

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

GROTESTRAAT 19

WAALWIJK



Vraagprijs € 650.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 650.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object vrijstaande woning

Woonlagen 3

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1957

Dakbedekking Pannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 150 m²

Inhoud 570 m³

Perceeloppervlakte 243 m²

Indeling

Aantal slaapkamers 5

Aantal kamers 6

Energieverbruik

Energie label B

CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel

Bouwjaar 2020

Combiketel ja

Eigendom eigendom

Tuin

Ligging noord



Verrassend ruime, zeer goed onderhouden, energiezuinige (label B) en uitgebouwde vrijstaande woning voorzien van vijf slaapkamers, brede achtertuin, eigen oprit met laadpaal en riant bijgebouw (55m²) gelegen in de geliefde wijk "Besoyen".

Alle seinen op groen

Je ziet je volgende stap op de woningmarkt vast al helemaal voor je: het ideale huis op de juiste plek. Het moet vooral de plek zijn waar je je echt op je gemak voelt. In je nieuwe huis wil je ruimte vinden, maar ook echte gezelligheid. Je hebt geen zin in uitgebreid klussen en hoopt op die ene woning die het dírect voor je is. Je treft het. Grotestraat 19 in Waalwijk staat nu te koop. Met deze vrijstaande woning zet je alle seinen op groen.

Alle ruimte om te genieten

Je verlangt natuurlijk naar volop ruimte. Wat dat betreft schiet je helemaal in de roos. Voordat je je nieuwe thuis voor het eerst binnenloopt, valt het je vast al op hoe groot het huis eigenlijk is. Dat wordt bevestigd als je binnenkomt. Neem de ruime woonkamer en de half open keuken. Daar heb je alle plek om lekker samen te zijn, met je gezin of een flink aantal bezoekers.

Het is fijn om te weten dat de vrijstaande woning in Besoyen maar liefst vijf slaapkamers heeft, verdeeld over twee verdiepingen. Er zijn vier airco units zodat je overal kan verwarmen en verkoelen. De badkamer heeft een groot bubbelbad, een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet.

Naast alle ruimte ín je nieuwe thuis, heb je buiten ook nog een bijzonder fraai bijgebouw. Je kunt er je fietsen en heel veel andere dingen kwijt, maar er is meer: je eigen bar! Met een pooltafel die je kunt overnemen als je wilt. De ideale chillplek. Vanavond feest en morgen pas opruimen zonder dat je last hebt van de rommel. Maar het kan natuurlijk ook worden ingericht als de ideale werkruimte, je eigen praktijk, of wellicht zelfs voor mantelzorg.

De ideale combinatie van factoren

Er is niet alleen veel ruimte in en rondom het huis, het is ook enorm gezellig. De details vertellen je dat het een huis uit de jaren '50 is. Het fraaie metselwerk bijvoorbeeld, de klassieke voordeur en sierlijsten, maar ook de trapopgang naar de eerste etage. Allemaal originele elementen 'van toen'. Voeg daar de fantastische afwerking aan toe die na verschillende verbouwingen is gerealiseerd en je weet dat je ook het comfort 'van nu' hebt, met een energielabel B waar je zelfs vrij eenvoudig A van kunt maken. Het beste van oud en nieuw. De ideale combinatie van factoren.



Ga tijdens je bezichtiging gewoon eens aan de eettafel zitten. Ervaar de ruimte om je heen, het contact met de keuken, de verbinding met de woonkamer en het zicht op de tuin die zon heeft tot laat in de avond zon heeft. Directe achterburen heb je niet, zodat je kunt doen en laten wat je wilt. In het zonnetje of, bij wat minder weer, onder de overkapping bij de haard.

De prachtige huizen aan de overkant van de straat bepalen je dagelijkse uitzicht vanuit de woonkamer. Het gezellige Besoyen, je nieuwe buurt, ligt vlak bij het centrum met een supermarkt en basisschool op loopafstand. Parkeren is geen enkel probleem, zeker niet omdat je ook een eigen parkeerplaats hebt.

