

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

EERSTE ZEINE 11

WAALWIJK



Vraagprijs € 765.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 765.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	geschakelde woning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2007
Dakbedekking	pannen
Type dak	schilddak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	234 m ²
Inhoud	924 m ³
Perceeloppervlakte	426 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	5
Aantal kamers	6

Energieverbruik

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

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2007
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

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



Modern afgewerkt, robuust (deels geschakeld) vrijstaand woonhuis met garage, vijf slaapkamers, twee badkamers, privacyvolle en zonnige en recent aangelegde achtertuin, gelegen op loopafstand van het centrum.

Als je de gezelligheid ook kunt horen

Je kunt jezelf wat luxe. Daar hoort een huis bij, een thuis, waar je je gang kunt gaan zonder concessies te hoeven doen. Je hebt vast ook geen zin om veel te klussen en wilt je gewoon direct op je gemak voelen. In het thuis dat je past als je favoriete jas. Goed nieuws: Eerste Zeine 11 in Waalwijk staat te koop. De vrijstaande woning op een van de mooiste plekken in de stad. Het huis waar je moeiteloos je thuis van maakt en waar je nooit meer hoeft te bekijven op wat je wel en niet kunt doen.

"Het is natuurlijk een unieke plek op een fantastische locatie. Wat je ongetwijfeld nu al wel ziet, is je kans. Eentje uitduizenden, want een huis als dit kom je niet vaak tegen. Op zoek naar die ene parel om jouw leven een fantastische wending in te geven? Ga snel kijken. Dan zie je dat je hier alles kunt hebben waarop je hoopte voor jezelf.

In contact met elkaar of even alleen

Als je de ruimte kunt horen op het moment dat je binnenloopt, dan weet je dat je een plek hebt voor alles dat je kunt bedenken. Wanneer je de woonkamer van je nieuwe thuis voor het eerst binnenloopt, dan valt je mond wellicht een beetje open. "Van de voorkant van de woonkamer tot aan het eind van de keuken beslaat zo'n zeventien en een halve meter. Dat is een flink stuk, maar door de bouw en de indeling heb je toch altijd contact met elkaar." Een enorme ruimte dus, maar mede door de open haard en de indeling toch heel erg gezellig. De stenen vloer laat het allemaal nog ruimer lijken. Je kunt de echo van al die gezelligheid zelfs horen.

Je bent graag in contact met elkaar, maar hebt ook ruimte voor jezelf nodig. Dan is het goed om te weten dat de woning vijf mooie slaapkamers heeft, maar ook twee badkamers én op iedere etage een toilet. Zo kun je dus ook allemaal ongestoord je eigen ding doen. Ieder een eigen kamer, maar ook ruimte om lekker rustig te werken, om je hobby te beoefenen, mensen te laten logeren of wat dan ook. Ruimte om en-en te hebben in plaats van of-of.

Het liefst gewoon thuis

Weldadig veel ruimte dus. Maar je wilt natuurlijk meer. Thuis moet de plek zijn waar je al je zorgen van je af laat glijden. Ook wat dat betreft schiet je hier middenin de roos. "We nodigen vrienden en familie altijd bij ons uit. Daar leent ons huis zich perfect voor. Tijdens feestjes staat iedereen gezellig om het kookeiland in de keuken en in de zomer zitten we met zijn allen onder de grote overkapping in de tuin." Dat dus. Neem tijdens je bezichtiging vooral ook even goede de tijd in de keuken. Ga ook eens aan het eiland



staan en kijk dan eens helemaal door de woonkamer heen, maar ook naar de tuin. Dan zie jij vast ook dat dit de plek is die ervoor zorgt dat je het liefste gewoon thuis bent. Met of zonder bezoek.

