



FIJN WONEN,  
VOOR NU EN IN  
DE TOEKOMST



**Industrieweg 3**  
Heesbeen





Welkom bij

## Industrieweg 3

WORK HARD, PLAY HARD:  
BEDRIJFSWONING MET ZWEMBAD EN GUESTHOUSE!

Droom je van een eigen bedrijf aan huis, met een vrijstaande woning, een zonnige tuin met zwembad en volop ruimte om je heen? Aan de Industrieweg 3 in Heesbeen staat deze royale bedrijfswoning uit 1975 op een perceel van maar liefst 1.280 m<sup>2</sup>. Met circa 192 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vijf slaapkamers, twee badkamers, een kelder en een guesthouse met eigen entree is dit een plek waar wonen en ondernemen moeiteloos samengaan. En dat op steenworp afstand van de vestingstad Heusden.

### Soort woning

Vrijstaande bedrijfswoning

### Bouwjaar

1975

### Woonoppervlakte

192 m<sup>2</sup>

### Inhoud

947 m<sup>3</sup>

### Perceeloppervlakte

1280 m<sup>2</sup>

### CV-ketel

Excellent 2004

### Oplevering

In overleg

### Energie label

F



## Omschrijving deel 1/2



### ALLES OP EIGEN TERREIN

Je woont hier buiten de bebouwde kom, aan de rand van het bedrijventerrein. Het gaat om een bedrijfswoning, dus wonen en werken gaan hier hand in hand: je woont op dezelfde plek waar je je bedrijf runt. Of je nu een aannemer, hovenier, installateur, webwinkel of ambachtsman bent, hier heb je je werk letterlijk naast de deur. Achter het hek ligt een ruime, bestrate oprit met parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen, afgesloten terrein. De woning zelf ligt verscholen achter hoge hagen en volwassen bomen, waardoor je, eenmaal binnen het hek, heerlijk privé woont. Rondom de woning vind je een aangebouwde stenen garage, een royale schuur en meerdere bergingen. Volop ruimte dus voor materiaal, voorraad, gereedschap of je hobby's.

### Begane grond

Via de voordeur stap je binnen in de entree met trapopgang naar de verdieping, de trap naar de kelder en een toiletruimte met fonteintje. Vanuit de entree loop je zo de woonkamer in. Groene accentwanden, een grote grijze tegelvloer en sfeervolle radiatoren geven de ruime woonkamer een warme, bourgondische uitstraling. Dankzij de ramen aan meerdere zijden is er een fijne lichtinval.

De woonkamer loopt in een L-vorm door naar de open keuken. De keuken heeft houten fronten in notenlook, een zwart werkblad en een gezellige bar waar je met een kop koffie of een drankje aanschuift tijdens het koken. Blikvanger is het RVS-gasfornuis met oven en een ruime afzuigkap. Verder is de keuken voorzien van een inbouw koffiemachine, een combimagnetron en een spoelbak met profi-kraan.

Aansluitend ligt de eetkamer. Met de diepe aubergine wanden, hanglampen en een gezellige bank is dit een sfeervolle plek om lang na te tafelen. Via de openslaande deuren stap je zo het naar de achtertuin.

Vanuit de kelder (circa 3,6 x 3,5 m) heb je extra opslagruimte voor bijvoorbeeld voorraad of wijn.

### Guesthouse

Een bijzonder pluspunt is het guesthouse dat aan de woning grenst. Dit deel heeft een eigen entree met hal, een ruime slaapkamer en een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel met verlichte spiegel en toilet. De warme houtlook tegels maken de badkamer extra sfeervol. Via de bijkeuken met spoelbak bereik je de garage en de achtertuin. Ideaal voor inwoning of mantelzorg, bijvoorbeeld voor (schoon)ouders of een inwonend kind, voor logés of als gelijkvloerse slaap- en badkamer voor later. Ook als kantoor, salon of studio aan huis, met een eigen ingang voor klanten, is dit een prima plek.

### Eerste verdieping

Via de open trap kom je op de ruime overloop met dakraam. Op deze verdieping liggen vier slaapkamers. De twee slaapkamers aan de achterzijde hebben beide een schuifpui naar het balkon over de volle breedte, met uitzicht over de tuin en het zwembad. De ene slaapkamer aan de voorzijde is nu in gebruik als kantoor, de andere als inloopkast.

