

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**MARGA KLOMPESTRAAT 59**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 375.000,- k.k.

[www.allroundmakelaardij.nl](http://www.allroundmakelaardij.nl)  
[wout@allroundmakelaardij.nl](mailto:wout@allroundmakelaardij.nl)

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 375.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

### Bouw

Type object hoekwoning

Woonlagen 3

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1989

Dakbedekking Pannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 91 m<sup>2</sup>

Inhoud 376 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 208 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers 3

Aantal kamers 5

### Energieverbruik

Energie label B

### CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel

Bouwjaar 2018

Combiketel ja

Eigendom eigendom

### Tuin

Ligging west



Goed onderhouden en zeer ruime hoekwoning gelegen op een royaal perceel in een populaire wijk aan een groot speelveld.

Let op, de zolder is nu niet opgeteld bij de woonoppervlakte. Als er een groter raam geplaatst wordt op de zolderverdieping dan mag er 21m<sup>2</sup> opgeteld worden bij de woonoppervlakken.

Niets doen en direct genieten

Je nieuwe huis. Je denkt misschien al een tijd aan hoe jij van dat ene huis jouw eigen thuis gaat maken. Je hebt vast wat noten op je zang en wilt de plek vinden waar je het allemaal hebt. De ruimte om je gang te kunnen gaan en de privacy en een plek in de zon om gewoon lekker te kunnen genieten. Marga Klompéstraat 59 in Waalwijk staat nu te koop. Dat mag nieuws heten. De hoekwoning heeft alles voor je om jaren vooruit te kunnen en zorgt voor een wel heel erg eenvoudige verhuizing.

De luxe van en-en

Het eerste waar je je geen zorgen over wilt maken, is de hoeveelheid ruimte in je nieuwe huis. Wat dat betreft zit je hier helemaal goed. Neem alleen de woonkamer. Die is niet alleen ruim genoeg om er je gang te kunnen gaan, maar ook fijn vierkant van vorm. Zo kun je keuzes maken in waar je je meubels neerzet en heb je steeds weer een nieuw huis. De half open keuken is ook al lekker ruim, zodat je én genoeg plek hebt om je uit te leven én je tijdens het koken steeds deel van de conversatie kunt blijven. Alle plek dus om gezellig samen te zijn.

Boven heb je juist allemaal een plek voor jezelf. Je nieuwe thuis heeft drie slaapkamers. Zo heeft iedereen een fijne plek voor zichzelf. Voor de momenten waarop je je even wilt terugtrekken. Alles kan op de plek die je je thuis noemt. Je hebt er de luxe van en-en in plaats van of-of.

Ruimte voor nog meer

Heb je nog niet voldoende? Geen probleem. Kijk eens naar wat je nieuwe burens hebben gedaan: een flinke aanbouw aan de woonkamer. Je tuin is ruim genoeg. Maar ook op de tweede etage heb je nog ruimte voor meer, als je wilt. Met een groter dakraam of misschien zelfs een dakkapel, bouw je daar een fantastische vierde slaapkamer. Het hoeft allemaal niet, maar het kan wel als je wensen ooit eens veranderen. Mooi toch?

Alles voor elkaar

Wellicht heb je helemaal geen zin om veel te moeten klussen voordat je kunt verhuizen. Ook wat dat betreft, zit je hier goed. De huidige bewoners hebben alles keurig onderhouden. Misschien wil je een keer schilderen om alles naar verf te laten ruiken.



Zelfs dat is iets meer dan een maand geleden nog gedaan. Zet je eigen meubels en andere spullen neer en je kunt niet anders dan je direct op je plek voelen.

Stel je voor dat dit de super rustige en relaxte plek is waar jij 's avonds na je werk thuis komt... Ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel zitten. Neem een moment om elkaar aan te kijken en kijk dan ook eens goed om je heen. Naar de ruimte, maar zeker ook naar buiten waar je ziet dat eigenlijk niemand terugkijkt. Dan weet je dat je het voor elkaar hebt.

