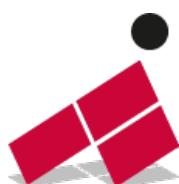


Comfortabel wonen



KAATSHEUVEL | Vaartstraat 14

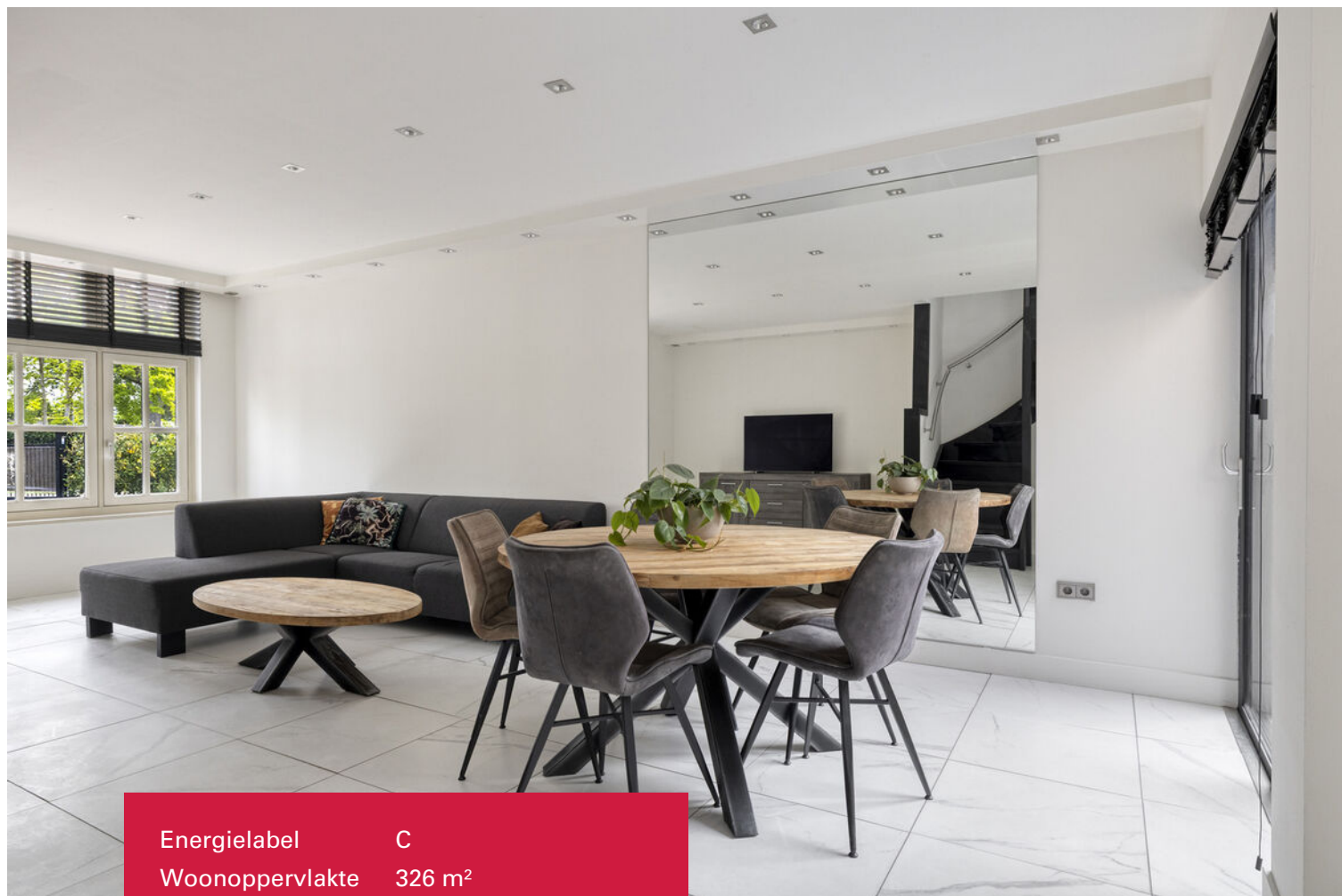
vraagprijs € 600.000 k.k.



