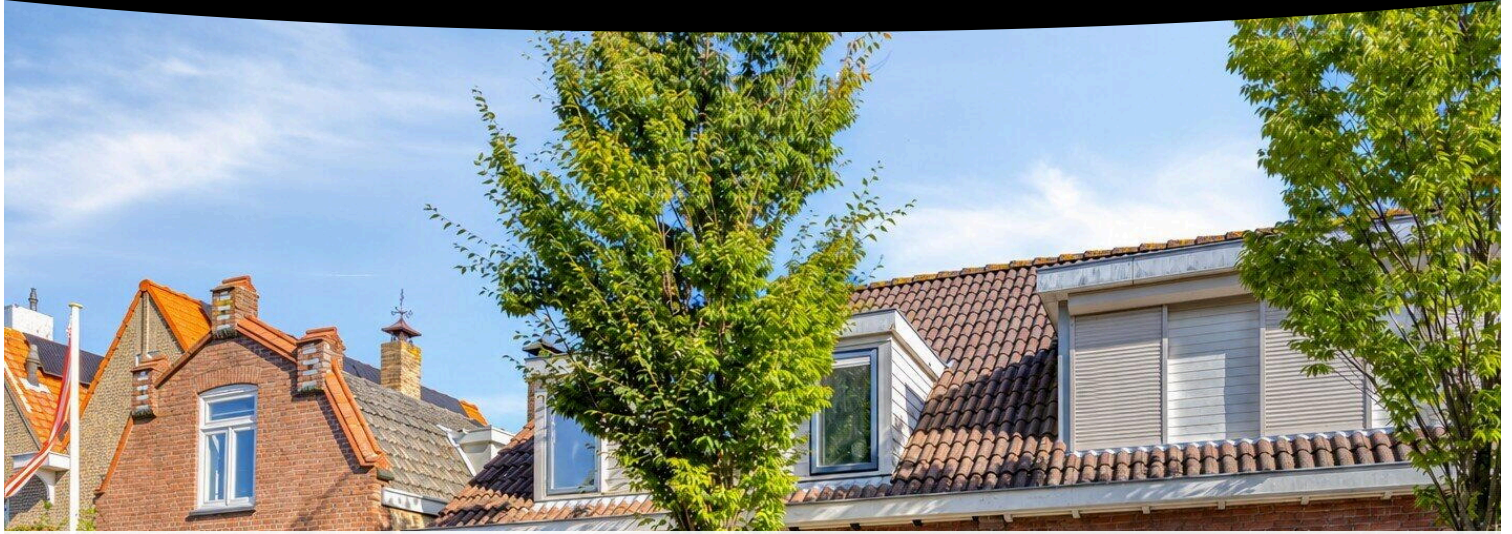


Waalwijk

Besoyensestraat 25 | Vraagprijs € 385.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.BESOYENSESTRAAT25.NL



Type object:	2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar:	1930
Woonoppervlakte:	110 m ²
Perceeloppervlakte:	265 m ²
Inhoud:	406 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.besoyensestraat25.nl

homi
MAKELAARS



www.homi-makelaars.nl/locaties/de-langstraat | 0416 - 745 300

Omschrijving

Besoyensestraat 25, 5141 AE Waalwijk

Sfeervolle jaren '30 woning met karakter, een verrassend ruime tuin en een multifunctionele hobbyruimte!

Ben jij op zoek naar een woning met karakter, sfeer én volop mogelijkheden? Dan is deze charmante jaren '30 woning absoluut een bezichtiging waard! Hier komen authentieke details en comfortabel wonen op een fijne manier samen. Denk aan een royale woonkamer met prachtige houten balken, een massief houten plankenvloer en een gezellige houtkachel. De lichte, complete keuken kijkt uit over de tuin en boven vind je drie slaapkamers en een verzorgde badkamer.

En dan hebben we het nog niet eens over de buitenruimte gehad! De verrassend grote, beschutte achtertuin met een heerlijke veranda én een multifunctionele hobbyruimte met eigen bar maakt het plaatje compleet. Of je nu droomt van een kantoor aan huis, een eigen mancave, een creatieve hobbyruimte of mogelijkheden voor mantelzorg: hier kun je alle kanten op!

Kortom, een heerlijk huis met karakter, ruimte en mogelijkheden. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging!

