

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

GROTESTRAAT 91

WAALWIJK



Vraagprijs € 612.500,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 612.500 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	vrijstaande woning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1959
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	151 m ²
Inhoud	635 m ³
Perceeloppervlakte	360 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2010
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	noord
---------	-------



Open huis: op zaterdag 28 maart 2026 ben je tussen 11.00 & 15.00 uur van harte welkom om deze woning, zonder het maken van een afspraak te komen bezichtigen.

Vrijstaande, volledig gerenoveerde en goed geïsoleerde woning met energielabel B, gelegen in het centrum van Waalwijk, met ruime oprit en garage.

Meer krijgen dan je denkt dat mogelijk is

Precies dat is de mooiste verrassing die je je kunt wensen, zeker als het gaat om je nieuwe huis. Je wilt de plek vinden waar je je in een handomdraai thuis voelt en waar je alles kunt doen dat je kunt bedenken. Je kans ligt nu voor het grijpen, want Grotestraat 91 in Waalwijk staat te koop. De vrijstaande woning op de hoek heeft alles voor alles en kansen voor nog meer. Moeiteloos verhuizen en daarna nooit meer weg willen. Maak snel een afspraak voor de bezichtiging die alles verandert.

Een plek voor alles

Lekker thuis zijn begint natuurlijk met de ruimte hebben om te doen wat je wilt. Wat dat betreft score je hier honderd punten. In de woonkamer met de mooie open keuken heb je meer dan voldoende ruimte voor elkaar én een gezelschap aan bezoek. Relaxed hangen? Gezellig dineren? Spelletjes spelen? Alles kan. En soms heb je even genoeg aan jezelf. Ook dan zit je hier goed, want de drie slaapkamers geven je een eigen plek voor iedereen. Ze zijn alle drie ook lekker ruim (zeker de master bedroom met het hoge plafond), zodat niemand zich achtergesteld hoeft te voelen. Zo ben je ook echt allemaal helemaal thuis.

Ruimte voor nog meer

Heel veel ruimte dus. Maar stel je eens voor... Stel je eens voor dat het zo nog niet voldoende is voor je. Ook dan is er niets aan de hand, want er zit nog meer dan voldoende rek in je nieuwe thuis. Stel je eens voor dat je besluit dat je nooit meer weg wilt. Dan zou je kunnen besluiten om de fraaie aanbouw, die nu dienst doet als werk-, chill- en waskamer, om te toveren in een vierde slaapkamer met een eigen badkamer. Die badkamer was ooit al op die plek. Het hoeft natuurlijk niet of niet meteen, maar je hebt dus nog opties in je nieuwe thuis. Pure luxe.



Voeten omhoog

Thuis heb je de ruimte om te doen wat je wilt. Maar belangrijker nog: thuis voel je ook gewoon echt thuis. Ook dat hoeft hier geen enkel probleem te zijn. De sfeer in huis is warm en gemoedelijk. Om lekker met je voeten omhoog te gaan zitten. Neem tijdens je bezichtiging eens een minuut om even stil te staan. Pak dat moment en kijk eens goed om je heen. Dan zie je niet alleen de hoeveelheid ruimte en het zachte licht dat binnenvalt, maar je ziet ook meteen dat je niet veel hoeft te doen om jouw thuis te maken van het huis. Alles is netjes en neutraal afgewerkt en goed doordacht, inclusief de airco-units en zonnepanelen. Eigenlijk kun je dan en daar al beginnen om de uitnodigingen te schrijven voor de housewarming.

Iedere dag vakantie

Om het helemaal af te maken, staat dat fantastische thuis ook nog eens op precies de juiste plek. In het gemoedelijke Besoyen, tegen het centrum aan. Je hebt alles bij de hand, maar nergens last van. Je woont zo'n beetje tegenover de supermarkt, op een steenworp afstand van de basisschool en rijdt binnen twee minuten de A59 op. Naar het centrum? Vijf minuten lopen. Midden in het leven dus.

Als tegenhanger van die mooie centrale locatie, is er je fantastische achtertuin op het noorden. Met alle vrijheid en ruimte van de wereld, alsof je iedere dag een beetje vakantie hebt. De achterburen wonen een eindje verderop en kunnen nauwelijks in je tuin kijken. "We hebben een strook van anderhalve meter breed kunnen bijkopen en nu hebben we een heerlijk grote tuin. Die gaan we misschien wel het meest missen." Je hebt maar weinig fantasie nodig om te zien hoe je hier lekker kunt doen wat je wilt. In de tuin zelf, maar zeker ook in de grote tuinkamer achterin, met de glazen schuifpui. Daar kun je chillen, werken of wat dan ook...heerlijk.

