



Plantloonseweg 8
KAATSHEUVEL

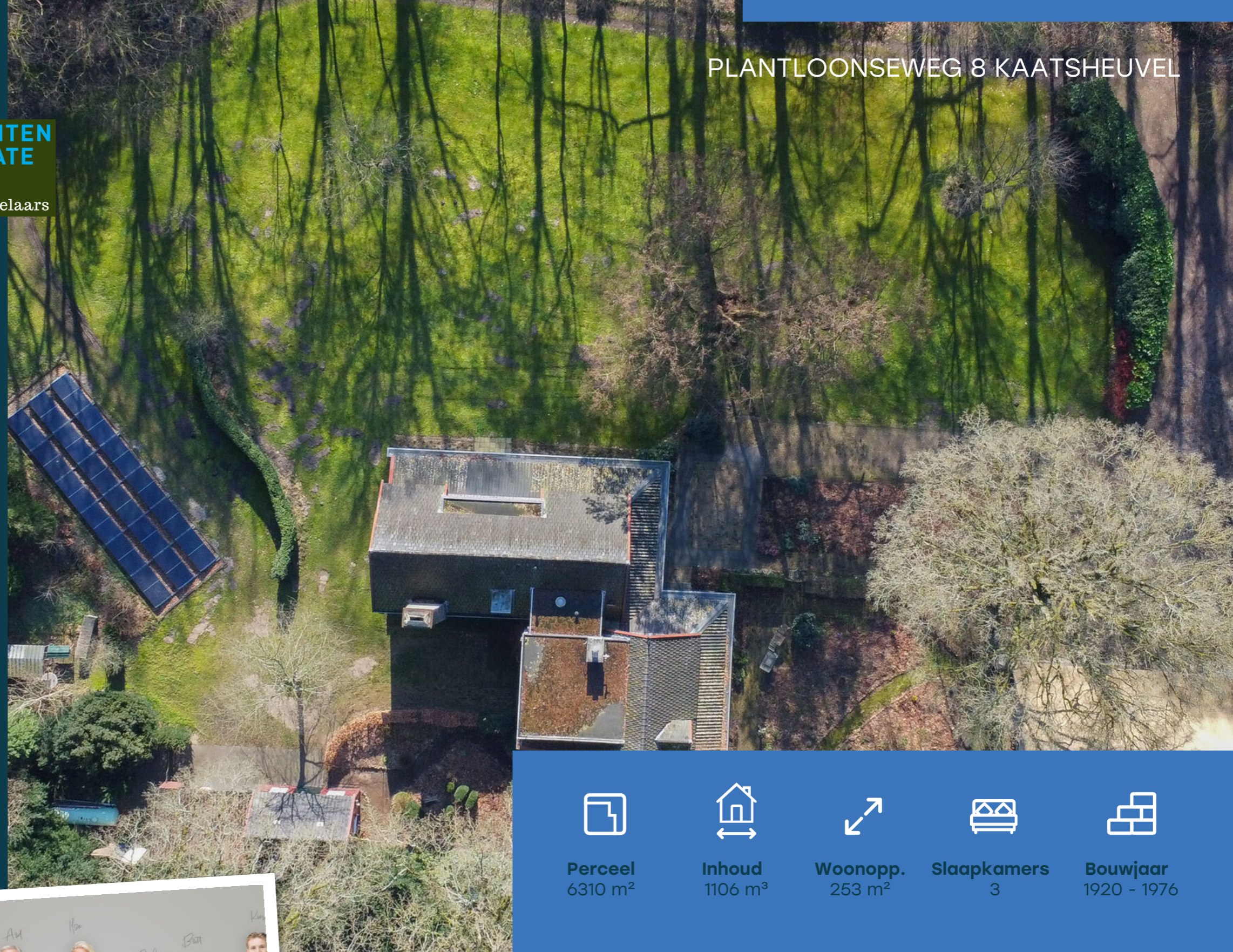
Welkom.

