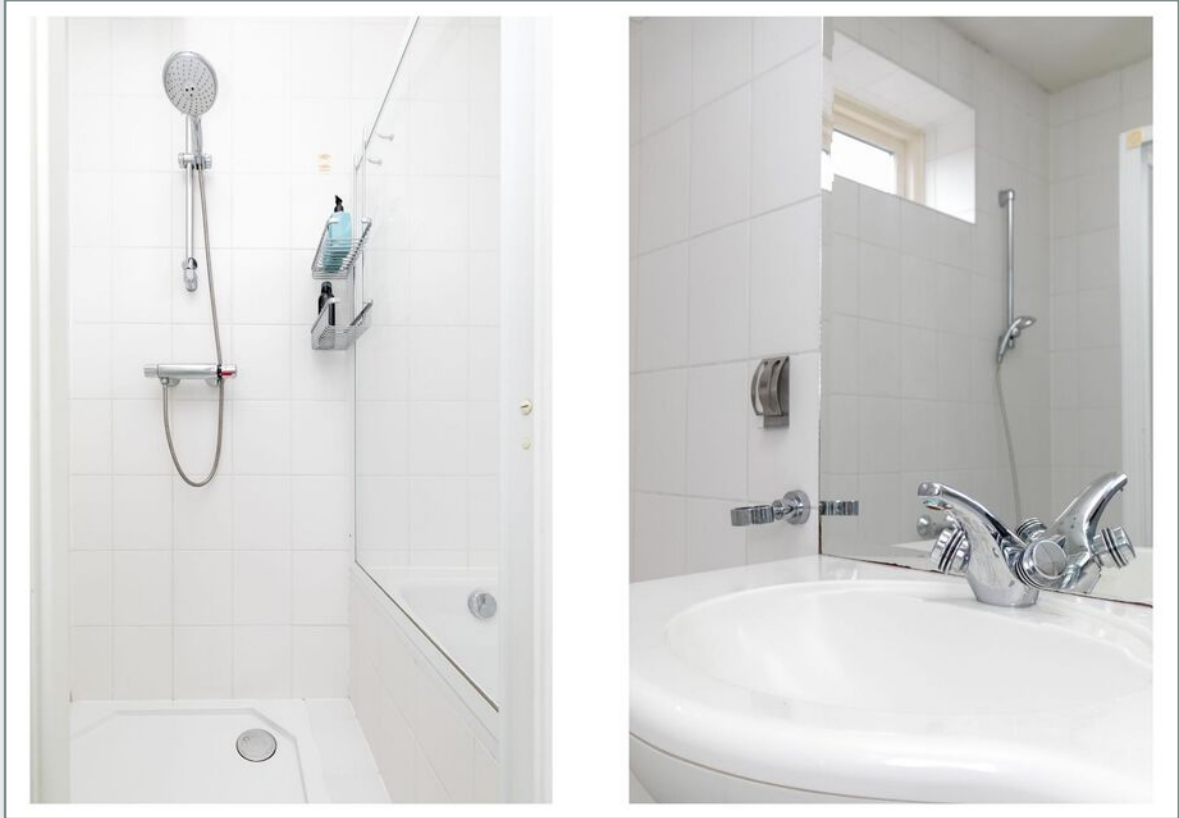






















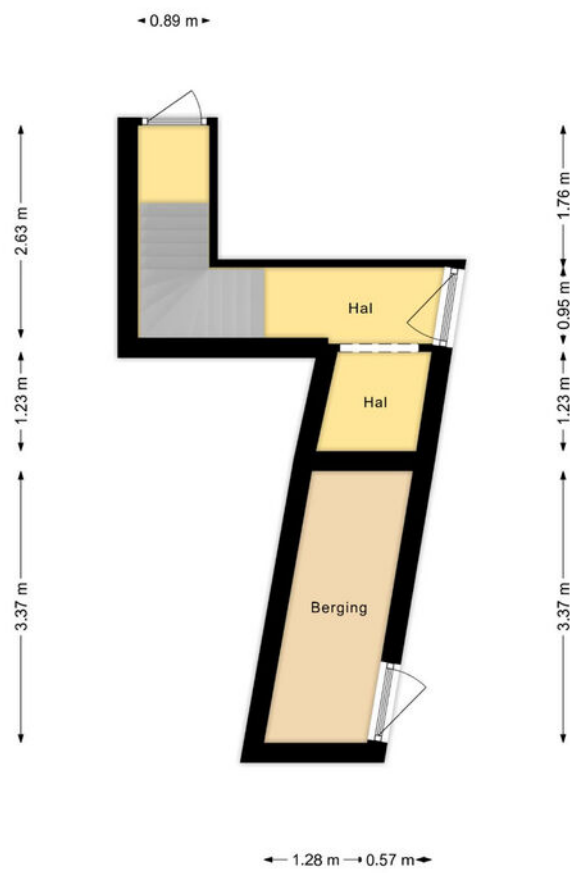




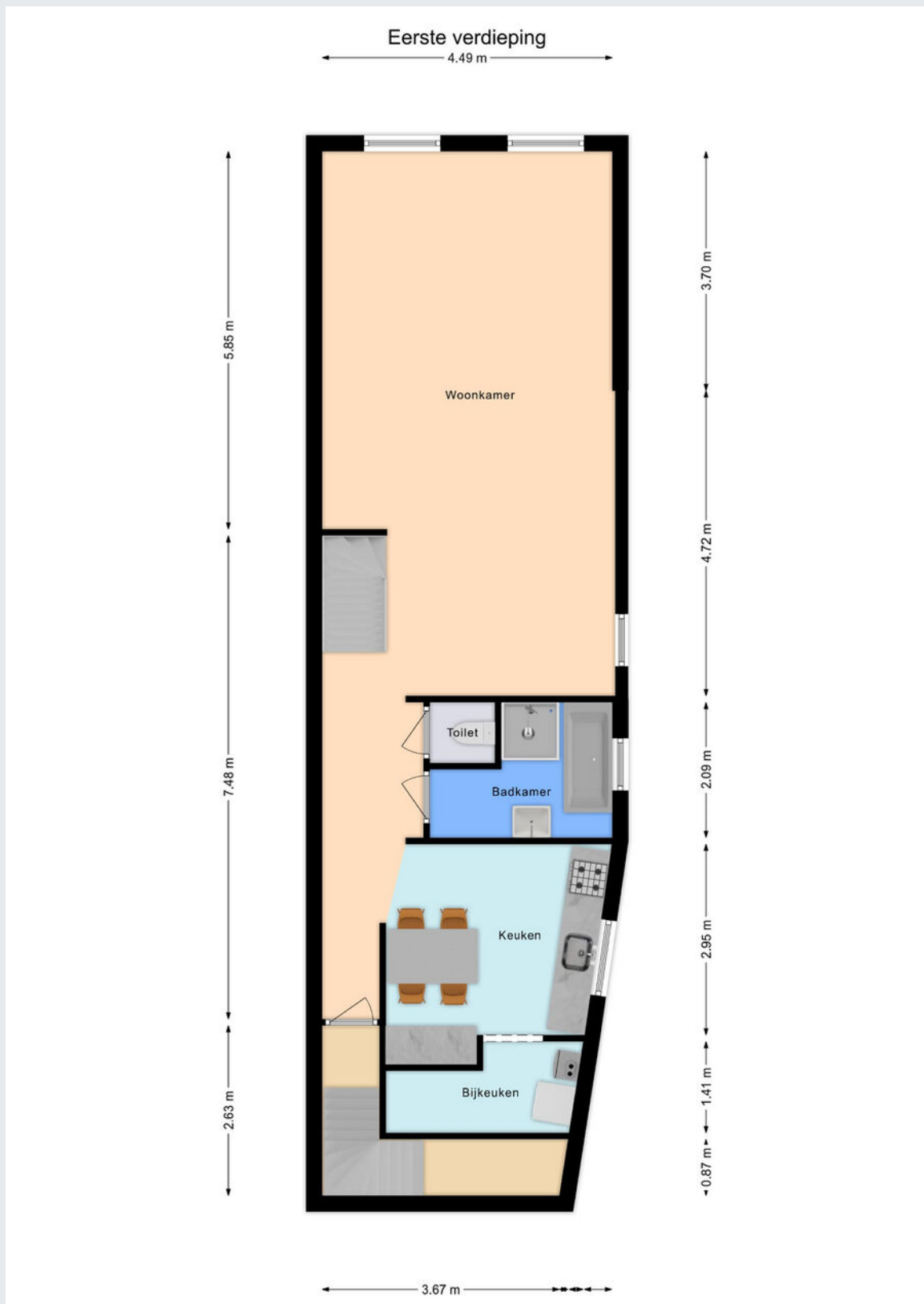




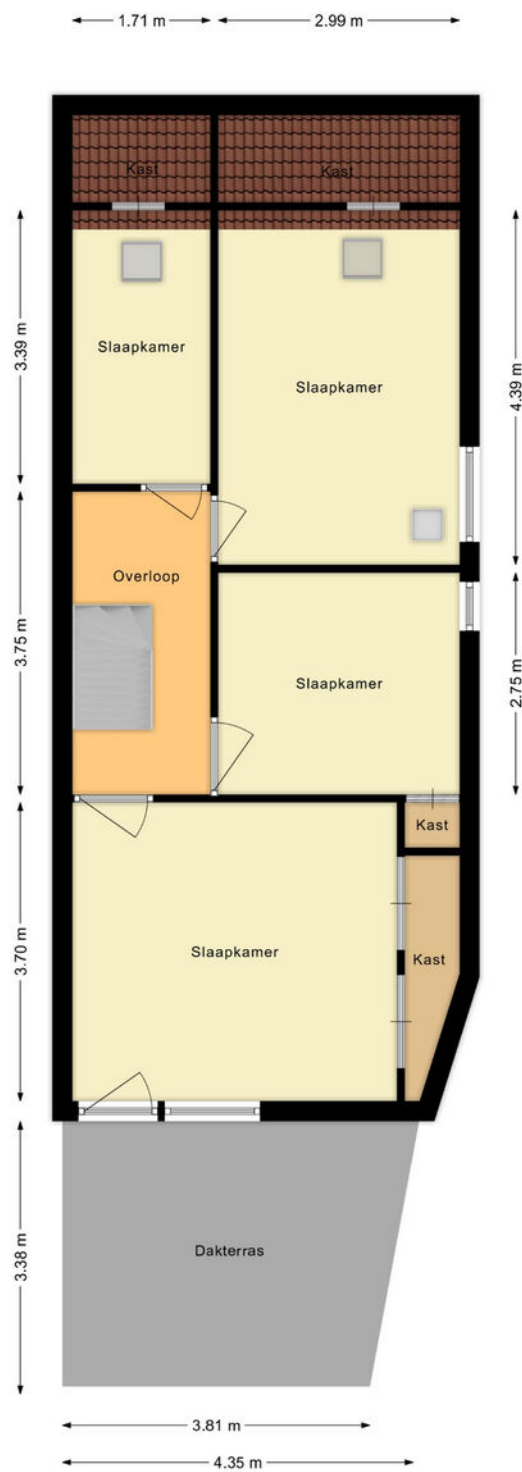
Begane grond



Plattegrond



Tweede verdieping


