



## Grotestraat 159-161 te Waalwijk

Woon- werkpand bestaande uit een restaurant op de begane grond en een grote bovenwoning met dakterras.

## Algemeen

Dit charmante horecapand, gelegen in het hart van de Grotestraat in Waalwijk, biedt uitstekende mogelijkheden voor ondernemers die hun eigen horecagelegenheid willen starten. Het pand combineert de historische charme van de straat met moderne voorzieningen, waardoor het ideaal is voor verschillende horecaformules.

## Bouwjaar

1920

## Vloeroppervlakte:

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Horeca            | : ca. 216 m <sup>2</sup>       |
| <u>Verdieping</u> | <u>: ca. 102 m<sup>2</sup></u> |
| Totaal            | : ca. 318 m <sup>2</sup>       |

## Bestemming:

Het object valt binnen het bestemmingsplan "Centrumgebied Waalwijk", vastgesteld op 11-09-2008, waarin het de bestemming "Centrumgebied". Voor een afschrift van dit bestemmingsplan kunt u contact met ons kantoor opnemen.

## Frontbreedte:

Ca. 660 cm

## Max. vloerbelasting:

Normaal gebruikelijk.

## Indeling

Entree, grote open restaurant die naar wens is in te delen. Achter in het restaurant is de bar die toegang geeft naar de keuken en toiletten. Aan de achterzijde is een buitenopslag die overdekt is. Via de trap in een separate zijingang is de bovenwoning bereikbaar. Op de overloop heb je toegang tot de badkamer en apart toilet. De grote open woonkamer en eetgedeelte met keuken zit aan de voorzijde en heeft veel lichtinval. Via de hal zijn de 3 slaapkamers bereikbaar en het dakterras. Via de trap bij de overloop is de zolder bereikbaar.

## Voorzieningen

### Begane grond:

- Laminaatvloer, tegelvoer;
- Systeemplafond met verlichting;
- Cv-verwarmd middels radiatoren;
- Airco;
- 2 toiletten;
- Keuken voorzien van horeca apparatuur;
- Bar met koelingen;

### Verdieping:

- Vloerstoffering;
- Keukenblok;
- Badkamer met wastafel, douche;
- Apart toilet;
- Slaapkamers met wastafels;
- Inbouwkasten.

### Kadastrale gegevens

Gemeente : Waalwijk  
Sectie : G  
Nummer : 377  
Grootte : 216 m<sup>2</sup>

### Opmerkingen

- Aan de achterzijde van het pand zit een groot dakterras;
- Alle kozijnen en deuren aan de voorzijde worden eind 2025 vervangen.

### Energielabel

G

### Oplevering

Het object is te aanvaarden in overleg.

### Verkoopvoorwaarden

Wij bieden het object aan op basis van onder meer de volgende voorwaarden:

- De kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de koper;
- Instrumenterend notaris is te bepalen door de koper;
- Een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom, te storten bij instrumenterend notaris uiterlijk 14 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

### Verhuurvoorwaarden

Wij bieden het object aan op basis van onder meer de volgende voorwaarden:

- huurtermijn van vijf (5) jaren met telkenmale verlengingsperioden van vijf (5) jaren;
- wederzijdse opzegtermijn van twaalf (12) maanden voorafgaand aan expiratedatum;
- jaarlijkse indexering op basis van het CPI indexcijfer alle huishoudens (2015=100), voor het eerst één jaar na huuringangsdatum;
- betaling per één maand vooruit;
- uitgangspunt is een met BTW belaste verhuur;
- doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie (3) maanden huur vermeerderd met voorschot servicekosten en de verschuldigde BTW;
- model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW met bijbehorende algemene bepalingen, zoals vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2025.
- model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW met bijbehorende algemene bepalingen, zoals vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2025.

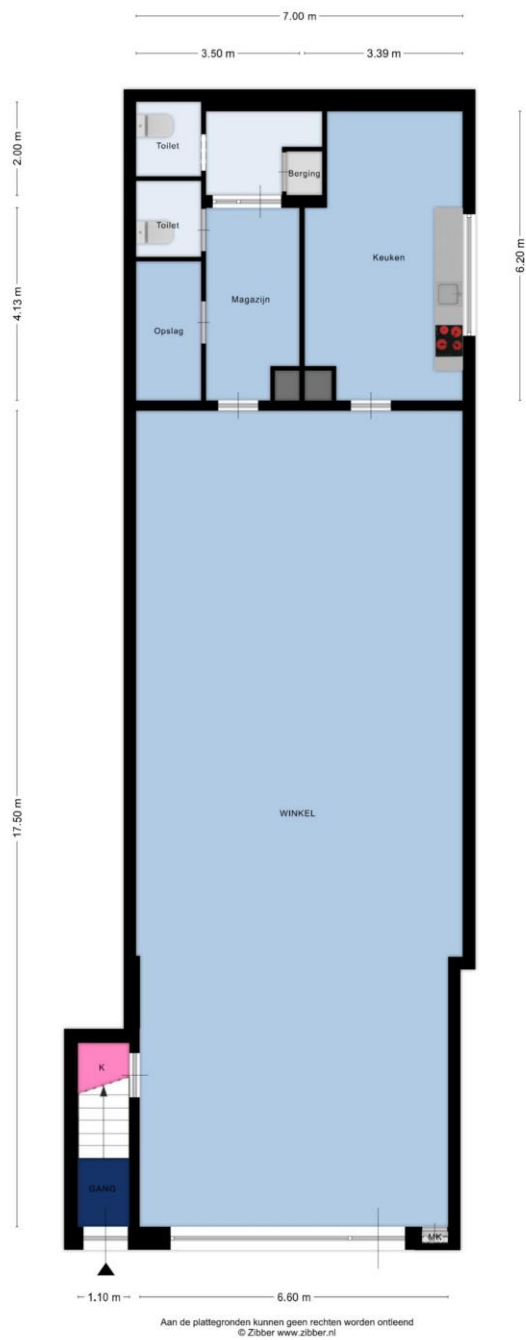
**Vraagprijs: € 600.000,-- k.k.**

**Huurprijs: € 21.000,-- per jaar te vermeerderen met BTW**





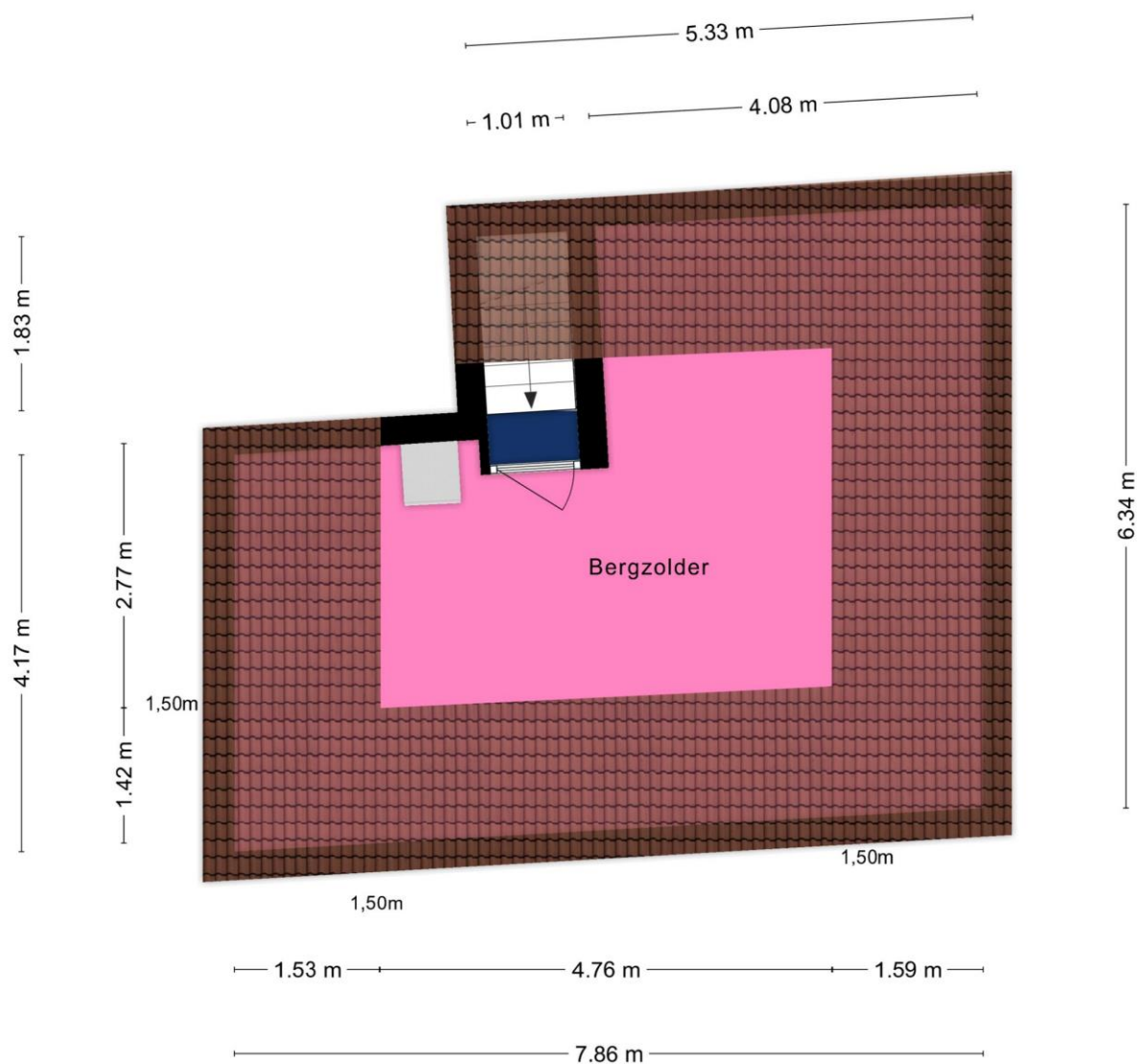




**Begane grond**



## Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Zolder

Kadastrale kaart



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op:  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente    Waalwijk  
Sectie                      G  
Perceel                    377

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



**Van de Zande Bedrijfsmakelaardij** is een afdeling binnen onze organisatie. Onze compacte vorm is een weloverwogen keuze. We kiezen bewust niet voor een aanpak met veel makelaars, doch enkel met specialisten die het klappen van de zweep kennen.

Van de Zande Bedrijfsmakelaardij is een makelaarskantoor dat kiest voor aandacht, kwaliteit, diepgang en persoonlijke betrokkenheid. We hebben een compact team, waarin de partners zelf de makelaars zijn. Onze ambitie is het samenbrengen van vraag- en aanbodpartijen, hun eisen en wensen maximaal op elkaar afstemmen om zo een klinkend slotakkoord te bereiken. Dat geldt voor beide partijen. Op die ambitie is onze aanpak gebaseerd.

### **Regionaal.**

Onze oriëntatie is voornamelijk regionaal. De meeste van onze projecten hebben een locatie binnen de driehoek Tilburg – 's-Hertogenbosch – Oosterhout met een concentratie in de regio Waalwijk. Voor een aantal opdrachtgevers zijn we ook buiten de regio actief.

### **Vergaand ingevoerd.**

Essentieel in onze dienstverlening is onze kennis van de lokale markt. Niet alleen weten we alles van zakelijke gebouwen, we houden ons ook voortdurend op de hoogte van zaken als gemeentelijke grondpolitiek, grondposities, infrastructurele ontwikkelingen en toekomstperspectieven van een locatie. Die kennis vormt een fundamentele basis voor ons advies.

### **Bedrijfsgebouwen, kantoren en winkels.**

Als makelaars in zakelijk vastgoed beperken we ons tot gebouwen met een bedrijfsmatige functionaliteit. Binnen dat kader richten we ons op bedrijfsgebouwen, kantoren, winkels en bouwgrond. Op al die specifieke terreinen hebben we een bewezen specialisme opgebouwd.

### **Bemiddeling bij vraag en aanbod.**

Zoals elke makelaar zijn ook wij hoofdzakelijk actief met het samenbrengen van aanbieders en vragers van – en dat is dan specifiek voor onze afdeling bedrijfsmatig vastgoed – zakelijke panden. Ons netwerk van beslissers, dienstverleners, financiers en andere relevante partijen stelt ons in staat om de bemiddeling snel naar volle tevredenheid van alle partijen af te ronden.

### **Taxatie.**

Het taxeren van zakelijke panden is een dienst die als vanzelfsprekend bij onze bemiddelingsdienstverlening past. Opdrachtgevers kunnen ook een beroep op ons doen voor individuele taxaties zonder bemiddelingstraject. We zijn aangesloten bij het Taxatie Management Instituut, waardoor we altijd aan de meest up-to-date kwaliteitseisen voldoen.

### **Beleggingsmakelaardij.**

Onze inzet en werkwijze blijken in de praktijk zeer goed aan te sluiten bij de eisen van beleggers die ondersteuning zoeken op vastgoedgebied. Binnen de beleggingsmakelaardij zijn we voornamelijk actief in Zuid-Nederland.

### **Advisering bij nieuwbouw of renovatie.**

Bedrijven met nieuwbouw- of renovatieplannen kunnen we terzijde staan met adviezen die gericht zijn op optimalisatie van de waarde of de verhuurbaarheid van hun pand. Lichte aanpassingen in het ontwerp kunnen de functionaliteit van een pand aanzienlijk verhogen. Onze kennis over de locatie en infrastructurele ontwikkelingen kan doorslaggevend zijn in een “go-or-no-go” beslissing.

### **Projectinitiatie.**

Daar waar we een duidelijke behoefte in de markt hebben gesignaleerd, nemen we steeds vaker het initiatief tot een gerichte ontwikkeling. Op deze manier willen we het aanbod in ons werkgebied vergroten en een antwoord geven op specifieke vragen van bedrijven die op zoek zijn naar nieuwe huisvesting.



#### **KANTOOR WAALWIJK    KANTOOR KAATSHEUVEL**

Grotestraat 344  
5241 CD, Waalwijk  
T (0416) 333 059  
waalwijk@zande.nl

Anton Pieckplein 6  
5171 CV, Kaatsheuvel  
T (0416) 672 590  
kaatsheuvel@zande.nl