Met een sterk team van zes specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woon dromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijesen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

**Klijesen Makelaars
& Adviseurs**
Team Klijesen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!



Perceel
6310 m²



Inhoud
1106 m³



Woonopp.
253 m²



Slaapkamers
3



Bouwjaar
1920 - 1976

Vraagprijs: € 1.250.000,- k.k.

Landgoed Wonen

Karakteristiek landhuis met atelier, parkachtige tuin en unieke ligging op Landgoed Plantloon

Op een uitzonderlijke locatie aan de rand van Landgoed Plantloon, midden in het groen en omgeven door rust en natuur, ligt deze karaktervolle woning met woonboerderij, atelier en bijgebouwen. Het geheel bevindt zich op een ruim perceel van 6.310 m² met een prachtig aangelegde parkachtige tuin en een vrij uitzicht over het omliggende landschap. Hier woont u in een omgeving waar natuur, historie en comfort samenkomen. De woning ligt in een bijzonder historisch gebied dat in de 19e eeuw vorm kreeg onder de invloed van de Waalwijkse familie Timmermans. De statige lanen, het coulisselandschap en de volwassen bomen bepalen nog altijd de unieke sfeer van deze omgeving. Vandaag de dag wordt het gebied beheerd door Natuurmonumenten, waardoor de rust, natuur en het vrije uitzicht blijvend behouden blijven.

Woonhuis

Het woonhuis combineert authentieke elementen met hedendaags comfort. Door de grote raampartijen en openslaande deuren is er veel lichtinval en een prachtige verbinding met de tuin.

Details

- Unieke woonlocatie op het prachtige Landgoed Plantloon, nabij Loonse en Drunense Duinen
- Omringd door natuur met blijvend vrij uitzicht over het landschap, gelegen in een Natura 2000-gebied met extra beschermde natuur.
- Karaktervol vrijstaand woonhuis met authentieke details
- Moderne leefkeuken (2019) met hoogwaardige inbouwapparatuur en kokendwaterkraan
- Royaal atelier van ca. 50 m² met veel licht en eigen voorzieningen
- Bijgebouw met volledig vernieuwde rieten kap (2025)
- Parkachtige tuin in natuurlijke Piet Oudolf-stijl
- Geavanceerde beregeningsinstallatie met wifi-bediening
- 18 zonnepanelen (2023) en energiezuinige installaties
- Duurzaam verwarmingssysteem met houtvergassingsketel, pelletketel en buffervaten (2.750 liter)
- Pelletsilo (6.600 kg) met automatische aanvoer en wifi-besturing

Erfpacht

De woning is gelegen op erfpachtgrond van Natuurmonumenten. Het erfpachtrecht is gevestigd voor een periode van 30 jaar vanaf 1 december 2015. De huidige canon bedraagt circa €14.500 per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd.





De woonkeuken

De woonkeuken is in 2019 vernieuwd en vormt een sfeervol en functioneel middelpunt van de woning. Uitgevoerd in een tijdloze, landelijke stijl met massief houten kasten, een royaal kookeiland en een robuust hardstenen werkblad. Blikvanger is het hoogwaardige Lacanche-fornuis, dat perfect past bij het karakter van de woning en uitnodigt tot uitgebreid koken. De woonkeuken is verder voorzien van diverse inbouwapparatuur en een kokendwaterkraan, wat het dagelijks comfort compleet maakt. De open verbinding met de leefruimte en de royale maatvoering maken deze keuken uitermate geschikt als woonkeuken: een plek waar wordt gekookt, gewerkt, gelezen en samengeleefd.

“Koken met karakter.”



'Leefkeuken'



Entree / bijkeuken

Via de oorspronkelijke voordeur betreed je de woning in de praktische entree, die overgaat in de bijkeuken. Deze ruimte vormt een centrale schakel in het huis en biedt toegang tot de houten trap naar de eerste verdieping, de kelder en de doorgang naar de woonkamer.

