

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**BESOYENSESTRAAT 6 A**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 419.000,- k.k.

[www.allroundmakelaardij.nl](http://www.allroundmakelaardij.nl)

[waalwijk@allroundmakelaardij.nl](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 419.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1930
Dakbedekking	pannen
Type dak	samengesteld dak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	144 m <sup>2</sup>
Inhoud	503 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	220 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	4

### Energieverbruik

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

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar	2015
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

### Tuin

Ligging	west
---------	------



In Besoyen gelegen verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning voorzien van aanbouw én opbouw, vier royale slaapkamers en een diepe tuin zonder inkijk gelegen op het westen.

Je zoekt natuurlijk niet zomaar een huis, maar vooral een echt thuis. De plek waar je een compromisloos lekker leven hebt. Waar je alles kunt doen en niets hoeft te laten. Het kan nu, want Besoyensestraat 6a in Waalwijk staat nu te koop. De ruime twee-onder-een-kapwoning in geeft je alles wat je zoekt op een fantastische locatie. Met de uitstraling en de gezelligheid van 'toen' en het comfort van nu.

Een kans, voor jou. Je hebt vast geen enkele moeite om te zien hoe je hier een fijn leven hebt. Ga maar eens na:

- Vier slaapkamers
- Een ruime woonkamer met een fantastische open keuken in de aanbouw
- Volop privacy in je ruime tuin waar je tot laat geniet van de zon
- Niets hoeven doen om je op je plek te voelen

Thuis zijn is ruimte hebben voor alles

Thuis heb je natuurlijk de ruimte. Je hebt waarschijnlijk helemaal geen zin om concessies te doen. Liever en-en dan of-of. Wat dat betreft schiet je hier midden in de roos. Neem de vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. Ze geven je een fijne eigen plek voor iedereen en wellicht houd je nog ruimte over om in te werken, voor je hobby of om gasten te laten logeren. De aan- en opbouw zorgen voor al die ruimte. In de achterste twee slaapkamers ontwaak je met het zicht op groen en de beestjes die in de wei achter je huis lopen.

Op de begane grond heb je juist alles om lekker samen te zijn. De woonkamer is ruim. Een fijn plek om samen te chillen. In open keuken heb je alles om een feestmaal te bereiden voor je bezoek. Dit is ongetwijfeld ook de plek waar iedereen staat tijdens feestjes. Ga er tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel zitten. Dat geeft je een mooi moment om alles even te laten bezinken en in je op te nemen. Wellicht zie je dan meteen hoe dit de plek is waar je de dag doorneemt met je gezin. Of waar je met vrienden die borrel hebt.

Thuis zijn is je echt op je gemak voelen

Sfeer kun je maken, maar soms lijkt het een vanzelfsprekendheid. Deze woning uit 1930 combineert het gevoel van lang geleden met de eisen van nu. De terrazzo vloer in de gang, het glas-in-lood in de ramen en tal van andere authentieke elementen geven je het gevoel dat je in een huis woont met geschiedenis. En dat terwijl je er het comfort hebt van een veel nieuwer huis. Ideaal. Je kijkt over straat en ziet fraaie huizen uit dezelfde periode. Allemaal super gezellig.



Het feit dat je niets hoeft te doen om te kunnen verhuizen, maakt het alleen nog maar beter. De huidige bewoners hebben niet alleen een stuk aan- en opgebouwd, maar alles ook keurig afgewerkt en onderhouden. Met oog voor detail. Bel je vrienden maar alvast om te vragen of ze je komen helpen verhuizen.

Thuis zijn is op de juiste plek wonen

So far, so great. Maar...je koopt je nieuwe huis natuurlijk ook omdat het op een goede locatie staat. Ook wat dat betreft val je met je neus in de boter. Je woont er heel erg rustig. Ongestoord in de tuin op het westen of onder de overkapping. Je hebt tot laat de zon in de tuin en geen achterburen. Op de beesten in de wei na dan. Van niemand last in een fraai stuk van Waalwijk. Een beetje dorps op de best mogelijke manier. Je woont er ook dichtbij alles dat Waalwijk voor je heeft. Vijf minuten op de fiets naar het centrum, de supermarkt en de basisschool dichtbij... en als je Waalwijk uit wilt dan rijd je in een mum van tijd op de A59. Ideaal.

