

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

JANSSONIUSHOF 13

WAALWIJK



Vraagprijs € 525.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

wout@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 525.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object vrijstaande woning

Woonlagen 3

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1995

Dakbedekking Bitumen

Type dak Platdak

Isolatievormen dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 164 m²

Inhoud 618 m³

Perceeloppervlakte 337 m²

Indeling

Aantal slaapkamers 4

Aantal kamers 6

Energieverbruik

Energielabel C

CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel

Bouwjaar 2009

Combiketel ja

Eigendom eigendom

Tuin

Ligging zuid



Op een mooi perceel en populaire locatie gelegen fraai vormgegeven (geschakelde) vrijstaande woning met een fijne en privacy volle tuin en aan twee zijdes een oprit.

Alles gericht op jou en op rust

Thuis. Een mooi woord. Veel meer dan alleen een huis ook. Jij zoekt vast ook naar de plek waar je een fijn leven hebt. Waar je je nergens druk om hoeft te maken en je alles hebt om te genieten. Je hoopt natuurlijk ook op een moeiteloze verhuizing. Je treft het, want het thuis waarvan je droomde staat nu te koop. Janssoniushof 13 in Waalwijk is de vrijstaande woning waar je al je wensen en eisen afvinkt en dan nog flink wat extra overhoudt. Het is de plek met een spectaculair zicht op de omgeving, waar je graag bent en waar je bezoek ook met plezier naartoe komt.

Het was al direct een fantastisch huis en dat is het nog steeds. In de loop der tijd hebben wij wat dingen aangepast aan onze behoeften. Het is een echt fijne plek. En toch willen wij nu voor een nieuw avontuur gaan. De vertrekwens geeft jou nu een kans. Eentje uit duizenden. Je kunt geen moeite hebben om te zien hoe juist dit huis op deze plek alles is wat je ooit zocht. Waar ook jij die volgende stap kunt maken.

Ruimte voor alles

Thuis heb je natuurlijk voldoende ruimte. Dat hoeft hier geen enkel probleem te zijn. Bij binnenkomst zie je al dat het wat betreft de hoeveelheid ruimte helemaal goed zit. In de woonkamer heb je alle ruimte om lekker samen te zijn. Lekker aan tafel om de dag door te nemen of uitgebreid te eten, maar ook gezellig op de bank voor de tv, uit het zicht. Thuis zijn dus. Dat betekent natuurlijk ook dat je een moment voor jezelf kunt pakken. Op de eerste verdieping heb je drie ruime slaapkamers die zorgen dat je je daar niet druk om hoeft te maken. En dan is er nog de ruimte op de tweede etage. De pièce de résistance. "Dit is natuurlijk helemaal fantastisch. Je kunt hier heerlijk rustig werken of wat dan ook doen en je hebt een geweldig uitzicht doordat je aan drie van de vier zijden ramen hebt." Dat dus. Pure luxe. Zo heb je dus ruimte voor alles. Voor fijn samen of even alleen.

Alles gericht op jou

In je nieuwe huis wil je je direct op je gemak voelen. Wellicht heb je helemaal geen zin om veel te klussen. Dan is het fijn om te weten dat dit huis eruit ziet om door een ringetje te halen. Meer dan eventueel wat verf en kwasten heb je niet nodig om te kunnen verhuizen en direct thuis te zijn. "We houden van sfeer en kleur. Van bloemen. Die zie je dan ook overal in huis terug op verschillende behangen. Eerder was alles wit. Dat was wat te steriel. Zo is de sfeer veel warmer."

In je nieuwe huis wil je ook de juiste verhouding vinden tussen comfort en sfeer. Ga tijdens de bezichtiging gewoon eens aan de eettafel zitten. Neem even rustig een moment om door de kamer te kijken én om even lekker naar buiten te kijken. Dan weet



je dat je hier helemaal op je plek zit. Dat het je aan niets hoeft te ontbreken en je lekker je eigen ding kunt doen. Precies zoals je dat zoekt in een echt thuis. Alles in de woning is gericht op echte gezelligheid. Op jou en de jouwen.