In de entree bevindt zich een separaat toilet met wandcloset en fonteintje. Wanneer je verder doorloopt kom je in de garderoberuimte, ingericht met een robuuste kapstok en een spoelbak met werkblad en kastruimte, ideaal voor jassen, schoenen en dagelijkse benodigdheden. De natuurstenen vloer loopt door in deze ruimtes en geeft het geheel een rustige, landelijke en onderhoudsvriendelijke uitstraling die goed aansluit bij het karakter van de woning.



Woonkamer

Via de karaktervolle houten deuren betreed je de woonkamer, een warme en sfeervolle leefruimte waar het landelijke karakter van de woning direct voelbaar is. De ruimte wordt gekenmerkt door zichtbare houten balken, een robuuste natuurstenen vloer en grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht en een prachtig uitzicht op de tuin.

De woonkamer staat in open verbinding met de tuin dankzij de grote ramen en openslaande deuren, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Vanuit de zithoek geniet je hier van een vrij uitzicht over het groen en de omliggende natuur, wat deze ruimte een bijzonder rustige en ontspannen sfeer geeft.

Het middelpunt van de woonkamer wordt gevormd door de imposante gemetselde schouw met houtkachel. Deze zorgt niet alleen voor aangename warmte, maar ook voor een gezellige en authentieke sfeer tijdens de koudere maanden.

Door de combinatie van authentieke elementen, natuurlijke materialen en het uitzicht op de tuin is dit een woonkamer met een uniek karakter: een plek waar je het hele jaar door comfortabel kunt wonen, ontspannen en genieten van de rust en ruimte van het buitenleven.





Eerste verdieping

Via de karakteristieke houten trap bereikt u de eerste verdieping. Boven aangekomen komt u op een royale overloop, die direct een gevoel van ruimte en rust geeft. De overloop is voorzien van vaste kasten over de volle lengte, wat zorgt voor volop praktische bergruimte. Vanuit deze centrale ruimte zijn alle slaapkamers toegankelijk.

Via een houten trapje is de verhoogde verdieping bereikbaar, waar zich twee slaapkamers bevinden. Deze lichte kamers sluiten qua sfeer en afwerking naadloos aan bij de rest van de woning en bieden een rustige, comfortabele slaapomgeving.



Kastenkamer

Wanneer u verder doorloopt over de overloop bereikt u een separaat toilet en een aparte doucheruimte met wastafel, wat extra comfort biedt op deze verdieping.

De verdieping is verrijkt met een volwaardige, royaal opgezette kastenkamer, ingericht met maatwerk ingebouwde kasten aan weerszijden, uitgevoerd in een rustige, tijdloze kleurstelling. De kasten bieden zeer veel hang- en legruimte en zijn overzichtelijk ingedeeld. De ruimte is voorzien van sfeervolle geïntegreerde verlichting, waardoor de kasten ook praktisch in gebruik zijn en de kamer een luxe uitstraling krijgt. Dankzij het daglicht via het raam en de nette afwerking kan deze ruimte tevens uitstekend functioneren als kleedkamer of extra bergruimte.



Master bedroom

Via de badkamer bereik je de royale master bedroom, een rustige en comfortabele ruimte met een prettige indeling. De kamer wordt gekenmerkt door de fraaie kapconstructie met schuine dakvlakken, wat zorgt voor een intieme en warme sfeer. Grote ramen bieden een mooi uitzicht op het omliggende groen en laten volop daglicht binnen. Langs de wanden is voldoende ruimte voor kasten en meubilair, terwijl de kamer groot genoeg is voor een volwaardig tweepersoonsbed en een werk- of zithoek. De combinatie van houten vloeren, zachte verlichting en het vrije uitzicht maakt dit tot een bijzonder aangename slaapkamer.





De badkamer

De badkamer is vernieuwd in 2019 en uitgevoerd in een rustige, tijdloze stijl. De ruimte beschikt over een dubbele wastafel met opzetkommen, wandkranen en een brede spiegel. Daarnaast is er een ruime inloopdouche met glazen wand en moderne armaturen.

