

# Eigentijds wonen



WAALWIJK | Besoyensestraat 65 a

vraagprijs € 350.000 k.k.

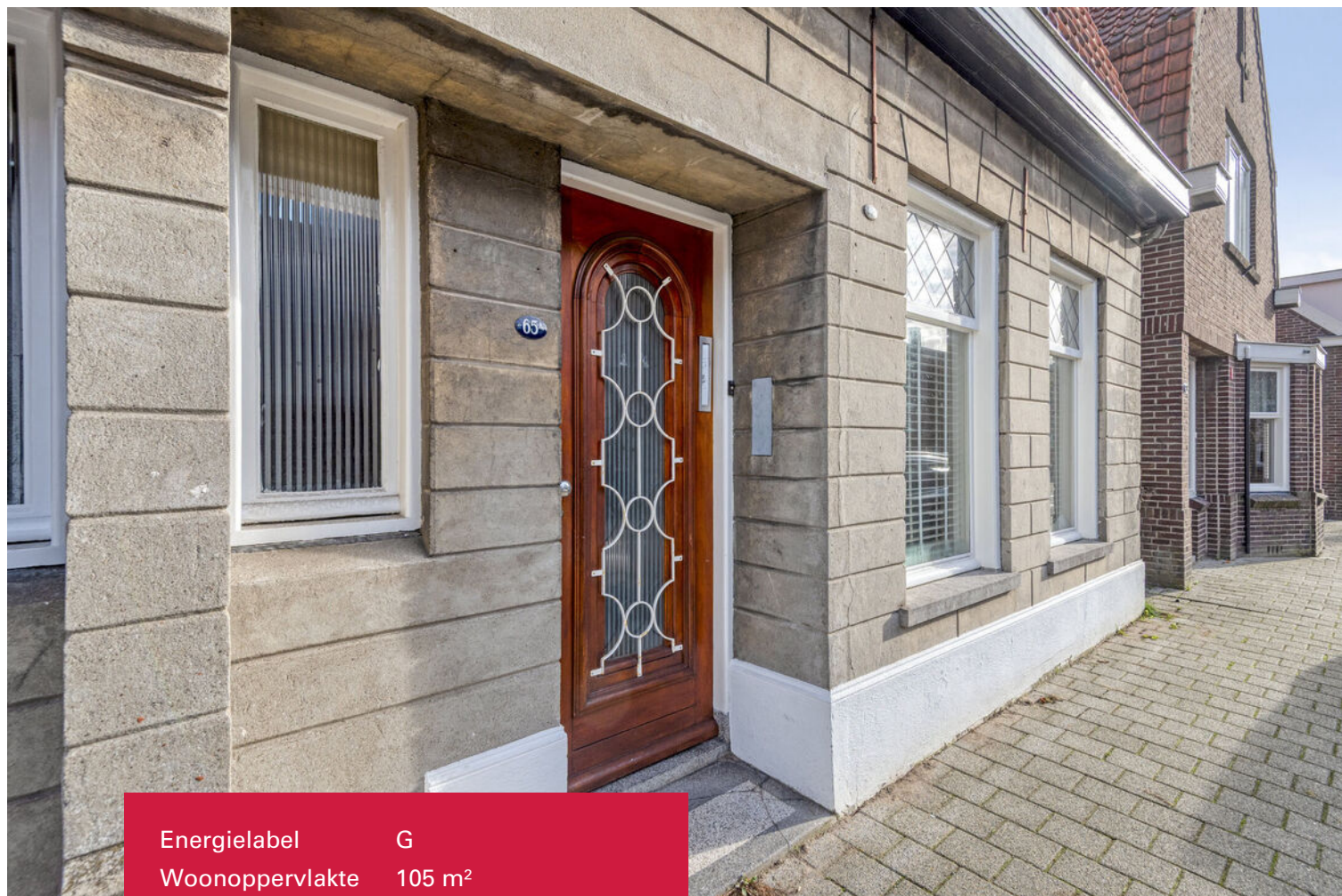


**Timmermans**  
Makelaardij

0416-332661 | [info@timmermansmakelaardij.nl](mailto:info@timmermansmakelaardij.nl)  
[www.timmermansmakelaardij.nl](http://www.timmermansmakelaardij.nl)



# Kenmerken & specificaties



|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Energielabel       | G                  |
| Woonoppervlakte    | 105 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 251 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar           | 1928               |

- ✓ De woning heeft een diepe achtertuin
- ✓ Het pand heeft dakisolatie en grotendeels dubbel glas
- ✓ Bouwjaar van de woning is 1928
- ✓ De woning heeft beetje liefde en aandacht nodig
- ✓ Sfeervol en karakteristiek eind jaren '20 woning
- ✓ Deels kunststof en deels houten kozijnen

# Kenmerken & specificaties

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Bouwjaar:                      | 1928                                  |
| Soort:                         | eengezinswoning                       |
| Kamers:                        | 4                                     |
| Inhoud:                        | 392 m <sup>3</sup>                    |
| Woonoppervlakte:               | 105 m <sup>2</sup>                    |
| Perceeloppervlakte:            | 251 m <sup>2</sup>                    |
| Overige inpandige ruimte:      | -                                     |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 7 m <sup>2</sup>                      |
| Externe bergruimte:            | 12 m <sup>2</sup>                     |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel                            |
| Isolatie:                      | dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas |
| Energielabel                   | G                                     |

## Extra clauses

Koopakte; conform model NVM / de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis

Notaris; door koper te bepalen

Waarborgsom; tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper moet door koper binnen 4 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris worden gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Geen eigen bewoning. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen

Onderzoeksplicht; de koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Voor een professionele begeleiding adviseren wij uw eigen NVM-Makelaar in te schakelen.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing; Dit object betreft een ouder pand. Daarbij zijn de eisen, die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij de kwaliteit gegarandeerd wordt, staat de verkoper niet in voor vloeren, daken, wanden, leidingen voor elektra, gas, water en riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbestclausule; Gezien de leeftijd van het onderhavige object en de bouwperiode, rekening houdend met mogelijke latere verbouwingen, kunnen in het onderhavige object asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn.

3 dagen bedenktijd; vanaf 1 september 2003 zijn mondelinge koopovereenkomsten voor woonhuizen niet meer rechtsgeldig. Ook heeft een koper 3 dagen "bedenktijd" over de aankoop, die ingaat nadat de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend.

Aan de tekst van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voorafgaande geschreven informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Timmermans Makelaardij te Waalwijk aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. De NVM voorwaarden zijn van toepassing. Alle maten zijn circa.

# Omschrijving



Vergeet de drukte en vermoeidheid van de dag terwijl je door dit rustigste deel van Waalwijk rijdt naar Besoyensestraat 65a, waar dit charmant jaren '20 twee-onder-een kap gezinshuis op je wacht. Met kenmerken als een ruime woonoppervlakte van 105 m<sup>2</sup>, 3 slaapkamers, diepe achtertuin van ca. 24 meter en enkele authentieke details, heeft dit vriendelijke huis een beetje aandacht en liefde nodig om te schitteren. Hier kun je genieten van de vervlogen tijden met eigentijdse comfort.

Gelegen in een rustige woonwijk, dichtbij scholen en zorgcentra, met uitvalswegen direct om de hoek richting Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch. Dit is een perfecte plek voor starters en gezinnen om een rustig en comfortabel leven te leiden.

Indeling begane grond; Sfeervolle entree met kleine overstek en karakteristieke voordeur. Hal met trapopgang v.v. vloerbedekking, vaste kast onder de trap met groepenkast en proviandruimte, toiletruimte, deels wandbetegeling, radiator en rechtstreeks toegang naar de keuken. Dichte keuken met laminaatvloer, verwarming, deels wand betegeling, recht keukenblok v.v. kasten en spoelbak, groot gasfornuis met oven en afzuiging en sfeervolle flag stone betegeling boven keukenblok. Direct vanuit de keuken toegang naar de overkapping en woonkamer. Sfeervolle doorzonwoonkamer met antraciet kleurige laminaatvloer "tegellook", vaste kast, 2 schouwen (niet werkzaam/aangelsloten) deze woonkamer is ideaal geschikt voor het creëren van een ensuite kast. Het is een brede en warme woonkamer van ca. 28 m<sup>2</sup>, je zult zeker van deze lichte ruimte genieten.

Eerste verdieping: Overloop met 2 ruime slaapkamers en een badkamer. Een slaapkamer met dakkapel en een slaapkamer met vaste kast. Deels betegelde badkamer voorzien van een raampartij, verwarming, douche en wastafel. Tussen de badkamer en grootste slaapkamer is nog een tussenkamer gelegen, ideaal als walk-in-closet of om bij de badkamer te betrekken. Alle slaapkamers voorzien van een laminaatvloer.

Zolderverdieping: Via vaste trap te bereiken voorzolder/overloop met opstelling c.v.-ketel (2021) dakkapel en 3e ruime slaapkamer. Goed afgewerkte slaapkamer, ook ideaal als gastenkamer of kantoor met verwarming en een grote, kunststof dakkapel, die voor veel ruimte en licht zorgt en bergruimte in knieschotten. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en strak stukwerk wanden en plafonds.

Achtertuin: Stap in de oostelijk gelegen, diepe achtertuin, omringd door rust en sereniteit. Met een tuinlengte van ca. 24 meter biedt deze tuin veel mogelijkheden en zowel zon als schaduw. Bovendien zijn er twee stenen bergingen aanwezig voor extra opslagruimte.

Bijzonderheden & extra informatie:

- De woning heeft een diepe achtertuin;
- Het pand heeft dakisolatie en grotendeels dubbel glas;
- Bouwjaar van de woning is 1928;
- De woning heeft beetje liefde en aandacht nodig;
- Sfeervol en karakteristiek eind jaren '20 woning;
- Deels kunststof en deels houten kozijnen.

Kom en ervaar zelf deze karaktervolle woning en de rustige omgeving. Neem direct contact met ons op voor een bezichtiging en stap in de wereld van comfort en gemak op Besoyensestraat 65a in Waalwijk. Overtuig jezelf met je eigen ogen en wie weet word jij de trotse nieuwe eigenaar van deze charmante gezinswoning. Wacht niet te lang, want voor je het weet is deze kans voorbij!



















































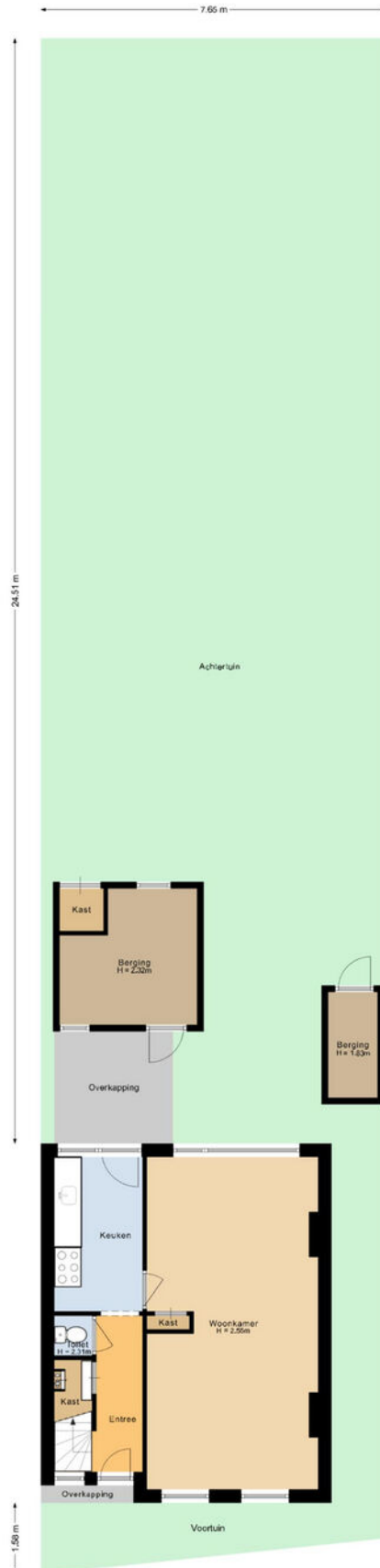






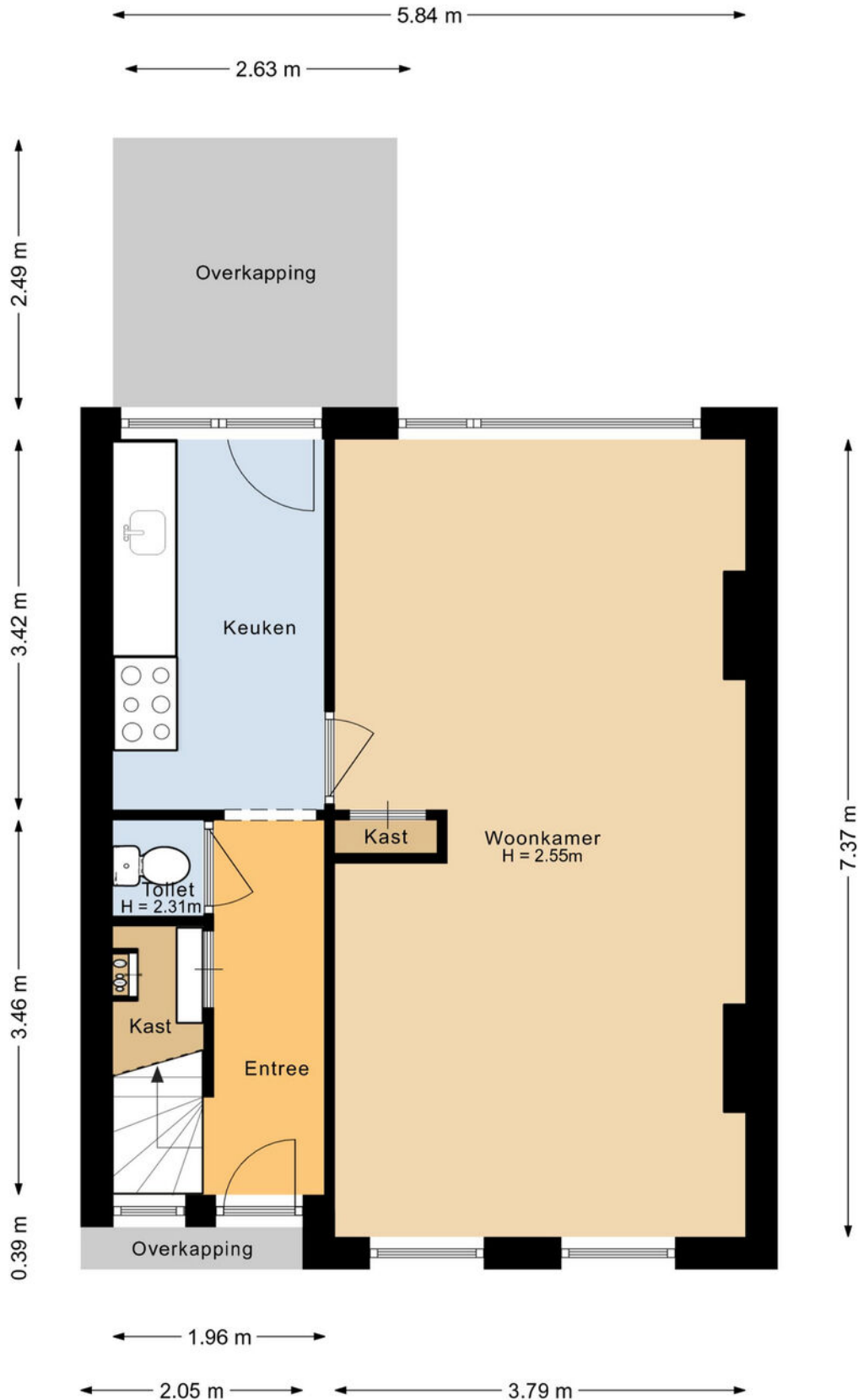


# Plattegrond



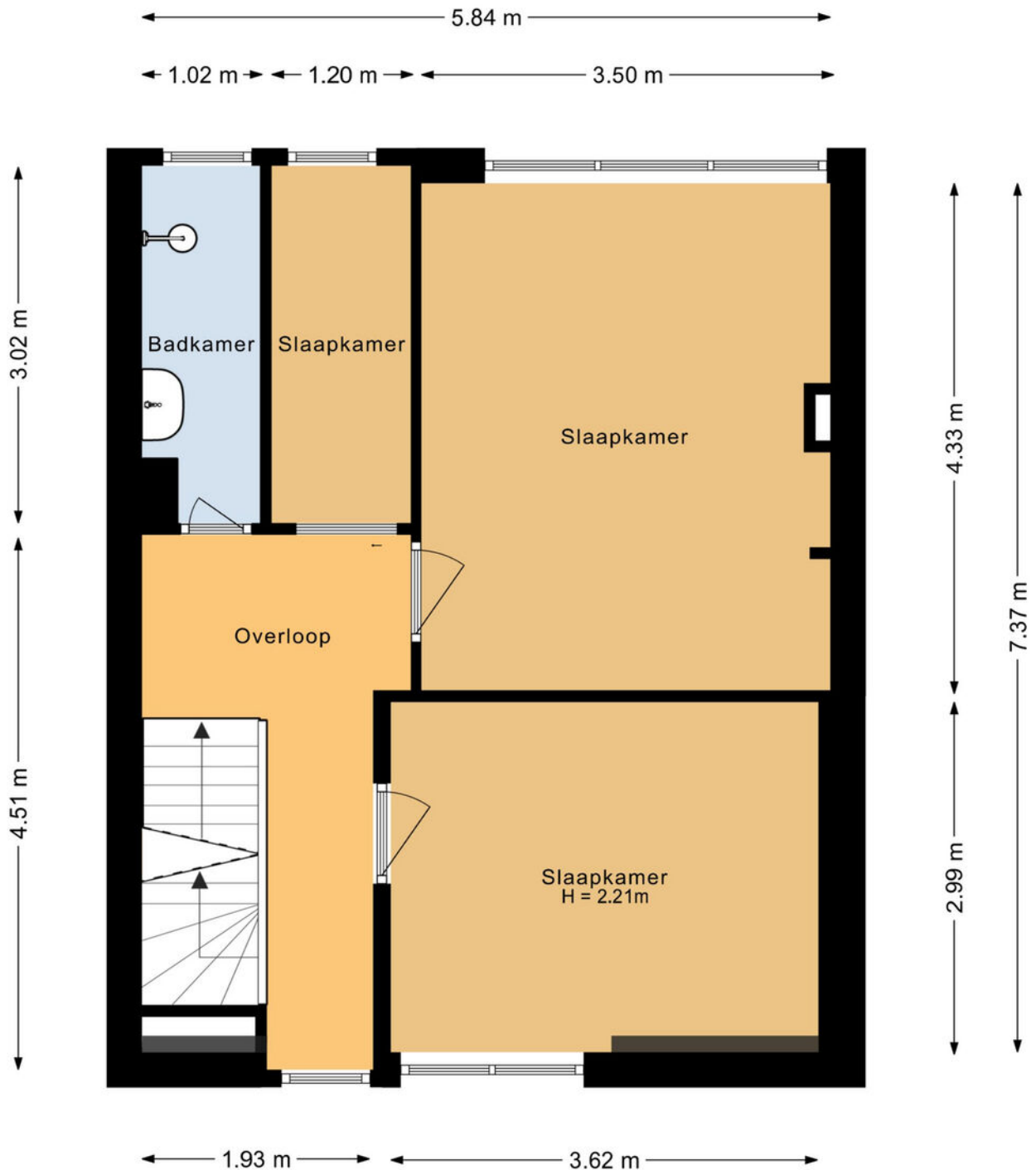


# Plattegrond





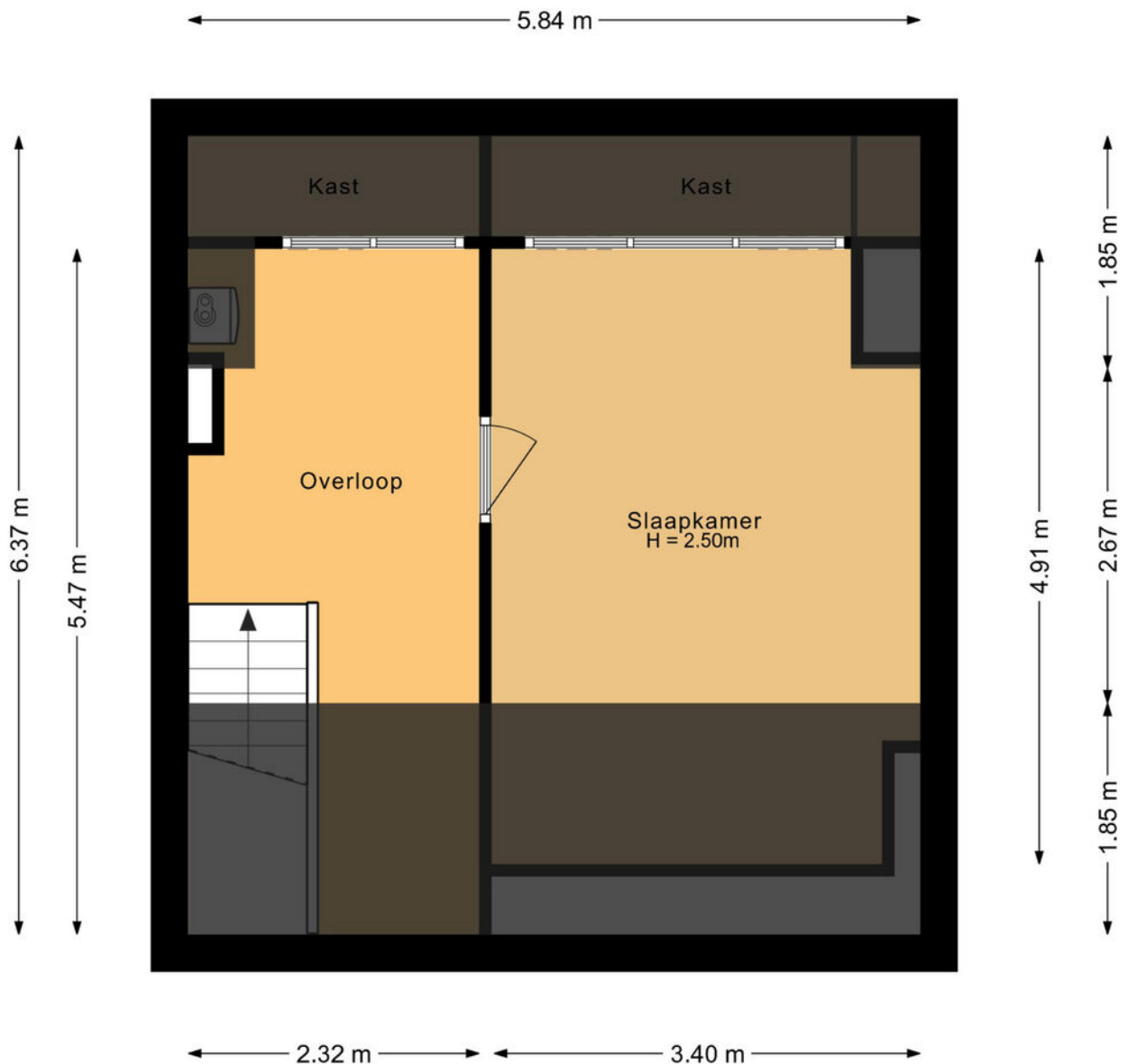
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)