Alles gericht op rust

O goed, bijna alles is gericht op jou. De bouw, met het vele glas aan twee zijden van je nieuwe thuis, is gericht op buiten. Zeker ook op de tweede etage. Je kunt heerlijk van je af kijken en door het fraaie groen rondom het huis kijkt niemand terug. Strategisch wonen dus. Weinig in de straat hoeft je te ontgaan. Je hebt alle privacy van de wereld in je huis en ook buiten waar je lekker in de zon of de schaduw zit. Beide heb je in overvloed. Ook hier heeft de architect weer goed aan je gedacht. Waar je in de woonkamer een mooi uitzicht hebt, zit je in de tuin juist heel erg beschut. Alles gericht op rust dus. Voor de balans. Om het helemaal af te maken, heb je een carport en twee eigen opritten. Parkeerproblemen bestaan hier dus niet.

En...gaan!

Janssoniushof 13 in Waalwijk staat te koop. De vraagprijs is 525.000 euro. Voor dat bedrag woon je natuurlijk niet in zomaar een vrijstaand huis in een fijne, kinderrijke en vriendelijke buurt. Je nieuwe thuis geeft je het heerlijke gevoel van vrijheid en de nog mooiere wetenschap dat je plek hebt voor alles dat je kunt bedenken. Dan is het nu tijd voor actie. Ga vooral snel kijken. Neem een moment om eens rustig te gaan zitten tijdens de bezichtiging, om alles in je op te nemen. Dan weet je dat dit je nieuwe thuis is. Dat je het hier allemaal hebt gevonden en dat alles draait om jou en je rust. Veel plezier!

Algemeen:

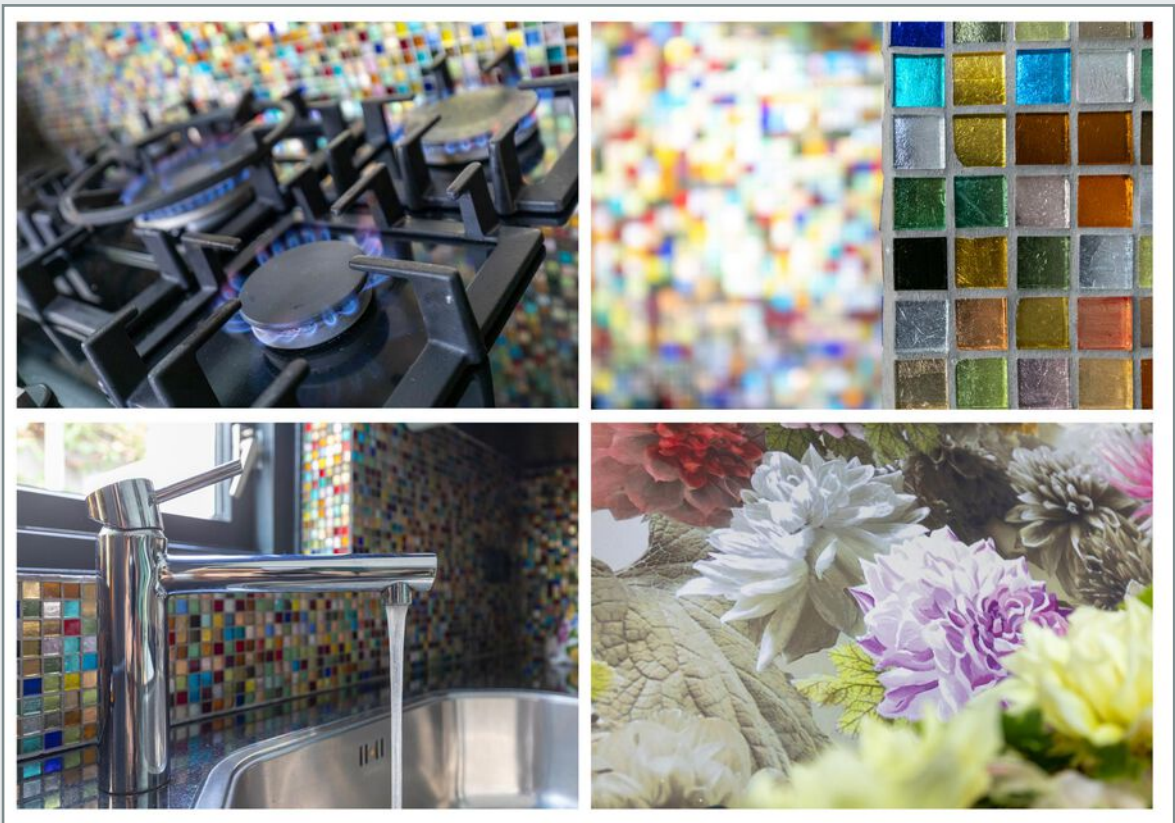
- De woning is mooi op het midden van het perceel gelegen en beschikt over twee opritten;
- Privacy volle en zonnige achtertuin en een ruime schuur en tuinkamer;
- De woning is geheel voorzien van dubbel glas;
- De woning beschikt over vier slaapkamers de zolderkamer is nu in gebruik en zeer geschikt als kantoor;
- Prachtige zolderverdieping met rondom grote raampartijen en een fraai uitzicht;
- De woning is zeer fraai en sfeervol ingericht;
- In 2020 is buiten geschilderd en zijn de gevels zijn geïmpregneerd;
- Het binnen schilderwerk is van 2021;
- In 2021 is alles voorzien van nieuwe veiligheidssloten en 3 punt sloten;
- In 2021 is de dakbedekking vernieuwd en zijn er aluminium gevellijsten geplaatst;
- In 2021 zijn de oven, koelkast/diepvries en vaatwasmachine vervangen;
- In 2021 is het huis voorzien van een camera deurbel.
- Aanvaarding in overleg;





