



Remco Olden
Lommers Makelaars

Energielabel A+++

Verrassend ruime tweekapper

Fraai aangelegde, royale achtertuin

Garage + een diepe carport aanwezig

A.B. van Lieshoutlaan 32

5141 ML Waalwijk

Kenmerken

Woonoppervlakte

113 m²

Perceeloppervlakte

267 m²

Inhoud

408 m³

Externe bergruimte

41 m²

Bouwjaar

1994

Energieklasse

A+++

- Airconditioning
- 25 zonnepanelen
- Hybride warmtepomp
- Vloerverwarming





Royaal en modern

Sommige woningen hebben nét dat beetje extra. A.B. van Lieshoutlaan 32 is er zo één. Een heerlijk ruime woning met een royale benedenverdieping, een moderne luxe keuken (2023) en een uitzonderlijk fijne achtertuin waar ontspanning centraal staat.

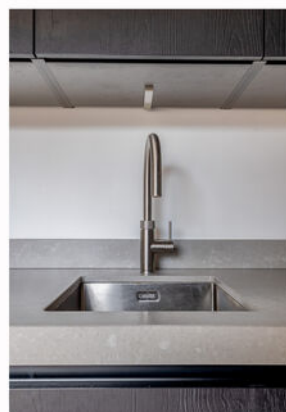
Tel daar energielabel A+++, een hybride warmtepomp, 25 zonnepanelen, vloerverwarming, airconditioning, een garage, elektrische EV-lader én een extra diepe carport bij op en je hebt een huis dat helemaal klaar is voor comfortabel wonen.

En misschien wel het fijnste? Je hoeft hier eigenlijk alleen nog maar je spullen neer te zetten.

Zodra je binnenstapt, valt op hoeveel leefruimte deze woning biedt. Met een woonoppervlakte van circa 137 m² (Let op: het tuinhuis is opgeteld bij het totale woonoppervlak) en een perceel van 267 m² is er volop ruimte voor het hele gezin.

De heerlijke benedenverdieping vormt het hart van het huis. Hier komen wonen, koken en samenzijn op een prettige manier bij elkaar. Dankzij de ruime opzet voelt de leefruimte licht en comfortabel aan en is er meer dan genoeg plek voor zowel een grote eettafel als een gezellige zithoek.

De moderne keuken sluit daar perfect op aan. Deze is luxe uitgevoerd en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en natuurlijk een Quooker. Een keuken waarin uitgebreid koken net zo vanzelfsprekend voelt als snel een kop koffie pakken voordat de dag begint.





Super duurzaam

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier uitstekend. De woning beschikt over vloerverwarming, 25 zonnepanelen en een hybride warmtepomp en heeft een bijzonder gunstig energielabel A+++.

Daarnaast zorgt de aanwezige airconditioning ook tijdens warme zomerdagen voor een aangenaam binnenklimaat.

Op de tweede verdieping zorgt de dakkapel voor extra ruimte en licht, waardoor ook deze verdieping praktisch en volwaardig te gebruiken is.







Buiten de woning

De echte verrassing wacht buiten. De fraai aangelegde en royale achtertuin biedt volop privacy en is een heerlijke plek voor lange zomeravonden, etentjes met vrienden of gewoon een rustig moment voor jezelf.

Onder de luxe overkapping is het bovendien het hele jaar door genieten. Hier beschik je over een eigen sauna. Even ontspannen na een drukke werkdag? Daar hoef je voortaan de deur niet meer voor uit. In de tuin vindt je immers ook nog een jacuzzi.

De combinatie van de grote tuin, de overkapping en de wellness voorzieningen maakt de buitenruimte zonder twijfel tot één van de absolute blikvangers van deze woning.

Ook praktisch heeft deze woning veel te bieden. Er is een garage met elektrisch bedienbare deur en daarnaast een extra diepe carport. Deze carport is gezamenlijk met de burens vergund en gerealiseerd en biedt extra mogelijkheden voor het parkeren en stallen van auto's, fietsen en andere spullen.

