

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

VAARTSTRAAT 82

KAATSHEUVEL



Vraagprijs € 795.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 795.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	vrijstaande woning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1938
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	278 m ²
Inhoud	972 m ³
Perceeloppervlakte	911 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	6

Energieverbruik

Energie label	E
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2020
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom



Royale vrijstaande jaren '30 villa voorzien van vier slaapkamers, woonkeuken, multifunctioneel bijgebouw (90m² woonoppervlakte) en vernieuwde overkapping gelegen op een riant en privacyvol perceel (911m²) en een ruime oprit voor meerdere auto's.

Je hoeft het alleen maar te kunnen bedenken

Houd je niet van concessies? Zit je vol plannen? Wil je op ieder moment van de dag kunnen doen wat je wilt? Je legt de lat ongetwijfeld hoog als het gaat om je nieuwe huis. Je nieuwe thuis. Het kan nu allemaal, want Vaartstraat 82 in Kaatsheuvel staat te koop. De vrijstaande jaren '30 woning kan alles voor je zijn dat je kunt bedenken. Met ruimte voor alles, vanzelfsprekende gezelligheid en weldadig veel privacy.

Een plek voor alles

Ruimte voor alles betekent natuurlijk dat je je vrij kunt bewegen. Dat hoeft hier geen enkel probleem te zijn. In de woonkamer en de keuken heb je alle ruimte om gezellig samen te zijn. In de zomer met de deur naar de tuin open en in de winter lekker bij de open haard. Om te chillen, te spelen of je bezoek te entertainen. En wanneer je tijd voor jezelf nodig hebt, dan zijn er de vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. Je bent er dus gezellig samen of even alleen, zonder compromissen. Precies zoals je dat thuis wilt.

Ruimte voor meer

Wie weet wil je het toch een beetje anders. Meteen al of in de toekomst. Dan is het goed om te weten dat je nog meer ruimte kunt maken. Stel je eens voor dat je de kastenkamer op de begane grond verandert in een extra slaapkamer en een opening maakt in de muur naar de badkamer. Dan heb je ineens een levensloopbestendige woning. Hoef je echt nooit meer weg. Of wie weet zie je een badkamer op de bovenverdieping. In de kamer met de trap naar de zolder of zo. Super ingrijpend hoeft dat niet te zijn, want je zit er boven het bestaande toilet. Misschien heb je nog een extra kamer nodig en zie je dat de grootste slaapkamer ook best twee kamers zouden kunnen zijn. Je kunt nog alle kanten op om nog meer thuis te maken in het al aanzienlijke huis. Dat is ook handig als je bijvoorbeeld een samengesteld gezin hebt.

En dan nog meer kansen

Het houdt niet op... Ook in de fraai onderhouden achtertuin vind je nog tal van kansen. Neem de werkplaats en het café. Die zou je natuurlijk kunnen gebruiken zoals ze nu zijn. Maar stel je eens voor dat je een grote deur maakt op de kop van het bijgebouw. Dan zou je er een eigen bedrijfsruimte kunnen maken. Maar bijvoorbeeld ook een b&b, want alle voorzieningen zijn er al. Zo krijgt de woning ineens nog een extra dimensie. Ook hier weer: je hoeft het alleen maar te kunnen bedenken.



Het juiste gevoel

Lekker veel ruimte is natuurlijk een voorwaarde, maar je wilt meer. Je zoekt een echt thuis en dat is precies wat je hier vindt. Het beste van de jaren '30, gecombineerd met het comfort van nu. De open haard is natuurlijk sfeerbepalend, maar ook de mooie lambriseringen en de warme kleuren zorgen voor een vanzelfsprekende gezelligheid. Ga tijdens je bezichtiging eens aan de keukentafel zitten. Neem een moment om om je heen te kijken en je ziet vast direct hoe dit huis jouw thuis kan zijn. Heel eenvoudig. Hoe dit de plek is waar je iedere dag al je zorgen van je af laat glijden.

Die zorgeloosheid begint al bij de verhuizing. Die is reuze eenvoudig, want alles in en rondom het huis is keurig onderhouden. In principe hoef je niets te doen. Wellicht dat je alles naar nieuwe verf wilt laten ruiken, maar gekker hoeft het eigenlijk niet. Direct thuis dus, met het juiste gevoel.

