

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

KOETSHUISLAAN 837

WAALWIJK



Vraagprijs € 275.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 275.000 k.k.
Servicekosten	nvt
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	2
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2011
Type dak	Platdak
Isolatievormen	volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	60 m ²
Inhoud	220 m ³
Perceeloppervlakte	36 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	1
Aantal kamers	2

Energieverbruik

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

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2011
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Balkon

Ligging	oosten
---------	--------



In Landgoed Driessen gelegen energiezuinig en modern afgewerkte woning met een royale slaapkamer op de begane grond en met sfeervolle woonkamer met balkon.

De woning met als bouwjaar 2011 is voorzien van energielabel A. HR beglazing met kunststofkozijnen, volledig geïsoleerd dus helemaal klaar voor de toekomst. De woning is gunstig gelegen. De omgeving is groen en parkeergelegenheid is er ruim voldoende. Vanuit hier zijn snelwegen snel te bereiken en ben je binnen enkele minuten in het centrum van Waalwijk.

Algemeen:

- Fijne living met open keuken;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Praktische berging voor stalling van fietsen o.i.d.;
- Met een prettig en ruim balkon;
- Voorzien van een strizovloer en vloerverwarming;
- Woning is perfect geïsoleerd en voorzien van HR-glas;
- Beschikt over een energielabel A;
- Gelegen in Landgoed Driessen;

Indeling

Begane grond

Entree/ hal; bij binnenkomst in de hal is er toegang tot de berging, de trapopgang naar de eerste verdieping, de slaapkamer en de badkamer. Tevens is hier een trappenkast gesitueerd met opslagruimte en de meterkast. De hal is strak afgewerkt, voorzien van strizovloer en gestukte wanden en plafond.

Slaapkamer; de royale slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Met een praktische inbouwkast, gietvloer en net afgewerkte wanden en plafond. De grote raampartij geeft veel lichtinval en kan middels een elektrisch rolluik verduisterd worden.

Badkamer; de badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafel en was meubel. De ruimte is net betegeld en heeft een strakke afwerking.



Berging; de berging is aan de voorzijde van de woning. Met een handige openslaande deur naar buiten is deze eenvoudig te bereiken. Hier is ruimte voor opslag en zijn tevens de witgoedaansluitingen gesitueerd.

Verdieping

De sfeervolle living staat in open verbinding met de keuken. Met dezelfde strizovloer als in de hal en als op de trap. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor prettig lichtinval. Er is ruimte voor een zit- en een eetgedeelte waarbij er in beide gevallen zicht is op de groene omgeving. De keuken in hoekopstelling is voorzien van vaatwasser, spoelbak, 4 pits gasfornuis, koelkast en diverse opbergmogelijkheden.

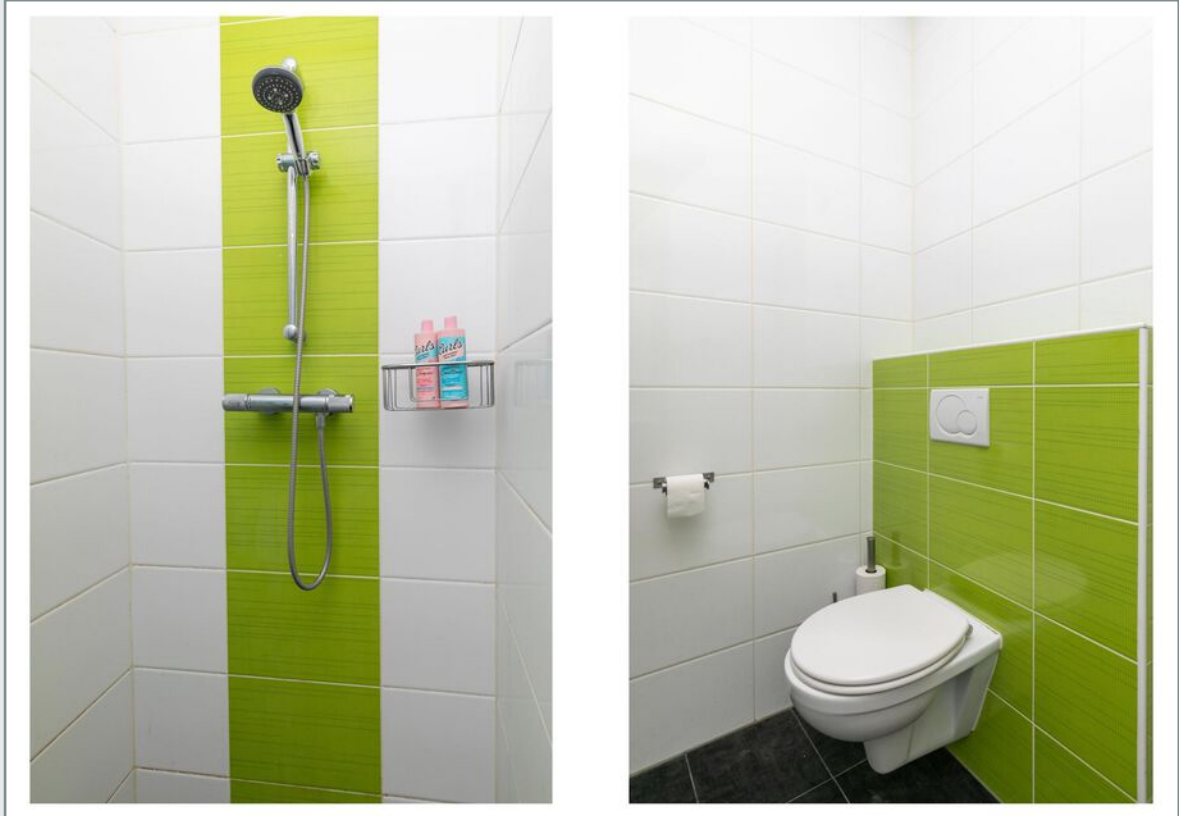
Het balkon is gelegen op oosten en heeft daarmee de nodige zonuren in de ochtend.

