

# Een nieuw (t)huis



**Kaatsheuvel**  
**Prinses Margrietstraat 4**



funda

woonspecialisten die verder gaan



## 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](http://www.staete.nl/poortwachter).
- Consumentenvoorwaarden & privacyverklaring zijn van toepassing. Kijk op [www.staete.nl/voorwaarden](http://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-Michiëlsgestel**  
Nieuwstraat 41a  
073 - 551 00 50  
infogestel@staete.nl



**Boxtel**  
Stationsstraat 1  
0411 - 782 505  
infoboxtel@staete.nl

# Kaatsheuvel

## Prinses Margrietstraat 4

**indrukwekkende jaren-50 villa behoort zonder twijfel tot een van de fraaiste woningen van Kaatsheuvel. Ontworpen door een architect, gelegen op een riant perceel en voorzien van acht zonnepanelen woon je hier niet alleen stijlvol, maar ook toekomstgericht. De combinatie van authentieke elementen, een royale indeling en een overvloed aan daglicht maakt deze woning tot een bijzonder fijne plek om te wonen.**

Binnen ervaar je direct hoe prettig het huis is opgezet. De verschillende leefruimtes zijn duidelijk van elkaar gescheiden, wat zorgt voor een rustige en comfortabele woonomgeving. De woonkamer vormt een fijne plek om samen te komen, terwijl de eetkamer uitnodigt tot lange diners. De dichte keuken met zicht naar buiten biedt volop ruimte om

je woonwensen waar te maken. De aanwezige kelder zorgt daarnaast voor extra praktische bergruimte.

kijk ook op  
[staete.nl](https://www.staete.nl)



Op de begane grond bevindt zich ook een opvallend ruime multifunctionele kamer die het huis extra veelzijdig maakt. Deze ruimte heeft een eigen ingang en kan uitstekend gebruikt worden voor uiteenlopende woonwensen als een thuiswerkplek, speelkamer, atelier of praktijk aan huis.

Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers en twee badkamers aanwezig. De slaapkamers hebben een prettig formaat en zijn praktisch in te richten. Met twee badkamers is het huis comfortabel in gebruik, ook voor grotere gezinnen of wanneer er regelmatig gasten blijven overnachten bijvoorbeeld. Ook is er een ruime zolder, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld koffers en seizoensgebonden spullen.

Buiten geniet je van het buitenleven. De tuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier gedurende de dag volop van de zon kunt genieten. Er zijn meerdere plekken gecreëerd om te zitten, waaronder twee overkappingen die zorgen voor beschutting en comfort in elk seizoen. Of je nu buiten wilt eten, ontspannen of juist de schaduw opzoekt, hier kan het allemaal. Daarnaast is er een berging aanwezig voor fietsen en tuingereedschap.

#### **Belangrijk om te weten:**

- Karakteristieke jaren-50 villa in Kaatsheuvel (ontworpen door architect);
- Voorzien van acht zonnepanelen;
- Ruime multifunctionele ruimte op begane grond met eigen ingang;
- Ruime kelder (20 m<sup>2</sup>) met stahoogte;
- Vier slaapkamers en twee badkamers;
- Ruime bergzolder;
- Riante tuin gelegen op het zuidwesten;
- Twee overkappingen en een berging in de tuin;
- Garage met elektra, radiator en zolder;
- Gelegen in een rustige, groene straat.

De verwarmde garage biedt voldoende plek voor een auto en beschikt over een zolder, ideaal voor extra opslag. Parkeren kan bovendien op de eigen oprit, wat zorgt voor gemak en privacy.

De woning ligt op een uitstekende locatie in een zeer rustige straat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Hierdoor woon je hier met veel privacy en weinig verkeer, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Winkels, scholen en andere faciliteiten zijn eenvoudig bereikbaar, net als uitvalswegen richting omliggende plaatsen. De combinatie van rust en een gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen maakt dit een bijzonder prettige woonomgeving.