Alle seinen op groen

Grotestraat 19 in Waalwijk staat te koop. De vraagprijs is 650.000 euro. Voor dat bedrag koop je een ruimte instapklare woning met de charme 'van toen' en de luxe 'van nu'. Je koopt wonen op een unieke plek. Ga snel een keer kijken. De bezichtiging laat het je allemaal zien. Neem dat moment aan tafel en je weet vast dat alle seinen op groen staan. Dat dit het thuis is waarover je eerder die dag wellicht nog niet durfde te dromen. Veel plezier!

Algemeen:

- Beschikking over maar liefst 12 nieuwe (december 2021) zonnepanelen;
- Voorzien van maar liefst vijf slaapkamers en een multifunctioneel vernieuwd bijgebouw (55m²);
- De riante en luxe keuken met met Miele inbouwapparatuur (2016);
- Het algeheel onderhoud is zeer goed, alle verbouwingen zijn door gerenommeerde bedrijven uitgevoerd;
- Gelegen nabij diverse voorzieningen, winkels en op loopafstand van een goed aangeschreven basisschool;
- Beschikking over zeer veel kast- en bergruimte, alle kasten zijn op maat gemaakt.
- Geheel voorzien van dubbele beglazing (grotendeels HR++);
- Voorzien van vier (vernieuwde) airco's welke kunnen verwarmen en verkoelen;
- Beschikking over een alarm- en camerabeveiliging;
- De muren zijn in 2016 met HR ++ korrels geïsoleerd;
- De woning is rondom en inclusief bijgebouw in 2022 door een erkende schilder geschilderd;
- De tweede verdieping is in december 2021 compleet verbouwd en is de dakkapel geplaatst;
- De brede achtertuin is privacyvol, 12,5 meter breed en 7,5 meter diep. Door de breedte is er gedurende dag altijd een plekje in de zon én schaduw te vinden;
- Beschikking over een keurig en recent energielabel B, volgens de labelaar krijg je met een aantal extra zonnepanelen een label A;

















































