

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

BESOYENSESTRAAT 73

WAALWIJK



Vraagprijs € 479.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 479.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	vrijstaande woning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1952
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	128 m ²
Inhoud	484 m ³
Perceeloppervlakte	275 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	2
Aantal kamers	3

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2018
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

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



Ruime vrijstaande en subliem afgewerkte woning met de mogelijkheid om beneden te slapen, eigen oprit, twee badkamers en een fraaie tuin.

Alle pijlen op genieten

Wil je je nergens druk om hoeven maken? Iedere dag binnenkomen en het gevoel hebben dat je mooi mazzel hebt? Ruimte hebben om te doen wat je wilt en de rust om je niet gestoord te voelen? Wonen in het huis waaraan je helemaal niets meer hoeft te doen? Misschien dacht je altijd dat je te veel noten op je zang had. Tot nu dan, want Besoyensestraat 73 in Waalwijk staat te koop. Met deze vrijstaande woning vink je al je wensen en eisen moeiteloos af. Alle pijlen op genieten.

"We hebben onze ziel en zaligheid gelegd in de verbouwing van ons huis. Alleen de buitenmuren zijn blijven staan, verder hebben we alles opnieuw gedaan. Nu is het huis af en helemaal zoals we ooit hadden gehoopt. Nu gaat het ook meteen weer kriebelen. We willen graag een nieuw 'project'. Nog een keer." Zo dan. Hier valt een fantastische kans zomaar op je schoot. Je hebt vast geen enkele moeite om te zien hoe dit huis -juist dit huis – alles heeft om de plek te zijn waar jij het leven hebt dat je jezelf gunt. Met de juiste portie grandeur.

Ruimte om te genieten

Genieten begint natuurlijk met een goede plek voor alles dat je wilt doen. Bereid je nu alvast voor op het moment dat je voor het eerst de woonkamer en de open keuken binnenloopt. Je mond valt vast een klein beetje open. Je ebt er werkelijk alles om gezellig samen te zijn. Ga tijdens je bezichtiging eens aan het keukenblok staan en kijk eens goed rond. Dan zie je vast al wel dat feestje met vrienden en familie voor je.

"Om echt alles te hebben wat we willen, hebben we de oude schuur afgebroken en een tweede woonkamer aan het huis vastgemaakt. Zo kunnen we allebei bezoek ontvangen en ons ding doen zonder elkaar te storen." Best wel ideaal. Je zou de ruimte natuurlijk ook kunnen gebruiken om thuis te werken, om er een bedrijf aan huis te hebben of je maakt er een fraaie extra slaapkamer van. Naast de ruimte is een tweede badkamer, zodat je nieuwe thuis ook nog eens levensloopbestendig is. Nooit meer weg!

Op de bovenverdieping heb je een waanzinnige slaapkamer met een open badkamer. Pure luxe. Stel je eens voor dat je hier wakker wordt, dan kun je niet anders dan weten dat je het helemaal voor elkaar hebt.

Sfeer om in te genieten

Geen zin om te klussen? Geen erg. Alles is tot in de details voor je afgewerkt, met fraaie materialen. "We hebben veel tijd en aandacht geschonken aan de afwerking van het



huis. Uiteindelijk waren we langer bezig dan we vooraf hadden verwacht, maar we zijn dan ook erg blij met het resultaat.” Jij ongetwijfeld ook. Zet je spullen binnen, schop je schoenen uit en je bent thuis. Moeilijker hoeft het niet te zijn. Als je dan toch in de keuken staat tijdens die bezichtiging, kijk dan ook eens door de glazen deuren naar achteren. Alles is een geheel, met de sfeer waarin genieten een vanzelfsprekendheid lijkt.

Lusten zonder lasten

Stap door de tuindeuren aan de achterzijde van het huis naar buiten, en je hebt ook daar een oase van rust. Door de beplanting heb je alle privacy die je nodig hebt in je tuin op het oosten. Met ook nog eens een eigen garage en altijd plek om te parkeren. In je tuin heb je helemaal niet meer in de gaten waar je bent en het groen zorgt voor extra gezelligheid. Besoyen, waar je nieuwe thuis midden in staat, 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.

