

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**A.B. VAN LIESHOUTLAAN 70**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 459.000,- k.k.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 459.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	geschakelde woning
Woonlagen	2
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1992
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking
Type dak	plat dak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	118 m <sup>2</sup>
Inhoud	462 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	245 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	5

### Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar	2013
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

### Tuin

Ligging	zuidwest
---------	----------



Energiezuinige, keurig onderhouden en instapklare geschakelde vrijstaande woning (semi-bungalow is mogelijk) in het populaire Besoyen met oprit, garage en een nette achtertuin op het zuidwesten.

Als je je helemaal nergens meer druk over hoeft te maken.

Je nieuwe huis. Je droomt er wellicht al regelmatig over. Je hebt ongetwijfeld ook een heleboel eisen, want uiteindelijk moet dat huis natuurlijk echt je thuis zijn. De plek waar je ruimte hebt om geen concessies te hoeven doen. Waar je de rust hebt om je door niemand gestoord te voelen. En waar je het comfort vindt om je nergens meer druk om te hoeven. Een heleboel eisen dus, maar dat hoeft allemaal geen enkel probleem meer te zijn. A.B. van Lieshoutlaan 70 in Waalwijk staat nu te koop. De vrijstaand geschakelde woning is helemaal klaar voor je. Je instant-thuis.

De woning uit 1992 is van binnen en van buiten helemaal aangepakt en naar de huidige smaak en standaard gemaakt. Van de elektra tot en met de tuin en van de keuken tot en met de verwarming. Je hebt vast geen enkele moeite om te zien hoe je in dit huis alles vindt wat je zoekt en wellicht zelfs wat meer. De woning is ook uitermate geschikt om (in de toekomst) gelijkvloers te wonen.

Thuis heb je natuurlijk voldoende ruimte. Dat hoeft hier geen enkel probleem te zijn. Neem de drie slaapkamers en de aparte waskamer op de eerste verdieping. Samen zijn doe je in de ruime woonkamer, waar je lekker je gang kunt gaan, of in de fantastische open keuken met het kookeiland en Quooker. Of in de zomer de schuifpui openzet en de zon naar binnen haalt. Dan ben je echt thuis. Dan weet je dat je het allemaal helemaal voor elkaar hebt. Niets meer aan doen. Geen zin om te klussen? Dit is je kans. Je kans op verhuizen zonder iets aan je nieuwe huis te hoeven doen. Alles in je nieuwe thuis is om door een ringetje te halen. Tot in de kleinste details. Bijna alles is in de afgelopen jaren vervangen, verduurzaamd of opgeknapt.

Niets meer aan doen.

Reuze handig, als iemand anders al het werk voor je heeft gedaan. De juiste plek. Je nieuwe thuis staat op de juiste locatie. Het is lekker rustig. In de tuin op het zuid-westen is lekker veel zon en geen inkijk. Ook als het wat minder mooi weer is, kun je nog lekker buiten onder de terrasoverkapping zitten. Zeker aangenaam in het voor- en najaar. Besoyen is een hele fijne buurt, waar je (klein)kinderen gewoon veilig kunnen spelen en mensen vriendelijk zijn. Je hebt er alles in de buurt en toch woon je heerlijk rustig. Om het helemaal af te maken, heb je ook meer dan voldoende parkeerplaats op je eigen oprit auto's. waar twee auto's kunnen staan. Of je zet je auto binnen, in de ruime verwarmde garage met de op afstand te openen roldeur.



gezelligheid, jouw eigen plek in de zon, alle ruimte die je je kunt wensen, de juiste locatie, instapklaar en dus misschien wel de meest eenvoudige verhuizing ooit. Ga gewoon eens kijken. Die ene bezichtiging overtuigt je ongetwijfeld direct. Aan het eind van de ronde door de woning kun je bijna niet anders dan zeker weten dat dit de plek is waar je alles hebt voor het leven zoals je dat nu voor je ziet. Dat dit het thuis is waar je graag bent en waar je je bezoek vol trots ontvangt.