#### Perfekte plek

Je nieuwe thuis staat natuurlijk op een mooie locatie. Kinderen kunnen lekker en veilig spelen op het grasveld voor de deur en je nieuwe thuis staat haaks op de andere huizen, waardoor je een fantastisch zicht hebt tot aan het kanaal. Heerlijk rustig allemaal. In je grote tuin heb je lekker veel zon en de achterburen wonen een eindje verderop. De Hoef is bovendien een fijne buurt om te wonen. Veilig en relaxed. Je woont vlak bij de natuur en de basisschool, ben in een mum van tijd bij de supermarkt en hebt de A59 ook op minder dan een minuut afstand van je huis, voor wanneer je Waalwijk uit wilt. Altijd een plek om te parkeren in de straat...ideaal.

Dit is hem...

375.000 euro. De vraagprijs voor Marga Klompéstraat 59 in Waalwijk. Voor de hoekwoning waar je weinig aan hoeft te doen om je er thuis te voelen. Voor het lekkere gevoel van vrijheid en de ruimte om te doen wat je wilt. Voor wonen op een mooie plek in een fijne buurt. Maak vooral snel de afspraak voor een bezichtiging. Neem de tijd de tijdens je ronde door het huis en je kunt bijna niet meer anders dan concluderen dat dit de plek is waar je het liefst iedere dag bent. Waar je het leven leidt zoals je dat wenst voor jezelf. Veel plezier!

#### Algemeen:

- De woning is perfect onderhouden;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde van de woning over een leuk speelveld;
- Diepe achtertuin met overkapping gelegen op het zonnige westen (17meter);
- De woning is voorzien van 11 zonnepanelen;
- De woning beschikt over airco;
- De Cv-ketel is in 2018 vervangen;
- Gelegen aan een leuk speelveld in een populaire en kindvriendelijke wijk;
- Drie ruime slaapkamers en een zeer ruime en hoge zolder.