Van beide walletjes snoepen

Het en-en leven dus. Dat is natuurlijk ook wonen op de juiste plek. Met de rust om te kunnen doen wat je wilt en toch alles bij de hand. Ook hier: honderd punten. Je nieuwe thuis staat op loopafstand van het centrum van Kaatsheuvel. Maar daar merk je helemaal niets van wanneer je onder de overkapping zit of ligt te chillen. Wanneer je de bbq aanslingert met je vrienden en lekker in de buitenkeuken zit. Dan is het net alsof er niemand anders is. Alle seinen op genieten dus. Zo snoep je mooi van beide walletjes.

Nooit meer weg

Vaartstraat 82 in Kaatsheuvel staat te koop. De vraagprijs is 795.000 euro. Voor dat bedrag koop je het thuis waar je alles hebt voor het leven zoals je dat voor jezelf ziet. Met de ruimte voor alles dat je kunt bedenken en de rust om niets te hoeven laten. Ga snel eens kijken. Het echte gevoel van thuis moet je beleven. Pak dat moment aan de keukentafel om eens goed te kijken naar de ruimte binnen én buiten en je kunt niet anders dan concluderen dat je hier nooit meer weg hoeft. En wilt. Veel plezier!

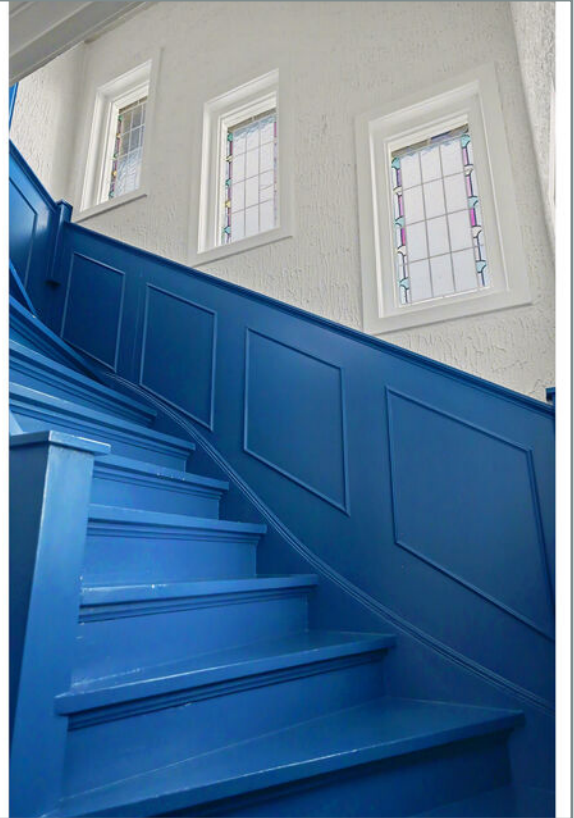
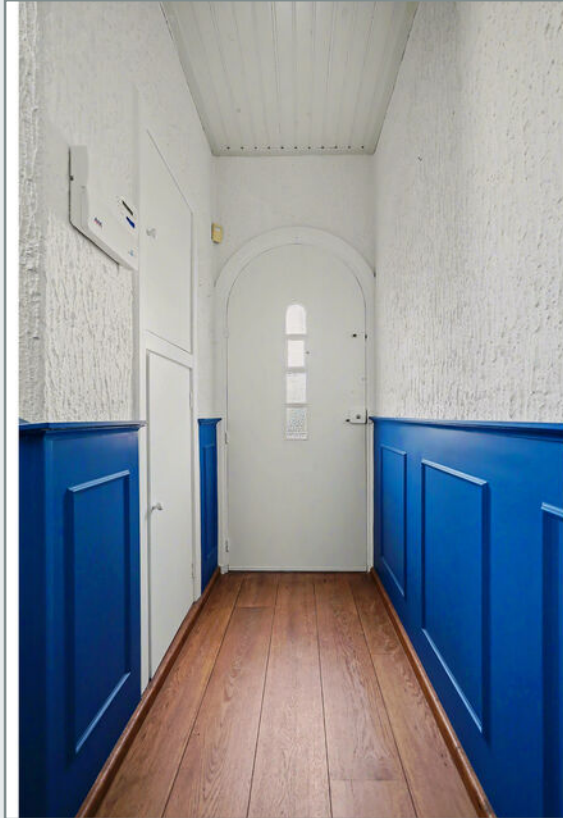
Algemeen:

