

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**GANZERIKSTRAAT 6**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 350.000,- k.k.

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 350.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

### Bouw

Type object tussenwoning

Woonlagen 3

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1960

Dakbedekking Pannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen dakisolatie, muurisolatie

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 92 m<sup>2</sup>

Inhoud 307 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 124 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers 4

Aantal kamers 5

### Energieverbruik

Energie label B

### CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel

Bouwjaar 2022

Combiketel ja

Eigendom eigendom

### Tuin

Ligging zuid



Zeer sfeervolle woning met een moderne keuken en badkamer, vier slaapkamers en een fraaie tuin op het zonnige zuiden.

Ready, steady...thuis

Zit je al een tijdje te azen op Die Ene Kans? Op dat eerste eigen huis, of de plek waar je jezelf een nieuwe start geeft? Je hebt vast – helemaal terecht - wat noten op je zang. Dat nieuwe huis moet natuurlijk ook echt thuis zijn. Waar je de ruimte hebt om alles te doen wat je wilt. En de rust om niets te hoeven laten. Liefst doe je natuurlijk niets om te kunnen verhuizen en voel je je direct op je plek. Ready, steady...thuis. Die eisen maken het bijzonder goed nieuws dat Ganzerikstraat 6 in Waalwijk nu te koop staat. Het is de woning die moeiteloos bij je past en waar je alles hebt voor een lekker leven.

Dorien kocht haar huis 16 jaar geleden en woont er nog steeds erg fijn. "Ik heb hier een echt thuis gevonden. In de loop der jaren heb ik werkelijk alles een keer aangepakt om het helemaal af en naar mijn smaak te maken. Een tijdje geleden liep ik tegen een mooie kans aan. Die wil ik graag grijpen, al zal ik straks best met een beetje weemoed afscheid nemen van deze plek." Kansen dus. Je ziet de kans waar jij al een tijdje tegenaan wilde lopen, hier vast wel liggen. Je hoeft hem alleen nog maar even op te rapen en dan heb jij ook de plek waar je moeiteloos heel lang gelukkig bent.

Balans tussen samen of alleen

Thuis kun je lekker je gang gaan. Dat is hier ook zeker het geval. In de woonkamer en de open keuken met het kookeiland heb je de ruimte om fijn samen te zijn. Lekker met vrienden aan de borrel of een diner, of gewoon chill op de bank met de tv aan en verder helemaal niets of niemand. Je ziet het vast wel voor je.

Op de bovenverdiepingen heeft je nieuwe huis vier slaapkamers, waarvan een op de zolder met vaste trap. "De dakkapel op zolder is wel een uitkomst. Zo heb je ook daar een erg mooie slaapkamer." De kleinste kamer zou ook een prima plek kunnen zijn om rustig te werken. Zo heb je dus ook voor iedereen een rustige eigen plek, voor de balans tussen samen of even alleen die je thuis ook wilt hebben.

Alsof je nooit ergens anders hebt gewoond

Je hebt natuurlijk ruimte nodig om te kunnen doen wat je wilt doen. Maar je zoekt meer dan alleen dat. De juiste sfeer, bijvoorbeeld. Ga tijdens de bezichtiging gewoon eens aan de eettafel of op de bank zitten en kijk eens rustig om je heen. Dan kun je eigenlijk niet anders dan je direct op je gemak voelen. Kijk eens door de ramen naar buiten om te zien dat eigenlijk niemand terugkijkt.



Misschien wil je even schilderen, om alles naar verf te laten ruiken en de sfeer aan te passen met de kleuren van jouw keuze. Veel gekker hoef je het niet te maken. Daarna zet je gewoon je meubels en andere spullen binnen en het is alsof je nooit ergens anders hebt gewoond. Zo eenvoudig kan het, als je een beetje geluk hebt.

