

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

ROESTENBERGSTRAAT 74

KAATSHEUVEL



Vraagprijs € 439.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 439.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2008
Dakbedekking	Zadeldak
Type dak	Pannen
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	99 m ²
Inhoud	433 m ³
Perceeloppervlakte	123 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Energie label	A+
---------------	----

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2025
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	zuid
---------	------



Nette en goed afgewerkte jonge tussenwoning met 5 kamers waarvan 3 slaapkamers ,een praktische berging en een fraai aangelegde tuin op het zonnige zuiden.

Waar je leven nét een beetje fijner is.

Je nieuwe huis.

Je hebt vast al in je hoofd hoe je het graag wilt hebben. Aan welke eisen het moet voldoen. Je wilt er de ruimte hebben waar je je gang kunt gaan en de sfeer die zorgt dat het niet zomaar een huis is, maar vooral een echt thuis. Roestenbergstraat 74 in Kaatsheuvel staat nu te koop. Dat mag nieuws heten. De woning voldoet niet alleen ruimschoots aan de ruimte- en sfeereisen, maar staat ook nog eens op de juiste plek én heeft wat verrassingen voor je die je leven net een beetje leuker maken dan ergens anders.

De woning is met zorg en aandacht bewoond sinds de bouw en heeft in de afgelopen 16 jaar bewezen een heerlijke plek te zijn om thuis te komen. Een huis waar met plezier is geleefd en waar mooie herinneringen zijn ontstaan. Nu is het moment aangebroken voor een nieuwe fase. Groei brengt verandering met zich mee. Misschien sta jij ook op zo'n punt. En zie je meteen hoe juist dit huis perfect aansluit bij jouw volgende stap.

Ruimte voor samen en voor jezelf

In de woonkamer is volop ruimte om gezellig samen te zitten en de keuken is groot genoeg om er met elkaar te eten. Dat maakt het een fijne plek waar je al snel wat langer blijft hangen.

De drie slaapkamers zijn allemaal lekker ruim. De zolder biedt daarnaast een volwaardige extra ruimte die ook kan worden gebruikt als slaapkamer. Doordat deze open is ingedeeld, kun je er nog alle kanten mee op. Denk aan een werkplek, hobbyruimte of een speelkamer voor de kinderen.

Moeiteloos thuis

Wellicht heb je helemaal geen zin om te klussen en wil je direct het huis hebben waar je helemaal op je gemak voelt. Ook dan tref je het hier. De afwerking en het onderhoud zijn keurig netjes verzorgd. Misschien kun je wat kleuren aanpassen, maar daarna kun je je spullen binnendragen en beginnen met het leven dat nét een beetje fijner is dan ergens anders, door kleine dingen.

Jouw thuis

439.000 Euro. Dat is de vraagprijs voor Roestenbergstraat 74 in Kaatsheuvel. Voor het huis waarvan je moeiteeloos jouw thuis maakt. Waar je alles hebt voor een zorgeloos leven en gezelligheid bijna een vanzelfsprekendheid is. Ga gewoon eens kijken. De



iedere dag graag bent en dat je vol trots deelt met je vrienden en familie. Waar het net een beetje fijner is dan ergens anders. Veel plezier!

Algemeen:

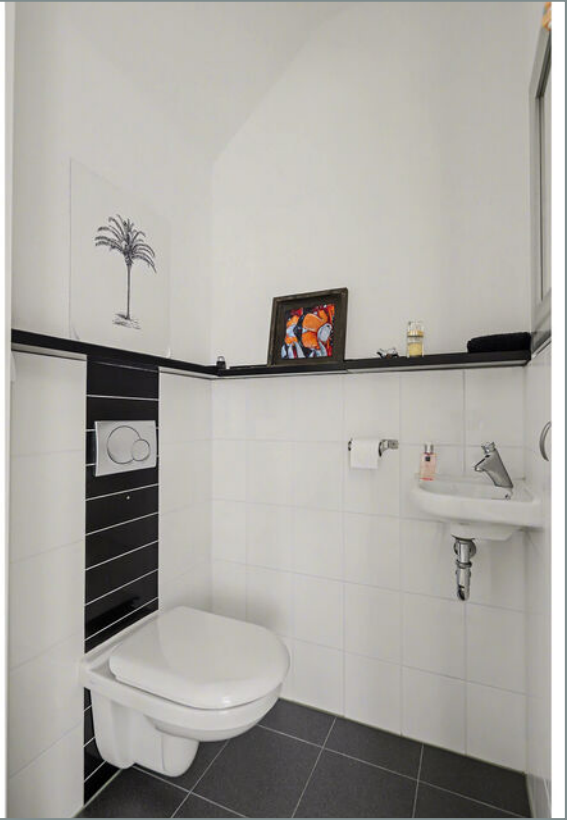
- Afwerking en onderhoud is te kwalificeren als "zeer goed";
 - Gelegen nabij de basisscholen, uitvalswegen en sportvoorzieningen;
 - Voldoende parkeerplaatsen aan de achterzijde;
 - De woning is voorzien van 5 kamers waarvan 3 slaapkamers;
 - Het schilderwerk binnen en buiten is uitgevoerd in 2023;
 - De woning is voorzien van 6 zonnepanelen, geplaatst in 2018;
 - De begane grond is voorzien van airconditioning;
 - Zonnige tuin op het zuiden;
 - Doordat het dakraam ca. 0,26m² te klein (lichtinval) is, mag de tweede verdieping niet meegenomen worden in de NEN2580 berekening als woonoppervlakte.
- Als je een groter (0,5m²) dakraam of een extra dakraam plaatst, mag je rekenen met 120m² woonoppervlakte.

Interesse in deze jonge tussenwoning? Neem contact op met ons kantoor in Waalwijk.

























Plattegrond



Begane Grond



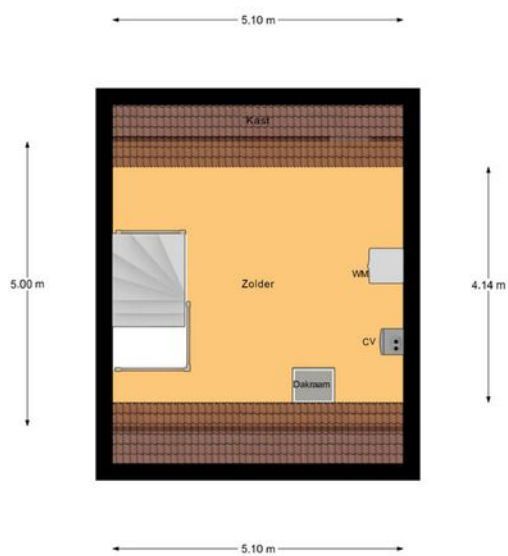
Plattegrond



1e Verdieping



Plattegrond



Zolder

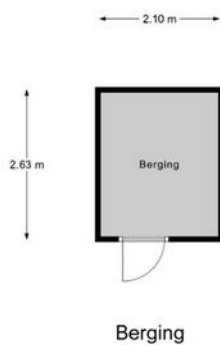


Plattegrond



Begane Grond Tuin

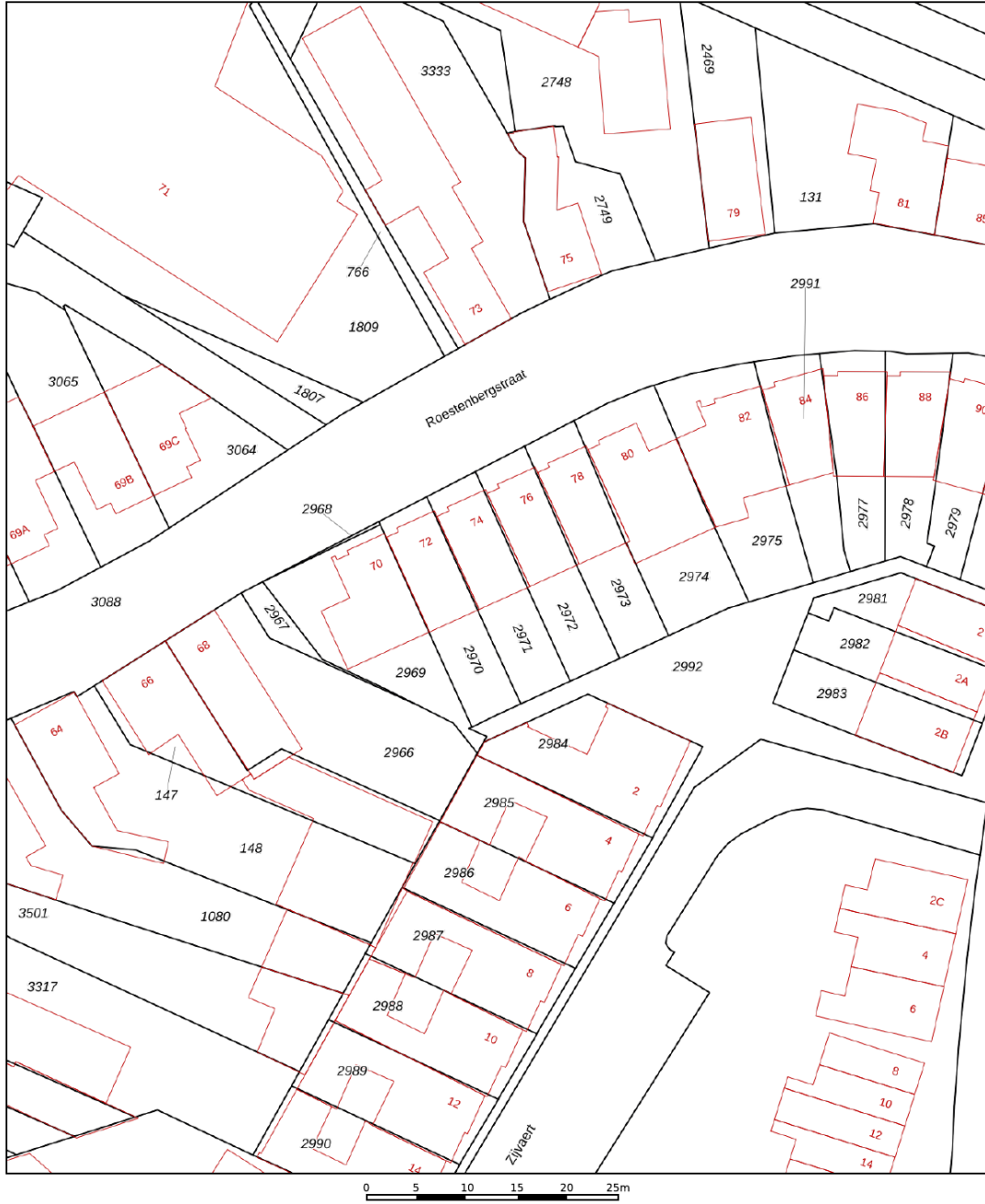





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roestenbergstraat 74



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loon op Zand</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 2971</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

Gemeente	Loon op Zand
Sectie / perceel	M / 2971
Oppervlakte	123 m ²
Soort	Volle eigendom



Koopakte: VBO model

Notaris: Door de koper aan te wijzen

Waarborgsom: Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen zes weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Financieringsvoorbehoud: Voordat de koper tot onderhandeling overgaat, dient de koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Oplevering: In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemeen: Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door ondertekening van een koopovereenkomst door koper en verkoper.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van al deze gegevens kunnen verkoper en Allround Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Allround Makelaardij adviseert u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties. Allround Makelaardij staat niet in voor de juistheid van deze eenheden.

Belangrijk:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'





VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs



NWWI
Nederlands Woning Waarde Instituut

ALLROUND MAKELAARDIJ



Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

0416-666696