#### Algemeen:

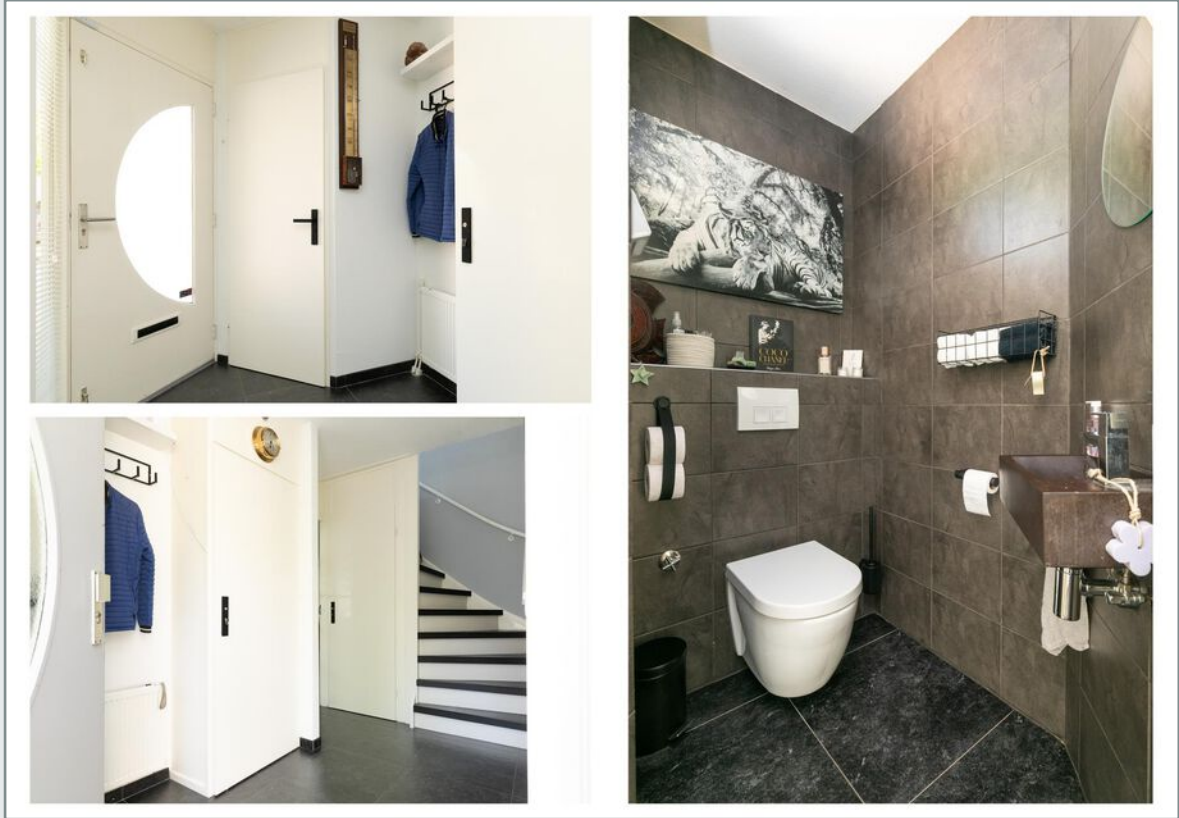
- Gelegen in het populaire Besoyen nabij diverse voorzieningen en uitvalswegen (N261 en A59);
- Voorzien van een ruime oprit voor twee auto's en inpandige garage;
- Privacyvolle achtertuin van 10,5 x 9,90 op het zuidwesten;
- Voorzien van vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer;
- Volledig geïsoleerd, beschikking over 12 zonnepanelen Q-cells/SolarEdge (nov 2020, ca. 3.800 kWh/jaar.) met garantie tot 2045;
- Voorschot gas en elektra is slechts €100,- per maand;
- Beschikt over drie slaapkamers en aparte waskamer;
- HR CV-ketel van Remeha uit 2013 (eigendom);
- Het schilderwerk is deels in 2020 en deels in 2024 uitgevoerd;
- De plattedaken zijn eind 2020 voorzien van een nieuwe bitumenlaag;
- Indien de garage en bijkeuken ombouwt tot een slaapkamer en badkamer, is gelijkvloers wonen mogelijk;
- Keuken is in 2015 geheel vernieuwd o.a. met inductie kookplaat, kookeiland met zitgedeelte, apparatuur deels vernieuwd in 2021.
- De toilet en badkamer zijn in 2013 vernieuwd;
- Garage en bijkeuken zijn verwarmd;
- In de zonnige tuin is een mooie terrasoverkapping met verlichting en stroomaansluitingen gerealiseerd;
- Beschikking over twee Mitsubishi airco's sinds 2021 (begane grond en eerste verdieping) welke kunnen koelen én verwarmen;
- Aanvaarding in onderling overleg, voorkeur medio januari 2025.

Wil je deze keurige woning of toekomstige semi-bungalow bezichtigen? Bel met ons kantoor in Waalwijk, 0416-666696.





