Alles waarop je ooit hoopte

479.000 euro. Dat is de vraagprijs voor Besoyensestraat 73. Voor direct thuis zijn en misschien wel nooit meer weg willen. Voor een heerlijke plek in Waalwijk met alles waarvan je blij wordt. Ga vooral eens kijken. Echt ervaren doe je natuurlijk niet vanaf een scherm, maar gewoon tijdens een bezichtiging. Tijdens dat moment in de keuken weet je dan dat je met dit vrijstaande thuis ineens heel je wensen- en eisenlijst afvinkt en alles hebt waarop je ooit hoopte. Met nog behoorlijk wat extra's. Veel plezier!

- De woning is in 2016 bijna geheel opnieuw opgebouwd;
- De eerste verdieping is fantastisch afgewerkt met een badkamer, kleedkamer en slaapkamer in één;
- Er is nog een bergzolder die te bereiken is via een vlizotrap;
- Er is beneden een ruime kamer aan de achterzijde die kan dienen als slaapkamer, werkkruimte of gewoon zoals nu
en tweede woonkamer;
- De woning beschikt over een energielabel D maar als de spouwmuren na geïsoleerd worden dan zal deze naar een B gaan;
- De woonkamer/keuken is fantastisch afgewerkt en geniet van zeer veel lichtinval;
- De buitenzijde van de woning is in 2024 geschilderd;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- De fraaie en royale keuken is voorzien van een wand opstelling en een fantastisch eiland;
- De woning beschikt over een eigen oprit, een garage en een fraaie tuin.