Timmermans
Makelaardij

0416-332661 | info@timmermansmakelaardij.nl
www.timmermansmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Energielabel	C
Woonoppervlakte	326 m ²
Perceeloppervlakte	366 m ²
Bouwjaar	1936

- ✓ Royale multifunctionele garage-/bedrijfsruimte bereikbaar via achterzijde van het perceel
- ✓ Volledig gemoderniseerde vrijstaande woning gelegen aan een doorgaande straat in woonwijk de Loonse Vaart
- ✓ Met een inhoud van maar liefst ± 1208 m²
- ✓ Courante woning met diverse mogelijkheden
- ✓ Luxe badkamer en keuken
- ✓ Energielabel C en 30 stuks gehuurde zonnepanelen

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1936
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	1208 m ³
Woonoppervlakte:	326 m ²
Perceeloppervlakte:	366 m ²
Overige inpandige ruimte:	5 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	-
Energielabel	C

Extra clauses

Koopakte; conform model NVM / de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis

Notaris; door koper te bepalen

Waarborgsom; tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper moet door koper binnen 4 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris worden gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Onderzoeksplicht; de koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Voor een professionele begeleiding adviseren wij uw eigen NVM-Makelaar in te schakelen.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing; Dit object betreft een ouder pand. Daarbij zijn de eisen, die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij de kwaliteit gegarandeerd wordt, staat de verkoper niet in voor vloeren, daken, wanden, leidingen voor elektra, gas, water en riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbestclausule; Gezien de leeftijd van het onderhavige object en de bouwperiode, rekening houdend met mogelijke latere verbouwingen, kunnen in het onderhavige object asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn.

3 dagen bedenktijd; vanaf 1 september 2003 zijn mondelinge koopovereenkomsten voor woonhuizen niet meer rechtsgeldig. Ook heeft een koper 3 dagen "bedenktijd" over de aankoop, die ingaat nadat de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend.

Aan de tekst van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voorafgaande geschreven informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Timmermans Makelaardij te Waalwijk aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. De NVM voorwaarden zijn van toepassing. Alle maten zijn circa.

Omschrijving



Volledig gemoderniseerde vrijstaande woning met royale multifunctionele ruimte van ca. 145 m², gelegen op een diep perceel. De voorgevel kenmerkt zich door de stijlvolle roedeverdeling in de kozijnen, gecombineerd met de donkere kozijnen en een markante mansardekap. De woning is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en combineert sfeervol wonen met ongekende mogelijkheden.

Achter de woning bevindt zich een royale multifunctionele ruimte van circa 145 m², verdeeld over twee grote vertrekken. Ideaal als garage, werkplaats, opslagruimte, atelier, hobbyruimte of voor een aan huis gebonden beroep (voor zover toegestaan volgens het bestemmingsplan). De woning ligt aan een doorgaande straat in de geliefde wijk Loonse Vaart, op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen en snelle uitvalswegen richting Tilburg, Waalwijk en de A59.

Indeling begane grond: Via de karakteristieke voordeur met glas in lood betreedt u de verzorgde ontvangsthal. De hal is afgewerkt met een grootformaat tegelvloer met marmerlook, strak gestucte wanden en een moderne, lichte afwerking. Vanuit de entree is de leefruimte bereikbaar. Sfeervolle woonkamer aan de voorzijde van de woning gelegen. Dankzij de grote raampartij valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen, wat in combinatie met de lichte vloer, strak gestucte wanden en het plafond met ingebouwde ledspots zorgt voor een ruimtelijke en moderne uitstraling. De woonkamer biedt voldoende plaats voor een royale zithoek en staat in open verbinding met de keuken. De imposante spiegelwand versterkt het gevoel van ruimte en licht en vormt tegelijkertijd een stijlvolle blikvanger. De zwarte trapopgang is fraai geïntegreerd in het interieur en geeft de ruimte een eigentijds karakter. De moderne, open keuken is uitgevoerd in een strakke, greeploze opstelling met schiereiland en een stijlvol contrast tussen de hoogglans witte fronten en het donkere werkblad. De keuken is voorzien van alle gemak en comfort zoals; een 6-pits gasfornuis met brede oven, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en een spoelbak met mengkraan. Dankzij de open verbinding met de woonkamer vormt de keuken het centrale hart van de woning.

