

BART **uw makelaar**



Heikant 5-7, Kaatsheuvel

Vraagprijs € 1.120.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een zeer royale semibungalow op een groot perceel?
Dan is deze duurzame en uitgebouwde woning zeker iets voor jou!

Welkom bij Heikant 5 7

Ben jij klaar om een woondroom te realiseren? Zet jezelf maar schrap! Wees welkom in deze unieke vrijstaande semi-bungalow in Kaatsheuvel, die met haar opvallende geschiedenis, zeldzame indeling en oneindige hoeveelheid mogelijkheden een echte once in a lifetime opportunity is. En dan hebben we de groene omgeving en bakken aan privacy nog niet eens genoemd. Hier is het écht bijzonder thuiskomen.

Omgeving

Wonen aan de Heikant, betekent wonen aan een brede en groene straat in de gelijknamige kindvriendelijke wijk "Heikant", om de hoek van de gezellig en alles biedende dorpskern van Kaatsheuvel. Op loopafstand vind je onder andere de Albert Heijn, scholen en – ga de kids maar gauw het goede nieuws vertellen – attractiepark de Efteling. Voor kinderen is het sowieso een ideale plek om op te groeien: er is in de buurt volop speelgelegenheid.

In Kaatsheuvel zijn alle voorzieningen aanwezig, zoals winkels, huis- en tandartsen en faciliteiten voor sporten zoals voetbal, hockey en tennis. Er zijn meerdere basisscholen in de wijk en snelwegen in de regio zijn snel te bereiken. Voor ontspannen fiets- en wandeltochten sta je binnen no time middenin het mooie natuurgebied De Loonse en Drunense Duinen en ook de uitvalswegen richting Tilburg en 's-Hertogenbosch zijn vanaf deze locatie snel en eenvoudig bereikbaar. Klinkt dat goed, of klinkt dat goed?

Algemeen

Het betreft een voormalig notariskantoor dat is omgebouwd tot een royale woning. Het biedt daarom een woonoppervlakte en een indeling die je zelden tegenkomt. De opzet maakt de woning ook ideaal voor dubbele bewoning, of voor een kantoor of praktijkruimte aan huis.

Je hebt hier letterlijk alle ruimte en mogelijkheden om het naar wens aan te passen en/of in te richten. De waanzinnige basis heb je in ieder geval vast binnen.

Indeling

Begane grond

Bij aankomst valt direct de royale voortuin op, met plek voor meerdere auto's.

Via de overdekte entree stap je de woning binnen, waar je terechtkomt in de hal met de meterkast en de toiletruimte met hangend closet en fonteintje. Verder naar achter aan de linkerkant van het huis heb je nog een entree, met een tweede meterkast en toiletruimte. Vanuit hier is ook de overloop met de aansluitingen voor wasapparatuur en extra bergruimte te vinden, waar je tevens toegang hebt tot de kelder (die bestaat uit meerdere ruimtes). Laten we nu de rest van de begane grond doornemen.

Op de begane grond heb je allereerst drie slaapkamers tot je beschikking, waarvan er twee aan de rechter achterzijde zijn en één aan de linker voorzijde. Hoe jij deze slaapkamers gaat inzetten en verdelen tussen de master bedroom, kinderkamers, een praktijk/werkruimte of een ander soort vertrek, dat is helemaal aan jou.

De slaapkamers aan de rechterzijde grenzen aan een badkamer met een douche, een toilet en een wastafelmeubel. De slaapkamer aan de linker voorzijde heeft een aangrenzende badkamer met een ligbad, douchecabine, toilet en wastafelmeubel. De laatste ruimte leent zich dus perfect voor gelijkvloers wonen of om als gastenkamer te gebruiken.

De royale leefkeuken, aan de rechter voorzijde, is in 2002 uitgebouwd en uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Lees: een koel-vriescombinatie, heteluchtoven, magnetron, vaatwasser, keramische kookplaat en afzuigkap. Als je hier niet de sterren van de hemel kookt, dan weten wij het ook niet meer. De keuken biedt tevens toegang tot de inpandige berging met de cv-ketel en de hybride warmtepomp.

In het midden van de begane grond kom je terecht in de grote hal, waar dat loft-gevoel om de hoek komt kijken met de zeer ruime opzet, de vide en het hoge plafond. Hier kan je de trap oplopen naar de verdiepingsvloer, maar voor we dat doen bekijken we eerst de twee vertrekken aan weerszijden van de hal. En die zijn het ontdekken dubbel en dwars waard!

“Wauw”. Dat is wat er in je opkomt wanneer je de grote, gave leefruimte aan de achterzijde van het huis ziet. Van een charmante uitstraling tot een gevoel van sfeervol wooncomfort: de woonkamer is tot in de puntjes en met oog voor detail uitgevoerd. De vele ramen zorgen in de gehele kamer voor indrukwekkend veel lichtinval.

