

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

BURG. VAN BESOUWLAAN 1

KAATSHEUVEL



Vraagprijs € 850.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 895.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	vrijstaande woning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1967
Dakbedekking	Pannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	212 m ²
Inhoud	826 m ³
Perceeloppervlakte	808 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Energielabel	E
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	rondom
---------	--------



Royale vrijstaande villa voorzien van vier slaapkamers, woonkeuken, ruime inpandige berging en oprit op een ruim perceel gelegen op een fantastische locatie in de gewilde wijk "De Oude Omdraaier".

Wil je niets meer te wensen over hebben? Kunnen doen wat je wilt omdat je ruimte én rust hebt? Je zoekt niet zomaar een huis, maar vooral een echt bijzonder thuis. De plek waar je een lekker leven hebt. Het kan nu, want Burgemeester van Besouwlaan 1 in Kaatsheuvel staat nu te koop. De vrijstaande woning uit 1967 geeft je het gevoel dat je voortaan iedere dag vakantie kunt hebben. Ga vooral eens kijken, om te zien dat je het hier helemaal voor elkaar hebt. Ga maar eens na:

- Vier slaapkamers en ruimte voor nog meer
- Een bijzonder ruime woonkamer en aparte leefkeuken
- Een heerlijk ruime tuin vol groen en privacy, met de hele dag een plek in de zon én de schaduw
- Een echt thuis op een fantastische plek in Kaatsheuvel

De huidige eigenaars kochten de woning zo'n twintig jaar geleden. "We vonden en vinden het een schitterende plek om te wonen. Echt een fijn thuis. In de loop der jaren hebben we een heleboel aangepast aan het huis, om het steeds passend te houden bij onze wensen. Nu wordt het te groot en gaan we voor een volgende stap. We worden de burens van de nieuwe bewoners, want we hebben het perceel laten splitsen en bouwen nu op het andere stuk." Een schitterende plek dus. De kans die jij nu zoekt.

Ruimte voor alles en iedereen

Wanneer je denkt aan je nieuwe thuis, dan zie je natuurlijk voldoende ruimte voor je. Je wilt leven zonder compromissen te sluiten. Dat hoeft hier geen enkel probleem te zijn. De woning heeft een heerlijk ruime woonkamer, die nog groter lijkt door het licht dat binnenkomt door de grote raampartij. Misschien zie je daar voor de toekomst wel een schuifpui voor je. En dan is er nog de op zijn minst royale woonkeuken. "Dat is toch altijd het hart van het huis geweest. Gewoon dagelijks met ons gezin, maar zeker ook als we een feestje hebben. Dan staat iedereen gezellig om het kookeiland heen." Fijn natuurlijk om te weten dat je de ruimte hebt om lekker te chillen met de jouwen, maar ook om met gemak al je vrienden en familie uit te nodigen.

Op de bovenverdiepingen heb je de ruimte om je even terug te trekken. De vier slaapkamers geven je een fijne eigen plek voor iedereen en laten wellicht ruimte over voor andere dingen. Op de tweede verdieping is zelfs nog ruimte over voor een vijfde slaapkamer, als je wilt. Of voor een rustige plek om te werken, voor je hobby of wat dan ook. Om het helemaal af te maken, is er nog de extra kamer die vroeger de garage was. Zo heb je ruimte genoeg om alles te doen wat je kunt verzinnen.



Een moment aan tafel

Ga tijdens je bezichtiging eens aan de eettafel in de woonkamer zitten. Kijk eens om je heen naar al de ruimte die je hebt, maar zeker ook even door de deuropening naar de werkelijk fantastische keuken. En dan zie je overal groen. Door de ramen in de woonkamer, maar ook door die van de keuken. Alsof er niemand anders is op de wereld. Op dat moment, daar aan die tafel, voel je je ongetwijfeld al helemaal thuis. Je ziet vast ook al wel hoe je je eigen plek maakt van het huis met jouw meubels en andere spullen. De technische keuring van de woning laat je zien dat de basis helemaal prima op orde is en alles keurig is onderhouden.

Je eigen vrijstaat

In de tuin heb je de hele dag wel ergens de zon, maar ook altijd een plek in de schaduw. Geen compromissen dus. De tuin heeft op verschillende plekken een terras. "De kleinkinderen vinden de tuin een mooi avontuur, met het pad dat om het huis kronkelt tussen het groen door. We wonen heel erg rustig en toch komen hier wel mensen. Van de school en de scouting tegenover bijvoorbeeld." Heerlijk vrij dus, met vogels en eekhoorns in je tuin. Je woont op een strategische plek, want je hebt de voorzieningen van Kaatsheuvel vlakbij, maar ook de Efteling en zelfs de Loonse en Drunense Duinen. Ideaal.

Einde van je zoektocht

Burgemeester van Besouwlaan 1 in Kaatsheuvel staat te koop. De vraagprijs is 850.000 euro. Voor dat bedrag koop je het geweldige gevoel van vrijheid en de luxe om keuzes te kunnen maken. Het gevoel van iedere dag vakantie hebben. Ga snel een keer kijken. Neem dat moment aan tafel, luister eens naar het geluid van echte rust in de tuin en beeld jezelf in dat dit allemaal van jou is. Dan weet je dat je meer hebt gevonden dan waarop je durfde te hopen. Dan weet je meteen ook dat je zoektocht naar dat ene thuis, hier eindigt. Veel plezier!