Kijk ook op onze woningwebsite [Besoyensestraat25.nl](https://besoyensestraat25.nl) voor meer informatie.

Een warm welkom

Stap binnen in deze sfeervolle jaren '30 woning! Via de voordeur kom je in de lange hal, die je toegang geeft tot de woonkamer. Eenmaal binnen merk je meteen dat dit huis veel meer ruimte biedt dan je aan de buitenzijde misschien zou verwachten. Loop je mee?

Wonen & koken

De woonkamer is een heerlijke plek waar sfeer en ruimte samenkomen. De prachtige houten balken, het strak afgewerkte plafond en de massief houten plankenvloer geven de ruimte karakter en warmte. De gezellige houtkachel maakt het plaatje compleet. Zie je jezelf hier al zitten tijdens een koude winteravond, met een knisperend vuurtje en een goed glas wijn? Dankzij de royale opzet is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel waar je gezellig met familie en vrienden kunt tafelen.

We lopen door naar de keuken, die zich in de uitbouw aan de achterzijde van de woning bevindt. Wat een fijne, lichte plek! De keuken heeft een frisse, strakke uitstraling en biedt een heerlijk uitzicht op de achtertuin. Ook aan kookcomfort ontbreekt het niet. De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gasfornuis met wokbrander, koelkast en vaatwasser. Daarnaast is er volop kastruimte voor al je keukenspullen. Hier wordt koken een feestje!

Via de hal bereik je ook het separate toilet en de praktische bijkeuken. Hier bevindt zich tevens de trap naar de eerste verdieping. Maar voordat we de tuin gaan ontdekken, nemen we eerst boven een kijkje!

Slapen, dromen & douchen

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar je drie slaapkamers en de badkamer vindt. De slaapkamers

hebben dankzij de schuine plafonds en de ligging onder de kap die typische, gezellige sfeer die zo goed past bij een jaren '30 woning. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval.

Of je nu een fijne hoofdslaapkamer, een gezellige kinderkamer of een rustige thuiswerkplek zoekt, hier kun je de ruimtes helemaal naar eigen wens indelen.

De badkamer is verzorgd en functioneel. Alles wat je nodig hebt is aanwezig, maar misschien droom jij wel van een moderne badkamer in jouw eigen stijl? Dan biedt deze ruimte een mooie kans om er helemaal jouw eigen plekje van te maken.

Tuinieren, zonnen & genieten

En dan de tuin... wat een verrassing! Achter de woning ligt een enorm ruime, beschutte en besloten achtertuin waar je volop privacy geniet. Een heerlijke plek om te ontspannen, te tuinieren, met de kinderen te spelen of gezellig met vrienden te borrelen.

De royale veranda met overkapping is een echte aanwinst. Hier creëer je met gemak een sfeervolle loungehoek of een grote buitentafel voor lange zomeravonden. Zelfs wanneer het weer even niet meewerkt, zit je hier heerlijk beschut.

Ook praktisch is aan alles gedacht. Via de achterom naast de woning kun je gemakkelijk met je fiets of klike naar achteren, zonder dat je daarvoor door het huis hoeft.

Wonen in Besoyen

Besoyen is een van de charmante wijken van Waalwijk, met een heerlijk dorps karakter én alle voorzieningen dichtbij. Binnen vijf minuten fiets je naar het gezellige centrum en ook winkels, scholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand. Voor een fijne wandeling of fietstocht ligt het populaire Halve Zolenpark om de hoek. Zin in wat meer natuur? De Loonse en Drunense Duinen zijn vlakbij. Bovendien bereik je binnen enkele minuten de A59 richting 's-Hertogenbosch en Breda. Hier woon je rustig, maar toch lekker centraal!

Extra ruimte met eindeloos veel mogelijkheden!

Achter in de tuin wacht nog een bijzondere verrassing: een royale hobbyruimte met een eigen bar! Een geweldige plek voor gezellige avonden met vrienden en familie, een feestje of gewoon om je even terug te trekken.

Maar deze ruimte biedt nog veel meer mogelijkheden. Wat dacht je van een kantoor of praktijk aan huis, een atelier, een eigen sportruimte of een hobby die inmiddels een beetje uit de hand is gelopen?

Ook voor wie nadenkt over mantelzorg biedt deze ruimte interessante mogelijkheden om verder te onderzoeken. Met de juiste aanpassingen en benodigde toestemmingen zou hier wellicht een fijne zelfstandige plek gerealiseerd kunnen worden.

