

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

JULIANA STRAAT 1 A

KAATSHEUVEL



Vraagprijs € 499.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 499.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object 2-onder-1-kapwoning

Woonlagen 3

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1990

Dakbedekking pannen

Type dak lessenaardak

Isolatievormen dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 123 m²

Inhoud 416 m³

Perceeloppervlakte 208 m²

Indeling

Aantal slaapkamers 3

Aantal kamers 4

Energieverbruik

Energie label A

CV ketel

Warmtebron c.v.-ketel

Bouwjaar 2017

Combiketel ja

Eigendom eigendom

Tuin

Ligging oost



Goed geïsoleerde, moderne en lichte twee-onder-een-kapwoning met drie slaapkamers, eigen oprit, garage en een keurig energielabel A.

Nooit meer weg

Je wilt je kinderen veilig en fijn laten opgroeien en zelf een zorgeloos leven leiden. Je nieuwe huis moet daarvoor natuurlijk de basis zijn. Je nieuwe thuis zijn. Je hebt er lekker veel ruimte én mogelijkheden om nog meer te maken als je dat wilt. Julianastraat 1A in Kaatsheuvel staat nu te koop. Laat dat nu net de woning zijn waar je het allemaal vindt, met fraaie kansen op nog meer. Alles om nooit meer weg te willen.

Deze heerlijk brede twee-onder-een-kapwoning geeft je onder andere:

- Drie ruime slaapkamers
- Een eenvoudige verhuizing en de sfeer waarin je je direct op je plek voelt
- De rust en vrijheid om ongestoord je gang te gaan
- Een eigen oprit én garage
- Dicht bij alles dat Kaatsheuvel fijn maakt

Snel thuis

Je zoekt natuurlijk niet zomaar een huis, maar vooral een echt thuis. Tijdens je bezichtiging (en misschien al wel bij het kijken naar de foto's) zie je dat je hier met je neus in de boter valt. Je hoeft niets te doen om te kunnen verhuizen. Alles is om door een ringetje te halen. De afwerking en het onderhoud zijn meer dan prima in orde in het huis uit 1990, tot en met de zonnepanelen op het dak en de laadpaal op de oprit. Misschien wil je even schilderen om alles helemaal nieuw te laten ruiken. Gekker hoeft niet.

Ga tijdens je bezichtiging eens aan de lange eettafel zitten. Neem een moment om de sfeer in je op te nemen en goed om je heen te kijken. Dan zie je de lekker ruime keuken, de gezellige woonkamer en door het raam ook de grote overkapping direct tegen het huis aan. Het complete plaatje dus. Je nergens meer druk over hoeven maken.

Allemaal thuis

Thuis heb je de ruimte voor alles. Je wilt vast en-en in plaats van of-of. Geen probleem! Het huis is verrassend breed en dat geeft je extra ruimte. In de woonkamer met de open keuken heb je alle plek om fijn samen te zijn. Om te chillen, te koken, eten of borrelen met een flink gezelschap, herinneringen te maken en op te halen. Achter de keuken is er nog de aanbouw met de ruimte die nu dienst doet als werkkamer. Een mooie bonus.

Wil je tijd voor jezelf? Dan zijn er de drie ruime slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. De grootste heeft zelfs een eigen inloopkast. Omdat niets te gek is. Zelfs de badkamer heeft het allemaal: bad, douche en tweede toilet. Alle voorwaarden dus



voor het ultieme thuis en voor iedereen een eigen plek.

Ongestoord je gang gaan

Het complete plaatje, las je even hiervoor. Daar hoort natuurlijk ook de locatie bij. Tijdens je bezichtiging zie je vast direct dat je alweer in de roos schiet. In de tuin op het oosten heb je de privacy om ongestoord je gang te gaan. Zeker in de zomer als de leilindes vol in blad staan. Pure luxe. Tel daar bij op dat je op vijf minuten lopen van het centrum woont, de Efteling, bossen en alle voorzieningen bij de hand hebt en je weet dat het niet veel beter wordt. Zeker omdat je weet dat ook parkeren nooit een issue is, met de oprit waarop je met gemak twee auto's kwijt kunt.