De badkamer is afgewerkt met natuursteenlook tegels, gecombineerd met warme houten accenten. Meerdere ramen zorgen voor prettig daglicht en de aanwezigheid van vloerverwarming maakt het comfort compleet.

"Hier begint de ochtend met groen om je heen."

Buitenruimte

Rondom de woning ligt een prachtige, parkachtige tuin die volledig is aangelegd in een natuurlijke Piet Oudolf-achtige stijl, waarbij groen, rust en ruimte centraal staan. De tuin bestaat uit uitgestrekte gazons, volwassen bomen en natuurlijke beplanting die perfect aansluiten bij het omliggende landschap. Vanuit vrijwel iedere plek in de tuin geniet je van weidse uitzichten over het groen en de omliggende natuur.

De tuin is niet alleen sfeervol maar ook praktisch ingericht. De gehele tuin beschikt over een geavanceerde, computer-gestuurde beregeningsinstallatie die via wifi en een app op de telefoon te bedienen en te programmeren is.



De buitenruimte is de afgelopen jaren bovendien zorgvuldig vernieuwd. Zo is er volledig nieuwe bestrating aangelegd tussen het woonhuis en de voormalige boerderij, voorzien van grondverlichting en wandcontactdozen, waardoor de buitenruimte ook in de avond een bijzonder sfeervolle uitstraling heeft. Daarnaast is er nieuwe bestrating onder de veranda en een nieuw pad achter het woonhuis richting het stookhok.

Wat deze plek echt uniek maakt is de ongekende rust en privacy. Het landgoed staat bekend als het rustigere alternatief voor de nabijgelegen Loonse en Drunense Duinen. Bovendien is het uitzicht blijvend gegarandeerd: het omliggende gebied wordt beheerd door Natuurmonumenten, waardoor hier nooit nieuwbouwwijken zullen verschijnen.

Een buitenruimte waar natuur, rust en vrijheid centraal staan en waar je ieder seizoen opnieuw kunt genieten van het landschap.

Duurzaamheid en installaties

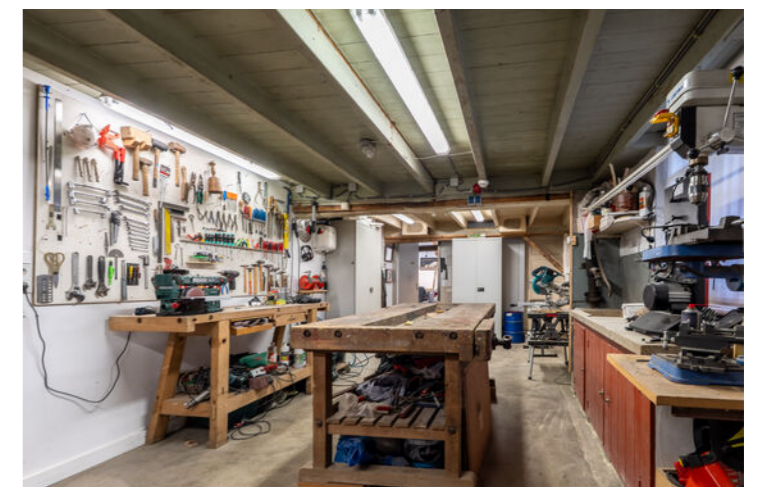
De woning is voorzien van diverse duurzame en energiezuinige installaties. In 2023 zijn 18 zonnepanelen geplaatst die bijdragen aan een lager energieverbruik. De verwarming wordt verzorgd door een combinatie van een houtvergassingsketel en een pelletketel, die samen twee grote buffervaten met een totale capaciteit van circa 2.750 liter verwarmen. Vanuit dit systeem worden zowel de vloerverwarming in diverse ruimtes als de radiatoren in de woning gevoed.

Daarnaast is er een pelletsilo met een capaciteit van circa 6.600 kg, voorzien van automatische aanvoer en wifi-besturing (geplaatst in oktober 2025). Hierdoor kan het systeem efficiënt en op afstand worden aangestuurd.

