



Remco Olden
Lommers Makelaars

Instapklare geschakelde tweekapper

De Efteling op loopafstand

Ruime tuin op het zuidwesten

**Ruime en lichte woonkamer met openslaande
tuindeuren**

Vogelenzang 48

5171 WG Kaatsheuvel

Kenmerken

Woonoppervlakte	125 m²
Perceeloppervlakte	257 m²
Inhoud	520 m³
Overige inpandige ruimte	24 m²
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3
Bouwjaar	1980
Energieklasse	B

- Energielabel B
- CV-ketel Intergas uit 2020
- Woning volledig voorzien van HR+ + dubbele beglazing
- Vernieuwde raamkozijnen op de eerste en tweede verdieping
- Vernieuwde radiatoren op de eerste en tweede verdieping





Begane grond

Groen, ruim, licht: dat is Vogelenzang 48. Aan een groen plantsoen in Kaatsheuvel staat deze ruime en instapklare geschakelde twee-onder-een-kapwoning. Een huis waar het afgelopen anderhalf jaar veel is vernieuwd en gemoderniseerd, waardoor je hier alleen nog maar je spullen hoeft neer te zetten.

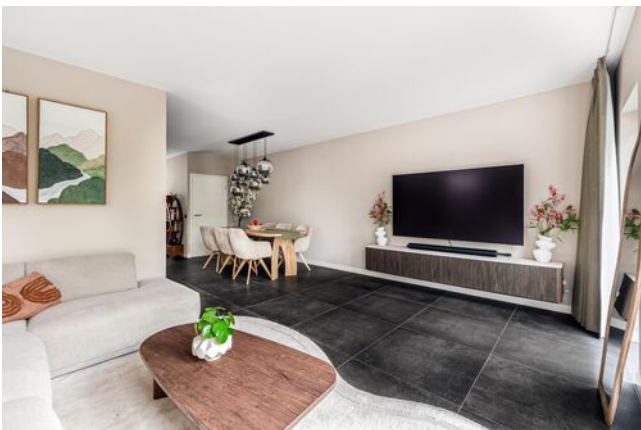
Met een lichte woonkamer, moderne keuken, vier slaapkamers, een fraaie badkamer, inpandige garage, bijkeuken en een verrassend ruime tuin op het zuidwesten, is dit een woning die veel te bieden heeft. En dan is er nog de ligging: het dorpscentrum, winkels, scholen en overige voorzieningen zijn op loopafstand. Ook de Efteling bereik je eenvoudig te voet.

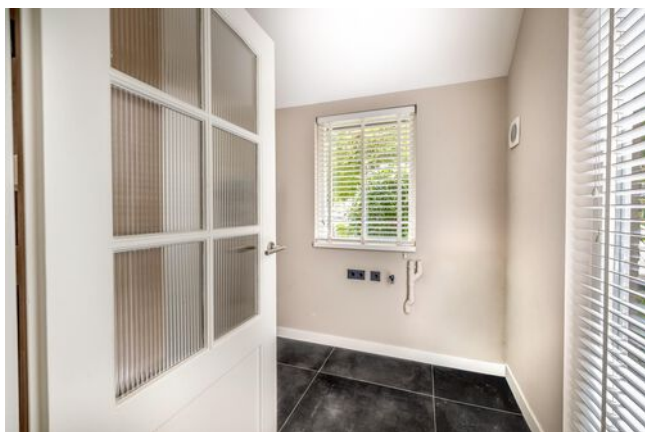
Via de entree kom je binnen in de hal met de vernieuwde meterkast en loop je door naar de woonkamer. De begane grond voelt ruim en licht aan. De combinatie van de openslaande tuindeuren en de extra ramen zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht en een directe verbinding met de tuin.

Aan de voorzijde ligt de keuken. Deze is uitgevoerd met een inductiekookplaat, afzuigkap, anderhalve spoelbak, combi-oven, vaatwasser, koelkast, carrouselkast en een composiet werkblad. Het praktische snijeiland met barfunctie is bovendien een fijne plek voor een kop koffie, een snel ontbijt of gezellig contact tijdens het koken. Naast de keuken bevindt zich de bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en extra bergruimte. Vanuit hier bereik je de inpandige garage. Deze biedt ruimte voor een auto en is ook ideaal als berging voor voorraad, fietsen, gereedschap en tuinspullen. Via de garage is de achtertuin eveneens bereikbaar.