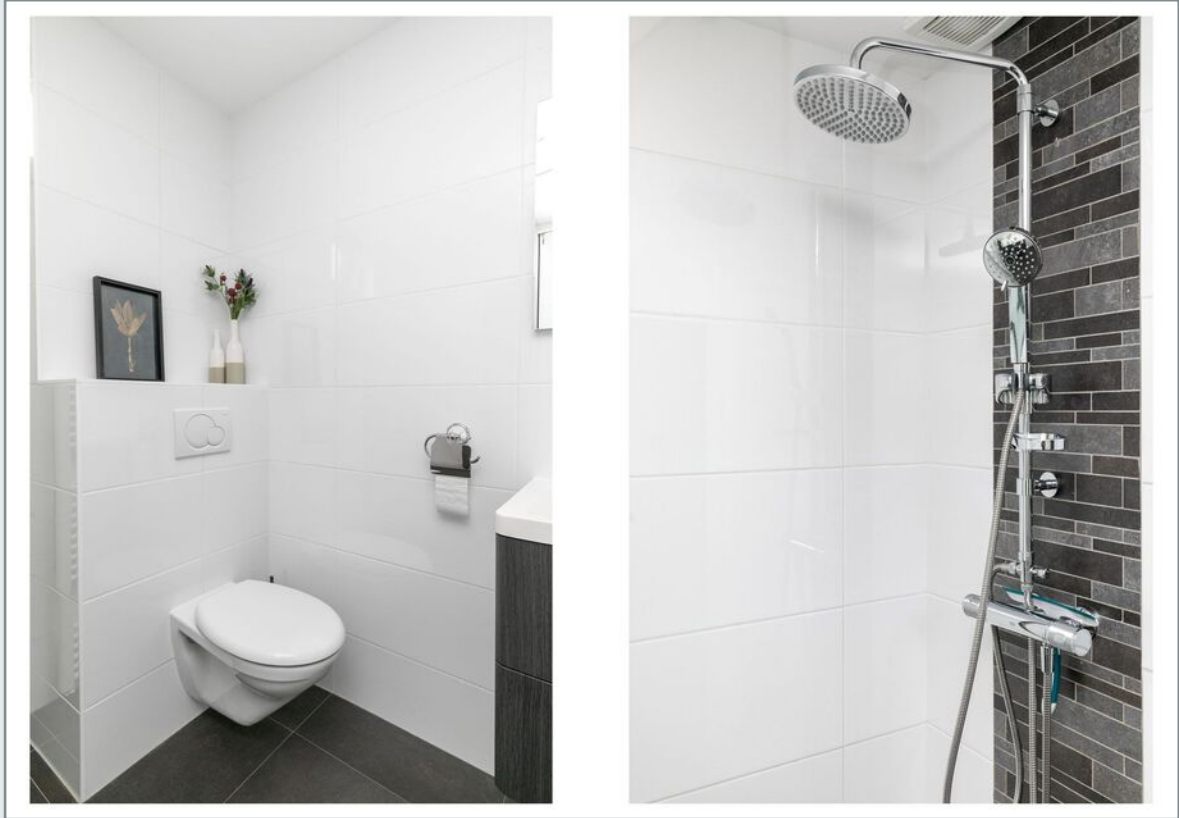




















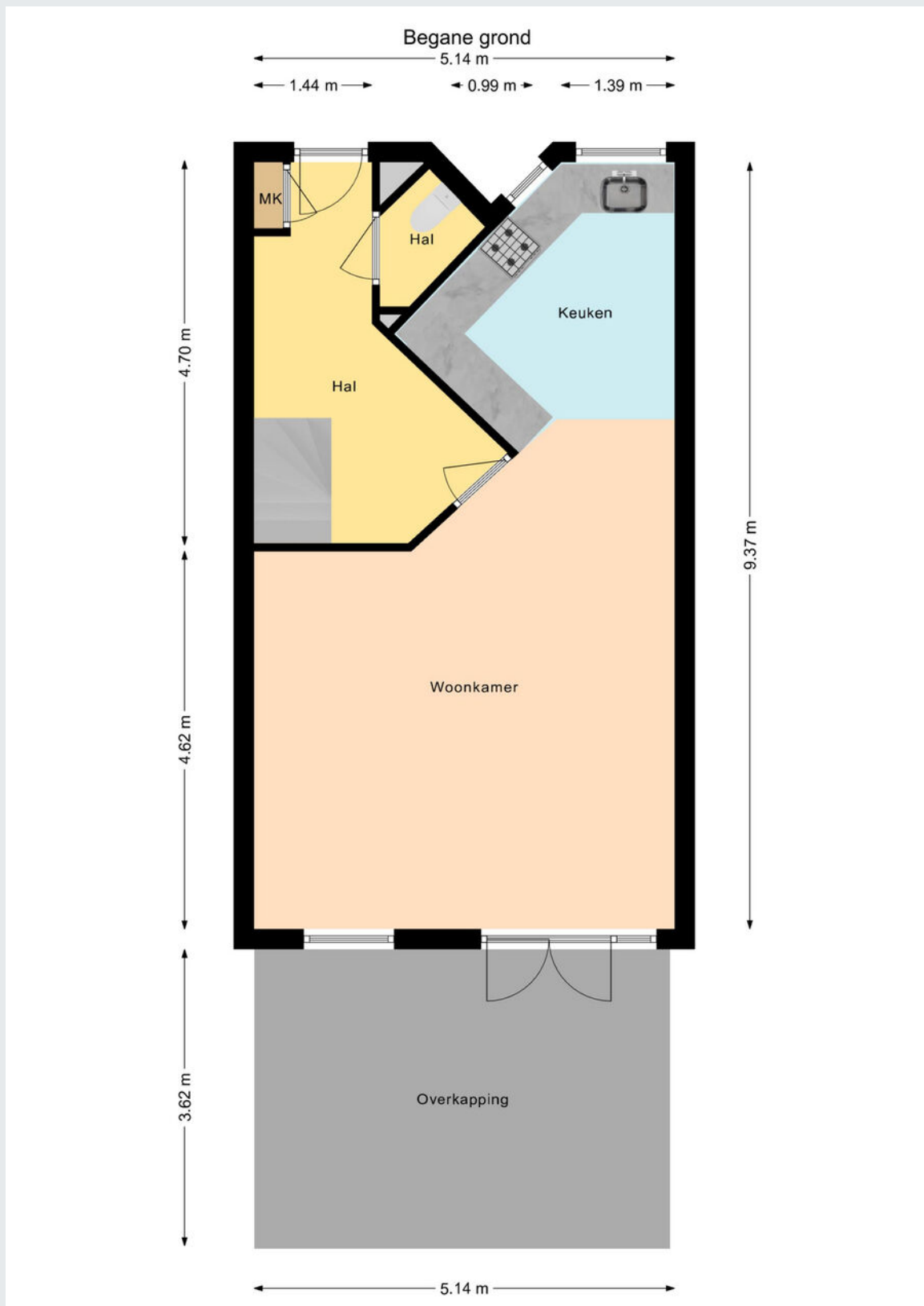