Algemeen:

- Deze villa beschikt momenteel over vier slaapkamers, maar een vijfde slaapkamer creëren is ook mogelijk;
- Het algeheel onderhoud is zeer goed;
- De tuin is zeer fraai aangelegd en rondom gelegen;
- Gelegen op een toplocatie in de wijk "De Oude Omdraaier";
- De woning beschikt over een ruime bijkeuken, inpandige berging en kelder;
- De CV-ketel is in 2022 vernieuwd en in eigendom;
- Er is een bouwkundige keuring opgemaakt, de directe kosten bedragen slechts € 1.777,-;
- Aanvaarding is in onderling overleg.

Interesse in deze royale vrijstaande villa? Neem dan contact op met ons kantoor in Waalwijk 0416-666696.















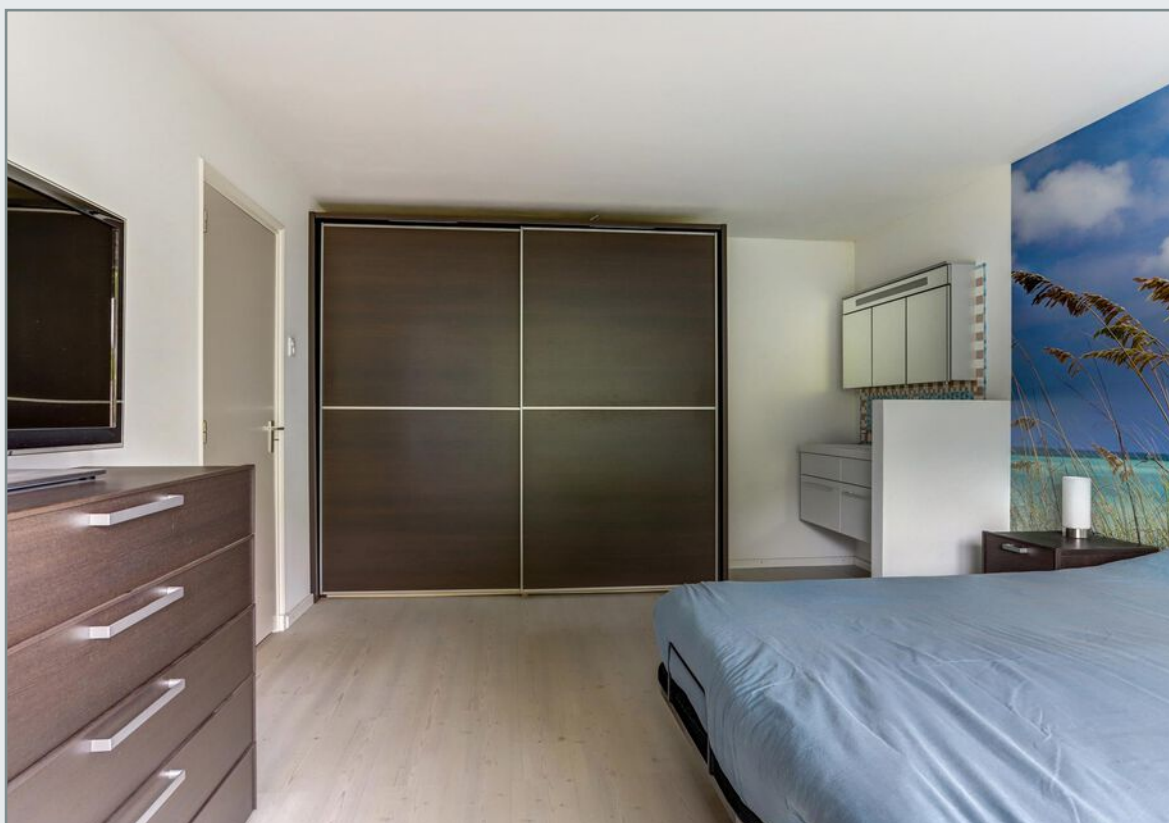




























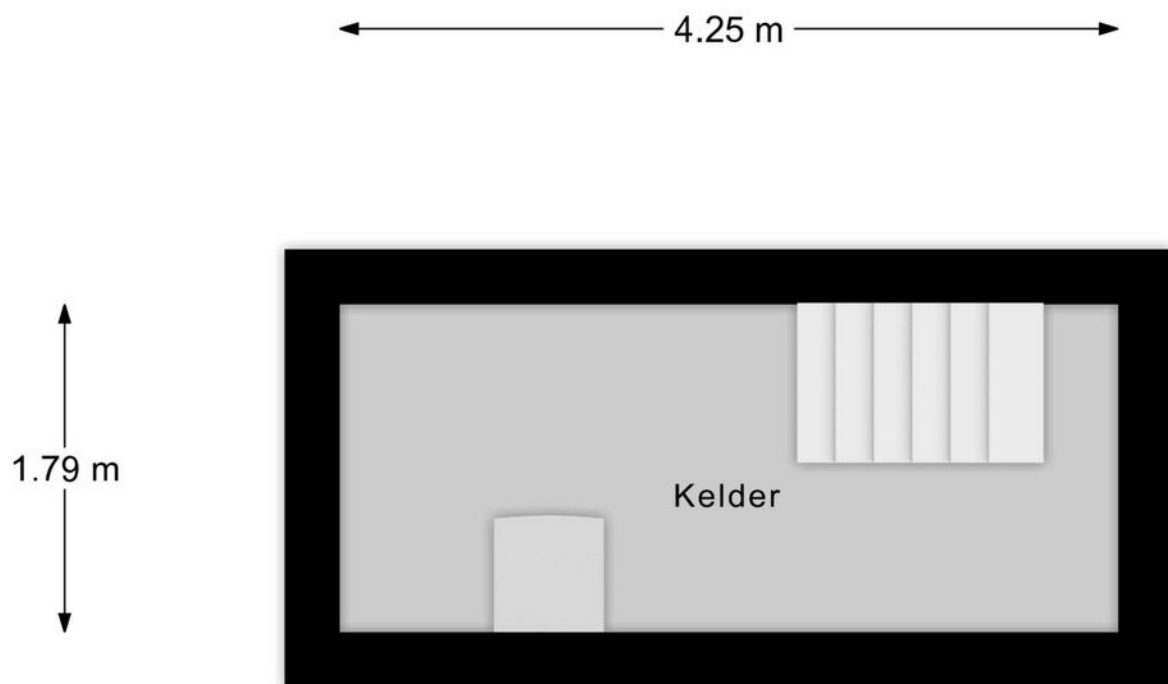








Plattegrond



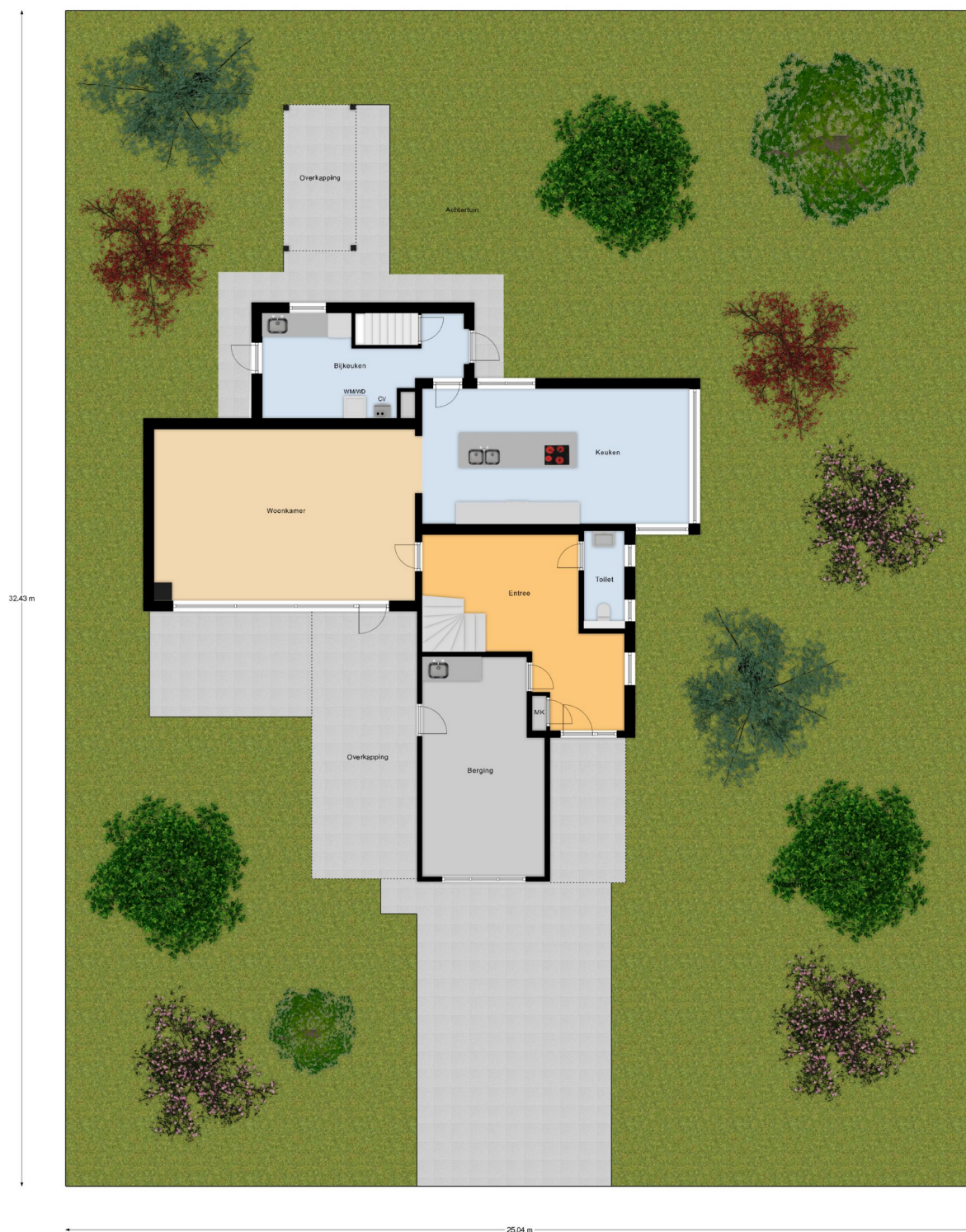