Je kan de ruimte gemakkelijk verdelen in een waanzinnig zitgedeelte bij de houtkachel en een ander soort stuk kamer (zoals een studiegedeelte met boekenkasten, zoals de huidige bewoners dat hebben gedaan). Voor de eettafel is er namelijk plek in het laatste vertrek van de begane grond: de eetkamer.

Ja, je leest het goed. Jouw eigen eetkamer, waar meer dan genoeg ruimte is voor een gigantische eettafel waaraan je straks eindeloos kan tafelen met jouw favoriete gezelschap. Bon appetit!

Verdieping en bergzolder

Met het bijkomen van alles wat je tot nu toe hebt gezien en gelezen zal je nog even moeten wachten. Wanneer je namelijk de trap in de centrale hal oploopt, kom je terecht op de verdiepingsvloer met zijn prachtige vide.

Wat jij straks met de vierde ruime slaapkamer op deze verdieping gaat doen, is wederom vrij in te vullen. De slaapkamer op deze verdieping biedt tevens toegang tot de bergzolder met extra opbergmogelijkheden, waar je terecht komt via een vlizotrap.

Tuin

Last but not least, is de tuin van dit huis een waar groen paradijs: gelegen op het zuidoosten, met een gazon, beplanting, volgroeide bomen, een vijver, meerdere bergingen, zonneluifels, grote garage en een grote overkapping. Wat wil je nog meer? Geniet van het zonnetje, de rust, de geluiden van de natuur, de privacy en natuurlijk van elkaar!

Bijzonderheden

- Uniek wonen in een vrijstaande, zeer royale semi-bungalow;
- Middenin een brede, groene en kindvriendelijke wijk in Kaatsheuvel;
- Voormalig notariskantoor omgebouwd tot top-kans;
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Aluminium kozijnen met dubbel en HR++ glas;
- 2x HR cv-ketel (2012 en 2018);
- 2 warmtepompen (Intergas Xtend en Elga);
- 44 zonnepanelen (deels 6 en deels 3 jaar oud);
- Uitgebouwde moderne keuken (2002);
- Vrijstaande garage gebouwd in 2005 (ca. 11 meter diep);
- Kelder met meerdere ruimtes;
- Energielabel A dus energiezuinig!;
- Nieuw bitumen dak (2023) op de verdieping;
- Voorzien van rolluiken;
- Grote tuin op het zuidoosten met vijver, overkapping en veel groen;
- Grote oprit voor meerdere auto's;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Unieke kans om een woondroom te realiseren!