Juist deze extra ruimte maakt de woning zo veelzijdig. Hier woon je niet alleen heerlijk, maar krijg je ook de vrijheid om jouw eigen woonwensen werkelijkheid te laten worden!

Goed om te weten

- Karakteristieke jaren '30 woning met authentieke details
- Royale woonkamer met houten balken, massief houten plankenvloer en houtkachel
- Lichte, complete keuken in de uitbouw met uitzicht op de tuin

- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Verrassend grote, beschutte achtertuin met veel privacy
- Ruime veranda met overkapping
- Interessante mogelijkheden voor werken aan huis, hobby's of eventueel mantelzorg

Een huis met karakter, een heerlijke tuin en verrassend veel mogelijkheden.** Zie jij jezelf hier al genieten van het goede leven? Wacht dan niet te lang en plan snel een bezichtiging. We laten je deze bijzondere plek graag zien!

Toelichtingsclausule NEN2580

De branchebrede meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 385.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1930
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	110 m ²
Perceeloppervlakte:	265 m ²
Inhoud:	406 m ³
Overige inpandige ruimte:	4 m ²
Externe bergruimte:	36 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	12 m ²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,douche,wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel

Energie

Energielabel:	D
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha avanta 28s combiketel gas gestookt uit 2010 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	186 m² (23.26 meter diep en 8 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

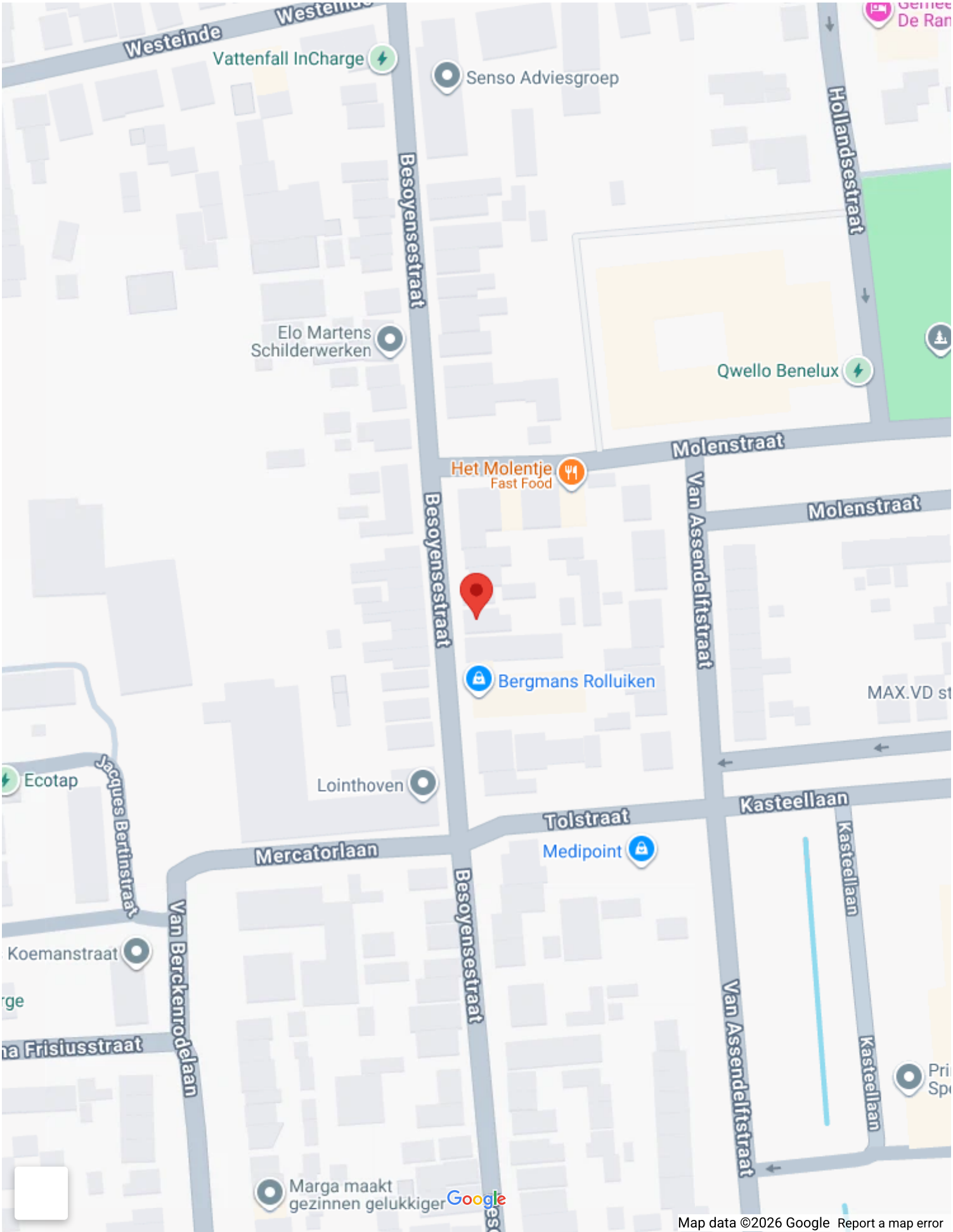
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

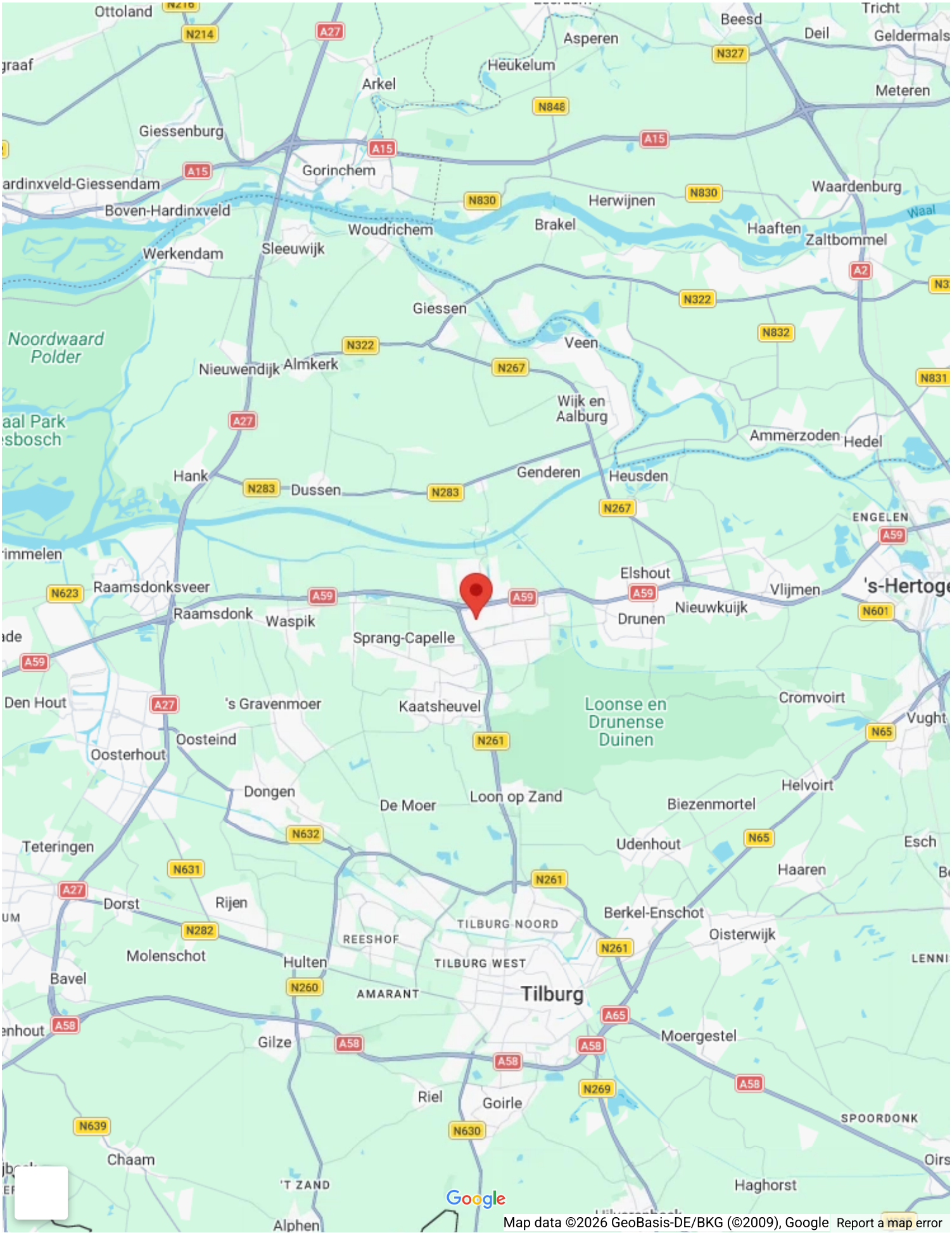
Garage

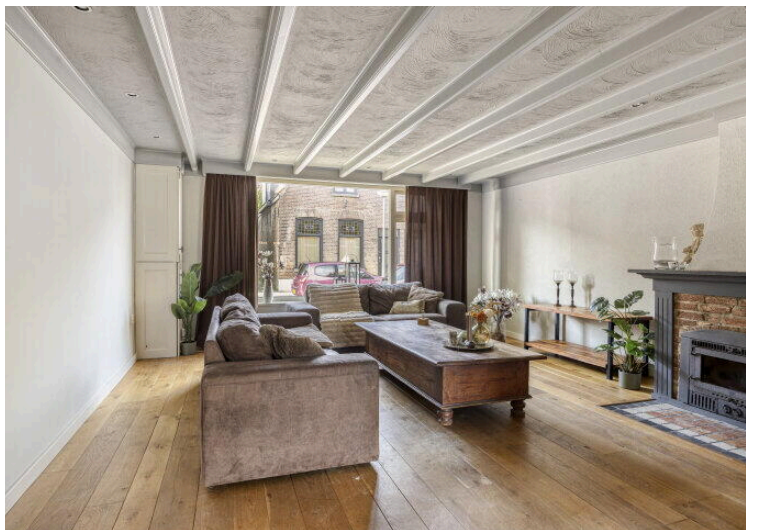
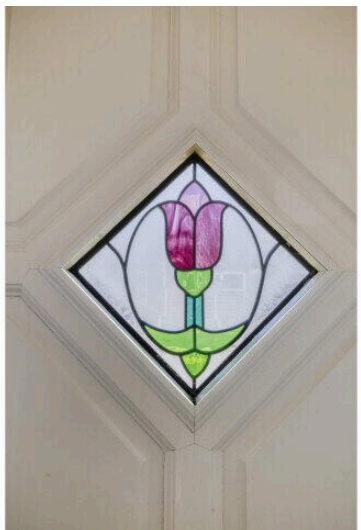
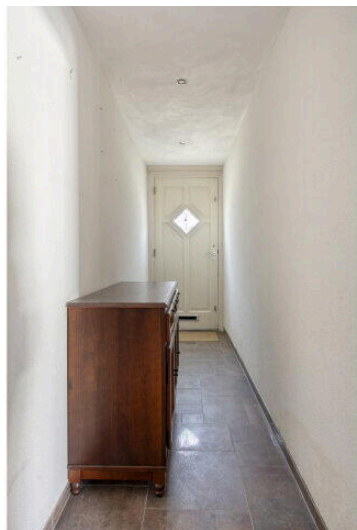
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart



Op de kaart









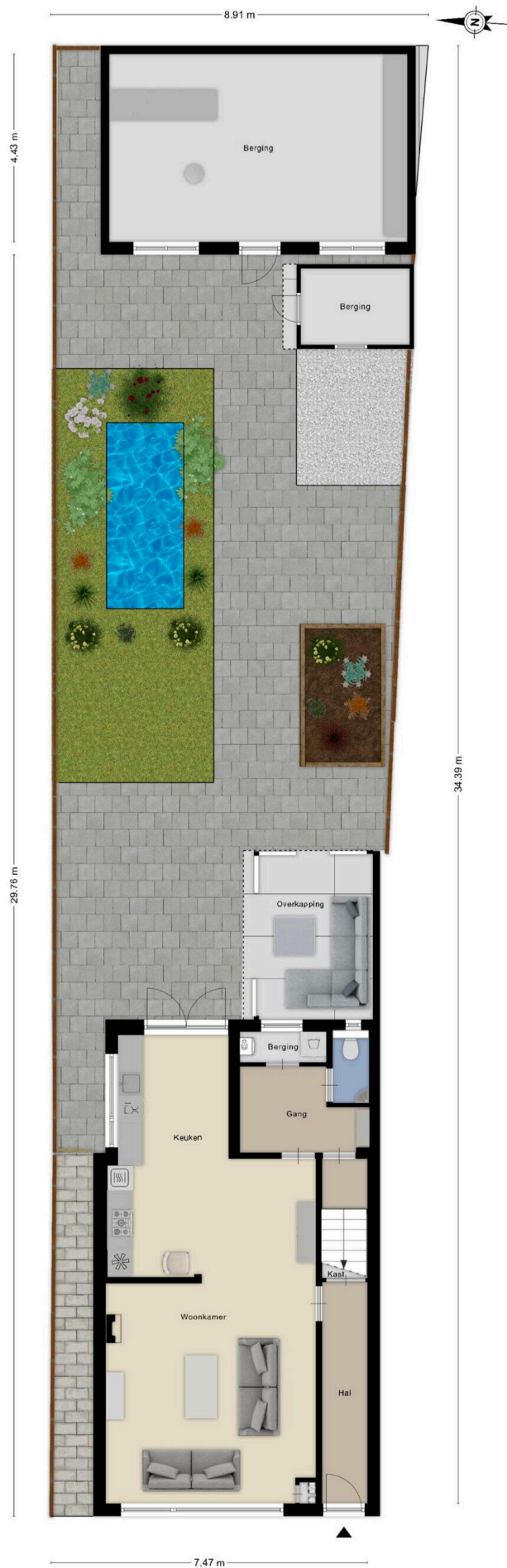


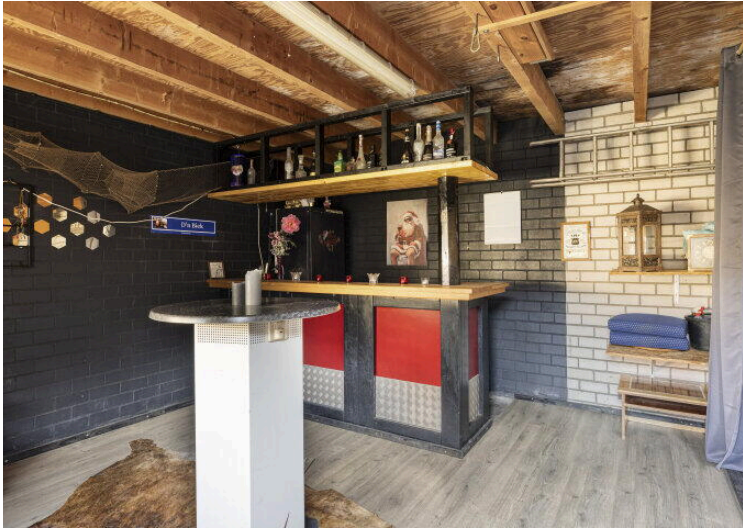
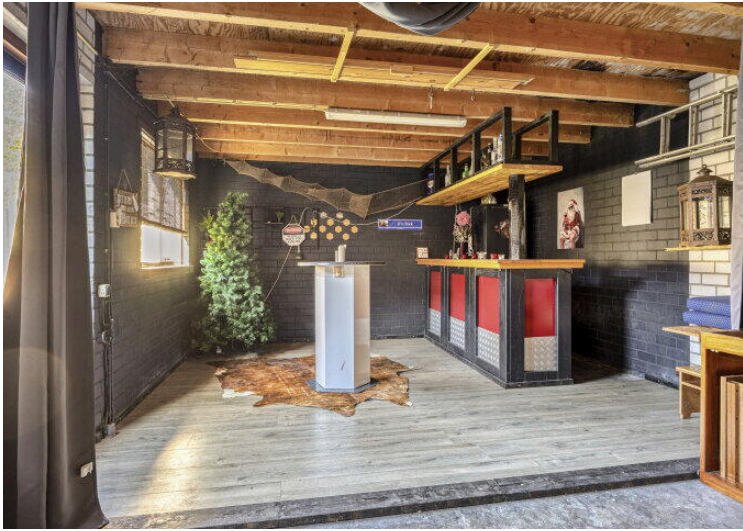




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl







Besoyensestraat 25

www.besoyensestraat25.nl



Homi Makelaars

Raadhuisplein 1a
5151 JH, Drunen

www.homi-makelaars.nl/locaties/de-langstraat
0416 - 745 300



Scan Mij!