Het eetgedeelte bevindt zich centraal in de woonkamer. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een royale zithoek, met zicht op het groen van de tuin. De openslaande deuren maken het bovendien eenvoudig om op mooie dagen binnen en buiten met elkaar te verbinden.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De gehele verdieping is recentelijk compleet gerenoveerd, gestuct en geschilderd. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn praktisch van formaat, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een brede dakkapel. De voorste slaapkamer is daarnaast voorzien van een elektrisch rolluik.

Alle drie de slaapkamers en de overloop hebben een vernieuwde PVC-vloer. Daarnaast is de vernieuwde PVC-trap voorzien van geïntegreerde verlichting, die op afstand te bedienen is.

De badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een zwevend toilet.









Tweede verdieping

De tweede verdieping is ook recent gerenoveerd. De hoge nok is mooi zichtbaar gemaakt en de wanden zijn opnieuw behandeld. Hier vind je een voorzolder en een vierde slaapkamer.

Op de voorzolder hangt de cv-ketel en is nog een aansluiting voor de wasapparatuur. Dankzij de hoge knieschotten is er verrassend veel bergruimte aanwezig.







Buiten de woning

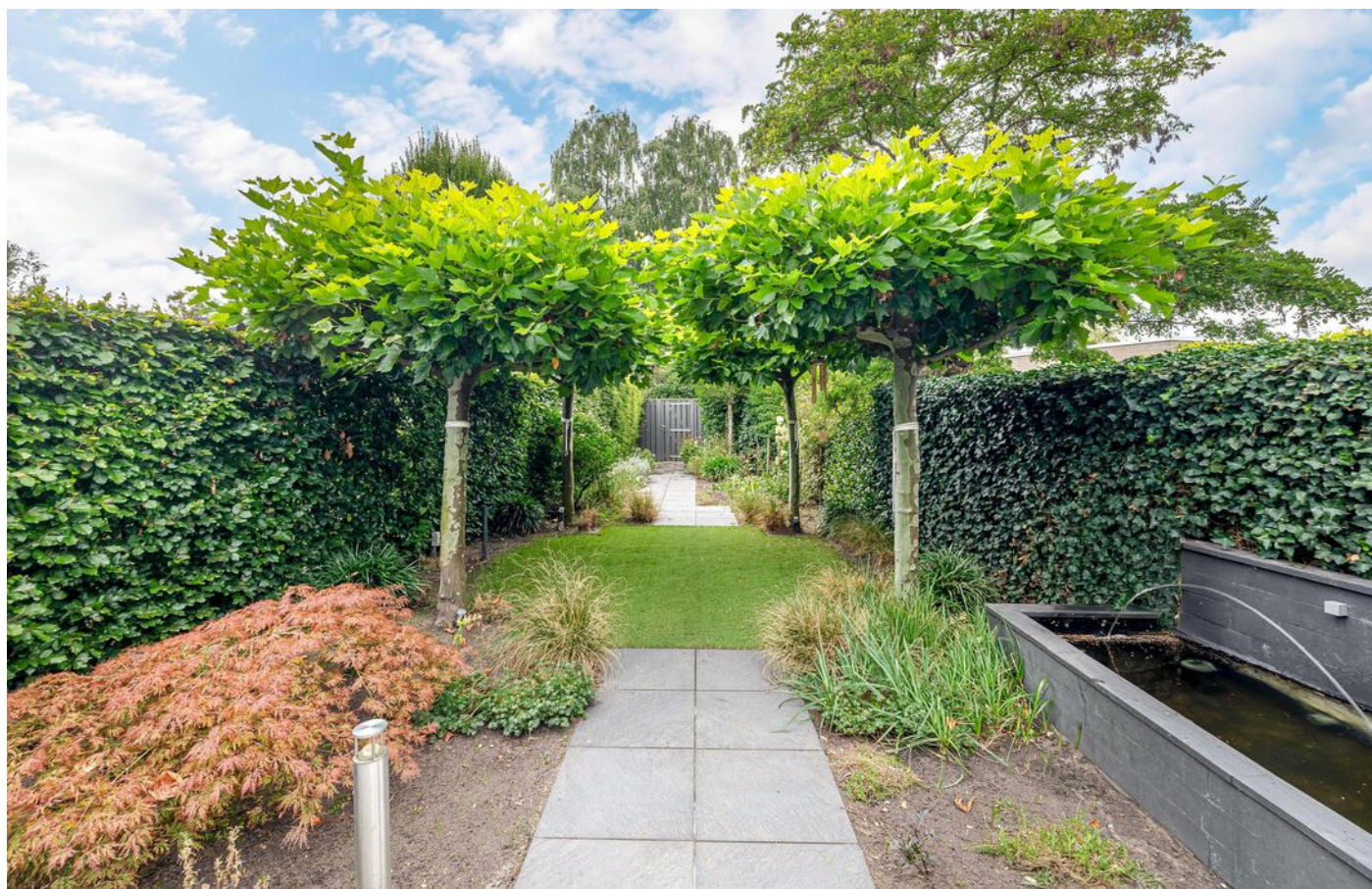
Een van de pluspunten van deze woning is de achtertuin. De tuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten.