Energielabel A





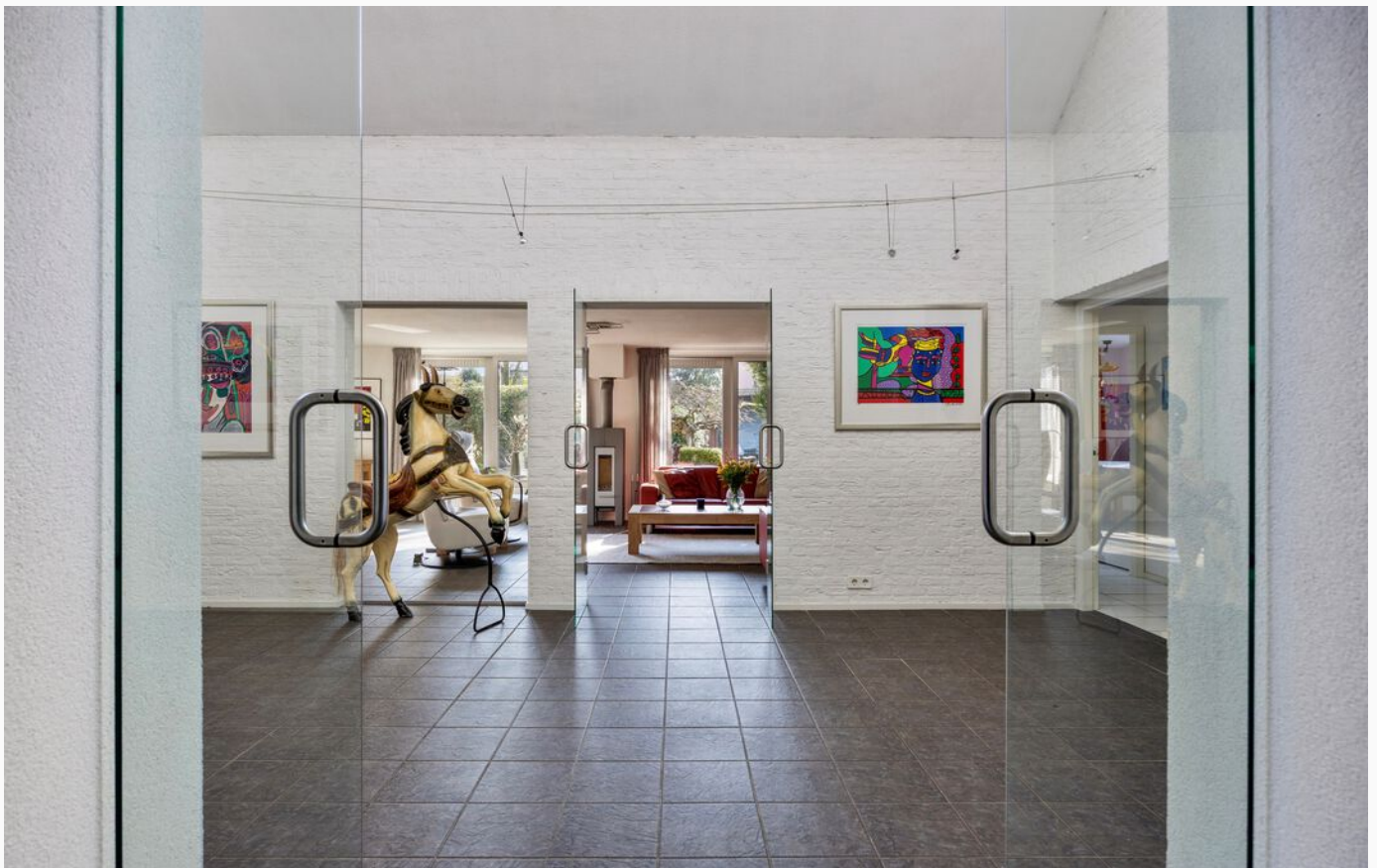
Bouwjaar	1987
Woonoppervlakte	Ca. 293 m ²
Perceeloppervlakte	1204 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 606 m ²
Inhoud	Ca. 1222 m ³
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4