- Deze woning beschikt over vier slaapkamers;
- Het algeheel onderhoud is zeer goed;
- Conform het meetrapport is de woonoppervlakte van de woning 188m² en het bijgebouw 90m²;
- De buitengevel is in 2022 gerenoveerd;
- Het bijgebouw is 90m² groot en multifunctioneel inzetbaar;
- Schilderwerk aan de buitenzijde is in 2022 uitgevoerd;
- De tuin is zeer fraai aangelegd en rondom gelegen;
- De woning beschikt over veel lichtinval, ruime woonkeuken, bijkeuken;
- De CV-ketel's (woonhuis en bijgebouw) zijn in 2020 vernieuwd en in eigendom;















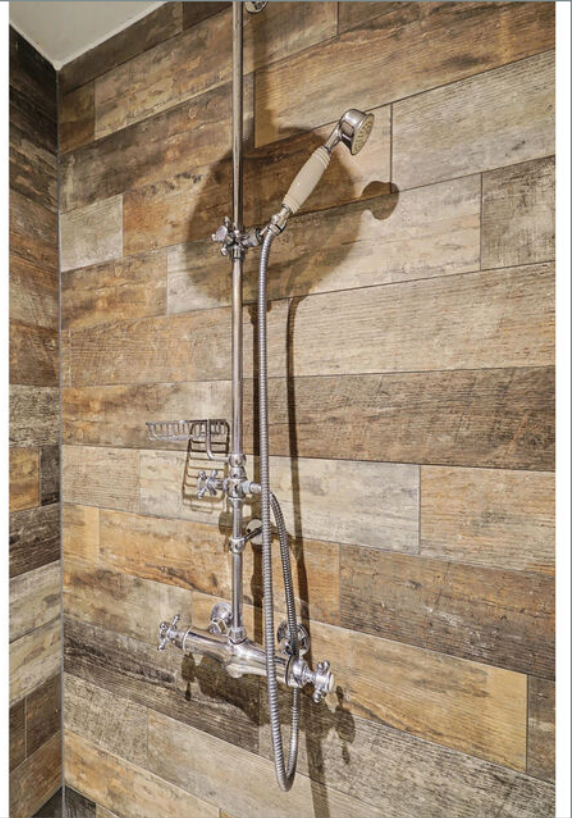