Je nergens meer druk over maken

Grotestraat 91 in Waalwijk staat de koop voor 612.500 euro. Voor dat bedrag koop je de eeuwige luxe van en-en. Voor de ruimte om alles te kunnen doen en de rust om niets te hoeven laten. Voor lekker rustig wonen en toch overal dichtbij zijn. Maak snel een afspraak voor je bezichtiging en neem tijdens je ronde dat moment in de keuken om even stil te staan en alles op je in te laten werken. Dan heb je vast direct al het gevoel dat je je nooit meer ergens druk over hoeft te maken. Dat weet je dat dit het is: je nieuwe thuis. Veel plezier!



Algemeen:

- De woning is voorzien van drie slaapkamers;
- Royale badkamer, in 2020 voorzien van nieuwe betegeling en afzuiging;
- In 2023 is er een overkapping met berging gebouwd;
- Royale aanbouw, geschikt als werk- of hobbykamer, met de mogelijkheid om hier een vierde slaapkamer te realiseren;
- Keuken met spoeiland (2020), voorzien van luxe apparatuur zoals Bora, Quooker en Siemens apparatuur;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's en een garage;
- In 2025 uitgevoerd binnen- en buitenschilderwerk, inclusief de dakkapellen;
- De woning is in 2023 verduurzaamd met triple glas, kunststof kozijnen op de begane grond, 14 zonnepanelen en meerdere airco's en beschikt over energielabel B;
- Diepe achtertuin van circa 30 meter met de hele dag zon en volop privacy;
- Het perceel is in 2021 vergroot met 42m² door aankoop van extra grond;
- Er is door Perfectkeur een bouwkundige keuring uitgevoerd, de directe kosten (0-12 maanden) bedragen slechts €5.695,- (waarbij het vervangen van de CV ketel zit inbegrepen);
- Aanvaarding in onderling overleg.

Enthousiast geworden over deze fraai gerenoveerde vrijstaande woning? Neem contact op met ons kantoor in Waalwijk via 0416 – 666 696 voor vragen of om een bezichtiging in te plannen.





























