

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

GROTESTRAAT 278 -278A

WAALWIJK



Vraagprijs € 400.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl
wout@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 400.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object 2-onder-1-kapwoning

Woonlagen 3

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1824

Dakbedekking Pannen

Type dak Schilddak

Isolatievormen Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 240 m²

Inhoud 1017 m³

Perceeloppervlakte 283 m²

Indeling

Aantal slaapkamers 5

Aantal kamers 9

Energieverbruik

Energie label F en C

CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel

Bouwjaar 2019

Combiketel ja

Eigendom eigendom

Tuin

Ligging zuid



Sfeervolle, zeer ruime (1000m³), statige twee-onder-1-kap woning uit 1824 in het gezellige, oude centrum van Waalwijk.

Met respect en liefde voor het huis hebben de vorige eigenaren destijds de woning professioneel laten renoveren. Daardoor zijn de fraaie karakteristieke onderdelen van het huis die kenmerkend zijn voor de bouwperiode 1824, bewaard gebleven.

De grandeur van het huis is o.a. te zien aan de statige voordeur, de prachtige gevelsteen boven de voordeur, de hoge plafonds (op de begane grond), de glas-in-loodramen, de brede gangen en de vele, ruime kamers die de woning biedt. Op de foto's kan de woning gedateerd overkomen, maar alle benodigde aansluitingen voor gas, water en elektriciteit zijn aanwezig.

Op de begane grond bevindt zich de vestibule, (brede) hal, wc, achteringang, woonkamer, keuken en als bijzonder kenmerk: een ruime slaapkamer met badkamer en suite waardoor deze woning levensloopbestendig te noemen is.

De eerste etage van het huis is als aparte woning verhuurd geweest. Deze ruimte beschikt over een eigen woonkamer + studeerkamer + keuken + badkamer + twee slaapkamers.

De zeer ruime zolder (over de gehele lengte van het huis), de voorraadkelder en de opkamer (hobbykamer) bieden veel extra ruimte (lees: opbergmogelijkheden) evenals de grote schuur die aangebouwd is aan de woning en direct grenst aan de tuin.

Voor wie is deze woning geschikt?

- Een (jong) gezin.
- Iedereen die een gezamenlijke huishouding voert, maar zich toch wil kunnen terugtrekken in z'n eigen leefruimte, denk aan:
- Samengestelde gezinnen
- Ouders + pubers
- Ouders + studerende kinderen
- Inwonende ouders (opa en oma)
- Extra ruimte voor logees



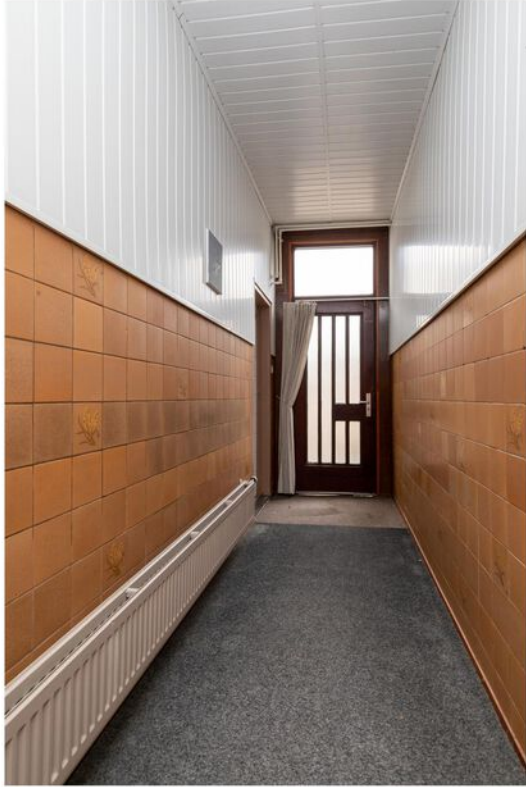
Algemeen:

