

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

HET FORT 104

WAALWIJK



Vraagprijs € 472.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl
waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 472.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2009
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking
Type dak	Plat dak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	155 m ²
Inhoud	538 m ³
Perceeloppervlakte	145 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	5
Aantal kamers	6

Energieverbruik

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

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2021
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	west
---------	------



Royale, jonge en energiezuinige twee-onder-een-kapwoning voorzien van maar liefst vijf slaapkamers, airconditioning, brede privacyvolle tuin op het westen en voldoende parkeermogelijkheid gelegen in een rustig en vooral groen deel van Landgoed Driessen.

Zodra je de drempel van je voordeur overloopt, wil je het gevoel hebben dat alles klopt, dat je optimaal kunt genieten en je helemaal thuis kunt voelen. Dat alle seinen van je wensen op groen staan. En al die dingen natuurlijk het liefst op een mooie locatie. Dat kan nu, want Het Fort 104 in Waalwijk staat te koop. De woning is nog ruimer dan je in eerste instantie al zou denken en je hoeft zo goed als niets te doen om je er echt thuis te voelen.

Ruimte om je niet druk te hoeven maken

Je nergens druk over hoeven maken betekent natuurlijk dat je de ruimte hebt om je gang te gaan. Dat je geen concessies hoeft te doen. Precies dat vind je hier. Kijk eens naar de grote vierkante woonkamer, waar je je meubels in verschillende opstellingen kunt neerzetten. Je zou iedere week een nieuwe indeling kunnen maken als je wilt, zodat je steeds weer een heel nieuw thuis hebt. Wat blijft, is de sfeer. Die is, mede door het groen buiten en de fijne open keuken met het kookeiland, fantastisch. Je hebt vast geen enkele moeite om te zien hoe dit de ruimte is waar jij met je gezin herinneringen deelt en nieuwe maakt. Echte gezelligheid.

Je hebt op gezette tijden natuurlijk ook een moment voor jezelf nodig. Ook al geen enkel probleem. Vier slaapkamers heeft je nieuwe thuis, verdeeld over twee verdiepingen. De grootste draagt met gemak het stempel 'royaal'. Symbool voor je nergens druk over hoeven maken zijn ook de fraaie badkamer met de enorme inloopdouche, de aparte waskamer en het dakterras van waaruit je de hele buurt kunt overzien. Pure luxe.

Moeiteloos thuis

Het kan je niet veel inbeeldingsvermogen kosten om te zien hoe je je hier direct op je plek voelt. Nog mooier: je hoeft zo goed als niets te doen om te kunnen verhuizen, want alles is keurig afgewerkt en netjes onderhouden. Zo kun je je concentreren op dat waar het uiteindelijk om draait: dat je je thuis maakt van het huis. Zet je spulletjes binnen, schop je schoenen uit, laat jezelf op de bank vallen en het voelt vast alsof je nooit ergens anders hebt gewoond. Dan zet je de deur naar de tuin open of ga je lekker op het dakterras zitten zolang het weer het nog toelaat. Dan nodig je vrienden uit om te koken en samen te eten en weet je dat je het helemaal voor elkaar hebt.

Neem tijdens je bezichtiging een moment om alles te laten bezinken en bekijken. Ga vooral in de brede vensterbank aan de voorzijde zitten, kijk eens goed om je heen en beeld je dan eens in hoe je hier geniet van de ochtendzon met de krant en een kopje koffie. Heerlijk toch? Op dat moment weet je vast ook dat dit thuis de voltreffer is waarop



je hoopte.

Alle seinen op genieten

Het lekkere leven leef je uiteraard op de juiste plek. Ook wat dat betreft heb je hier een voltreffer. Prinsheerlijk. Dat woord dekt de lading het beste. Je woont heerlijk vrij met aan de voorkant een muur van groen zonder overburen en aan de achterzijde heb je ook geen burens, maar wel een fantastische plek voor je kinderen om op te groeien. Autoluw, ruim, veilig en met heel veel andere kinderen.

