

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

LOEFFSTRAAT 56

WAALWIJK



Vraagprijs € 389.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl
wout@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 389.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object geschakelde 2-onder-1-kapwoning

Woonlagen 3

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1920

Dakbedekking pannen

Type dak zadeldak

Isolatievormen dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 155 m²

Inhoud 740 m³

Perceeloppervlakte 266 m²

Indeling

Aantal slaapkamers 4

Aantal kamers 5

Energieverbruik

Energie label C

CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel

Bouwjaar 2020

Combiketel ja

Eigendom eigendom

Tuin

Ligging zuid



Geweldig ruime woning met een royale inpandige garage en een leuke en diepe tuin op het zuiden gelegen in "Baardwijk".

Als thuis een echt bijzondere plek mag zijn

Stel je eens voor... Stel je eens voor dat je een uniek huis hebt én op een plek woont waar je helemaal ongestoord je gang kunt gaan. Dan ben je een mooie mazzelaar, toch? Dan heb je het thuis waar je misschien nooit meer weg wilt. Waar je perfect gelukkig bent en waar anderen graag op bezoek komen. Het kan nu zomaar, want Loeffstraat 56 in Waalwijk staat te koop. De twee-onder-een-kapwoning heeft alles voor dat leven. Je vindt er zelfs nog ruimte voor nog meer. Voor kansen waarvan je niet eens wist dat ze mogelijk zouden zijn.

Een plek voor alles

Thuis kun je lekker doen wat je wilt, omdat je overal ruimte voor hebt. Dat is natuurlijk gewoon een voorwaarde. Hier vind je de ruimte die je zoekt. Neem de fantastische woonkamer. Wellicht valt je mond een stukje open wanneer je voor het eerst binnenkomt. Helemaal niet erg. Je ziet ongetwijfeld direct hoe je hier alles hebt om prinsheerlijk te relaxen met je gezin, maar ook om een flinke fuif te geven voor al je vrienden en familie. Een prachtige ruimte om samen in te zijn.

Maar thuis is natuurlijk ook je even kunnen terugtrekken als je dat wilt. Daarvoor heb je de vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. Een eigen ruimte voor iedereen, omdat je thuis geen concessies wilt doen.

Kansen voor nog meer

Je hebt in principe direct al alles om je helemaal thuis te voelen. Maar wellicht wil je nog meer in de toekomst. Geen enkel probleem! De kansen liggen nog voor het oprapen. Neem de ruimte op de tweede etage. Stel je eens voor hoe je de tussenwand een stuk verschuift. Dan heb je echt een royale kamer. Maar kijk vooral ook eens naar de ruimte achter de woonkamer. En naar de garage. Stel je eens voor wat je allemaal kunt doen met die ruimte... Een bedrijf aan huis? Geen probleem. Een slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond? Lekker doen. Of misschien een eigen wellness ruimte met openslaande deuren? Ook al een mogelijkheid. Alles kan dus, omdat je er ruimte voor hebt. Je hoeft het alleen maar even te zien.

Thuis uit duizenden

In jouw nieuwe thuis zat vroeger een bakkerij. Dat zie je nog goed in de riante garage. Het huis heeft al een lange geschiedenis en deeltjes daarvan zie je terug in de details. Alles ademt de sfeer van 'toen', maar dan met het comfort van nu. Het licht in de woonkamer is lekker zacht, de tuindeuren helpen je de zon naar binnen te halen en



wanneer je staat te koken, heb je een prachtig zicht over een van de meest authentieke straten van Waalwijk.

Ga tijdens je bezichtiging eens aan de lange tafel zitten en laat alles goed op je inwerken. Dan zie je ongetwijfeld al dat je op een bijzondere plek bent. En als je je fantasie even de vrij loop laat, dan krijg je vast ook een mooi beeld van al de kansen die er zijn om nóg meer thuis voor jezelf te maken. Wie weet is dat het moment waarop je eigenlijk al helemaal niet meer weg wilt.

Doen wat je wilt

Je nieuwe thuis heeft dus een fantastische uitstraling, maar staat ook nog eens op een bijzonder fijne plek. Met alle privacy van de wereld. Vanuit de tuin heb je mooi zicht op de Clemens Kerk. Zeker in de avond is die erg mooi. En het mooiste? Niemand kijkt terug. Je zit heerlijk vrij. Zeker omdat je het scoutinggebouw als je achterburen hebt, waar eigenlijk alleen op zaterdagen wat activiteit is. Dat dus. Stel je eens voor... Stel je eens voor dat dit allemaal van jou is. Je eigen vrijstaat, waar je alles kunt doen en niets hoeft te laten.