#### **Bouwjaar**



**1961**

#### **Inhoud**



**1217 m<sup>3</sup>**

#### **Woonoppervlakte**



**250 m<sup>2</sup>**

#### **Perceel**



**1075 m<sup>2</sup>**

#### **Aantal slaapkamers**



**4**

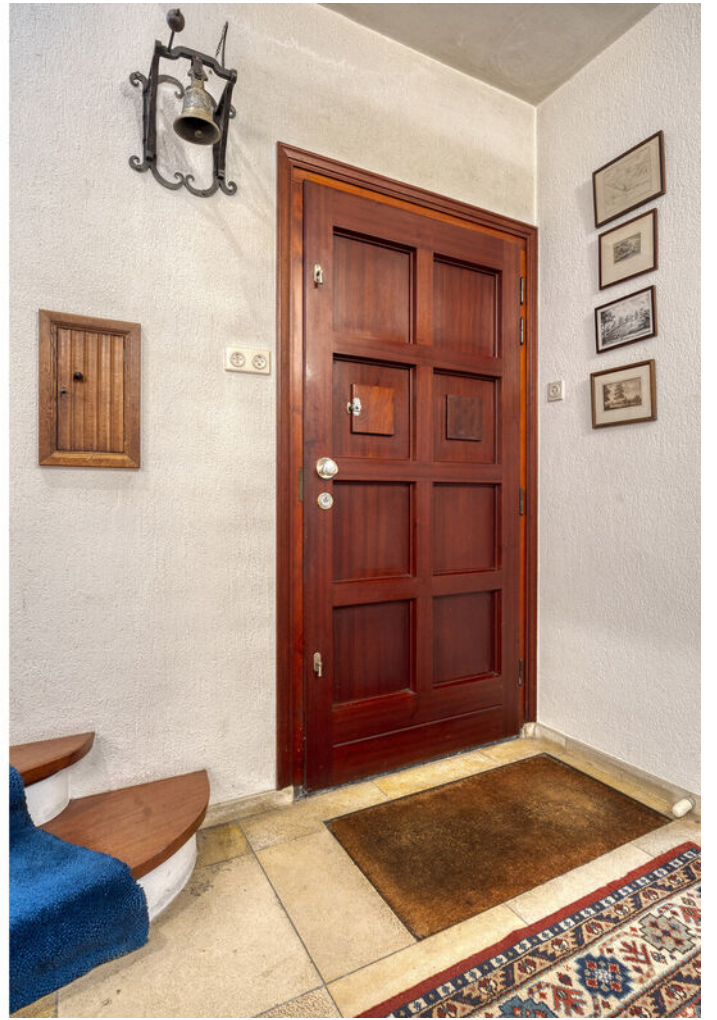
#### **Energie label**











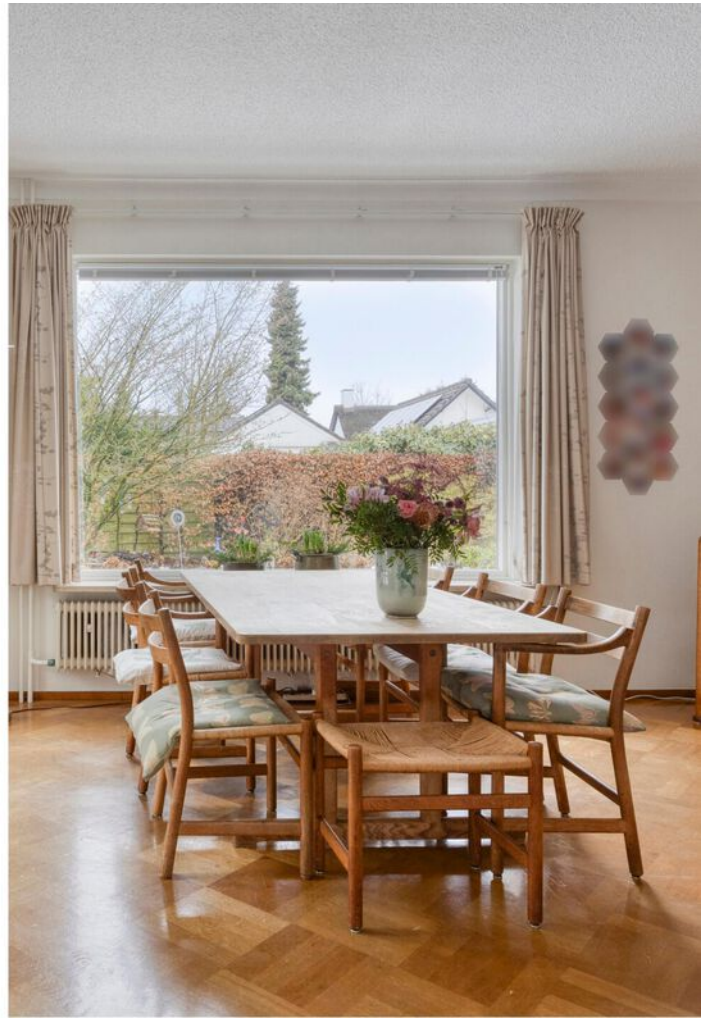




Impressie













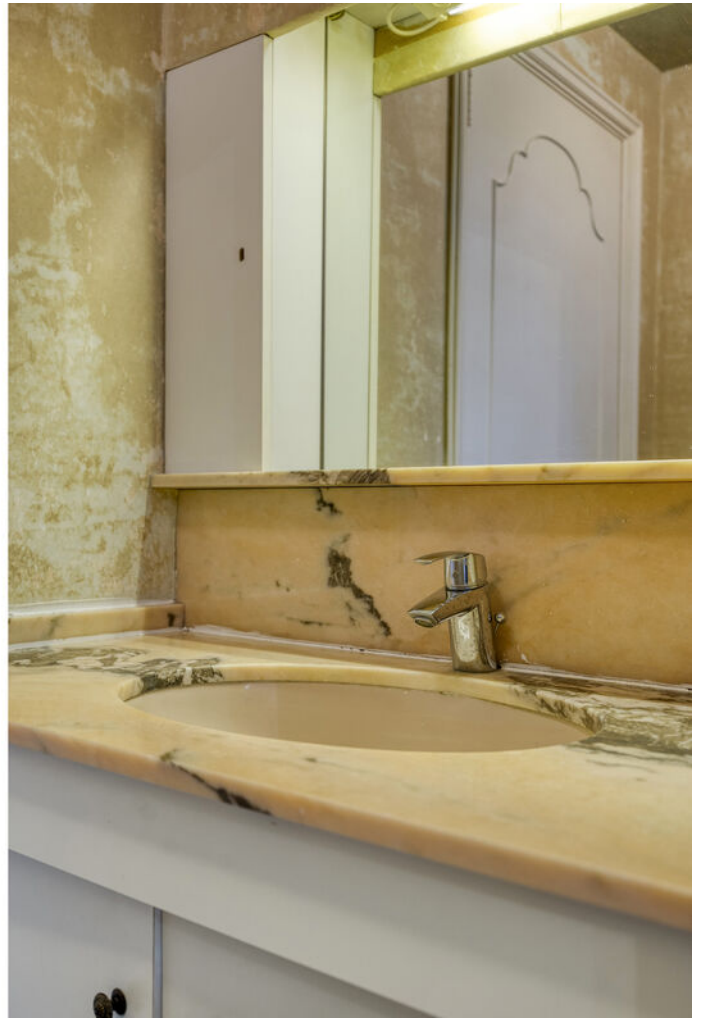




