Dankzij deze doordachte installaties beschikt de woning over een comfortabel, efficiënt en toekomstgericht verwarmingssysteem dat duurzaamheid en gebruiksgemak combineert.

De woning beschikt over een glasvezelaansluiting, waarbij het abonnement verplicht wordt overgenomen (circa €39 per maand).





De voormalige boerderij

Op het perceel staat een karaktervolle woonboerderij met rieten kap, waarbij authentieke elementen zorgvuldig zijn behouden en gecombineerd met moderne voorzieningen. De rieten kap en de bovenzijde van de zijwand zijn volledig vernieuwd in december 2025. De paardenstallen en diverse ruimtes in de boerderij zijn in originele staat gebleven, waardoor het historische karakter goed voelbaar is.

Een veelzijdige ruimte met veel karakter, geschikt voor atelier, werkruimte, hobbyruimte of opslag, terwijl de authentieke uitstraling van de boerderij behouden blijft.

"Waar historie en creativiteit
samenkomen."

Atelier

In de boerderij bevindt zich een atelier van circa 50 m² met een hoogte tot circa 3,10 meter. Dit atelier is gerealiseerd met een "doos-in-doo"-constructie, waardoor de originele spanten zichtbaar en onaangetast zijn gebleven. De ruimte is uitstekend geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming met eigen thermostaat, eigen groepenkast, toilet, close-in boiler en een keukenblok van circa 5 meter met RVS werkblad en spoelbak. De grote stalen glazen pui met isolatieglas zorgt voor veel licht en een mooie verbinding met de ruimte.

Rondom het atelier en de garage zijn de betonnen vloeren vernieuwd en afgewerkt met een duurzame coating. Verder is de boerderij technisch sterk verbeterd met onder andere een vernieuwde elektrische installatie, nieuwe meterkast met krachtstroom, ethernetbekabeling en wifi, en vloerverwarming in keuken, woonkamer en bedstede-ruimte, waarbij de originele plavuizen zijn teruggelegd.



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Berging

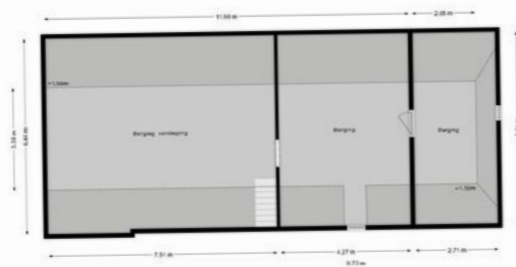


Plattegrond

Berging zolder



Plattegrond



Plattegrond

Voormalige boerderij begane grond



Kadastrale kaart

Kadastraal nummer

Loon op Zand
C 2099, 2100

Eigendom

Eigendom belast
met erfpacht



Locatie op de kaart



Gelegen op het prachtige Landgoed Plantloon, midden in de natuur en met blijvend vrij uitzicht over het landschap.

Maak kennis met ons team

Team Klijsen Makelaars & Adviseurs

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Profiteer van ons brede pakket

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

Ons werkgebied

In Midden- en West-Brabant vind je prachtige woningen. Appartementen middenin de stad, tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen op bijzondere locaties, monumentale woningen in een dorp. Maar ook in het buitengebied staat veel moois. En wij weten precies waar. We brengen de markt goed in beeld en weten zo altijd de kandidaat koper te bereiken. Laat je verrassen door onze woningspecialisten met jaren - lange praktijkervaring op het gebied van wonen. Klijsen Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.



Ard Klijsen.

Directeur & NVM-register makelaar / register taxateur o.g. / Onteigeningsdeskundige



Barbara van Beijnum.

Commercieel binnendienst-medewerkster



Ilse Klijsen.