De badkamer is een echte wellnessplek, met een vrijstaand bad op pootjes, een inloopdouche met regendouche, een wastafel op een robuuste houten werkbank en een toilet. De donkere tegels en het dakraam geven een stoere, rustige sfeer. Aansluitend vind je zelfs je eigen sauna: thuis heerlijk ontspannen na een lange werkdag.

Via een luik op de overloop bereik je de vliering, met maar liefst drie ruimtes.

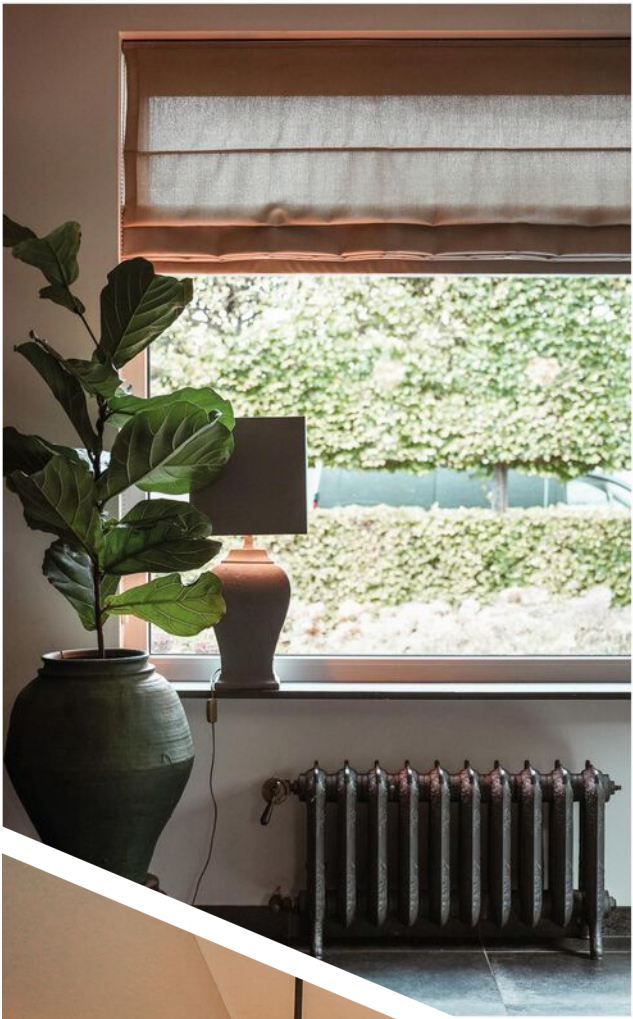
Boven het guesthouse ligt bovendien een ruime zolder van circa 7 bij 7 meter, bereikbaar via een vlizotrap in de garage. Kortom, aan bergruimte geen gebrek!



















Ruime kelder







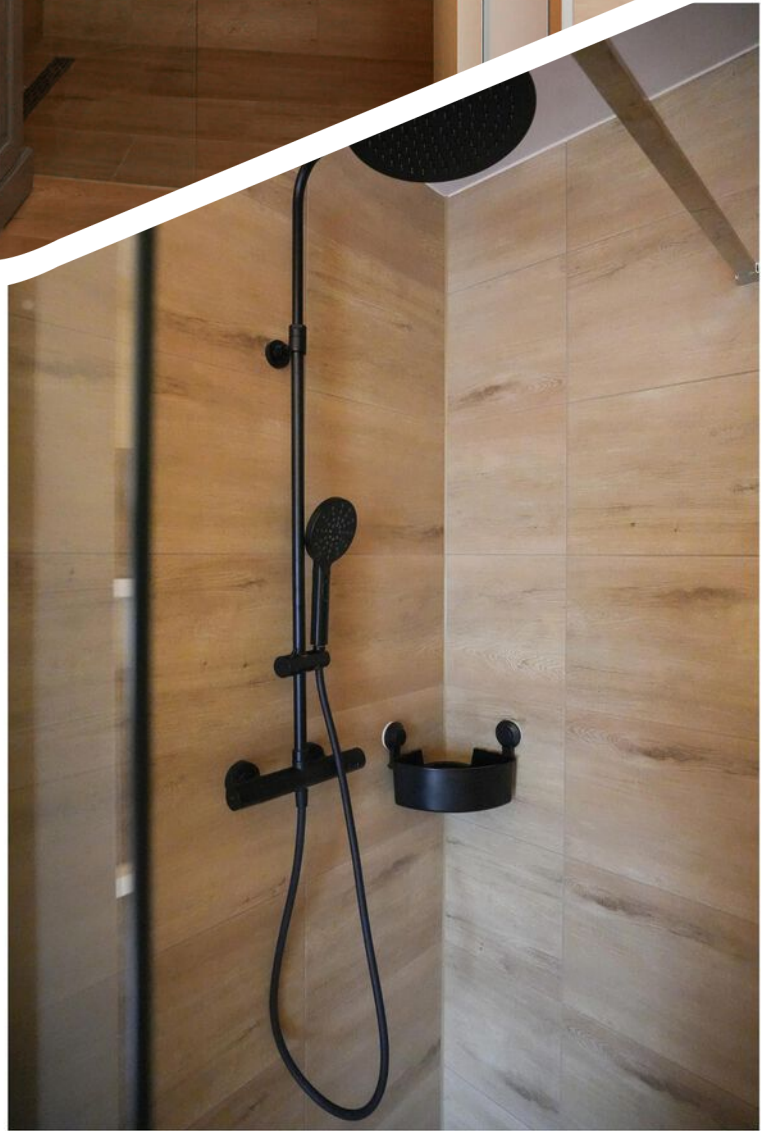
















## Omschrijving deel 2/2

### NOG EVEN DE PUNTJES OP DE 1

De woning heeft dakisolatie, grotendeels dubbel glas, grotendeels kunststof kozijnen, gedeeltelijk vloerverwarming en een cv-ketel uit 2004. Het energielabel is F. Hier ligt dus nog een mooie kans om de woning verder te verduurzamen en naar je eigen wensen klaar te maken voor de toekomst.

### Buitenom

En dan de achtertuin; die mag absoluut gezien worden! De tuin van circa 550 m<sup>2</sup> ligt op het zuiden. Direct achter de woning ligt een groot terras van klinkers, met in het midden het zwembad van circa 10 x 5,5 meter en 1,6 meter diep, goed voor zo'n 90.000 liter water. Op zomerdagen haal je hier het vakantiegevoel gewoon in je eigen tuin. Verderop gaat de tuin over in een groot grasveld met een houten vlonder onder de bomen. Dé plek voor een lange tafel met familie en vrienden, in de schaduw van de boom of onder de treurwilg. Rondom zorgen hoge hagen en bomen voor volop groen en privacy.

Aan de zijkant van de woning staat de royale schuur (circa 10 x 3,3 m) welke plenty mogelijkheden geeft. De aangebouwde stenen garage (circa 4,4 x 4,0 m) heeft een roldeur, water, elektra en een vliering. Daarnaast staan er nog diverse bergingen op het perceel.

### Omgeving

Heesbeen is een rustig dorp in de gemeente Heusden, vlak bij de historische vestingstad Heusden met haar karakteristieke straatjes, gezellige terrassen en de haven. Rondom het dorp vind je water, polders en uiterwaarden, perfect voor een wandeling of een rondje op de fiets. Voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen ben je zo in Heusden, Drunen of Waalwijk. Via de A59 rijd je snel richting 's-Hertogenbosch en Waalwijk, en ook de A2 en A27 zijn goed bereikbaar. Een ideale uitvalsbasis voor ondernemers.

### IS DIT JOUW NIEUWE THUISBASIS?

Een vrijstaande bedrijfswoning met vijf slaapkamers, een guesthouse, een sauna, een zwembad in een zonnige tuin en een perceel van 1.280 m<sup>2</sup> met ruimte om verder te bouwen. Hier woon je met het gevoel van vakantie en werk je op loopafstand van je eigen voordeur. Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten je deze bijzondere plek in Heesbeen graag in het echt ervaren!





















Plattegrond

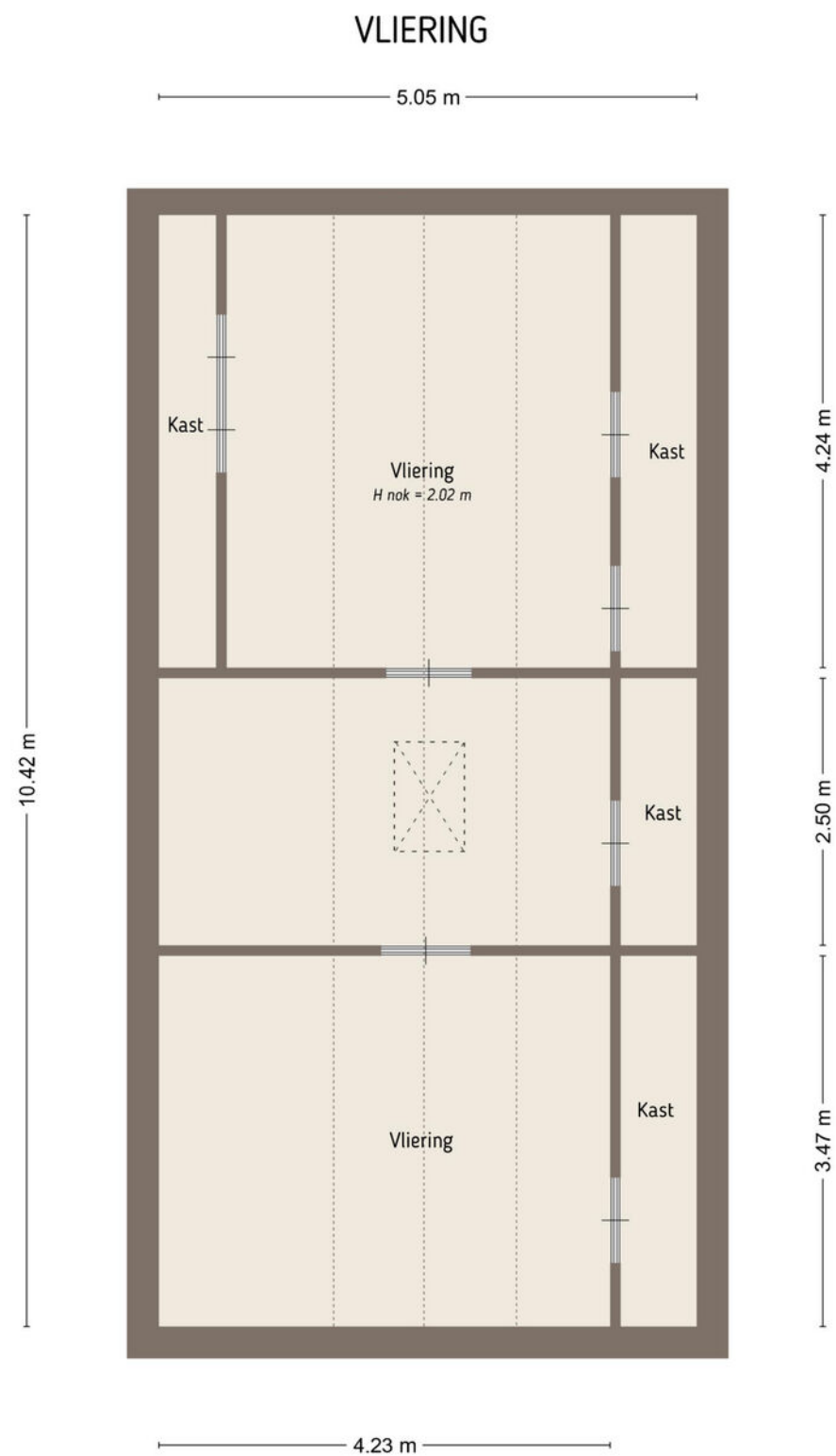


Plattegrond



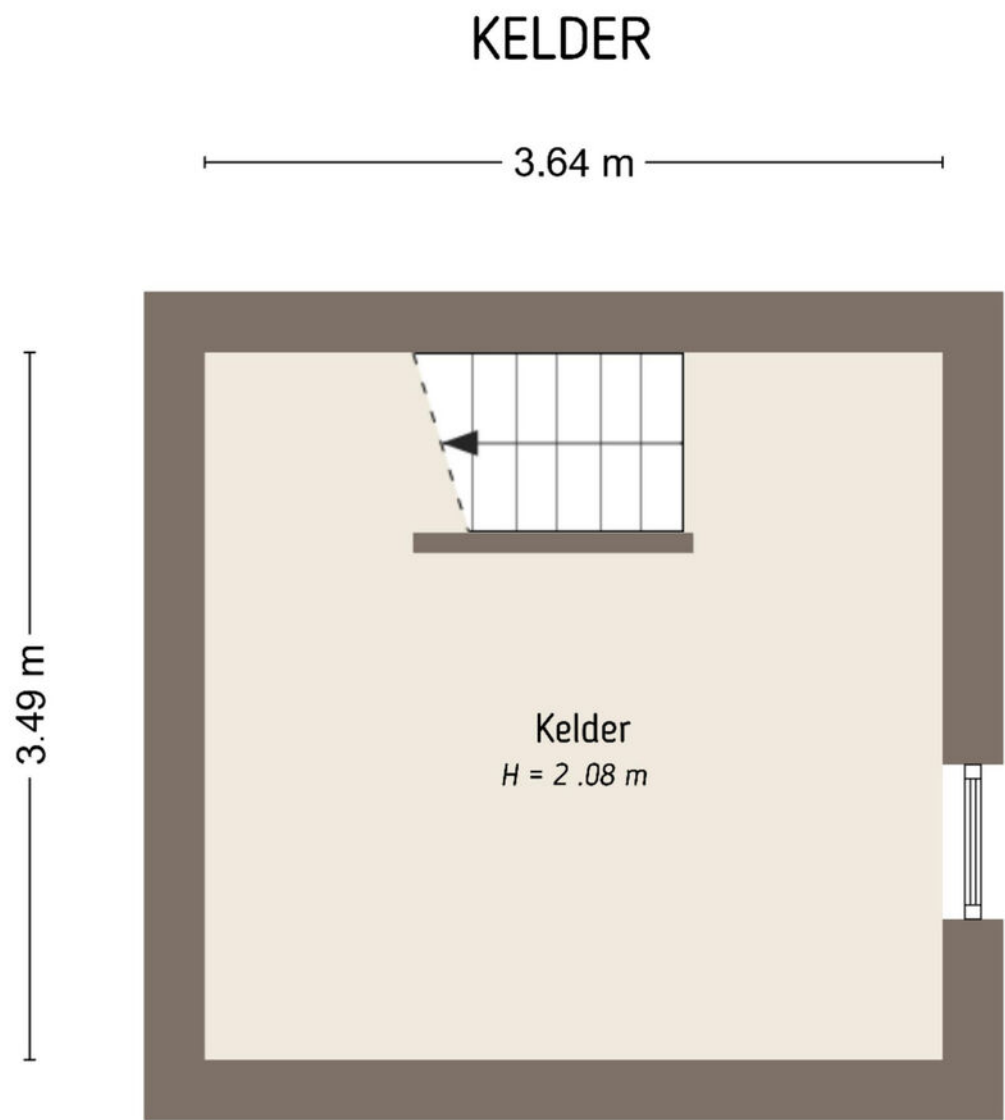


Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

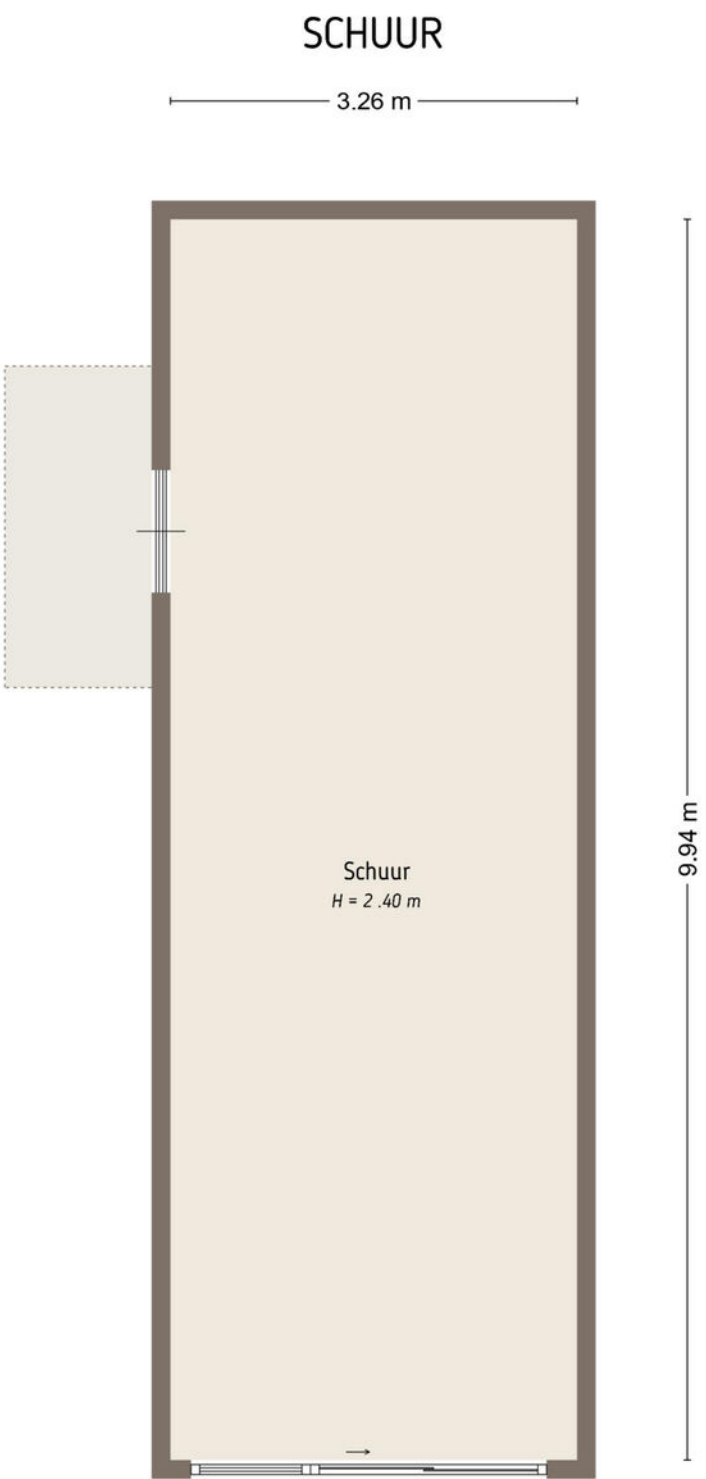
Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