#### Ideale locatie

Dat fijne thuis staat natuurlijk op de juiste plek. Ook wat dat betreft zit je hier gebakken. Spreekwoordelijk ook, met je tuin op het zuiden. Je hebt er meer dan voldoende privacy en altijd een lekkere plek in de zon. "Ik heb de tuin zo ingericht dat de inkijk in de zomer minimaal is, door de druivenranken. Verder kun je een beetje met de zon meedraaien door op verschillende plekken te gaan zitten. Of juist een beetje schaduw vinden als je wilt." Ideaal dus. Zon, en de privacy om je gang te kunnen gaan. Je woont er ook nog eens op een strategische plek met een fijn zicht in een rustige straat en op een prima locatie. Je hebt de sportvelden, scholen, het bos en de supermarkt vlakbij en zelfs het centrum van Waalwijk op loopafstand. Omdat je het soms dus wél allemaal kunt hebben.

#### Alles gevonden

350.000 Euro. De vraagprijs voor Ganzerikstraat 6 in Waalwijk. Voor met je neus in de boter vallen. Voor wonen op een mooie plek in het huis waarin je je ongetwijfeld snel thuis voelt. Voor een makkelijke verhuizing en alle ruimte die je je wenst. Ga snel eens kijken. Maak een afspraak, loop een rondje en je weet het: dit is hem. Terwijl je aan de eettafel zit, heb je wellicht niet eens meer zin om weg te gaan. Dan schrijf je de verhuiskaarten alvast, omdat je ziet dat je hier alles hebt gevonden wat je nodig hebt voor een lekker leven. Veel plezier!

#### Algemeen:

- Gelegen op een leuke en vrije locatie in "Bloemenoord";
- Fraai aangelegde tuin op het zonnige zuiden;
- Er zijn vijf zonnepanelen;
- De moderne keuken is in 2019 geplaatst;
- De woning is vrijwel geheel voorzien van dubbelglas (Hr++);
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vaste trap naar zolder met dakkapel en vierde slaapkamer;
- CV-ketel is van 2022;
- Het schilderwerk buiten is recentelijk nog gedaan;
- De spouwmuren zijn na geïsoleerd;















































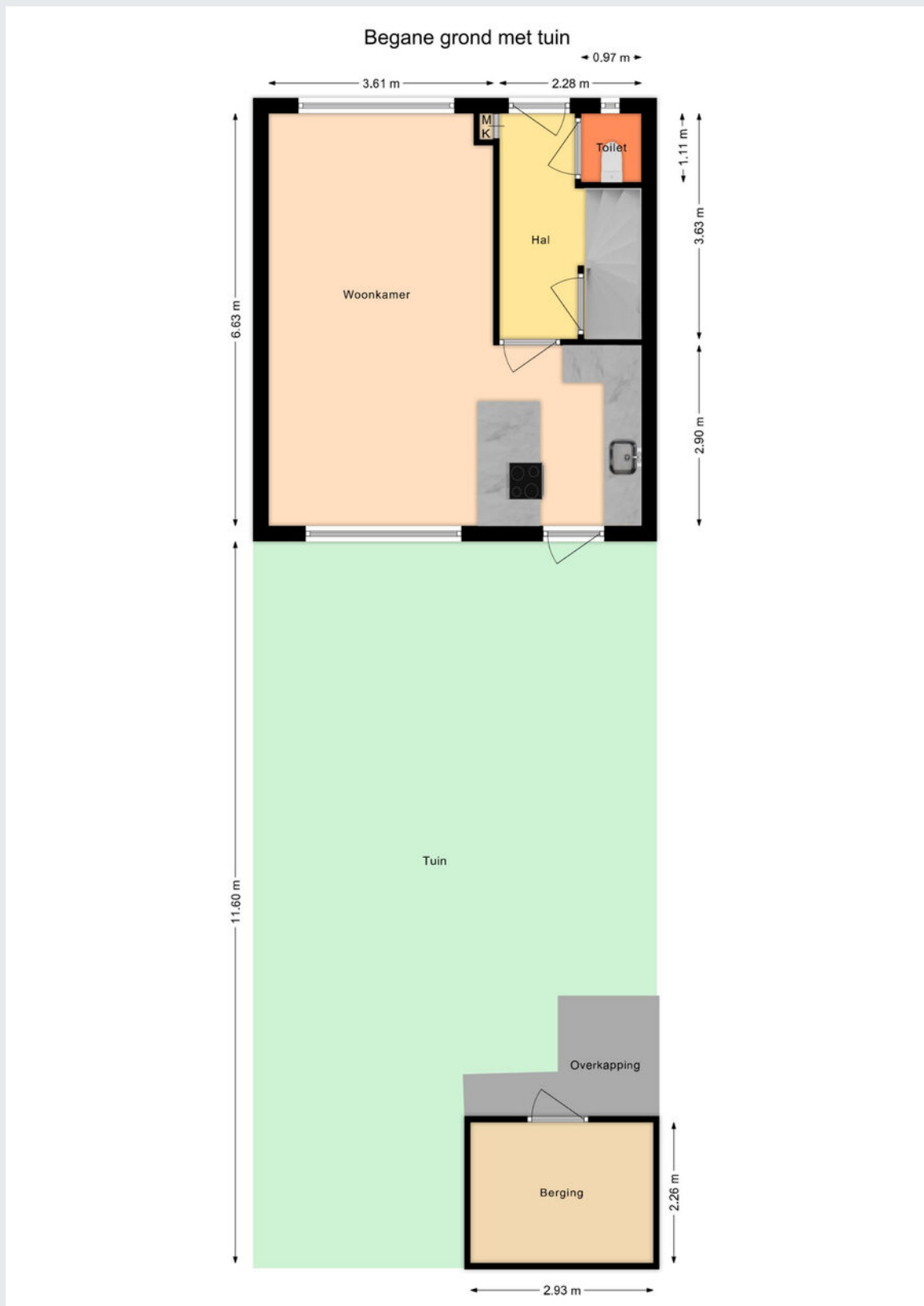


# Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond



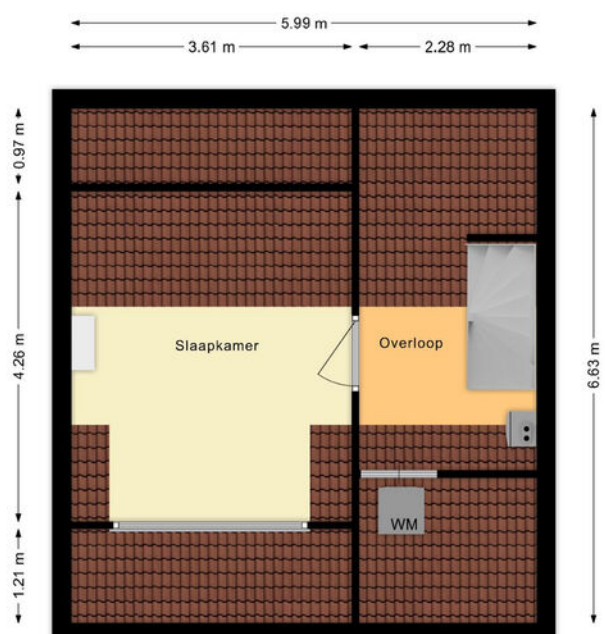


# Plattegrond

## Eerste verdieping

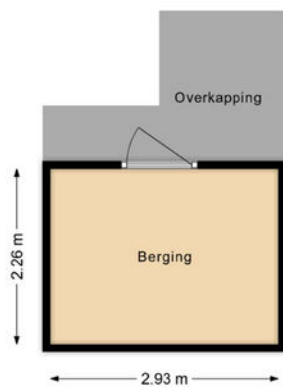


Tweede verdieping





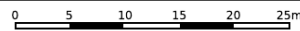
Berging




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wm24



<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 E</p> <p>Perceel 489</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 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	E / 489
Oppervlakte	124 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 hypotheken, 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

