



Welkom

Vraagprijs
€ 385.000 k.k.

Heermanslaan 23

Waalwijk



Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS

013-4657111
info@hj-makelaars.nl
www.hj-makelaars.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	90 m ²
Perceeloppervlakte	108 m ²
Inhoud	374 m ³
Bouwjaar	1973
Energie label	C





Beschrijving

Ben je op zoek naar een comfortabele gezinswoning met vier volwaardige slaapkamers, een royale achtertuin met veel privacy én een vrij, groen uitzicht aan de voorzijde? Dan is dit een plek waar je je direct thuis zult voelen.

Begane grond

Je komt binnen in een verzorgde en ruime hal met meterkast, moderne toiletruimte (hangcloset en fonteintje) en de trapopgang met praktische trapkast (met hierin de wasmachine aansluiting). Vanuit hier stap je de woonkamer in, waar direct het licht en de ruimte opvallen.

De doorzon woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd met een erker, wat zorgt voor extra leefruimte en een fijne plek voor een royale eethoek. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar je dankzij het vrije uitzicht prettig wegstijkt op het groen. De gashaard zorgt hier voor extra sfeer en comfort.

De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte laminaatvloer die zorgt voor een rustige en eigentijdse basis en strakke wanden en plafonds.

De keuken ligt aan de achterzijde en is opgesteld in een praktische hoekopstelling. Uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-oven. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de tuin middels openslaande tuindeuren.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je op de overloop die toegang biedt tot drie prettige slaapkamers (twee ervan hebben een vaste kast) en de moderne badkamer. Deze is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, breed wastafelmeubel, tweede toilet en een designradiator. Een fijne, verzorgde ruimte waar comfort en luxe voorop staan.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Dankzij de grote dakkapel is hier een volwaardige vierde kamer gerealiseerd. Daarnaast is er voldoende bergruimte en bevinden zich op de voorzolder. De zolderkamer is voorzien van airco voor het koelen of verwarmen van de ruimte. De zolder beslaat circa 15,5 m² en wordt vanwege de hoogte (onder de 2 meter) formeel gerekend tot de overige inpandige ruimte. Desondanks is dit een verrassend praktische en veelzijdig te gebruiken extra kamer.

Tuin

De woning heeft een prettige ligging: aan de voorzijde kijk je vrij uit over groene borders, wat zorgt voor rust en ruimte.

De achtertuin is royaal, onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop privacy. Een heerlijke plek om buiten te zitten, te ontspannen of gezellig te tafelen. Achterin de tuin bevindt zich een praktische berging met elektra, een rolluik naar de straat achter de woning en een handige achterom.

Omgeving

De woning is gelegen in de kindvriendelijke wijk Baardwijk, waar je alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt. Denk aan een grote supermarkt, basisscholen, sportvoorzieningen en recht tegenover Balade, met al haar faciliteiten onder 1 dak.