Achter de keuken bevindt zich een portaal met de moderne toiletruimte voorzien van wand closet, fontientje en sfeervolle nisjes in de achterwand. Vanuit dit portaal bereikt u een tweede royale leefruimte die is opgesplitst in een woonkamer en zitkamer, afgescheiden middels deuren met glas. Momenteel is deze ruimte ingericht als extra woon- en eetkamer, maar deze multifunctionele ruimte biedt ook volop andere mogelijkheden en is ook uitstekend geschikt als slaapkamer, speelkamer, hobbyruimte of thuishkantoor met grote raampartijen en directe toegang tot de sfeervolle patio.

Aansluitend bevindt zich de praktische berging en indrukwekkende multifunctionele garage-/bedrijfsruimte aan de achterzijde van het perceel. Deze ruimte van circa 145 m² is verdeeld over twee grote compartimenten en beschikt daarnaast over een toiletruimte, diverse bergkasten, technische ruimte met opstelling voor c.v.-ketel, keukenblok en een eigen overheaddeur met separate loopdeur aan de zijkant. Hierdoor is deze ruimte uitermate geschikt voor opslag, een werkplaats, het stallen van meerdere voertuigen of een aan huis gebonden onderneming (voor zover het bestemmingsplan dit toestaat).

Eerste verdieping: De overloop biedt toegang tot een royale hoofdslaapkamer met dubbele openslaande deuren naar het platte dak, een tweede slaapkamer beschikt over een vide en authentieke, in het zicht gelaten houten spanten, wat zorgt voor een speels en ruimtelijk effect, een luxe badkamer, een separaat toilet, een praktische inloopkast en een bergruimte met de cv-installatie. De zéér royale en luxe badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een ligbad, inlopdouche en dubbel wastafelmeubel. De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer, met uitzondering van de badkamer.

Omschrijving



Tweede verdieping: Praktische bergzolder.

Buiten: Sfeervolle patiotuin, geheel voorzien van sierbestrating, poort naar voorzijde van de straat en rechtstreeks toegang naar de woonkamer en zitkamer aan achterzijde.

Bijzonderheden:

- Royale multifunctionele garage-/bedrijfsruimte en bereikbaar via achterzijde van het perceel;
- Volledig gemoderniseerde vrijstaande woning, gelegen aan een doorgaande straat in de geliefde woonwijk "De Loonse Vaart";
- Met een inhoud van maar liefst 1208 m³ aan inhoud heeft deze woning een gebruiksoppervlak wonen van 326 m²;
- Courante woning met diverse mogelijkheden;
- Moderne afwerking en luxe badkamer en keuken;
- Vanuit de keuken toegang tot een tweede leefruimte, ideaal als eetkamer, tv-kamer, speelkamer of thuiswerkplek;
- Energielabel C en voorzien van 30 gehuurde zonnepanelen. Het bestaande huurcontract kan desgewenst door de koper worden overgenomen.

Bent u op zoek naar een instapklare woning mét een uitzonderlijke hoeveelheid extra ruimte? Dan is deze verrassend ruime vrijstaande woning aan de Vaartstraat zeker een bezichtiging waard.









