Plattegrond



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



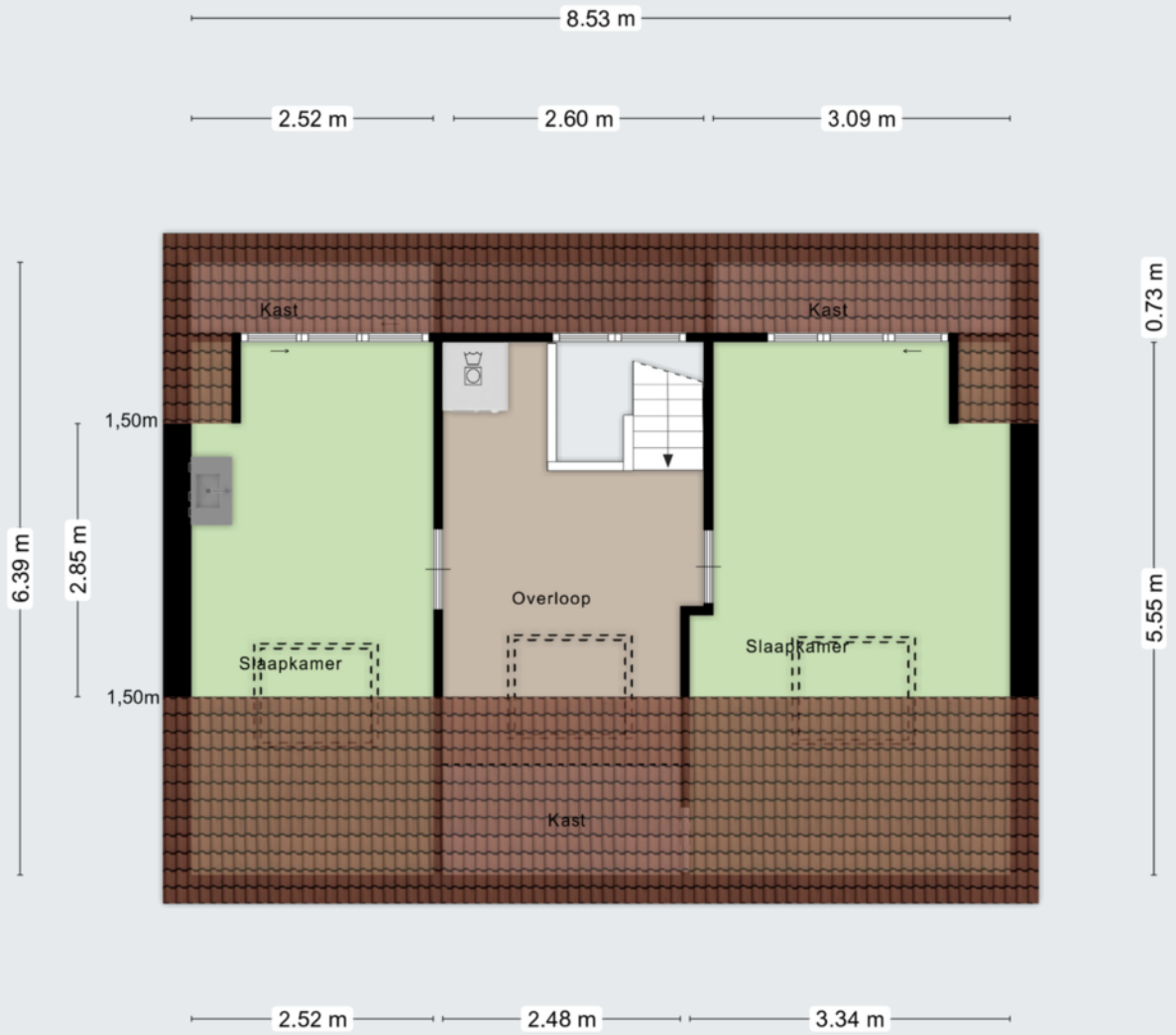
Plattegrond



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

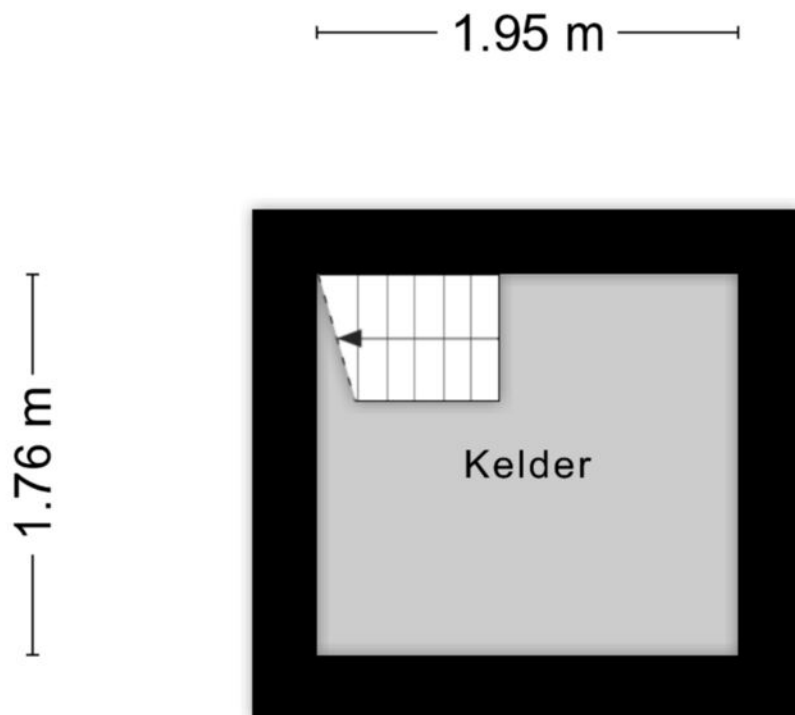


Plattegrond



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