Je eigen tuin is bovendien zo ingericht, dat je optimaal geniet van het zonnige zuidwesten. Alle seinen staan dus op genieten. Het kan niet moeilijk zijn om je tijdens je bezichtiging een beeld te vormen van hoe je hier lekker zit te barbecueën of op een andere manier geniet van vrije momenten. De hoge achtergevel zorgt bovendien voor een wat stads gevoel in je tuin. Maar dan dus zonder inkijk. Ondanks al die rust en vrijheid, ben je op de fiets binnen tien minuten in het centrum van Waalwijk en met je auto rijd je in een paar minuten de N261 of A59 op. Ideaal.

De eerste dag van de rest van je leven

De vraagprijs voor Het Fort 104 in Waalwijk. 472.000 euro. Voor het lekkere gevoel van vrijheid, de ruimte om alles te kunnen doen wat je wilt en een bijzonder eenvoudige verhuizing. Maak snel een afspraak om te gaan kijken en ga tijdens je bezichtiging eens in de brede vensterbank zitten. Dat weet je meteen hoe het voelt om je helemaal nergens meer druk om te hoeven maken. Dan kun je niet anders dan de conclusie trekken dat je hier het thuis hebt gevonden waar je nog jaren heel erg gelukkig bent. Dat je klaar bent voor de eerste dag van de rest van je leven. Veel plezier!

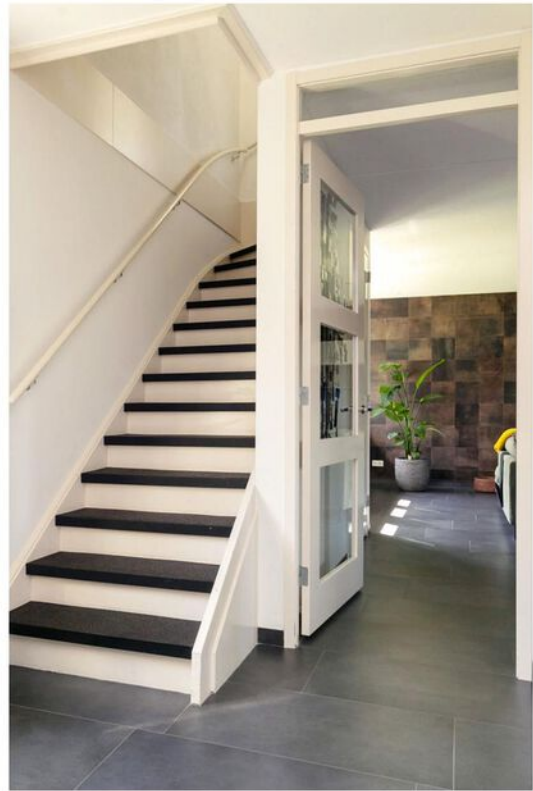
Algemeen:

- De woning is verrassend ruim en voorzien van maar liefst vijf slaapkamers;
- De CV-ketel is in eigendom en uit 2021;
- De woning is voorzien van een definitief en zeer zuinig label (energielabel A);
- De sfeervolle gashaard is uit 2020;
- Het schilderwerk buiten is in 2020 keurig uitgevoerd;
- Aan de voor- en achterzijde heb je vrij en groen uitzicht, op steenworp afstand is een leuk speelplein;
- Voorzien van airconditioning op de tweede verdieping;
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming;
- In de nabije omgeving zijn twee basisscholen, kinderopvang en twee middelbare scholen;
- Voorzien van een achtertuin op het westen én royaal dakterras;
- Aanvaarding in onderling overleg.