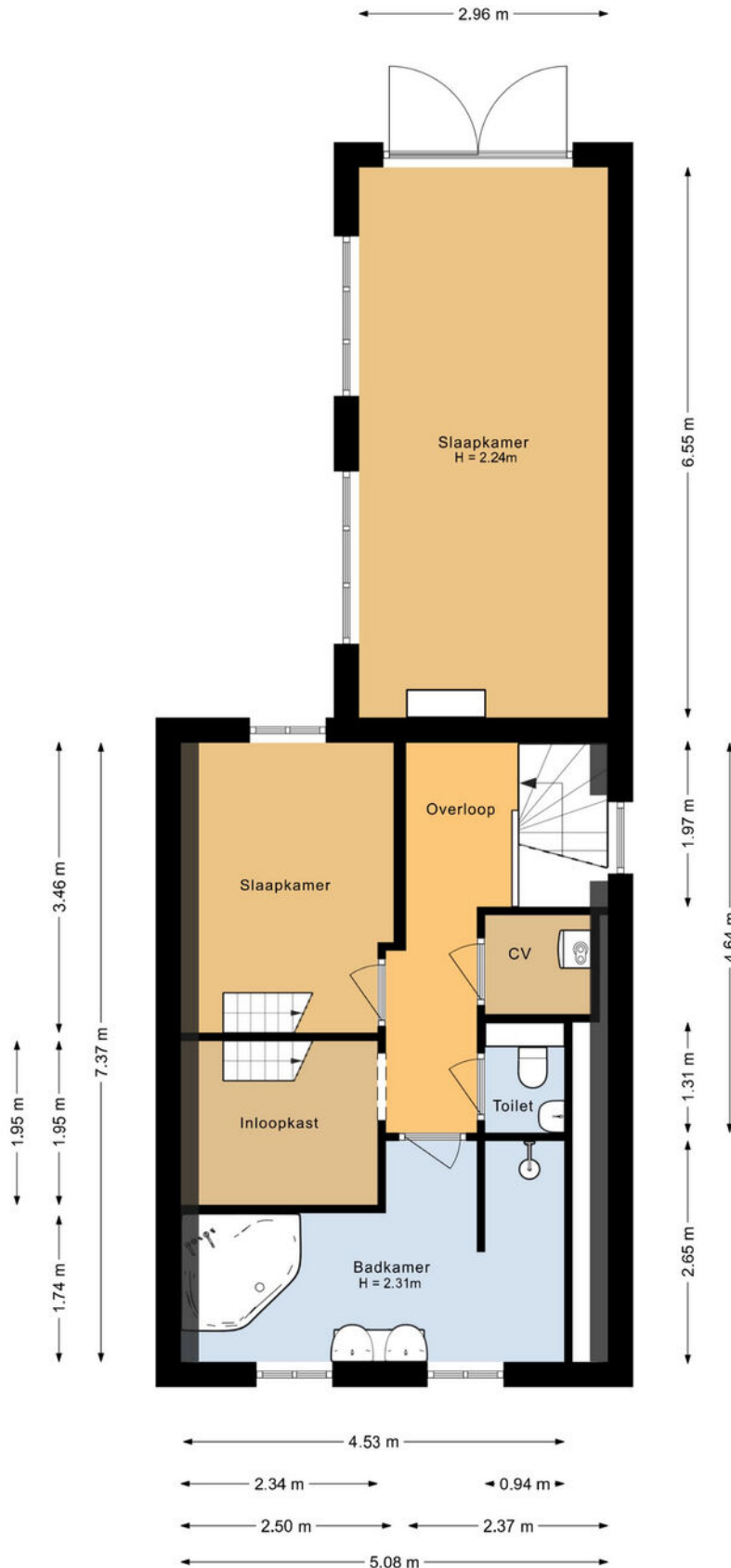




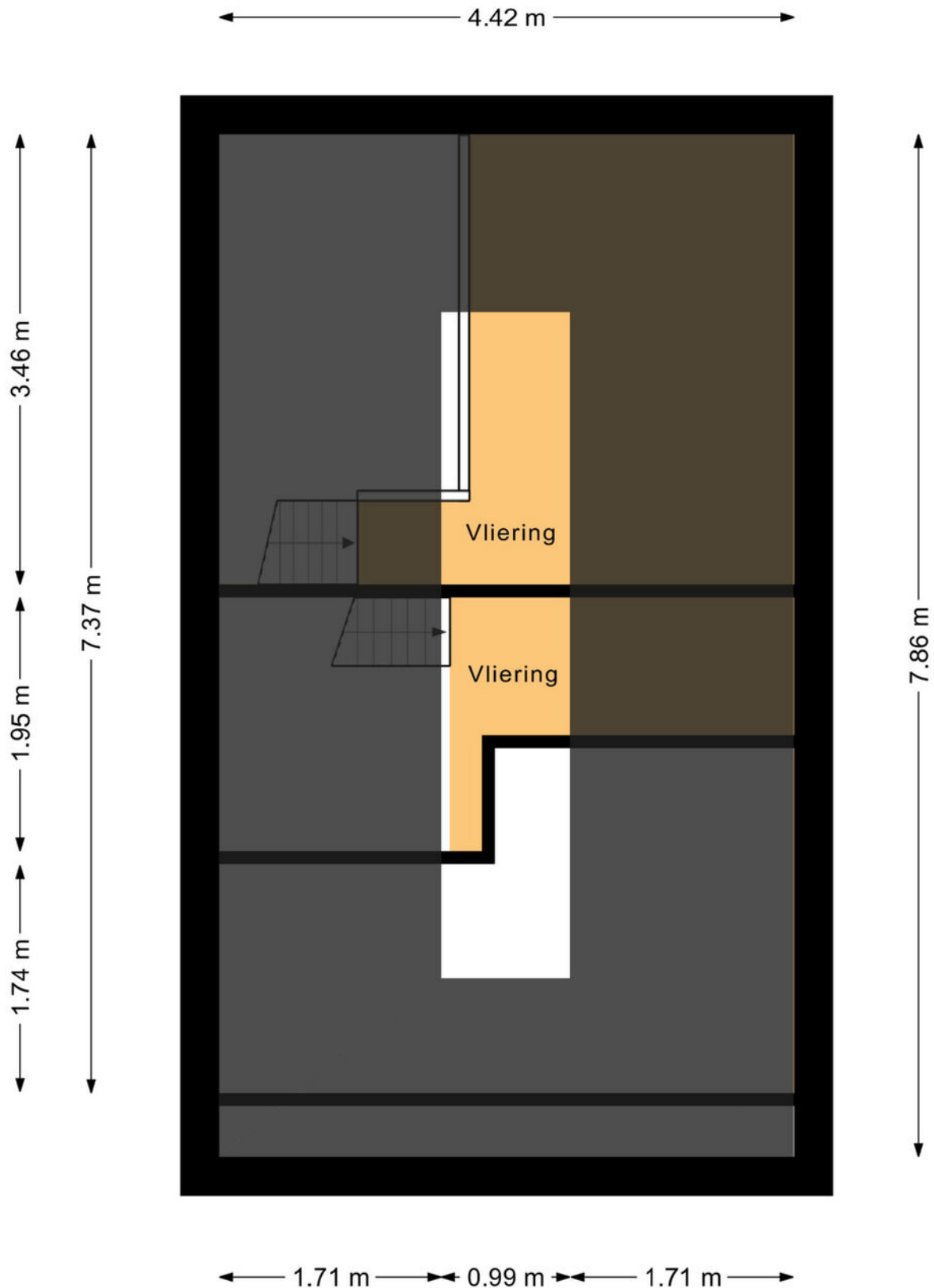
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

