



# WONEN

**BESOYENSESTRAAT 49** 5141 AG WAALWIJK

VRIJSTAAND

GARAGE

228M2 PERCEEL



**RE/MAX**

RE/MAX Optimus Makelaars  
Nijverheidsweg 7  
5061 KK Oisterwijk

085-2130300  
optimusmakelaars@remax.nl  
[makelaars-in-brabant.nl](http://makelaars-in-brabant.nl)





# Wonen in Waalwijk doe je met RE/MAX

# WELKOM

## bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Optimus Makelaars** is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

## Volg en like ons online



<https://www.instagram.com/ad.krijnen.remax.makelaar/>



<https://facebook.com/adkrijneremax>



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



WOONOPPERVLAKTE

116 m<sup>2</sup>

INHOUD

485 m<sup>3</sup>

PERCELOPPERVLAKE

228 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1925

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

3



**STATUS:**

In aanmelding

**ENERGIELABEL:**

E

**TUINLIGGING:**

oost

**PARKEREN:**

eigen grond en garage

**BERGING:**

ja





# KOM VERDER

## BESOYENSESTRAAT 49

VRIJSTAANDE JAREN 30 WONING MET GARAGE

Deze vrijstaande woning in de populaire wijk "Besoyen" heeft veel te bieden, waaronder:

- \* Ruime woonkamer met visgraat parket, gashaard en gaskachel
- \* Begane grond voorzien van rolluiken
- \* Fraaie grote open keuken met inbouwapparatuur
- \* Handige bijkeuken
- \* 3 slaapkamers
- \* Ruime badkamer met bad, douche en toilet
- \* Veel bergruimte, zoals op de bergzolder die de gehele woning beslaat, als in diverse praktische inbouwkasten
- \* Ruime tuin
- \* Garage achter in de tuin
- \* Multifunctionele ruimte met keukenblok en airco (ook verwarmen), ooit gebruikt voor mantelzorg aan een familielid. Ook voor vele andere doeleinden bruikbaar zoals schuur, praktijkruimte aan huis, mantelzorg, chillroom, mancave etc etc. Voor sommige bestemmingen is toestemming gemeente noodzakelijk. Deze ongeveer 20m2 is niet meegerekend als woonoppervlakte
- \* Volledig voorzien van dubbel glas (HR++glas)
- \* Alle ramen voorzien van kunststof kozijnen
- \* Houten buitendeuren zijn pas geschilderd (2021)
- \* Vlak bij centrum en uitvalswegen naar o.a. Den Bosch, Breda, Tilburg
- \* Supermarkt en basisschool op enkele minuten loopafstand
- \* 5 minuten fietsafstand of een kwartiertje lopen van het centrum.
- \* Er zijn voldoende onderwijsvoorzieningen en sportclubs aanwezig in de nabije omgeving
- \* Speeltuintje vlakbij
- \* Op 5 minuten rij-afstand vind je de op- en afritten van de A59 en niet veel verder de Efteling of de Loonse en Drunense duinen

Deze woning met zijn mogelijkheden is uniek en, ondanks bovenstaande poging, met geen pen te beschrijven :-). Plan daarom snel een bezichtiging in.

De informatie over deze woning is met grote zorg samengesteld. Ondanks alle zorgvuldigheid die we nastreven, kunnen aan deze informatie geen rechten worden ontleend. De plattegronden zijn indicatief en de genoemde maten zijn circa maten. Hier is om deze reden geen leveringsplicht aan verbonden. De informatie is uitsluitend bedoeld om een goede indruk van de woningen te geven