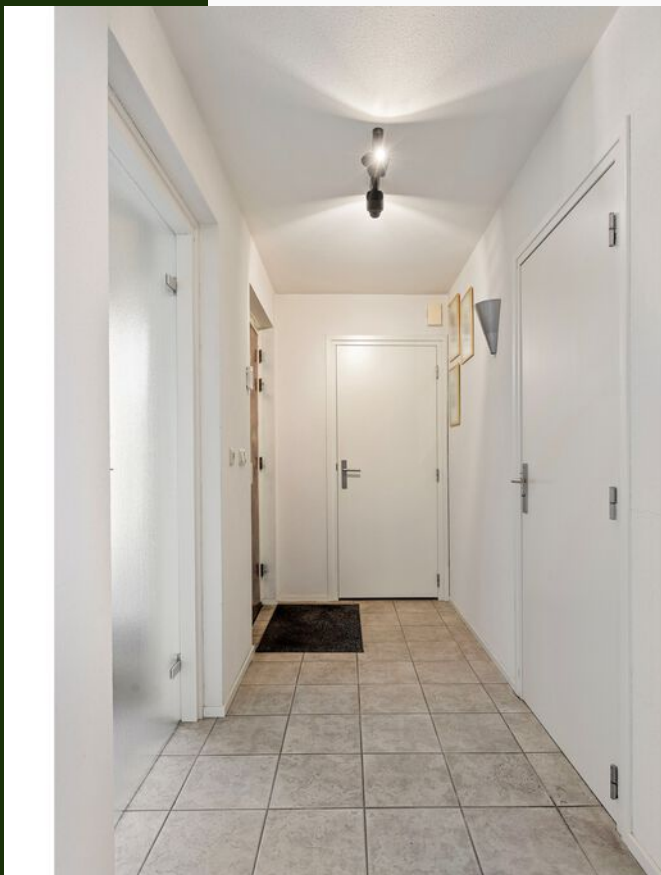










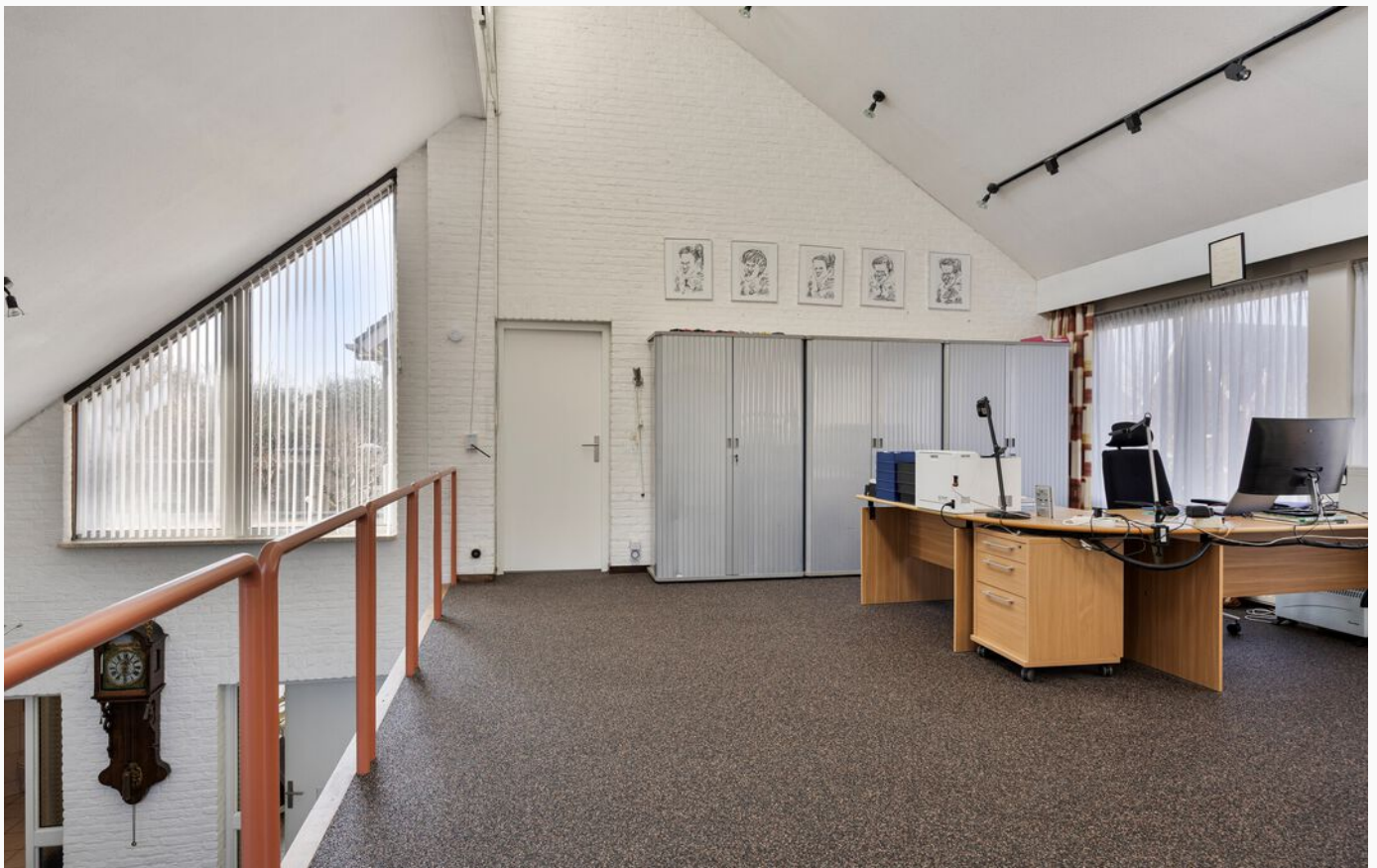
























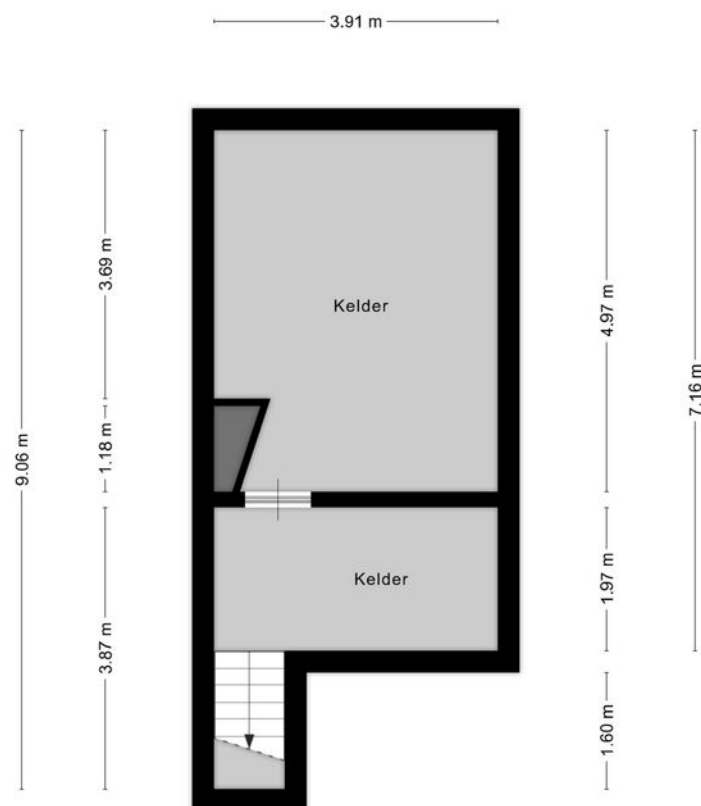