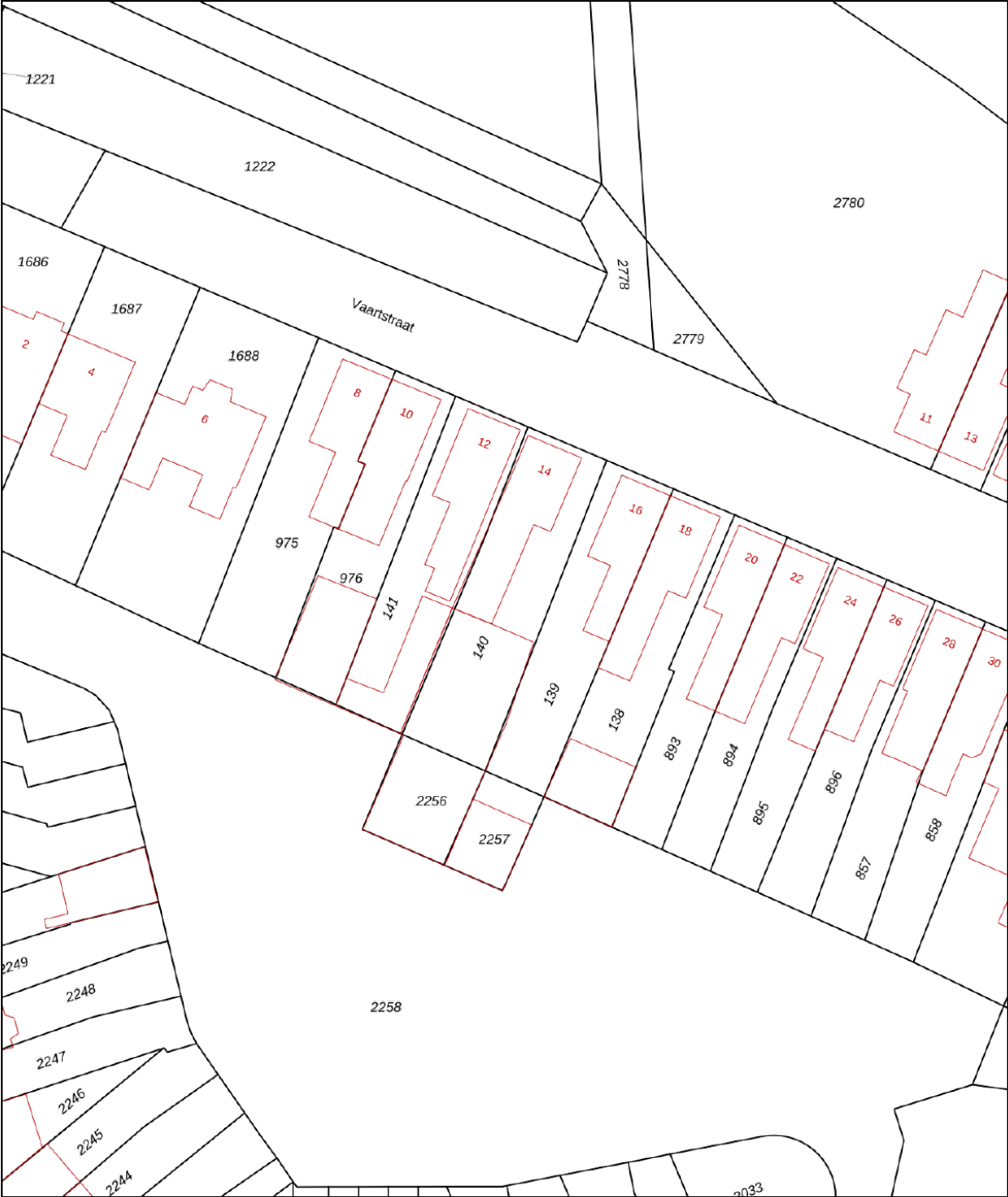


Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
Perceelnummer
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