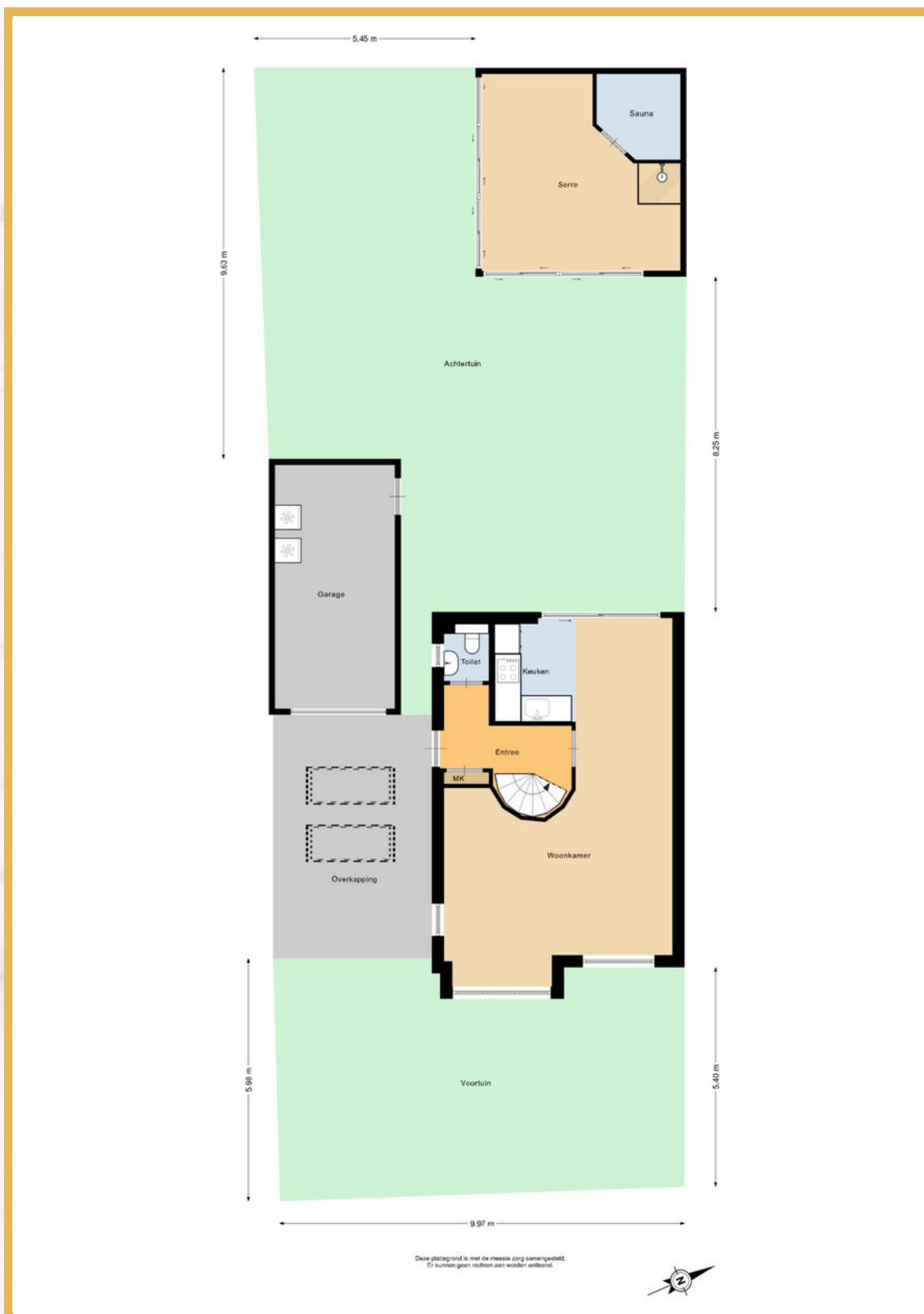
De woning ligt in de wijk Besoijen in Waalwijk. Een fijne locatie voor wie graag rustig woont, maar dagelijkse voorzieningen wel binnen handbereik wil hebben.