30

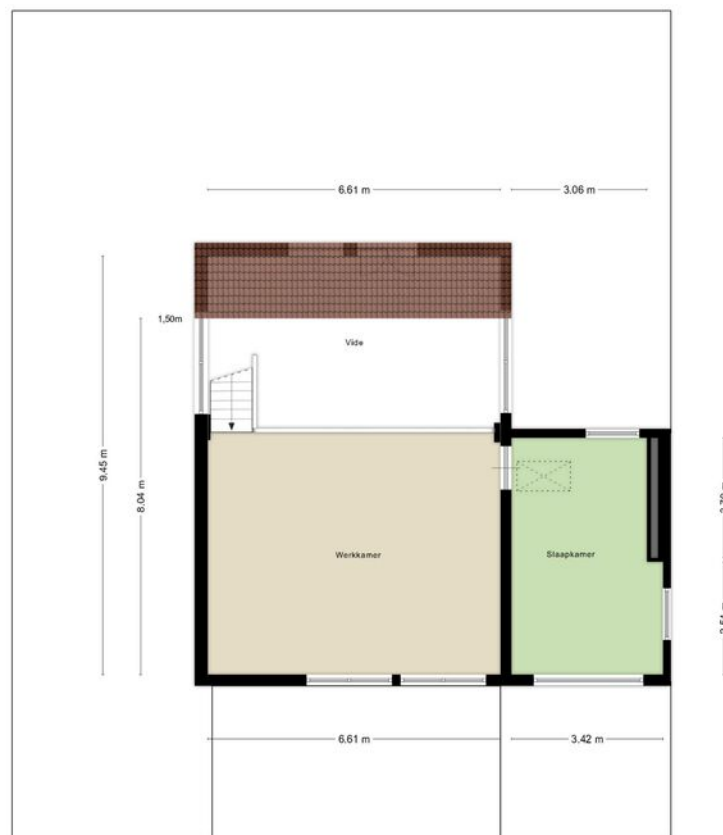


Plattegrond



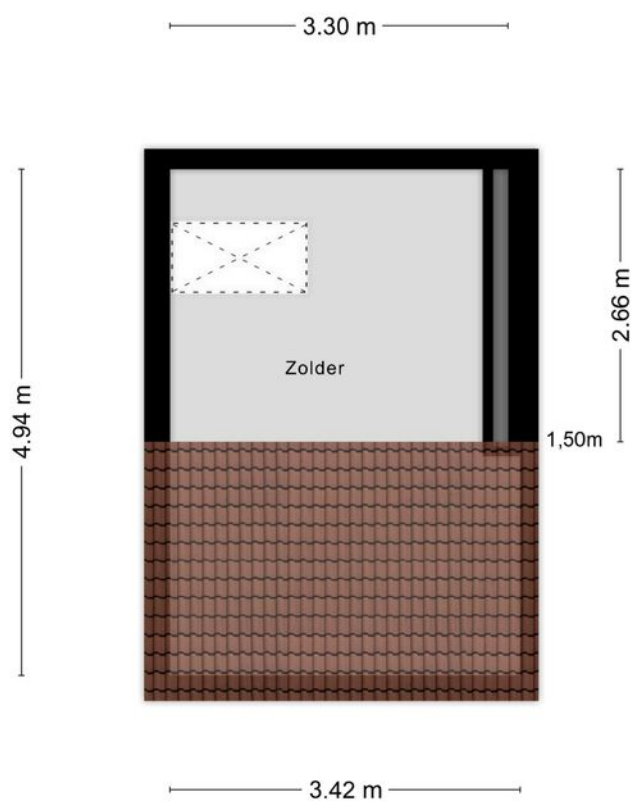
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



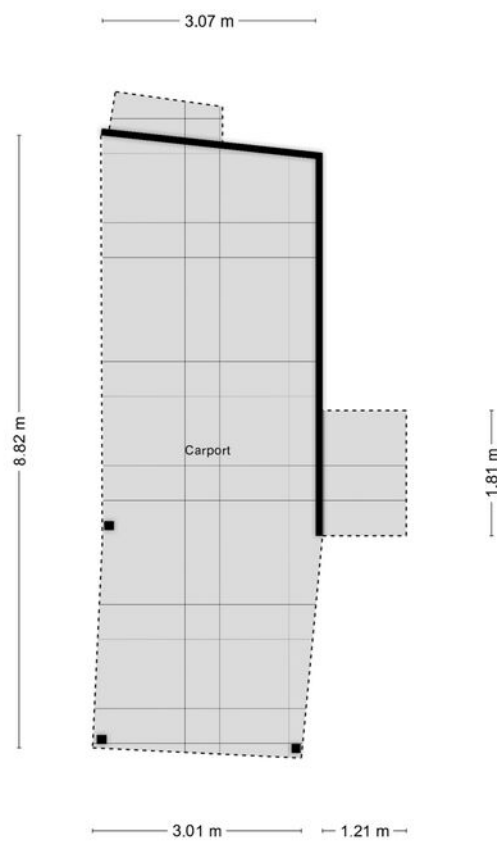
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



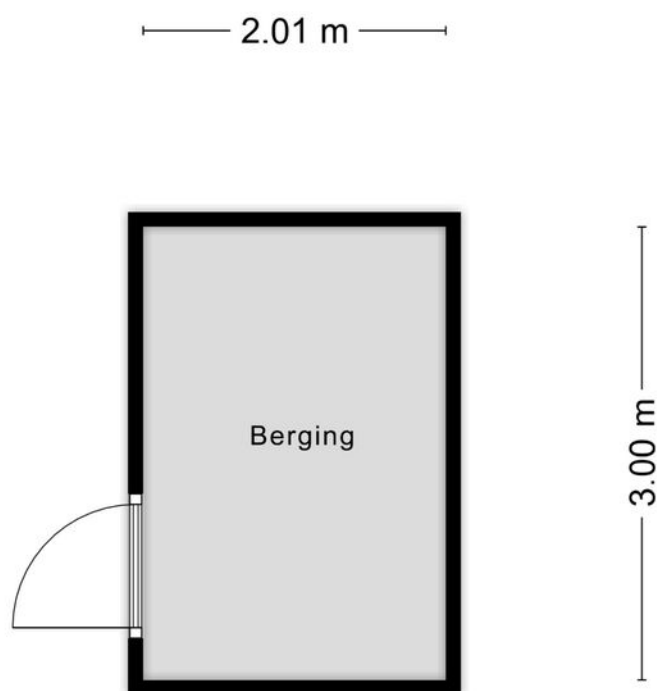
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



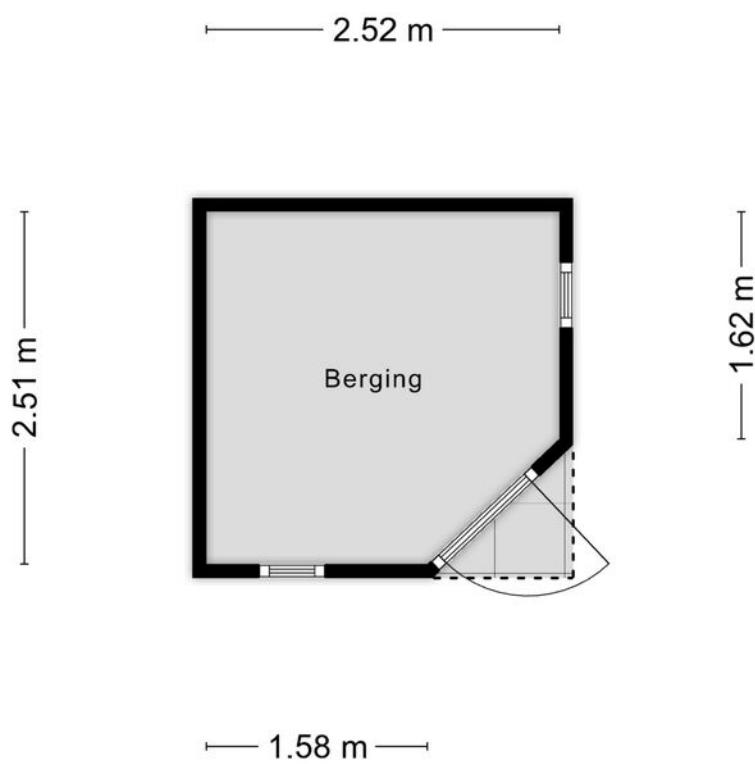
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