**VRAAGPRIJS**  
**€ 375.000 K.K.**





**RUIME  
WOONKAMER**



**OPEN KEUKEN**





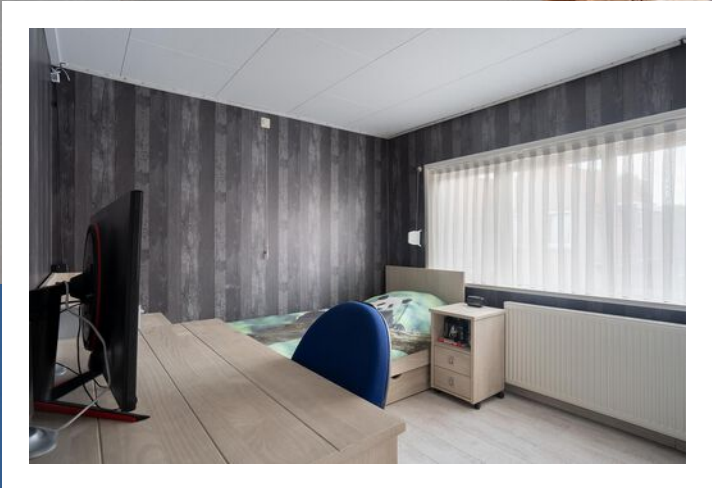
*BAD*  