In de omgeving vind je onder meer kinderopvang en verschillende scholen. Ook supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar. Kindcentrum Besoyen ligt op circa 0,9 kilometer en Basisschool Besoyen op circa 1,1 kilometer van de A.B. van Lieshoutlaan. Ook zijn er in de omgeving onder meer een huisarts, ziekenhuis en horecagelegenheden te vinden.



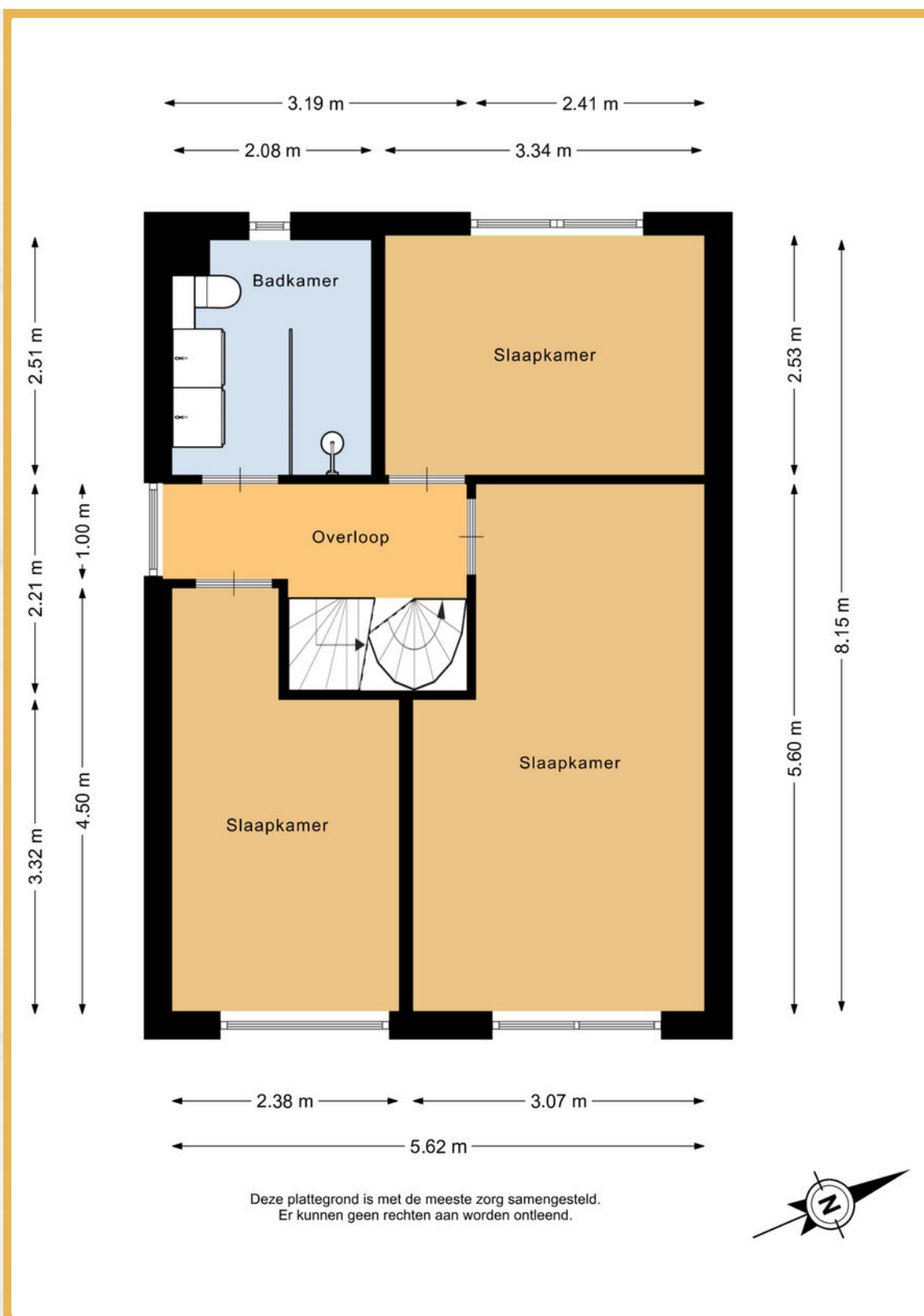