- Gelegen nabij het centrum;
- Beschikt over een achterom;
- De geheel ommuurde beschutte achtertuin op het zuiden met eigen achterom biedt veel privacy.
- Woning is grotendeels voorzien van dubbelglas;
- Zeer veel m³ inhoud;
- 2x een CV-ketel van Vaillant uit 2019;
- De woning beschikt nog over fraaie authentieke onderdelen;
- Parkeren is gratis in de wijk achter achter de woning
- Voor de deur parkeren is mogelijk met een vergunning ca. €110 per jaar
- Gelegen nabij uitvalswegen















































Plattegrond

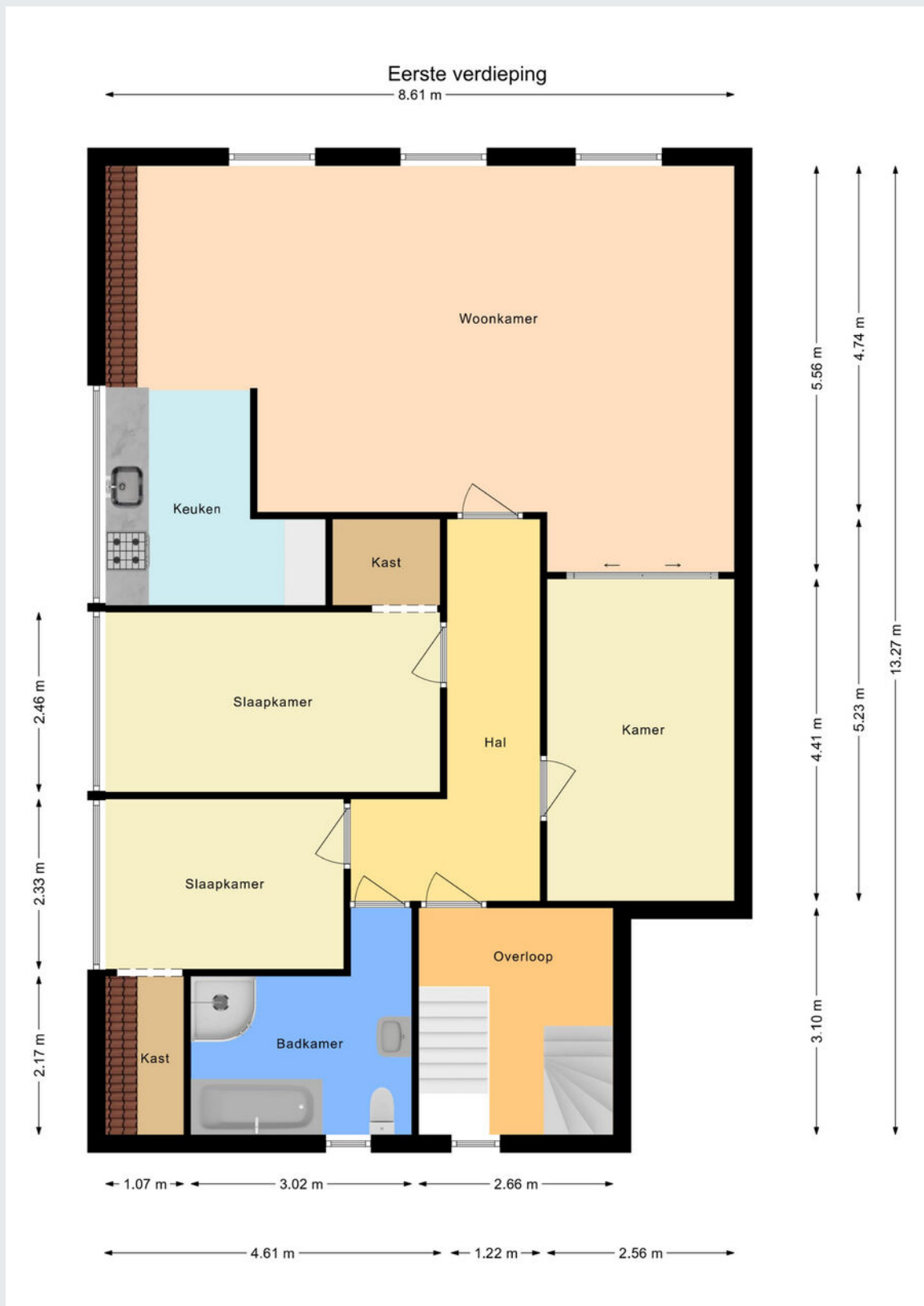


Plattegrond