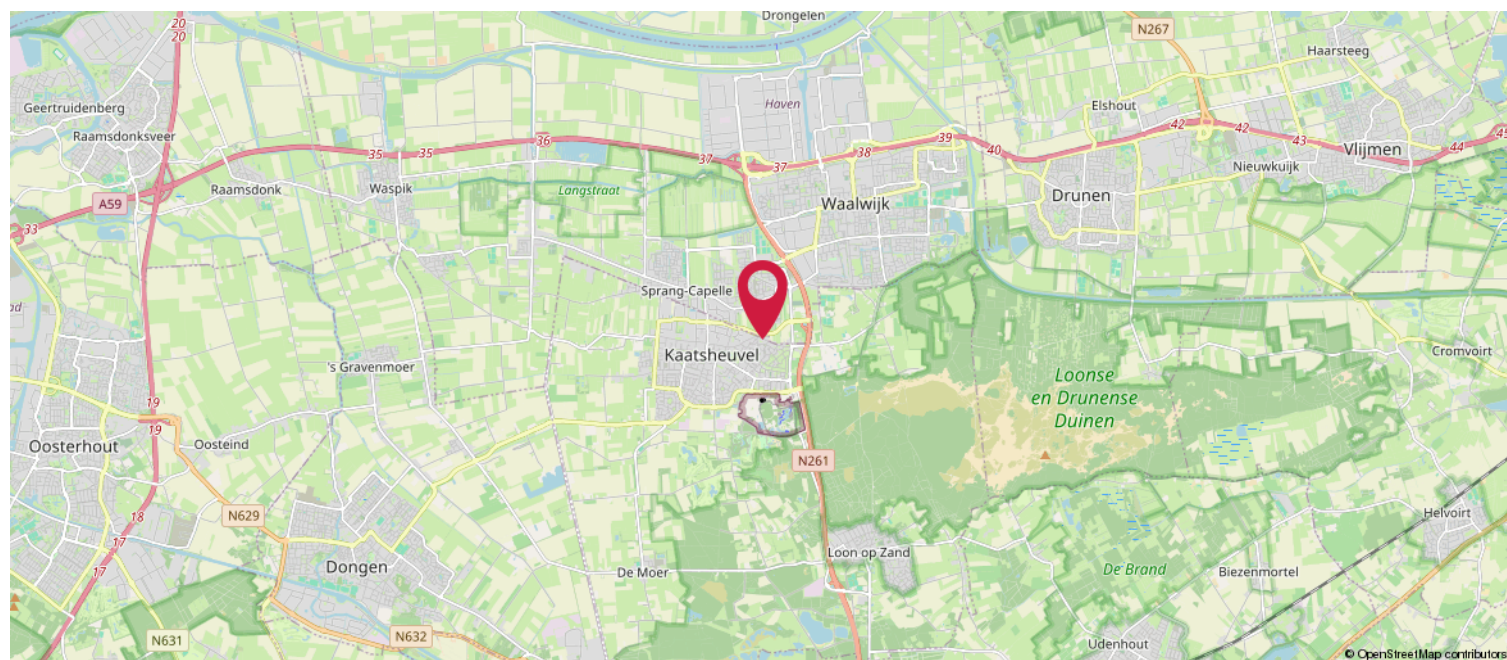
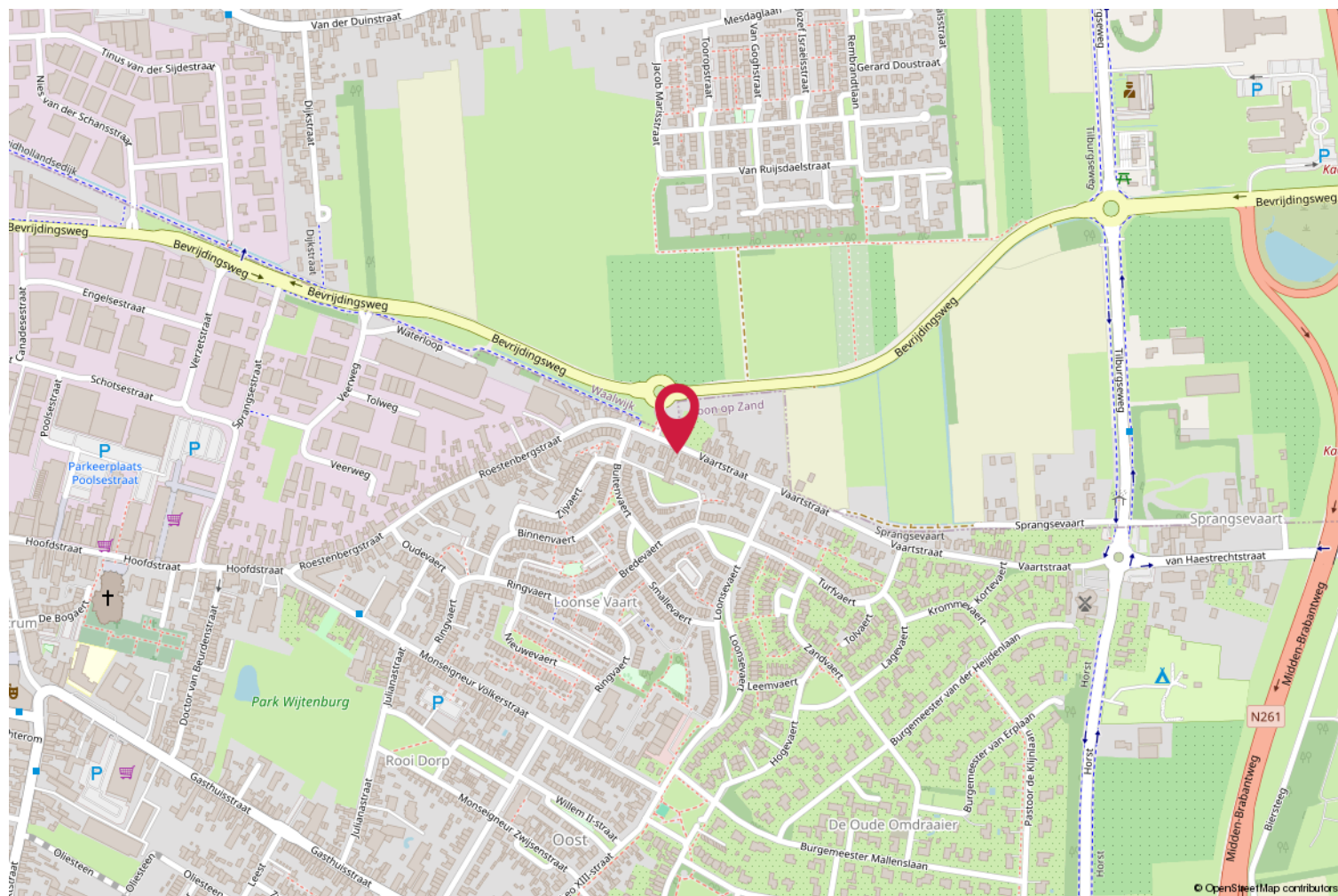
Kadastrale gemeente Loon op Zand
Sectie M
Perceel 140

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Ons werkgebied; De Langstraat!



De Langstraat heeft eeuwenlang het centrum van de Nederlandse schoen- en lederproductie gevormd. Het hart van de Langstraat is de stad Waalwijk, waar ook ons kantoor is gevestigd. Maar natuurlijk zijn wij ook actief in de omliggende plaatsen o.a. Kaatsheuvel, Loon op Zand, Sprang Capelle en Drunen.

De Langstraat grenst aan Nationaal Park "De Loonse en Drunense Duinen". Hier is genoeg te beleven op sportief gebied of om heerlijk te ontspannen en recreëren. Tevens is in Kaatsheuvel een van de bekendste attractieparken van Nederland gevestigd "De Efteling".

O.a. Kaatsheuvel, Loon op Zand en Drunen hebben zelf een hoog voorzieningsniveau en hebben een gezellige dorpskern met diverse winkels en horecagelegenheden. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting groter omliggende steden als 's-Hertogenbosch, Breda en Tilburg makkelijk bereikbaar.

Kortom; In ons werkgebied is genoeg te beleven en voor ieder wat wils!



Meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat je interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop je het contract van je nieuwe huis tekent, loop je tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Het team van Timmermans Makelaardij doet dat wel, daarom kunnen we je op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat je weet waar je staat wanneer je op zoek gaat naar dat huis van je dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op je bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij je bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Meest gestelde vragen

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie? Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiks-mogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat je positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheek-akte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Over ons



Timmermans Makelaardij is hét adres voor bemiddeling in aan- en verkoop van uw woning. Wij hebben door jarenlange ervaring een goed netwerk opgebouwd en zijn bekend in de regio.

Omgang met de klant staat bij ons hoog in het vaandel. Door onze persoonlijke en deskundige benadering zijn wij in staat uw belangen optimaal te behartigen. Beiden zijn van essentieel belang bij een succesvolle aan- of verkoop van uw woning. Wij volgen het traject nauwkeurig tot en met het passeren van de akte bij de notaris.

Zoekt u een makelaar met kennis, ervaring, persoonlijke betrokkenheid en klantgerichtheid?

Dan bent u bij ons aan het juiste adres!

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een **9,3!**



Heeft u interesse?



Stationsstraat 74
5141GG, Waalwijk

0416-332661 | info@timmermansmakelaardij.nl
www.timmermansmakelaardij.nl