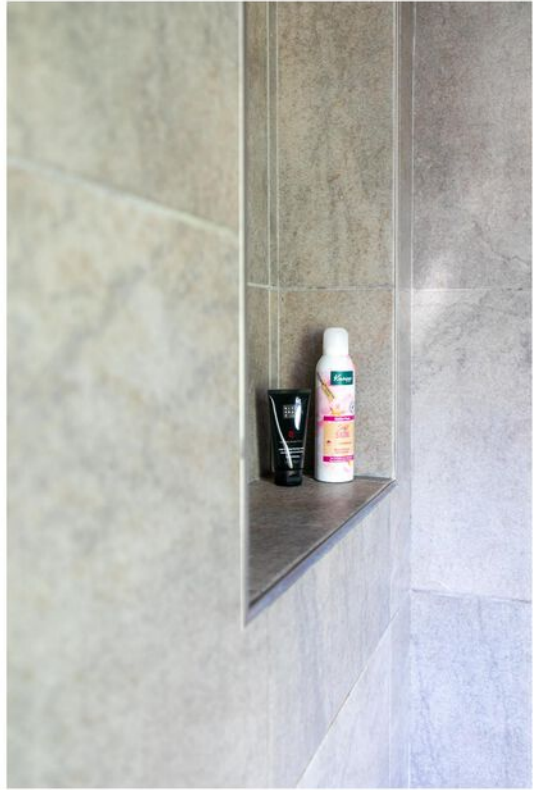


















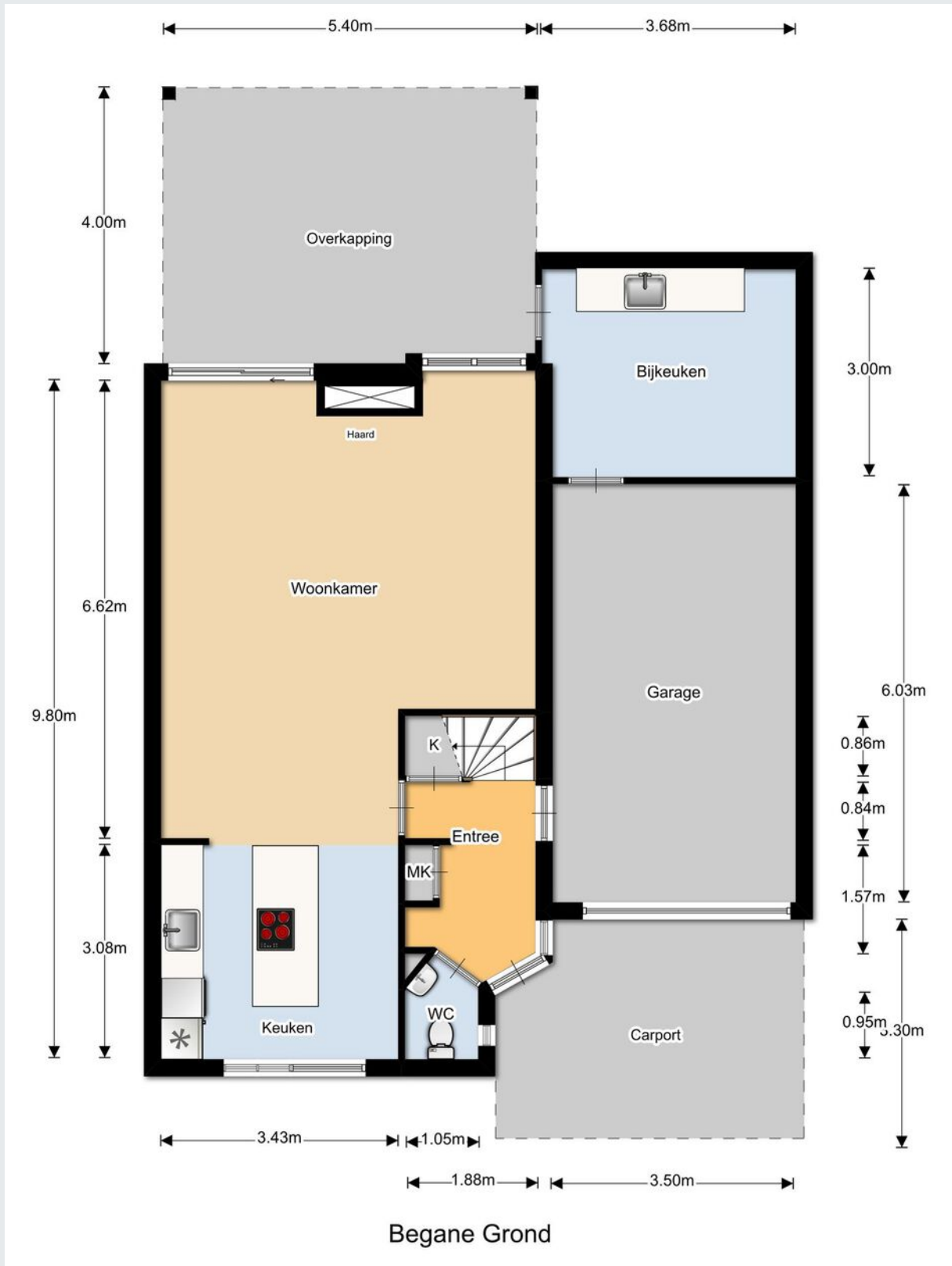








# Plattegrond



Begane Grond



# Plattegrond



1e Verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Waalwijk	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2785
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juli 2024  
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  
Sectie / perceel  
Oppervlakte  
Soort

Waalwijk  
D / 2785  
245 m<sup>2</sup>  
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

