

**Een
nieuw
(t)huis**



Kaatsheuvel
Krammer 8



funda

woonspecialisten die verder gaan



Staete

Woonspecialisten die verder gaan

klanten
beoordelen
ons met

9,0



Wij zijn Staete woonspecialisten die verder gaan. We helpen je bij alles wat met verhuizen te maken heeft. Bij het vinden van jouw toekomstige thuis, het verkopen van je huidige woning, bij het taxeren en zelfs bij het (her)financieren ervan. Alle expertise onder één dak, wel zo makkelijk.

Binnen Staete heb je altijd contact met jouw eigen Persoonlijk Adviseur die jouw wensen tot in de puntjes kent. Zo zijn we je optimaal van dienst. We begrijpen als geen ander dat verhuizen een grote impact heeft, daarom is het fijn als je kunt vertrouwen op de deskundigheid van jouw Persoonlijk Adviseur.

Goed voorbereid op pad

Waar begin je bij het kopen van een woning? Bij Staete! Onze woonspecialisten helpen je graag bij het maken van een plan van aanpak. Waar begin je, op welk moment schakel je een hypotheekadviseur in en wanneer ga je nadenken over de verkoop van je eigen woning. Laat je door ons ontzorgen zodat je verhuizing soepel verloopt.

Waar mogen we je bij helpen?

Natuurlijk staan we voor je klaar om je nog meer te vertellen over deze woning. Heb je vragen of wil je meer weten over onze dienstverlening? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen je graag.

Belangrijk om te weten:

- Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor.
- Indien een koopovereenkomst wordt gesloten dan zal vanuit koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ten bedrage van 10% van de koopsom.
- Bij een bouwjaar van 1995 of eerder zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.
- Alle genoemde maten zijn circa-maten.
- Breng je een bod uit? Dan zullen wij vragen hoe je de woning gaat financieren conform onze verplichting in de WWFT. Kijk voor meer informatie op www.staete.nl/poortwachter.
- Consumentenvoorwaarden & privacyverklaring zijn van toepassing. Kijk op www.staete.nl/voorwaarden.

Thuis in de regio



Groot netwerk door meerdere kantoren in regio

Er zijn veel verhuisbewegingen die niet op lokaal maar juist op regionaal niveau plaatsvinden. Anders dan makelaarskantoren met één vestiging, gaan wij zowel lokaal als regionaal actief op zoek naar kopers. We zeggen niet voor niets: lokaal bekend; regionaal verbonden.

NVM makelaar

Als lid van de NVM weet je zeker dat wij uitsluitend opkomen voor jouw belangen. Een goed gevoel. Dit betekent tevens dat al onze medewerkers voldoen aan de strenge eisen van de NVM op het gebied van scholing, integriteit en kwaliteit. Betrouwbaar en deskundig. Nu en in de toekomst.

De vestigingen



Waalwijk
Grotestraat 365
0416 - 344 944
infowaalwijk@staete.nl



Drunen
Achterstraat 14a
0416 - 376 141
infodrunen@staete.nl



Vlijmen
Plein 7a
073 - 511 70 00
infovlijmen@staete.nl



's-Hertogenbosch
Van Berckelstraat 67-69
073 - 206 00 03
infodenbosch@staete.nl



Sint-Michielsgestel
Nieuwstraat 41a
073 - 551 00 50
infogestel@staete.nl



Bortel
Stationsstraat 1
0411 - 782 505
infoportel@staete.nl

Kaatsheuvel

Krammer 8

Aan de rand van Kaatsheuvel staat dit royale vrijstaande huis dat in 2022 volledig is gerenoveerd. Alles ademt hier ruimte, comfort en klasse. Van de visgraatvloer met vloerverwarming tot de strakke open keuken in U-opstelling, elk detail is met zorg en smaak uitgevoerd. Met maar liefst 207 m² woonoppervlak, 30 zonnepanelen en energielabel A woon je hier niet alleen royaal, maar ook toekomstbestendig.