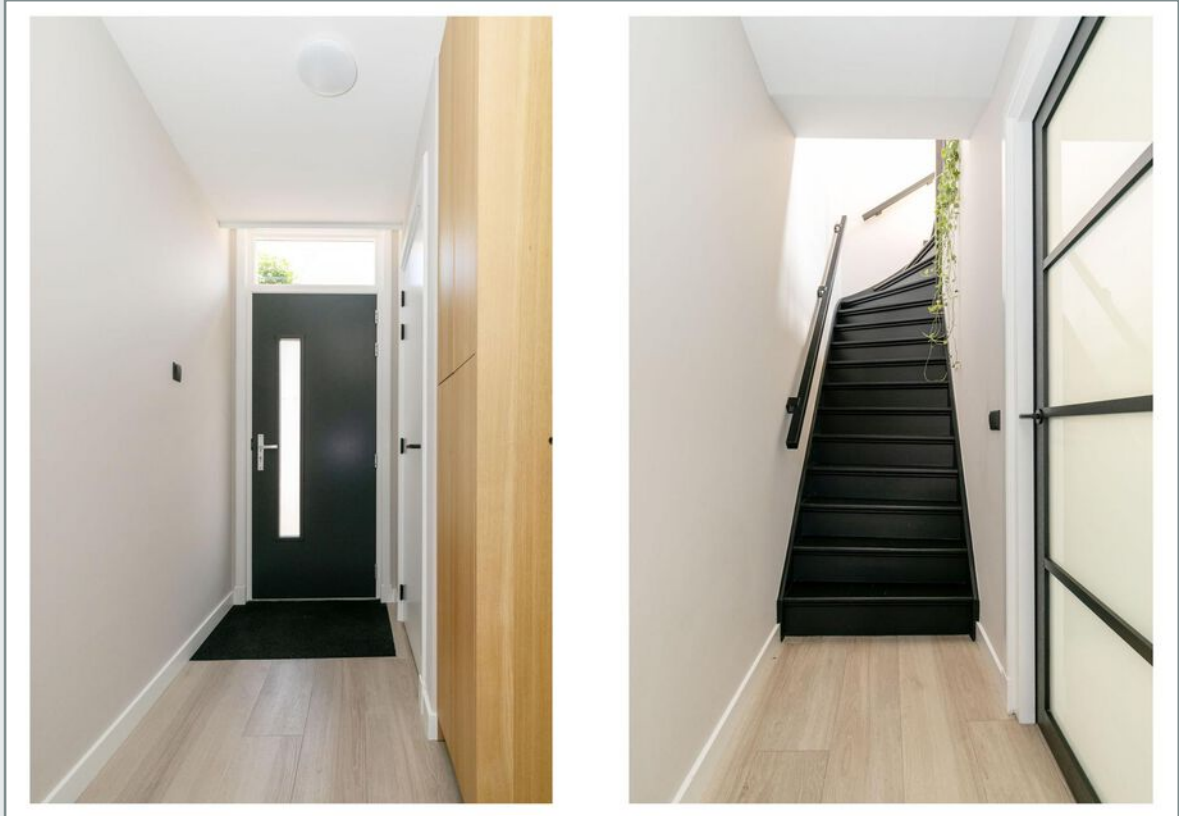










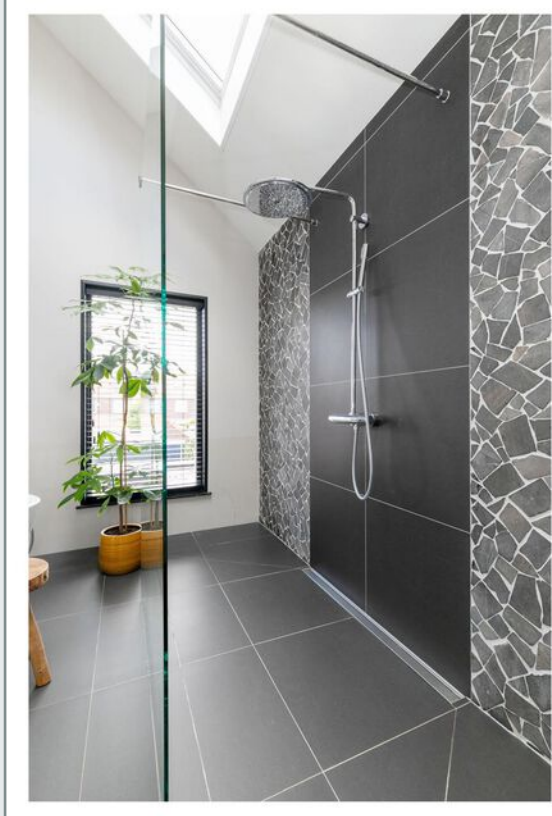


















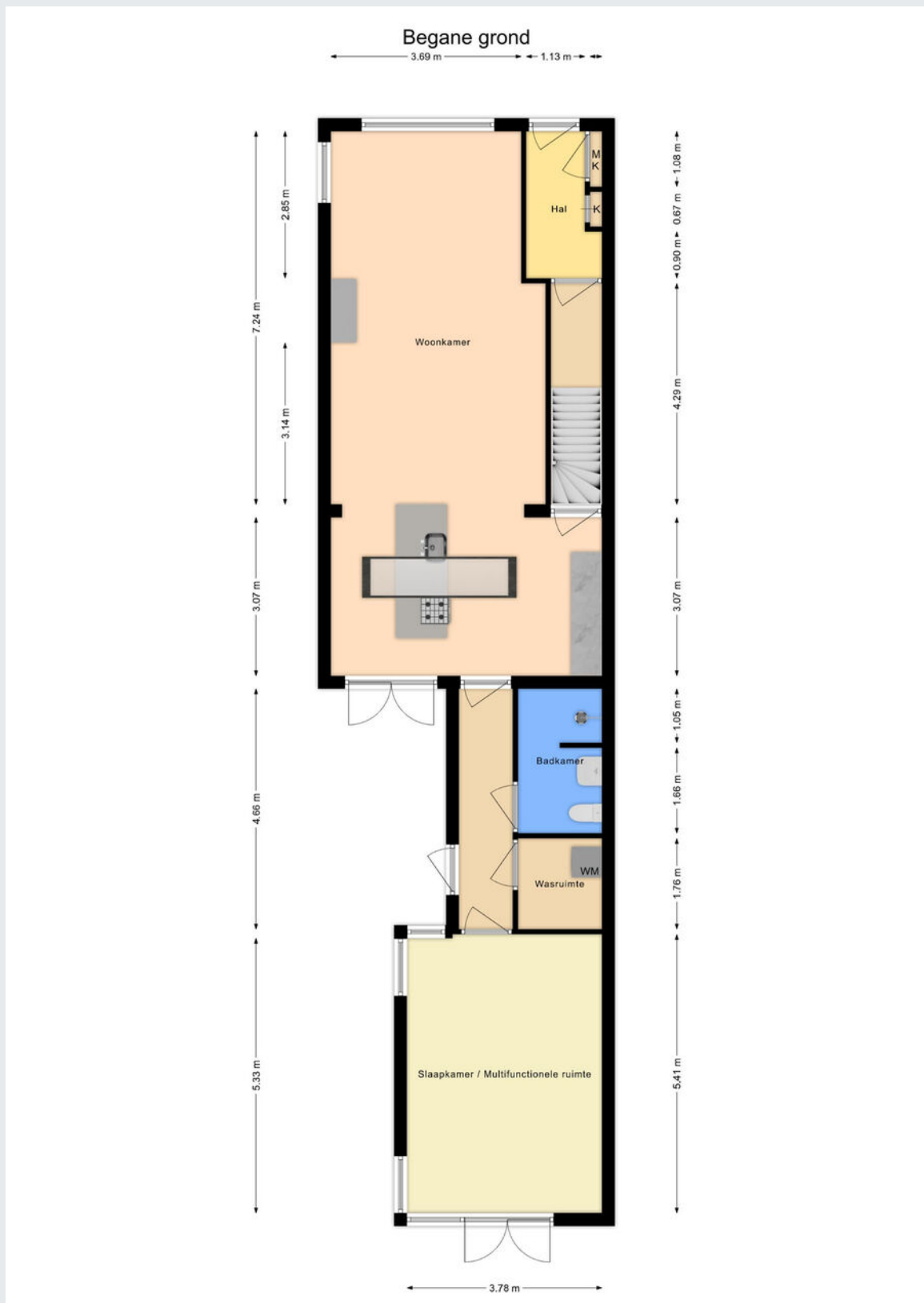