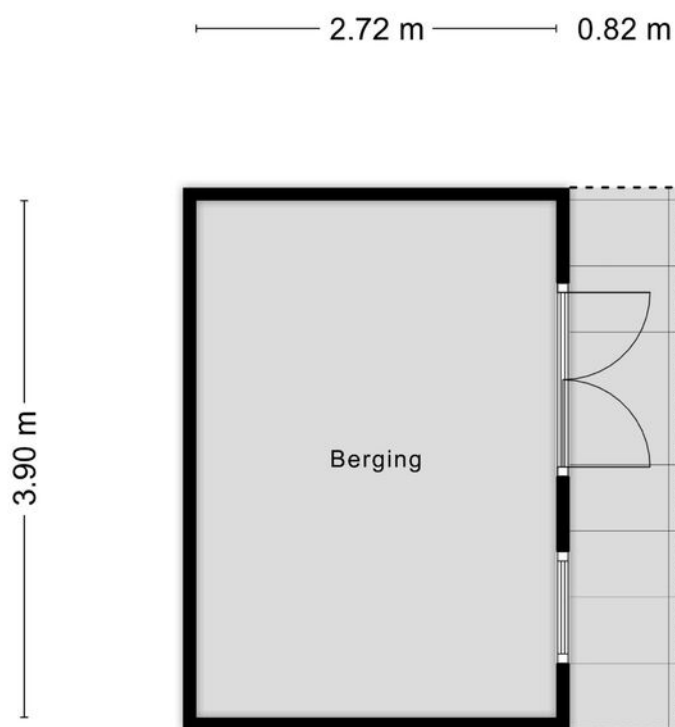
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



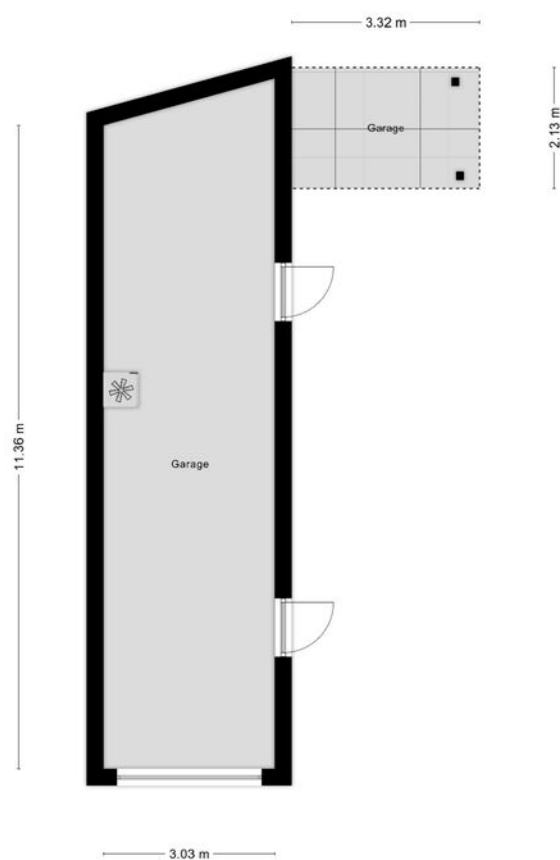
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Loon op Zand