Kelder



Plattegrond



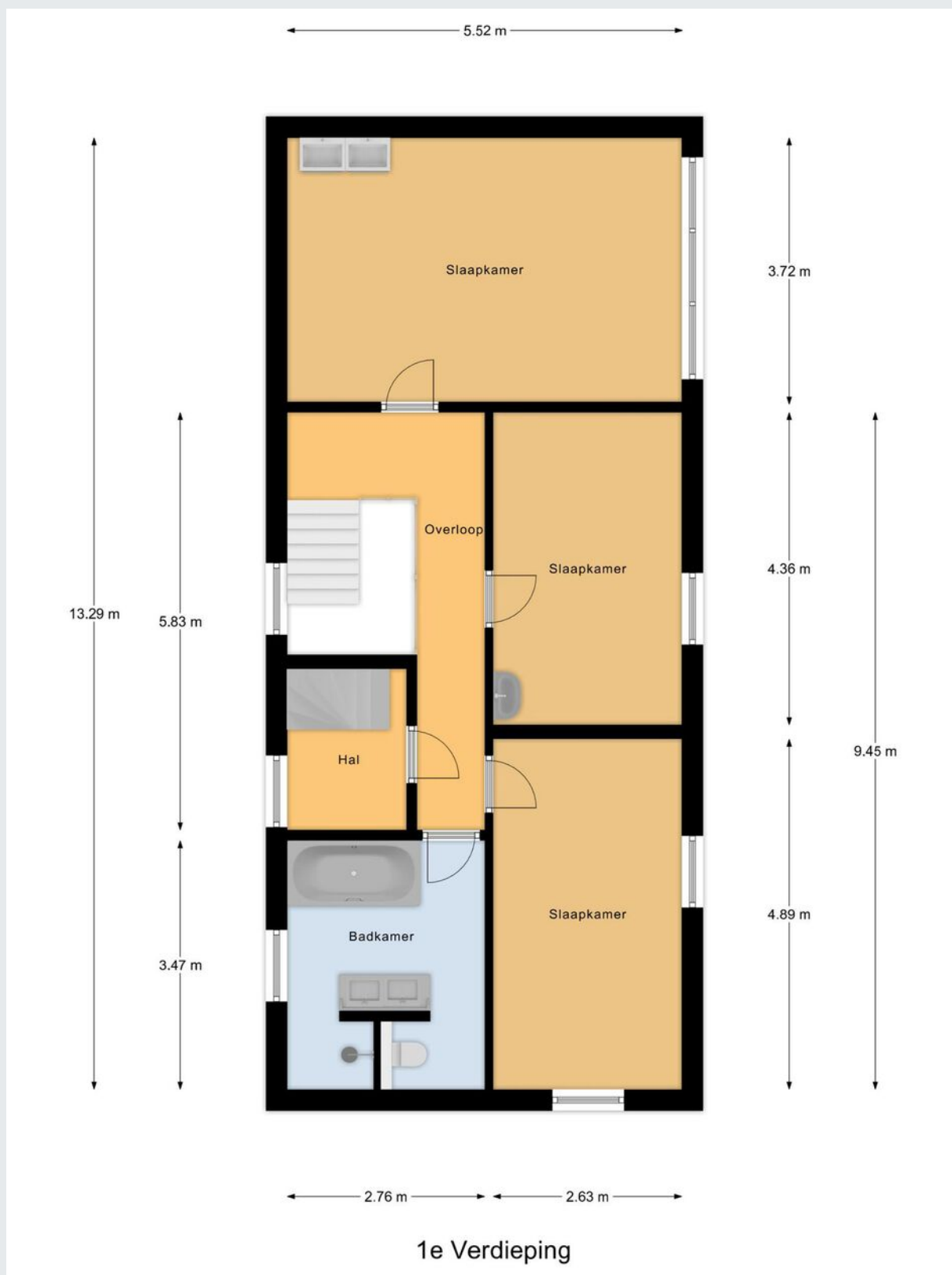
Plattegrond



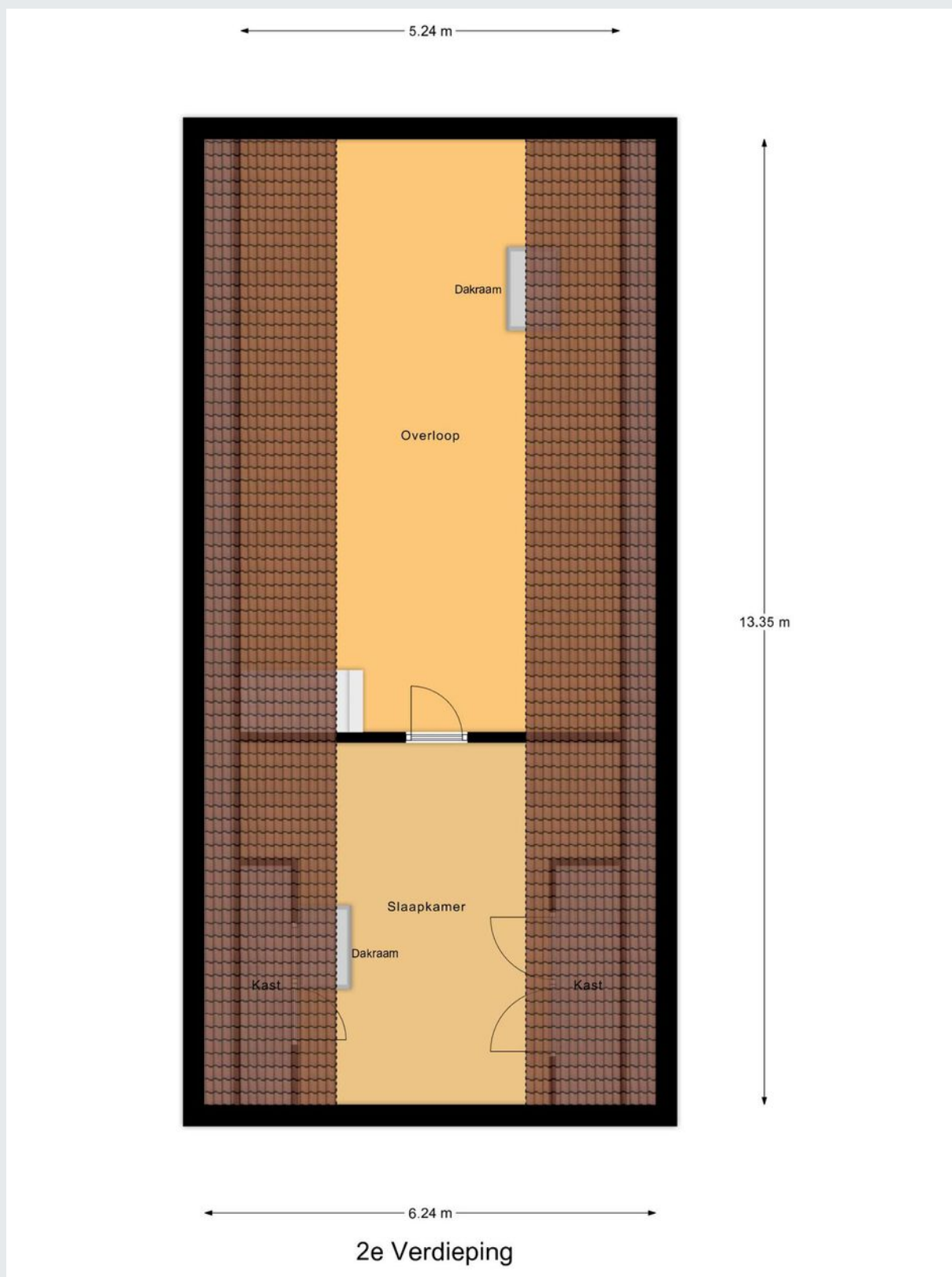
Begane Grond Tuin

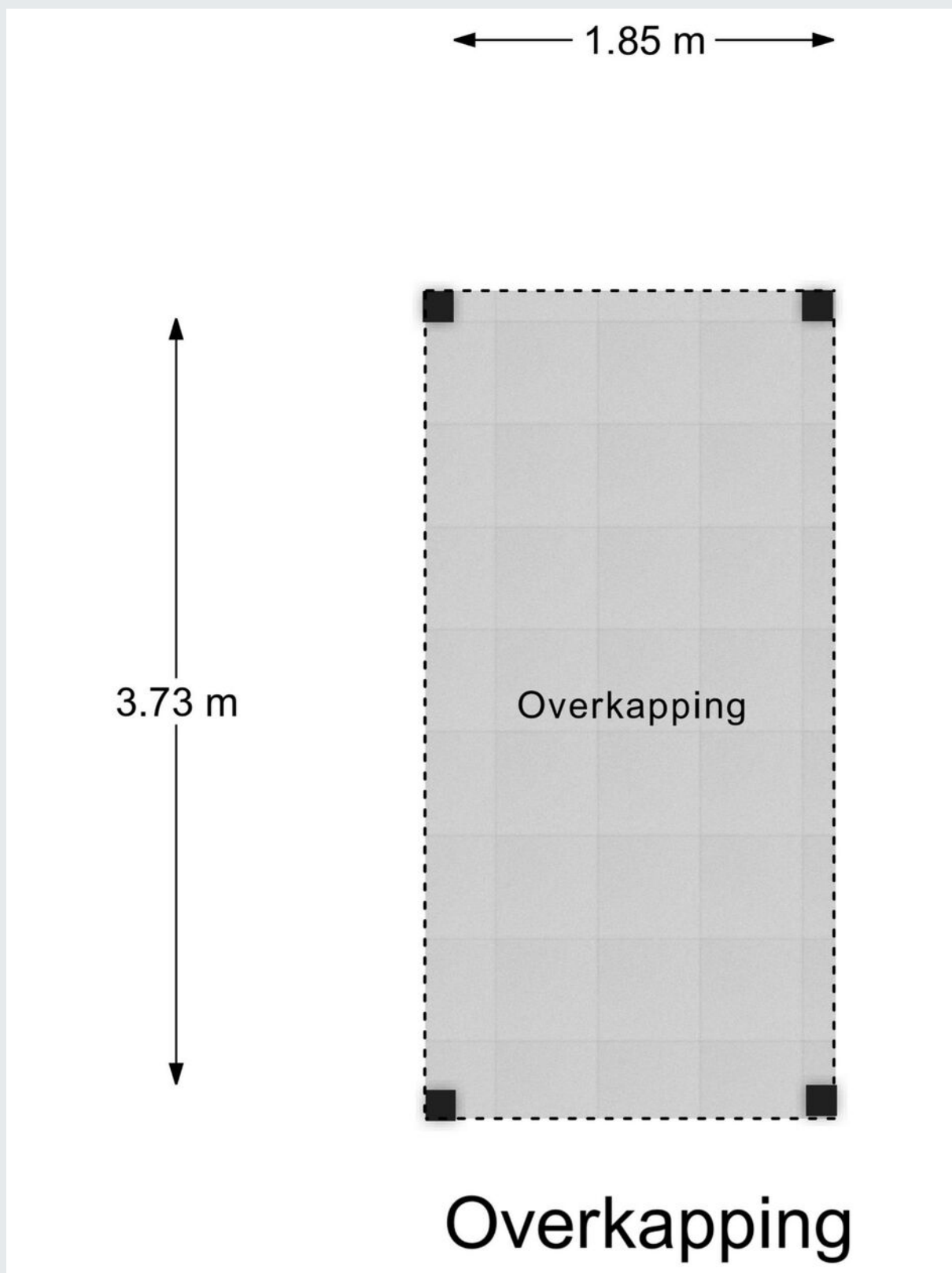


Plattegrond