Nergens anders...

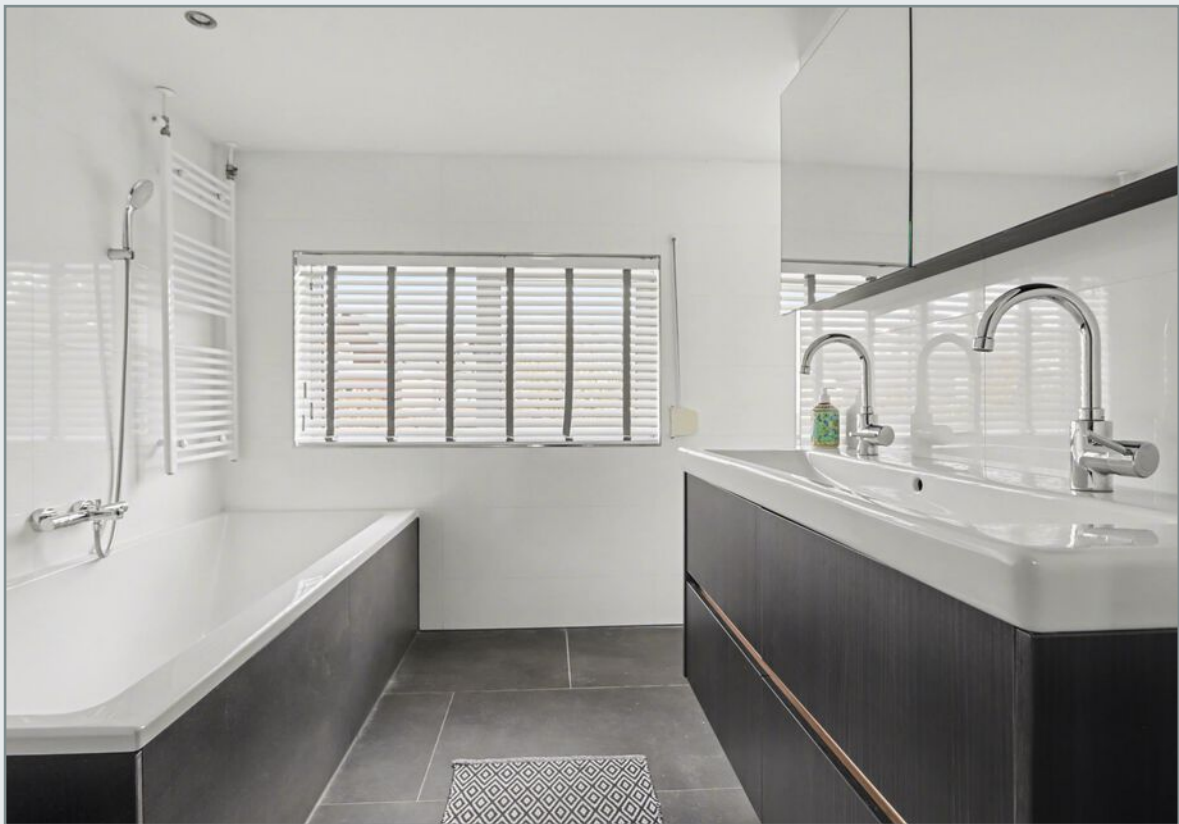
Rust, ruimte en volop mogelijkheden. Meteen verhuizen en je direct helemaal op je gemak voelen. Je hebt het allemaal in Julianastraat 1A in Kaatsheuvel. De twee-onder-een-kapwoning staat nu te koop met een vraagprijs van 499.000 euro. Ga vooral eens kijken. Laat het heerlijke gevoel van zorgeloos leven in en rondom het huis je overtuigen van het feit dat je nergens anders het thuis vindt waar je zo lekker je gang kunt gaan als hier. Neem dat moment aan de eettafel en je ziet vanzelf hoe jij hier zou wonen. Dan krijg je wellicht ook meteen het gevoel dat je niet meer weg wilt. Nooit meer. Veel plezier!

Algemeen

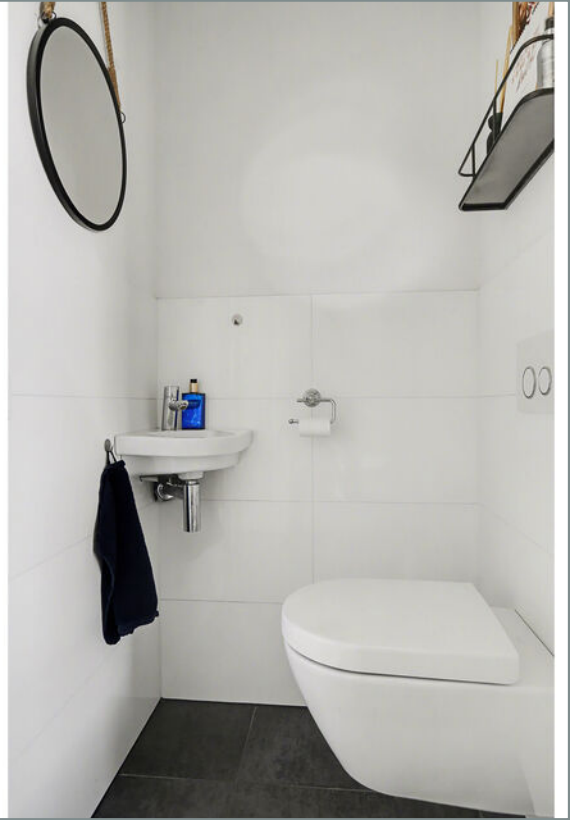
- Er zijn drie slaapkamers aanwezig;
- De begane grond is voorzien van vloerwarming;
- In 2023 is de spouwmuur geïsoleerd;
- De achtertuin is in 2018 volledig vernieuwd en is 10 meter diep en 7,40 breed;
- Het algeheel onderhoud is zeer goed, de woning is keurig afgewerkt;
- Er zijn twee airco-units aanwezig die kunnen verwarmen en verkoelen;
- In 2023 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst;
- Voorzien van keurig energielabel A;
- De woning is voorzien van een eigen oprit met laadpaal;
- Bitumendak van de garage wordt vervangen in mei 2026;
- Aanvaarding in onderling overleg.

Enthousiast geworden of heb je vragen? Neem contact op met ons kantoor in Waalwijk.











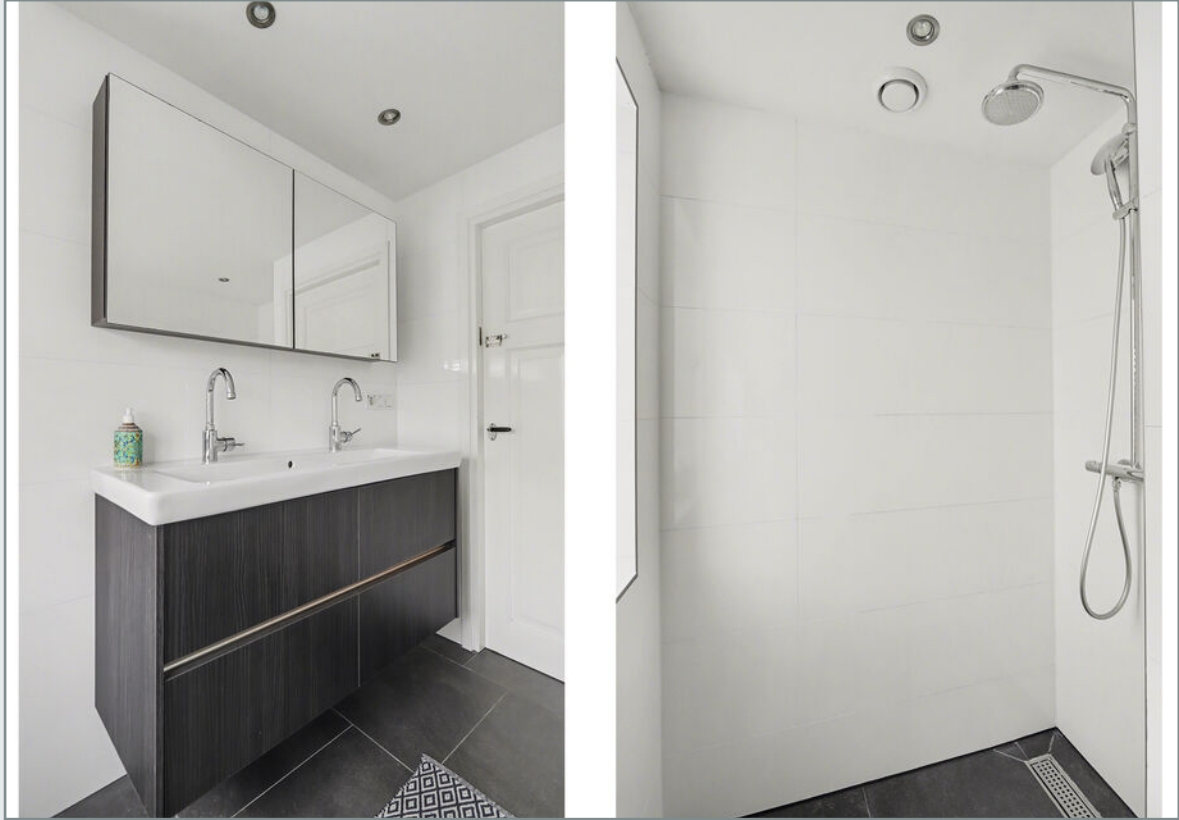














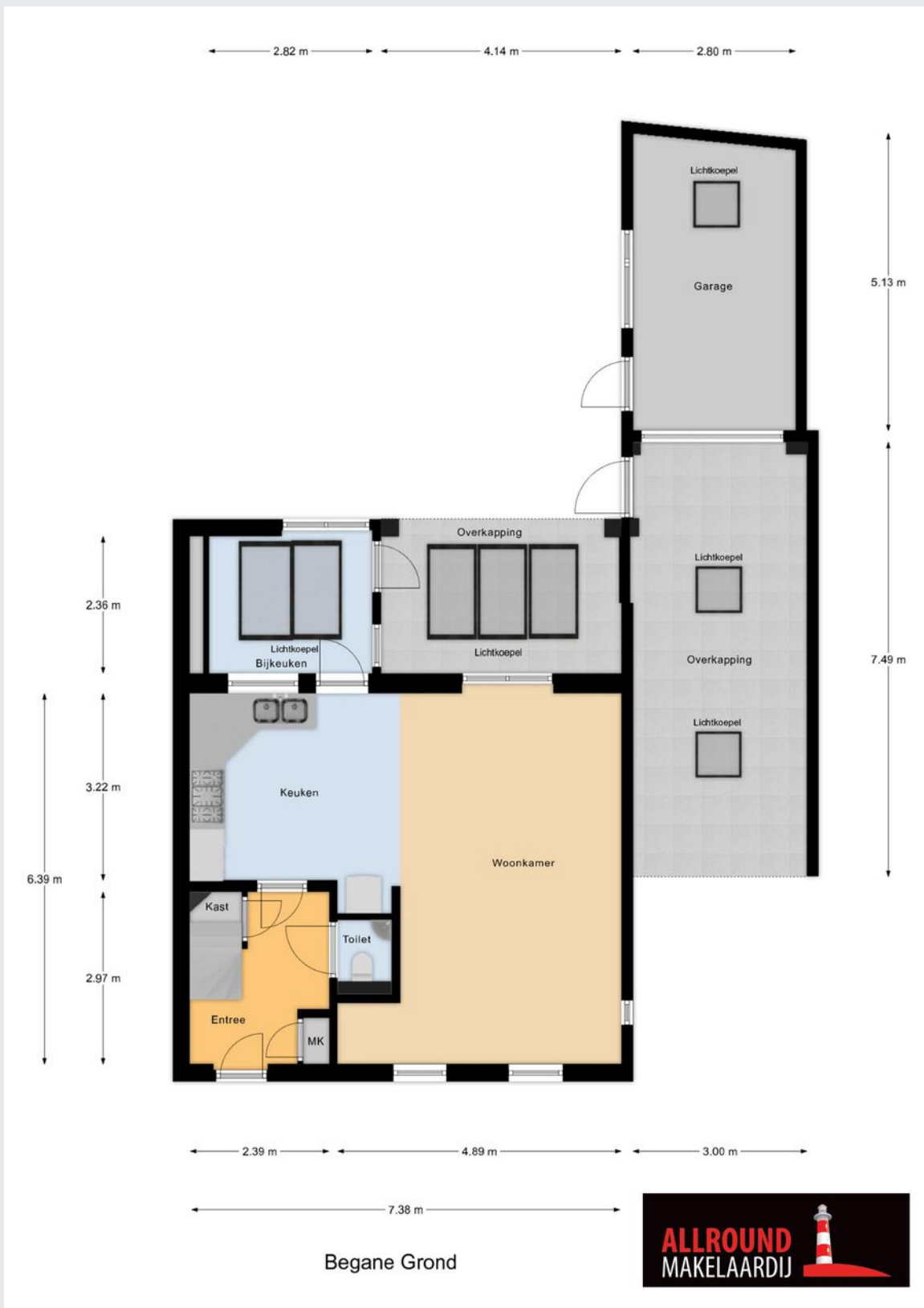








Plattegrond



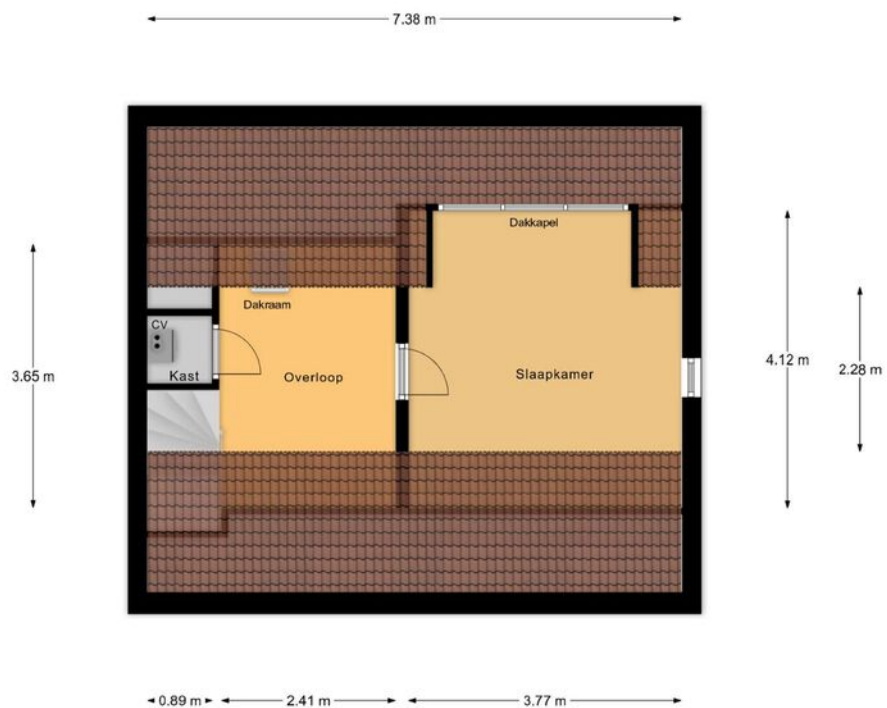
Plattegrond



1e Verdieping



Plattegrond



2e Verdieping



Plattegrond



Begane Grond Tuin




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Julianastraat 1A



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loon op Zand</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 2377</p> <p>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.</p>	
---	--	---



Gemeente	Loon op Zand
Sectie / perceel	M / 2377
Oppervlakte	208 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'





ALLROUND MAKELAARDIJ



Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

0416-666696