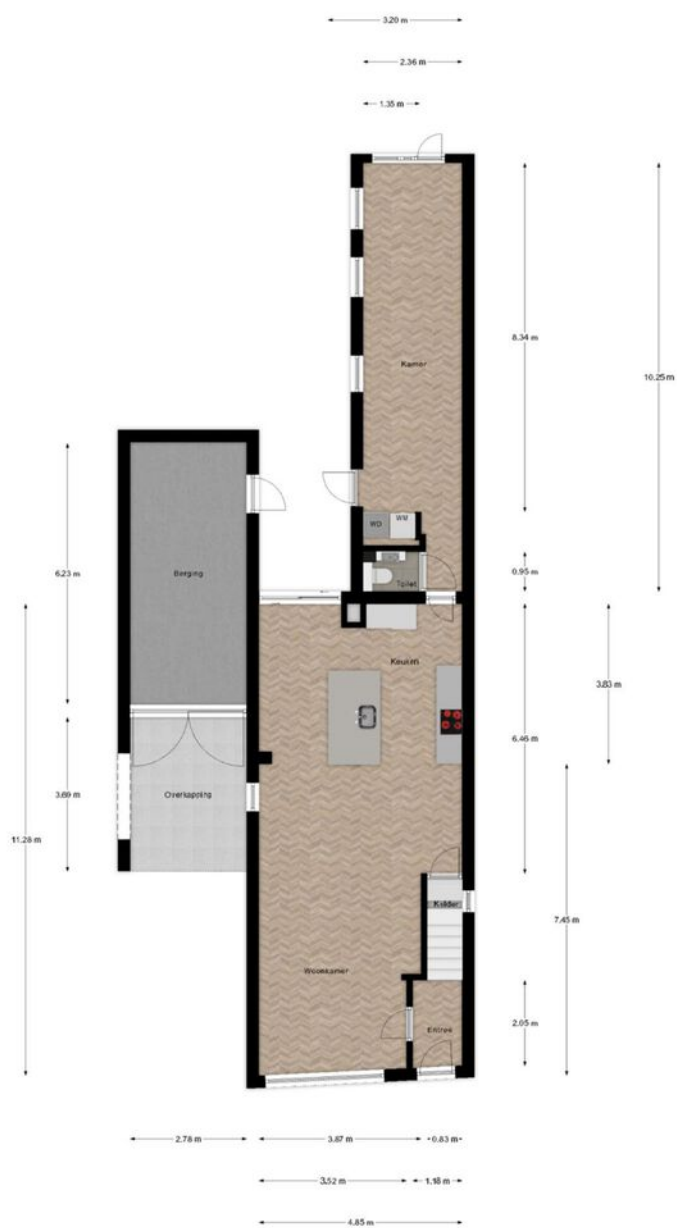








Plattegrond



Begane Grond



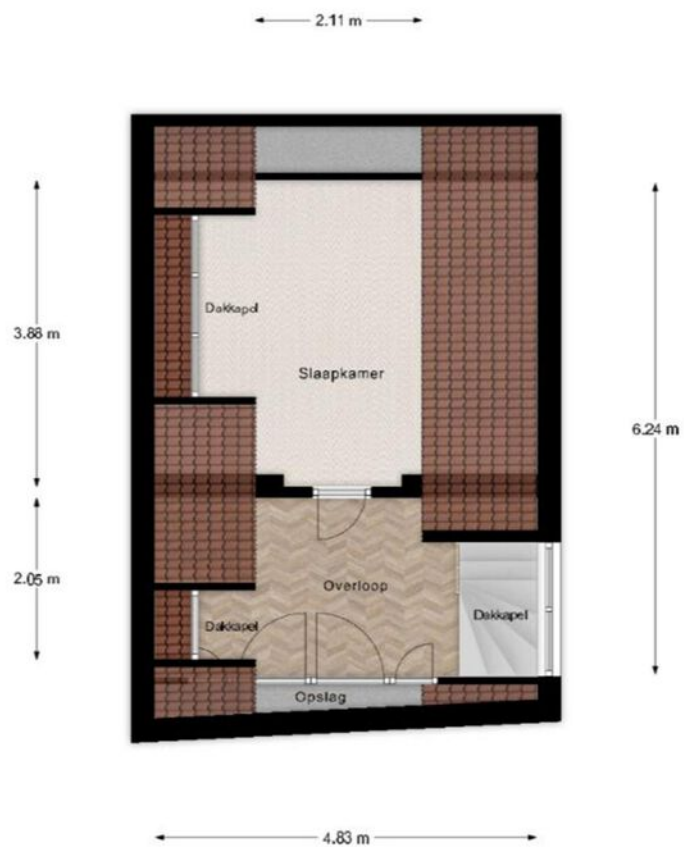
Plattegrond



1e Verdieping



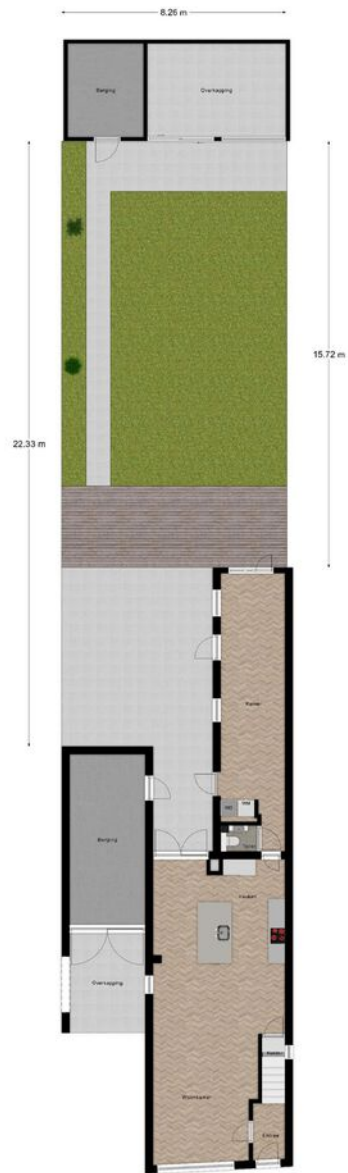
Plattegrond



2e Verdieping



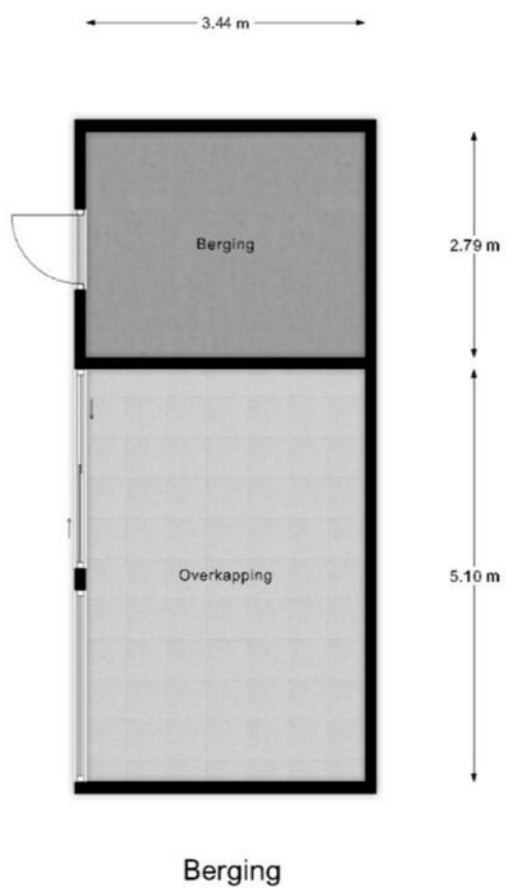
Plattegrond



Begane Grond Tuin



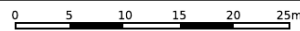
Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grotestraat 91



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1418</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 februari 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Gemeente	Waalwijk, Waalwijk
Sectie / perceel	G, G / 1418, 1656
Oppervlakte	360 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'





ALLROUND MAKELAARDIJ



Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

0416-666696