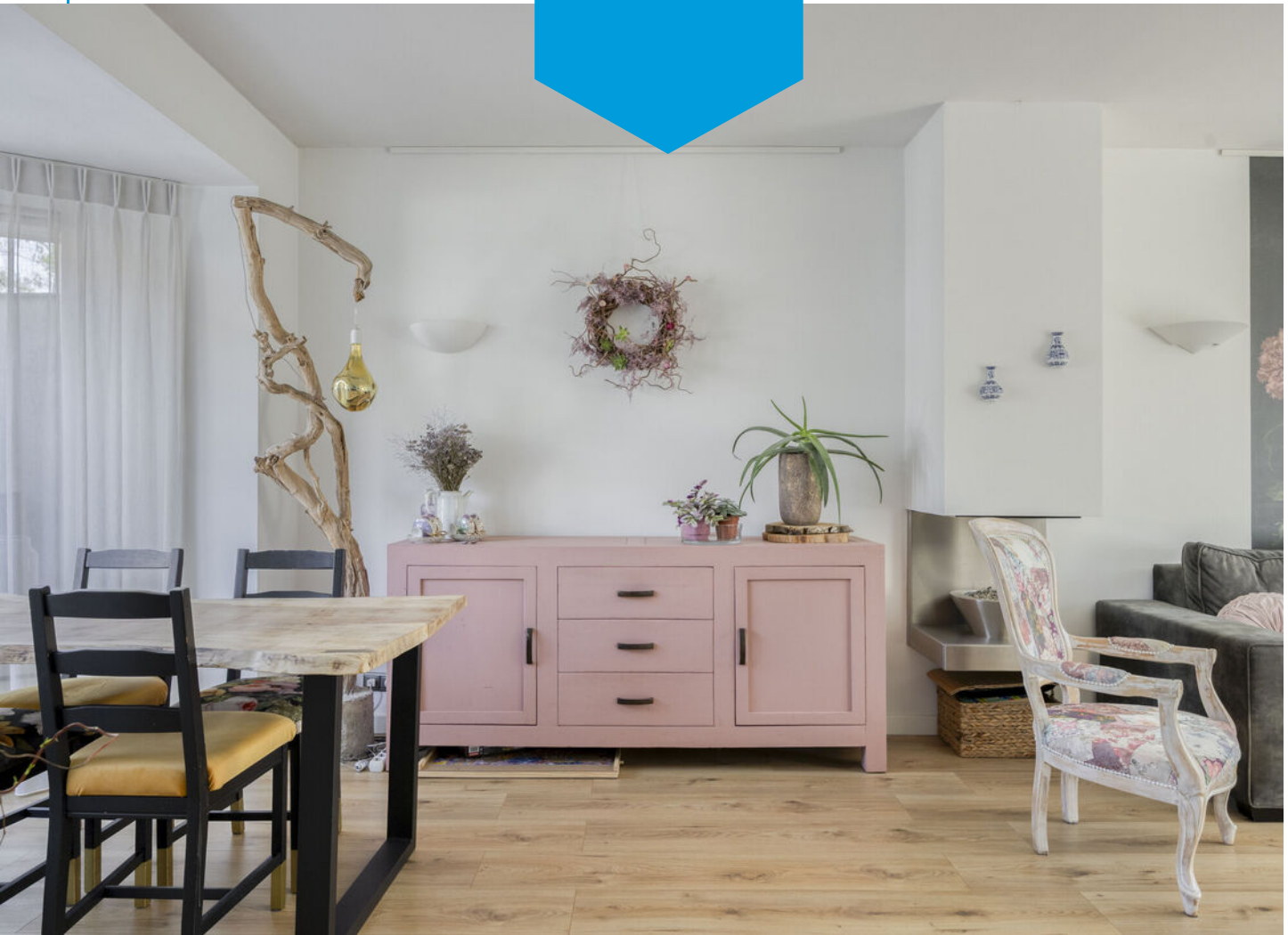
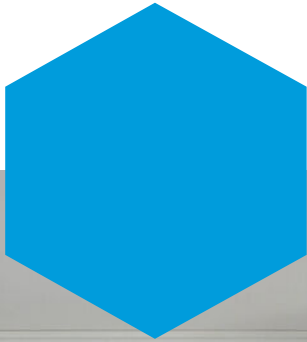
Voor ontspanning en recreatie zit je hier perfect: via het Halve Zolenpad fiets je zo richting het centrum van Waalwijk of de natuur in, zoals het buitengebied van de Baardwijkse Overlaat. Ook de Loonse en Drunense Duinen en de Efteling liggen op korte (fiets)afstand.

Daarnaast zijn steden als Tilburg en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar en liggen de A59 en N261 op slechts enkele autominuten.

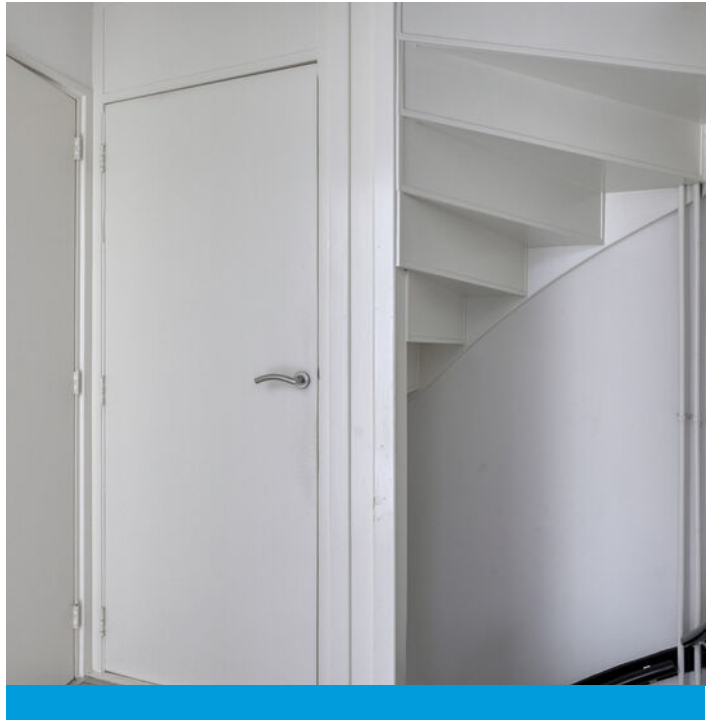
Kortom

Een verrassend ruime en goed ingedeelde woning op een fijne locatie, waar je comfortabel kunt wonen met alles binnen handbereik.

Kom kijken en ervaar zelf de ruimte, het licht en de fijne sfeer van deze woning. Je bent van harte welkom voor een bezichtiging.