Kortom, ben je op zoek naar een woning in Landgoed Driessen die instapklaar is? Neem dan contact met ons op.















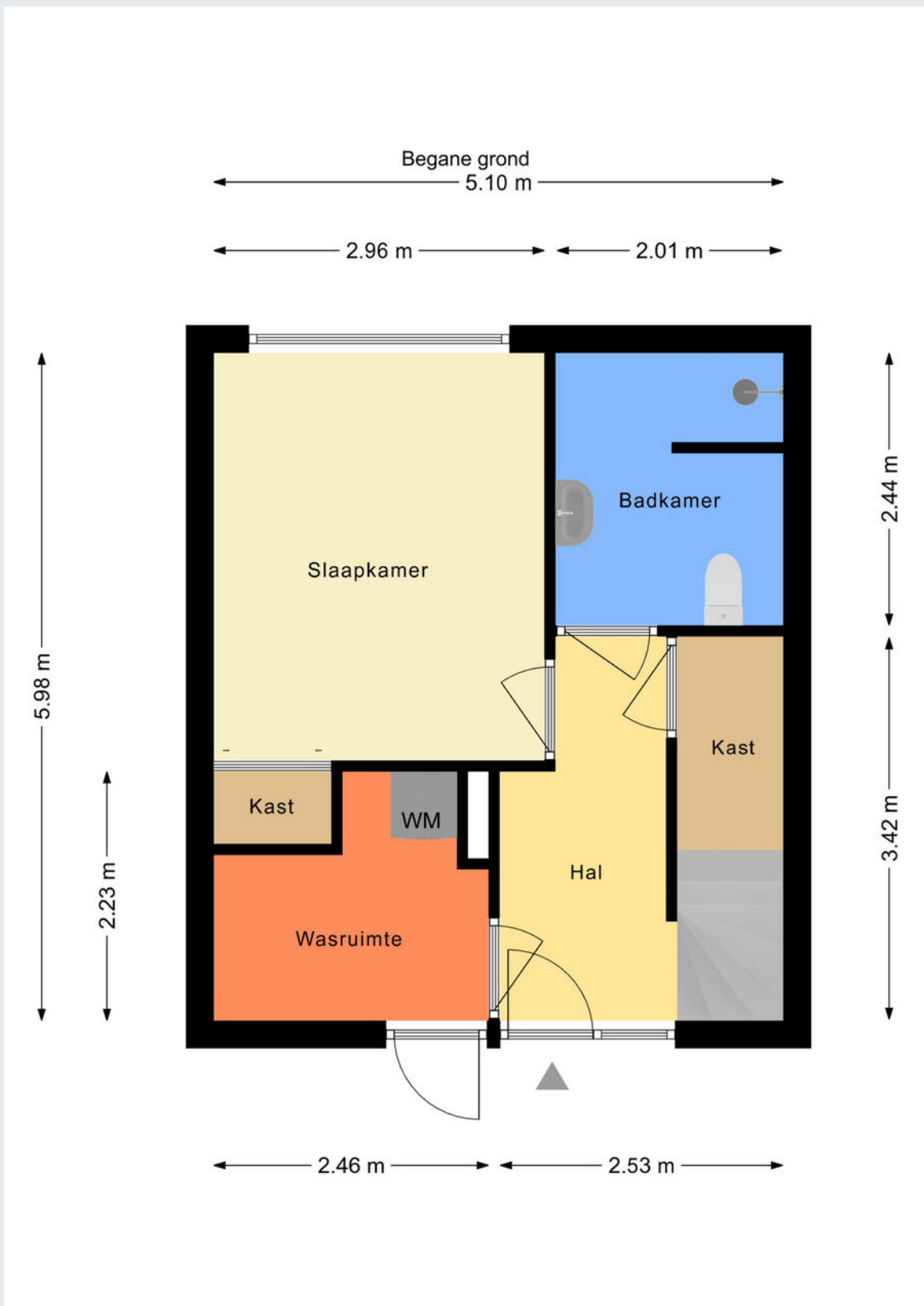




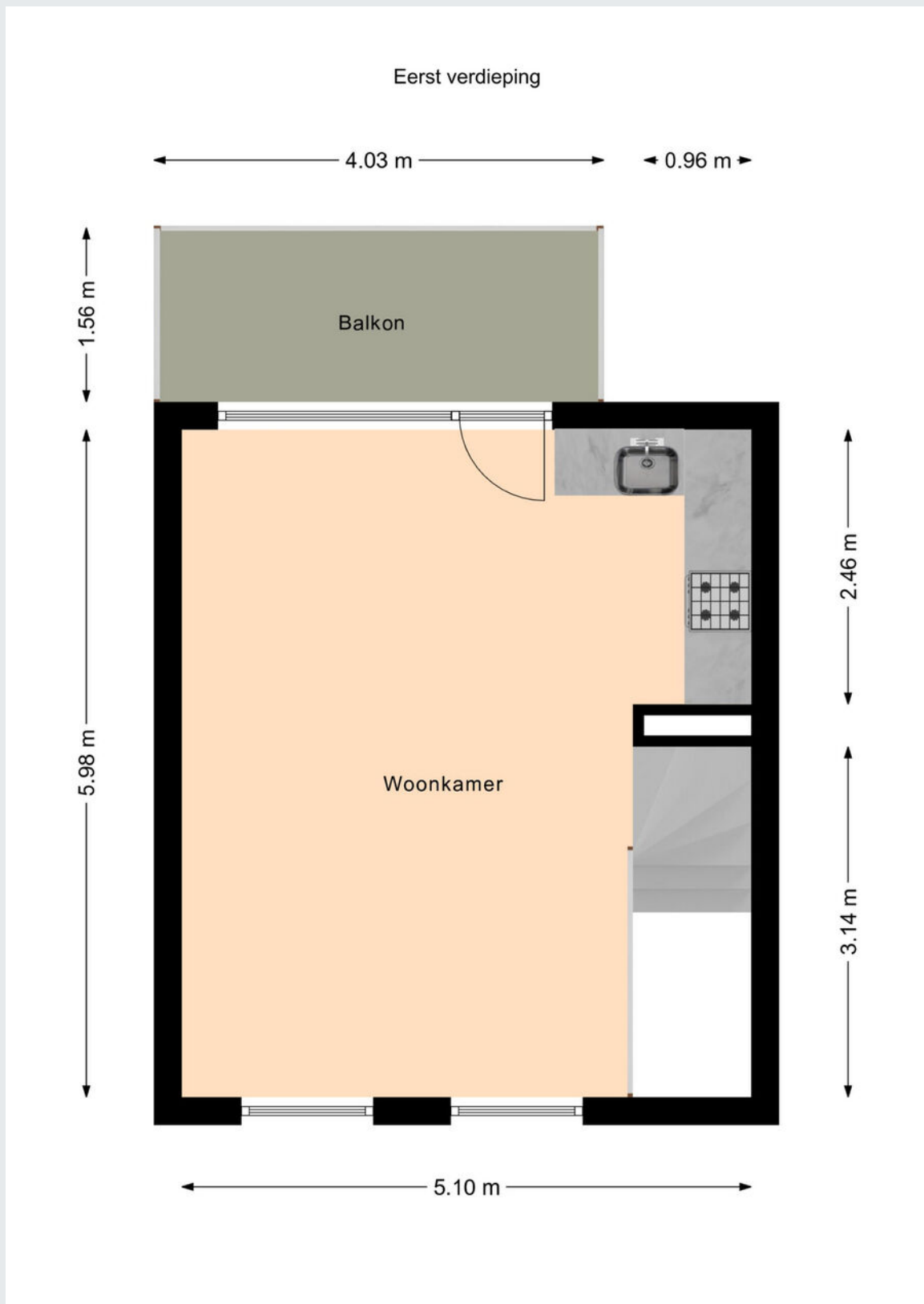




Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bram



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sprang	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1934	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 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 / 1934
Oppervlakte	36 m ²
Soort	Volle eigendom





Rijksoverheid

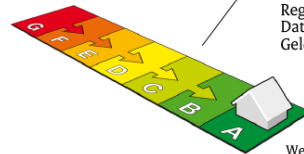
EnergieLabel woning

Koetshuislaan 837

5146BS Waalwijk

BAG-ID: 086701000063855

Veel besparingsmogelijkheden



EnergieLabel A

Registratienummer 306830450
Datum van registratie 29-04-2015
Geldig tot 29-04-2025

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energieLabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
	Bouwperiode	2006 t/m 2013	
	Woonoppervlakte	t/m 80 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruiimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energieLabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Antar Hoezen
Examennummer 0787305
KvK nummer 04058335

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energieLabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energieLabel kunt u altijd verifiëren op www.energieLabelvoorwoningen.nl of www.energieLabel.nl/woningen/zoek-je-energieLabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energieLabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energieLabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



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

