

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

BESOYENSESTRAAT 81

WAALWIJK



Vraagprijs € 310.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl
wout@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 310.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object 2-onder-1-kapwoning

Woonlagen 2

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1925

Dakbedekking Pannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen dakisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 75 m²

Inhoud 278 m³

Perceeloppervlakte 178 m²

Indeling

Aantal slaapkamers 2

Aantal kamers 4

Energieverbruik

Energie label E

CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel

Bouwjaar 2010

Combiketel ja

Eigendom eigendom

Tuin

Ligging oost



Zeer sfeervolle geschakelde twee onder één kapwoning met een diepe tuin met fraaie overkapping.

Ouderwetse gezelligheid in een comfortabel modern jasje

Ben je al even op zoek naar dat ene huis? Naar misschien wel je eerste eigen woning? Of de plek voor een nieuwe start? Wie weet zoek je een woning met karakter. Met geschiedenis. Besoyensestraat 81 in Waalwijk staat nu te koop en dat kan dan alleen maar goed nieuws zijn. De tussenwoning uit 1925 combineert de mooie dingen van 'toen' met het comfort van nu, op een fraaie plek in de stad. Met recht een kans om niet te laten lopen.

Max en Lois kochten hun huis zo'n anderhalf jaar geleden en ze zijn een half jaar bezig geweest met de verbouwing. "We wonen hier eigenlijk nog maar net. Ons huis is een heel erg fijne plek en de buurt is ook helemaal prima. Alles goed. En toch gaan we nu alweer. Een kans kwam op ons pad die we móesten pakken." Mooi toch? Mooi voor jou nu natuurlijk ook. Je hebt vast geen enkele moeite om te zien hoe dit huis en de moeite die de huidige eigenaars erin staken, samen een uniek thuis maken.

Echte gezelligheid

Wanneer je voor het eerst de woonkamer binnenloopt, kan het niet anders dan dat je ogen worden getrokken naar de fantastische en suite en de fraaie houten vloer. Om de beurt en steeds weer. Samen bepalen ze de sfeer in de woonkamer. Die van echte en vanzelfsprekende gezelligheid. Ga tijdens je bezichtiging gewoon eens op de bank zitten. Kijk eens goed om je heen en laat heel de bezichtiging eens goed op je inwerken. Op die plek. Dan kan het bijna niet anders dan dat je zin krijgt om je schoenen uit te trekken en alvast een aantal van je vrienden uit te nodigen voor de housewarming.

In de woonkamer, de eetkamer en de keuken heb je de ruimte voor gezelligheid. Samen of met vrienden of familie. Beeld je eens in hoe je aan de eettafel zit met wat vrienden. Met een spelletje in de winter. De keuken is deels afgesloten maar toch ook ben je deel van het gezelschap wanneer je staat te koken.

Eenvoudige verhuizing

"We zijn een hele tijd bezig geweest om alles in huis naar onze zin te maken. Het was een flinke verbouwing. Zo hebben we de trap verplaatst naar een andere plek, in de gang, om de indeling logischer te maken. En de weg naar boven veiliger. Ook hebben we van twee kamers een grote slaapkamer gemaakt. Dat vonden we ook logischer en gebruiksvriendelijker." Alles ziet er keurig uit. Veel is eigenlijk ook nog vrijwel nieuw. Het feit dat iemand anders alle moeite al heeft gedaan, levert jou nu een super eenvoudige verhuizing op.



Lekker thuis zijn doe je natuurlijk ook buiten. Alweer: midden in de roos. Je achtertuin op het oosten is 20 meter diep. "Ons huis is niet zo hoog, zodat de zon er zeker in de zomer tot laat overheen schijnt, de tuin in. We hebben een overkapping gemaakt achter in de tuin met een barretje erin. Om ook gezellig buiten te kunnen zijn." Je hebt vast geen enkele moeite om jezelf daar te zien. Rustig samen of met een flink gezelschap. Alles kan. De tuin is onderhoudsvriendelijk maar toch meer dan groen genoeg. Aan de achterzijde, op het pleintje, heb je altijd een parkeerplaats.