Commercieel binnendienstmedewerkster / marketing



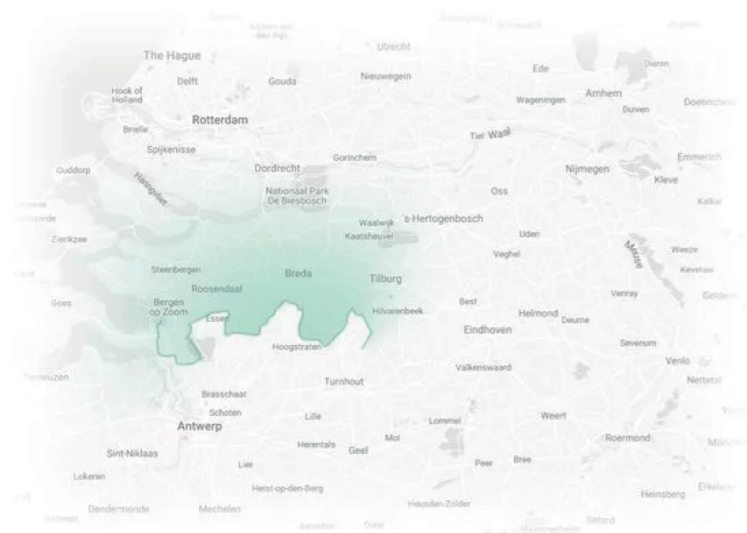
Britt Galle.

Commercieel binnendienst-medewerkster



Floris Bloemscheer.

Vastgoed adviseur



Buitenstate

Het label 'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied met ruimte en rust als kernwoorden en is tevens de naam van een samenwerkingsverband van geselecteerde NVM-makelaars. Naast dat deze makelaars gespecialiseerd zijn in agrarisch en landelijk vastgoed, richten zij zich ook op de bemiddeling bij de aan- en verkoop van huizen in het buitengebied. Klijsen Makelaars & Adviseurs is vanaf het prille begin bij 'Buitenstate' betrokken.

Vier kenmerken

'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied, met ruimte en rust als kernwoorden. Een potentiële 'Buitenstate' herken je aan vier kenmerken. Is aan drie van deze vier kenmerken voldaan, dan mag het pand als 'Buitenstate' worden aangemerkt:

1. Ligging buiten de bebouwde kom;
2. Aan alle zijden vrijstaand;
3. Meer dan 1.000 m2 perceelsoppervlakte;
4. Beleving van rust en ruimte.

Bij een 'Buitenstate' gaat het dus vooral om de woonbeleving en minder om de uitstraling van het pand. Het type object kan variëren van een luxe landhuis tot een eenvoudige eengezinswoning.

Jouw voordelen als opdrachtgever

Door scholing en specialisatie worden de kennis en ervaring van de 'Buitenstate'- makelaars goed op peil gehouden. Naast verplichte scholing door de NVM, verzorgt het centrale kantoor van Buitenstate BV specifieke kennis en informatie via workshops en digitale communicatie. Door segmentering in het buitengebied (op kleine schaal) is het mogelijk om actief met andere makelaars samen te werken.

Zo wordt de deskundigheid verder vergroot, weet men hoe de markt zich beweegt en leert men van elkaar. En daar pluk je als opdrachtgever de vruchten van.

Unieke dienstverlening

Bij een uniek pand hoort een unieke dienstverlening. Daarom worden opdrachtgevers als individu benaderd en hanteert 'Buitenstate' geen standaard dienstverleningspakket. Alles is maatwerk. Tijdens een persoonlijk gesprek vertellen wij je graag meer, waarbij ook de digitale nieuwsbrief, de 'Buitenstate'-website en het 'Buitenstate'- jaarboek aan bod komen. Vanzelfsprekend kun je bij ons terecht voor zowel bemiddeling bij de aankoop van een 'Buitenstate' als bij de verkoop daarvan.



Interesse in deze mooie woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen
en ben je benieuwd naar
de waarde van jouw
Buitenstate woning.
Plan vrijblijvend een
afspraak met ons in!

 **klijsen.**
landelijk
wonen

**BUITEN
STATE**
Makelaars

Klijsen Makelaars & Adviseurs
Europark 11, 4904 SX Oosterhout NB
☎️ 📧 0162-426348 | info@klijsen.nl | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

Volg ons op social media!

