

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

LEO FALLSTRAAT 7

WAALWIJK



Vraagprijs € 389.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 389.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1976
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	muurisolatie, vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	109 m ²
Inhoud	471 m ³
Perceeloppervlakte	158 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4

Energieverbruik

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

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar	2012
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	oost
---------	------



Keurig afgewerkte en compleet gemoderniseerde middenwoning voorzien van drie slaapkamers, moderne badkamer en luxe vernieuwde keuken, elf meter diepe tuin gelegen op het oosten voorzien van carport op een rustige en tevens kindvriendelijke locatie.

Iedere dag het gevoel hebben dat je je nergens meer zorgen over hoeft te maken. Dat is ongetwijfeld wat jij wilt vinden in je nieuwe huis. In je nieuwe thuis. Je wilt de ruimte hebben om te kunnen doen en laten wat je wilt en de rust om te genieten van de fijne dingen van het leven. Je gunt jezelf een eenvoudige verhuizing en woont natuurlijk liefst op een mooie locatie. Dat kan nu, want Leo Fallstraat 7 in Waalwijk staat te koop. Ga snel kijken, dan zie je dat de uitdrukking "je kunt het niet allemaal hebben" verleden tijd is.

Veel thuis

"We hebben flink moeten verbouwen toen we het huis kochten. Op de begane grond en de eerste verdieping hebben we zo'n beetje alles vastgepakt en aangepast. We hebben de indeling van de slaapkamers veranderd. Een kamer opgeofferd zodat we drie ruime kamers én een ruimere badkamer hebben." Een fijne eigen plek voor iedereen dus. Omdat een mens zich op gezette tijden wil kunnen terugtrekken.

In de woonkamer heb je juist alle ruimte om gezellig samen te zijn. De open keuken met het spoeleiland maakt het helemaal af. Je hebt altijd contact met elkaar. Om herinneringen op te halen en nieuwe te maken. Echte gezelligheid. Met vrienden voor een diner of gewoon lekker met je eigen gezin. Alles kan. En de schuifpui geeft je in de zomer de mogelijkheid om binnen en buiten naadloos in elkaar over te laten gaan. Zo heb je dus veel huis. Veel thuis.

Nog meer thuis

Twee etages zijn dus al helemaal klaar. Dan blijft de tweede etage nog over. Die staat nog open voor jouw eigen interpretatie van thuis. Je kunt er – met een of twee dakkapellen – met gemak twee slaapkamers maken om het totaal op 5 te brengen. Maar je hebt er ook voldoende plek om ruim te werken, voor je hobby, om te sporten, te spelen, de was te drogen of wat dan ook. En dan ook nog voor de spullen die je wel wilt hebben maar niet wilt zien. Een fantastische kans dus om nog meer te maken. Precies zoals jij dat wilt.

Direct thuis

Instapklaar was niet vaak zo instapklaar als je nieuwe thuis is. Alles is keurig afgewerkt en onderhouden, dus je kunt verhuizen zonder enige moeite. Ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel zitten. Neem het moment om eens goed rond te kijken en alles op je in te laten werken. Dan zie je de ruimte, de open keuken, de mooi vierkante vorm van



de woonkamer die je kunt indelen zoals je wilt en...je ziet dat je geen directe burens hebt aan de voor- en achterzijde. Dat je dus gewoon lekker je gang kunt gaan. Ideaal.

Als locatie alles is...

Dan zit je er voortaan warmpjes bij. Qua afstand naar alles toe kun je in Waalwijk eigenlijk niet beter wonen dan hier. Zo'n beetje alles is maximaal vijf minuten fietsen. "We hebben speelplekken voor kinderen in overvloed, het centrum, de supermarkt en scholen vlakbij en de N261 en A59 op een paar minuten afstand." Dat dus. Een voltreffer. Maar misschien hoeft je helemaal niet zo vaak weg. In je tuin op het oosten zit je ook prinsheerlijk. In de zon of onder de grote overkapping direct tegen het huis aan. Achter in de tuin heb je je eigen carport, met een brede garagedeur. Super handig als je een motor hebt. Of droog wilt staan klussen. Of wanneer je je auto in je eigen tuin wilt kunnen zetten zodra je op vakantie gaat. Ook in je tuin zit je lekker ongestoord, zodat je je ook echt thuis voelt.