# Plattegrond: Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



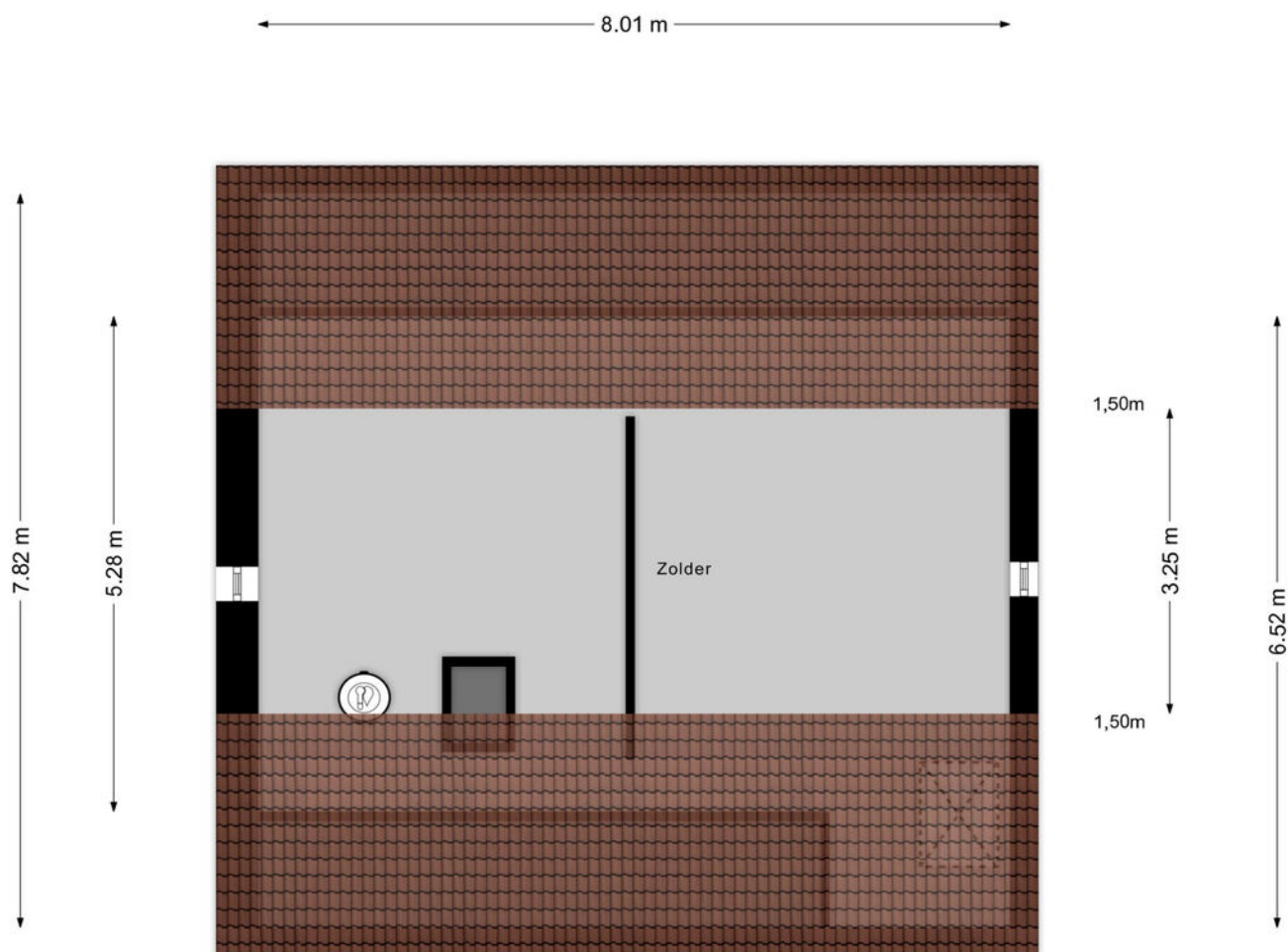
# Plattegrond: Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