Plattegrond



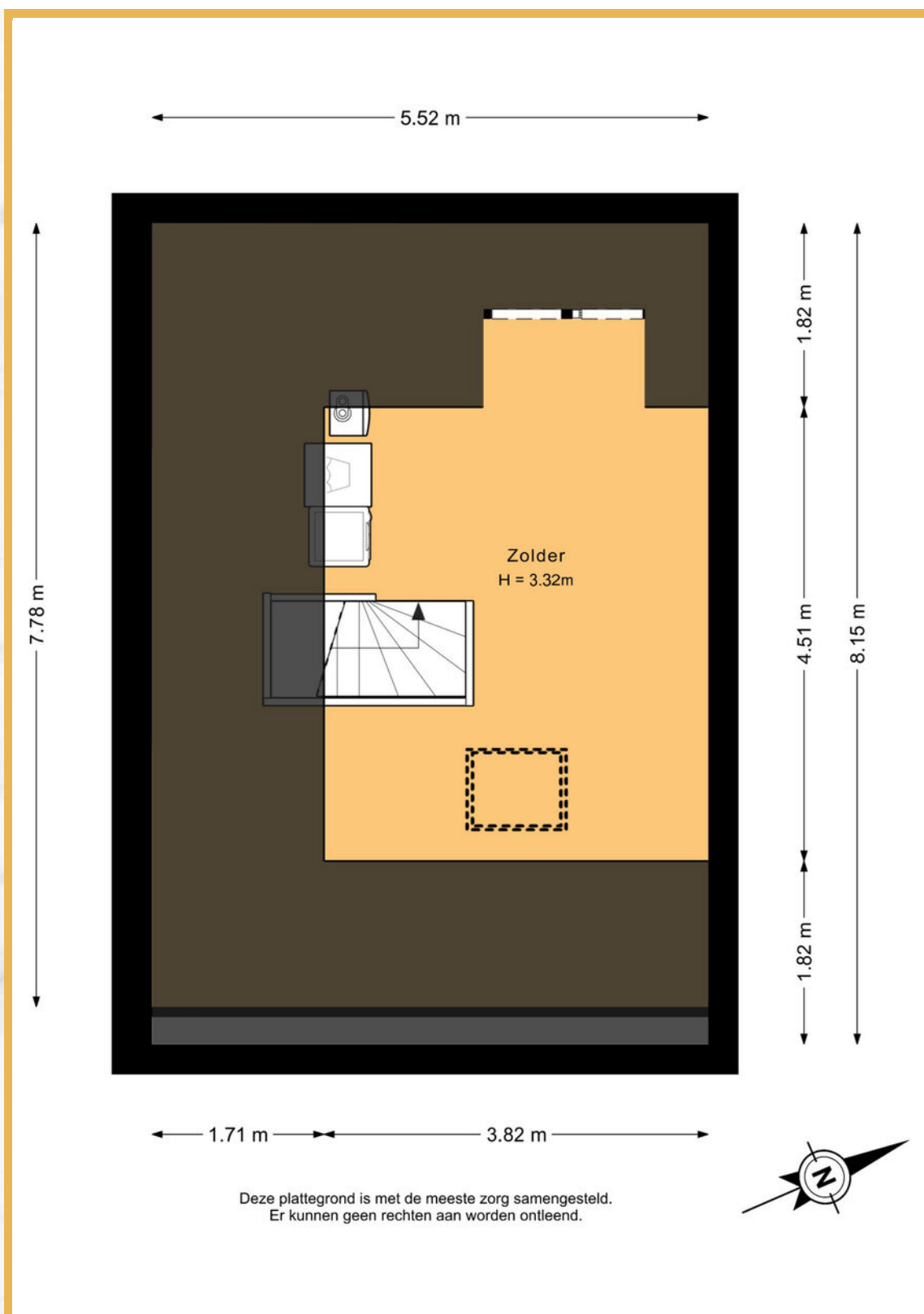


Plattegrond





Plattegrond





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: A.B. v Lieshout 32



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Waalwijk	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel	2851	
— Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 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.			