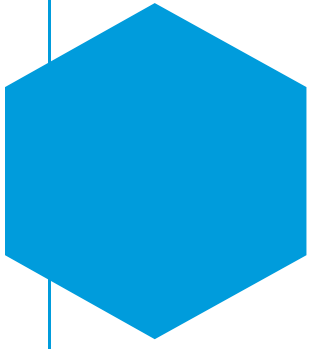






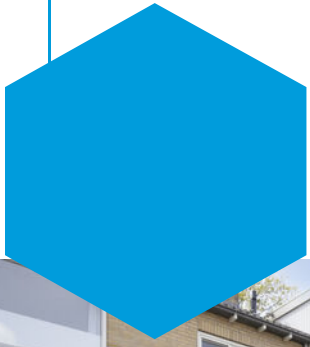










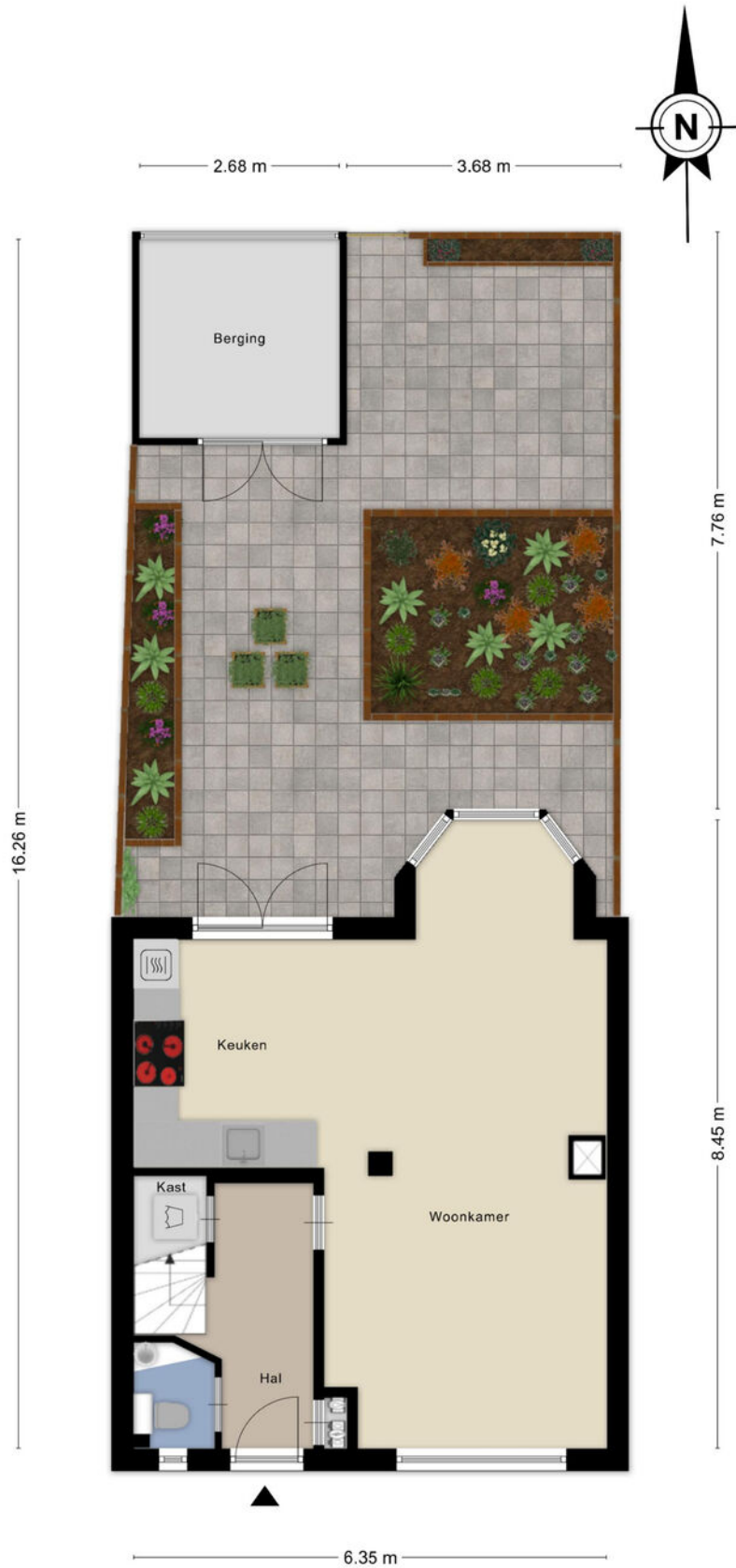






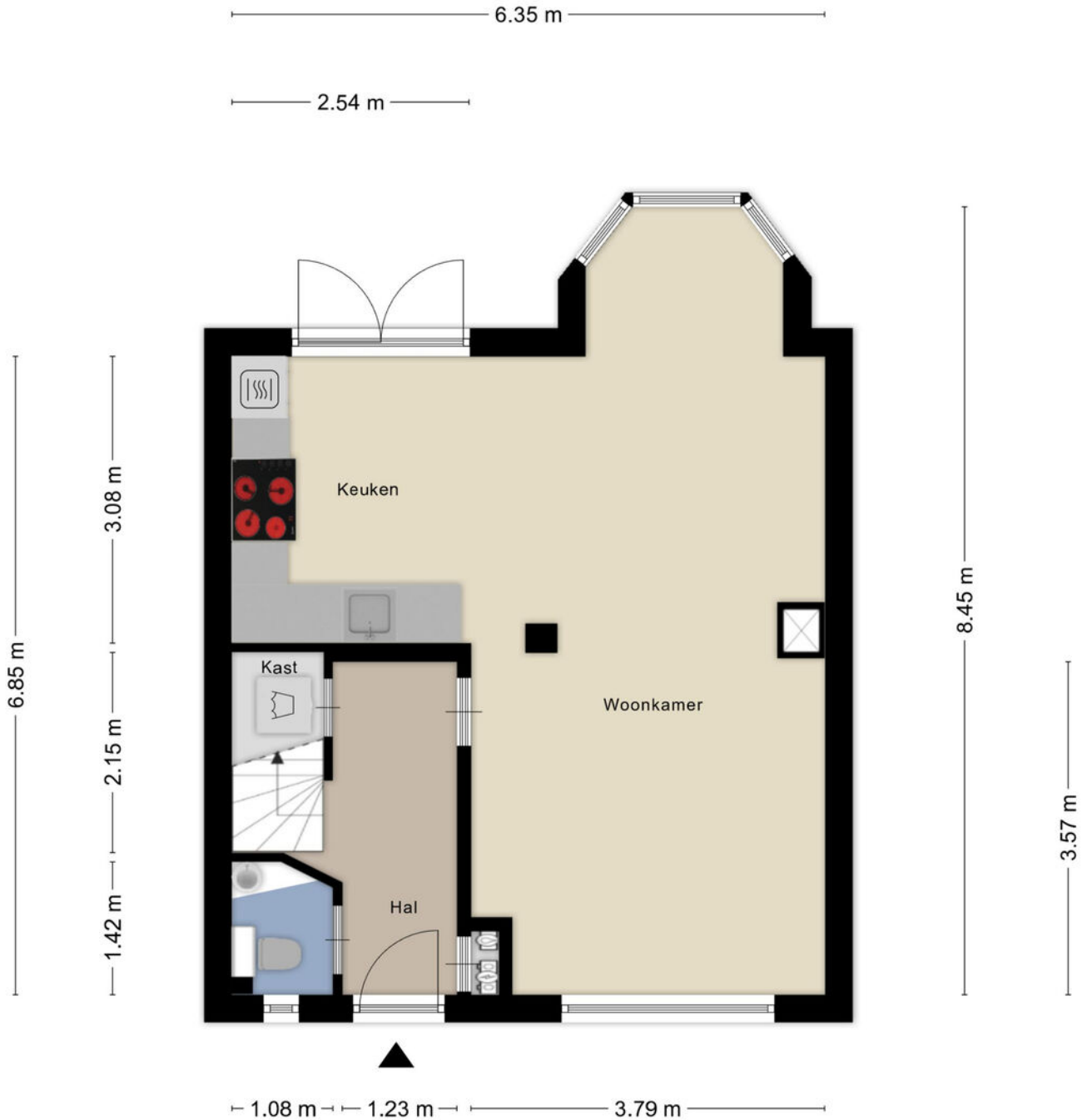


Plattegrond





Plattegrond



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



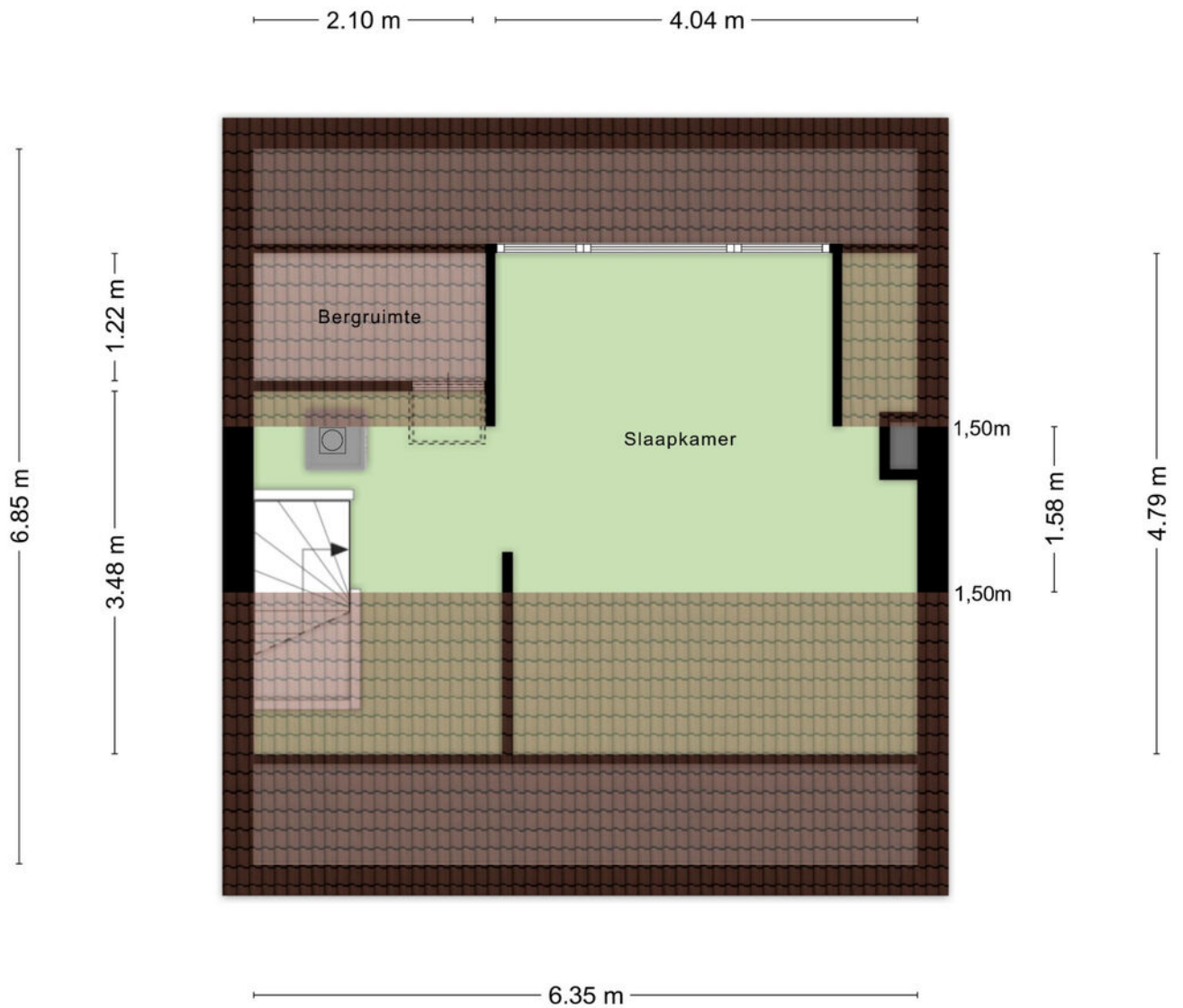
Plattegrond



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



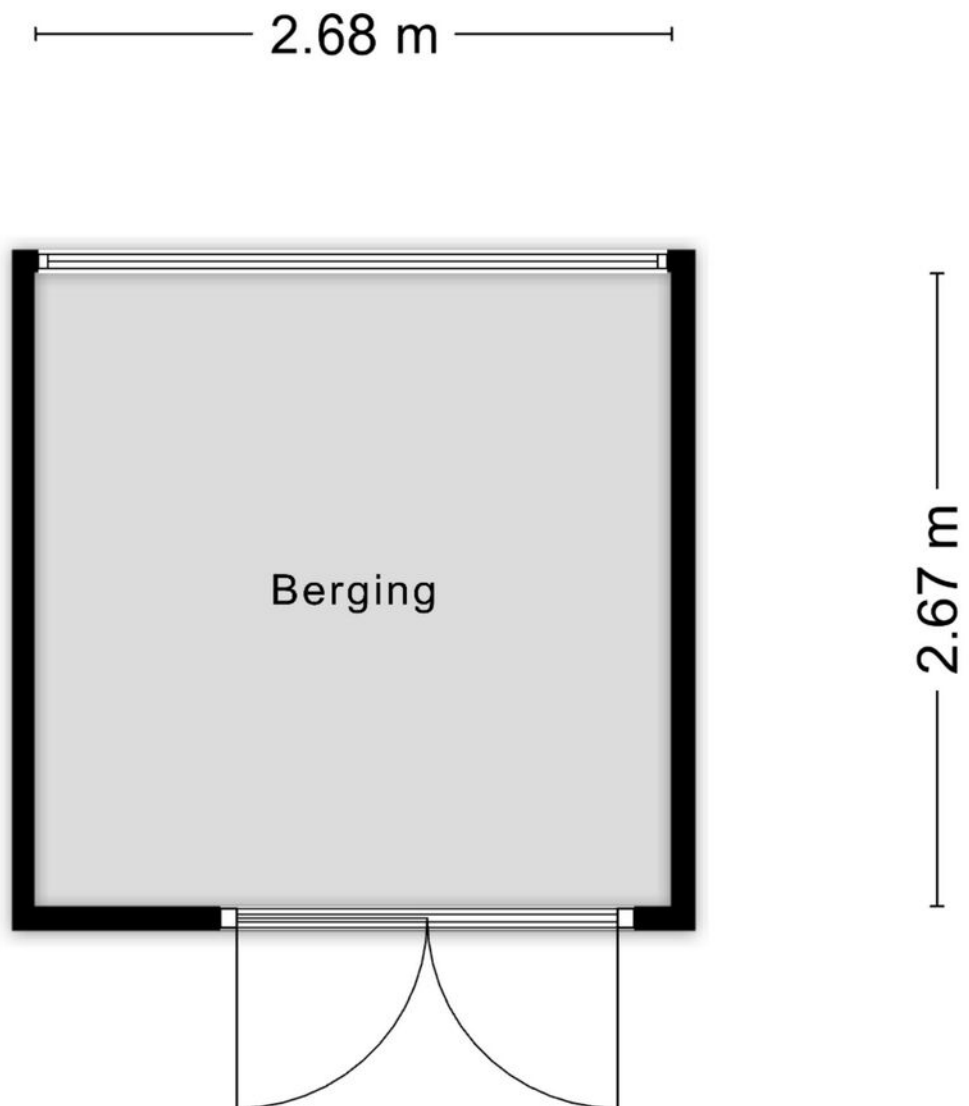
Plattegrond



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



Plattegrond



