

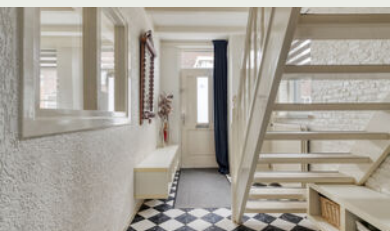


LAAGEINDE 12
WAALWIJK

TE KOOP

Achter de karaktervolle gevel uit 1879 vindt u een moderne woning met luxe voorzieningen én een multifunctioneel bijgebouw met extra woon- en werkruimte. Een unieke plek waar wonen, werken en genieten samenkomen.





LAAGEINDE 12
WAALWIJK

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwtype	Traditioneel
Energielabel	D
Bouwjaar	1879
Ligging	Aan rustige weg in het centrum
Woonoppervlakte	167,3 m ²
Perceeloppervlakte	400 m ²
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Tuin	Op het zuiden

Vraagprijs:
€ 599.000,- K.K.

Omschrijving

Aan Laageinde 12 in Waalwijk staat een woning die alles in zich heeft: karakter, comfort en multifunctionele ruimtes. Achter de markante gevel uit 1879 schuilt een verrassend moderne woning die nagenoeg volledig is aangepast aan de eisen van deze tijd. Binnen vindt u een strakke gietvloer met verwarming, een luxe open keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en een ruime badkamer waar het u aan niets ontbreekt. De woning is deels gemoderniseerd met onder andere HR++ beglazing, waardoor het wooncomfort aanzienlijk is verhoogd. Zo geniet u van het beste van twee werelden: de sfeer van een negentiende-eeuws huis en het comfort van vandaag.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de ruimte die het biedt voor werk en hobby's. Achter het woonhuis ligt een royale bedrijfshal van circa 200 m². Momenteel is deze in gebruik als werkplaats - hobbyruimte, Maar de mogelijkheden zijn eindeloos: denk aan een mantelzorgwoning, atelier, praktijkruimte, opslag of een plek om een eigen onderneming te starten. Daarmee is dit huis niet alleen een heerlijke gezinswoning, maar ook een ideale uitvalsbasis voor wie wonen en werken slim wil combineren.

Indeling woonhuis

Begane grond

Via de entree met trapopgang en meterkast komt u binnen in de ruime woonkamer aan de voorzijde. Deze staat in open verbinding met de eetkamer en keuken, waardoor een heerlijk doorzongevoel ontstaat. De moderne keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een 5-pits gasfornuis, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Dankzij de gietvloer met vloerverwarming (m.u.v. de hal) geniet u hier van optimaal comfort. Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met aansluiting voor wasmachine en droger, extra kastruimte en het toilet.

Eerste verdieping

Op de verdieping vindt u een overloop met vaste kasten, drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en hangend toilet. De kamers zijn goed bemeten en praktisch in te delen als slaap- of werkkamer.

Indeling bedrijfshal

Begane grond

Het bijgebouw heeft een eigen entree met hal met vaste trap naar de verdieping en bestaat uit meerdere ruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich een grote, multifunctionele ruimte die momenteel als fitnessruimte in gebruik is. Vanuit de hal zijn meerdere afzonderlijke bergingen/werkruimtes beschikbaar.

Eerste verdieping

De bovenverdieping van het bijgebouw is ingericht als een compleet appartement, voorzien van een eigen keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer. Bovendien is hier een royaal dakterras aanwezig, waardoor de bewoners van deze verdieping ook buiten volop kunnen genieten. Deze ruimte is ideaal voor (volwassen) kinderen die langer thuis willen wonen, voor mantelzorg of als gastenverblijf. Ook andere woon- of werkdoeleinden zijn hier mogelijk, uiteraard met inachtneming van het bestemmingsplan.

Tuin

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich een oprit die u direct naar de achterzijde leidt. Hier ligt, tussen het woonhuis en de bedrijfshal, een volledig bestrate tuin op het zuiden. Dankzij de gunstige ligging geniet u hier volop van de zon en tegelijkertijd van optimale privacy. De tuin biedt voldoende ruimte voor meerdere zitjes, speelgelegenheid of het realiseren van een groene invulling naar eigen wens. De combinatie van de oprit, de besloten ligging en de praktische indeling maakt dit een fijne buitenruimte die perfect aansluit bij zowel wonen als werken aan huis.

De omgeving

Waalwijk (ca. 35.000 inwoners) is het middelpunt van de Langstraat. Het is een leuke provinciestad met een prima voorzieningsniveau op het gebied van winkels, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en sportfaciliteiten. Er zijn volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen door nationaal park "De Loonse en Drunense Duinen". Ook op het gebied van gezelligheid en vermaak scoort Waalwijk goed, dus vervelen is hier absoluut geen optie.

Vele voorzieningen zoals diverse supermarkten, school, sport en eetgelegenheden zijn makkelijk te bereiken. Met de auto zit je snel op de N261 (Midden-Brabantweg) en de A59. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met bushaltes op loopafstand.

Voor de dagelijkse boodschappen is alles om de hoek te vinden maar ook voor een middagje winkelen ben je zo in het centrum van Waalwijk. Dit is binnen enkele minuten te bereiken, zowel met de fiets als met de auto. Dankzij de gunstige ligging nabij de A59 ben je bovendien snel in steden als 's-Hertogenbosch, Tilburg of Breda. Een ideale ligging voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Goed om te weten

De bijgebouwen zijn ideaal voor diegene die een beroep of bedrijf aan huis willen beoefenen. Het huidige bestemmingsplan laat beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten toe, bij een (bedrijfs)woning, op een maximum van 50 m² bruto vloeroppervlak van de hoofdmassa of bijbehorend bouwwerk per (bedrijfs)woning. Middels omgevingsvergunning eventueel uit te breiden naar 100 m² bruto vloeroppervlak.

Middels een omgevingsvergunning kan meegewerkt worden in het realiseren van een B&B of mantelzorgwoning.

Algemeen

- Energielabel D
- Houten kozijnen met HR++ glas
- Gietvloer met vloerverwarming (m.u.v. hal)
- Keuken vernieuwd, voorzien van inbouwapparatuur
- Badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel
- Drie slaapkamers op de verdieping
- Tuin op het zuiden, volledig bestraat
- Oprit aanwezig links van de woning
- Bedrijfshal/werkplaats ca. 200 m²
- Bedrijfshal met meerdere bergingen en fitnessruimte
- Appartement op verdieping bijgebouw met keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer
- Dakterras bij appartement
- Glasvezel aanwezig

Deze informatie 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. Koper heeft een onderzoeksplicht.









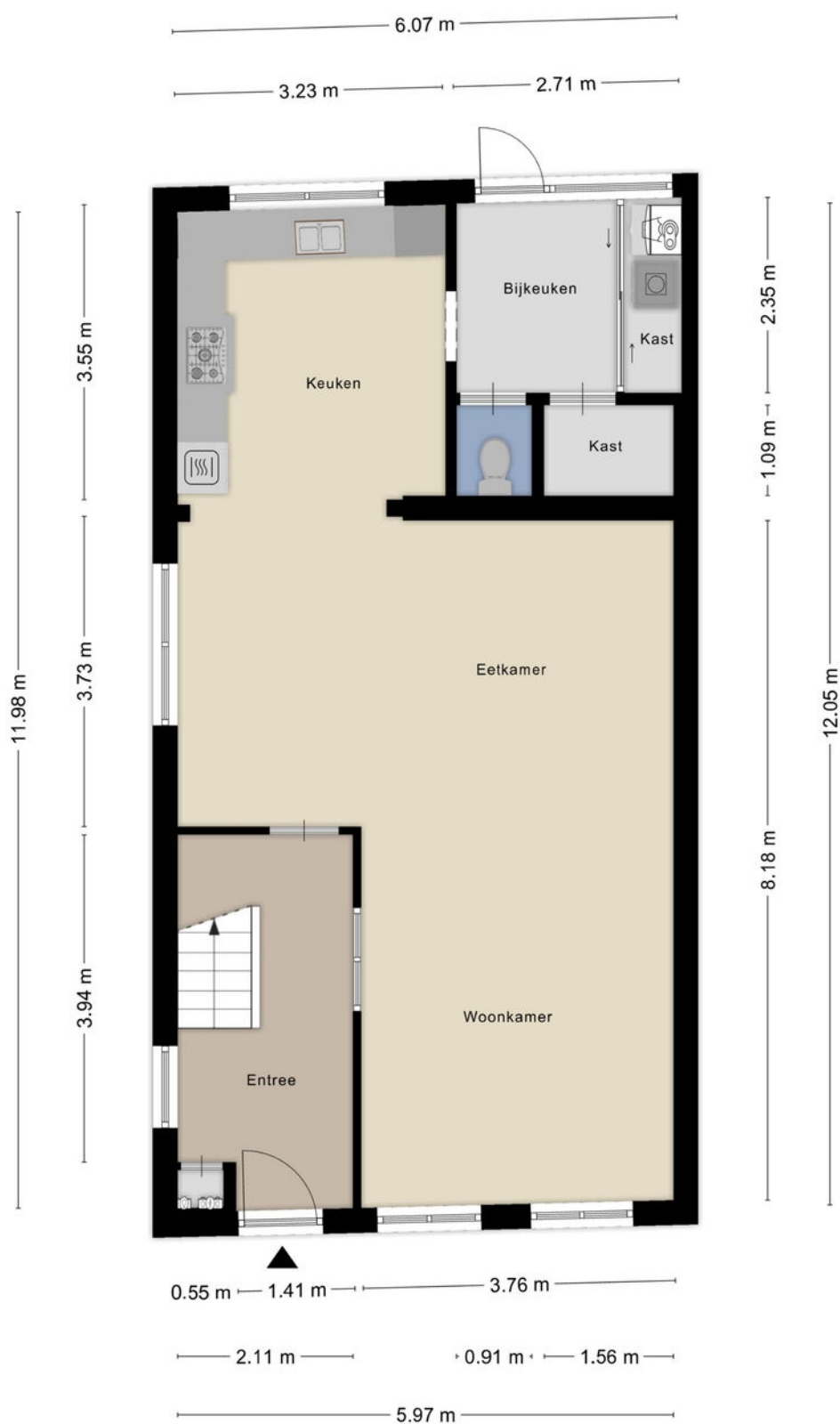








Plattegrond woonhuis



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



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

Plattegrond bijgebouw



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



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

Kadastrale kaart



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Beboezwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Waalwijk Sectie F Perceel 1400 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.	kadaster 
--	---	---

Belangrijke informatie voor u

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen we u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als u biedt krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de richtlijnen van VastgoedNed.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden VastgoedNed

Wij zijn lid van VastgoedNed. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden dan wel de Algemene Voorwaarden van VastgoedPRO van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

VastgoedNed

VastgoedNed is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedNed biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om het kopen, verkopen, huren, verhuren of het taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienstverlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van VastgoedNed deskundigheidsbevordering, belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten en plattegronden dienen ter indicatie. Evenmin kan Landelijk Wonen of één van de franchisenemers aansprakelijk worden gesteld voor onjuiste en/of onvolledige informatie welke wellicht in deze brochure zou voorkomen. Alle informatie en gegevens in deze brochure mogen zonder onze nadrukkelijke schriftelijke toestemming niet worden vermenigvuldigd of gepubliceerd.

Bukkumweg 24H
5081 CT Hilvarenbeek

Makelaar: Roel van Hoof
M: 06-51 52 53 74

E: info@dorpswonen.nl
W: www.dorpswonen.nl

