

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

A.B. VAN LIESHOUTLAAN 73

WAALWIJK



Vraagprijs € 395.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	hoekwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1990
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	108 m ²
Inhoud	382 m ³
Perceeloppervlakte	307 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2014
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

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



Keurig onderhouden hoekwoning op een ruim perceel voorzien van drie slaapkamers (met een optie tot vijf), royale badkamer, veel lichtinval, garage, eigen oprit én ruime tuin.

Je nieuwe thuis. Dat is meer dan zomaar een stapel stenen met een huisnummer. Wat het wel precies is? Dat is soms lastig te zien. Soms, maar niet in het geval van A.B. van Lieshoutlaan 73 in Waalwijk. De hoekwoning heeft twee gezichten. Aan de ene kant is het helemaal klaar voor je. Klaar om je spullen er op hun plek te zetten en direct het gevoel te hebben dat je nooit meer weg hoeft. Je instant-thuis. Maar aan de andere kant heeft het ook nog tal van kansen op nóg meer. Het mooiste: de woning staat nu te koop.

De huidige eigenaar is de eerste bewoner van het huis uit 1991. Hij heeft het tijdens de bouw naar eigen smaak en inzicht laten maken en inrichten. "Het is nog steeds een erg fijn huis op een mooie plek. Ik woon op een mooie plek in Waalwijk en heb alle ruimte van de wereld. Toch ben ik klaar voor een volgende stap. Voor een nieuw avontuur." Jij denkt nu vast ook aan die volgende stap. Je kunt niet veel moeite hebben om te zien dat dit het nieuwe thuis is waarop je hoopt. Zeker als je op zoek bent naar een gespreid bedje. Of een handvol kansen.

Ruimte om je gang te gaan

Thuis wil je je gang kunnen gaan. Dat hoeft hier geen enkel probleem te zijn. In de keuken en de woonkamer heb je de plek waar je gezellig samen bent. Waar je bezoekt entertaint of lekker samen de boel de boel laat. Heerlijk uit het zicht. Boven heb je twee slaapkamers en een zolderslaapkamer met een vaste trap. De grootste slaapkamer is als de badkamer: niets minder dan royaal. Over je gang kunnen gaan gesproken...

Plek voor nog meer

Wellicht wil je nog meer. Goed om te weten dat daar nog alle ruimte voor is. Voor kansen dus, om nog meer thuis voor jezelf te maken. Het hoeft niet direct, maar het kan dus wel. Stel je eens voor dat je op de ruime en hoge zolder een dakkapel plaatst. Dan heb je er ruimte voor wel twee extra kamers. En ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel zitten. Neem een moment en beeld je eens in wat er zou gebeuren als je de woonkamer uitbouwt. Naar de zijkant bijvoorbeeld, want daar heb je nog een aanzienlijke hoeveelheid ruimte. Dan zie je vast de fantastische hoeveelheid extra thuis voor je. Kansen dus. Ze zijn er in overvloed en dat is niet minder dan pure luxe.

Geen zin om te klussen?

Misschien heb je niet veel zin om te klussen. Dat hoeft ook niet. De woning is keurig onderhouden. Misschien wil je schilderen, om het helemaal nieuw en eigen te maken en naar verse verf te laten ruiken. Veel gekker hoeft je het niet te maken, als je niet direct gebruik wilt maken van de kansen die je nieuwe thuis nog heeft voor je. Een gespreid



bedje dus. Zet je meubels en andere spullen binnen en je voelt je direct thuis.

Prinsheerlijk rustig, zodat je niet alleen de ruimte hebt om je gang te gaan, maar ook de wetenschap dat je niets hoeft te laten omdat niemand je stoort. Tijdens dat moment aan tafel weet je vast al wel dat je het hier helemaal voor elkaar hebt. Dat dit het huis is waar je graag bent en waar je vol trots je bezoek ontvangt.

Ideale locatie

Je nieuwe thuis staat op de juiste locatie. In de straat, op de hoek, maar ook in Waalwijk. Het grote voordeel van de ligging in de straat is natuurlijk het extra stuk tuin. Maar ook het feit dat je een losstaande garage hebt en een eigen oprit. Wonen in Besoyen betekent daarnaast wonen in een buurt waar kinderen lekker kunnen spelen. En toch alles wat Waalwijk heeft te bieden op een goede afstand hebben. De plek dus waar je je nergens zorgen over hoeft te maken. In je ruime en onderhoudsvriendelijke tuin op het oosten heb je lekker veel zon. Het huis van de achterburen staat bovendien haaks op dat van jou, waardoor je ook meer dan voldoende privacy hebt. Je ziet: best ideaal.

Nooit meer weg

395.000 Euro. De vraagprijs voor A.B. van Lieshoutlaan 73 in Waalwijk. Voor gezelligheid, jouw eigen plek in de zon, alle ruimte die je je kunt wensen, de juiste locatie en een eenvoudige verhuizing. Maar ook voor kansen op nog veel meer. Je kunt het heel veel minder treffen. Ga gewoon eens kijken en pak dat moment aan de eettafel. Beeld je in wat de extra ruimte voor je zou kunnen doen en je wilt vast al helemaal niet meer weg. Veel plezier!

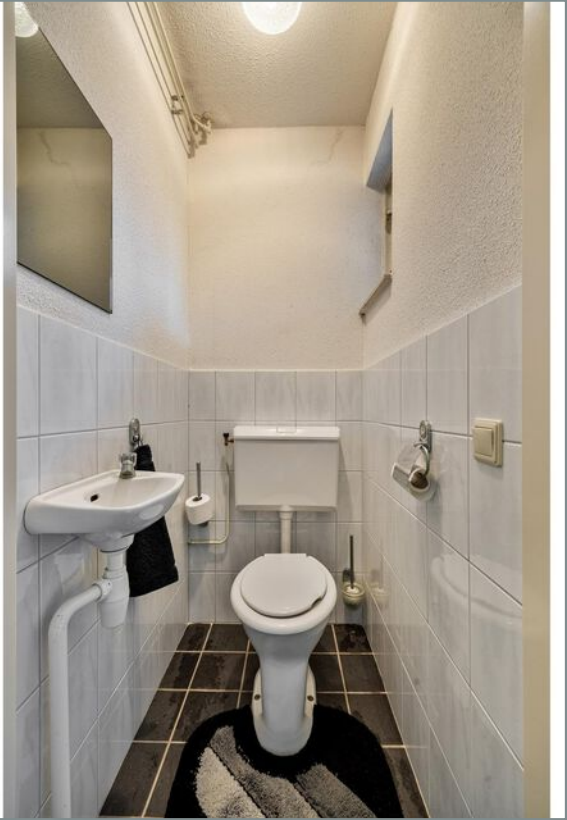
- Voorzien van drie slaapkamers (met een optie tot vijf slaapkamers);
- Het schilderwerk aan de binnenzijde is in 2023 uitgevoerd, aan de buitenzijde in 2024;
- Voorzien van oprit en garage (het dak is vernieuwd in 2021);
- De woning is voorzien van veel natuurlijk lichtinval;
- De tuin is ruim elf meter breed en twaalf meter diep en gelegen op het oosten;
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- De badkamer is met een lengte van vijf meter zeer ruim te noemen;
- De woning is voorzien van een definitief energielabel B (deze is geldig tot en met 2034);
- Aanvaarding is in onderling overleg.

Interesse in deze keurig onderhouden hoekwoning? Neem dan contact op met ons kantoor in Waalwijk.





















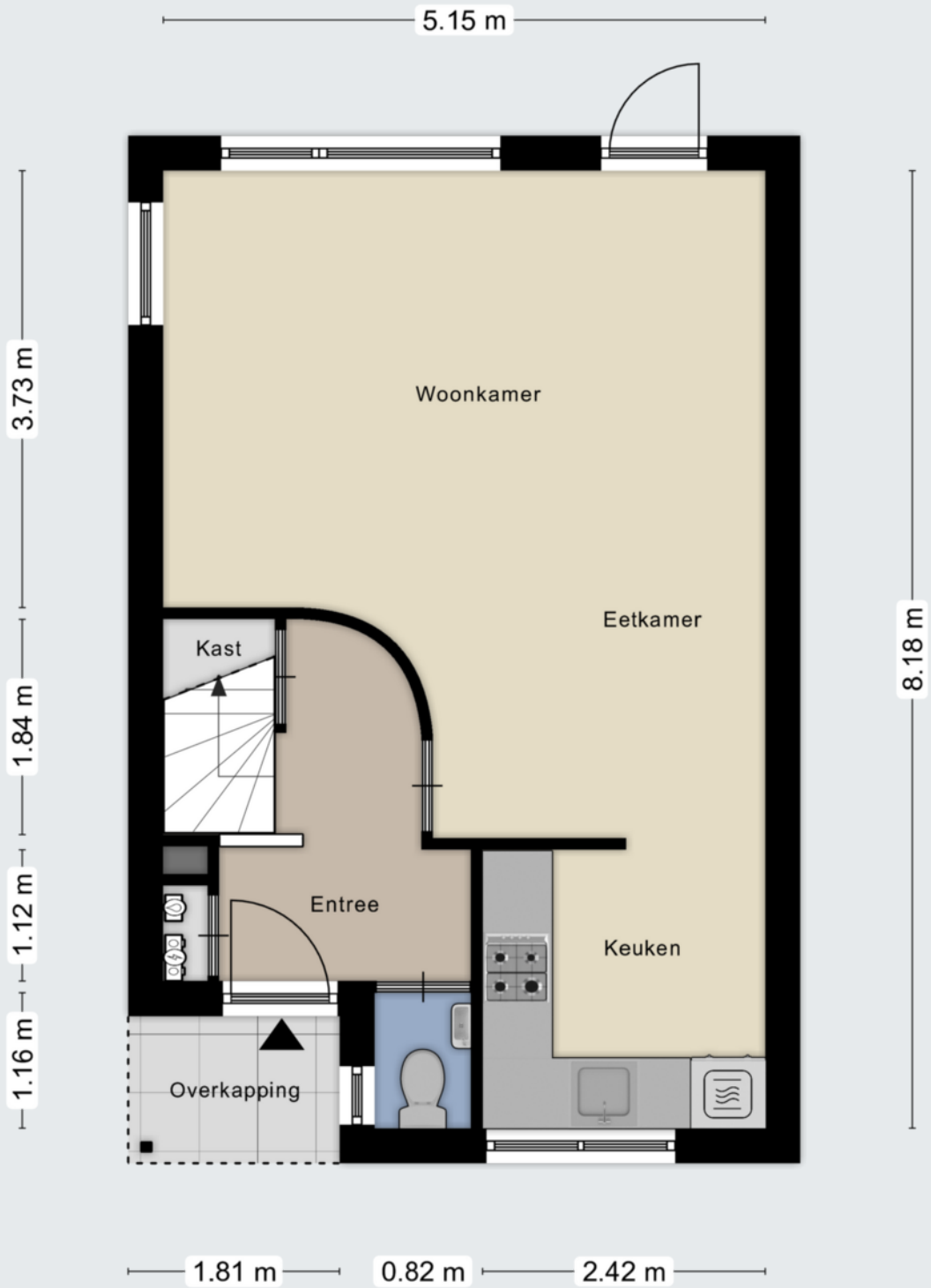








Plattegrond



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



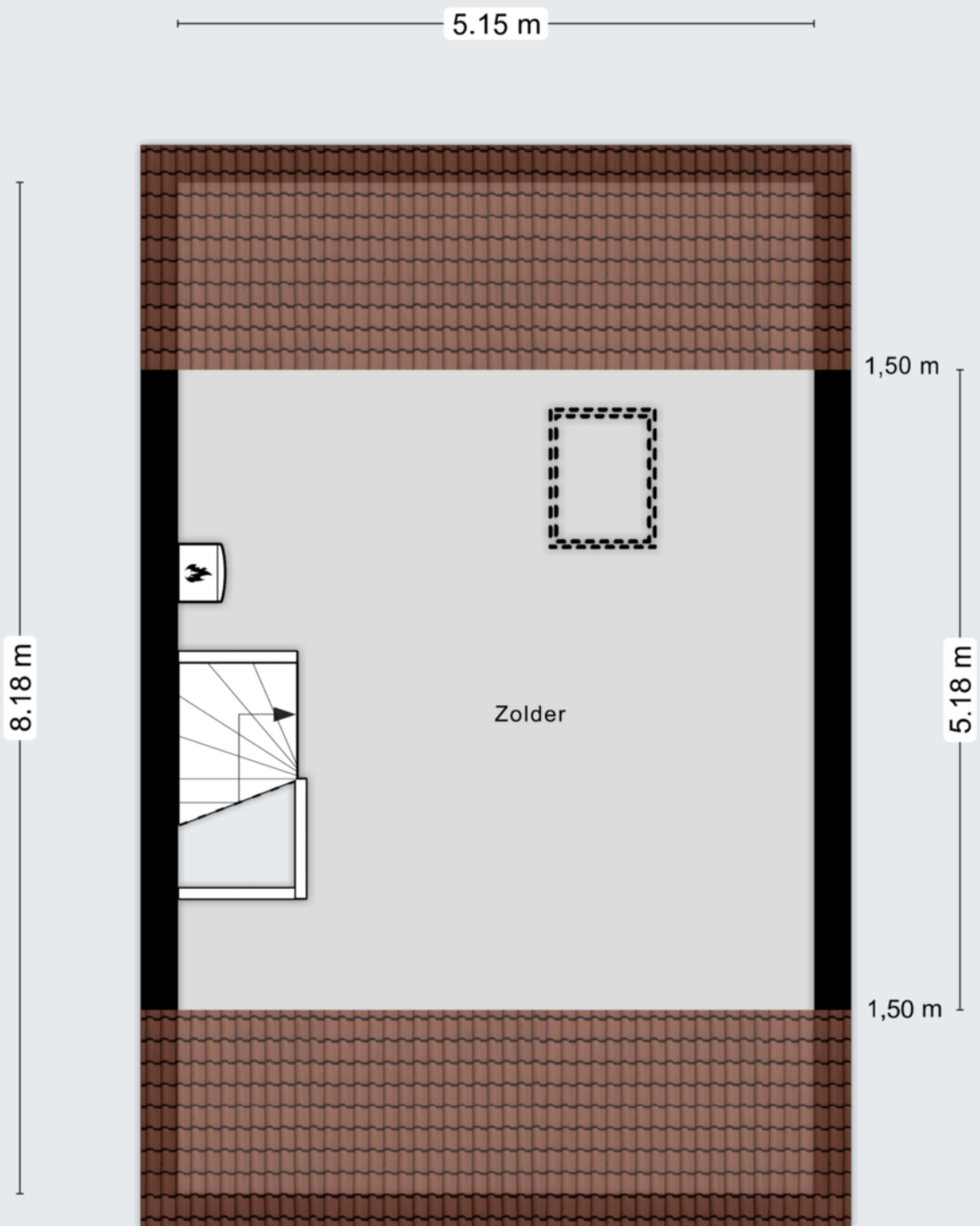
Plattegrond



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

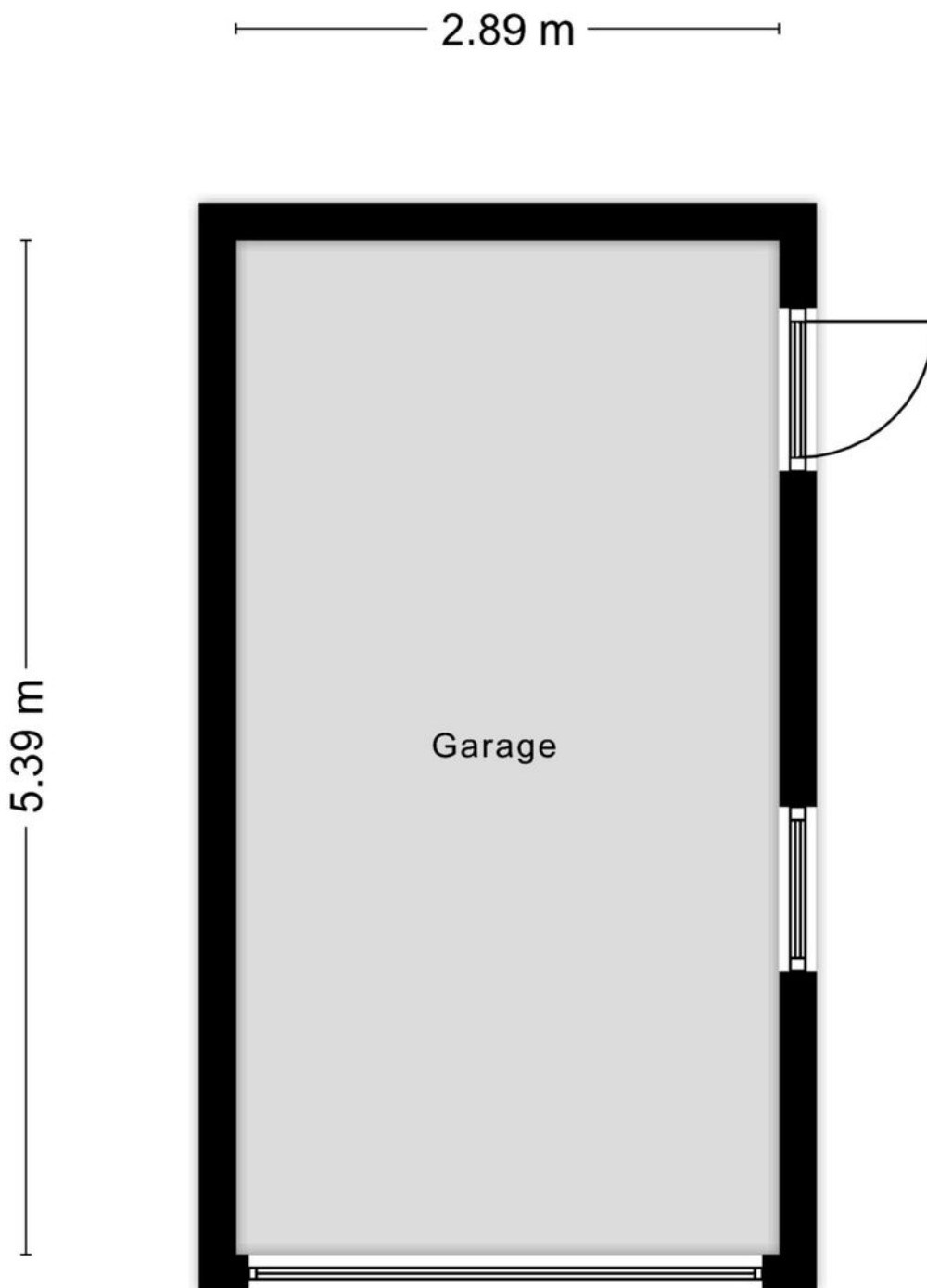


Plattegrond



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





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




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk Sectie D Perceel 2729</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 2024. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers bewaard 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	D / 2729
Oppervlakte	307 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 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

0416-666696