De tuin is sfeervol ingericht, met onder meer een vijver, op afstand bedienbare verlichting en meerdere platanen die een natuurlijk dak vormen. Een heerlijke plek om op warme dagen buiten te eten of met vrienden en familie te genieten van een lange zomeravond.

De tuin bestaat verder uit bestrating, kunstgras en verschillende goedgevulde plantenborders. Een zonneluifel biedt extra schaduw wanneer de zon zich van zijn beste kant laat zien. Ook zijn er een buitenkraan en een achterom.

Direct achter de tuin is er ruimte om een kleine auto te parkeren. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit, die in de praktijk ruimte biedt voor twee auto's.









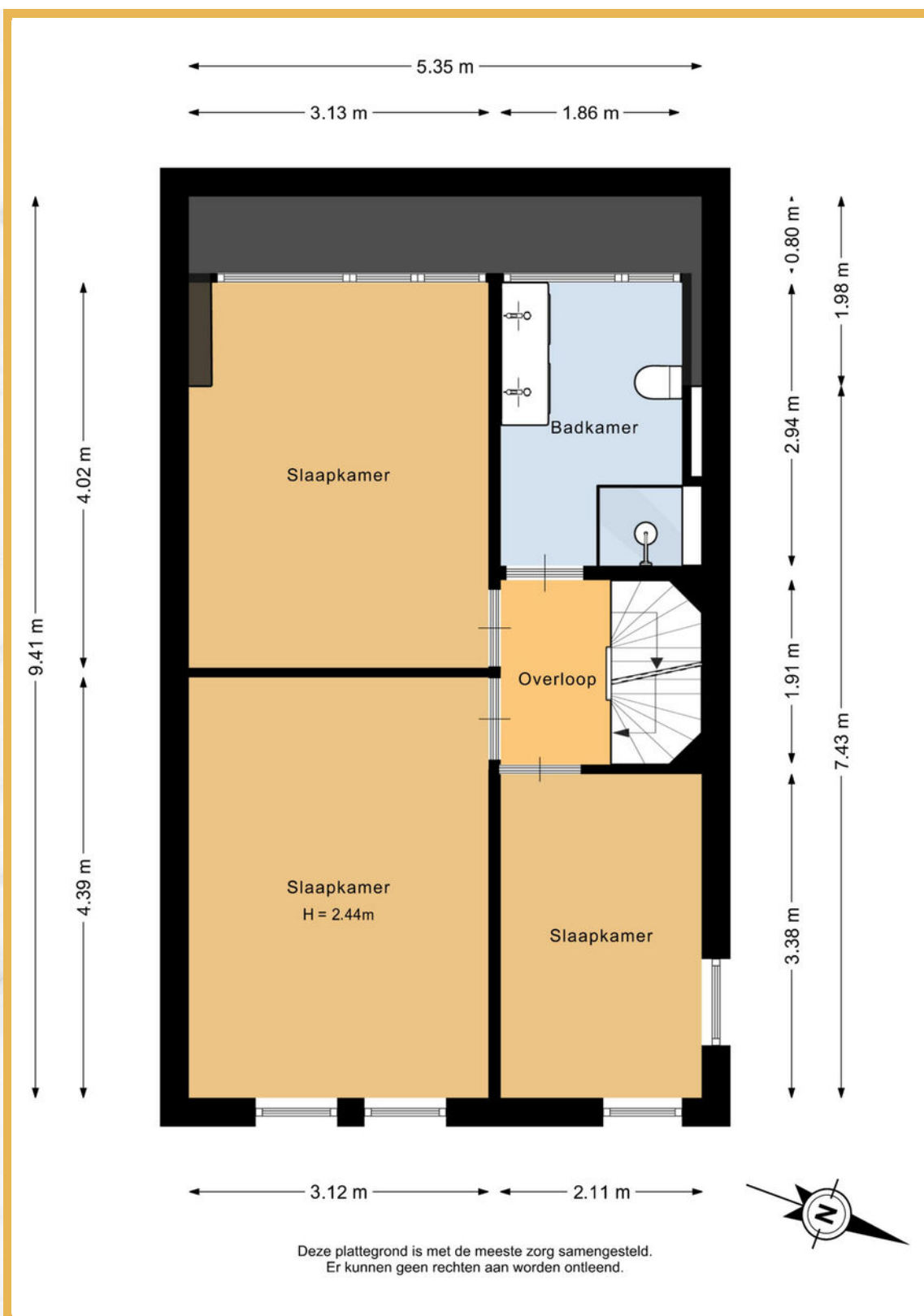
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