*WC*  
*DOUCHE*





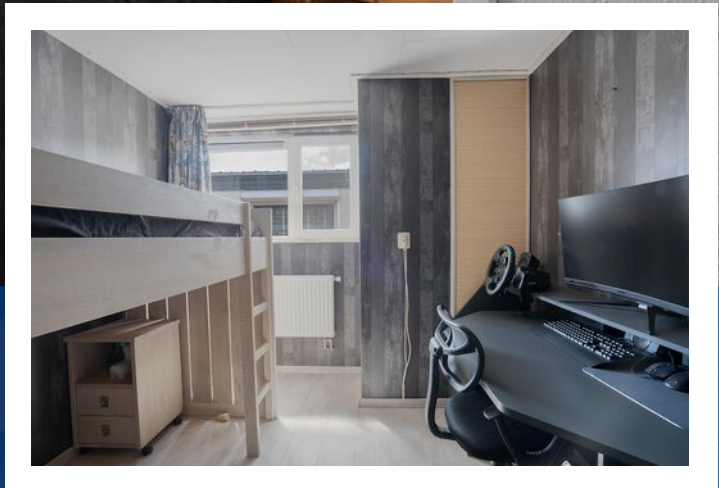
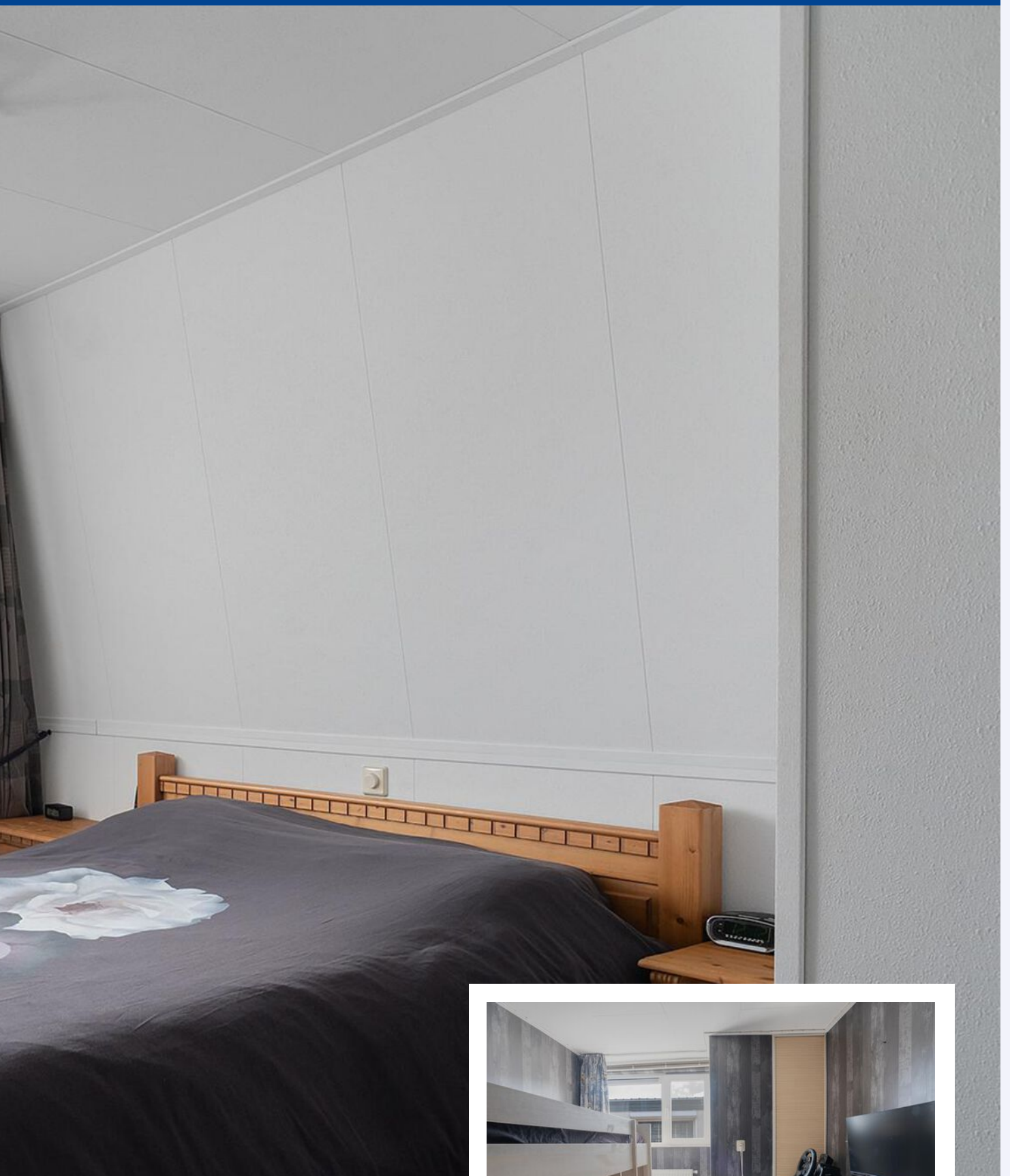
## ***RUIME BADKAMER***



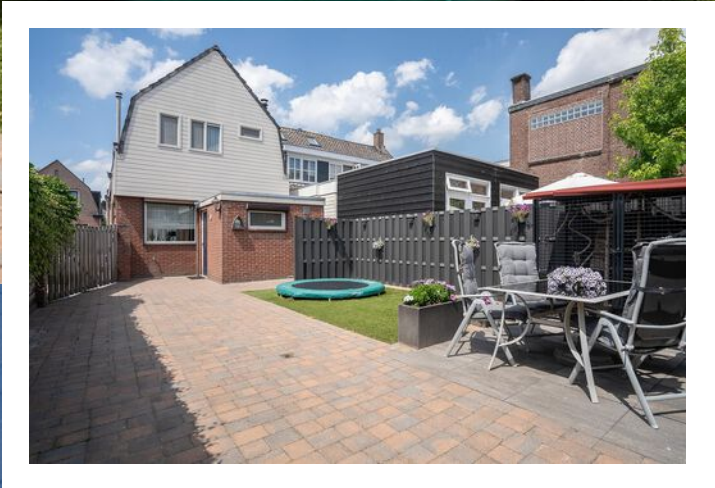


**3 SLAAPKAMERS**



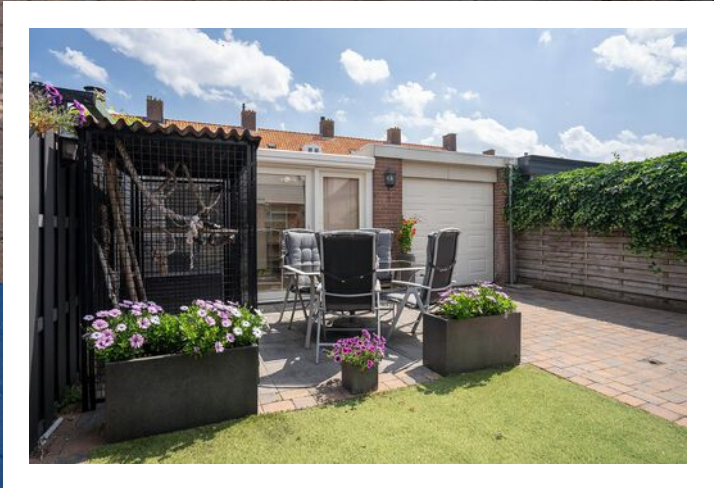






*RUIME TUIN*







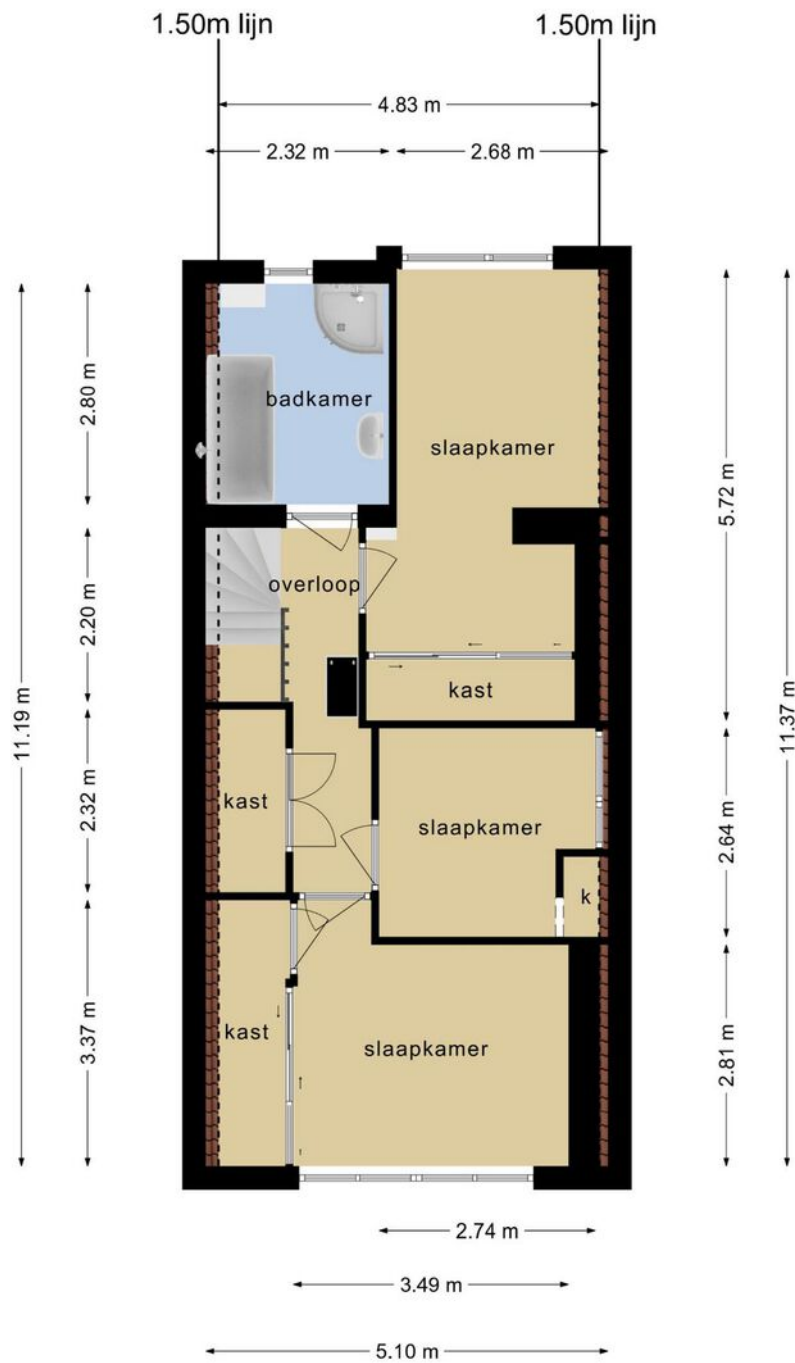


HOBBYRUIMTE ?  
SLAAPKAMER ?  
OF ??????