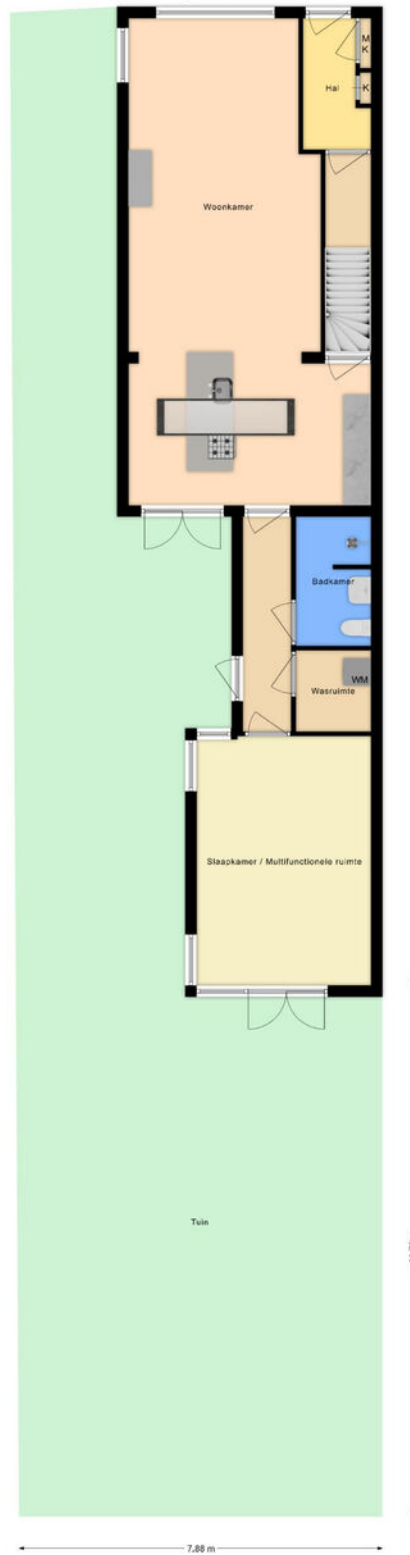


Plattegrond

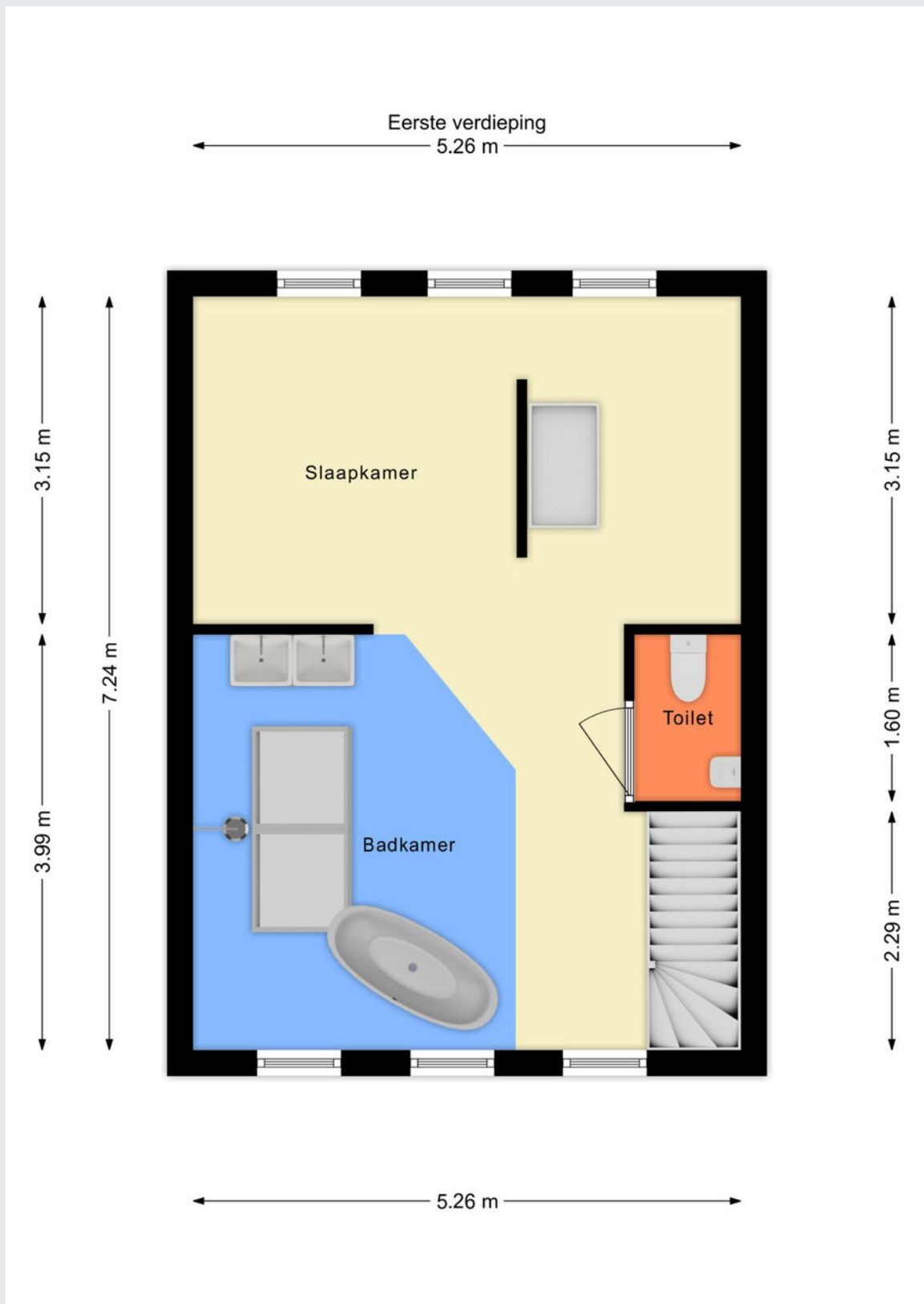


Plattegrond

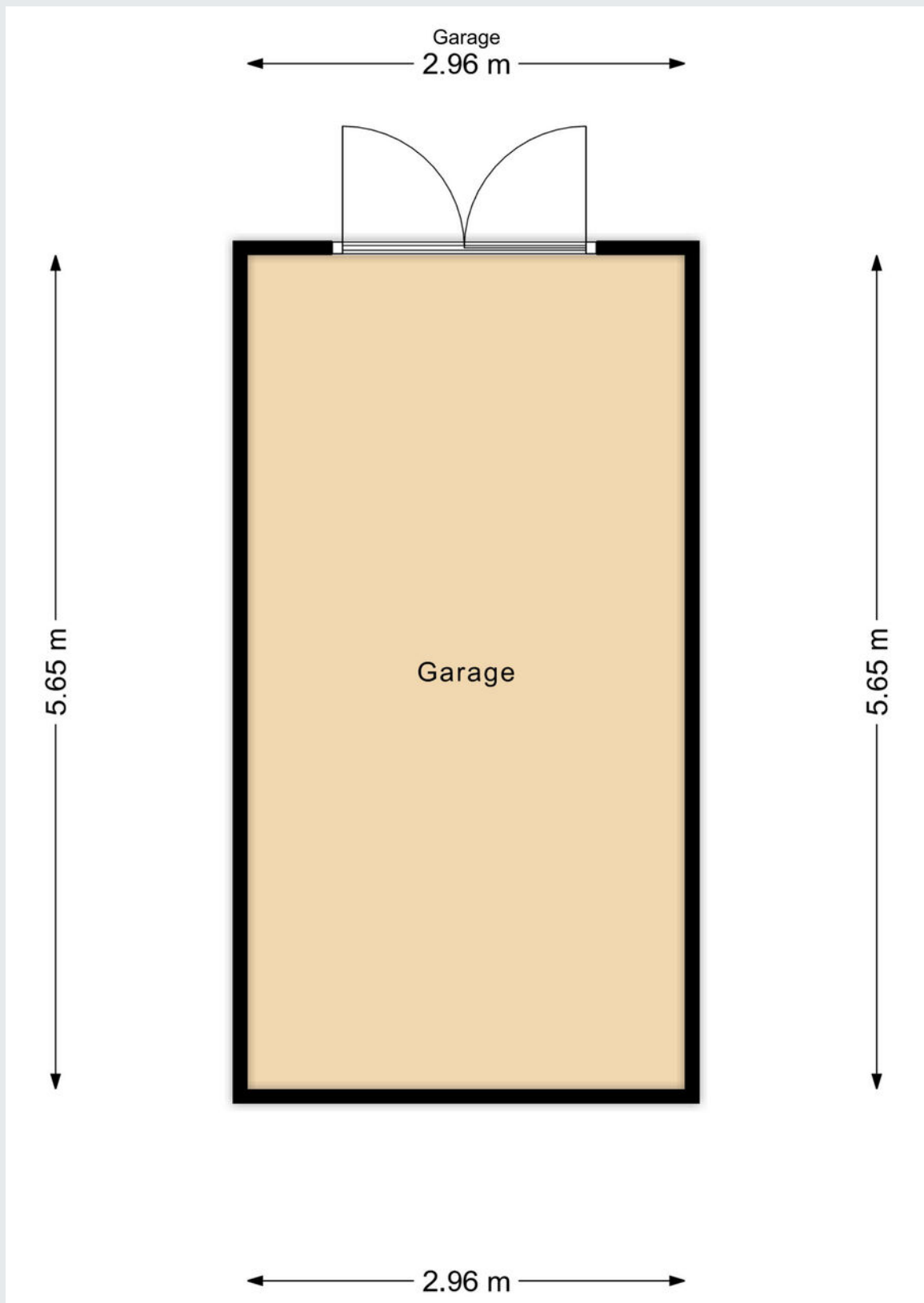
Begane grond met tuin



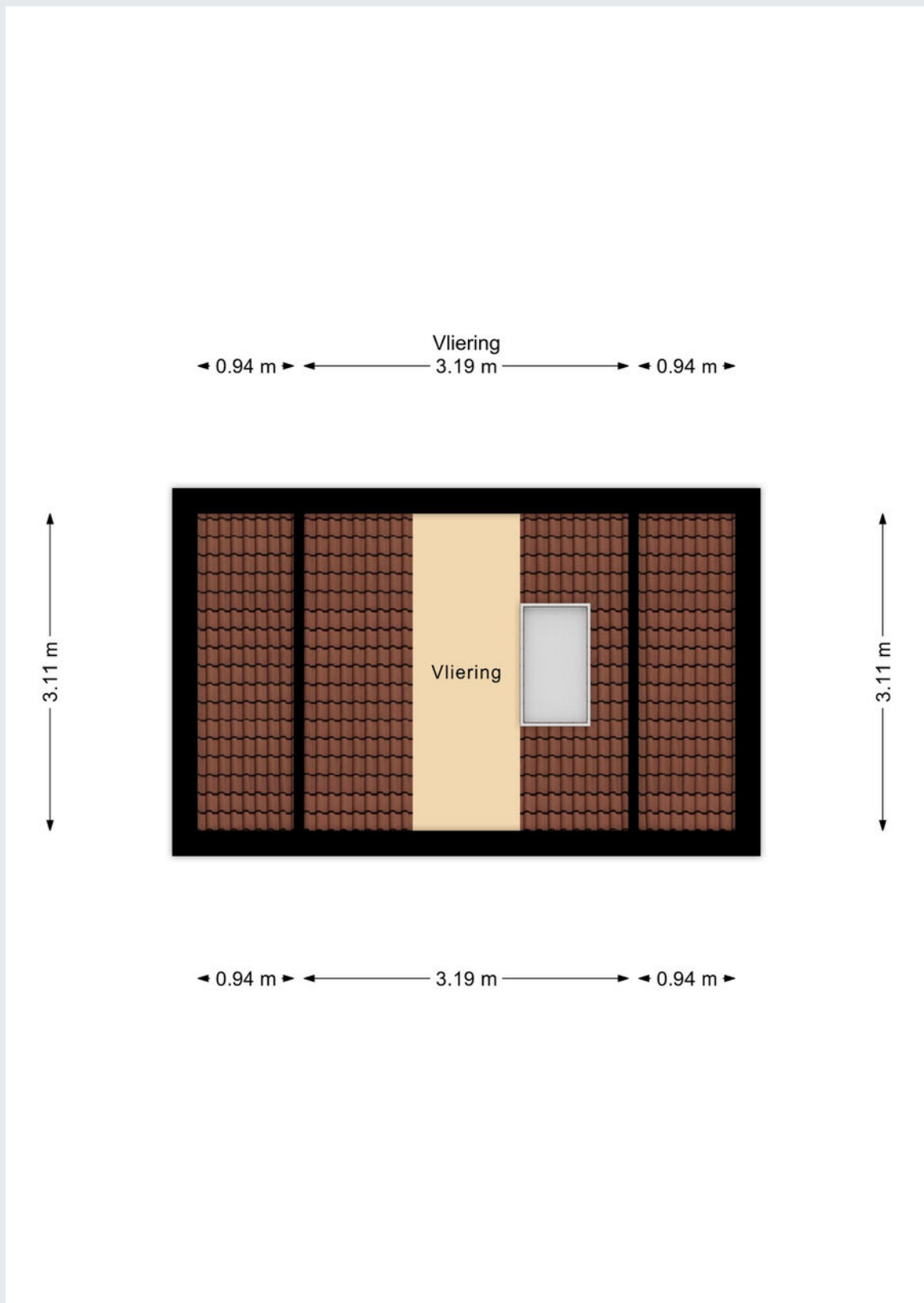
Plattegrond