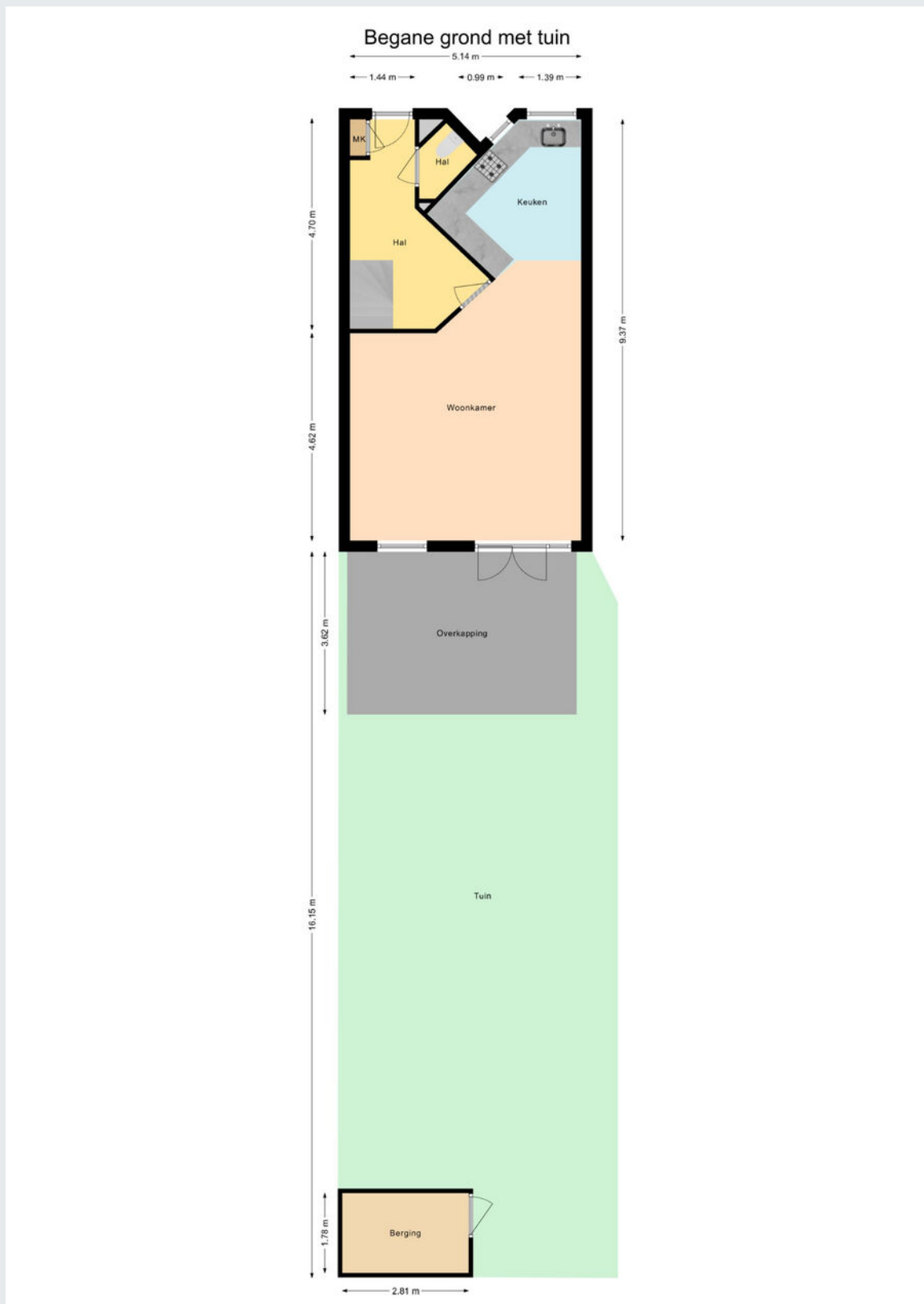




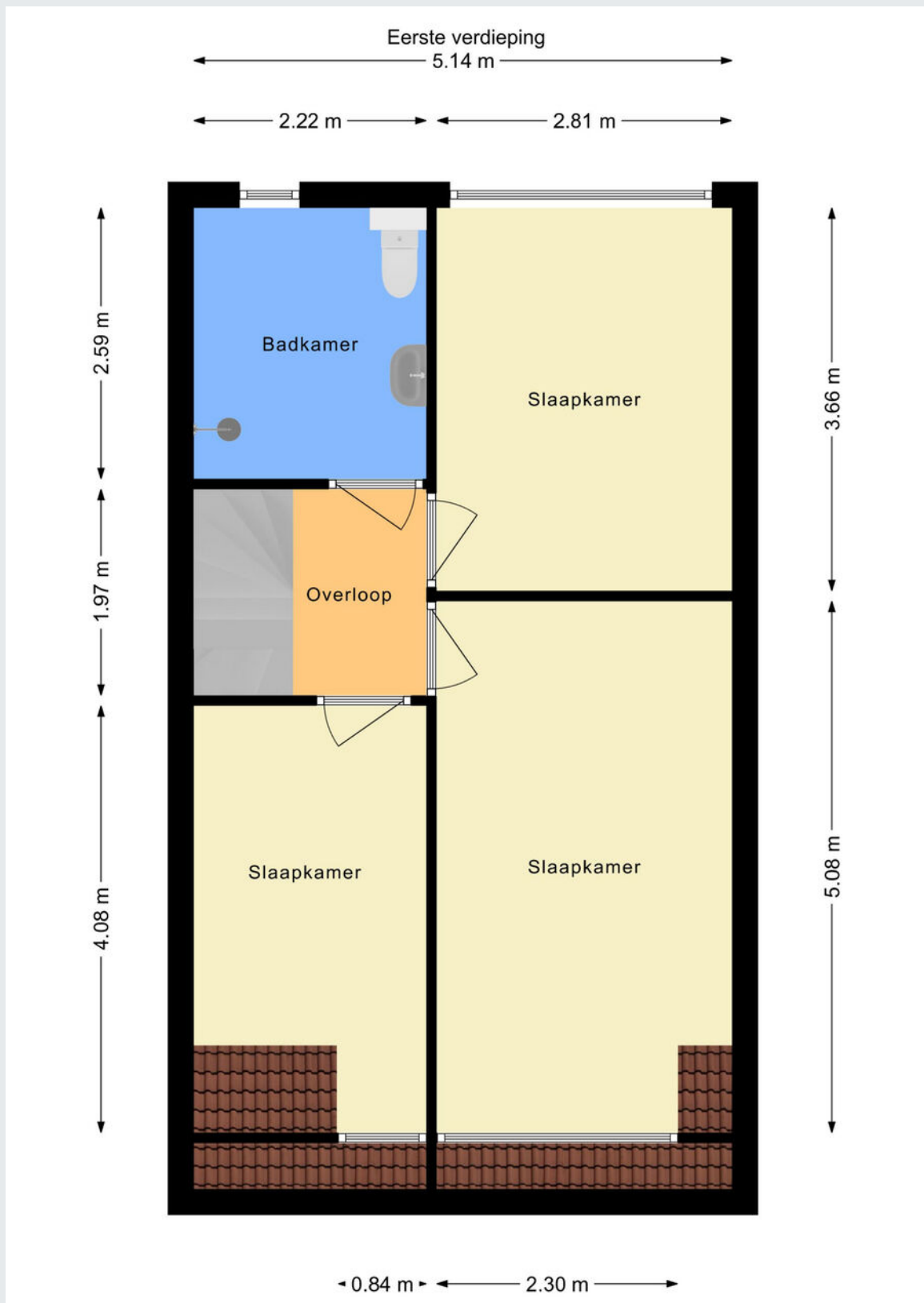
# Plattegrond



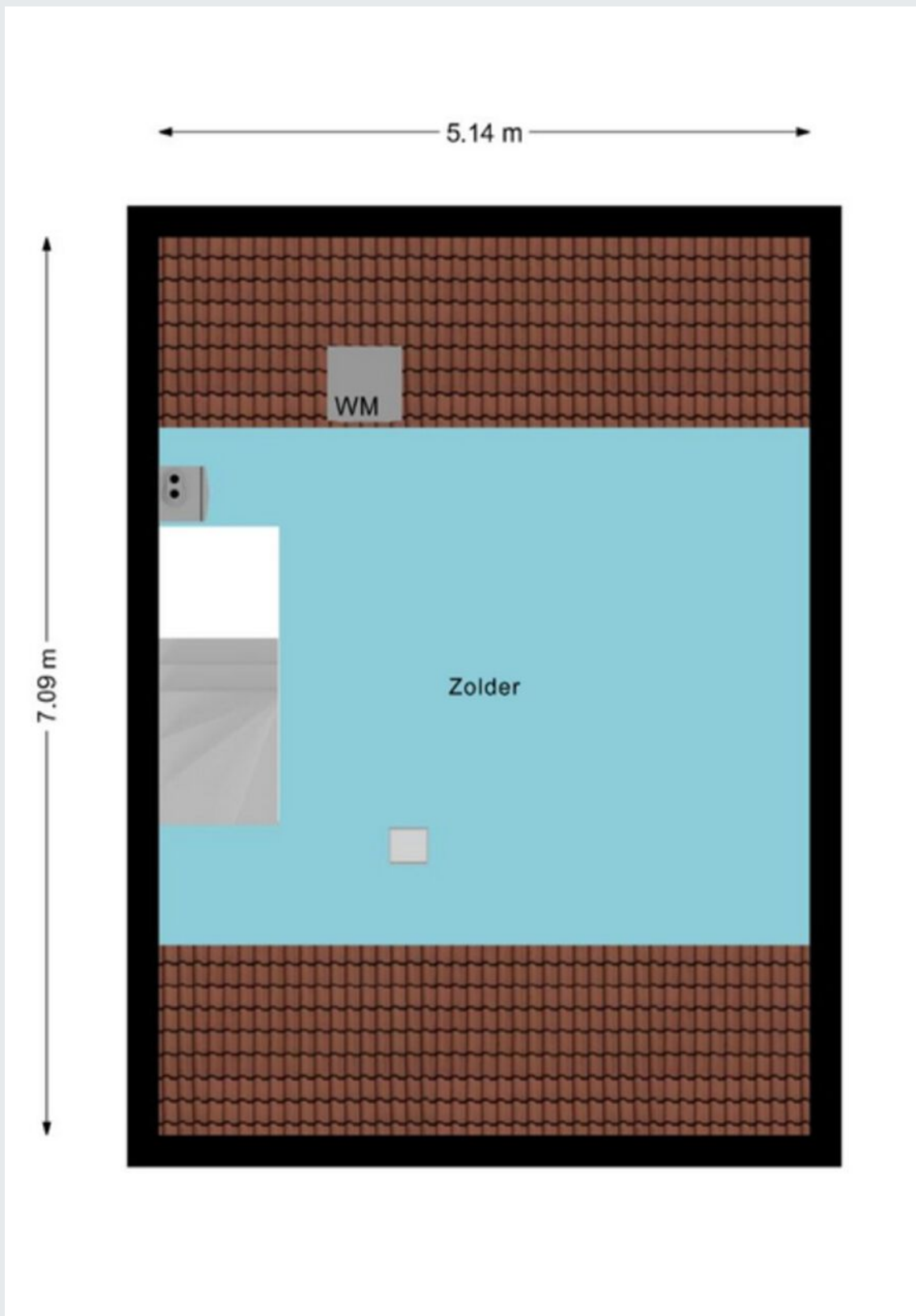