Jouw nieuwe thuis

419.000 euro. Dat is de vraagprijs voor Van Besoyensestraat 6a in Waalwijk. Voor de twee-onder-een-kapwoning waar je je zo op je plek voelt dat 'thuis' er een heel nieuwe definitie krijgt. De vrijheid en de ruimte, de locatie en je plek in de zon. De eenvoudige verhuizing en de vanzelfsprekende gezelligheid... Ga vooral eens kijken. De bezichtiging laat je alles zien dat je niet wilt missen. Ga gewoon eens aan de eettafel zitten en kijk dan eens rond. Door de woonkamer en de keuken, maar vooral ook door het raam naar buiten. Vlinders in je buik? Vast en zeker. Dat is het moment dat je weet dat dit het is: jouw nieuwe thuis. Veel plezier!

Algemeen:

- Voorzien van vier royale slaapkamers;
- Riante en moderne badkamer met inloofdouche, ligbad en ruim wastafelmeubel;
- In 2015 is een aanbouw én tevens opbouw geplaatst, daardoor is deze woning verrassend ruim en licht;
- De woning is gelegen nabij uitvalswegen richting Den Bosch, Tilburg en Breda;
- Voorzieningen zoals kinderopvang, een basisschool en supermarkt zijn op loopafstand;
- Verrassend veel woonoppervlak, royale woonkamer en woonkeuken met veel lichtinval;
- Diepe tuin gelegen op het zonnige westen;
- Aanvaarding in onderling overleg.

Wil je deze ruime, instapklare en sfeervolle woning bezichtigingen of heb je vragen? Neem contact op met ons kantoor in Waalwijk.



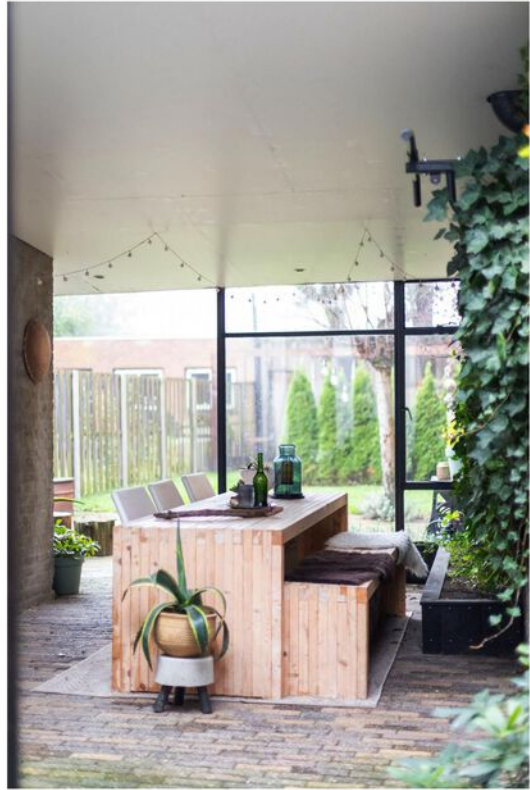
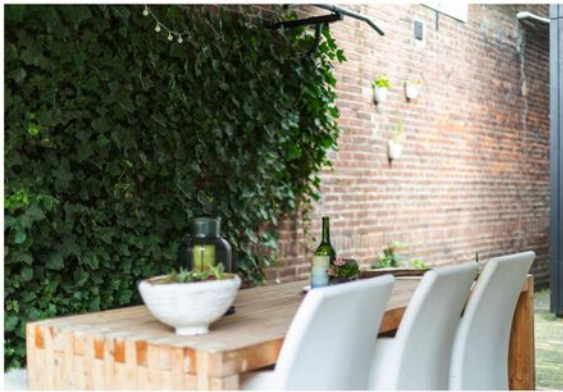




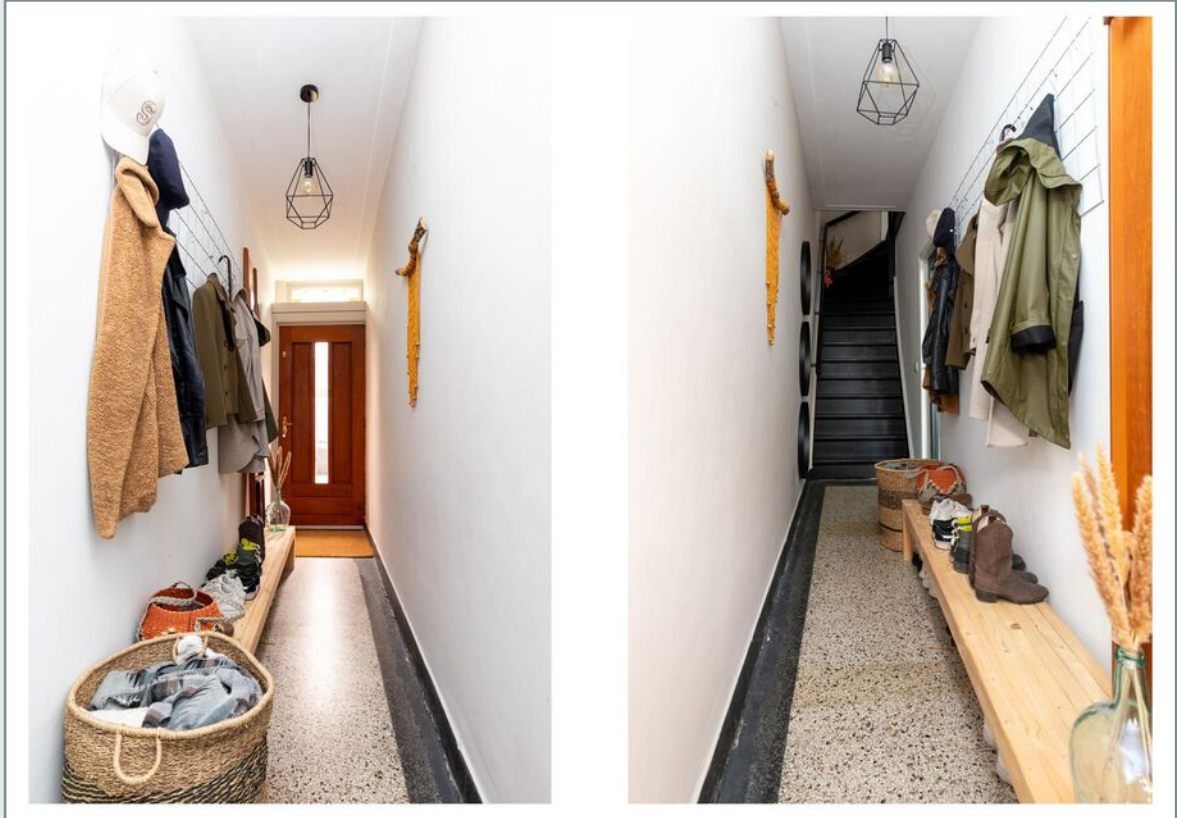
























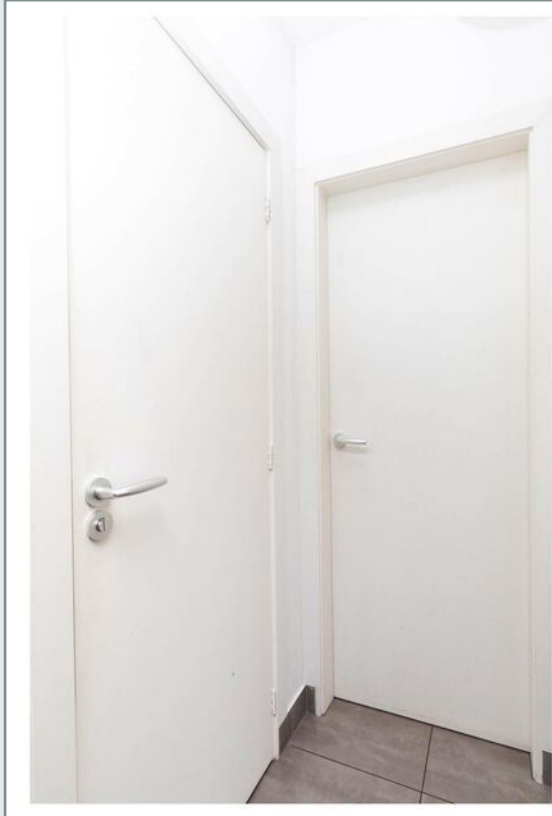






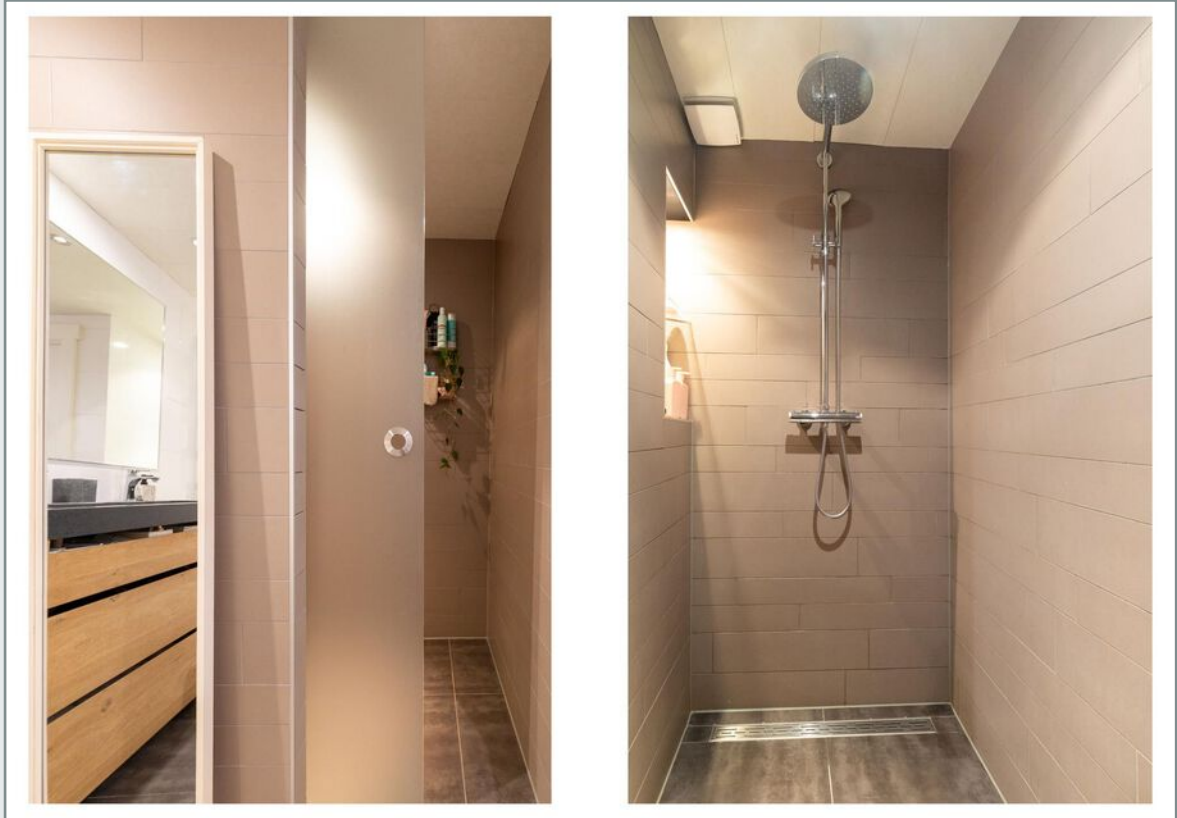
















































# Plattegrond



# Plattegrond

## Begane grond met tuin

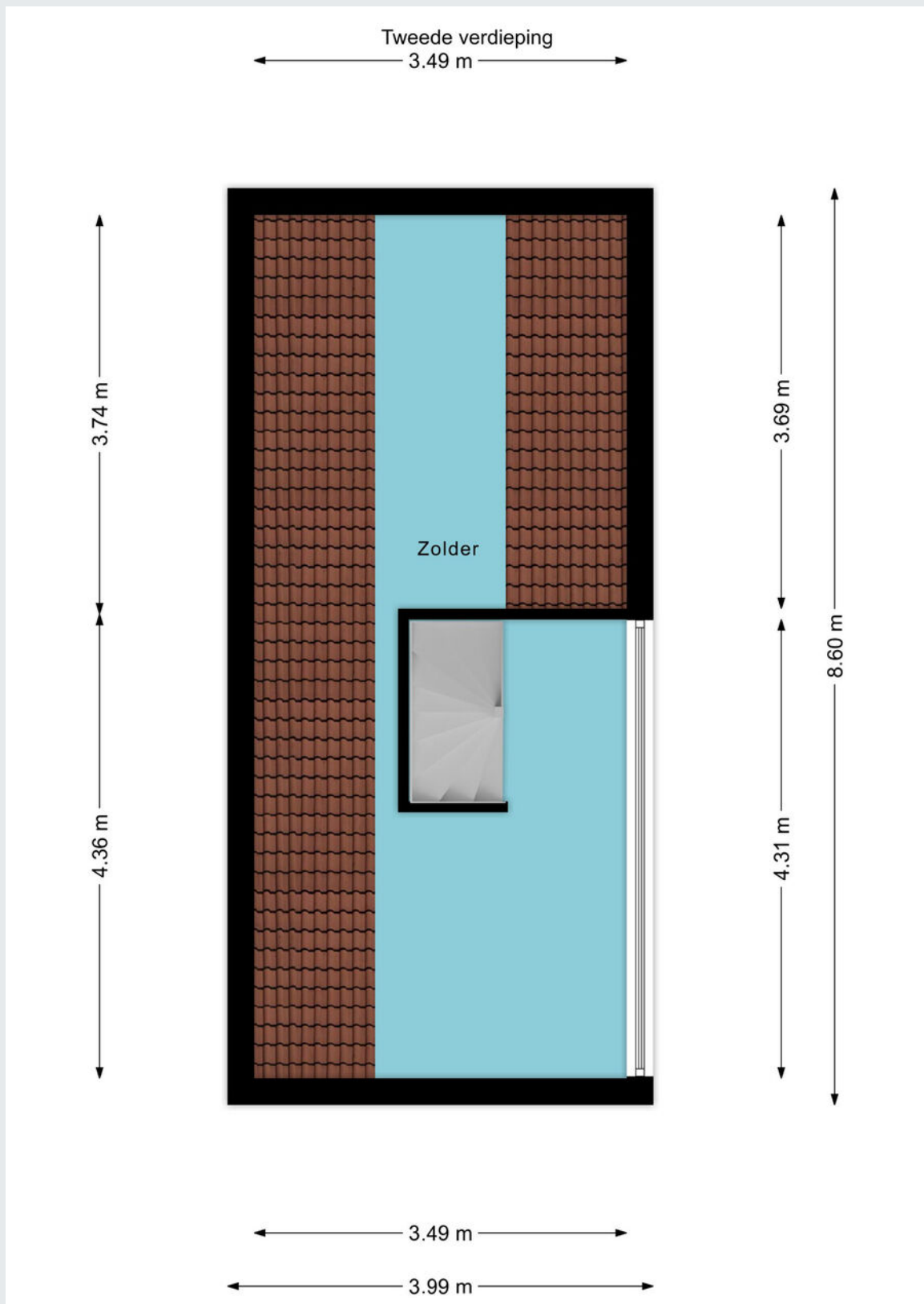


# Plattegrond

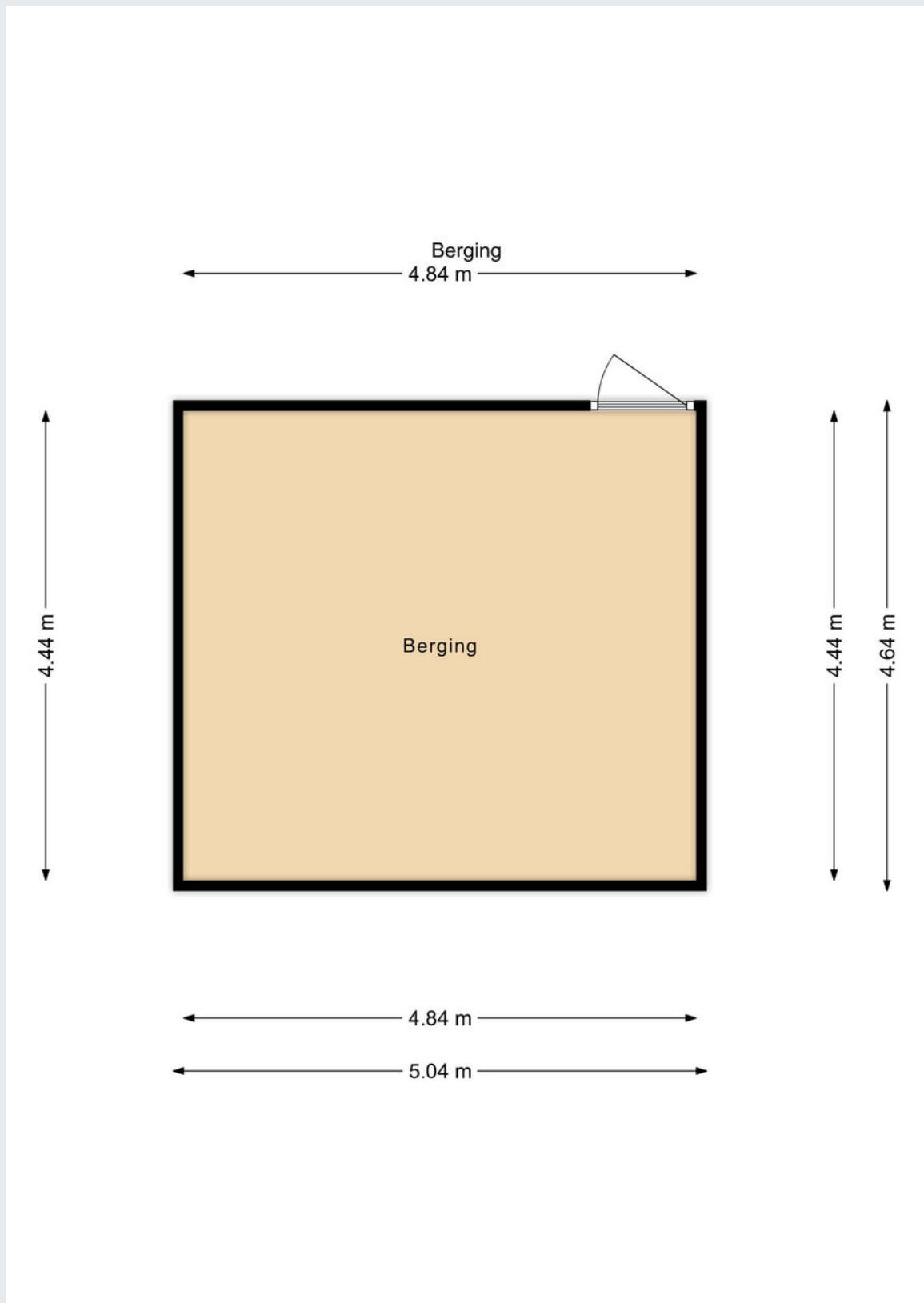




# Plattegrond



# 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	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1517
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2023  
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	D / 1517
Oppervlakte	220 m <sup>2</sup>
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](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

0416-666696