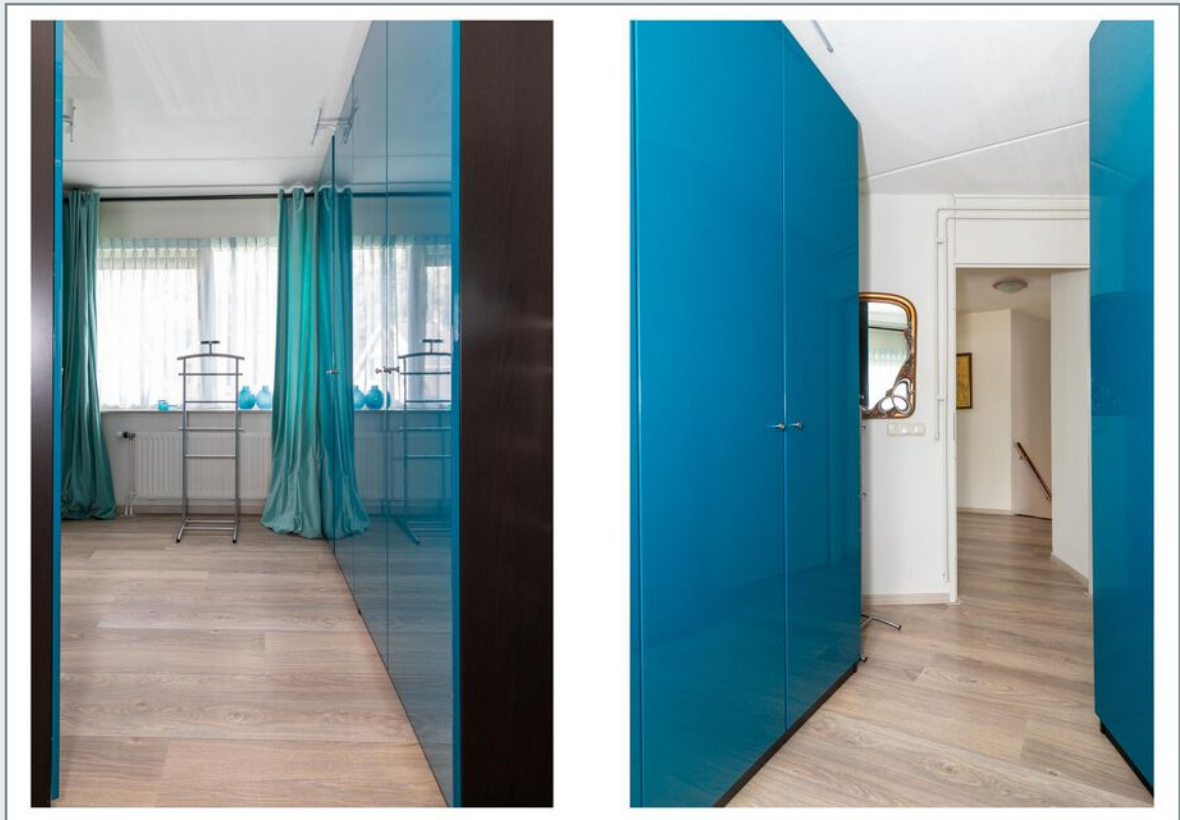




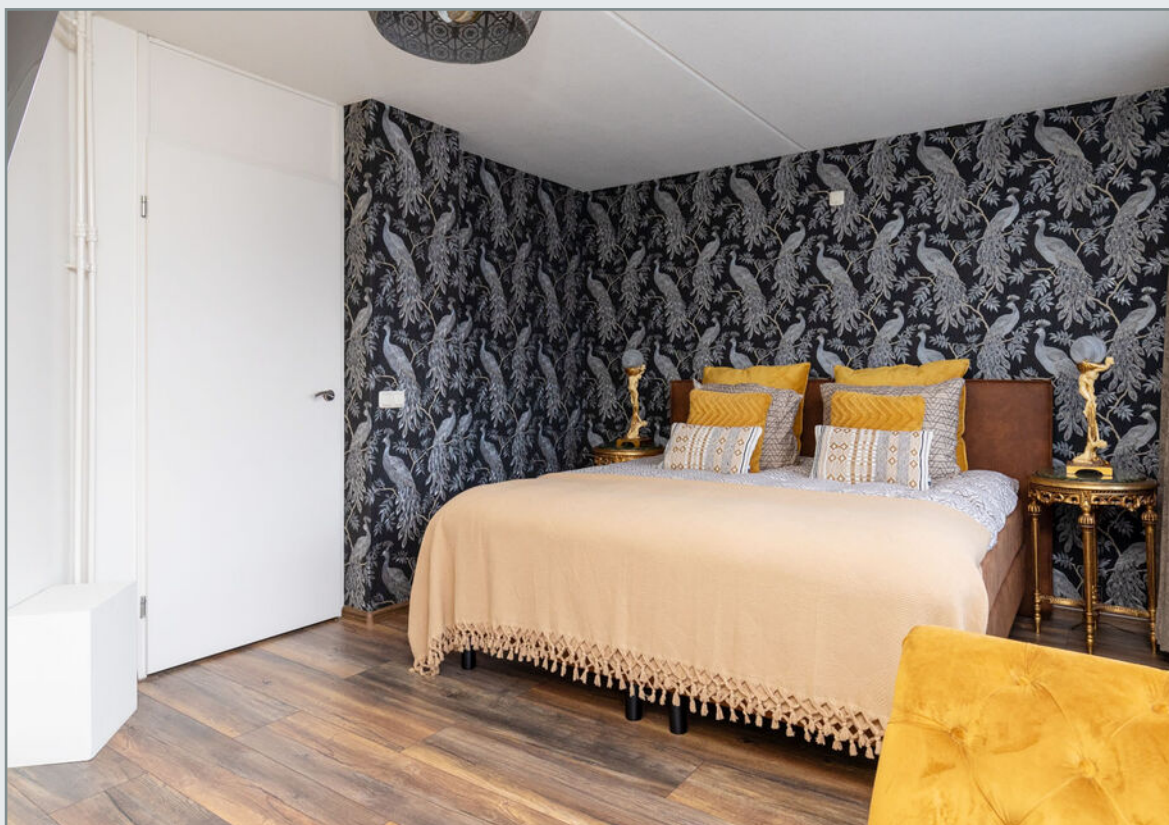




























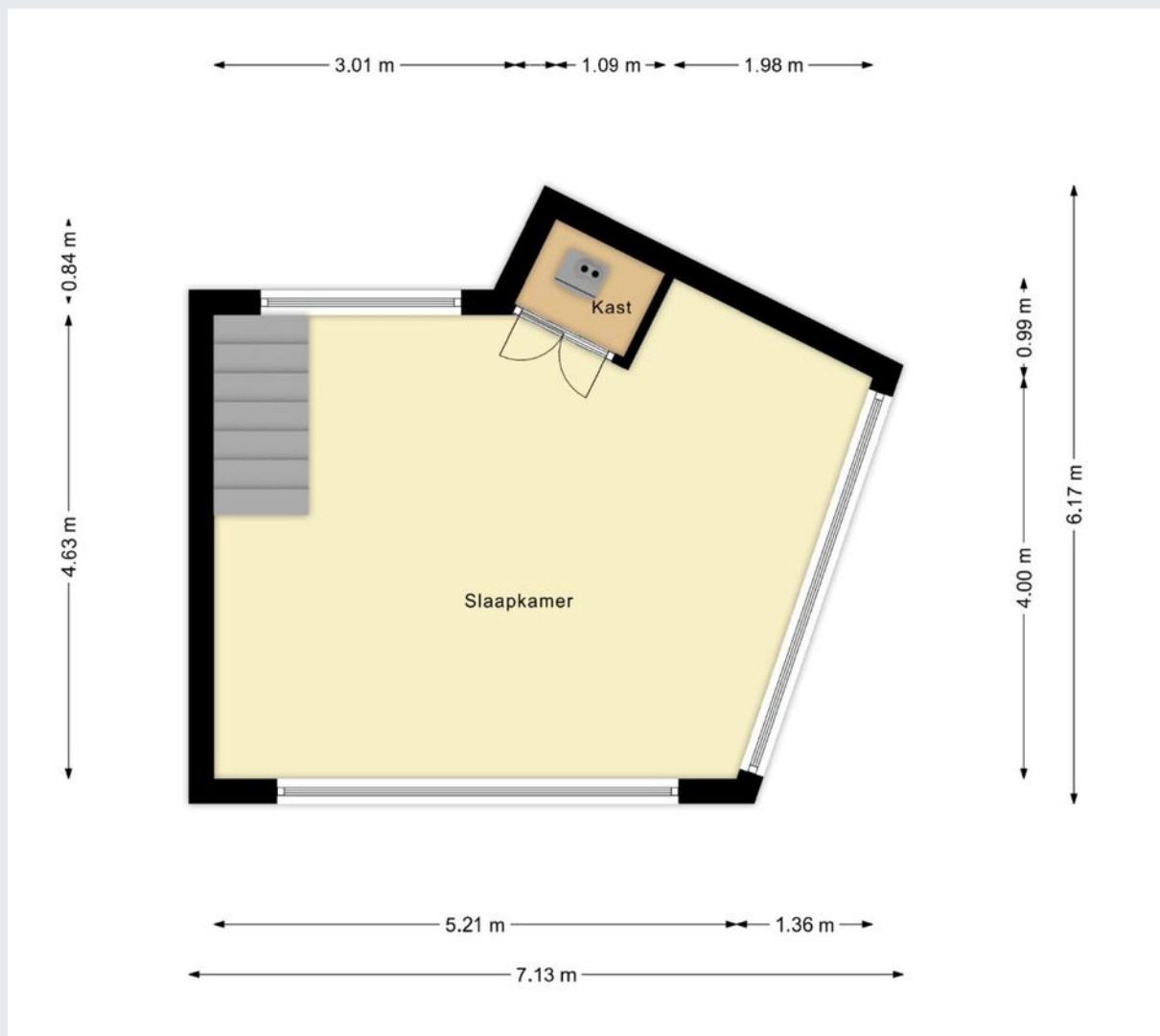
Plattegrond



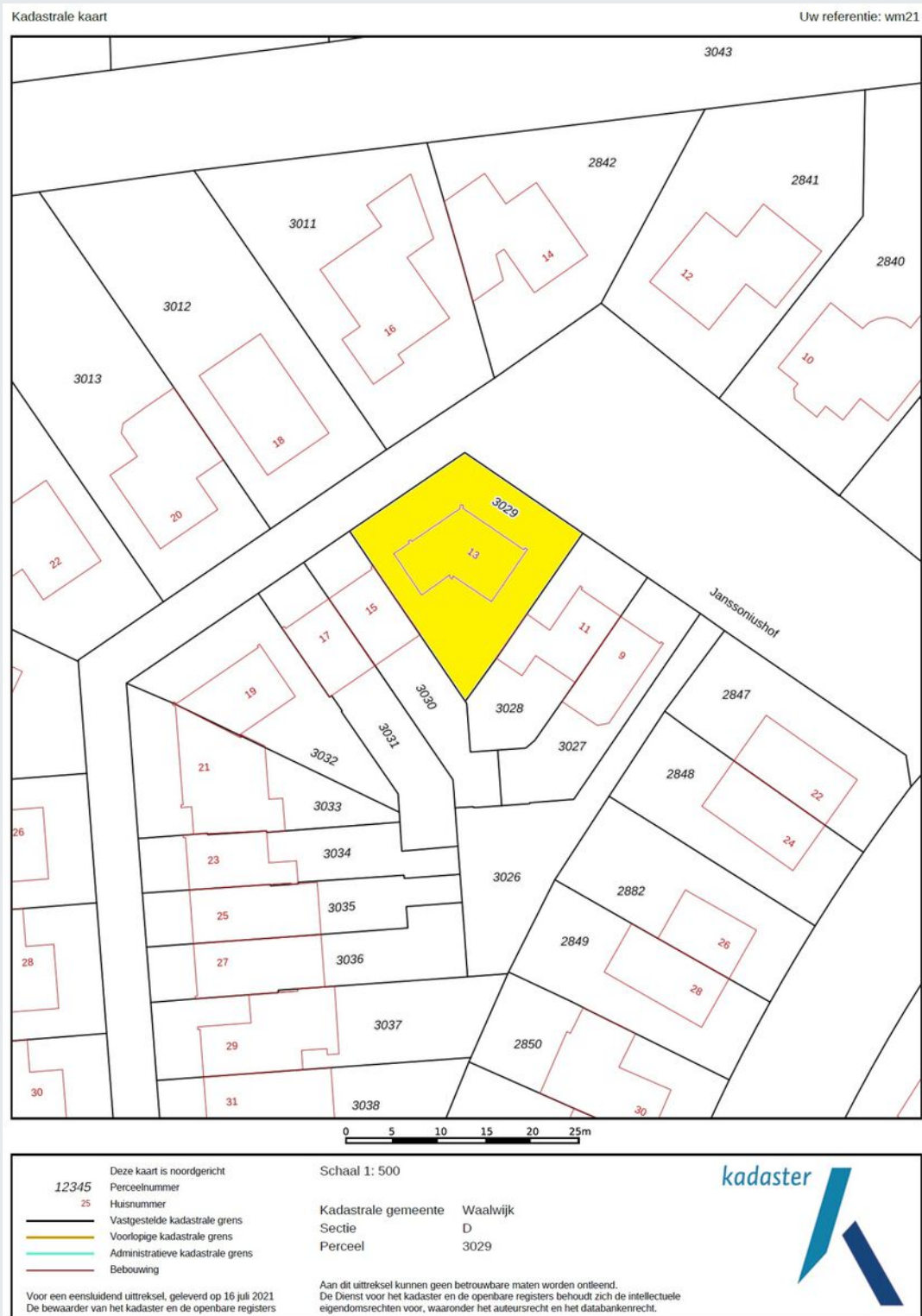
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Gemeente Waalwijk
Sectie / perceel D / 3029
Oppervlakte 337 m²
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'





VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs



ALLROUND MAKELAARDIJ



Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

0416-666696