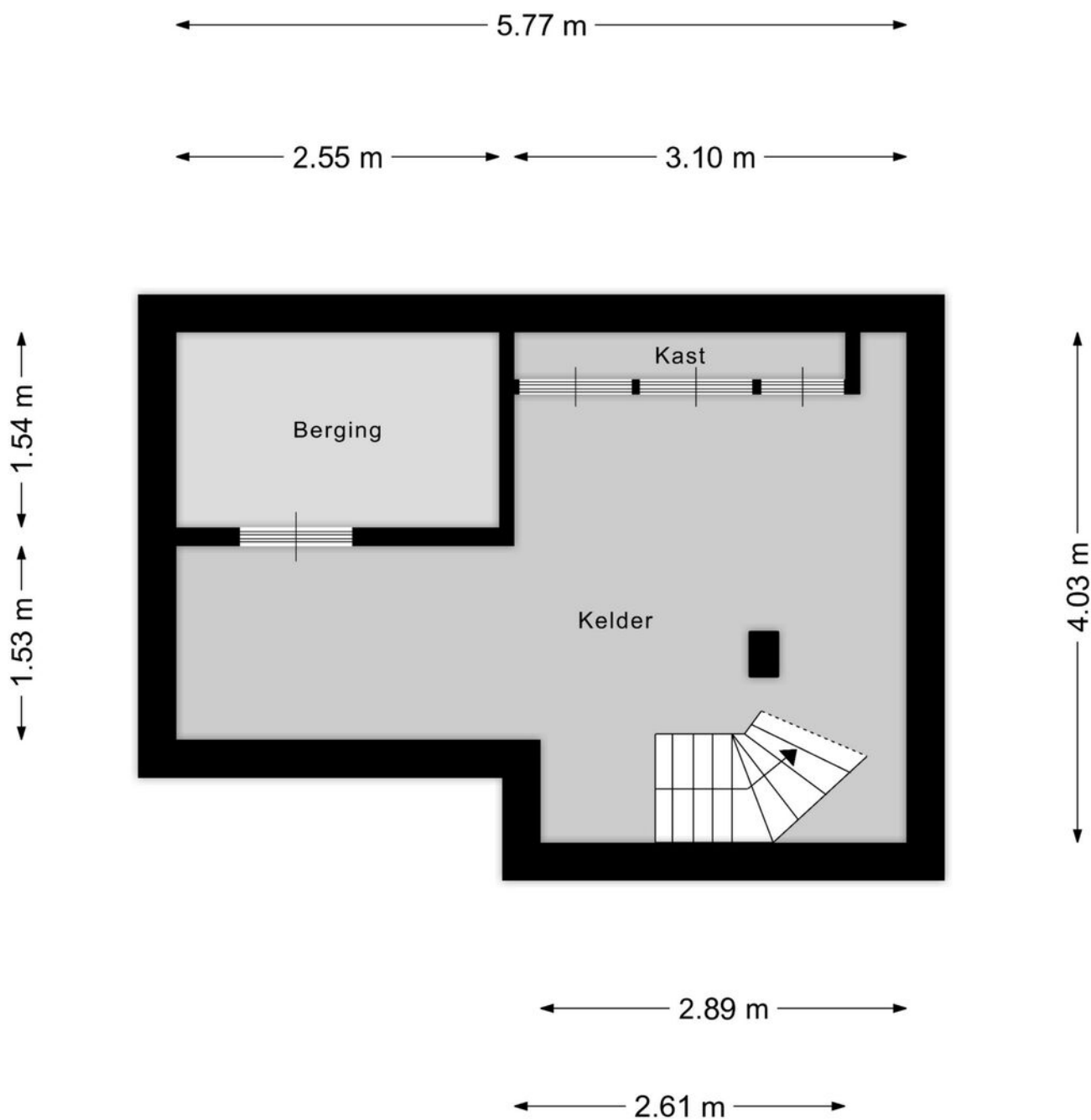
# Plattegrond: Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

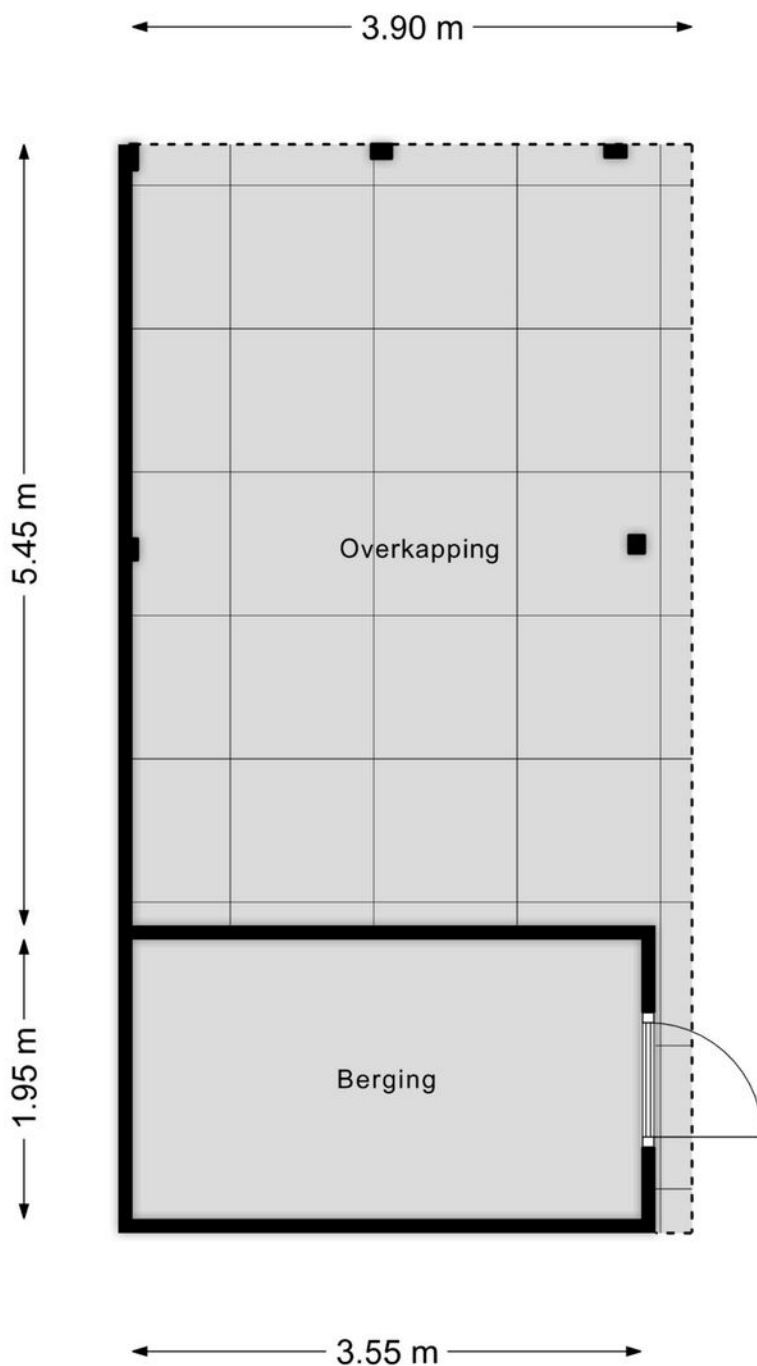


## Plattegrond: Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond: Overkapping + berging

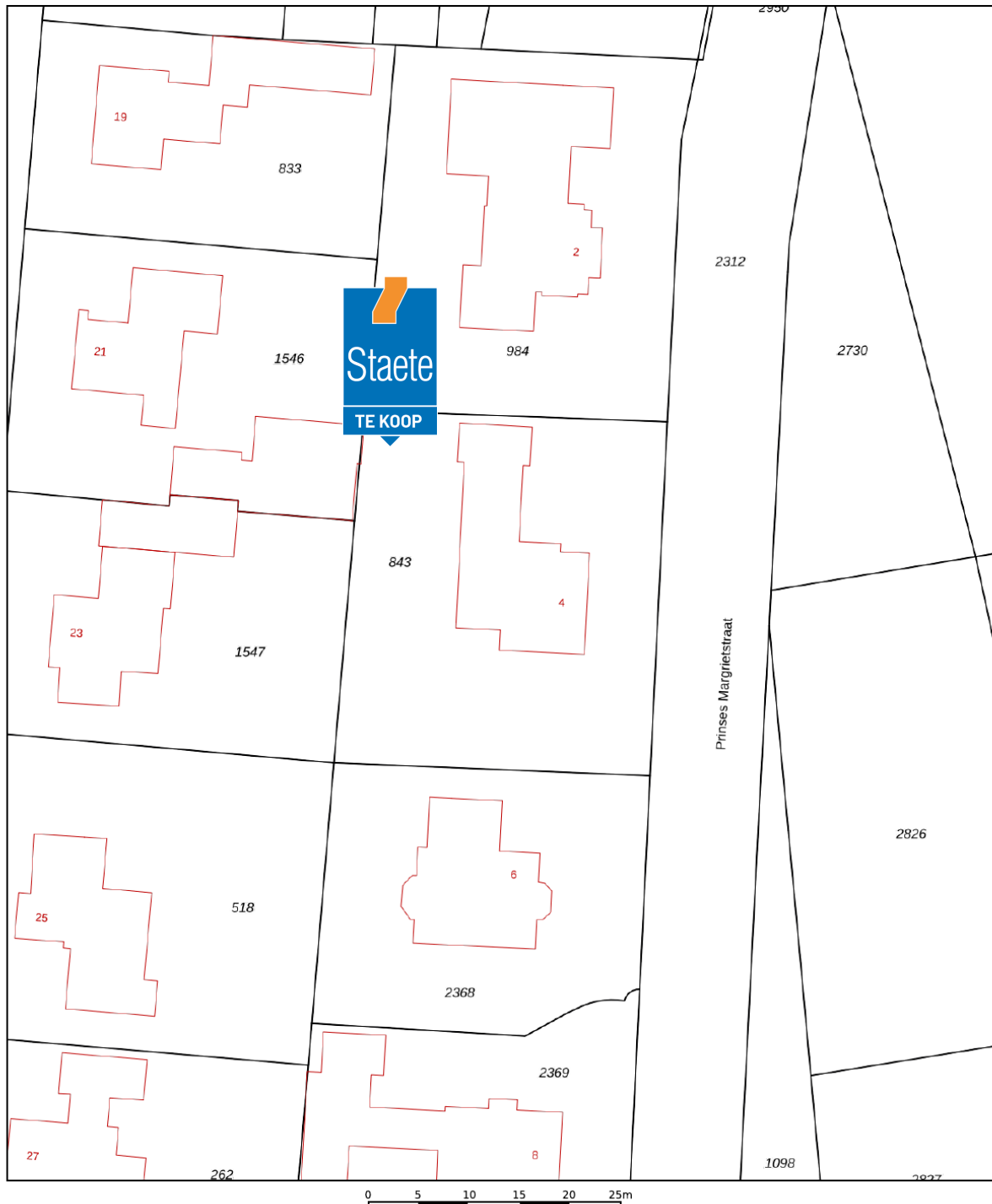


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loon op Zand</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 843</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>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



**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.

**Direct weten hoeveel je kunt lenen?  
Bereken het zelf op:  
[www.staetehypotheken.nl](http://www.staetehypotheken.nl)**

## Benieuwd naar onze aanpak?

Bel ons op: 073 - 511 30 01 of mail naar -  
[hypotheken@staete.nl](mailto:hypotheken@staete.nl)

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



**Scan de QR code voor actuele  
informatie omtrent hypotheek.**



**Jan van de Nieuwegiessen**  
[jan@staete.nl](mailto:jan@staete.nl)



**Rian van Son**  
[rian@staete.nl](mailto:rian@staete.nl)



**Samantha van Riel**  
[samantha@staete.nl](mailto:samantha@staete.nl)



**Michael van Hees**  
[michael@staete.nl](mailto:michael@staete.nl)



**Ellen Dielissen**  
[ellen@staete.nl](mailto: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+**