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

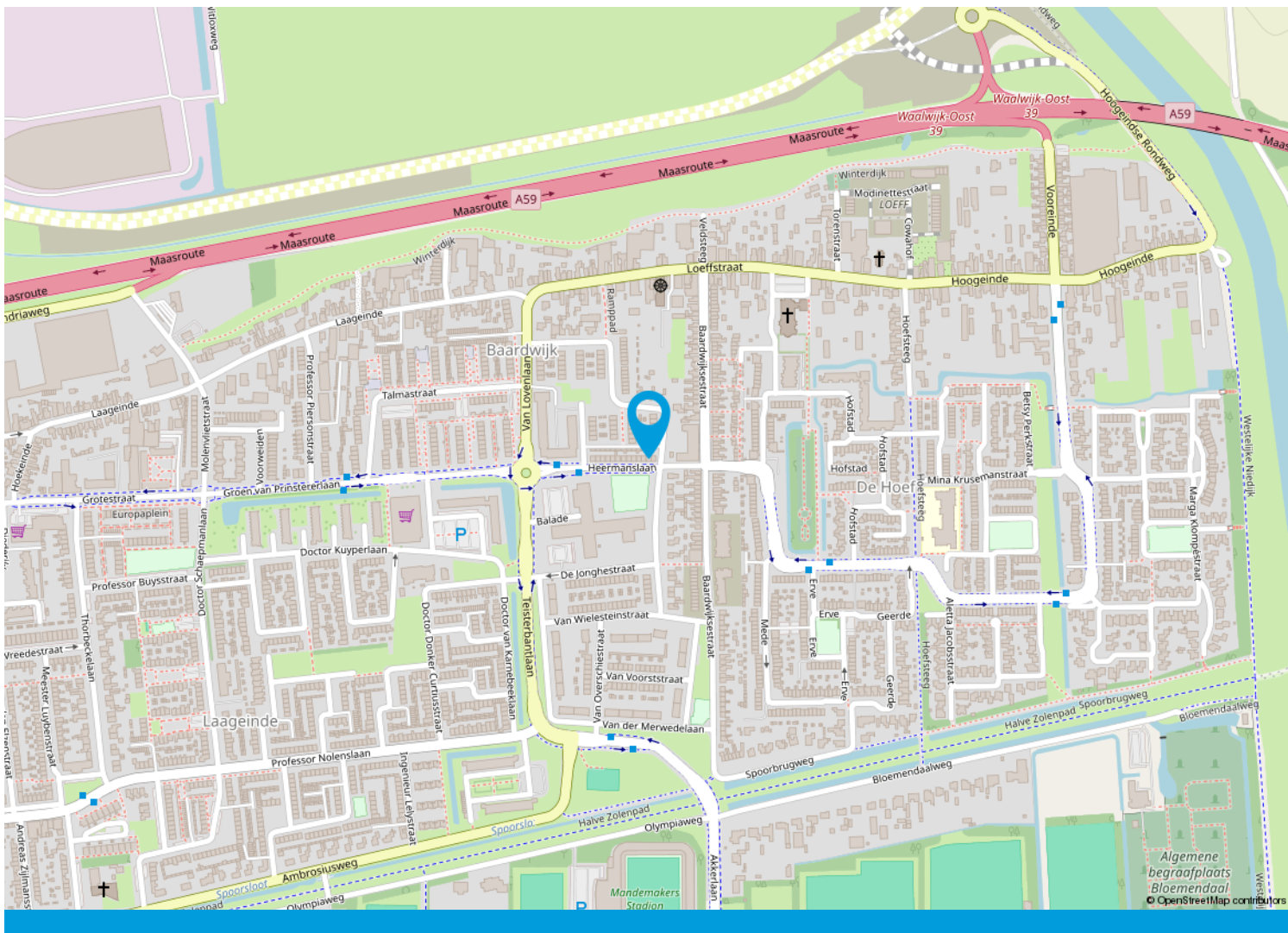
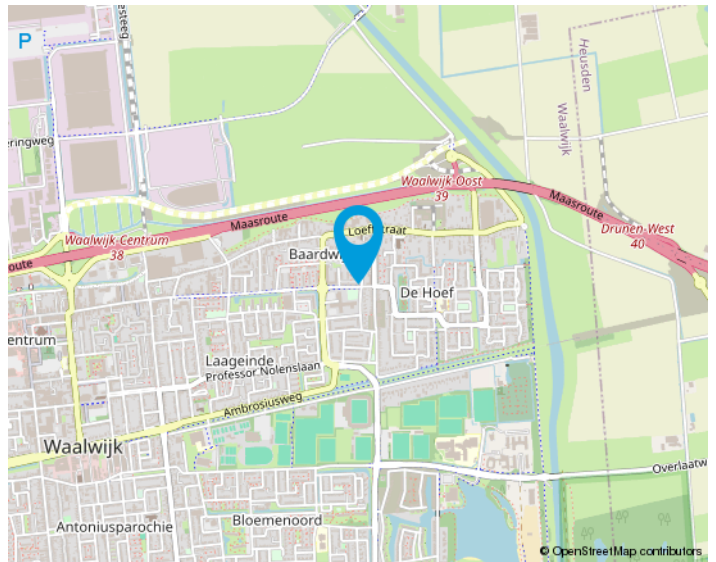
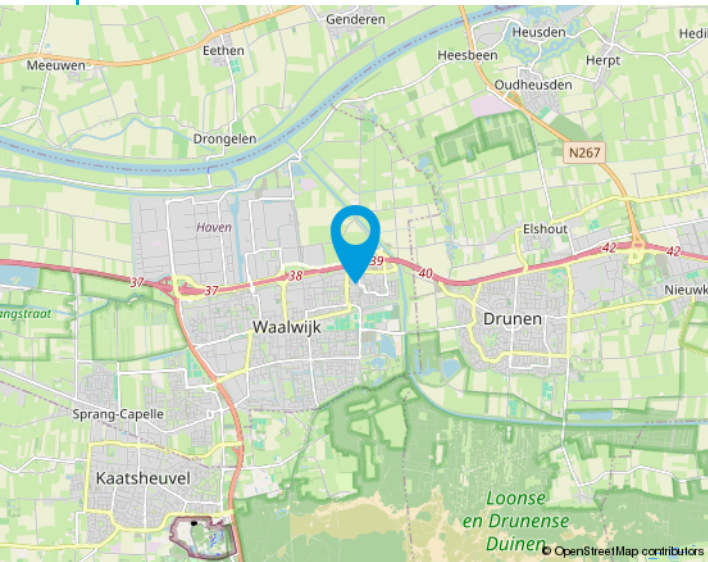


Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Waalwijk
—	Huisnummer	Sectie		F
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1195
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		
—	Bebouwing			
Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				

Locatie op de kaart



We helpen je graag met de huizenmarkt van vandaag.

Makelaars in Tilburg e.o.

Onze makelaars stellen zich graag aan u voor:

Anton van Heeswijk

Op 19 jarige leeftijd kwam Anton in Tilburg wonen. Na een heerlijke studententijd waarin hij naast zijn studies Bedrijfseconomie en Fiscaal Recht ook actief was bij Studenten Roeivereniging Vidar besloot hij dat zijn toekomst in de makelaardij moest liggen. Na 7 jaar in loondienst ervaring te hebben opgedaan begon hij in 2002 als zelfstandig ondernemer. Anton werkt graag voor professionele opdrachtgevers. Activiteiten waar hij veel plezier uithaalt zijn de advisering bij nieuwbouwprojecten en het helpen van vastgoedpartijen bij de aan- en verkoop van woningportefeuilles en complexen. Dat Anton niet altijd de makkelijkste weg in het leven kiest blijkt wel uit het feit dat hij een fanatiek supporter van Willem II is.

Nancy Jansen

Nancy is in Tilburg geboren en getogen. Na de verkoop van haar ouderlijke woning dacht ze direct dit wil ik ook: makelaar worden! Het was Anton van Heeswijk die haar 5 jaar later haar 1e baan als assistent makelaar aanbood. In 2003 werd Nancy gecertificeerd als NVM-makelaar/taxateur. Na ongeveer 20 jaar actief makelen in loondienst had Nancy de wens om meer te gaan ondernemen. Sinds 2021 is ze mede eigenaar van Van Heeswijk Jansen Makelaars geworden. Veel van Nancy's interesses komen samen in dit vak: communicatie (zowel online als offline), omgaan met mensen, de laatste trends en stijlen volgen op het gebied van wonen, inrichting, tuinen en fotografie. Ook vindt ze het leuk om uitgedaagd te worden betreffende juridische en bouwkundige vraagstukken. Nancy haalt dagelijks erg veel voldoening uit de begeleiding van mensen bij de verkoop en aankoop van huizen. Het vak van makelaar is en blijft haar droombaan!





Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS

Onze opdrachtgevers aan het woord

Wij zijn blij met onze mooie beoordelingen van onze opdrachtgevers. Onze beoordelingen zijn terug te vinden op onze website:

www.hj-makelaars.nl

Algemeen

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM en wij volgen continu verplichte opleidingen en interessante workshops om onze kennis up-to-date te houden. Wij beschikken over een groot eigen netwerk en toegang tot het netwerk van de NVM waardoor wij continu inzage hebben in de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor Van Heeswijk Jansen Makelaars is kwaliteit vanzelfsprekend en wij houden daarbij altijd de juiste dienstverlening in het oog. Omdat een huis kopen en verkopen niet iets is waar u dagelijks mee te maken krijgt, zullen wij u begeleiden bij het maken van deze grote beslissing. Wij zijn tevens aangesloten bij diverse instanties die garant staan voor onze kwaliteit en deskundigheid.

De NVM-Wonen makelaar / taxateur is de adviseur voor particuliere en professionele opdrachtgevers in alle facetten van de woningmarkt. Aansluiting bij de vakgroep Wonen staat open voor personen die als makelaar of taxateur werkzaam zijn op dit gebied en zijn ingeschreven in het register Wonen van de Stichting VastgoedCert of het NRVT.

In 2001 is de wettelijke beëdiging van taxateurs en makelaars afgeschaft. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs registreert alleen makelaars of taxateurs die voldoen aan de strenge eisen.

De Stichting VastgoedCert is een platform dat zorgt voor de certificatie en registratie van makelaars in onroerende zaken op basis van hun vakbekwaamheid.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) zorgt voor de validatie van woningtaxaties van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens richtlijnen is opgesteld. Geldverstreckers, intermediairs en consumenten krijgen zo objectieve, heldere en betrouwbare taxaties. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen kunnen zich aanmelden bij het NWWI.



Wonen in Tilburg,

**het bruisende
hart van Midden-
Brabant, waar
het heerlijk
wonen is!**

De stad kent een grote variëteit aan middelgrote en kleinere bedrijven in vele sectoren en telt ongeveer 225.000 inwoners.

Tilburg heeft drie stations: Tilburg CS, Station Tilburg Universiteit en Tilburg Reeshof. Ook heeft Tilburg een uitstekend netwerk van buslijnen en fietspaden.

De Ring van Tilburg is een ringweg bestaande uit delen van de autosnelwegen A58, A65 en de niet-autosnelwegen N260 en N261. De ring loopt in een grote cirkel om de stad Tilburg. Tilburg heeft daarnaast nog een tweetal ringwegen. De ring over de Ringbanen, en de korte stadsring, de zogenaamde Cityring.

Het stadscentrum biedt vele uitgaansmogelijkheden, waaronder stadsschouwburg, popcentrum 013 en gezellige kroegen. En niet te vergeten de jaarlijks terugkerende gezelligheid van Tilburg Trakteert met o.a. de Tilburgse Kermis, Festival Mundial, Ten Miles en Hap & Stap.

Ook blijven de gebiedsontwikkelingen rondom het centrum en de bruisende Piushaven & Spoorzone niet onopgemerkt! Tilburg is zeker een studentenstad te noemen; De Universiteit van Tilburg (UVT), Fontys Hogescholen en ROC Midden-Brabant is een greep uit het brede onderwijsaanbod in Tilburg.

Tilburg kent talloze sportverenigingen met als bekendste uiteraard voetbalclub Willem II. Naast voetbal zijn we ook goed vertegenwoordigd in o.a. hockey, tennis en padel. Ook hebben we meerdere sportscholen, zwembaden, een bowlingbaan en een ijsbaan in onze stad.





Van bezichtiging tot koop

Wij begrijpen als geen ander dat het bezichtigen van een woning een spannende gebeurtenis kan zijn. Dit geldt tevens voor de verkoper(s) van de woning. Wij horen na afloop graag wat je van de woning vindt zodat we dat terug kunnen koppelen.



Plan met onze binnendienst een afspraak in voor een bezichtiging.



Een van onze makelaars zal je rondleiden in de woning.



Wij horen graag daarna je reactie!



Wij horen graag als je enthousiast bent en je een bod wil uitbrengen op de woning. Het kan via het Move.nl account worden uitgebracht. Hierin kan je het bod vermelden, de datum van aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele overname van roerende zaken.

Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Willem de Rijkestraat 6
5046 LS Tilburg
013-4657111
info@hj-makelaars.nl
www.hj-makelaars.nl



Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS