



Grotestraat 283
Waalwijk

't Heerenhuys

Dat was de naam van het restaurant dat hier decennia lang gehuisvest is geweest. Inmiddels heeft het restaurant een ander naam, echter de uitstraling is bewaard gebleven, zowel wat betreft het interieur als het exterieur. Op de begane grond treft u hier een nog steeds lopend restaurant aan, met alle bijbehorende elementen. Zo zijn er meerdere vertrekken waar gegeten en/of vergaderd kan worden, is er een grote en lichte serre, een riant tuin en een complete horeca keuken. Op de eerste etage treft u een volledig woonhuis aan, met woonkamer, keuken, masterbedroom, dakterras

meerdere (slaap)vertrekken, badkamer, een wasruimte en een groot dakterras. Op de tweede etage is een ruime zolderverdieping waar uw uw spullen ruimschoots kunt opbergen. De ligging, midden in het centrum van het levendige Waalwijk, is een echte A-locatie. Uniek is het dat u op deze plaats een eigen parkeerplaats heeft en een riante tuin. Waar vindt u dat? Midden in het centrum en toch veel ruimte en privacy. Het is niet ondenkbaar dat het hele object als woonhuis wordt ingezet, of een andersoortige bestemming krijgt Aan u de keus!



meester in monumentale huizen



Beknopte gegevens

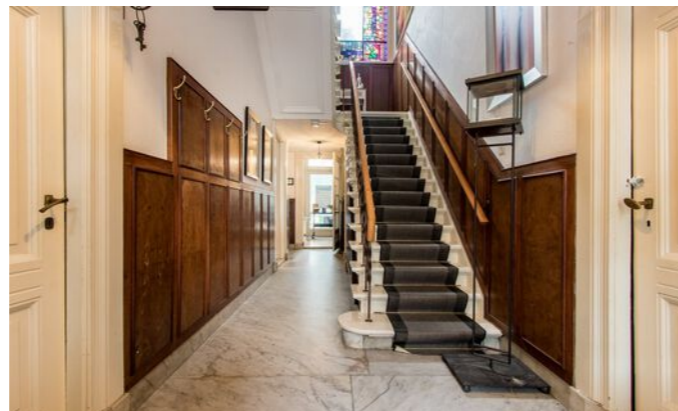
Soort woonhuis:	herenhuis
Bouwjaar:	1908
Gebruiksoppervlakte:	ca. 445 m ²
Overig inpandig (zolder)	ca. 60 m ²
Gebouwg. ruimte (dakterras)	ca. 41 m ²
Inhoud:	ca. 1500 m ³
Perceeloppervlakte:	845 m ²
Aantal kamers:	10
Aantal slaapkamers:	5
Bijgebouwen:	houten berging
Tuin:	riante achtertuin, met veel privacy, ingericht met bomen, struiken en terrassen.
Ligging:	midden in het centrum van Waalwijk, aan een van de hoofdstraten van deze plaats
Bijzonderheden:	de woning heeft de status van gemeentelijk monument, geregistreerd onder nummer 1993-21



www.hofstaetemakelaardij.nl

Entree en hal

de imponerende massief houten deuren nodigen u uit om binnen te treden. Vanuit de vestibule, gaat u het pand naar binnen en bereikt u de statige hal. Zoals het vroeger betaamde, loopt de hal door het hart van het woonhuis en geeft deze aan beide zijden toegang tot de kamers, of salons, zoals dat vroeger werd genoemd. Aan het einde is toegang tot de ontvangstruimte.



meester in monumentale huizen



Salon, voor- en achterkamer

het vertrek aan linkerzijde van het pand deed in vroeger dagen dienst als de salon, oftewel de 'deftige' kamer. Hier werd hooggeplaatst bezoek ontvangen of werd chique gedineerd. Inmiddels is dit vertrek in gebruik als een restaurantzaal en mooi afgewerkt met houten lambrisering voorzien van een visgraat parketvloer.

De voor- en achterkamer bevinden zich aan de rechterzijde van het pand en zijn ook in gebruik als restaurantkamers. Aan deze zijde is een imposante houten schouwpartij met een gashaard en er zijn prachtige en-suite deuren aangebracht. Aan deze zijde ligt dezelfde visgraat parketvloer en er is een houten wandlambrisering met sierpanelen. De plafonds zijn hier afgewerkt met strakke gipslijsten in de voorkamer en een balkenplafond in de achterkamer.



www.hofstaetemakelaardij.nl



meester in monumentale huizen



Ontvangstruimte

Aan het einde van de hal bereikt u de ontvangstruimte van het restaurant. Deze centrale ruimte geeft toegang tot (bijna) alle vertrekken, te weten de garderobe, de toiletgroepen, de kelder, de horeca-keuken, de serre en de achterkamer.



Serre

Aan de achterzijde van het pand is een zeer riante serre aangebouwd. Helemaal van glas, is dit een heerlijke lichte ruimte die het restaurant verbindt met het buitenleven in de tuin.



www.hofstaetemakelaardij.nl

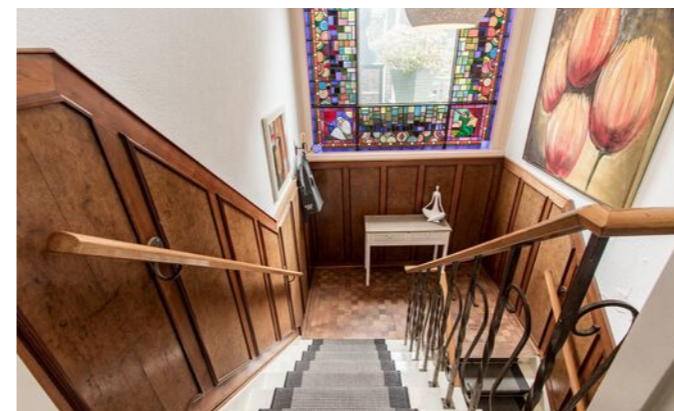
Toiletten & Horeca keuken

Vanuit de ontvangstruimte zijn de heren- en dames-toiletten toegankelijk, de kelder en de horecakeuken. Deze laatste is een flinke ruimte, met een achtergelegen extra aanbouw, die meerdere functies kan dienen.



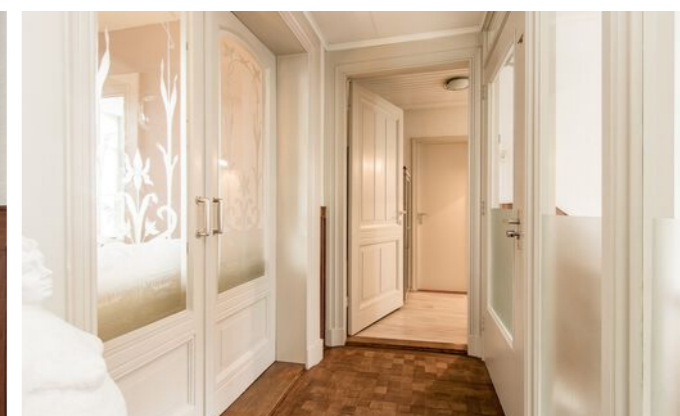
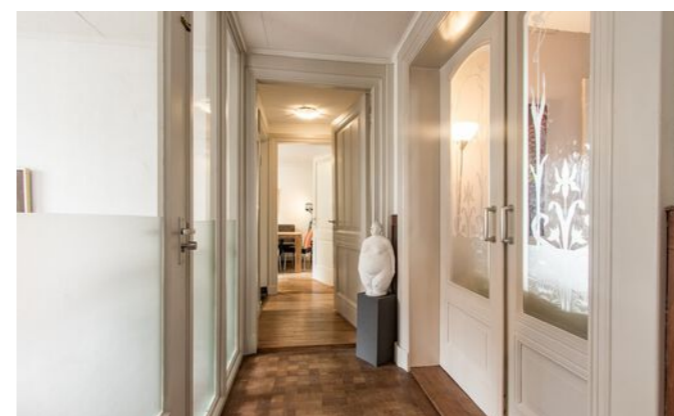
Trappenhuis

Vanuit de centrale hal is het open trappenhuis toegankelijk. Met een prachtig bewerkt glas-in-lood-raam dat door het daglicht een waar kleurenspeel tovert op de witte muren.



Vestibule

De trap brengt u op de eerste etage, de huidige woonverdieping. Deuren sluiten het trappenhuis, zodat eventuele tocht buiten blijft. De vestibule geeft toegang tot het woongedeelte, de badkamer en het slaapgedeelte.



Keuken

De keuken is ruim bemeten, maar is uitgerust met een relatief kleine keukenunit. Dit wordt natuurlijk veroorzaakt door de grote keuken, beneden, waardoor boven weinig behoefte is aan een grote unit. Vanuit de keuken is het dakterras direct toegankelijk en tevens staat de keuken in open verbinding met de living.



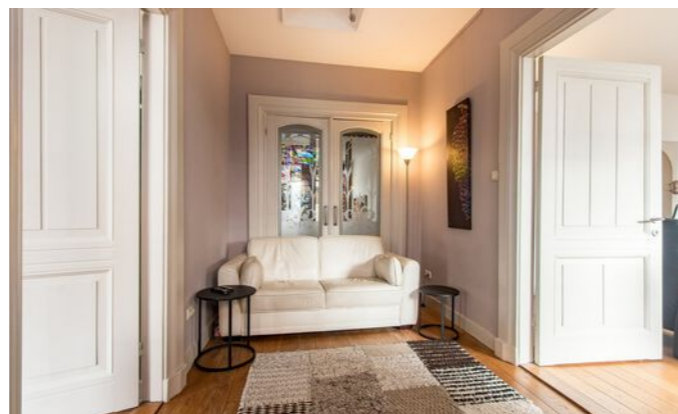


Living

De living is gesitueerd aan de voorzijde van het woonhuis. Twee grote hefschuiframen zorgen voor heerlijk veel daglicht en een prachtig uitzicht op de levendige Grotestraat.

Vanuit de living is de tv kamer bereikbaar.

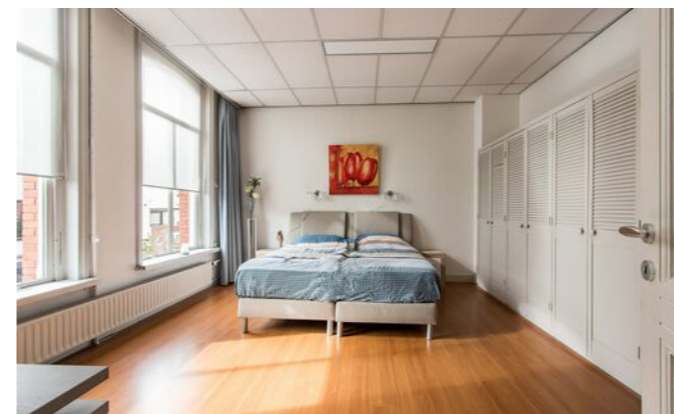




TV kamer

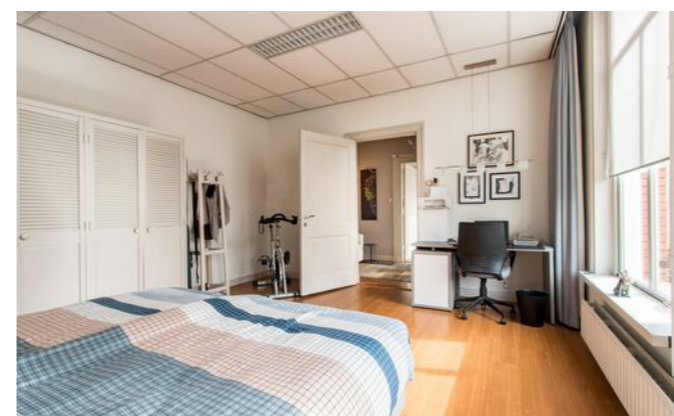
De tv kamer vormt een doorgang aan 4 zijden. Openslaande deuren geven direct toegang tot de vestibule, een deur gaat naar de living en een deur leidt naar de masterbedroom. Aan voorzijde geven dubbele deuren opening aan het franse balkon aan voorzijde. Dit wordt afgeschermd door grote glas-in-lood partijen met een veelkleurig patroon, wat wederom tot een prachtig lichtspel leidt in dit vertrek.

Via een luik in deze ruimte is met een vlizotrap de zolder toegankelijk.



Masterbedroom

een riant vertrek herbergt nu de masterbedroom, gelegen aan de voorzijde van het woonhuis.





Werkkamers

Aan de achterzijde is de eerste verdieping uitgebouwd boven de horecakeuken. Daar bevinden zich meerdere vertrekken, waarvan de huidige bewoner er twee in gebruik heeft als werkkamer annex berging. Maar als slaapvertrekken kunnen deze kamers ook prima dienst doen.



Badkamer

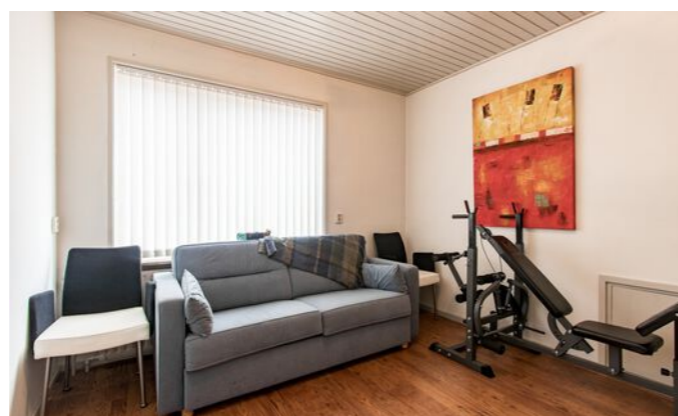
De badkamer is gesitueerd naast de keuken en is uitgerust met een ligbad, douchecabine, wandcloset en wastafelmeubel. Van alle gemakken voorzien dus.



(Slaap)kamers & wasruimte

Aan achterzijde bevinden zich nog twee extra kamers, eveneens te gebruiken als slaapkamers of anderszins. Vroeger werden deze kamers allen gebruikt als 'personeelskamers' en om die reden zijn alle slaapkamers uitgerust met een wastafel.

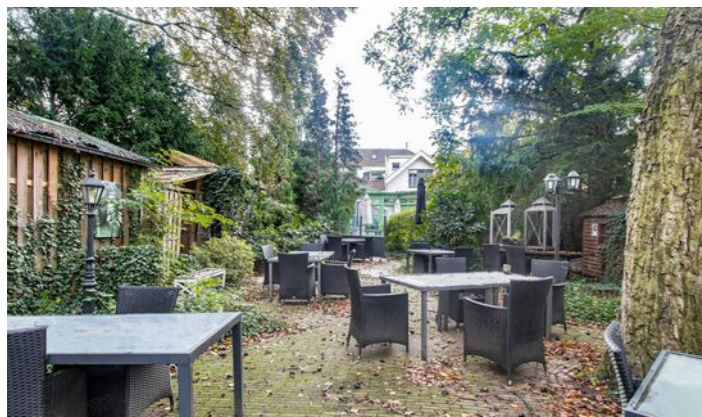
De wasruimte is gelegen aan het einde van de overloop.



meester in monumentale huizen



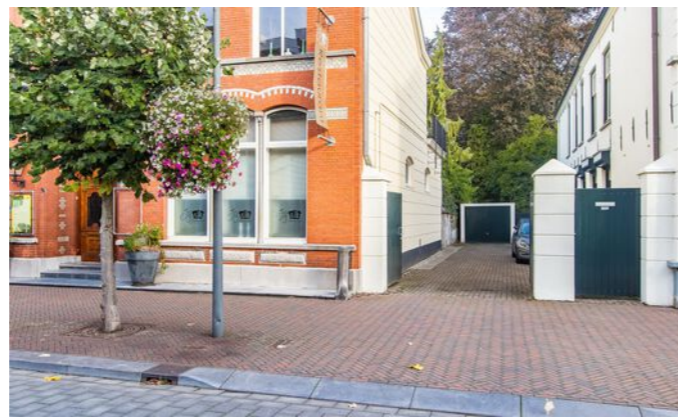
www.hofstaetemakelaardij.nl



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl




meester in monumentale huizen


www.hofstaetemakelaardij.nl

Bijzonderheden

Bouwwijze woonhuis:

het woonhuis is traditioneel gebouwd. De gevels zijn vervaardigd van steens metselwerk en geheel voorzien van voorzetwanden. Het dak is met pannen gedekt, het platte dak is gedekt met bitumen;

Isolatie:

de vloer van de tweede verdieping is geïsoleerd en op de bovenverdieping is dubbele beglazing toegepast;

Nutsvoorzieningen:

er zijn zelfstandige aansluitingen op water-, gas- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeente-riool;

Installaties:

verwarming wordt verzorgd door een centrale verwarmingsinstallatie (merk: Remeha Quinta Pro, bouwjaar: 2018);

Woning is een beschermd monument:

het betreft hier een beschermd monument in het kader van de Monumentenwet, geregistreerd als een gemeentelijke monument onder nummer 1993-21.

Waarborgsom:

in de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst; AlgemeenAlgemeen

- voor informatie over de gemeente Waalwijk kunt u kijken www.waalwijk.nl. Hier vindt u ondermeer informatie over scholen, (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, etc.;
- centraal gelegen op korte reisafstand van de oprit autosnelweg A59 Hooipolder – Den Bosch (ca. 3 autominuten);

Diversen

- in de koopakte en in de akte van levering wordt een zogeheten ouderdomsclausule opgenomen woordelijk luidend als volgt: “het betreft hier een ouder pand, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Verkoper staat niet in voor het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst. Dit alles is voor rekening en risico van koper”.

Om meer inzicht te geven in de bouwtechnische staat heeft Monumentenwacht een inspectierapport opgesteld wat op verzoek aan u wordt overhandigd of opgestuurd. U krijgt uiteraard tevens gelegenheid om zelf onderzoek naar het object te (laten) doen;

- er is een erfdienstbaarheid gevestigd inzake een recht van overpad en uitweg waarbij het recht is vastgelegd tot het hebben of maken van een poort om toegang te verkrijgen tot het onderhavige perceel.
- er is een erfdienstbaarheid gevestigd t.b.v. het buurperceel voor het hebben, houden en onderhouden van buizen t.b.v. de riolering;
- op de zolder is asbesthoudend materiaal aanwezig ter plaatse van de CV leidingbuizen;
- 2 radiatoren in de bovenwoning zijn lek;
- het houtwerk aan buitenzijde is in 2020 geschilderd;

Overdrachtsbelasting:

- aangezien het pand momenteel in gebruik is als kantoorruimte bestaat de kans dat de bij eigendoms-overdracht betrokken notaris 8% overdrachtsbelasting heft in plaats van 2% (ingeval van een woonhuis). Koper doet er verstandig aan tevoren af te stemmen welke overdrachtsbelastingstarief door de door koper te kiezen notaris zal worden gehanteerd;

Wonen in Waalwijk

De stad Waalwijk is onderdeel van ‘De Langstraat’, een regio die zich kenmerkt door de vele schoenfabrieken die hier van oudsher gevestigd zijn. Verder is de streek een heerlijk fietsgebied met zijn polders, omgeven en doorsneden door dijken, weidse rivierlandschappen en pittoreske dorpjes, zoals Doeveren, Besoyen en Sprang-Capelle. Bijzonder is het natuurgebied ‘Loonse en Drunense Duinen’, welke grenst aan Waalwijk en zo’n 35 km² beslaat. Het park is enerzijds grotendeels een afwisseling van droge zandverstuivingen en naaldbos, maar ook de uitgestrekte beekdal-

zone van de zandlei hoort erbij. Daarnaast is het zeer bekende attractie park ‘De Efteling’ in Kaatsheuvel gelegen. De ligging van het gebied met daarin de gemeenten Altena, Loon op Zand en Waalwijk is zonder meer goed te noemen. Uitstekende recreatiemogelijkheden voor in het bijzonder watersportliefhebbers aan het ‘Blauwe Meer’. Via de A59, A27 en A2 zijn steden als Amsterdam, Rotterdam en Antwerpen normaliter binnen het uur bereikbaar. Meer in de nabijheid liggen de stadscentra van de eigen stad Waalwijk, die van Tilburg en Den Bosch.



Begane grond



Eerste verdieping



Kadastrale kaart



Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstaete Makelaardij o.z. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 3 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een 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 heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop. In dit kader is het wellicht ook verstandig om het object bouwkundig te laten keuren.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door de koper niet wordt opgezegd.



Uw makelaar



Nico van Vliet

MAKELAAR / TAXATEUR O.Z.

Hofstaete Monumentaal is een makelaar in exclusief en monumentaal onroerend goed.

Exclusieve objecten en monumenten verlangen een speciale benadering.

Bent u op zoek naar een expert op het gebied van monumenten en exclusieve huizen? Hofstaete Monumentaal biedt u deze expertise.

Hofstaete Monumentaal 🏰 Gasthuisstraat 32 🏰 5301 CC Zaltbommel
T 0416-671700 🏰 E info@hofstaetemakelaardij.nl 🏰 W www.hofstaetemakelaardij.nl