Plattegrond



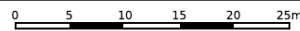
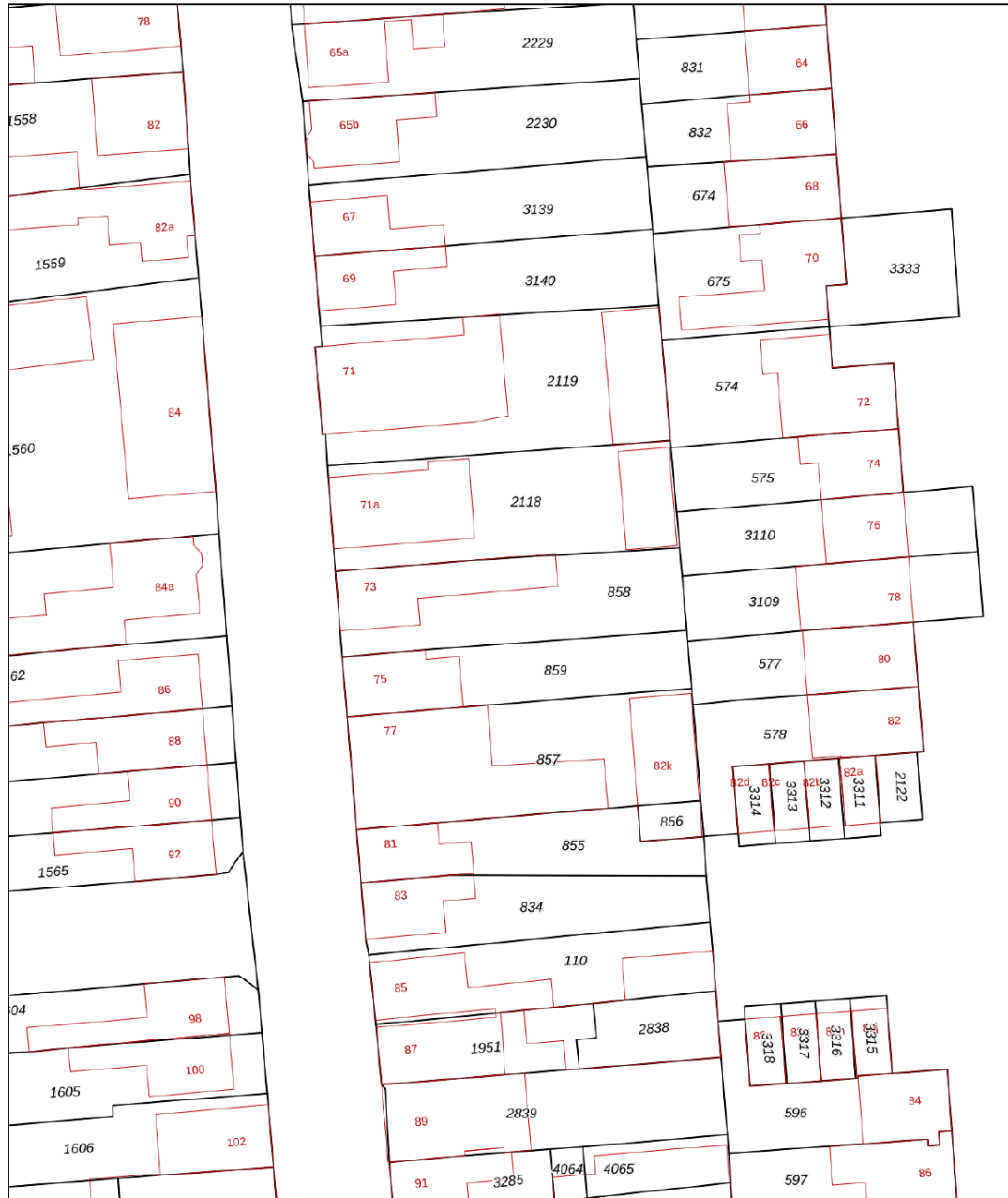
Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wm24



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk Sectie D Perceel 858</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Gemeente	WAALWIJK
Sectie / perceel	D / 858
Oppervlakte	275 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