Om het helemaal af te maken, staat je nieuwe thuis op een mooie plek. Aan de voorzijde kijk je de Liefreynckstraat in. Dat betekent meteen dat je ook geen directe overburen hebt. Aan de achterkant zit je ook lekker vrij. Besoyen is bovendien erg gemoedelijk. Als een apart dorp binnen Waalwijk. Maar dan met alle voorzieningen binnen handbereik en het centrum op vijf minuten fietsen. De lusten dus, maar dan zonder de lasten.

Verder zoeken hoeft niet meer

310.000 euro. De vraagprijs voor Besoyensestraat 81. Voor de woning waar je ouderwetse gezelligheid combineert met modern comfort. Waar je de ruimte hebt om te doen wat je wilt en de privacy om je nergens druk over te maken. Waar je eenvoudig naartoe verhuist en direct op je plek bent. Maak snel een afspraak voor je bezichtiging en dan, op het moment dat je op de bank zit in de woonkamer, weet je het: verder zoeken hoeft niet meer omdat je hier alles hebt gevonden. Veel plezier!

Algemeen;

- Eigen achterom met parkeermogelijkheden achter de woning;
- Zeer diepe tuin met een dubbele overkapping;
- Sfeervolle kamer "en suite" met schuifdeuren;
- Fraaie badkamer;
- De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas;
- Ruime en sfeervolle ouderslaapkamer;
- Veel opbergruimte aanwezig in de woning;
- De trap is recentelijk geplaatst;
- De elektriciteit is recentelijk grotendeels vervangen;

Deze sfeervolle woning bezichtigen? Neem contact op met ons kantoor in Waalwijk en vraag naar Wout.