De benedenverdieping is een heerlijke leefruimte vol licht en warmte. Grote raampartijen en dubbele deuren naar de tuin zorgen voor een zee aan daglicht en voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De keuken is modern, ruim en voorzien van alle gemakken. Ook houd je hier vanuit hier eenvoudig contact met je gasten of het gezin aan

tafel. Bovendien is er op de begane grond een grote ruimte met eigen ingang. Ideaal voor wie thuiswerkt, een praktijk aan huis heeft of wie een fijne speelruimte wil creëren voor de kinderen. De ruime bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en een berging maken het plaatje helemaal af.

kijk ook op
staete.nl



Buiten wacht je een keurig aangelegde tuin met een terras en een gloednieuwe schuur uit 2025. Dit is een heerlijke plek voor spelende kinderen, gezellige barbecues of om misschien wel je eigen groente en fruit te verbouwen. Parkeren doe je hier gewoon op je eigen oprit met carport én een laadpaal voor je elektrische auto.

Boven vind je vier ruime slaapkamers, waaronder een master bedroom met walk-in closet. De badkamer, eveneens vernieuwd in 2022, is een oase van rust met een heerlijk ligbad, ruime inloopdouche en modern wastafelmeubel. De zolder biedt volop bergruimte of ruimte voor toekomstige plannen.

Dit huis combineert het beste van twee werelden: de rust van wonen aan de rand van het dorp én de nabijheid van allerlei voorzieningen. Je staat vanuit hier zo in de Loonse en Drunense Duinen en ook steden als Tilburg, Waalwijk en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend bereikbaar. Voor kinderen is er in Kaatsheuvel genoeg te doen, zo vind je er diverse sportclubs, scholen, speeltuintjes en natuurlijk de Efteling.

Belangrijk om te weten:

- In 2022 volledig gerenoveerd;
- Voorzien van airconditioning, 30 zonnepanelen en energielabel A;
- De meterkast is in 2022 vernieuwd;
- Open keuken (2022) in U-opstelling met Quooker en dubbele oven;
- Bijkeuken met berging en aansluitingen voor de wasapparatuur;
- Mooie visgraatvloer met vloerverwarming op de begane grond (2022);
- Vier ruime slaapkamers, waarvan één met walk-in closet;
- Grote badkamer met ligbad en inloopdouche (2022).

- Ruime kamer op de begane grond met eigen ingang;
- Ruime (berg)zolder;
- Grote tuin met terras en nieuwe schuur (2025);
- Eigen oprit met carport en plek voor meerdere auto's;
- Laadpaal voor het opladen van een elektrische auto;
- Aanvaarding in overleg.

Bouwjaar



1997

Inhoud



850 m³

Woonoppervlakte



207 m²

Perceel



495 m²

Aantal slaapkamers

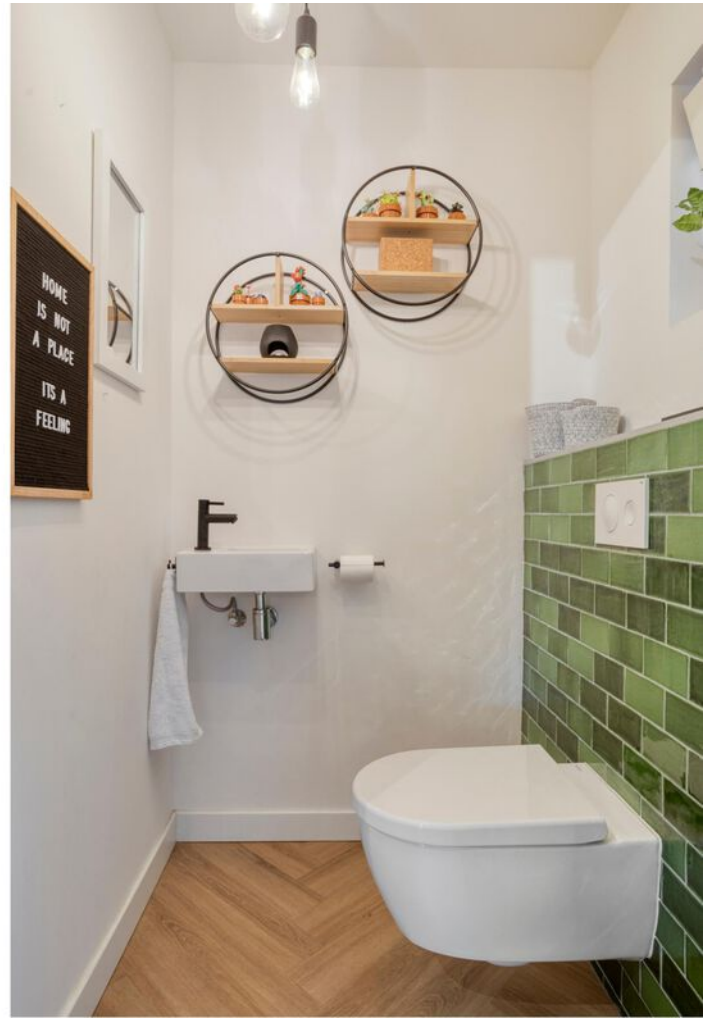


4

Energielabel



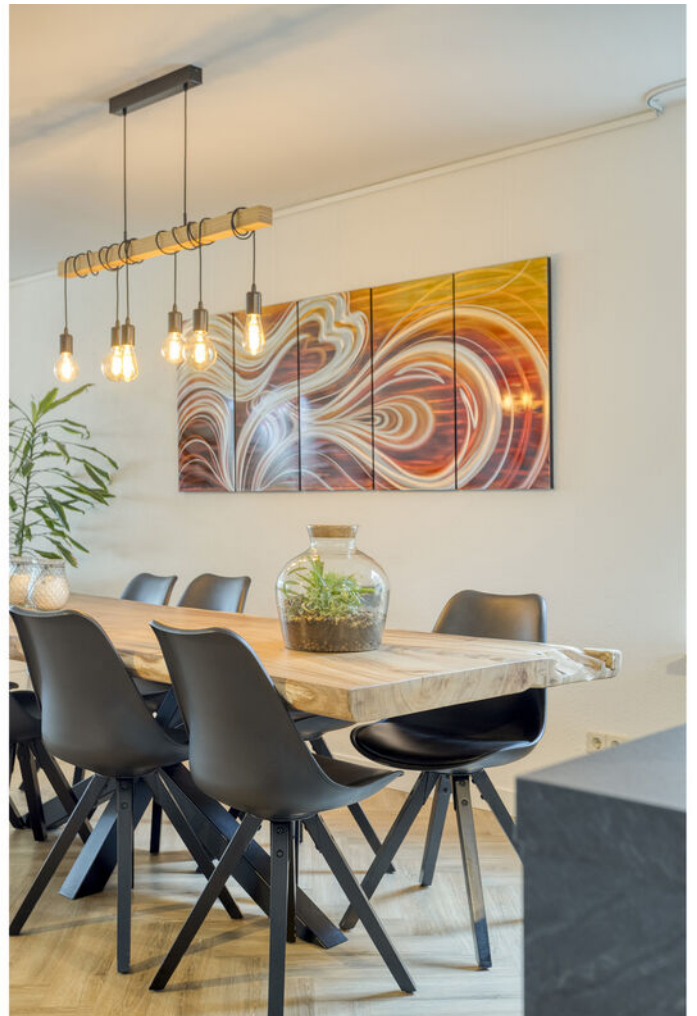












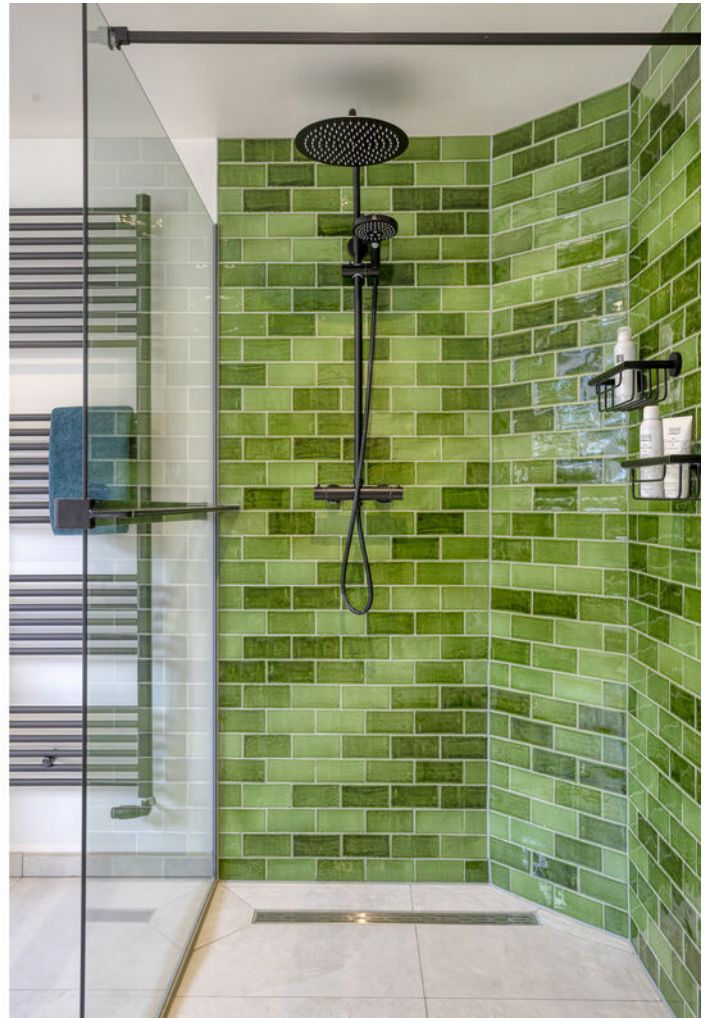
























Plattegrond: Begane grond



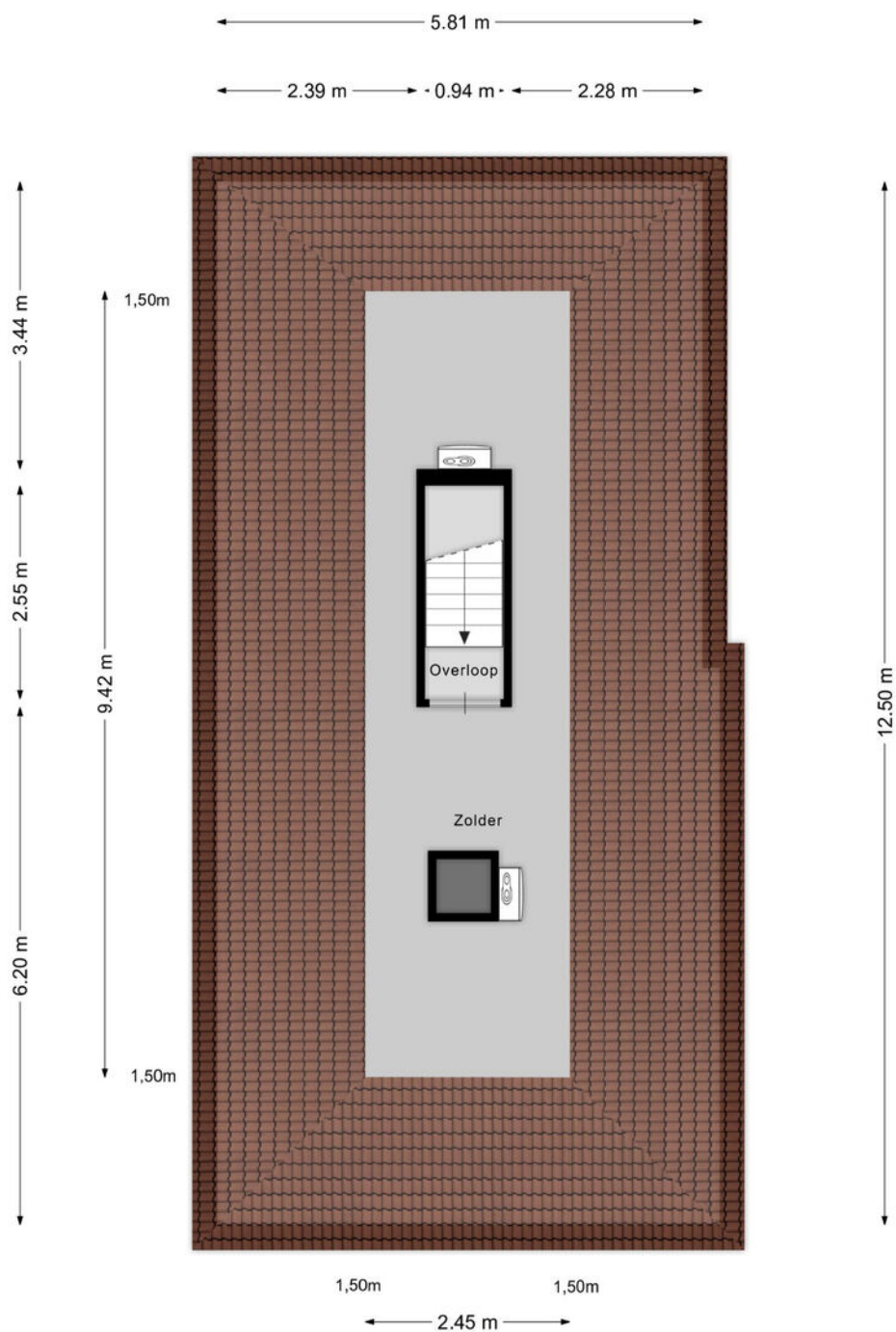
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond: Eerste verdieping



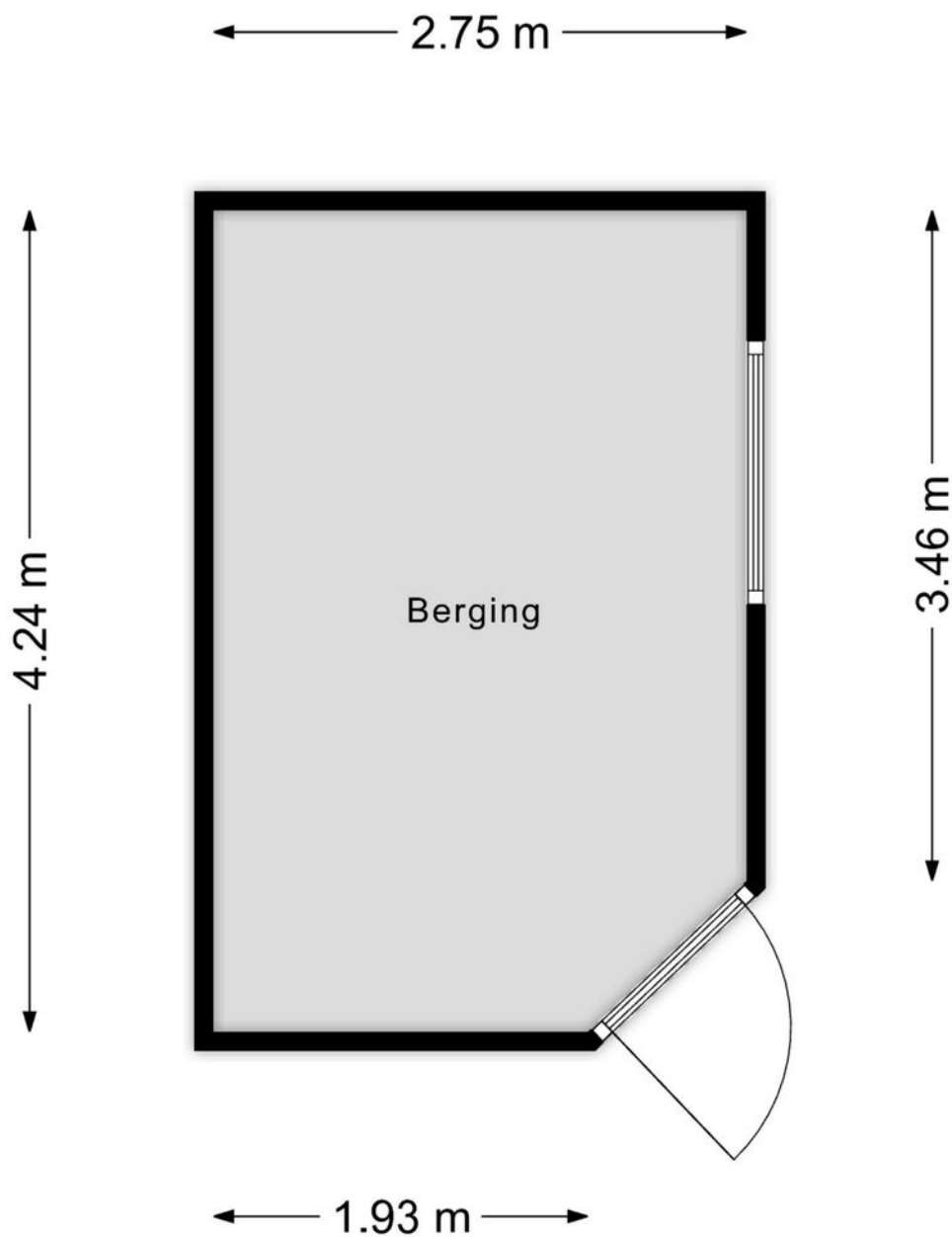
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond: Zolder



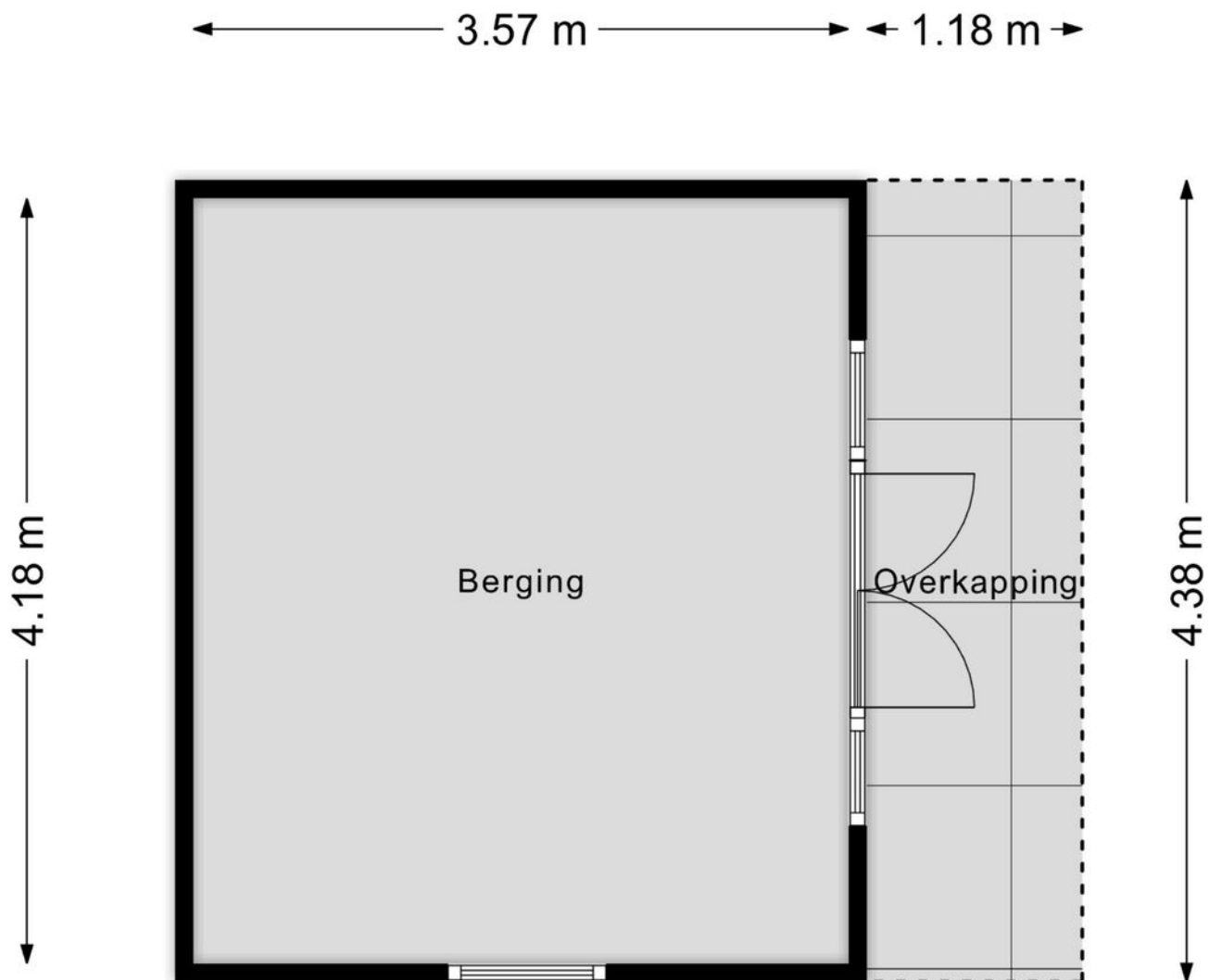
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond: Berging



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

Plattegrond: Berging

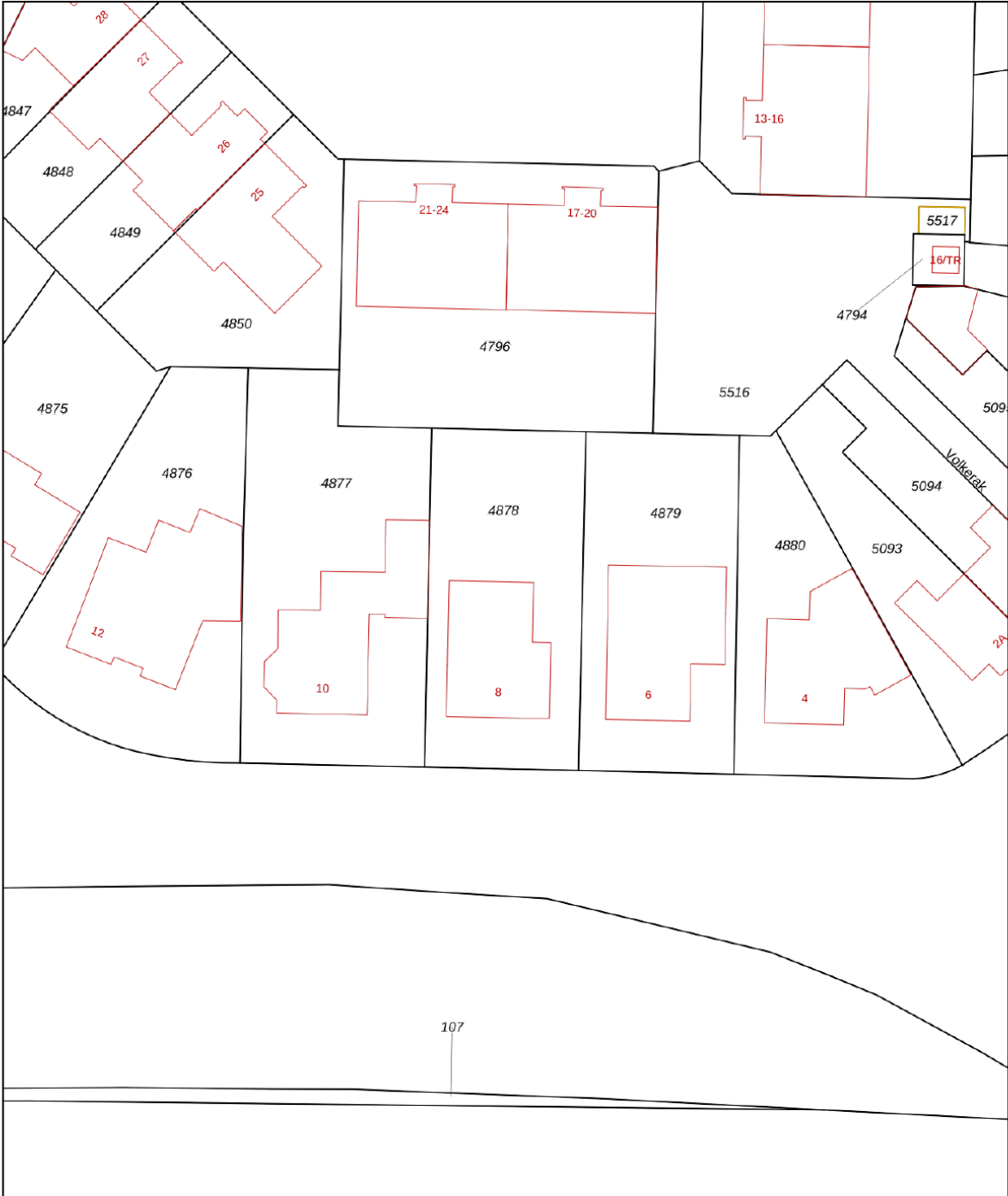


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Loon op Zand
Sectie H
Perceel 4878

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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Kasten voorraadkast	x		
Kasten inloopkast		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rol gordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Pvc vloer	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Hangend droogrek bijkeuken		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer			x
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		



**De hypotheek
die helemaal
op maat is
voor jou**

**Eerste
afpraak op
onze kosten**

**Voor het kopen van je (eerste) huis,
hypotheekadvies en aanpassingen
aan je hypotheek**



Je weet het zeker: je gaat jouw droomhuis kopen! Wij helpen je graag.

Bij het afsluiten van de juiste hypotheek komt meer kijken dan je in eerste instantie denkt. Bij Staete Hypotheken krijg je deskundig en onafhankelijk financieel advies voor de lange termijn dat is gebaseerd op jouw persoonlijke toekomstbeeld. We kijken behalve de scherpste rente ook naar de voorwaarden. We vergelijken daarvoor alle hypotheekaanbieders. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden selecteren we de hypotheek die het beste bij jou past.

Zo kun je met een goed gevoel gaan genieten van je (nieuwe) woning.

Benieuwd naar onze aanpak?

Bel ons op: 073 - 511 30 01 of mail naar -
hypotheken@staete.nl

- Wij komen ook bij je thuis!
- Ook afspraken in de avond mogelijk
- Ervaren en gecertificeerde adviseurs



Direct weten hoeveel je kunt lenen?
Bereken het zelf op:
www.staetehypotheeken.nl

Scan de QR code voor actuele informatie omtrent hypotheeken.



Jan van de Nieuwegiessen

jan@staete.nl



Rian van Son

rian@staete.nl



Samantha van Riel

samantha@staete.nl



Michael van Hees

michael@staete.nl



Ellen Dielissen

ellen@staete.nl





**Op zoek
naar een
ruimere
woning?**



funda

We helpen je voor een zorgeloze verhuiservaring:

- **Alle kennis onder één dak**
- **Al 25 jaar ervaring**
- **Groot netwerk dankzij zes vestigingen**
- **Klantwaardering van 9+**



staete.nl/woonspecialisten

woonspecialisten die verder gaan