

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

VERDISTRAAT 35

WAALWIJK



Vraagprijs € 439.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 439.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	geschakelde woning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1977
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	146 m ²
Inhoud	538 m ³
Perceeloppervlakte	230 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

Energieverbruik

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

CV ketel

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

Tuin

Ligging	zuidoost
---------	----------



Verrassend ruime, volledig uitgebouwde en gemoderniseerde hoekwoning met eigen oprit, garage, vier royale slaapkamers, zonnepanelen en compleet gerenoveerde achtertuin op het zonnige zuidoosten.

Alles waarop je hoopte met nog een beetje meer

Je denkt natuurlijk regelmatig aan je nieuwe huis. Je ziet er in je hoofd vast je kinderen opgroeien en jezelf een zorgeloos leven leiden. Je ziet hoe je genoeg ruimte hebt voor en-en in plaats van of-of. Verdijkstraat 35 in Waalwijk staat nu te koop. Laat dat nu net de hoekwoning zijn waar je het allemaal vindt, met nog wat fraaie bonussen. Ga maar eens na...het huis, een echt thuis, geeft je onder andere:

- De rust en vrijheid om ongestoord je gang te gaan
- Een lekkere plek in de zon
- Een eigen oprit en garage
- Een ruim en gezellig thuis dichtbij alles wat Waalwijk fijn maakt

Voor alles een plek

Thuis kun je lekker je gang gaan. Dat is hier ook zeker het geval. In de woonkamer met de open keuken heb je de ruimte om fijn samen te zijn. Je hebt weinig tot geen fantasie nodig om hier een gezellig avondje dineren of borrelen voor je te zien. Maar ook gewoon relaxed chillen of spelen met je kinderen. Voldoende ruimte geeft je de mogelijkheid om samen herinneringen op te halen en om samen nieuwe te maken.

Op de bovenverdiepingen heb je juist allemaal een fijne plek voor jezelf. Omdat je soms ook ruimte voor jezelf wilt hebben. De woning heeft vier slaapkamers. Allemaal een lekkere slaapplek dus, maar wellicht ook nog ruimte genoeg om rustig thuis te werken. Om je gasten te laten logeren, jezelf te verliezen in die ene hobby en om je kinderen te laten spelen. De luxe van en-en. Omdat je ruimte hebt. En vind je het nog niet genoeg? Er is nog meer ruimte hoor. Misschien zie je voor de toekomst wel een dakkapel. Of heb je nog ambities met de garage. Het kan allemaal.

Thuis in plaats van huis

Een echt huis is vooral ook een thuis. Ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel zitten en kijk dan eens goed rond. Geef jezelf dat moment even om alles te laten bezinken. Kijk eens naar de keuken en deel de ruimte in je hoofd eens in met je eigen spullen. Kijk vooral ook even naar de openslaande tuindeuren. Dan zie je vast dat je hier alles hebt om gewoon heerlijk te genieten. Om echt thuis te zijn in plaats van in zomaar een huis te wonen. Met wat schilderwerk ruikt je nieuwe thuis niet alleen helemaal vers, maar maak je ook de basis om het thuis te maken zoals het bij jou past. Dikke kans dat je je, terwijl je daar aan tafel zit, ook al helemaal op je plek voelt.

Ideale locatie



Dat fijne thuis staat natuurlijk op de juiste plek. Ook wat dat betreft zit je hier gebakken. In de tuin op het zuidoosten heb je meer dan voldoende privacy en bovendien lekker veel zon. De tuin is keurig onderhouden. Jij kunt er rustig zitten en kinderen hebben er ruimte om te spelen. En je woont dichtbij zo'n beetje alles in Waalwijk. Dichtbij het centrum, maar ook niet ver van sportvelden, scholen en de bossen. Ideaal. Om het helemaal af te maken, heb je ook nog meer dan voldoende ruimte voor je auto of auto's. Je nieuwe thuis heeft niet alleen een oprit, maar ook nog een garage.

Meer thuis dan waarop je hoopte

Rust, ruimte en volop mogelijkheden. Meteen verhuizen of toch wat aanpassen. Je kunt het zo gek maken als je wilt aan de Verdistraat 35 in Waalwijk. De hoekwoning staat nu te koop en de vraagprijs is 439.000 euro. Ga vooral eens kijken. Laat het heerlijke gevoel van zorgeloos leven in en rondom het huis je overtuigen van het feit dat je nergens anders het thuis vindt waar je zo lekker je gang kunt gaan als hier. Neem de tijd en beeld je eens hoe jij hier zou wonen. Dan kun je bijna niet anders dan concluderen dat dit het is. Dat dit het thuis is waar je op hoopte. En wellicht een beetje meer dan dat. Veel plezier!

Algemeen:

- Gelegen aan een rustige en kindvriendelijke straat en nabij scholen, supermarkt en uitvalswegen;
- Voorzien van vier slaapkamers;
- Voorzien van zonnepanelen (eigendom) gelegd in 2024;
- De woning is in 2020 over de volle breedte uitgebouwd;
- De tuin (gelegen op het zuidoosten) is in 2021 compleet vernieuwd, inclusief de schuttingen;
- De voortuin onderhoudsvriendelijk en is in 2017 vernieuwd;
- In 2021 is de badkamer, toilet en de voordeur vernieuwd;
- De meterkast is in 2015 compleet vernieuwd;
- De woning is voorzien van een definitief energielabel A, geldig tot 2034.

Wil je deze nette en instapklare hoekwoning bezichtigen? Bel met ons kantoor in Waalwijk.





































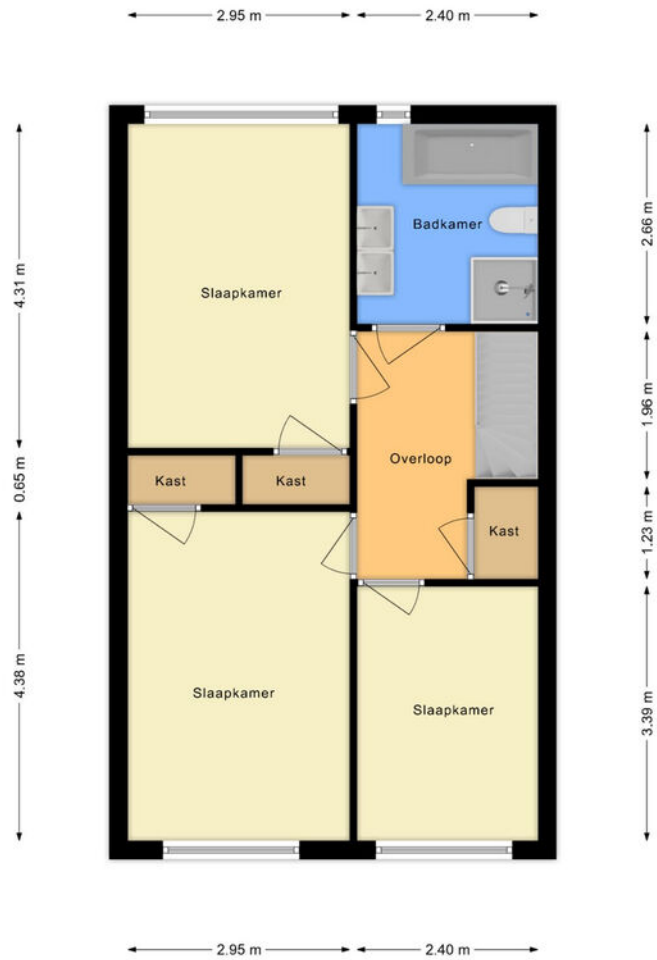
Plattegrond

Begane grond

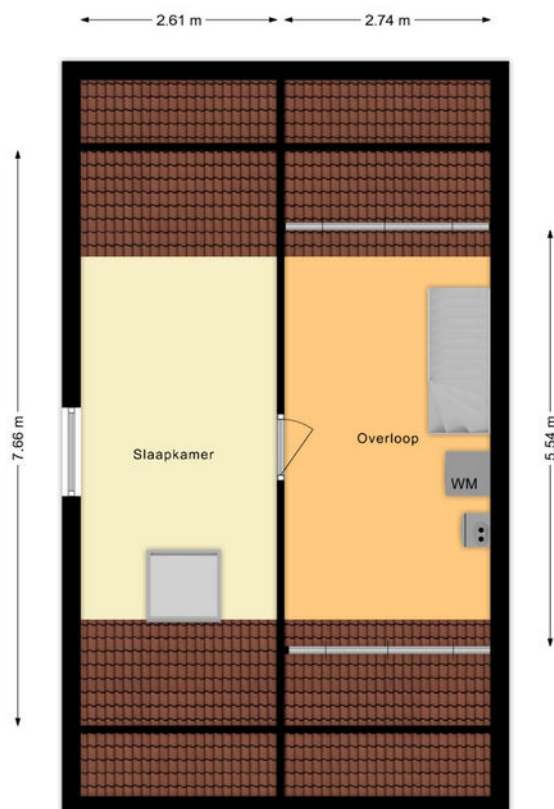


Plattegrond

Eerste verdieping

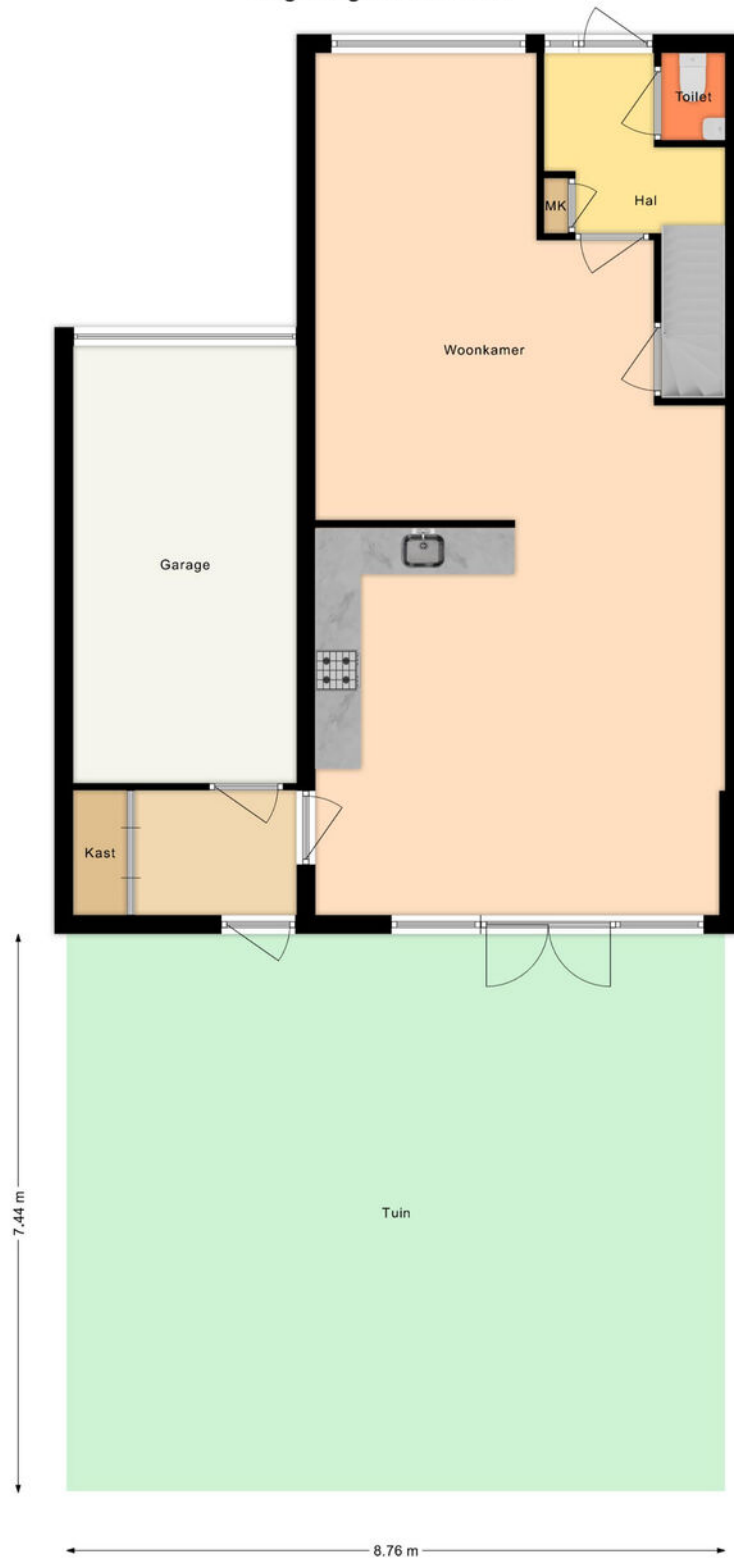


Tweede verdieping



Plattegrond

Begane grond met tuin




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Sectie	E
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5538
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 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	Waalwijk
Sectie / perceel	E / 5538
Oppervlakte	230 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