# Plattegrond



# Plattegrond

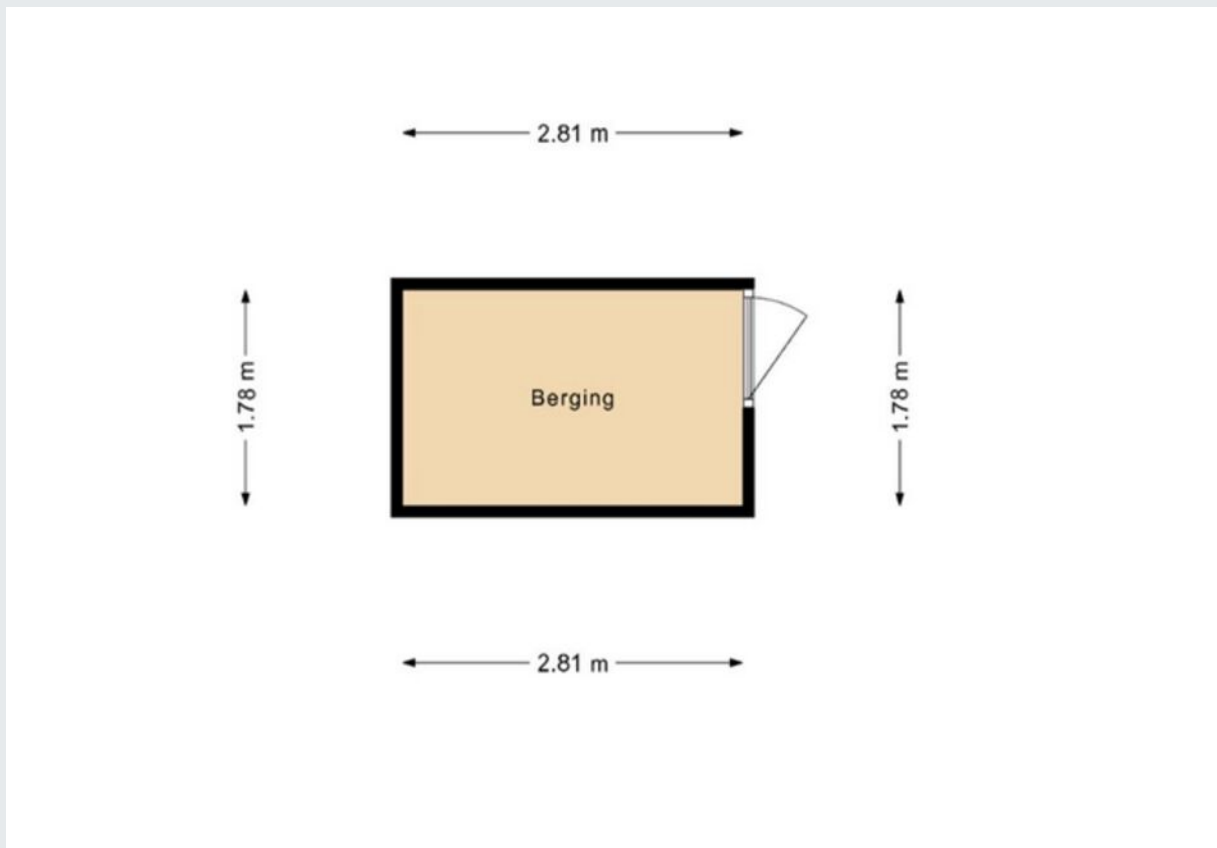


# Plattegrond





# Plattegrond



# Kadastrale kaart



Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	F / 2542
Oppervlakte	208 m <sup>2</sup>
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](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

0416-666696