Al die ruimte en privacy heb je gewoon in Waalwijk. In Baardwijk, om precies te zijn. Op een paar minuten van de supermarkt, vlak bij de basisschool en binnen tien minuten fietsen van Waalwijk-Centrum. En als je weg wilt, dan zit je binnen twee keer zuchten op de A59.

Niet meer verder kijken

389.000 euro. De vraagprijs voor Loeffstraat 56 in Waalwijk. Voor het gevoel van vrijheid en de luxe om keuzes te kunnen maken. Voor de kans om van een fantastisch huis het thuis te maken waarin je je echt de koning te rijk voelt. In je eigen vrijstaat. Ga snel een keer kijken. De bezichtiging laat je zien waarom je geen enkel ander huis meer wilt bekijken. Pak een stoel aan de eettafel en neem dat moment om naar buiten te kijken. Dan weet je dat je hier een thuis uit duizenden hebt. De plek waar je iedere dag volstrekt gelukkig bent. Veel plezier!

Algemeen;

- Beschikt over een leuke en diepe tuin op het zonnige zuiden;
- Voorzien van dubbele beglazing;
- Beschikt over een zeer ruime garage/bedrijfsruimte;
- Zeer royale woonkamer;
- Vier slaapkamers waarvan 1 op de begane grond;
- Beschikt over een ruime zolderverdieping.



