Over ons

Uw makelaar in Waalwijk, Tilburg e.o.

Mogen wij ons even voorstellen? Wij zijn een actief, vernieuwend en persoonlijk makelaarskantoor met twee vestigingen. Je vindt ons in zowel Waalwijk als Tilburg. Met een solide en servicegericht team hebben wij al honderden woningen verkocht.

Je huis verkopen doe je niet iedere dag. Dat is best spannend. Het gaat tenslotte om een heleboel geld. Om te voorkomen dat je iets over het hoofd ziet, of niet alles uit de onderhandeling haalt is het raadzaam om je uitvoerig en professioneel te laten adviseren.

Goed nieuws: Remco Olden Lommers Makelaars blinkt uit in het verkopen -en aankopen- van woningen. Ons kantoor maakt deel uit van de Lommers Makelaarsorganisatie. Wij maken optimaal gebruik van dit netwerk en de onderscheidende verkooptools om jouw woning te verkopen. Op www.ouden.nl laten wij graag zien wat wij bedoelen met: 'De makelaar die méér in huis heeft'.



Ben je nog niet zover dat er een bord in de tuin moet komen en wil je eerst weten wat jouw huis waard is binnen de huidige woningmarkt? Vraag dan een kosteloze en vrijblijvende waardebepaling van jouw woning aan.

Besluit je vervolgens om te verkopen en is er een nieuwe droomwoning in zicht, dan heb je een financiering nodig. Ook hier kunnen we je bij helpen. Remco Olden Lommers Makelaars heeft een samenwerkingsverband met de Hypotheekshop.



Ons team



Remco Olden

NVM Makelaar en taxateur

remco@olden.nl



Mike van Vliet

NVM Makelaar

mike@lommersmakelaars.nl



Daniela Fadda

Office manager

daniela@lommersmakelaars.nl



Demi van Delft

NVM Assistent makelaar

demi@lommersmakelaars.nl



Lisa van der Sanden

Coördinator verkoopondersteuning

lisa@lommersmakelaars.nl



Katja Klarenbeek

Verkoopstyliste

katja@lommersmakelaars.nl



0416-675252

olden.nl



Kantoorhond Duuc

Bewegingscoach



Nadere informatie

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en derden. Hoewel wij zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie 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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bij woningen van 10 jaar of ouder, zullen wij een zogeheten ouderdomsclausule opnemen in de koopakte. Hierin wordt u als koper gewezen op het feit dat de woning niet in nieuwbouwstaat verkeert en dat ook bijvoorbeeld isolatie-eisen voldoen aan het bouwbesluit wat geldig was is de periode dat de woning gebouwd is.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

Voor opmerkingen en/of vragen zijn wij bereikbaar op telefoonnummer: 0416-675252 of per mail via waalwijk@lommersmakelaars.nl.

Ons kantoor in Tilburg is bereikbaar op telefoonnummer 013 583 22 67 of per mail via tilburg@lommersmakelaars.nl.

Met vriendelijke groet,

Remco Olden Lommers Makelaars



Remco Olden

Lommers Makelaars

Hertog Janstraat 1 e
5141 KJ Waalwijk
0416 675 252
waalwijk@lommersmakelaars.nl
www.lommersmakelaars.nl

Hart van Brabantlaan 14
5038 JL Tilburg
013 583 22 67
tilburg@lommersmakelaars.nl
www.lommersmakelaars.nl

olden.nl