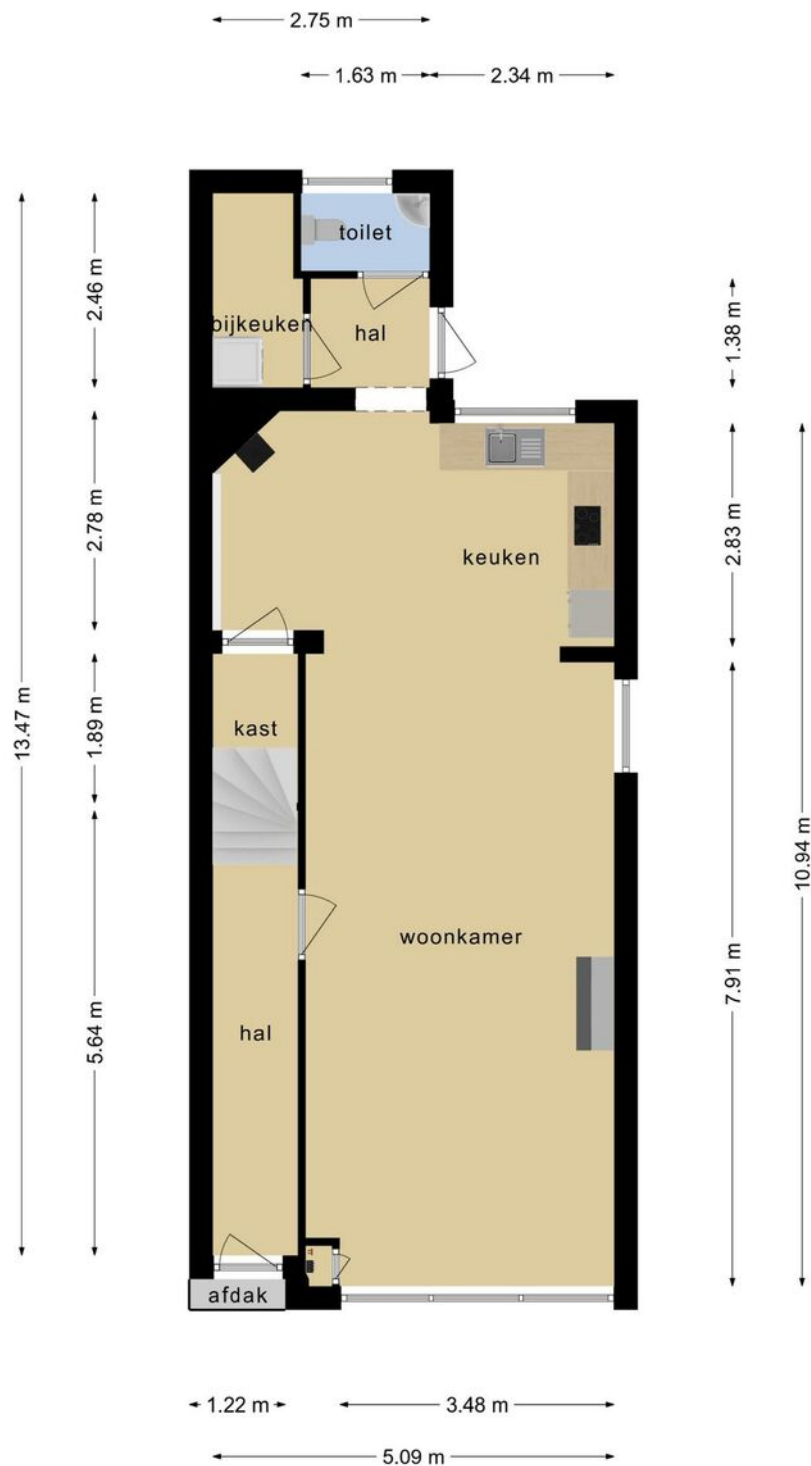


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

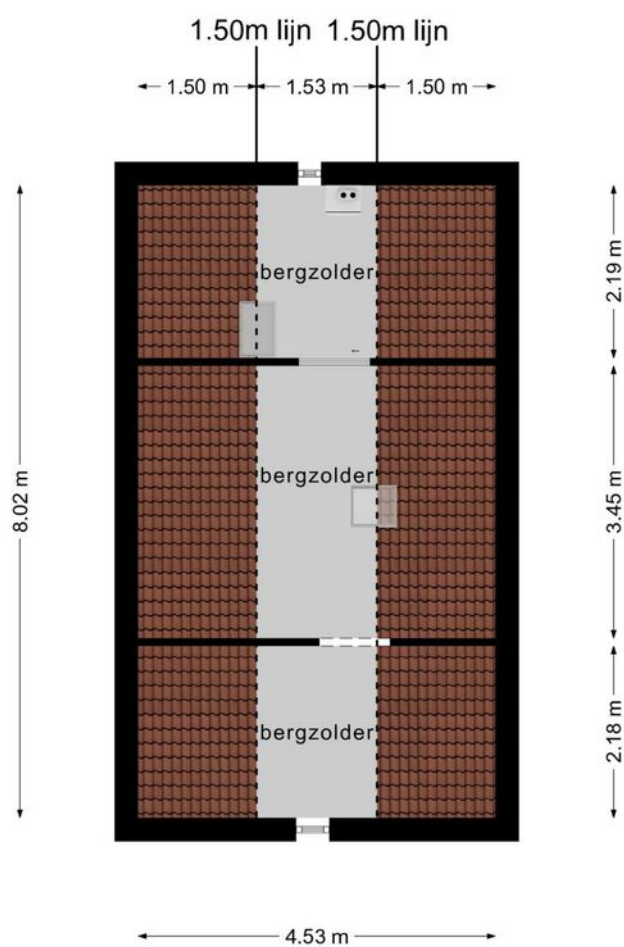
# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

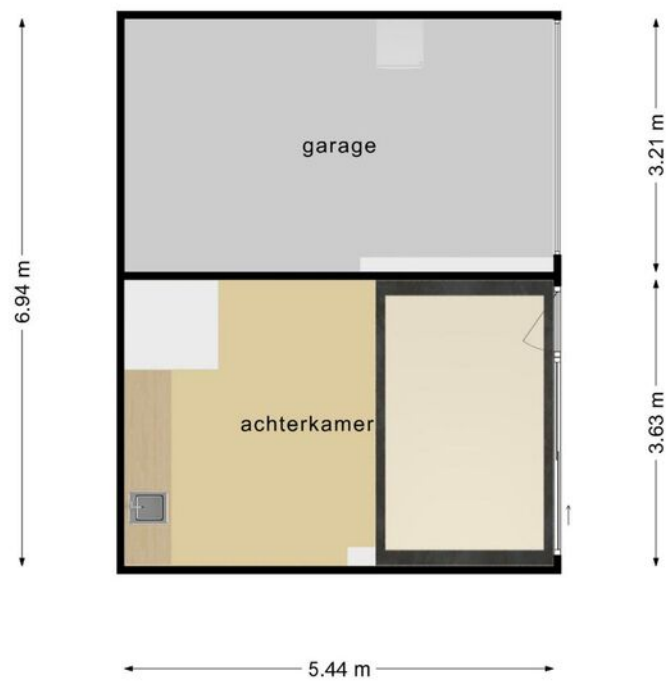


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# KADASTRALE KAART


BESOYENSESTRAAT 49 WAALWIJK

Kadastrale kaart

Uw referentie: Besoyensestraat49



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juni 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 93</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>	
--	--	---

# LIJST VAN ZAKEN

**OMSCHRIJVING** **BLIJFT ACHTER** **GAAT MEE** **TER OVERNAME**

## Woning - Interieur

(Gas)kachels

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- laminaat

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X



# LIJST VAN ZAKEN

## OMSCHRIJVING

## BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

### **Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing**

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

### **Tuin - Inrichting**

Tuinaanleg/bestrating	X		
-----------------------	---	--	--

### **Tuin - Verlichting/installaties**

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

### **Tuin - Bebouwing**

werkbank garage	X		
-----------------	---	--	--

### **Tuin - Overig**

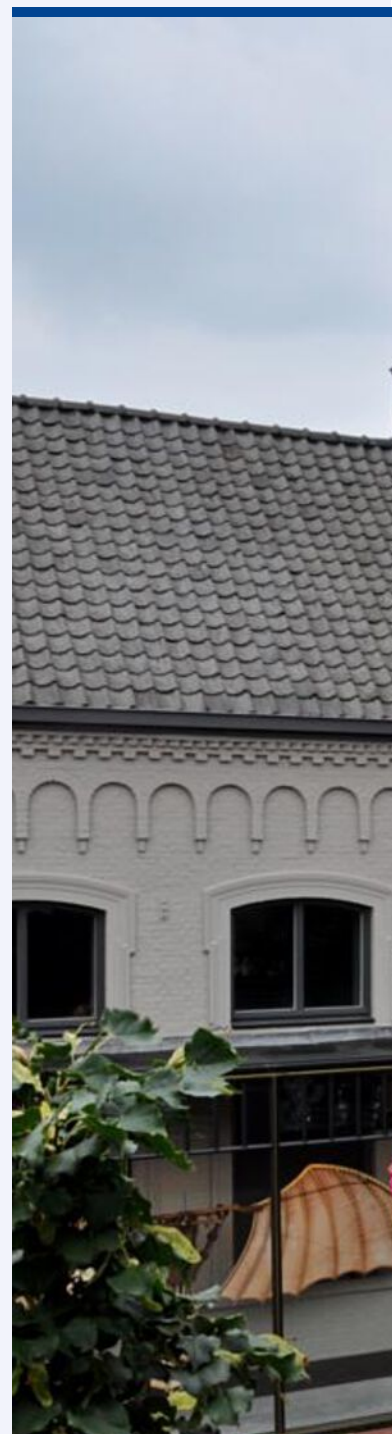
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



# WONEN IN WAALWIJK

Een aantrekkelijke gemeente om te wonen, werken, leren en ondernemen. Een stads dorp of een dorps stad waar men elkaar nog kent. Waalwijk heeft een mentaliteit van aanpakken en is van oudsher bekend door de schoen- en lederindustrie.

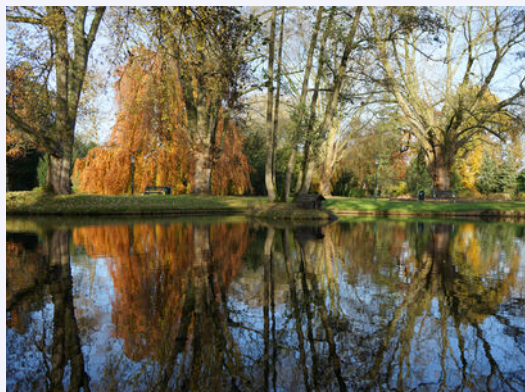
De gemeente telt ruim 47.000 inwoners en ligt in het groen, aan de rand van de Loonse en Drunense Duinen. In het centrum van Waalwijk vindt u een veelzijdig aanbod van winkels en horecagelegenheden. Van stijlvolle interieurwinkels tot en met inspirerende modezaken, kleine boetiekjes en grote ketens. Waalwijk kent ook vele gezellige terrasjes en sfeervolle restaurants. Kortom; Waalwijk heeft veel te bieden voor iedereen!







*Een gezellige stad  
in het hart van  
Brabant*





**Uw makelaar:**

**Ad Krijnen**

**Makelaar Waalwijk e.o.**

06 - 51 34 35 98

adkrijnen@remax.nl

makelaars-in-brabant.nl



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen.

Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten.

Je huis kan zomaar een overwaarde hebben!

Overweeg je om je huis te verkopen?

Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies.

Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

*WONEN IN  
BRABANT  
DOE JE MET  
RE/MAX*