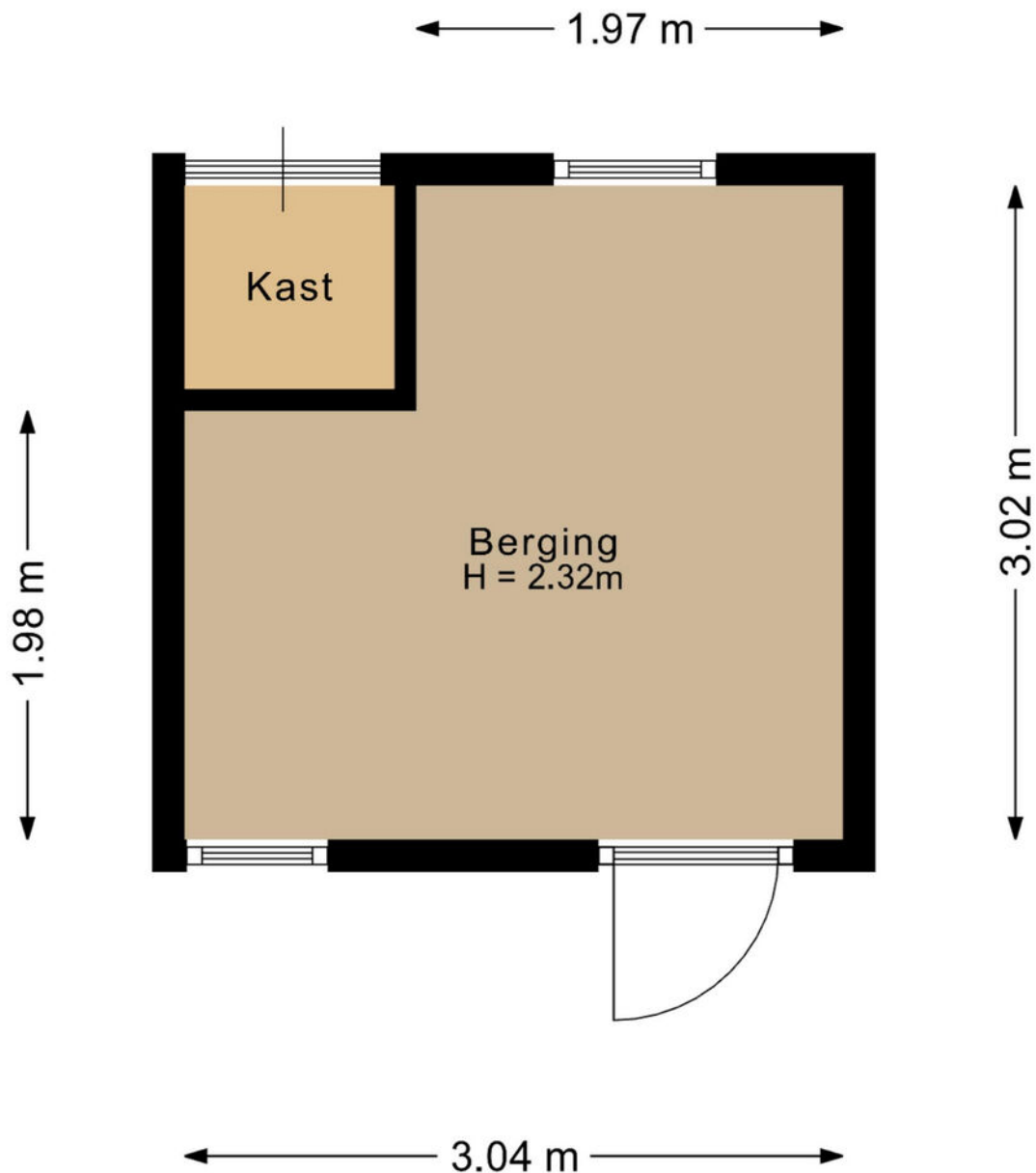
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)



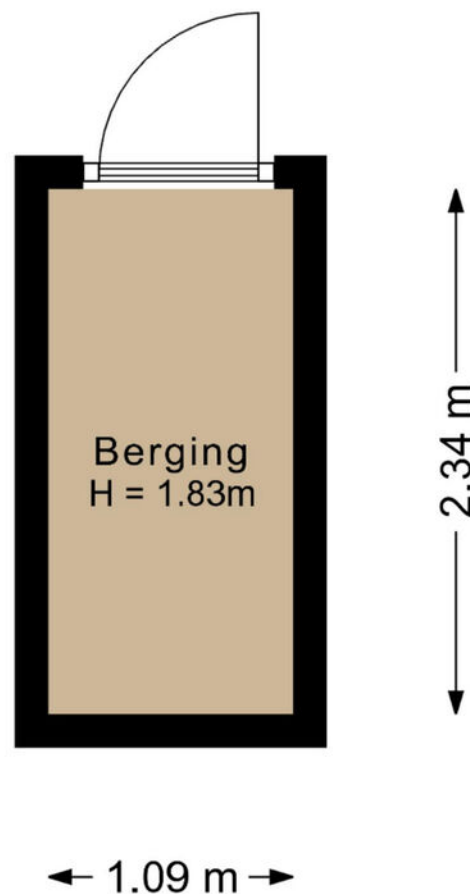
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)





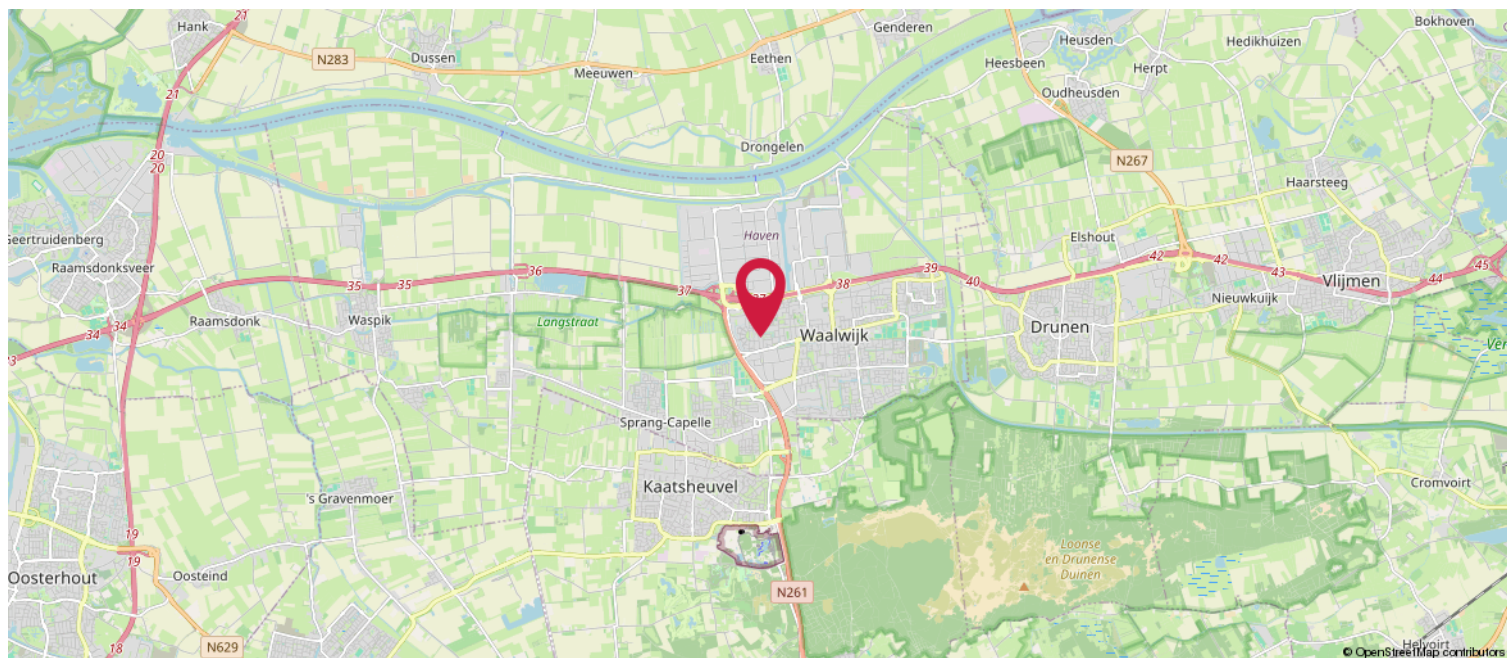
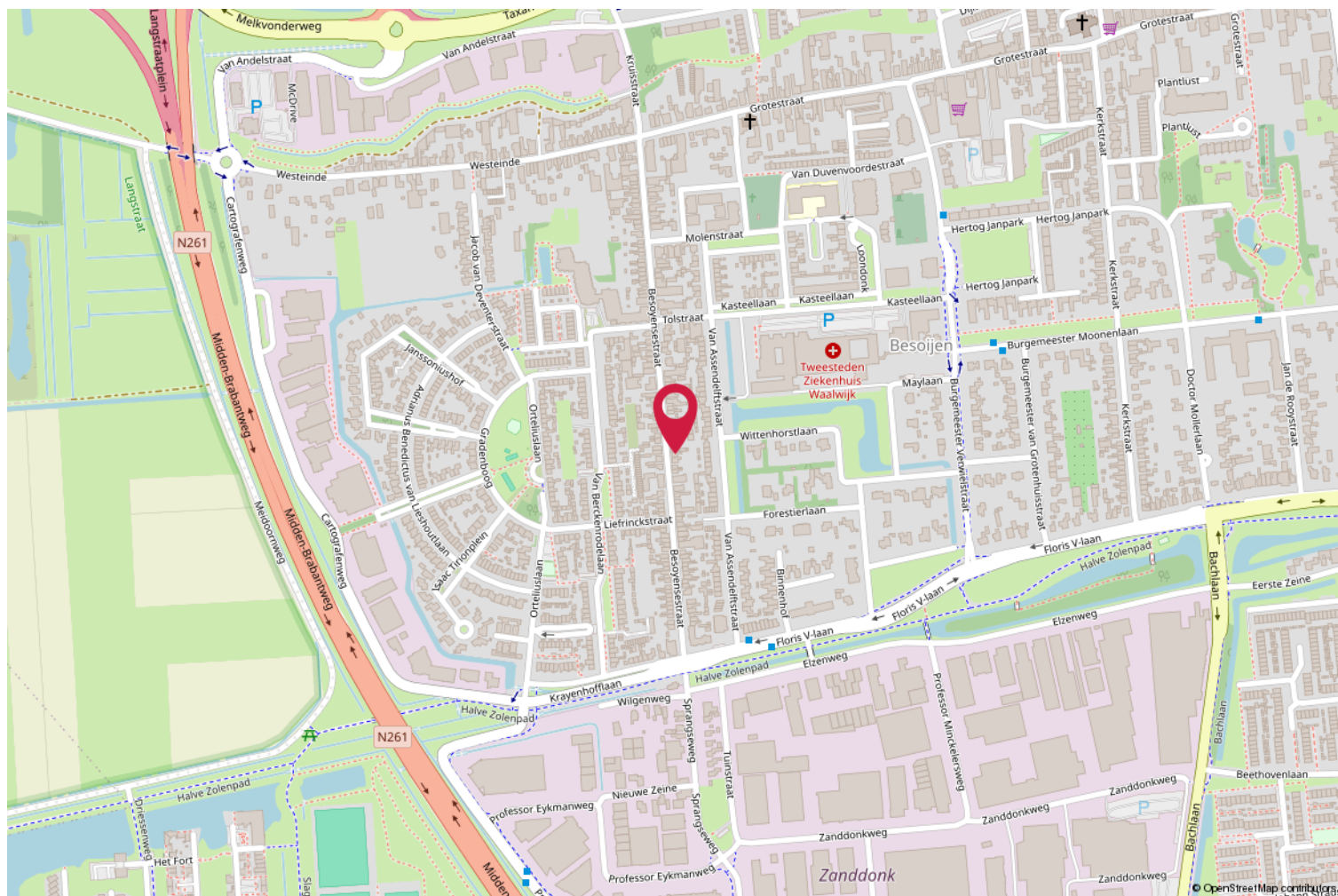
Uw referentie: ---



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie op de kaart





# Ons werkgebied; De Langstraat!



De Langstraat heeft eeuwenlang het centrum van de Nederlandse schoen- en lederproductie gevormd. Het hart van de Langstraat is de stad Waalwijk, waar ook ons kantoor is gevestigd. Maar natuurlijk zijn wij ook actief in de omliggende plaatsen o.a. Kaatsheuvel, Loon op Zand, Sprang Capelle en Drunen.

De Langstraat grenst aan Nationaal Park "De Loonse en Drunense Duinen". Hier is genoeg te beleven op sportief gebied of om heerlijk te ontspannen en recreëren. Tevens is in Kaatsheuvel een van de bekendste attractieparken van Nederland gevestigd "De Efteling".

O.a. Kaatsheuvel, Loon op Zand en Drunen hebben zelf een hoog voorzieningsniveau en hebben een gezellige dorpskern met diverse winkels en horecagelegenheden. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting groter omliggende steden als 's-Hertogenbosch, Breda en Tilburg makkelijk bereikbaar.

Kortom; In ons werkgebied is genoeg te beleven en voor ieder wat wils!





# Meest gestelde vragen

**Vanaf het moment dat je interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop je het contract van je nieuwe huis tekent, loop je tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Het team van Timmermans Makelaardij doet dat wel, daarom kunnen we je op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat je weet waar je staat wanneer je op zoek gaat naar dat huis van je dromen.**

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op je bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

**2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?** Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij je bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerder gedane bod.

**5. Hoe komt de koop tot stand?** Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

# Meest gestelde vragen

## **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

**7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?** De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**8. Wat is een optie?** Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiks-mogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?** Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat je positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?** Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheek-akte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



# Over ons



Timmermans Makelaardij is hét adres voor bemiddeling in aan- en verkoop van uw woning. Wij hebben door jarenlange ervaring een goed netwerk opgebouwd en zijn bekend in de regio.

Omgang met de klant staat bij ons hoog in het vaandel. Door onze persoonlijke en deskundige benadering zijn wij in staat uw belangen optimaal te behartigen. Beiden zijn van essentieel belang bij een succesvolle aan- of verkoop van uw woning. Wij volgen het traject nauwkeurig tot en met het passeren van de akte bij de notaris.

Zoekt u een makelaar met kennis, ervaring, persoonlijke betrokkenheid en klantgerichtheid?

Dan bent u bij ons aan het juiste adres!

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een **9,3!**



# Heeft u interesse?



Stationsstraat 74  
5141GG, Waalwijk

0416-332661 | [info@timmermansmakelaardij.nl](mailto:info@timmermansmakelaardij.nl)  
[www.timmermansmakelaardij.nl](http://www.timmermansmakelaardij.nl)