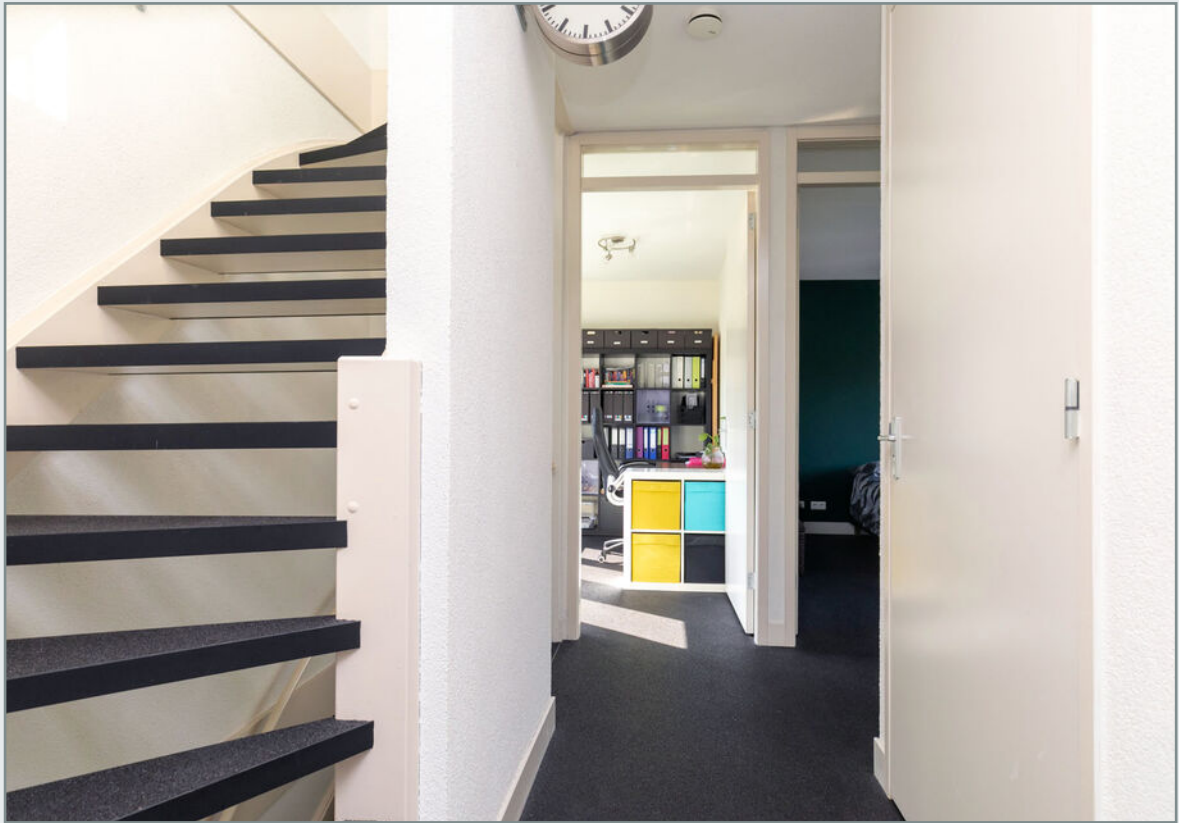




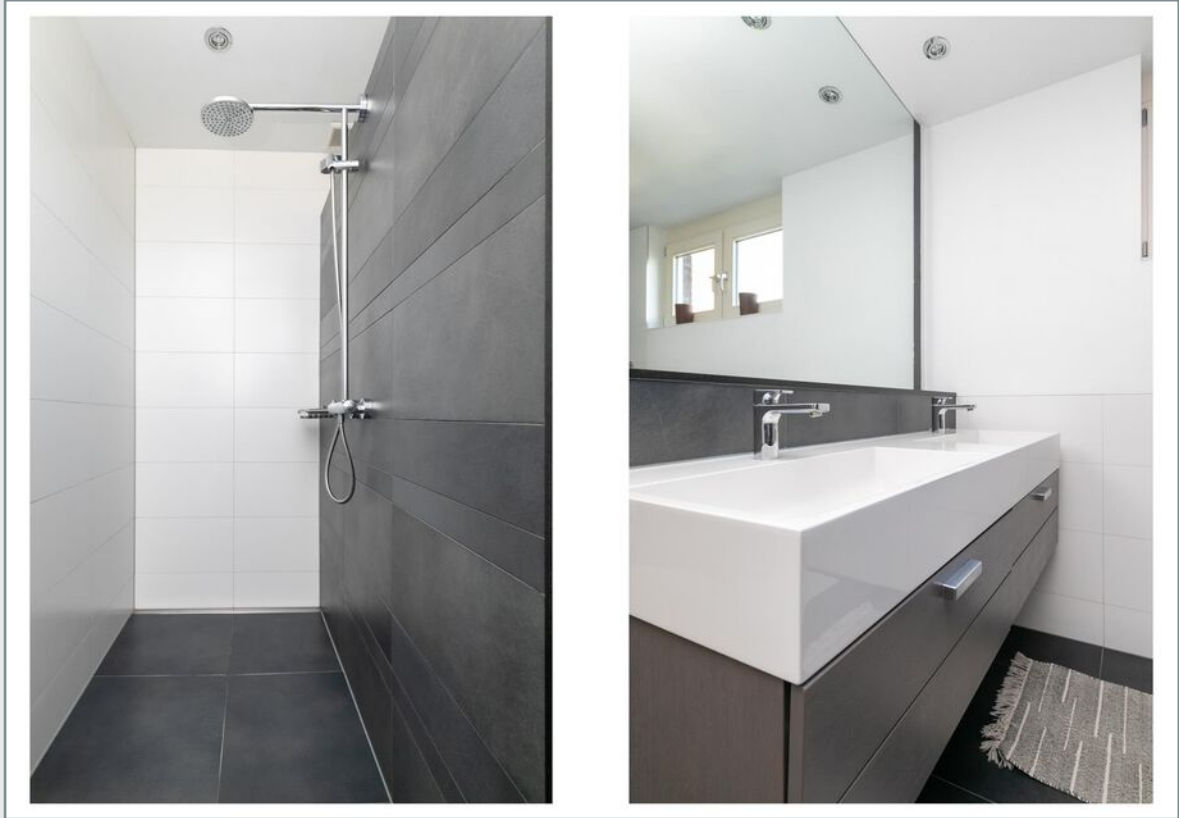


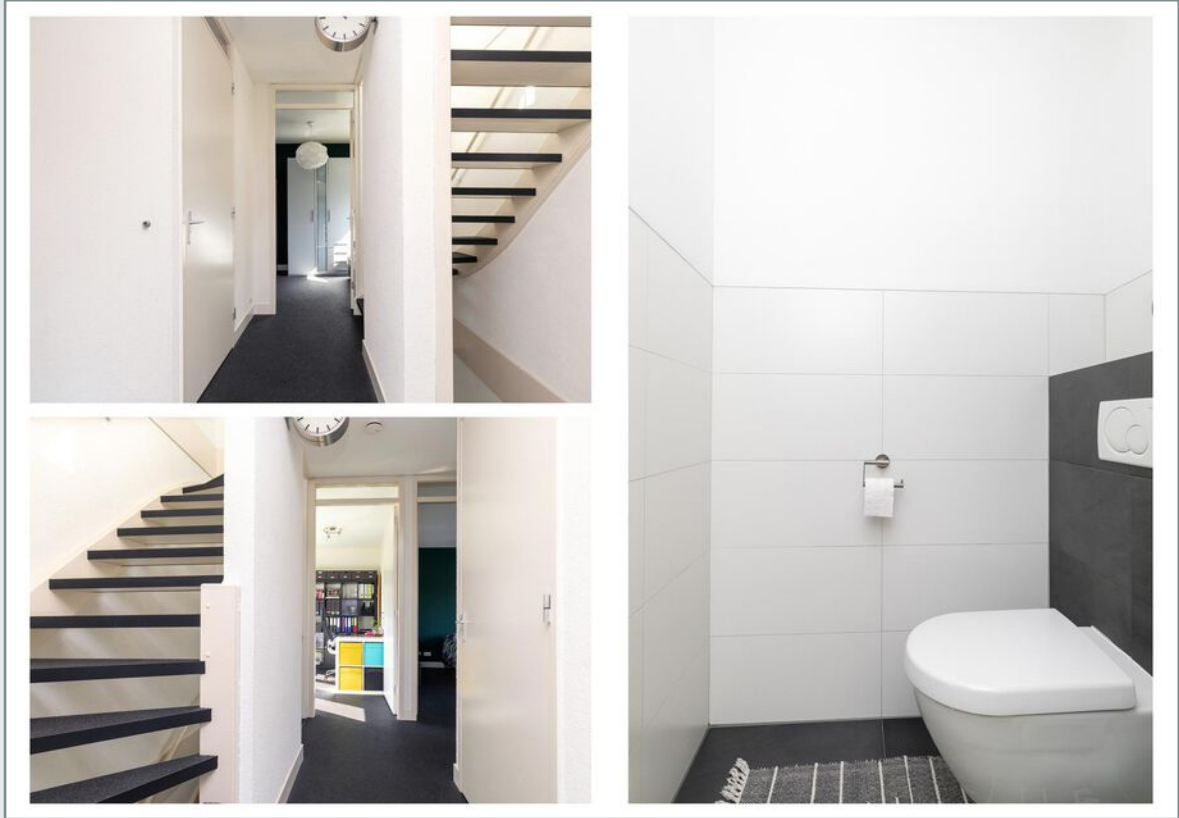




























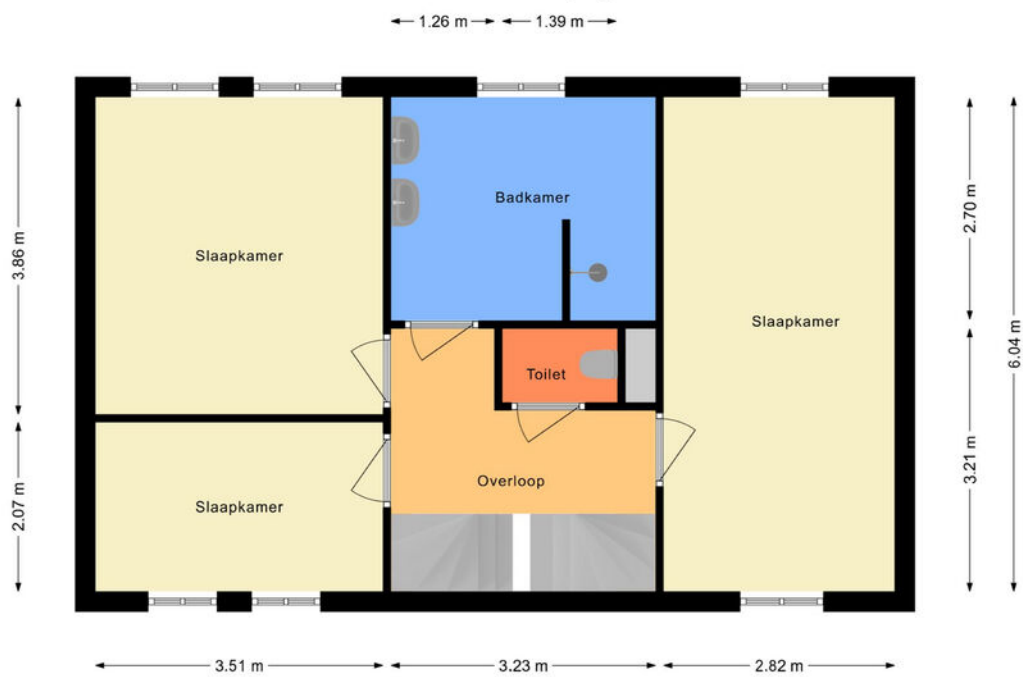


Plattegrond



Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond



Plattegrond

Begane grond met tuin




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sprang	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2022	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 april 2024
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 Sprang
Sectie / perceel C / 2022
Oppervlakte 145 m²
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