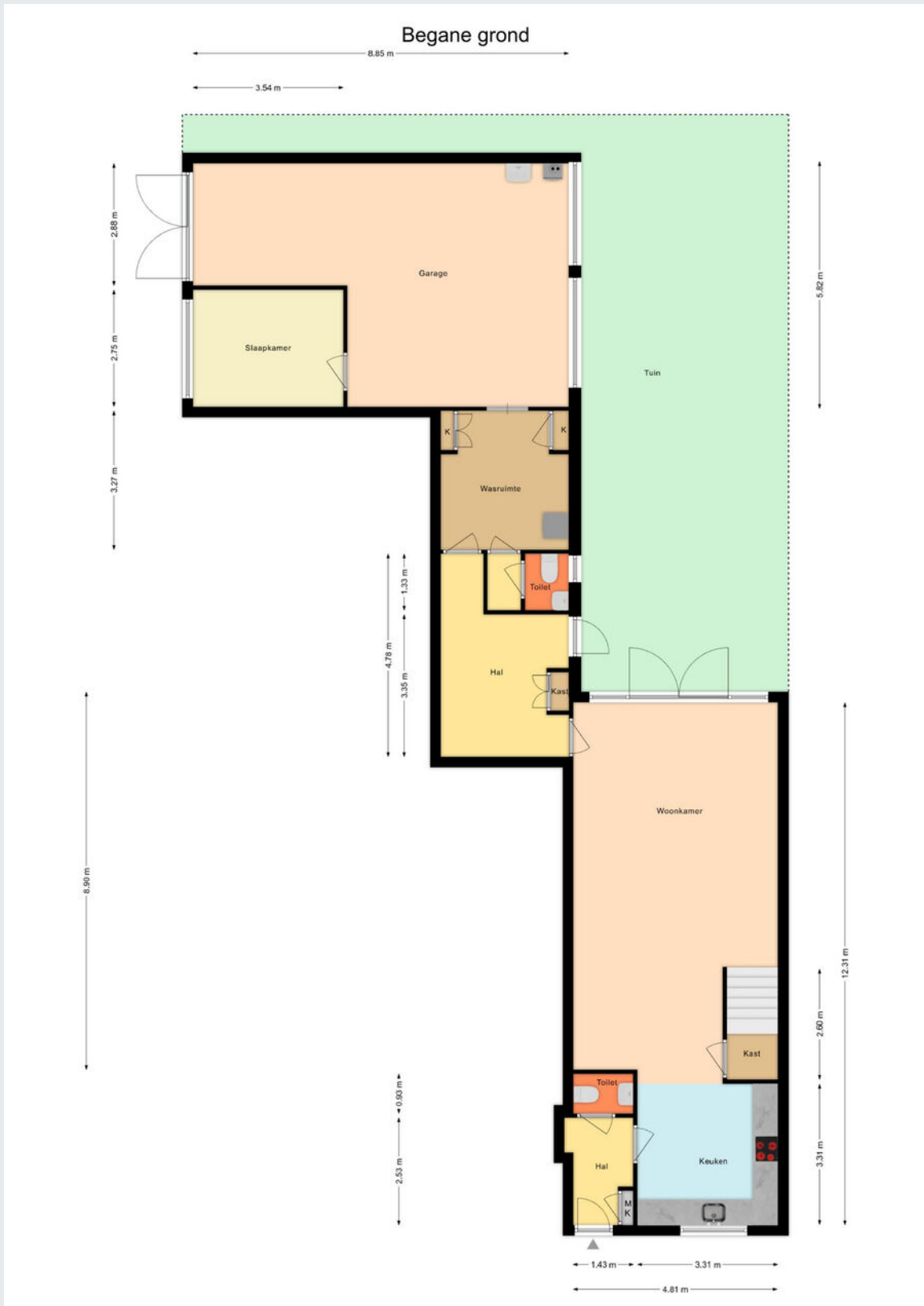








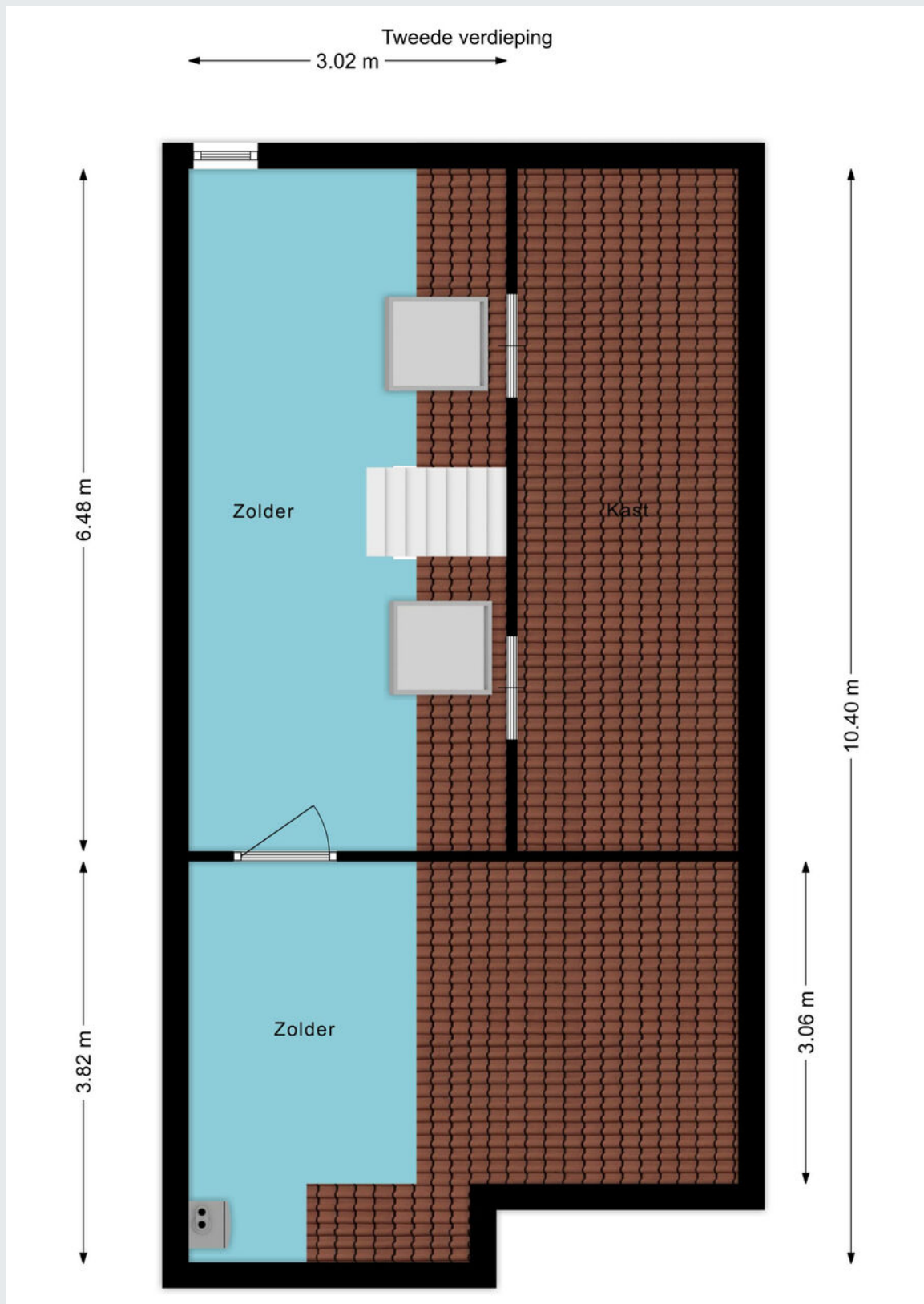
Plattegrond



Plattegrond



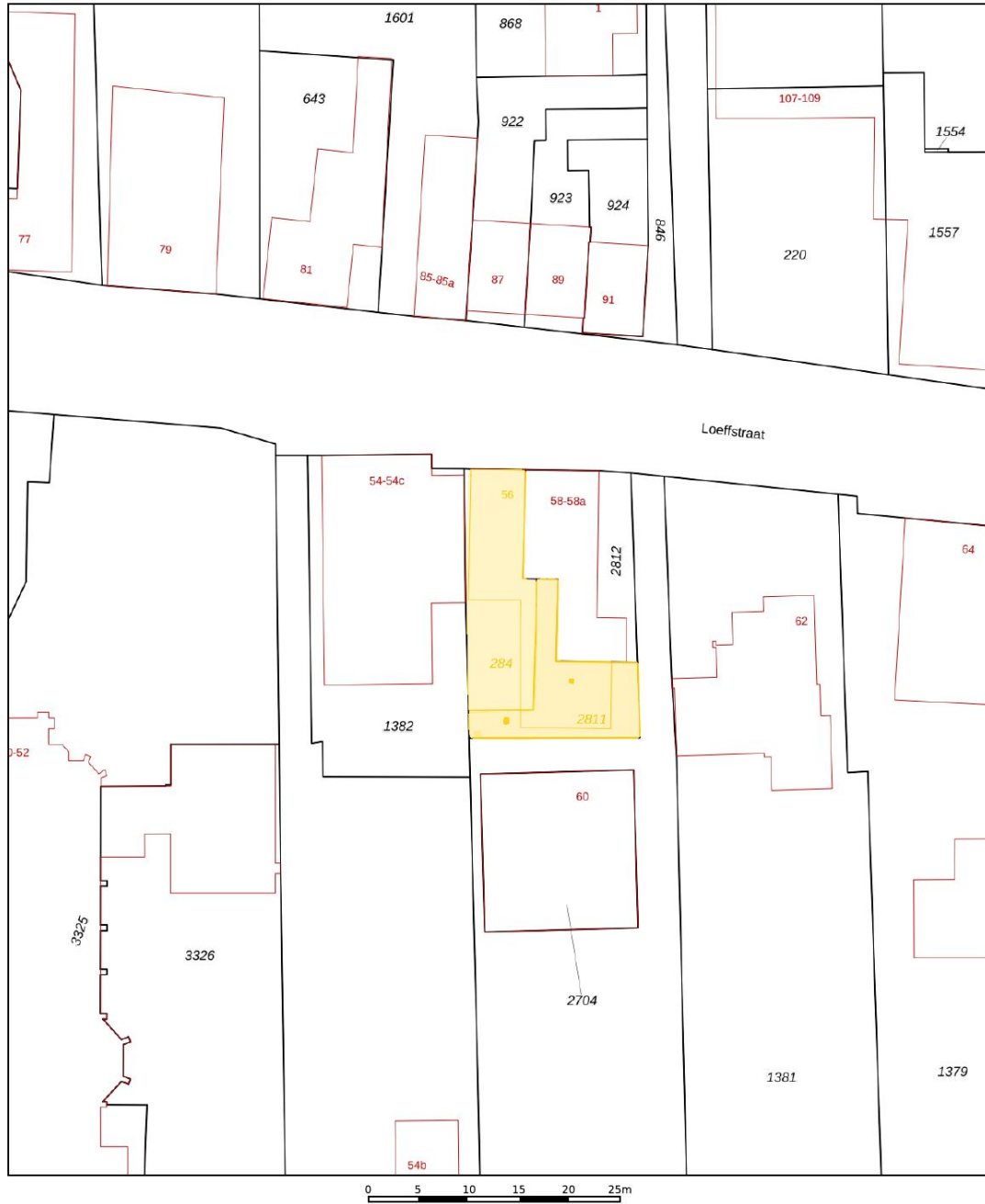
Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wm24



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk Sectie F Perceel 284</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

Gemeente	Waalwijk, Waalwijk
Sectie / perceel	F, F / 284, 2811
Oppervlakte	266 m ²
Soort	Volle eigendom, 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