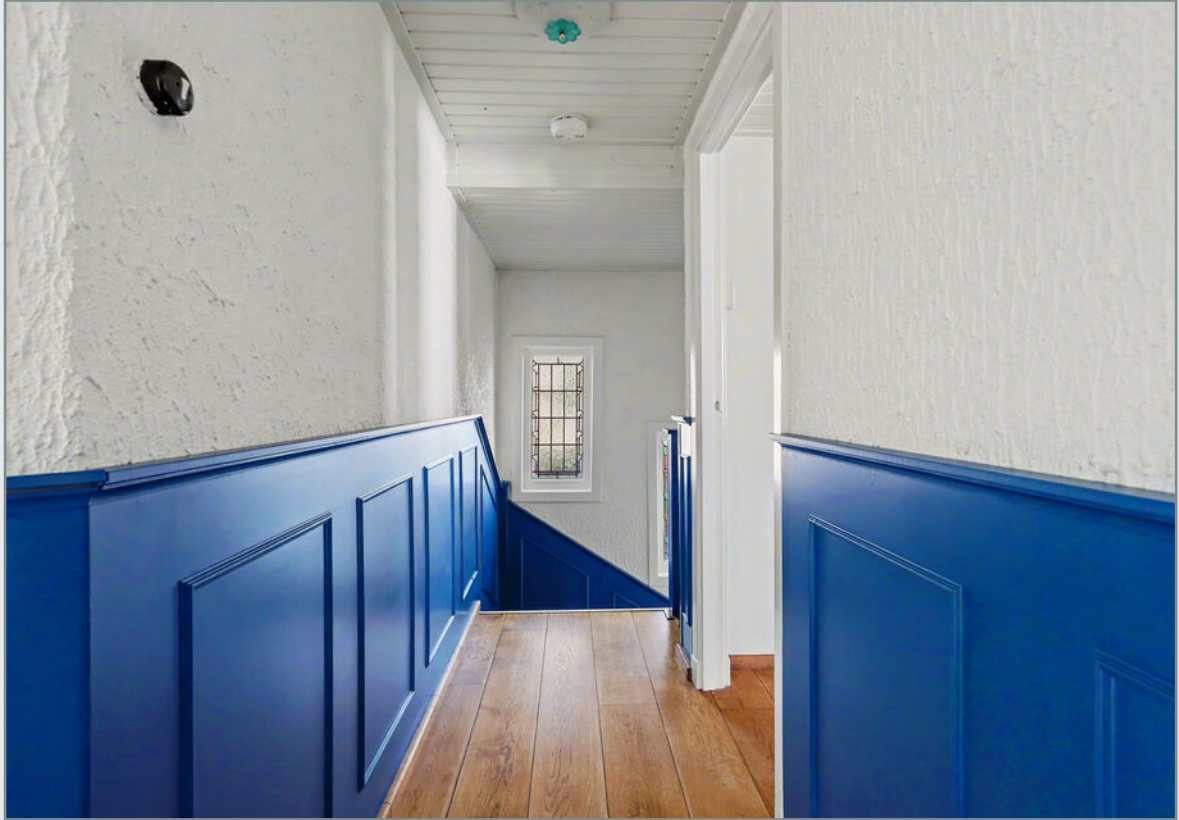






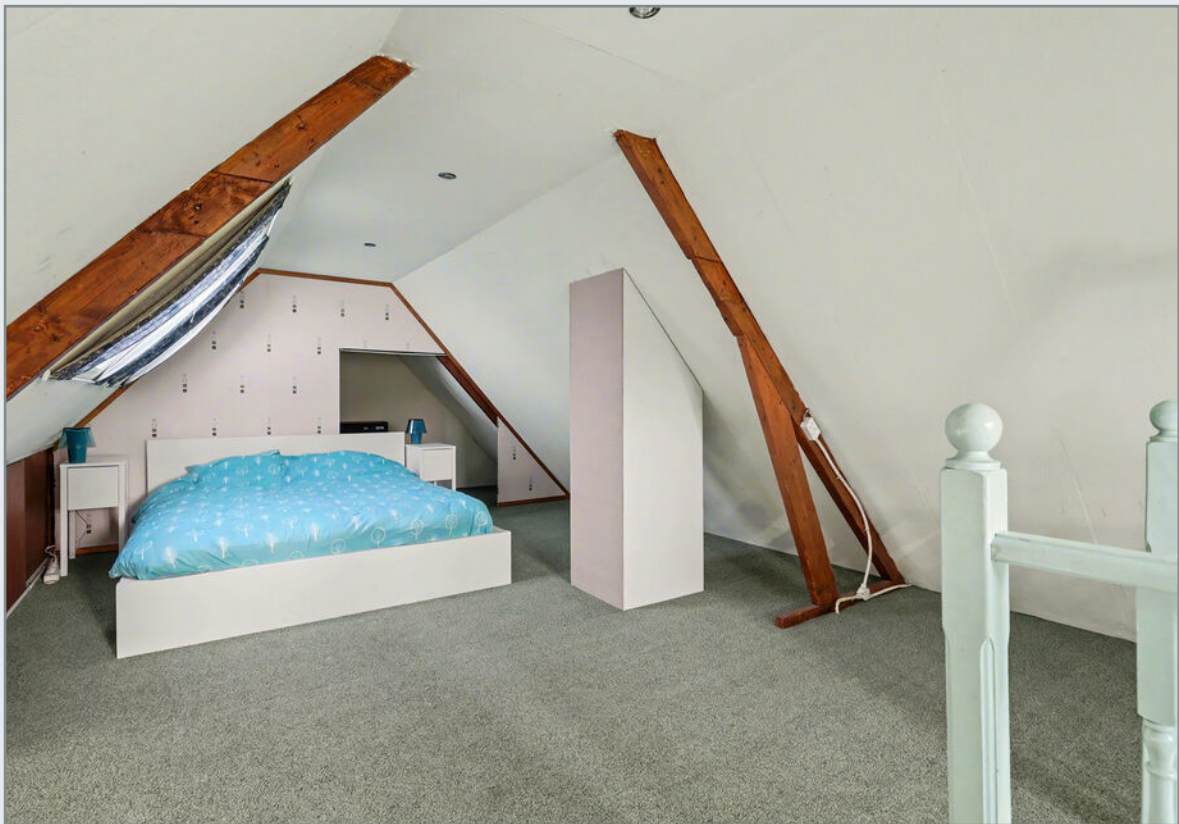
























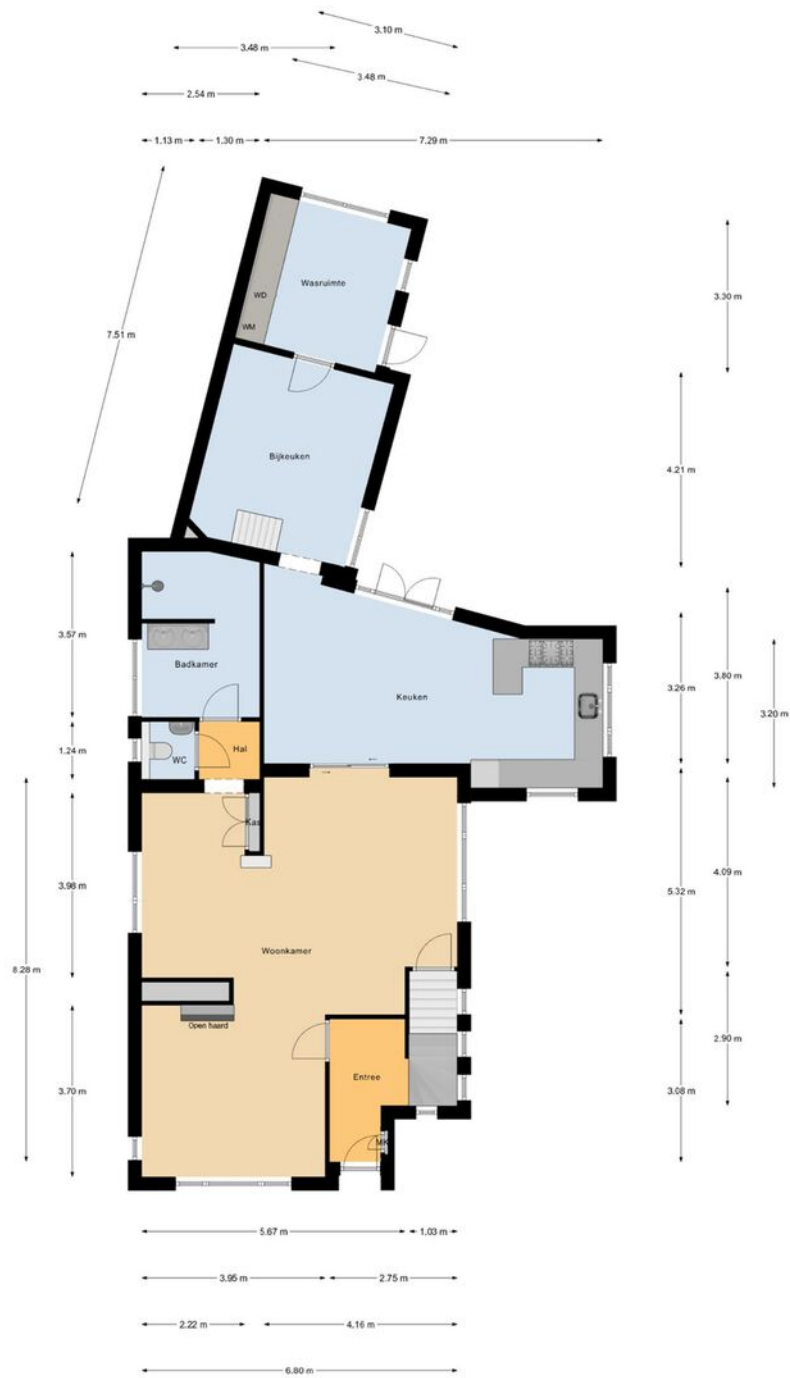








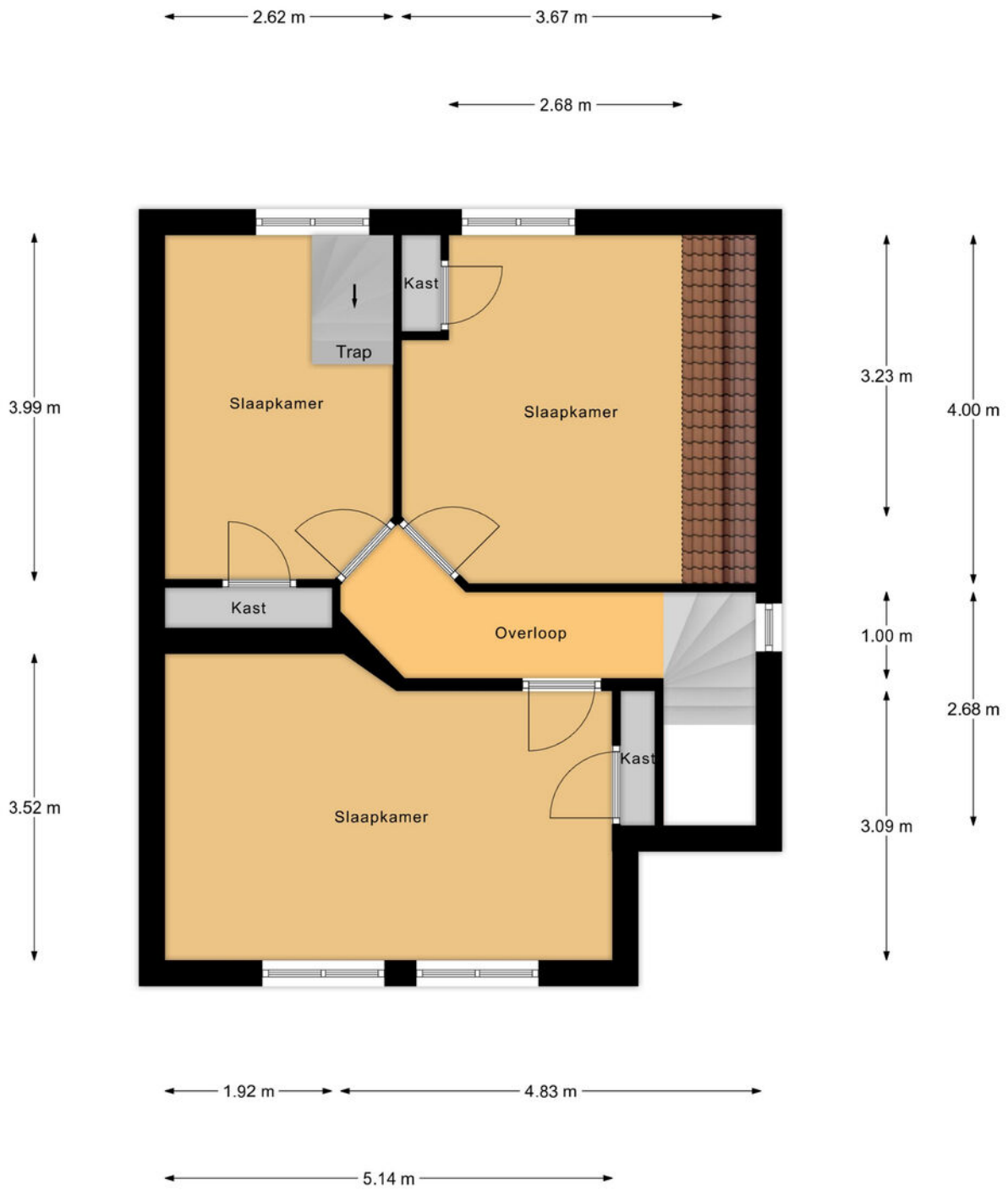
Plattegrond



Begane Grond



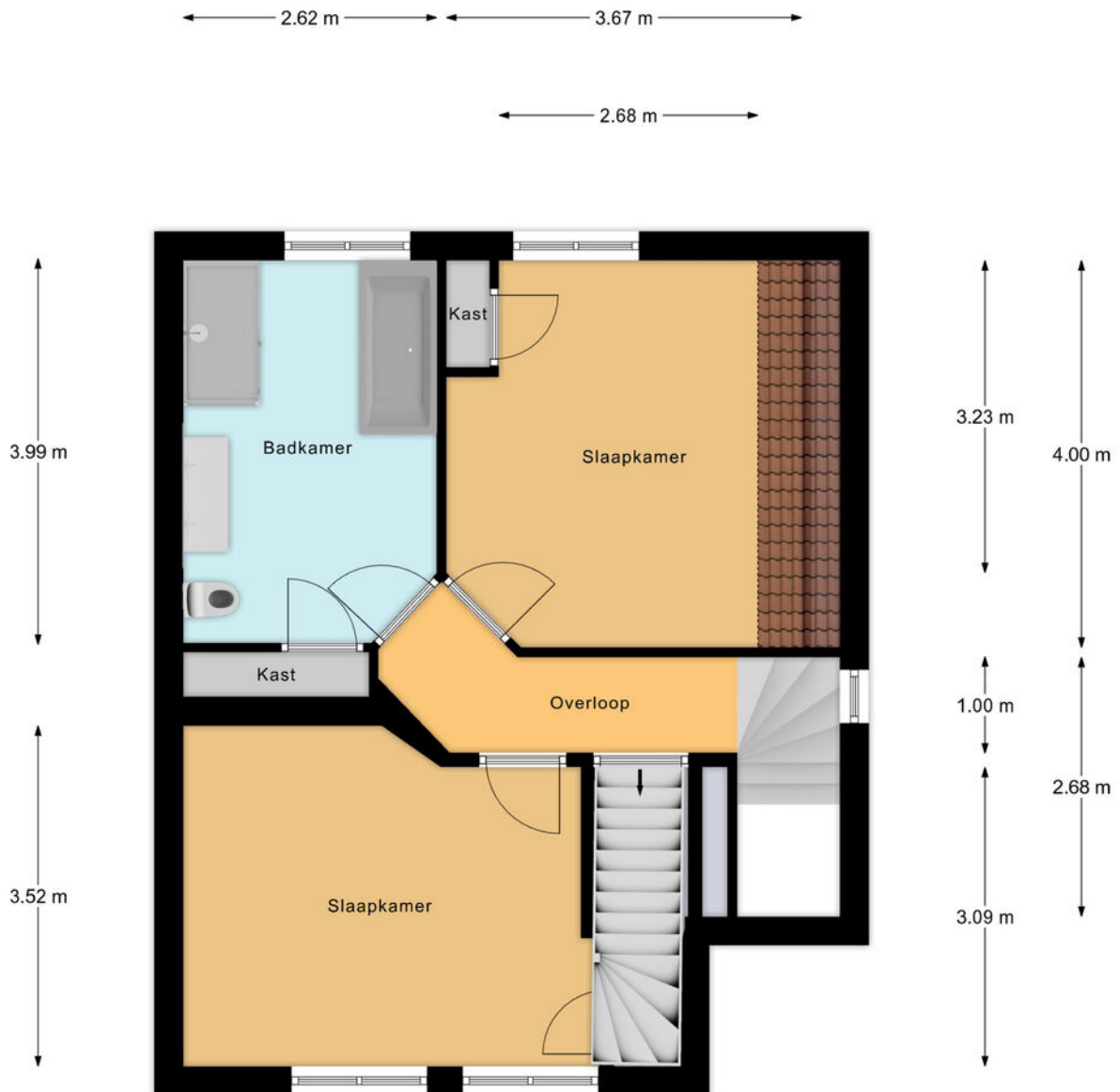
Plattegrond



1e Verdieping



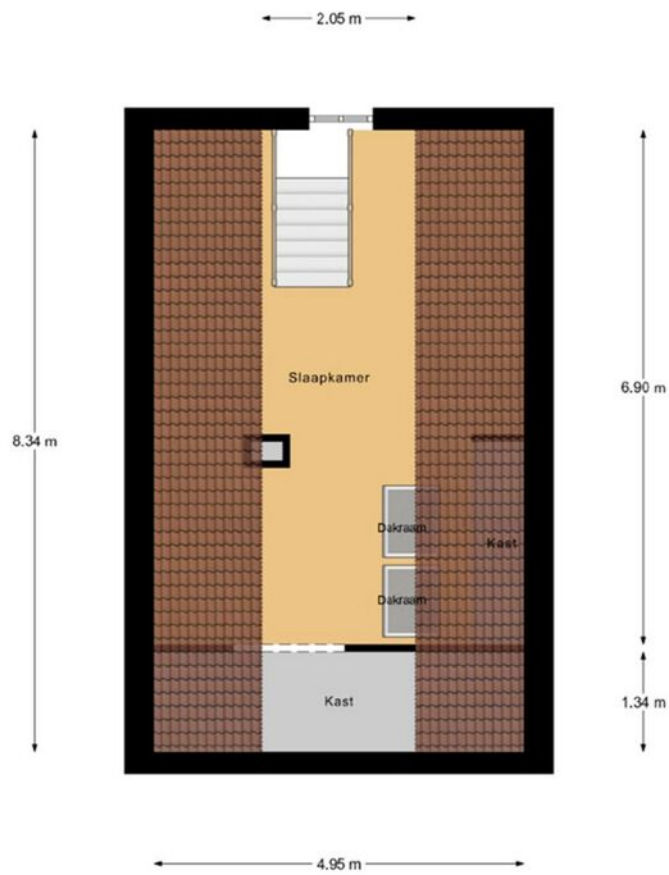
Plattegrond



1e Verdieping (impressie)



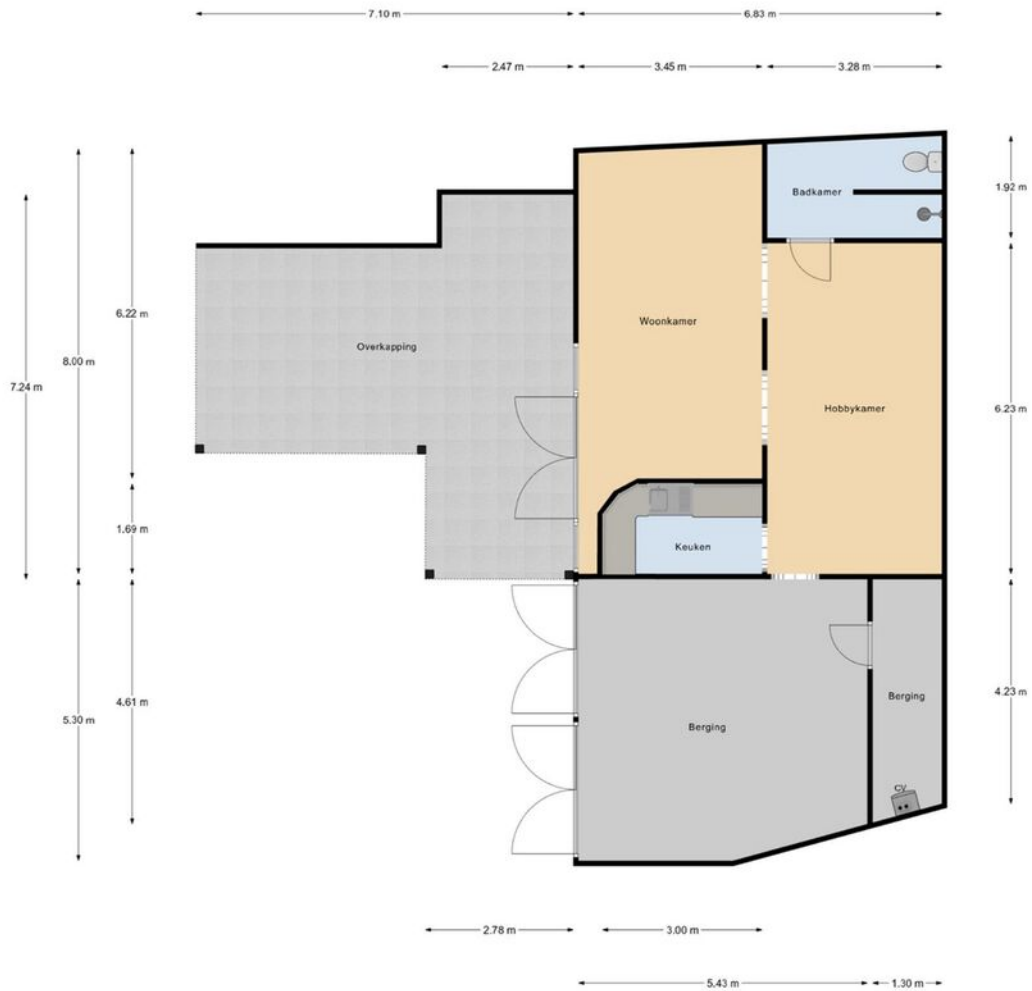
Plattegrond



2e Verdieping



Plattegrond



Bijgebouw



2.74 m



2.66 m

Kelder




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vaartstraat 82



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loon op Zand Sectie M Perceel 1880</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---



Gemeente
Sectie / perceel
Oppervlakte
Soort

Loon op Zand, Loon op zand
M, M / 1878, 1880
911 m²
Volle eigendom, 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 hypotheeken, 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