Spullen inpakken

Leo Fallstraat 7 in Waalwijk staat te koop. De vraagprijs is 389.000 Euro. Je koopt niet gewoon zomaar een huis, maar vooral het thuis waar je je direct op je plek voelt. De woning waar je zonder een vinger uit te steken naartoe kunt verhuizen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging. Neem rustig de tijd om het huis en de omgeving goed in je op te nemen. Dan weet je dat je je spullen wel kunt inpakken, omdat dit de plek is waar je het wél allemaal hebt. Veel plezier!

Algemeen:

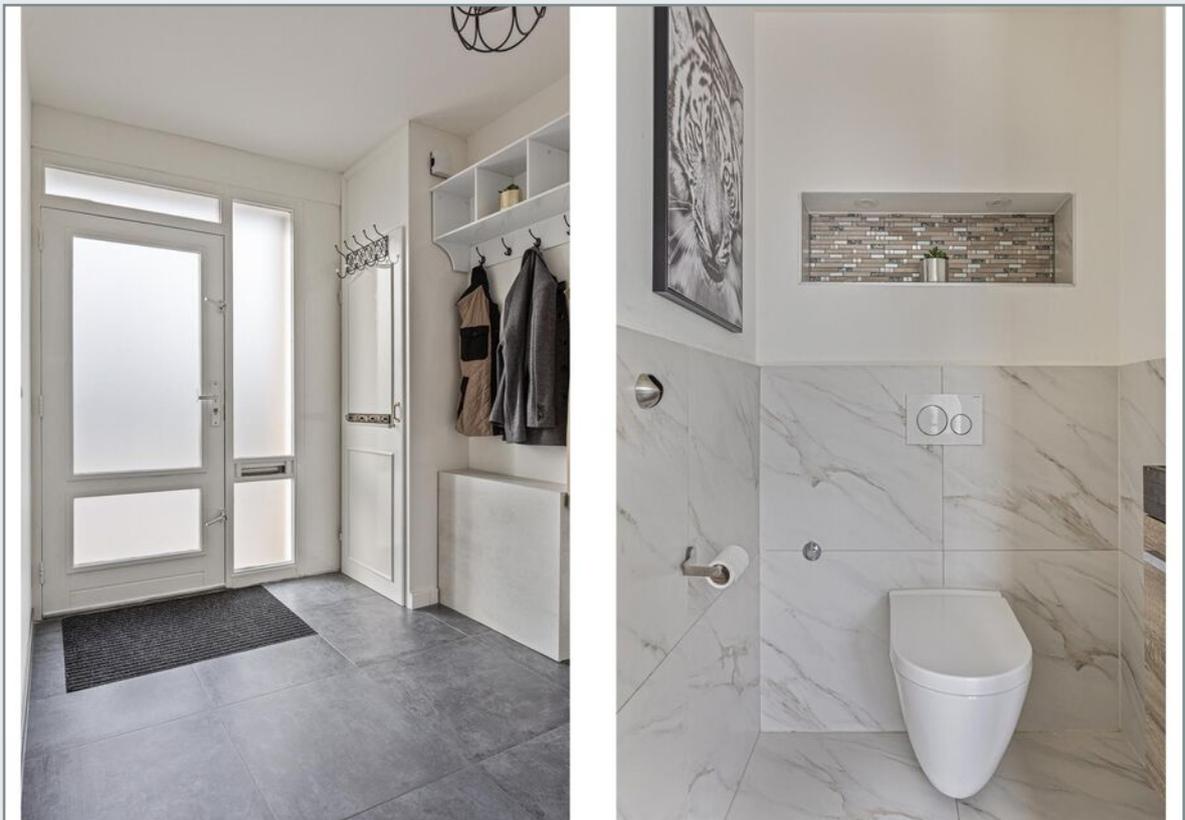
- De woning is voorzien van drie slaapkamers;
- In 2018 is de pui vernieuwd, net als het stucwerk, de luxe keuken, de moderne badkamer en de vloer;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming en vloerisolatie;
- In 2020 is de tuin voorzien van carport mét elektrische deur;
- In 2020 zijn tevens de schuttingen vernieuwd en is de overkapping geplaatst;
- De tuin biedt volop privacy;
- De woning is voorzien van twee nieuwe houten trappen;
- Het energielabel is C;
- Gelegen nabij een school, supermarkt, speelvoorziening en uitvalswegen;
- Aanvaarding is in onderling overleg.

Interesse in deze moderne middenwoning? Neem contact op met ons kantoor in Waalwijk.















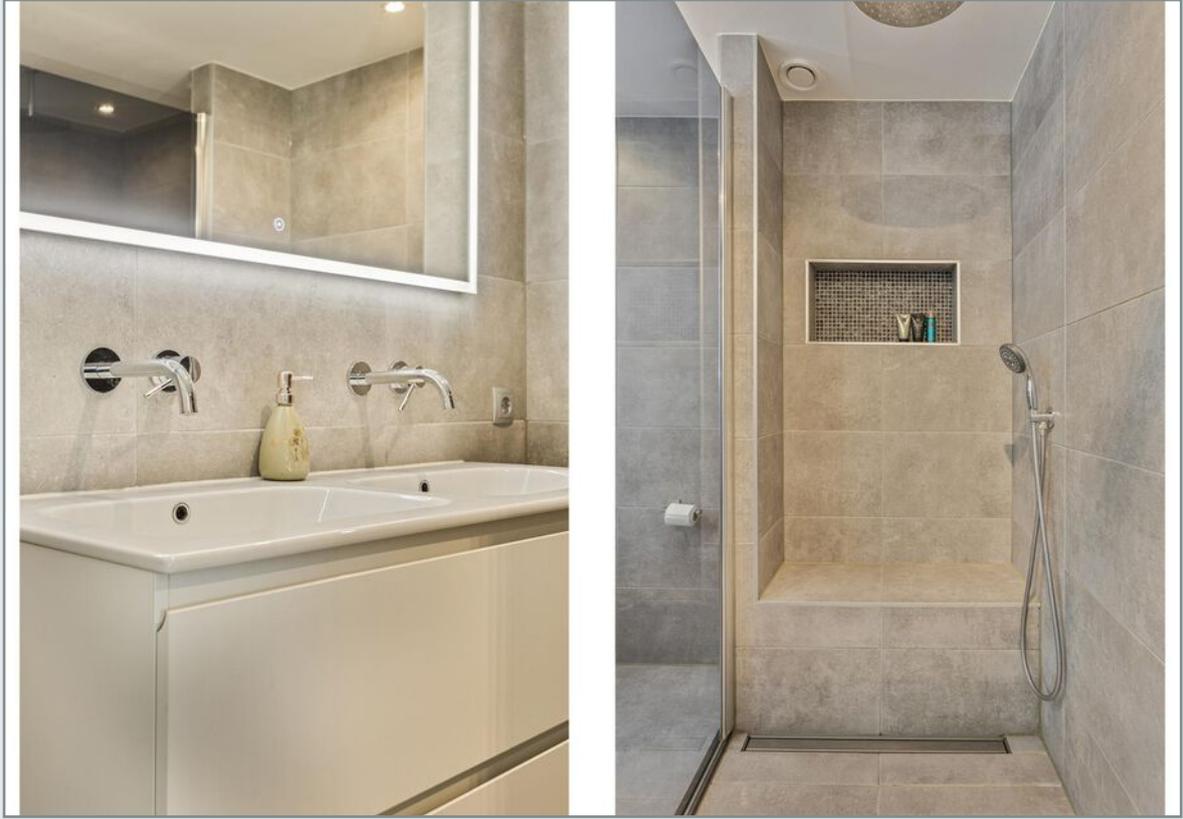






















Plattegrond



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



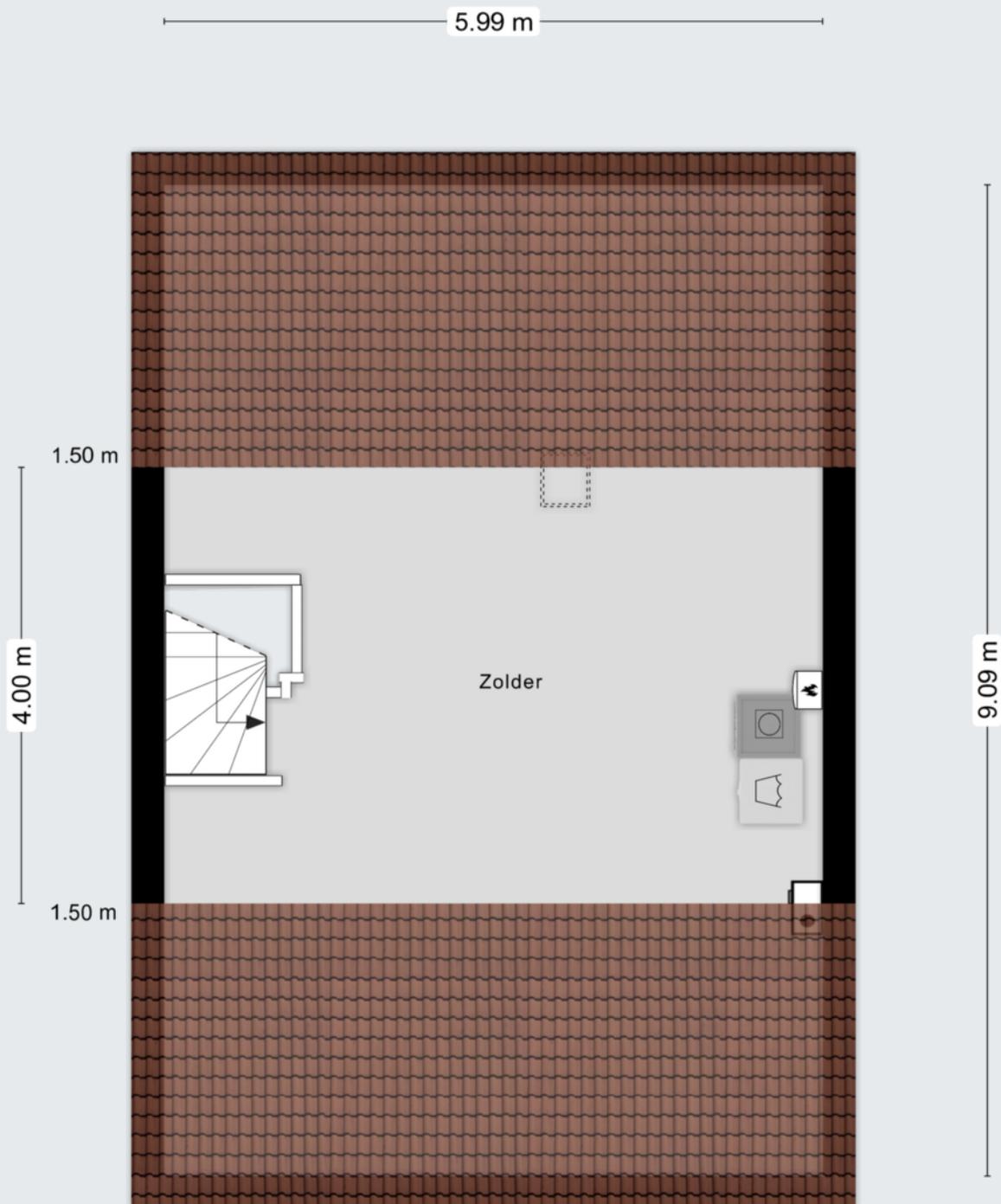
Plattegrond