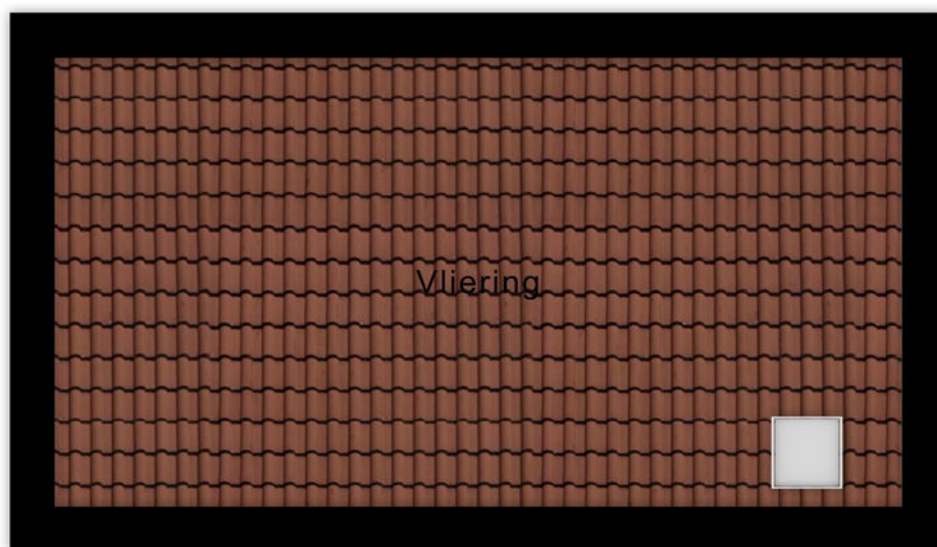


Plattegrond

Vliering
4.72 m

A horizontal dimension line with arrows at both ends, indicating a width of 4.72 m.

2.51 m

A vertical dimension line with arrows at both ends, indicating a height of 2.51 m.

Vliering




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk Sectie D Perceel 1993</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---

Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	D / 4275
Oppervlakte	0 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