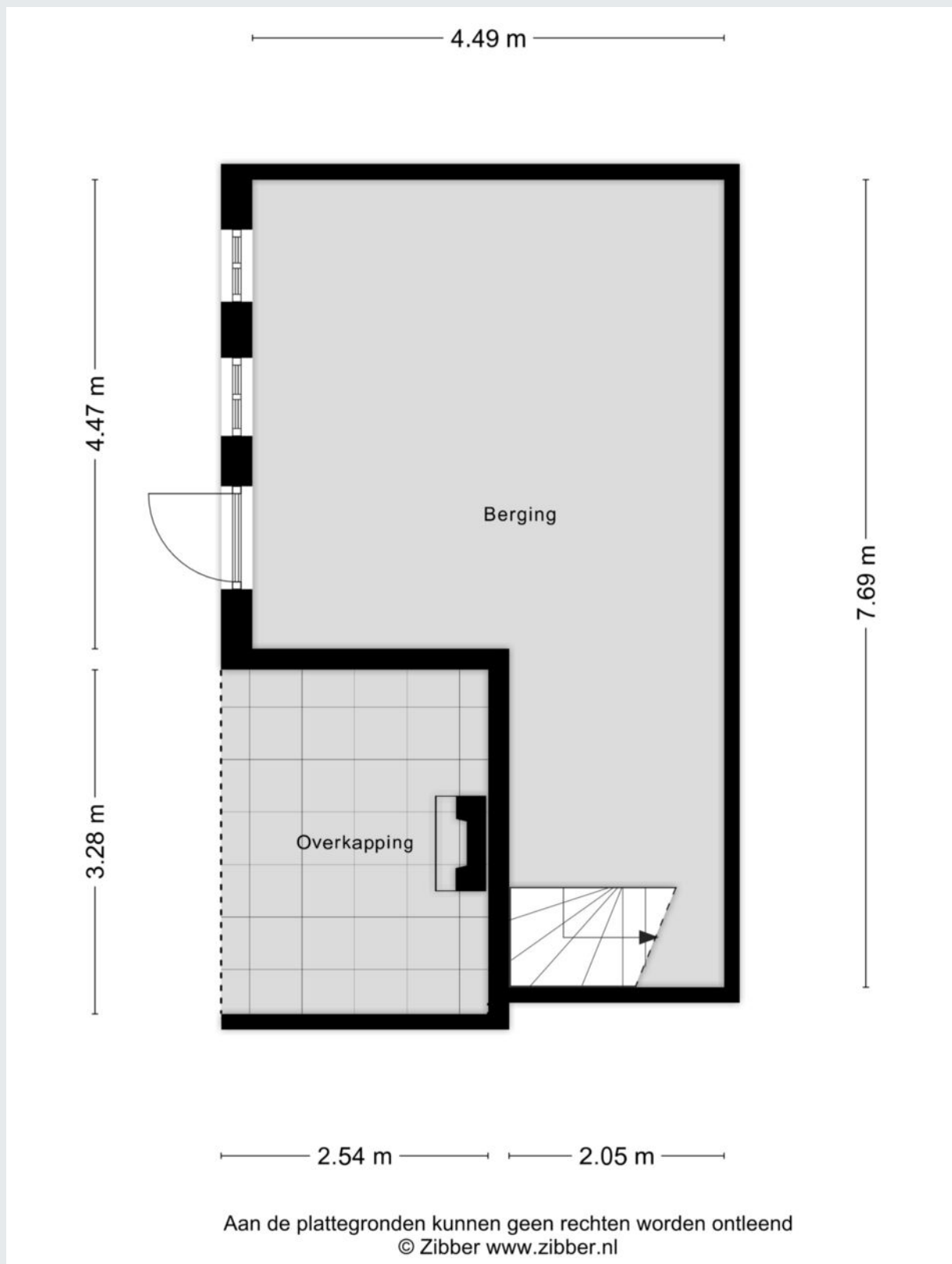




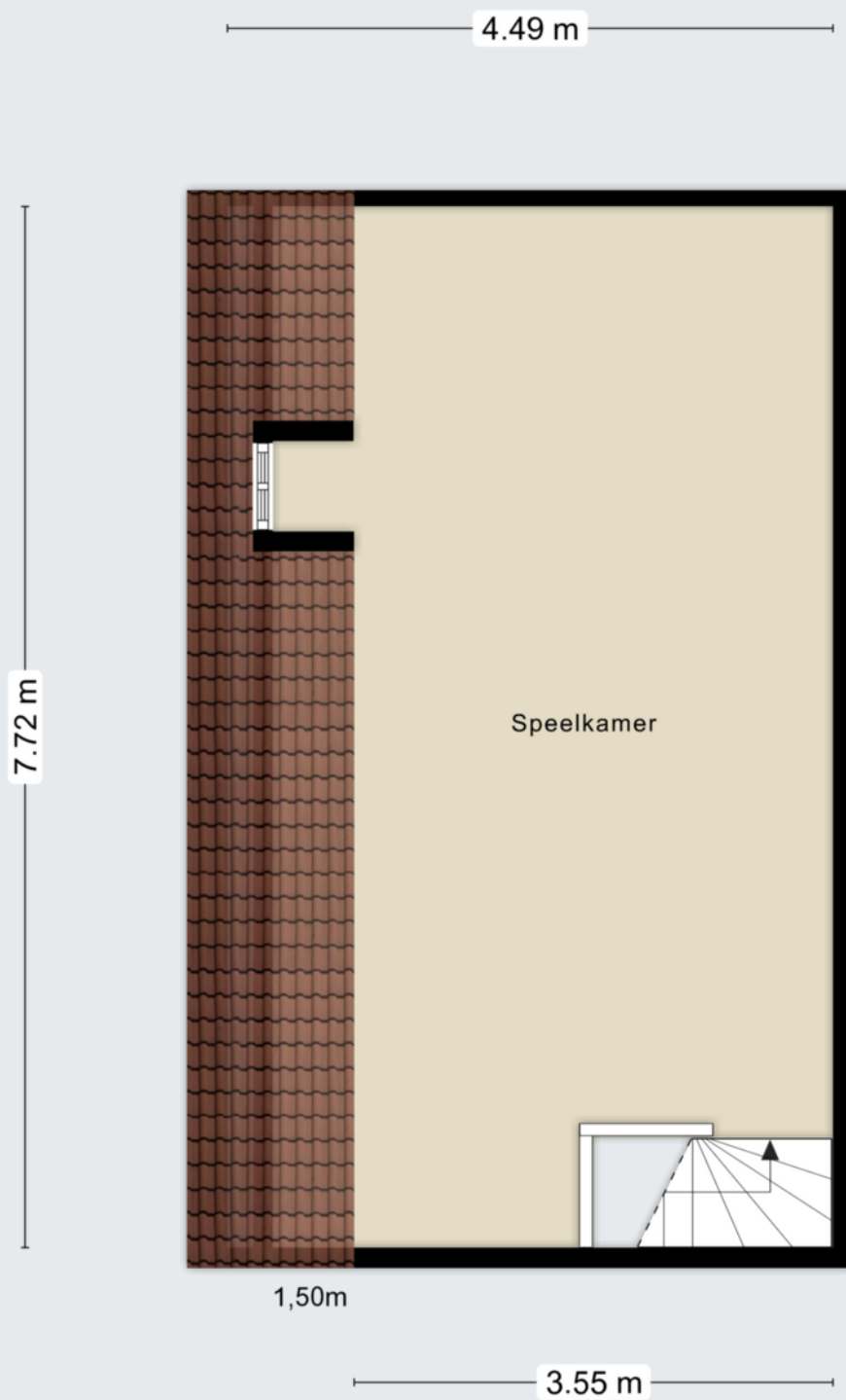
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond



Plattegrond



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




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Waalwijk
	Huisnummer	Sectie		G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	746	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 oktober 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	G / 746
Oppervlakte	243 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