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



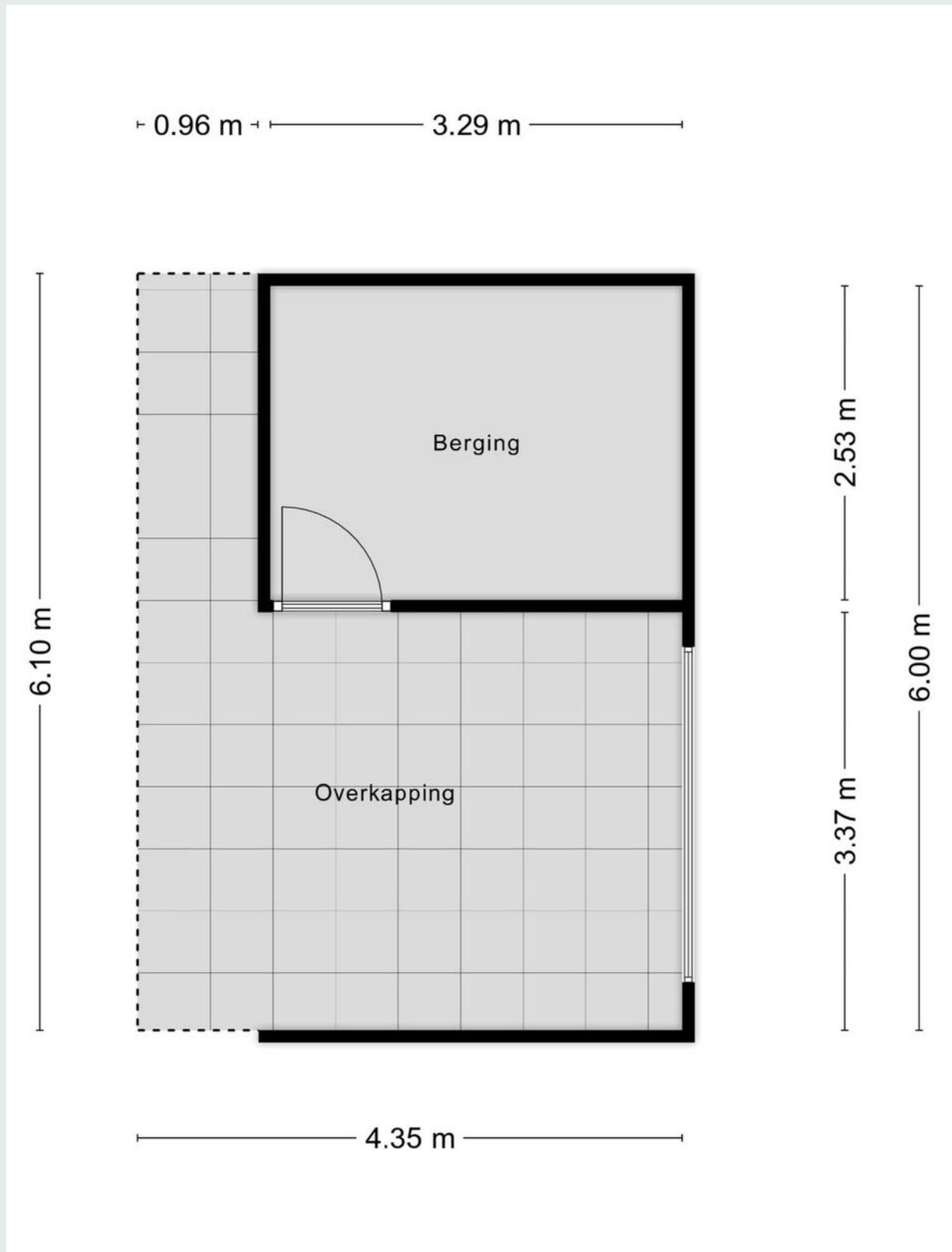
Plattegrond



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



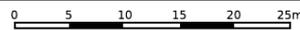
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Waalwijk	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	E
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4409
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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	E / 4409
Oppervlakte	158 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

