

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**BESOYENSESTRAAT 23**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 245.000,- K.K.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 245.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1923
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Mansardedak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	155 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	82 m <sup>2</sup>
Inhoud	296 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

### Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

### Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

### Energieverbruik



## Kenmerken

Energielabel D

### CV ketel

CV ketel Vaillant  
Warmtebron Gas  
Bouwjaar 2009  
Combiketel Ja  
Eigendom Eigendom

### Uitrusting

Warm water CV-ketel  
Verwarmingssysteem Centrale verwarming  
Gashaard  
Heeft kabel-tv Ja  
Tuin aanwezig Ja  
Telefoonaansluiting aanwezig Ja  
Beschikt over een internetverbinding Ja

### Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond  
Eigendom Eigen grond



## **Vrijstaande karakteristieke woning in het populaire Besoyen met een diepe tuin en een werkkamer.**

### **Iedere dag echt thuiskomen**

Je denkt vast al vaak aan je nieuwe huis. Aan de plek met een bijzondere uitstraling, waar je lekker je gang kunt gaan en je je nergens zorgen over hoeft te maken. Aan het huis waar je echt thuis bent. Besoyensestraat 23 in Waalwijk is dat huis. Dat thuis. Voor jou en de jouwen. Warm en vriendelijk. Zonnig en vrolijk. Net een beetje anders dan andere huizen in de straat, met een eigen gezicht en gevoel. Het is de plek waar je graag bent en die je vol trots deelt met je vrienden en familie. Waar je zonder moeite naartoe verhuist en je direct op je gemak voelt.

Lindi en Joost kochten hun huis eind 2016 en hebben er, met wat aanpassingen, echt hun eigen plek van gemaakt. “Toen we voor het eerst binnenliepen, wisten we direct dat dit ons huis moest worden. Het gevoel was direct goed en dat is nooit meer weggegaan. De reden dat we nu toe zijn aan iets nieuws, is dat we een volgende stap willen maken. We willen van alles nog een beetje meer, ook met het oog op de toekomst.” Kijk eens aan. Een kans! Je hoeft maar een heel klein beetje van je inbeeldingsvermogen te gebruiken om te zien hoe dit huis het thuis is dat jou het leven geeft zoals jij het voor jezelf ziet.

### **Ruimte met ruimte voor nog meer**

De vrijstaande woning uit 1923 heeft een woonkamer waar je alle plek hebt om samen te zijn en een fantastische keuken, met een puntdak, waarin koken alleen maar een feestje kan zijn. Alles dus voor het gezellige leven samen. Door de tuindeuren trek je bovendien de tuin heel eenvoudig bij de woonkamer. Heb je even een moment voor jezelf nodig? Ook al geen probleem. Je nieuw thuis heeft twee slaapkamers op de bovenverdieping en nog een op de begane grond, achter de badkamer met de fraaie inloopdouche. “Die derde slaapkamer is al prima, maar je kunt hem heel eenvoudig nog een stuk groter maken, als je de wand die grenst aan de schuur, verplaatst. Dat is een eenvoudige ingreep en het levert je een meter extra op.” Ruimte voor nog meer dus. Zo heb je dus ook een fijne eigen plek voor iedereen, zodat je je allemaal helemaal thuis voelt.

### **Iedere dag echt thuis**

De gashaard in de woonkamer, de houten balk die de overgang naar de keuken markeert, de karakteristieke terrazzovloer in de gang en uiteraard de prachtige gevel. Stuk voor stuk vertellen ze je dat dit een bijzonder huis is. De afwerking en staat van onderhoud dragen daar alleen maar aan bij. Alles is keurig netjes afgewerkt en onderhouden. “Wellicht willen mensen even schilderen, om alles weer naar verf te laten ruiken. Verder hebben wij eigenlijk alles voor ze gedaan. Of netjes gehouden wat al mooi was.” Dat dus. Zet je spullen neer en je bent klaar. Dan laat je je op je bank vallen en



weet je dat je het helemaal voor elkaar hebt. “Wij wonen hier nu drie en een half jaar en nog steeds komen we hier iedere dag echt thuis. Dat is een heel erg fijn gevoel en zeker iets dat we ook gaan zoeken in ons volgende huis.”

### **Altijd zon op precies de juiste locatie**

Je kunt vast voorstellen hoe ook de tuin van je nieuwe thuis een positieve bijdrage levert aan een fijn leven. De diepte, bijvoorbeeld. “We hebben de hele dag wel ergens een plek in de zon. Of in de schaduw, als het echt warm begint te worden. De overkapping achterin zorgt dat we eigenlijk altijd buiten kunnen zitten en inkijk hebben we zo goed als niet. Heel erg fijn.” De ideale plek om te genieten van je rust. Om het plaatje helemaal compleet te maken, staat je nieuwe thuis ook nog op precies de juiste plek. “Besoyen is het helemaal. Het heeft de gezelligheid van een volksbuurt zonder het echte volkse. Onze burens zijn super aardig en het gevoel is hier gewoon goed.” Wat heet. Je kinderen kunnen er vrij en zorgeloos opgroeien en je woont vlakbij alles. Even naar de supermarkt? Makkelijk doen en naar de frituur of McDonald's? Winkelen of iets drinken? Allemaal geen probleem. Je doet het lopend of op de fiets. En als je de stad uit wilt, dan hoef je de straat alleen maar uit te rijden en je zit op de A59. Soms heb je het dus wél allemaal...

### **Het kan allemaal van jou zijn**

Het kan allemaal van jou zijn. Voor 245.000 Euro. Dat is de vraagprijs voor Besoyensestraat 23 in Waalwijk. Voor dat geld koop je veel meer dan zomaar een huis. Ga gewoon eens kijken en laat de sfeer je overtuigen. Die ene bezichtiging vertelt je alles. Dat je er de plek hebt die je vol trots je thuis noemt. De plek waar je jezelf kunt zijn en gewoon geniet van alles wat je leven lekker maakt. Die ene bezichtiging vertelt je meteen nog iets: verder zoeken is niet meer nodig., want dit is het huis waar je iedere dag echt thuiskomt.

### **Algemeen:**

- Gelegen in Besoyen;
- Voorzien van twee slaapkamers en werkkamer op de begane grond, mogelijkheid tot drie slaapkamers;
- Diepe achtertuin van 26x4,3m op het oosten met altijd zon;
- In 2017 is de woning gestuukt;
- In 2018 is de radiator vervangen;
- Moderne keuken uit 2017;
- Inloop douche is in 2019 vernieuwd;
- CV-ketel van Vaillant uit 2009;

Wil je deze karakteristieke woning bezichtigen? Bel met ons kantoor in Waalwijk, 0416-666696.









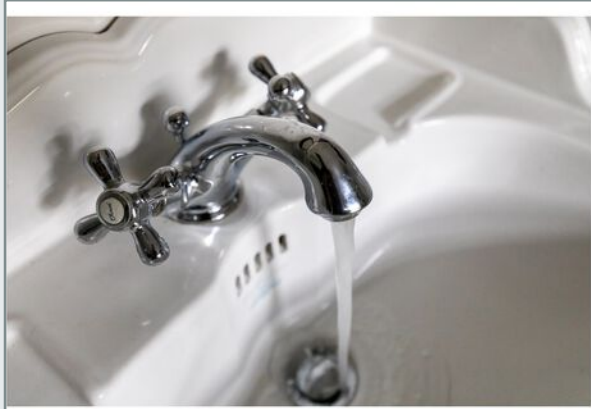




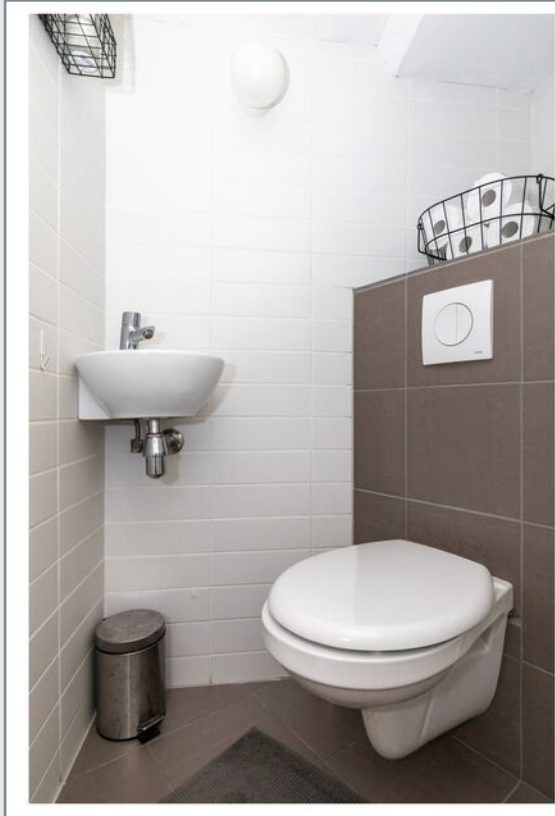


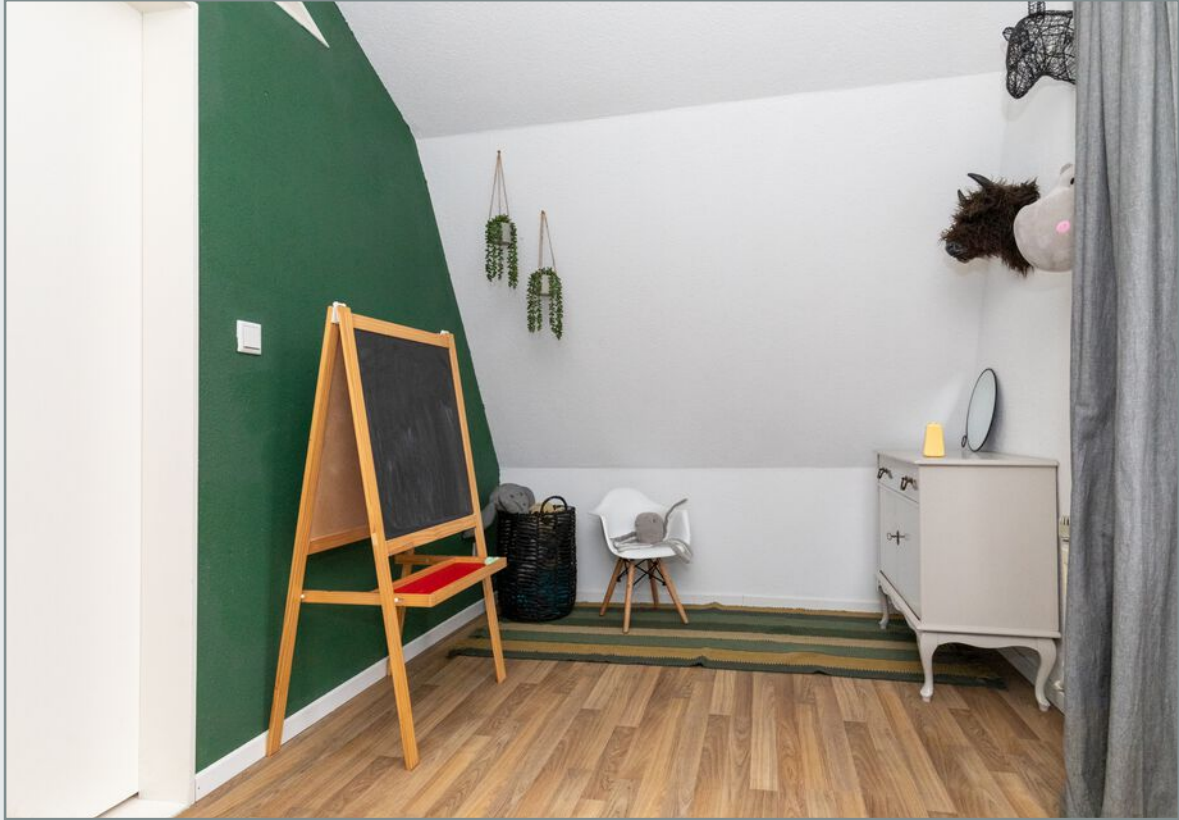




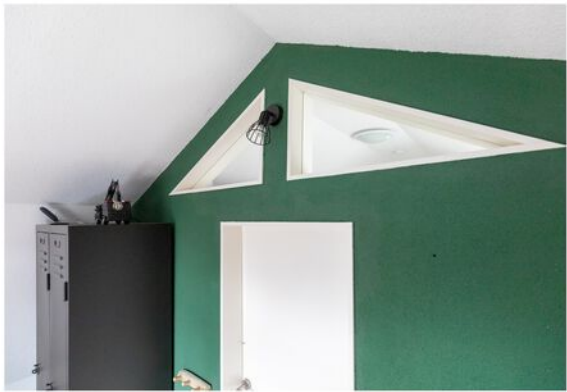
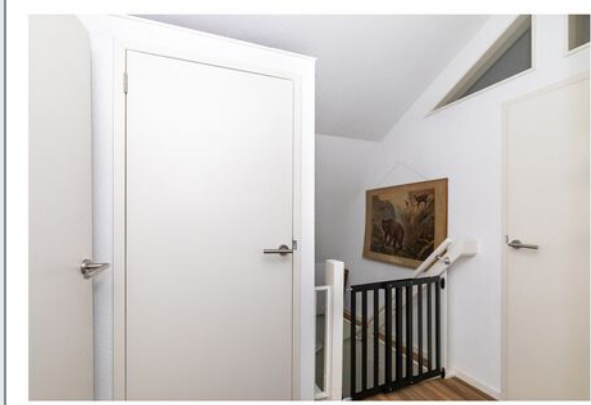






















# Plattegrond

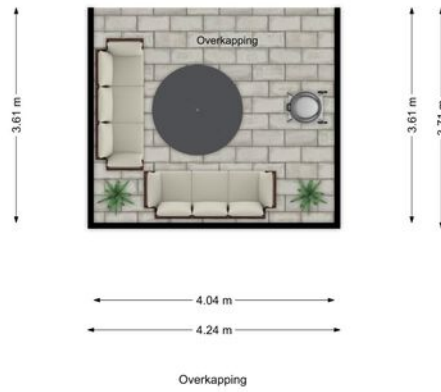


# Plattegrond





# Plattegrond



# Kadastrale kaart



gemeente	Waalwijk
Sectie / perceel	D / 689 en 2129
Oppervlakte	155 m <sup>2</sup>
Soort	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 hypotheek, 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