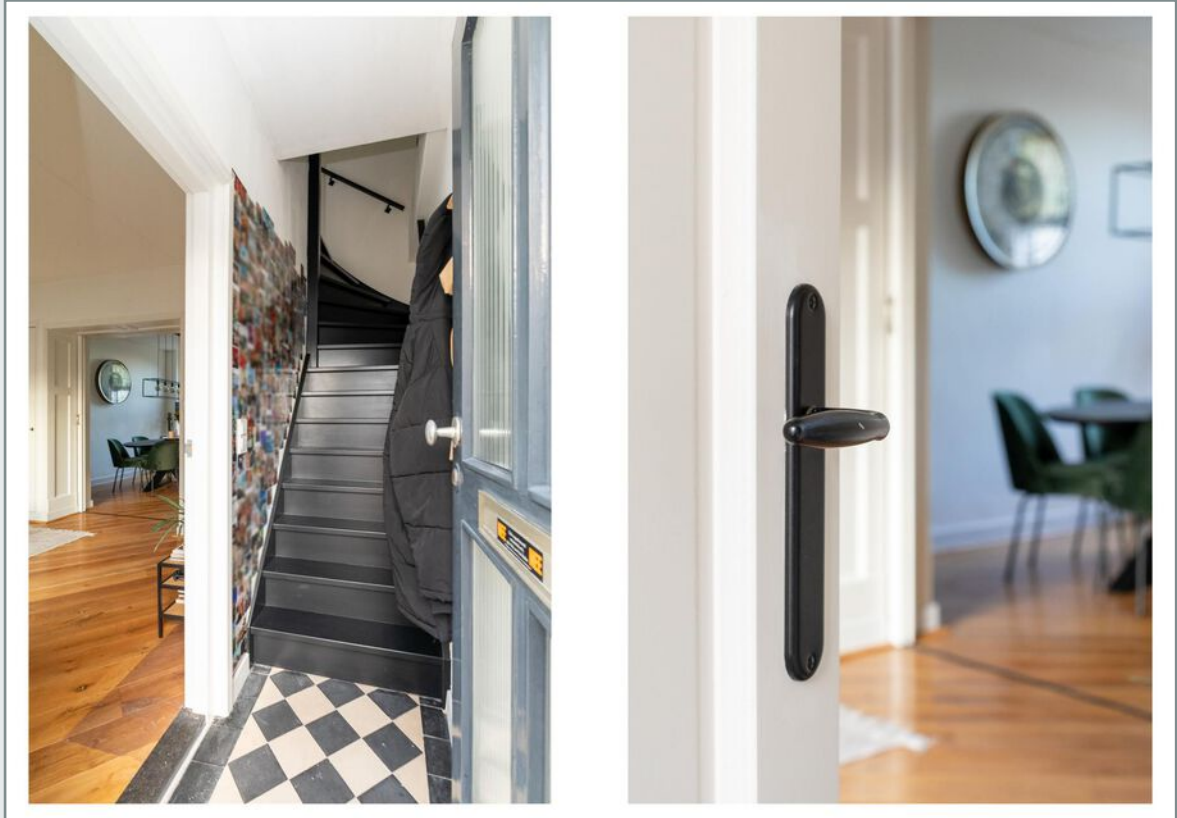




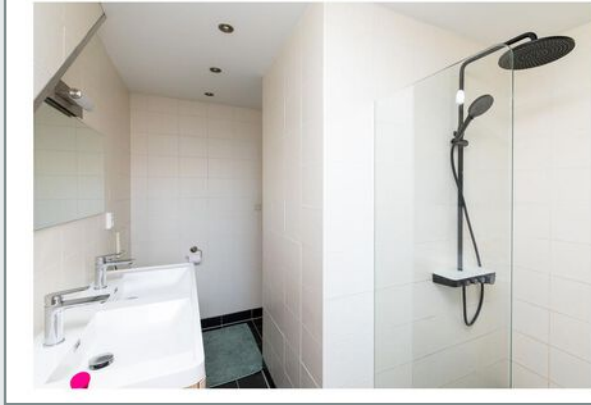
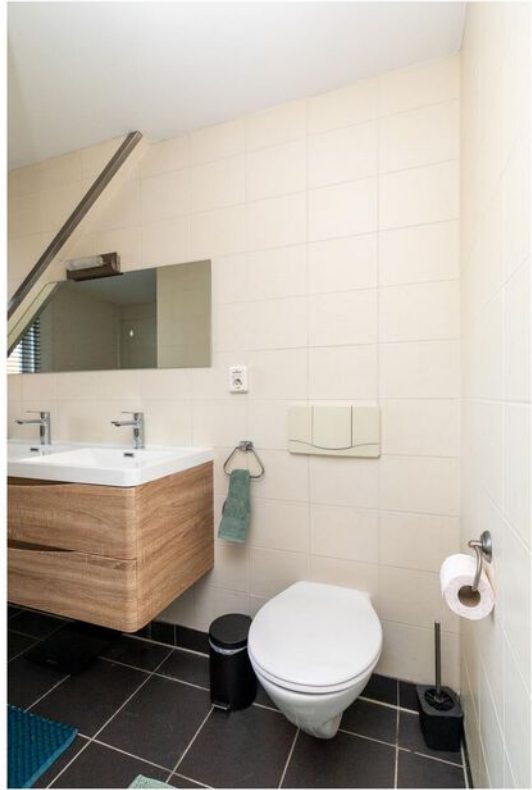


