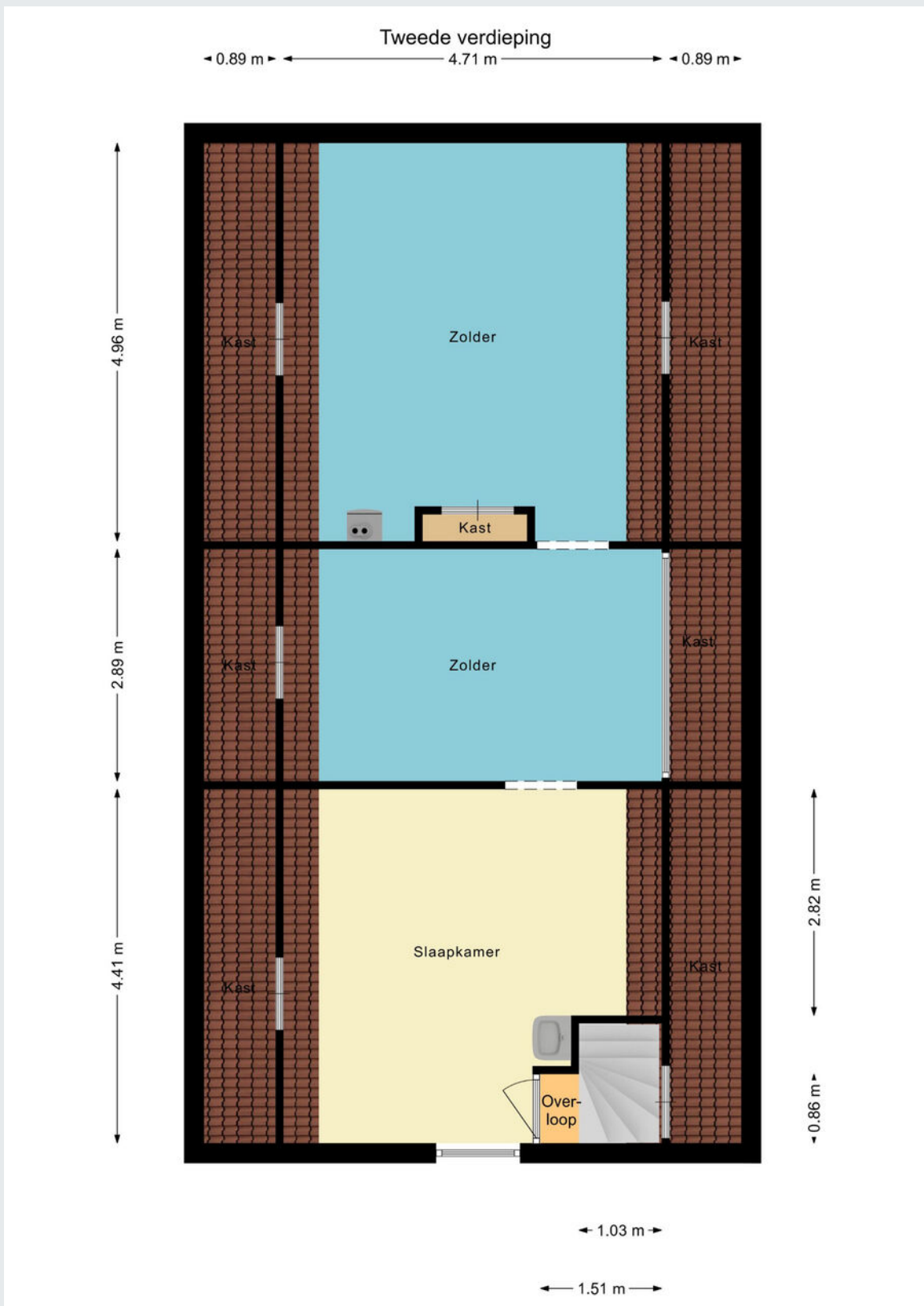
Begane grond met tuin



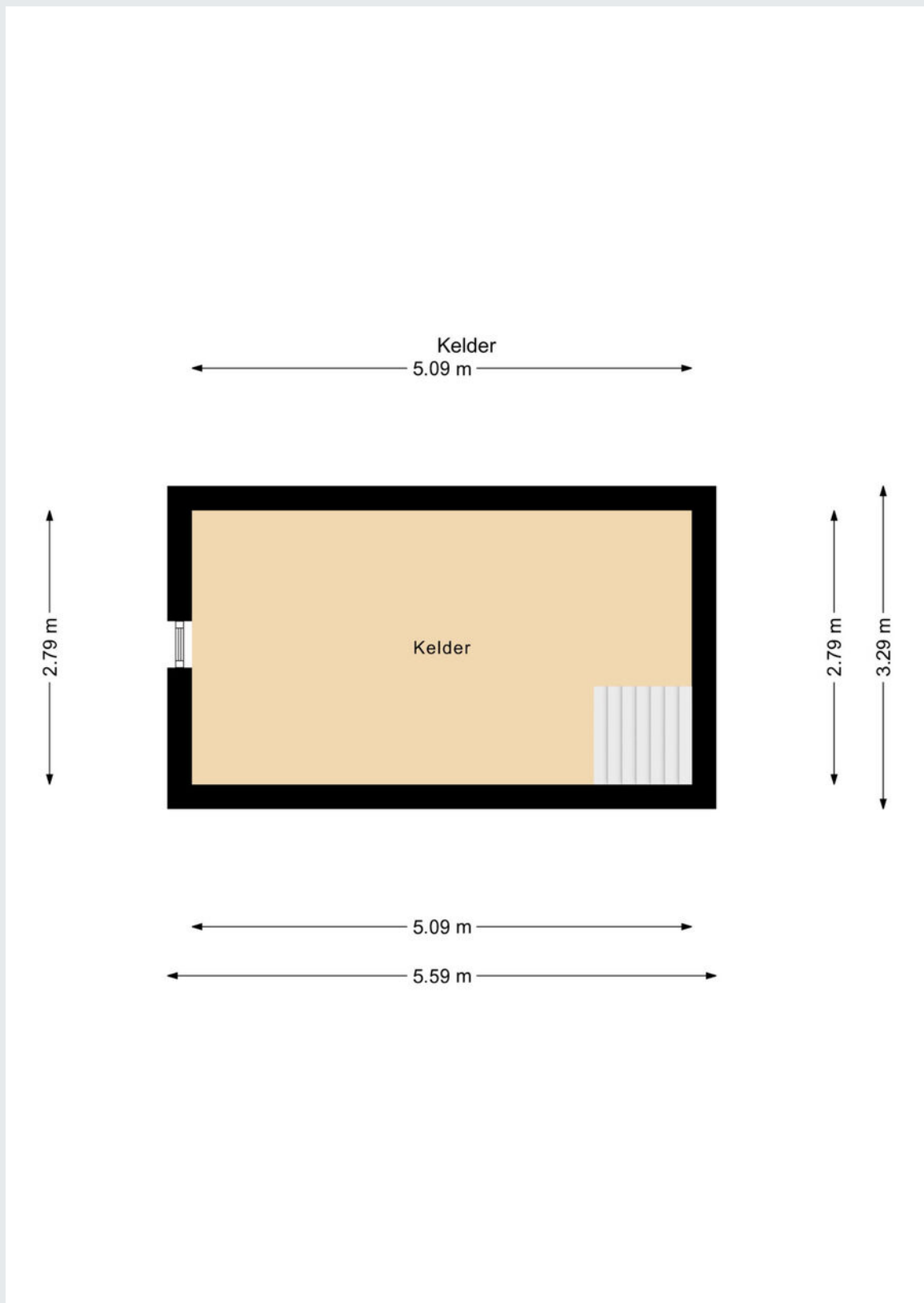
Plattegrond



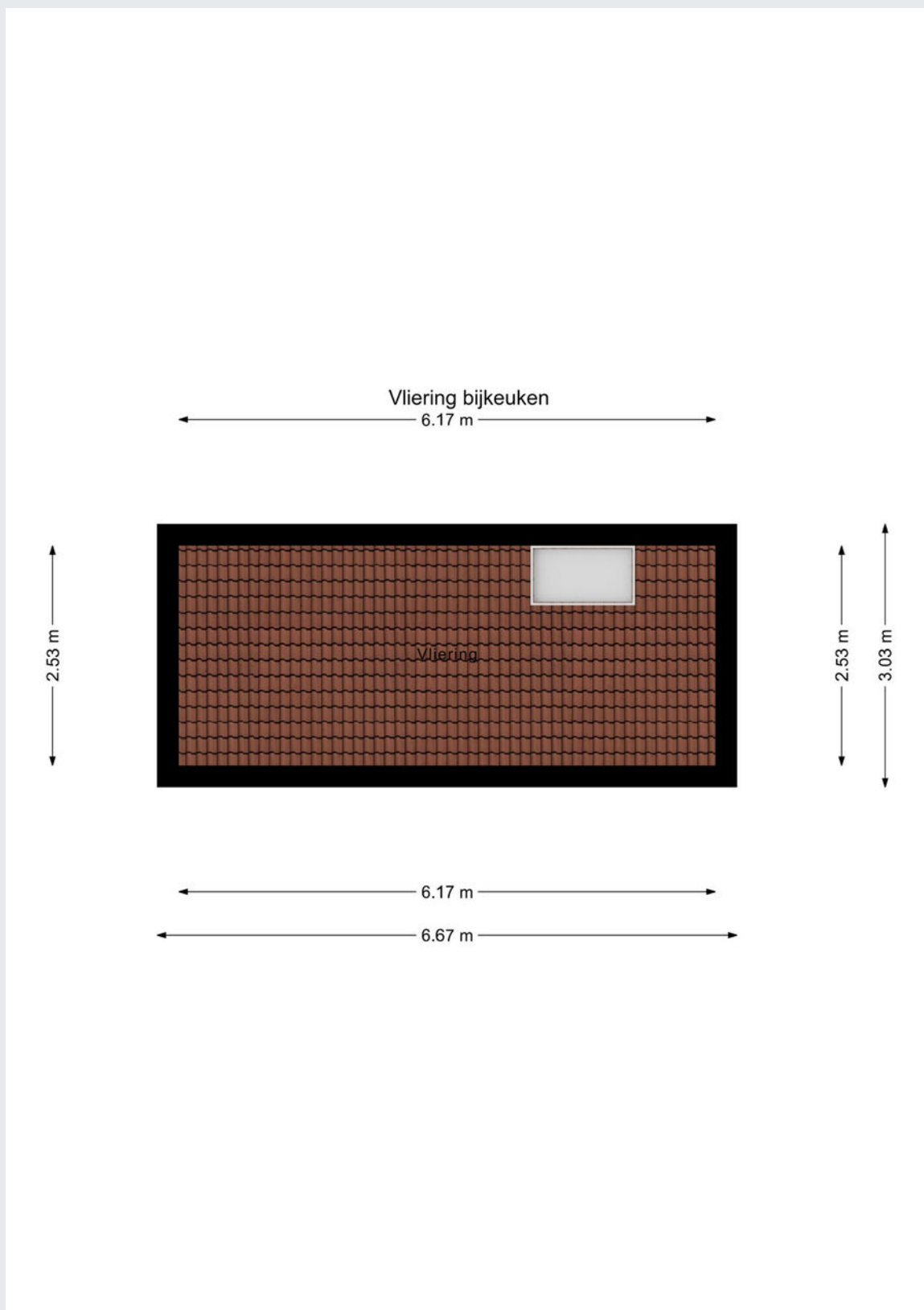
Plattegrond



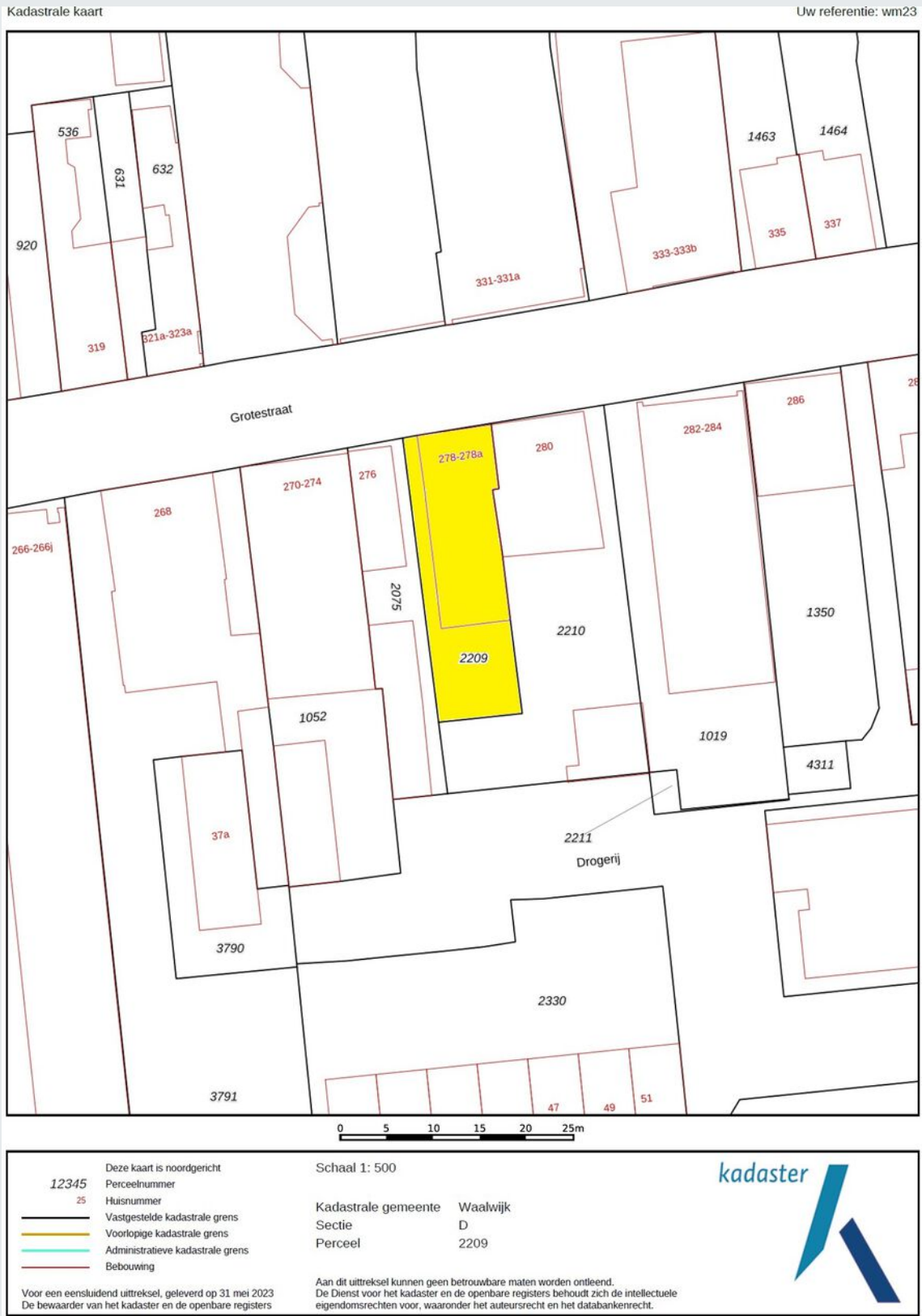
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	D / 2009
Oppervlakte	283 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 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