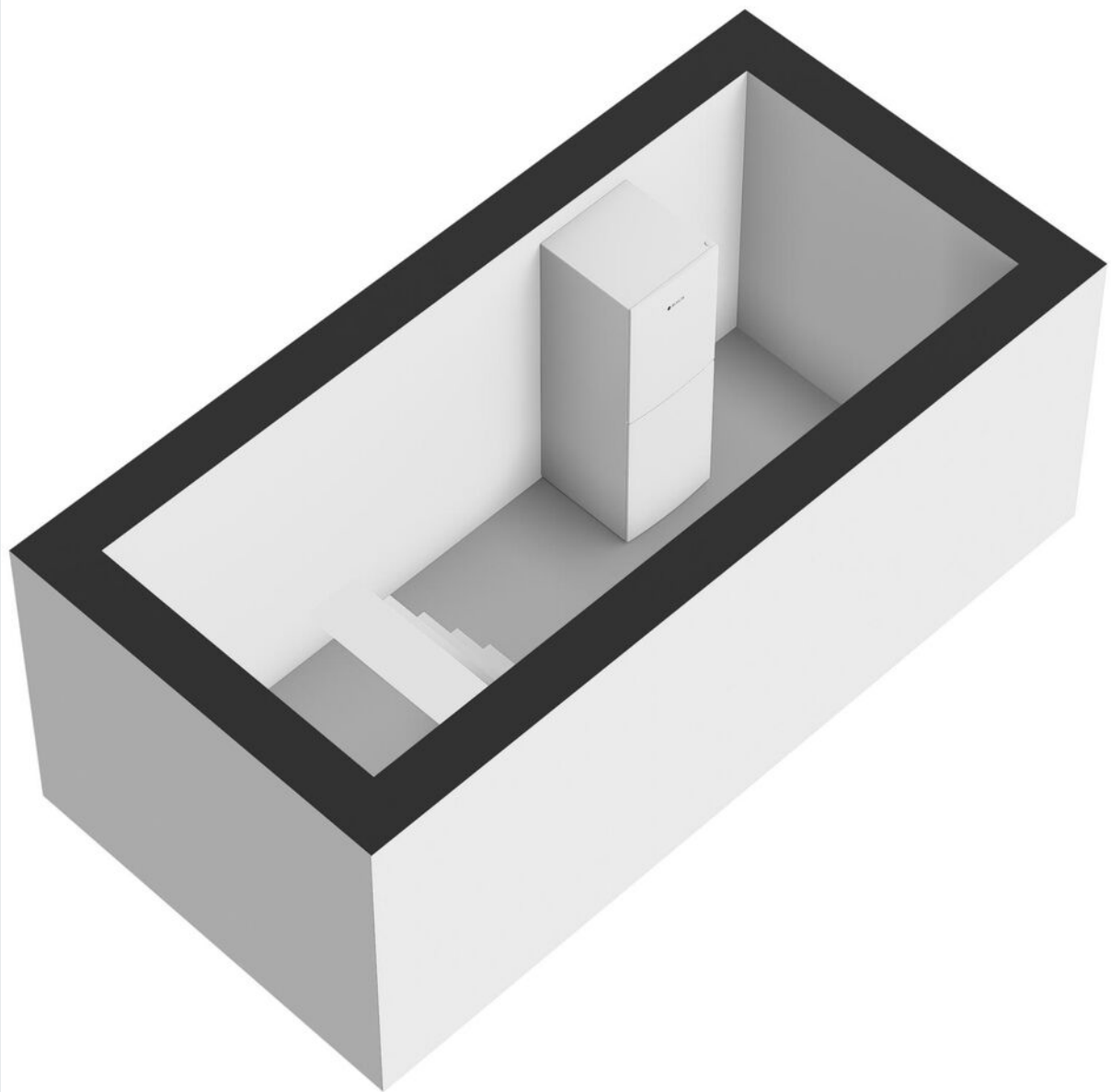


Plattegrond

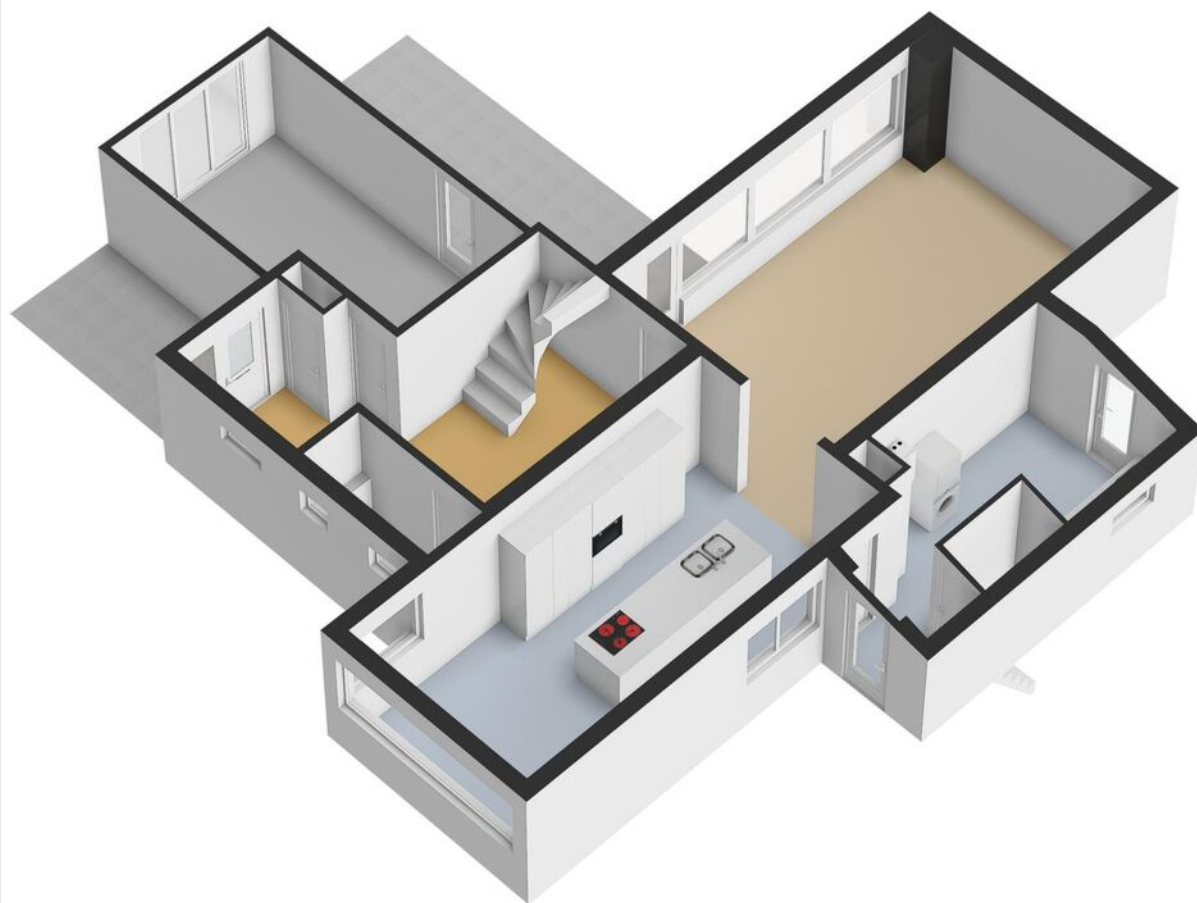




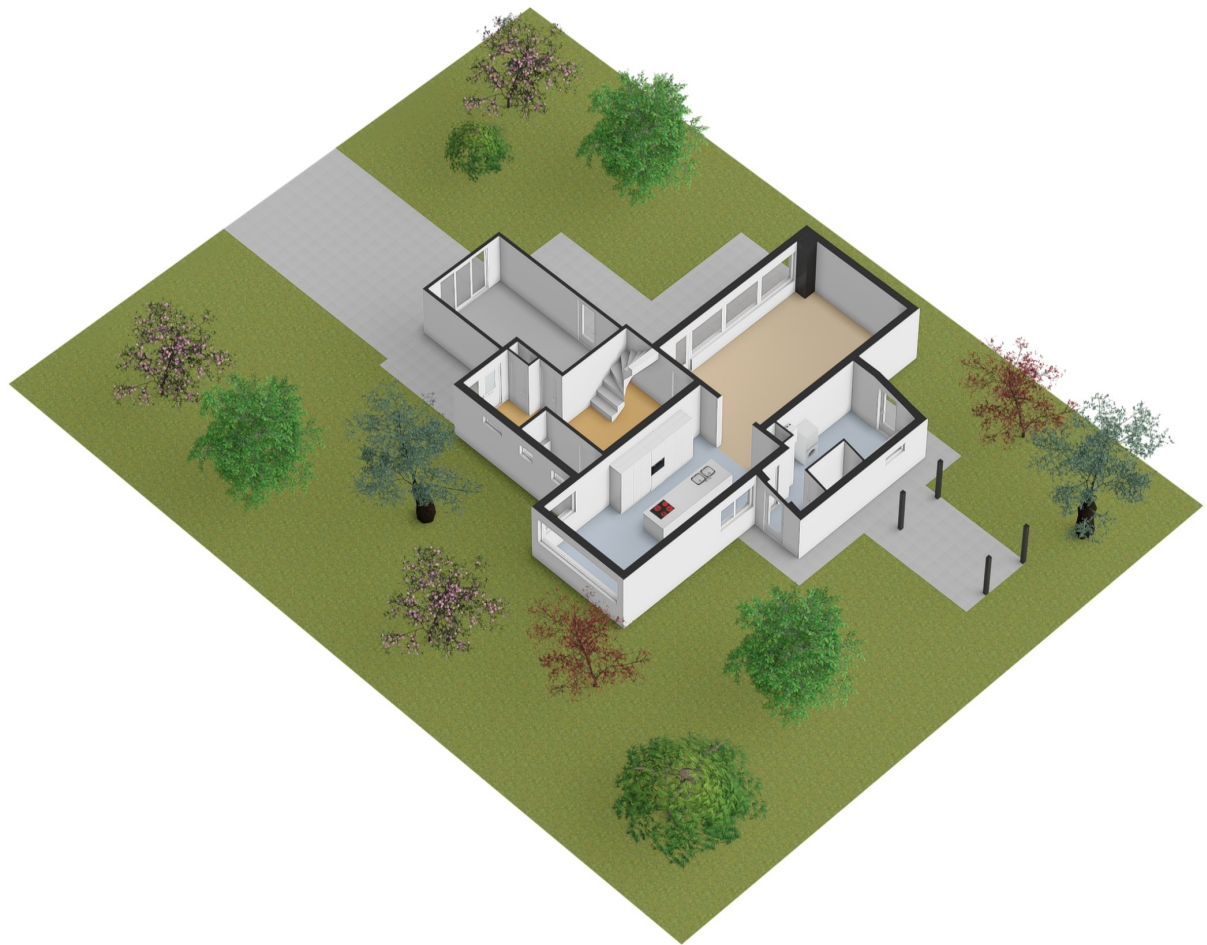
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