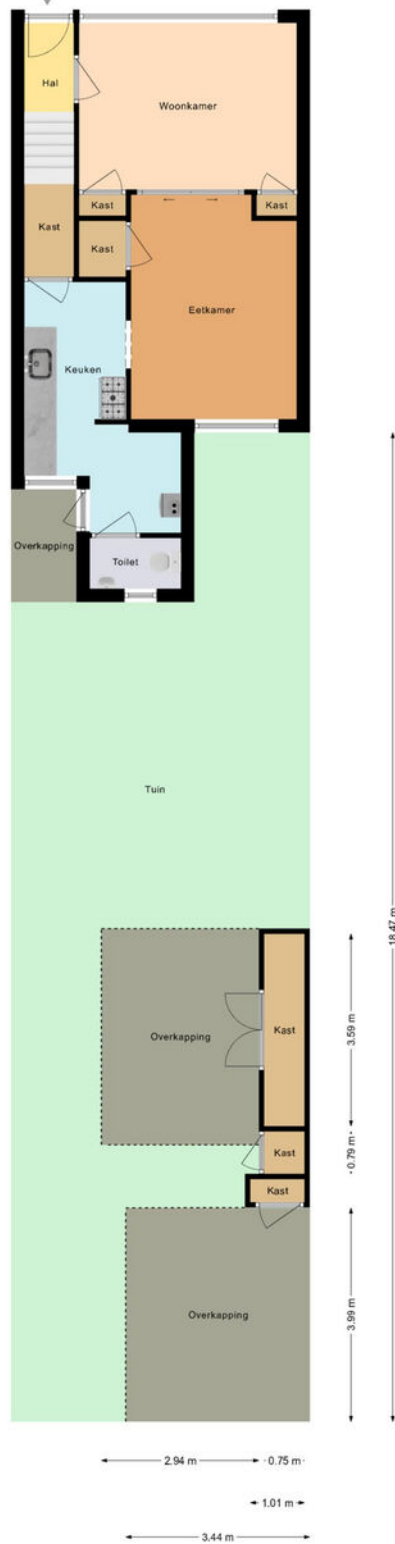


Plattegrond

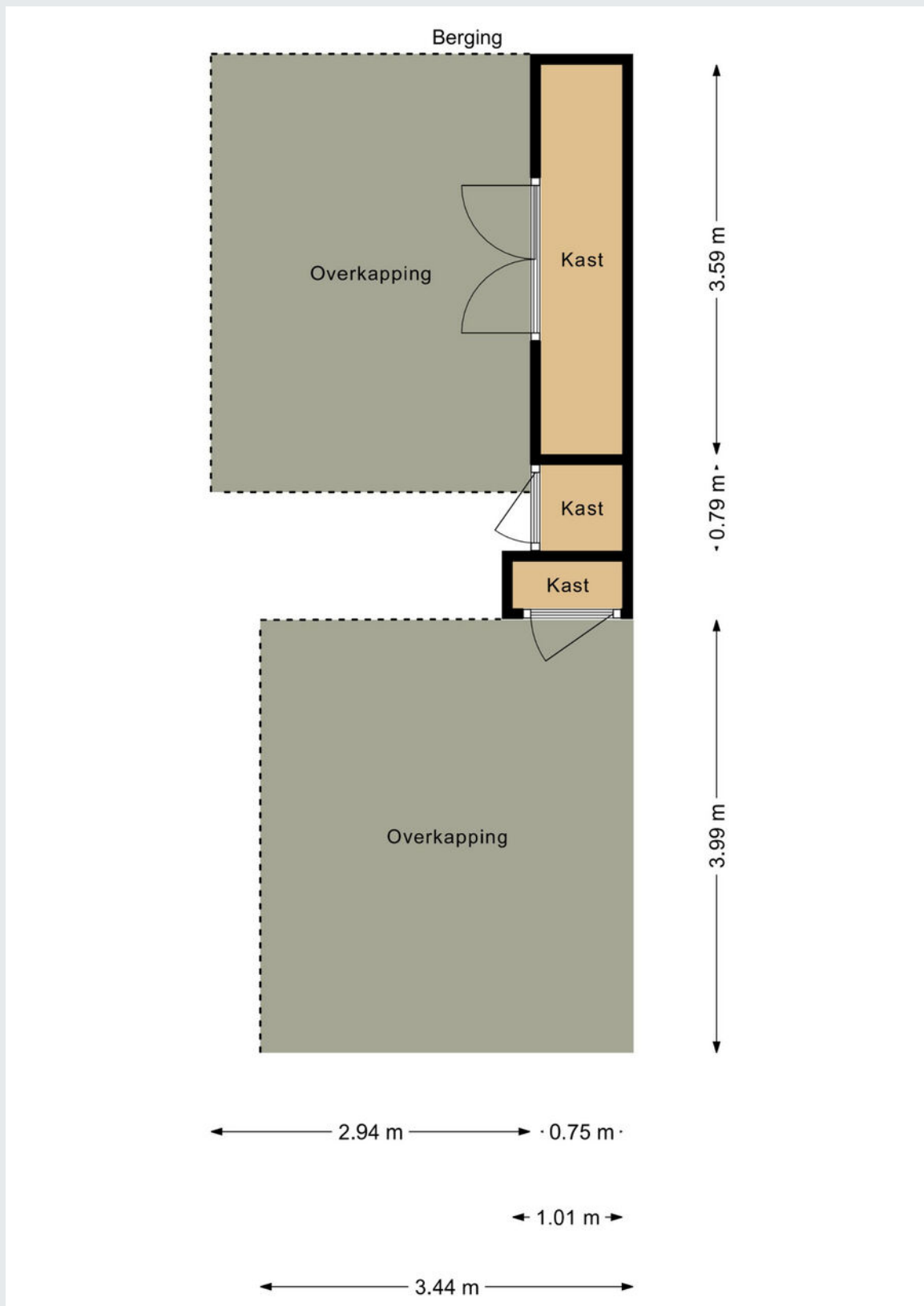


Plattegrond

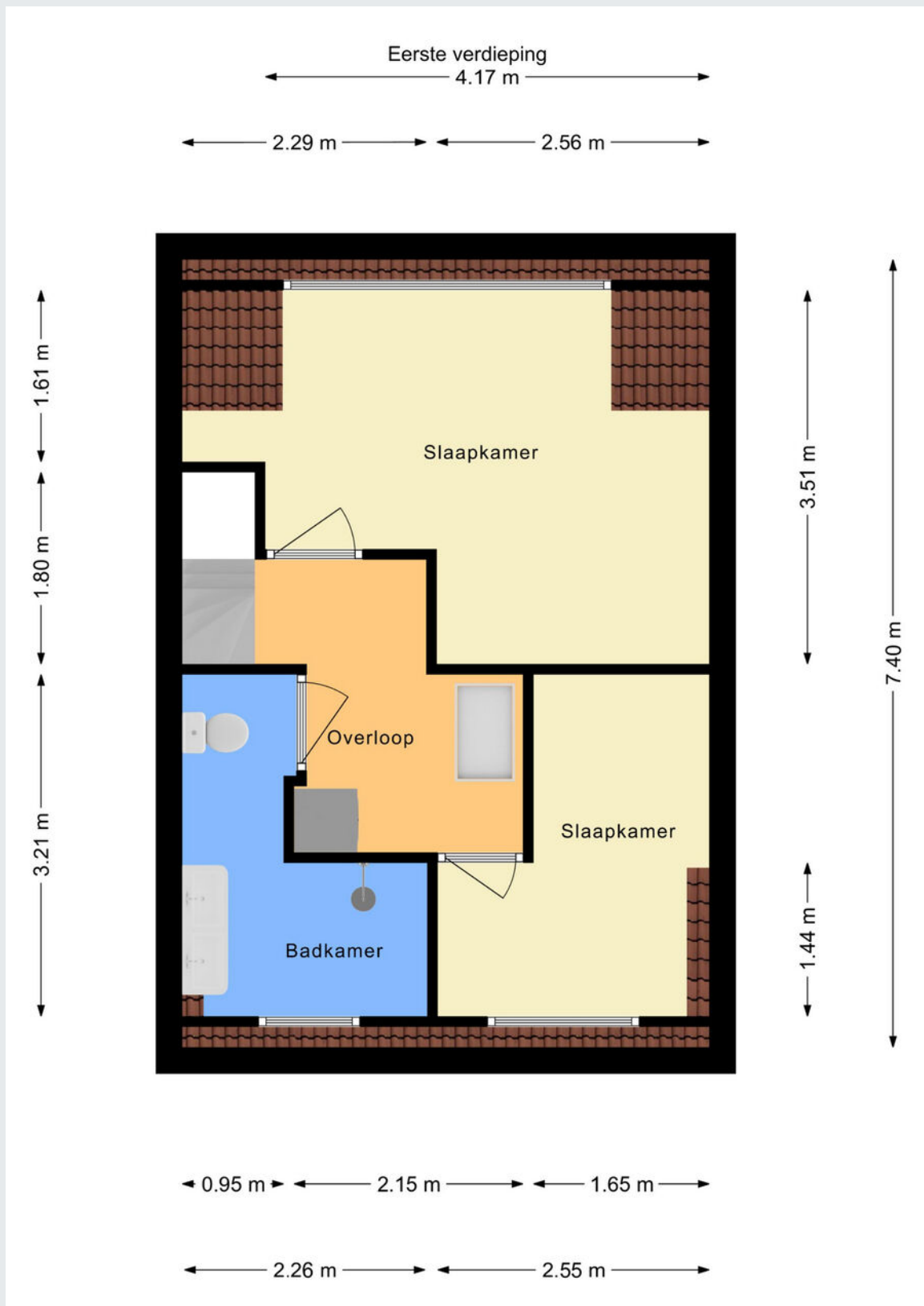
Begane grond met tuin



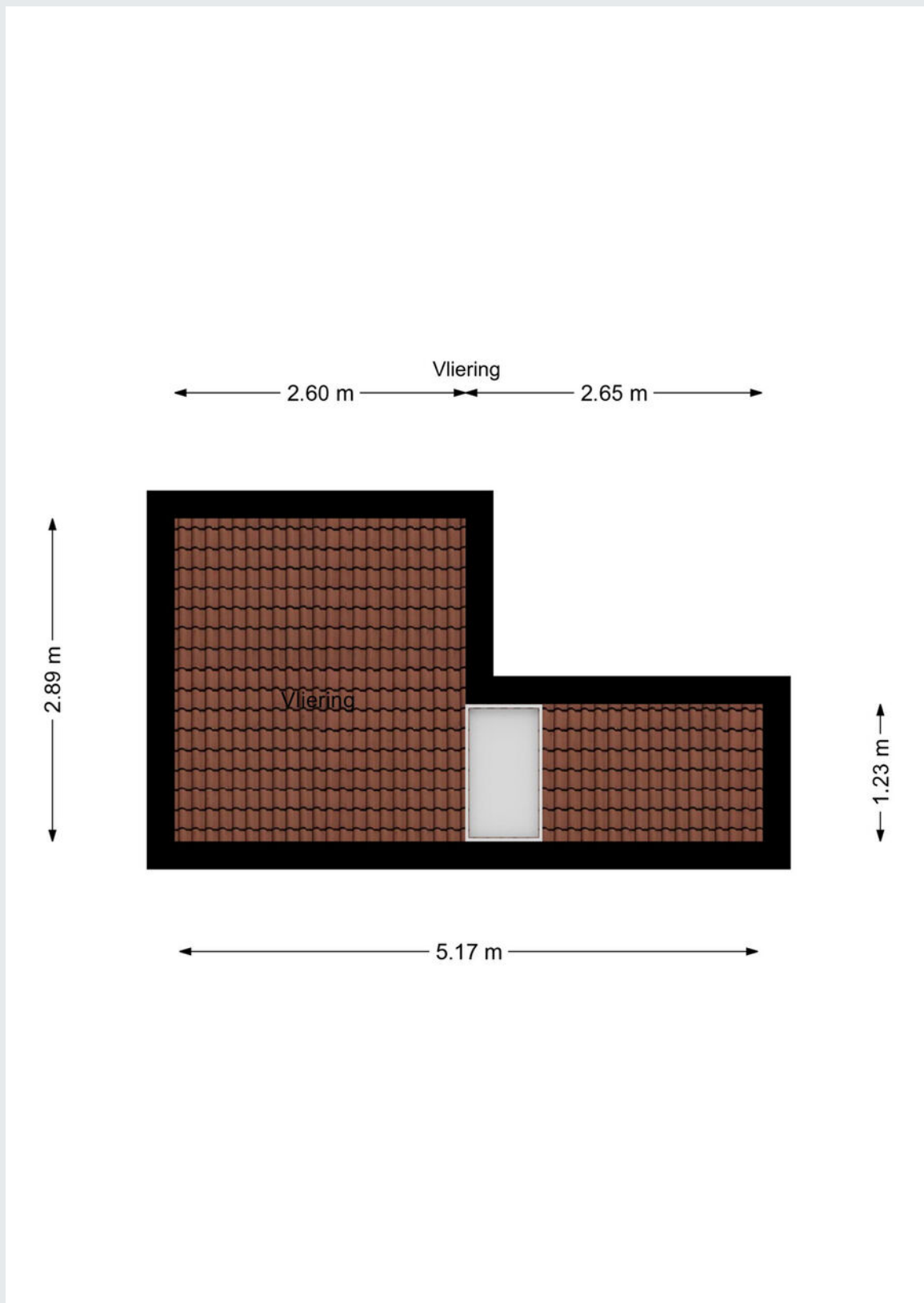
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	D / 855
Oppervlakte	178 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