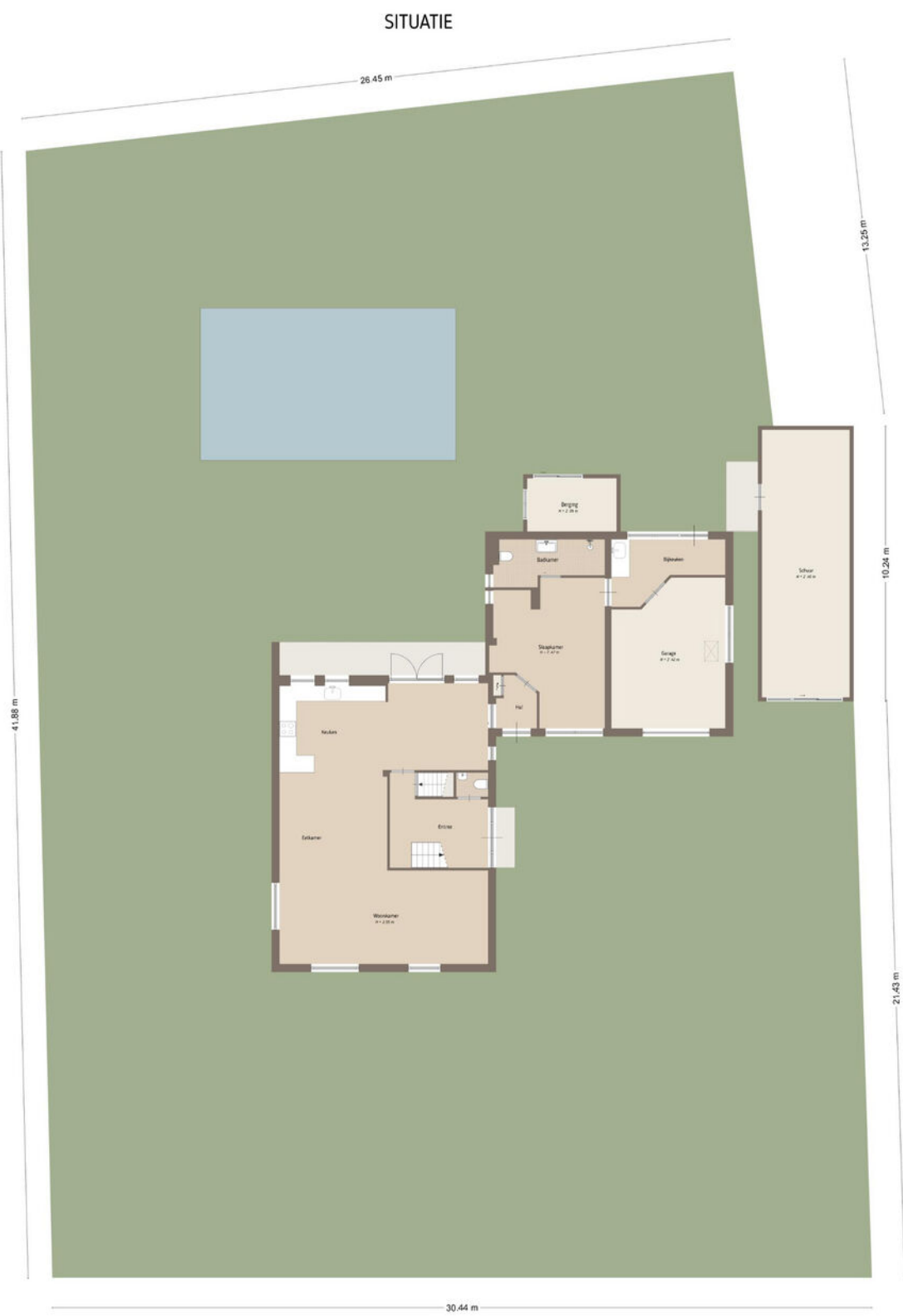


Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

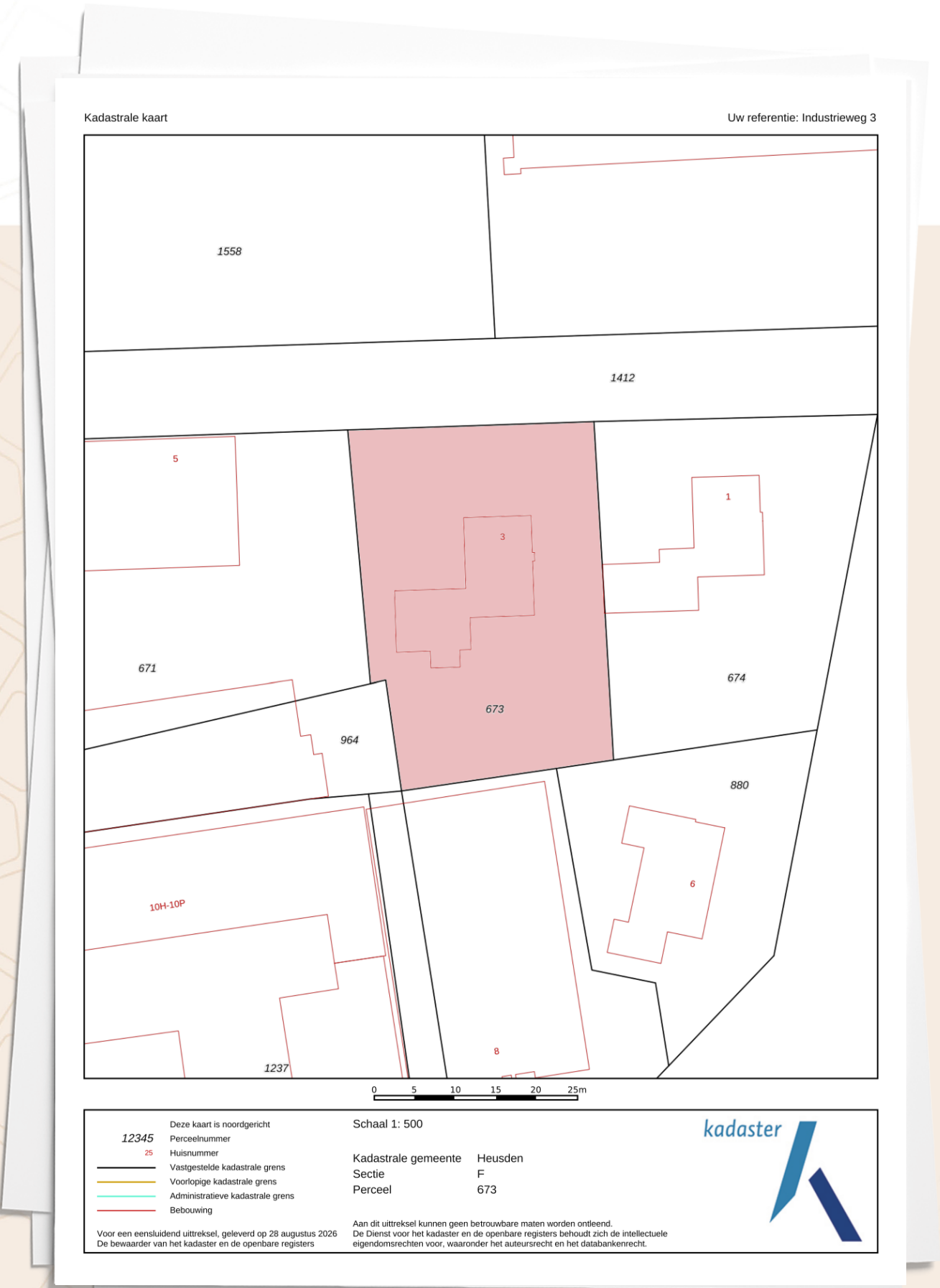
Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | 🏠             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | 🏠             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | 🏠             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | 🏠            |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| -                                        |               |          | 🏠            |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | 🏠             |          |              |
| - Tegels                                 | 🏠             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | 🏠             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | 🏠             |          |              |
| - afzuigkap                              | 🏠             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | 🏠             |          |              |
| - koelkast                               | 🏠             |          |              |
| - vaatwasser                             | 🏠             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      | 🏠             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                  |               |          |              |
| Sauna met toebehoren                     | 🏠             |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | 🏠             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | 🏠             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | 🏠             |          |              |
| - fontein                                | 🏠             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | 🏠             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                 | 🏠             |          |              |
| - wastafel                               | 🏠             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | 🏠             |          |              |





# Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toilet                                                    | 🏠             |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                  | 🏠             |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | 🏠             |          |              |
| Alarminstallatie                                            | 🏠             |          |              |
| Rookmelders                                                 | 🏠             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | 🏠             |          |              |
| Rolluiken                                                   | 🏠             |          |              |
| Zonwering buiten                                            | 🏠             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | 🏠             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | 🏠             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | 🏠             |          |              |
| Beplanting                                                  | 🏠             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | 🏠             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                  | 🏠             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                      | 🏠             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                         | 🏠             |          |              |
| Tuin - Overig                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                      |               |          |              |
| - (sier)hek                                                 | 🏠             |          |              |
| - Zwembad incl. warmtepomp                                  | 🏠             |          |              |
|                                                             |               |          |              |

## Belangrijke

# Informatie

### Aansprakelijkheid

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

### Onderzoeksplicht koper

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van een woning meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht moet nemen. Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten ten einde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventuele gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In dat geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

### Koopakte

Als er door partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleverdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ViaJoop makelaardij een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

### Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld.

### Kosten koper

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop van een woning: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

### Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris van 10% van de koopsom.

In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

### Ontbindende voorwaarde

De termijn die wordt opgenomen voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld financiering) is 6 weken na het sluiten van de schriftelijke overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken.

### Oplevering/roerende zaken

De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenkomst bevindt inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij transport.



## Bijzonderheden

### Ouderdomsclausule

Het betreft een oudere woning (ouder dan 25 jaar), dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

### Bestemming Bedrijven

In de bestemmingsomschrijving is specifiek aangegeven wat in de bestemming Bedrijven is toegestaan. In het bestemmingsplan worden de regels en de eventuele afwijkingen op de regels duidelijk aangegeven. Vraag ViaJoop naar de informatie betreffende de bestemming en de specifieke gebruiksmogelijkheden of raadpleeg ruimtelijkeplannen.nl



### Ontmoet ons team

Door ons kleine en betrokken team staat er altijd iemand voor je klaar die jouw situatie kent.



**Joop van Wijk**  
Eigenaar, Makelaar-Taxateur

☎ 06 52 88 93 28  
✉ joop@viajoop.nl



**Robert de Fijter**  
Makelaar

☎ 06 10 09 71 79  
✉ robert@viajoop.nl



**Leon van Wijk**  
Binnendienst Medewerker

☎ 06 83 23 58 80  
✉ leon@viajoop.nl

### Persoonlijk contact en vakkundig team

Het persoonlijke contact is erg prettig, een vakkundig team een grote expertise! Zij hebben oog voor detail. Open en eerlijke feedback wat het voor de verkoper prettig maakt en hopelijk ook de koper een goed gevoel geeft. Wij hebben al verschillende keren zaken gedaan met Via Joop en ik kan ze zeker aanbevelen!

Mevr. van Riel

10

### Zeer deskundige makelaar

Inleving en begeleiding uitstekend, tot het laatste toe. Zeer deskundige makelaar, die beloften nakomt en een spoedige terugbelactie deed als ze eens eens een keer niet op kantoor was. Zeer aanbevelenswaardig. De nazorg van dit kantoor kan niet beter. Ook het personeel op het kantoor handelt de zaken snel en correct af. Ze staan je vriendelijk en deskundig te woord.

Daem van Tilborg

9,3

Scan de QR-code om onze reviews te bekijken







FIJN WONEN,  
VOOR NU EN IN  
DE TOEKOMST



**Voor iedereen een  
thuis, wat een twinkel  
in je ogen en vlinders  
in je buik bezorgt**

#### CONTACTGEGEVENS

🏠 Anjelierstraat 39  
4261 CJ Wijk en Aalburg

☎ 0416 - 858233  
✉ [info@viajoop.nl](mailto:info@viajoop.nl)