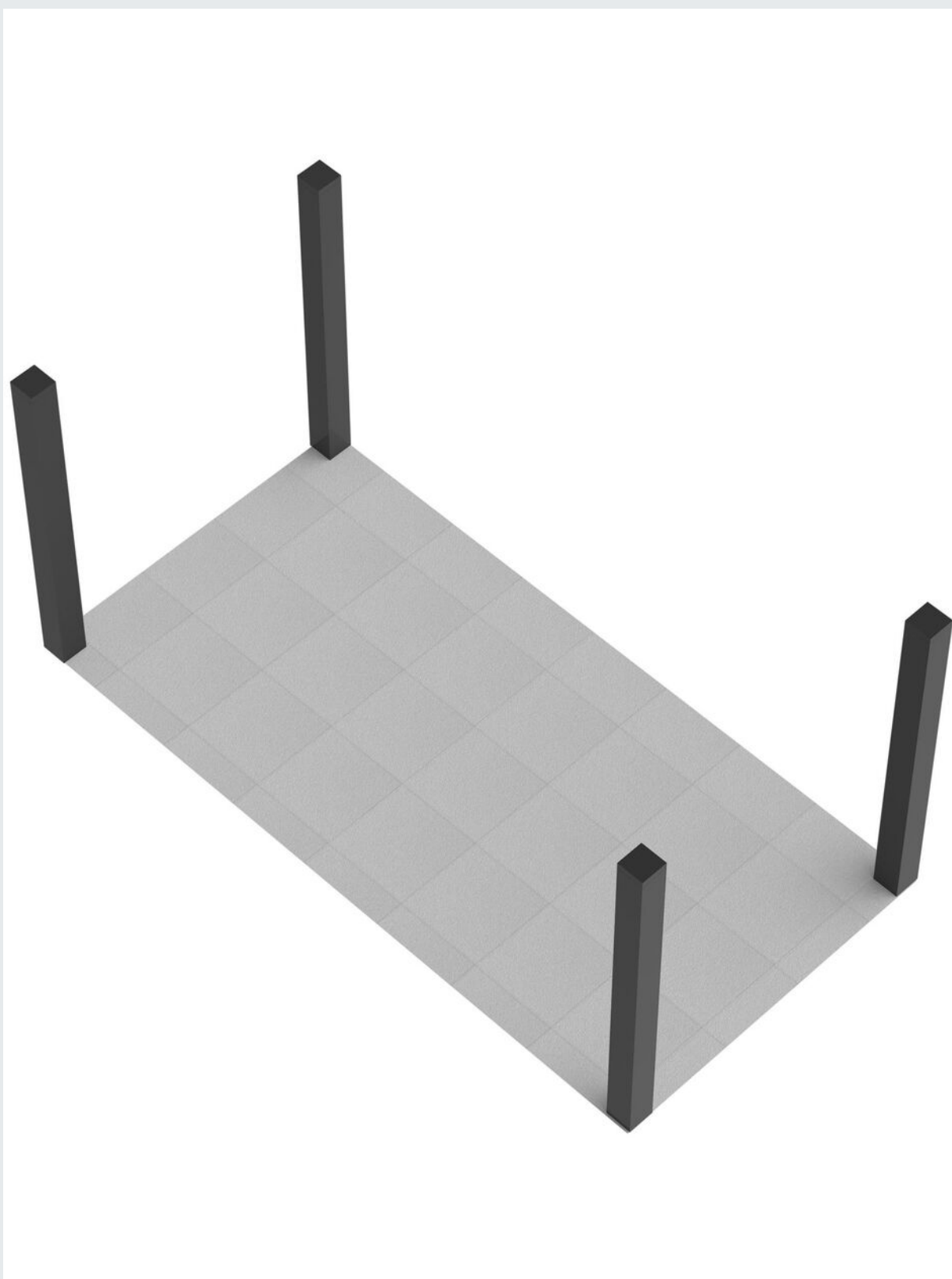
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Gemeente	Loon op Zand, Loon op Zand
Sectie / perceel	M, M / 3487, 1333
Oppervlakte	808 m ²
Soort	Volle eigendom, 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'





VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs



ALLROUND MAKELAARDIJ



Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

0416-666696