Sectie M

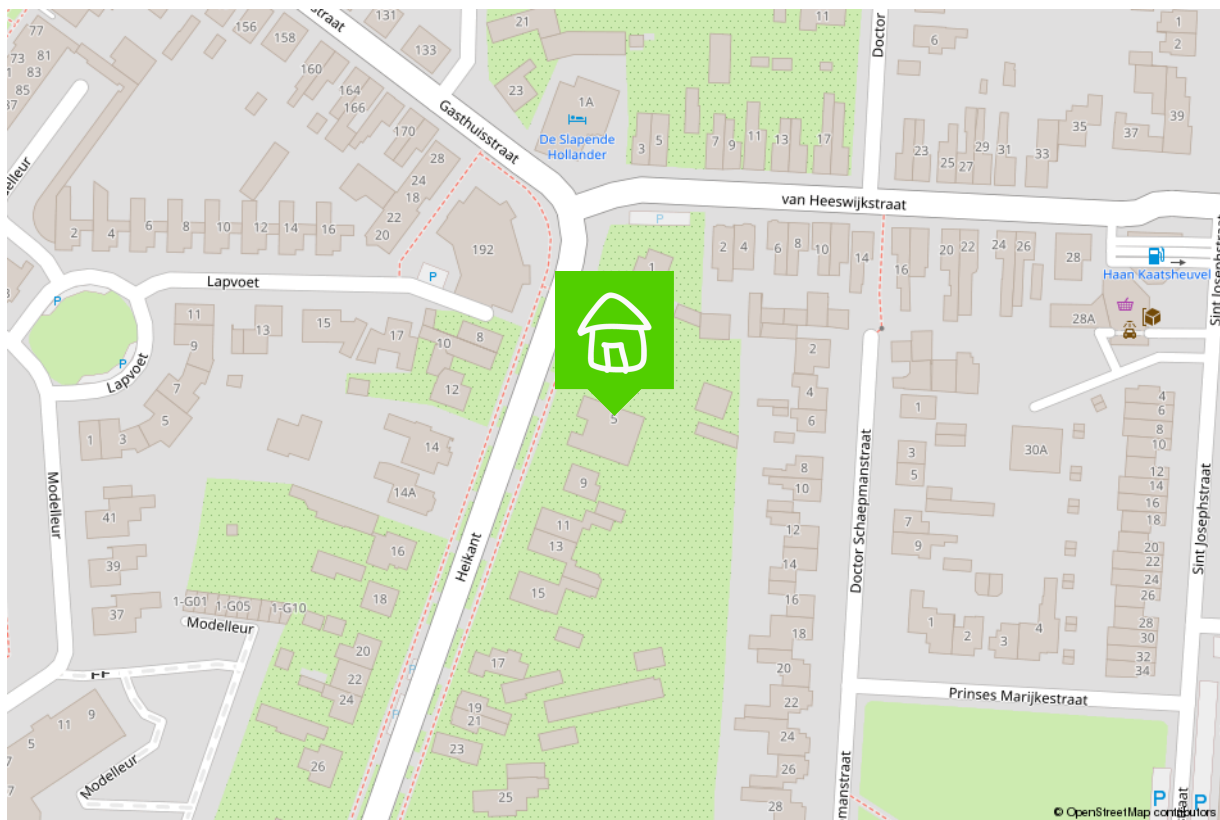
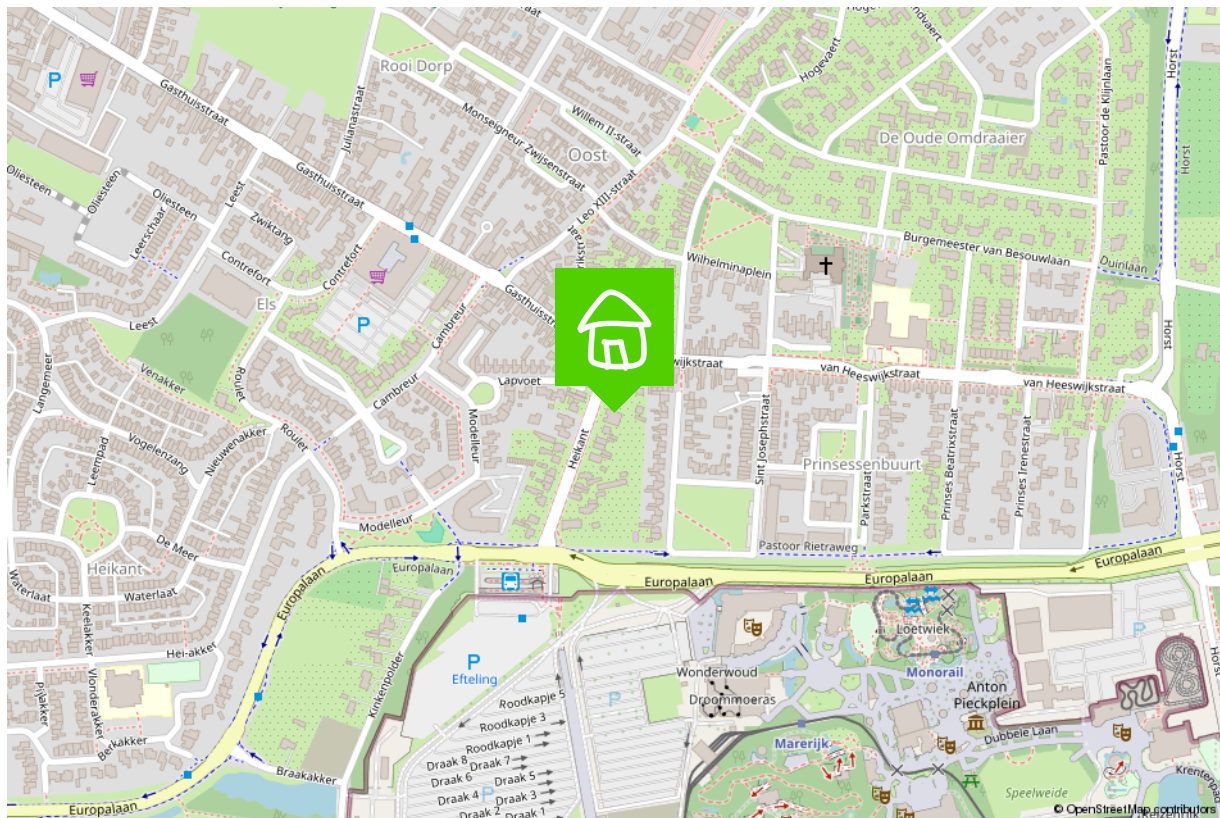
Perceel 1658

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

Locatie op de kaart



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda
beoordeling

9.7



Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk verbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar