

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

SPOORBRUGWEG 5

WAALWIJK



Vraagprijs € 339.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 339.000 k.k.
Aanvaarding	in oveleg in overleg

Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1934
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	103 m ²
Inhoud	389 m ³
Perceeloppervlakte	107 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2015
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	noord
---------	-------



Karakteristieke keurig onderhouden, goed geïsoleerde jaren '30 woning voorzien van maar liefst vier slaapkamers, veel bergruimte en gelegen op een zeer rustige locatie met een geweldig (groen) uitzicht aan de voorzijde.

Thuis op een ideale plek

Je nieuwe huis. De mooie volgende stap. Je hebt ongetwijfeld behoorlijk wat noten op je zang. Terecht ook, want dat nieuwe huis moet vooral ook je nieuwe thuis zijn. De plek zijn waar je de ruimte hebt om alles te kunnen doen en de privacy om niets te hoeven laten. Spoorbrugweg 5 in Waalwijk staat nu te koop. Dat mag nieuws heten, want de woning heeft alles voor het relaxte, rustige leven zoals je dat voor jezelf ziet. Maak snel een afspraak om te gaan kijken.

Ruimte voor alles

Thuis dus. Daar heb je de ruimte om te doen wat je wilt en je hebt vast geen enkele moeite om te zien hoe dat hier geen enkel probleem is. De woonkamer en de half open keuken geven je alle ruimte om samen te genieten. Om herinneringen op te halen en nieuwe te maken. Lekker samen koken en eten. Borrelen en spelletjes spelen aan de eettafel. Of gewoon relaxed op de bank om je favoriete serie te bingen. Alles kan, want je hebt er de ruimte voor.

En heb je even genoeg gezelligheid gehad? Dan heeft je nieuwe thuis liefst vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. Plus nog een extra kamer om de was in te doen, of om bijvoorbeeld rustig thuis te werken. Zo heeft iedereen ook een plek om even alleen te zijn. Precies zoals je dat thuis graag wilt.

Alleen maar genieten

Wellicht heb je helemaal geen zin om veel te klussen. Ook dan is dit huis ideaal voor je. Alles is keurig netjes afgewerkt en onderhouden. Zowel op de eerste als de tweede etage hangen airco-units, om te onderstrepen hoe goed je het hier voor elkaar hebt. Misschien wil je even schilderen. Met nieuwe verf ruikt meteen alles ook helemaal nieuw. Veel gekker hoeft je het niet te maken. Zet je eigen meubels en andere spullen vervolgens binnen en dan heb je zonder moeite de plek waar je je helemaal op je gemak voelt. Waar je je alleen nog maar druk hoeft te maken over genieten.

Neem tijdens je bezichtiging even een moment om tot bezinning te komen. Om je te beseffen hoe je van dit huis je thuis kunt maken. Ga even op de bank zitten en kijk eens goed om je heen. Naar de ruimte binnen, maar ook door het raam naar buiten over straat en het feit dat niemand naar je terugkijkt. Dan zie je dat je hier de ruimte hebt om samen of met bezoek te genieten. Maar ook de privacy die je de wetenschap geeft dat je niets hoeft te laten.



Unieke plek in Waalwijk

De naam van de straat verradt al veel over de ligging: aan de voormalige Halve Zolenlijn. Daar waar tot 1950 de trein reed. Verkeer komt er nauwelijks. Je kijkt uit over heel veel groen en hoort vooral vogels. Plus op gezette tijden het enthousiasme vanuit het stadion wanneer RKC scoort. In en rondom je nieuwe thuis heb je een ouderwets gevoel van vrijheid. Niemand die je stoort. De strook gras voor je thuis zorgt dat mensen niet binnen kijken vanaf de straat. Als ze daar al komen. En je achtertuin staat haaks op de woningen achter je, zodat je daar ook alle vrijheid hebt. En bovendien de zon tot in de avond, maar ook altijd ergens een plek in de schaduw. Een oase van rust, de ideale plek voor kinderen om op te groeien.

Ondanks al die rust op deze unieke plek in Waalwijk, heb je alles bij de hand. Scholen, sportvelden en supermarkten staan op loopafstand. Naar het centrum fiets je in minder dan tien minuten en als je wilt sta je zo in de natuur. Langs het water of in de bossen. Het beste van twee werelden dus.

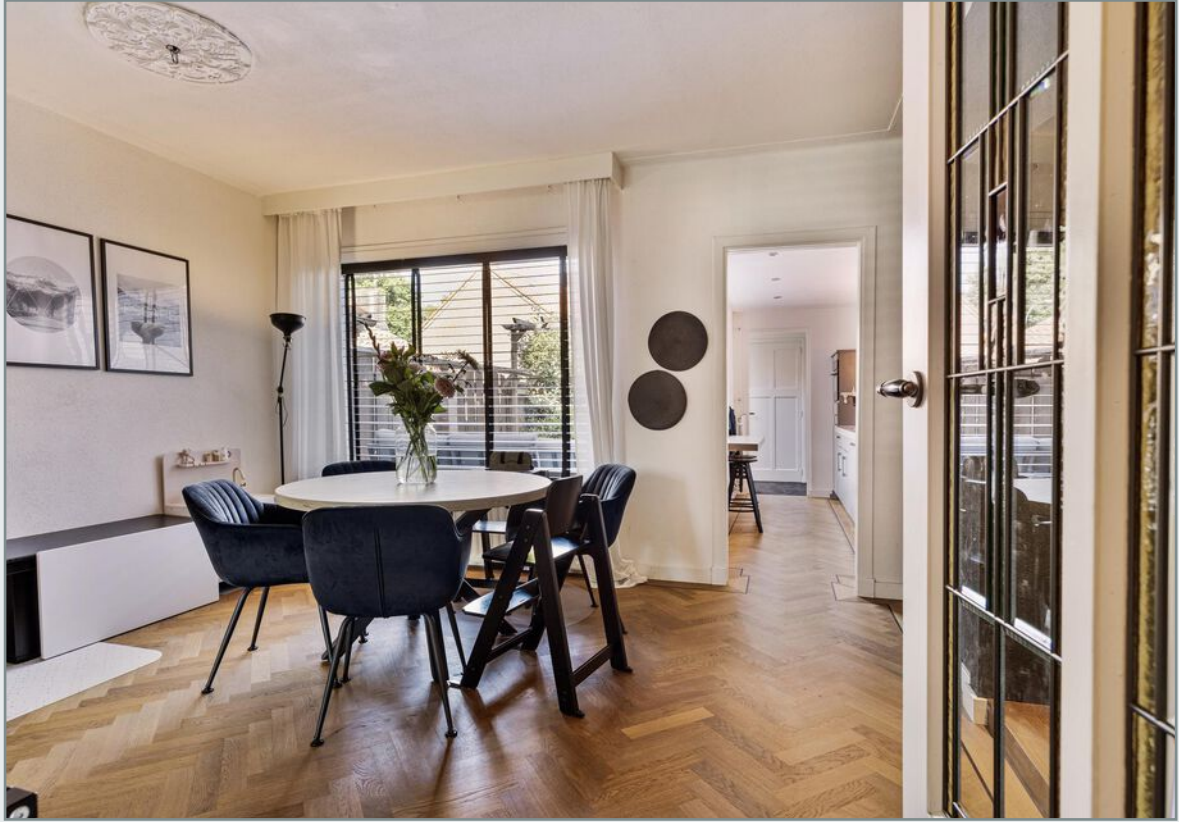
Klaar met zoeken

339.000 euro. De vraagprijs voor Spoorbrugweg 5 in Waalwijk. Voor het ruime thuis waar je thuiskomt en echt jezelf kunt zijn. Waar je op een unieke locatie woont en de vrijheid hebt om lekker je gang te kunnen gaan. Ga gewoon eens kijken. Maak een afspraak, loop rond, neem de tijd om alles goed op je in te laten werken en je weet: dit is het. Tijdens dat moment op de bank weet je dan al dat verder zoeken niet meer nodig is. Dat je hier alles hebt gevonden wat je nodig hebt voor een lekker leven. Veel plezier!

Algemeen:

- Gelegen nabij scholen, winkels, natuur en sportvelden;
- Voorzien van nieuw een definitief energielabel C;
- Beschikking over twee airco's die kunnen verwarmen en koelen (2020 en 2023);
- Het uitzicht aan de voorzijde is uniek, rustig en vooral groen;
- Toilet op de begane grond is compleet vernieuwd;
- Voorzien van een mooie visgraat parketvloer;
- Achtertuin is 11,5m diep waardoor er naast schaduw ook zon is;
- CV ketel is uit het jaar 2015 (Nefit) en wordt jaarlijks keurig onderhouden;
- In 2023 is de gehele 2e verdieping verbouwd, geïsoleerd en voorzien van een nieuwe dakkapel;
- De voortuin is eigendom van Gemeente Waalwijk, hiervoor betaal je €11 per jaar;
- Aanvaarding in onderling overleg.















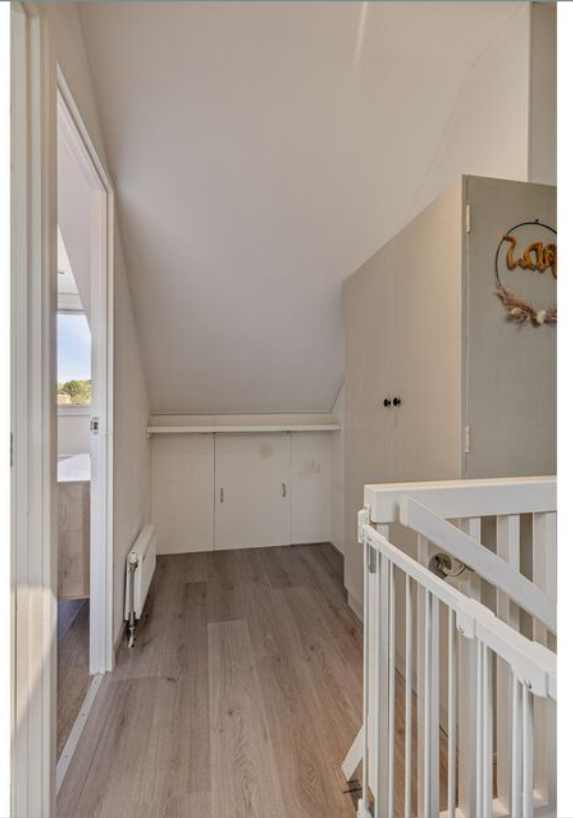
































Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



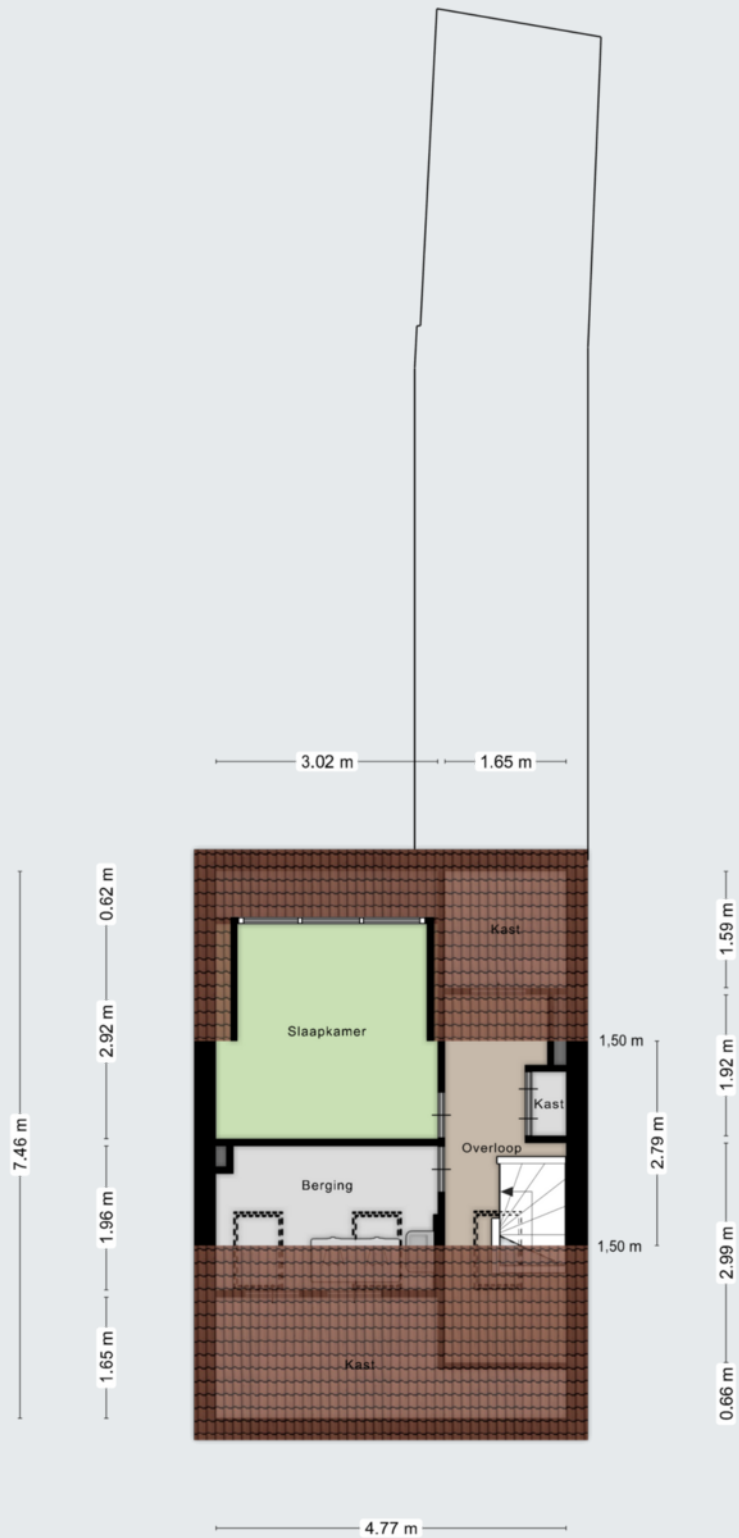
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond



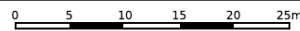
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1464</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 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	F / 1464
Oppervlakte	107 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