Ideale locatie: check

Je hebt natuurlijk een flinke lijst met wensen en eisen die je wilt afvinken in je nieuwe huis. De locatie bijvoorbeeld. Ook die is helemaal top. "We wonen hier op loopafstand van het centrum van Waalwijk en zo'n beetje alles wat de stad heeft te bieden. En toch is het heerlijk rustig. Voor op straat, maar ook achter in de tuin waar we geen directe achterburen hebben." Zo woon je in het oog van de relatieve storm van Waalwijk-centrum. Mét de lusten maar zonder de lasten die horen bij centraal wonen. Neem de lekker ruime tuin op het zuiden. Je kunt er op liefst vier plaatsen vanuit je huis naartoe. Achterin, onder de overkapping van glas en staal, kun je heerlijk zitten. Het glas heeft een coating die de hitte tegenhoudt. Omdat genieten ook echt genieten moet zijn... Om het helemaal af te maken, heeft je nieuwe thuis een eigen oprit en een ruime garage.

Je droom leven

765.000 euro. Dat is de vraagprijs voor Eerste Zeine 11 in Waalwijk. Voor direct thuis zijn en misschien wel nooit meer weg willen. Voor alles doen dat je kunt verzinnen en op een lekker rustige plek wonen waar je toch alles bij de hand hebt. Ga vooral eens kijken. Echt ervaren doe je natuurlijk niet vanaf een scherm, maar gewoon tijdens een bezichtiging. Tijdens de bezichtiging die je laat zien dat je met dit de plek is waar je je droom kunt leven. Veel plezier!

Algemeen:

- De luxe woonkeuken is in 2019 grotendeels gerenoveerd;
- Gehele woning is voorzien van vloerverwarming;
- Beschikt over een gashaard uit 2017;
- De woning is goed geïsoleerd en voorzien van dubbelglas;
- Voorzien van vijf slaapkamers, twee badkamers en drie toiletten;
- 1e en 2e verdieping voorzien van airconditioning uit 2017 en 2020;
- Beschikt over een royale inpandige garage;
- Nette, privacyvolle achtertuin van 17x16m gelegen op het zuiden, de bestrating is recent opnieuw aangelegd;
- Overkapping gerealiseerd in 2021 en voortuin is in 2020 aangelegd;
- Gelegen nabij het centrum, scholen, supermarkt en uitvalswegen;
- Voorzien van 12 zonnepanelen uit 2015;
- Beschikt over een energielabel A;
- CV-ketel (eigendom) van Nefit uit 2007;
- Aanvaarding in onderling overleg.



















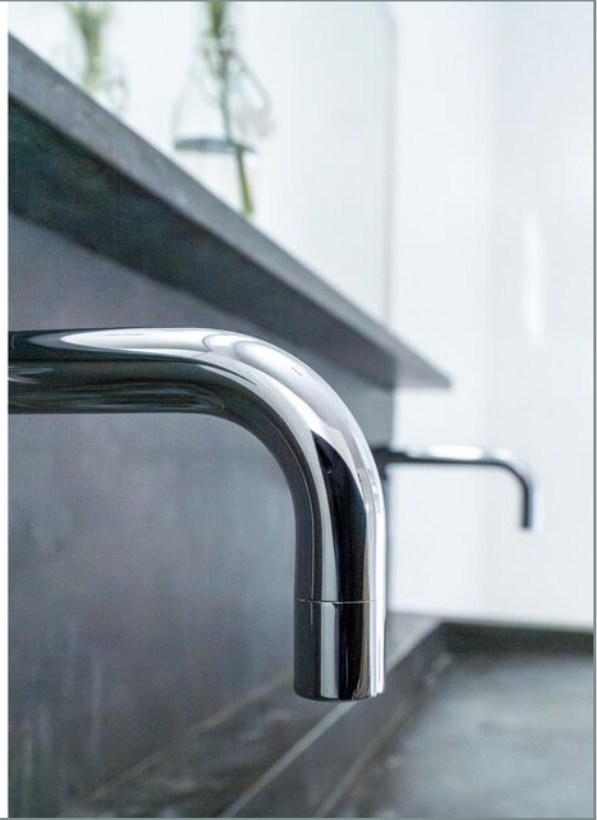


















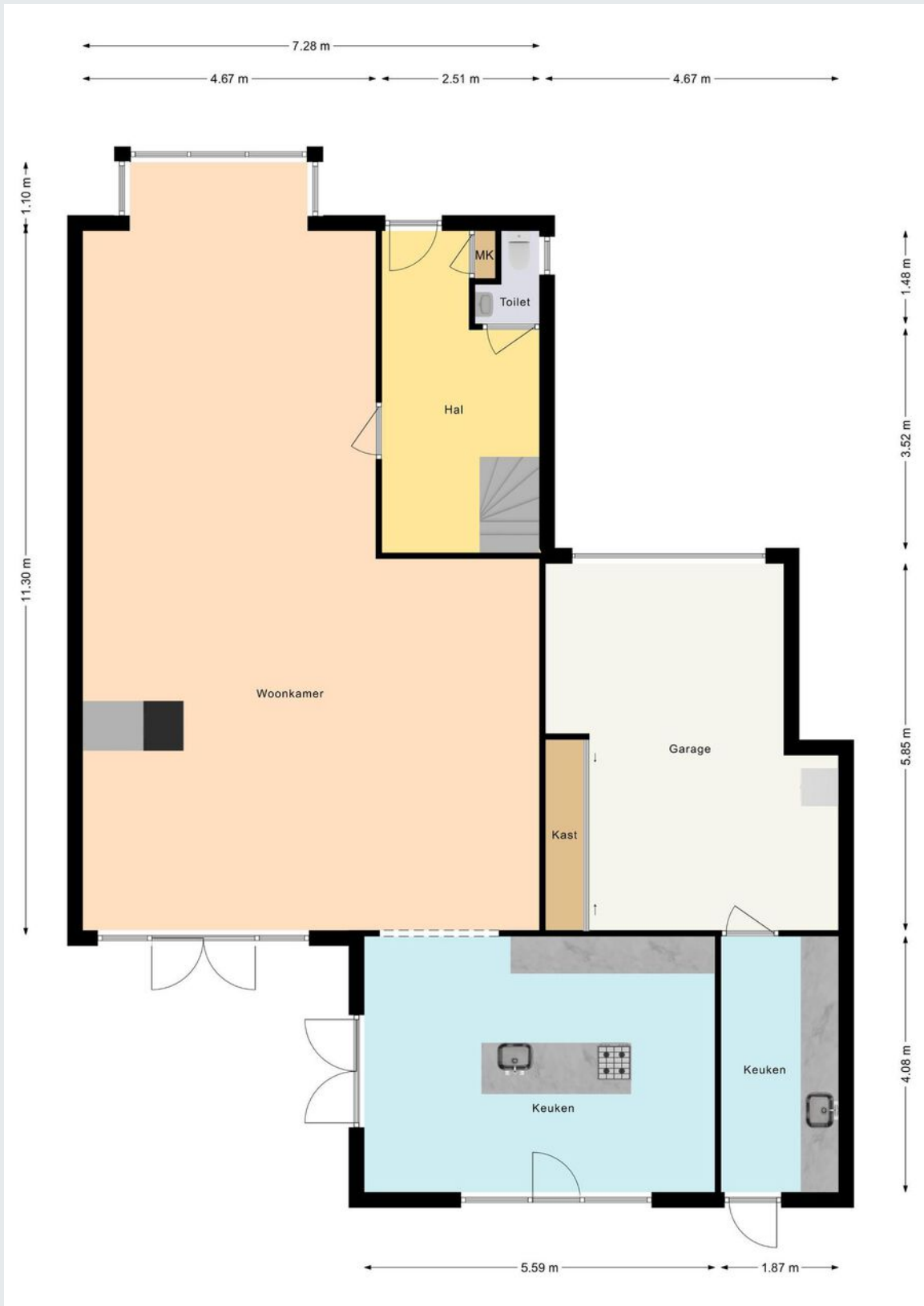








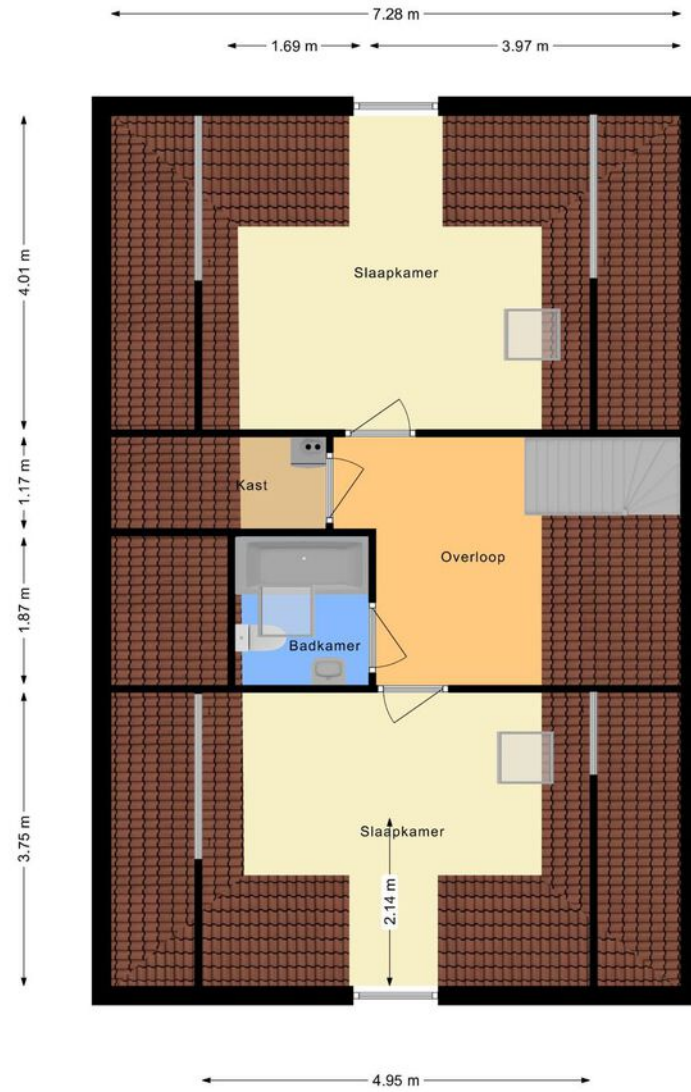
Plattegrond



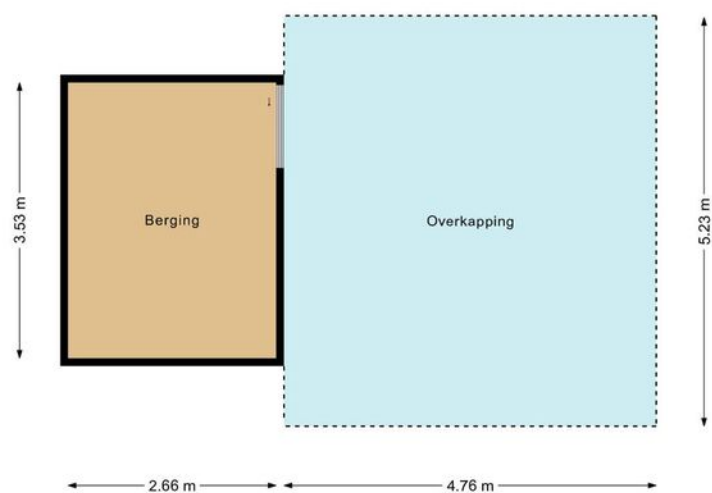
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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 hypotheek, 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

