

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

ALBERDINGK THIJMSTRAAT 9

WAALWIJK



Vraagprijs € 325.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl
wout@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 325.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object tussenwoning
Woonlagen 3
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwperiode 1955
Dakbedekking Pannen
Type dak Zadeldak
Isolatievormen dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 83 m²
Inhoud 332 m³
Perceeloppervlakte 183 m²

Indeling

Aantal slaapkamers 3
Aantal kamers 4

Energieverbruik

Energie label C

CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel
Bouwjaar 2020
Combiketel ja
Eigendom eigendom

Tuin

Ligging noord



Modern afgewerkte en goed onderhouden woning met drie slaapkamers en een diepe fraai aangelegde tuin.

Nooit meer weg willen

Je denkt natuurlijk regelmatig aan je nieuwe huis. Je ziet er in je hoofd vast je kinderen opgroeien en jezelf een zorgeloos leven leiden. Je ziet hoe je lekker veel ruimte hebt en mogelijkheden om nog meer te maken als je dat wilt. Alberdingk Thijmstraat 9 in Waalwijk staat nu te koop. Laat dat nu net de woning zijn waar je het allemaal vindt, met fraaie kansen op nog meer. Het huis, een echt thuis, geeft je onder andere:

- Ruimte en ruimte voor nog meer
- Een eenvoudige verhuizing en de sfeer van een echt thuis
- De rust en vrijheid om ongestoord je gang te gaan
- Een lekkere plek in de zon én in de schaduw
- Dichtbij alles dat Waalwijk fijn maakt

Voor alles een plek

Thuis kun je natuurlijk lekker je gang gaan. Dat is hier ook zeker het geval. In de woonkamer en de fraaie keuken heb je de ruimte om fijn samen te zijn. Gewoon om lekker te ontspannen met een film of een serie, maar ook om bezoek te entertainen, lekker met je kinderen te spelen of wat dan ook. Ruimte voor gezelligheid. Op de bovenverdiepingen heb je juist allemaal een fijne plek voor jezelf. De woning heeft drie slaapkamers. En een badkamer met een bad én een douche. Tel daar nog de grote bergzolder en de ruime bijkeuken bij op en je weet dat je voor alles een plek hebt.

Kansen op nog meer

Je nieuwe thuis heeft al veel plek, maar er is toch nog ruimte voor meer. Het hoeft niet, maar wie weet ooit. Je zou, zoals andere mensen in de straat hebben gedaan, de aanbouw over de hele breedte kunnen doortrekken. Of je maakt de badkamer nog een beetje groter door een muur van de voorste slaapkamer te verplaatsen. Je zou ook de wasruimte op de eerste etage kunnen opofferen en bij de kleinste slaapkamer kunnen trekken. Als je daar dan weer een stukje vanaf haalt, dan heb je ruimte voor een vaste trap naar de zolder. En als je daar dan weer een dakkapel plaatst... Je ziet, je nieuwe thuis kan nog flink met je meegroeien, mochten je wensen in de toekomst veranderen. Dat is niets minder dan echte luxe.

Snel thuis

Ga tijdens de bezichtiging eens aan de eettafel zitten. Gun jezelf dat moment en kijk eens goed om je heen. Dan zie je al snel dat je in de woonkamer en keuken helemaal niets hoeft te klussen. Alles ziet eruit om door een ringetje te halen. Terwijl je daar zit, zie je ook de diepe tuin, met het grote voordeel dat de achterburen een eind verderop



wonen. Dat geeft je de privacy die ook hoort bij een fijn thuis. En wellicht gaan je gedachten ook naar de kansen die je nieuwe thuis nog voor je heeft. Al die zaken, zorgen vast dat je je meteen al op je plek voelt. Wie weet wil je eigenlijk meteen al vrienden bellen voor je verhuizing.

Ideale locatie

Dat fijne thuis staat natuurlijk op de juiste plek. Ook wat dat betreft zit je hier gebakken. In de diepe tuin op het noorden heb je meer dan voldoende privacy en bovendien lekker veel zon. De keurig aangelegde en onderhouden tuin is ook groot genoeg om je kinderen te laten spelen. Al die rust en ruimte heb je bovendien op een mooie plek in Waalwijk. Je hebt de sportvelden om de hoek, de supermarkt vlakbij en zelfs het centrum van Waalwijk en het Lido op loopafstand. De straat is lekker rustig, want mensen komen er niet als ze er niet hoeven te zijn. Wie zei dat je het niet allemaal kunt hebben?

Nooit meer weg

Rust, ruimte en volop mogelijkheden. Meteen verhuizen of toch wat aanpassen. Je kunt het zo gek maken als je wilt in Alberdingk Thijmstraat 9 in Waalwijk. De tussenwoning staat nu te koop, voor 325.000 euro. Ga vooral eens kijken. Laat het heerlijke gevoel van zorgeloos leven in en rondom het huis je overtuigen van het feit dat je nergens anders het thuis vindt waar je zo lekker je gang kunt gaan als hier. Neem de tijd en beeld je eens hoe jij hier zou wonen. Dan kun je bijna niet anders dan concluderen dat dit het is. Dat dit het thuis is waar je nooit meer weg wilt. Veel plezier!

Algemeen;

- Voorzien van drie slaapkamers;
- Riante badkamer;
- Fraaie keuken met vernieuwde inbouwapparatuur;
- Diepe en fraai aangelegde tuin met overkapping met altijd een zon en schaduw;
- Gelegen nabij verschillende voorzieningen en dichtbij het centrum;
- De ruime bergzolder is middels een vlizotrap bereikbaar;
- Vrijwel geheel voorzien van dubbele beglazing.





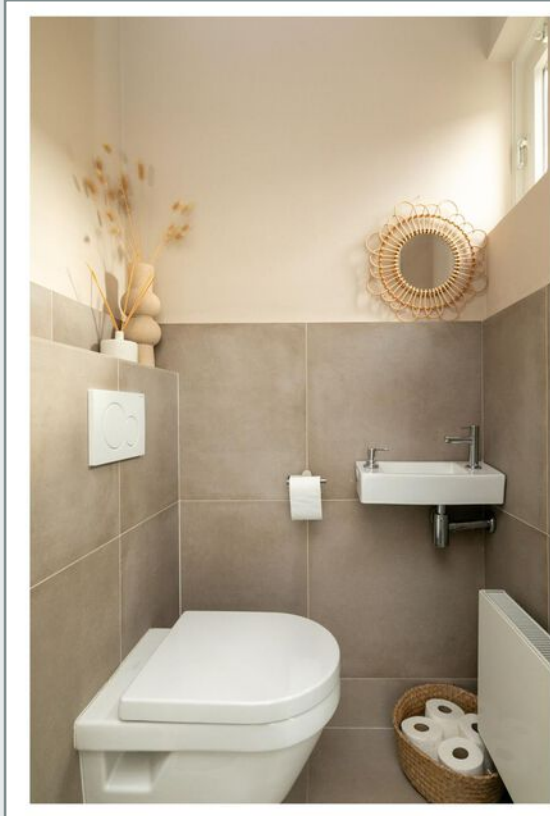




























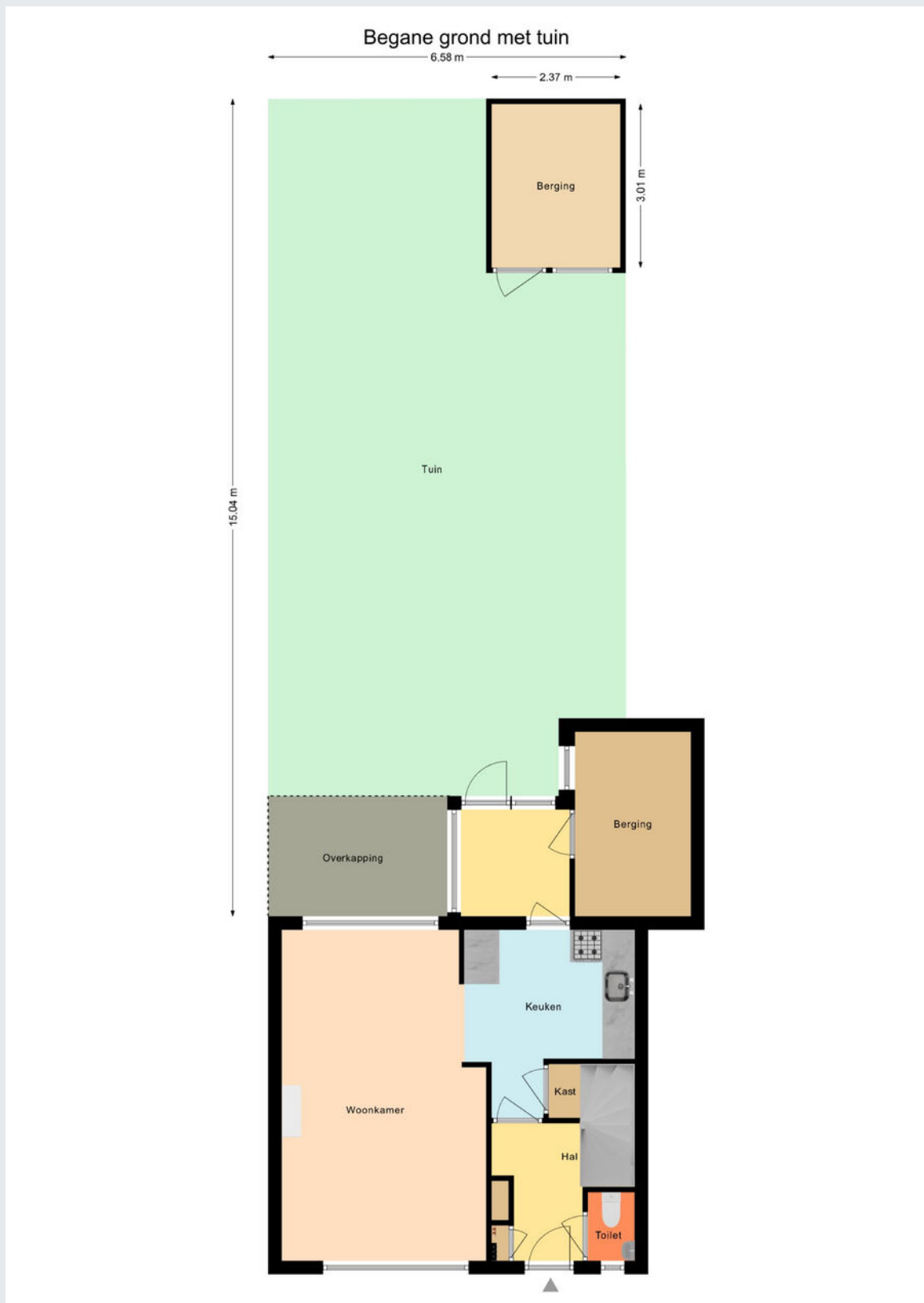


Plattegrond

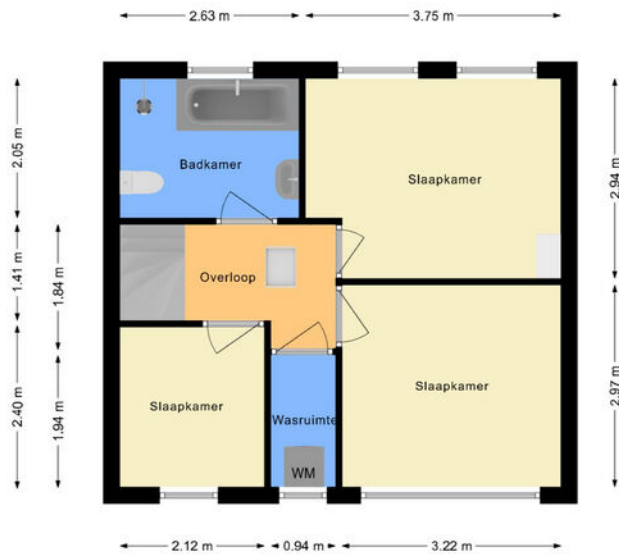
Begane grond



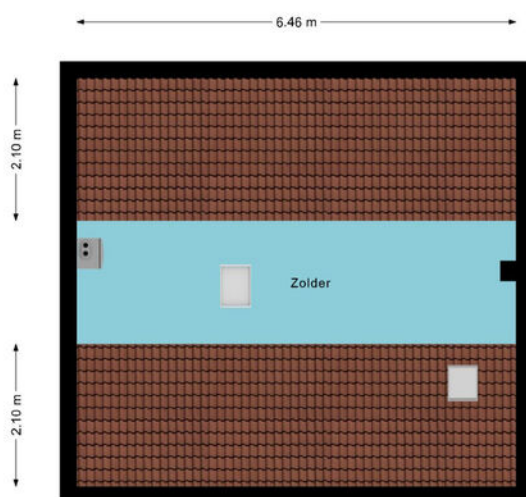
Plattegrond



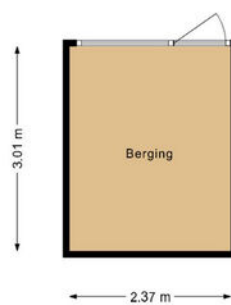
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wm24



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Waalwijk
—	Huisnummer	Sectie		E
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5797	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 september 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 / 5797
Oppervlakte	183 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