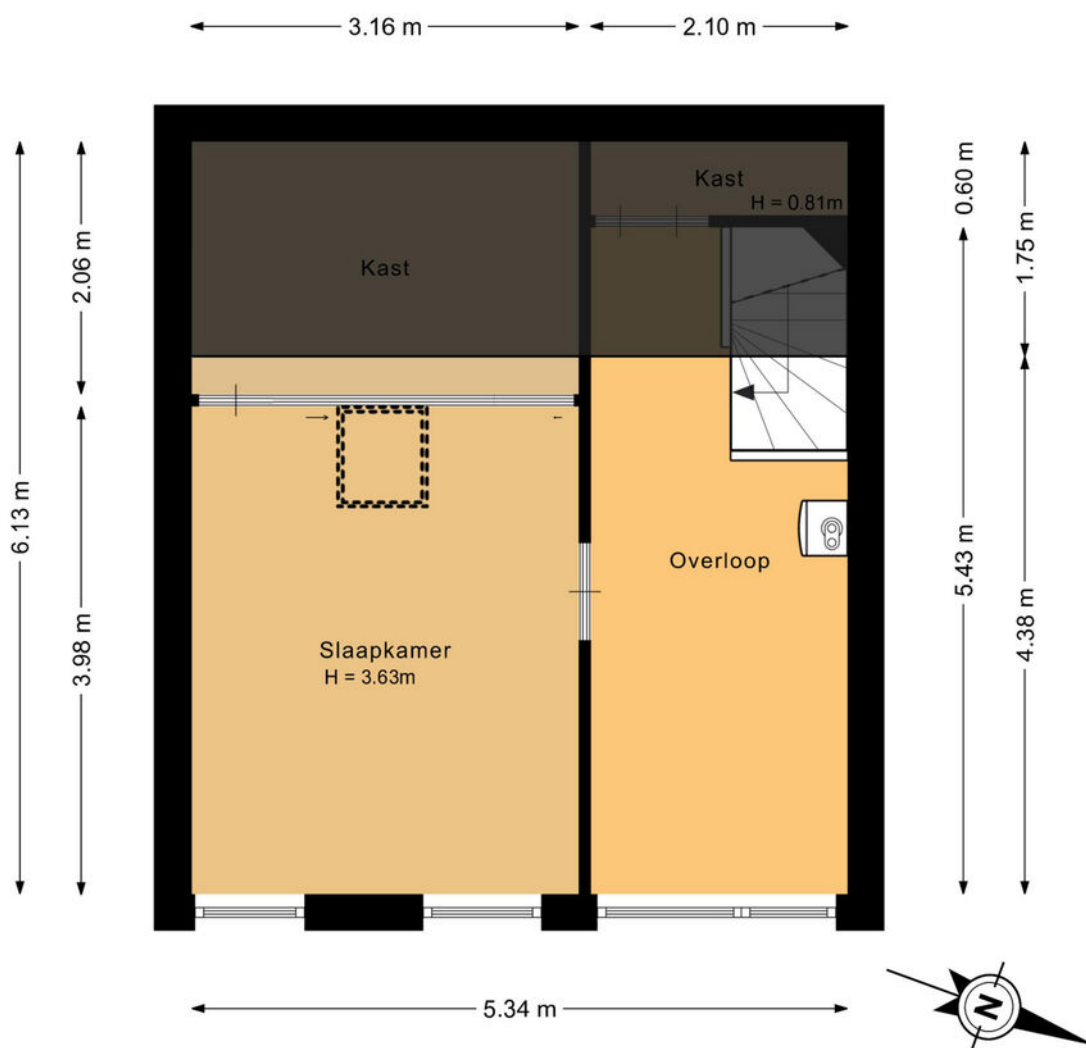


Plattegrond





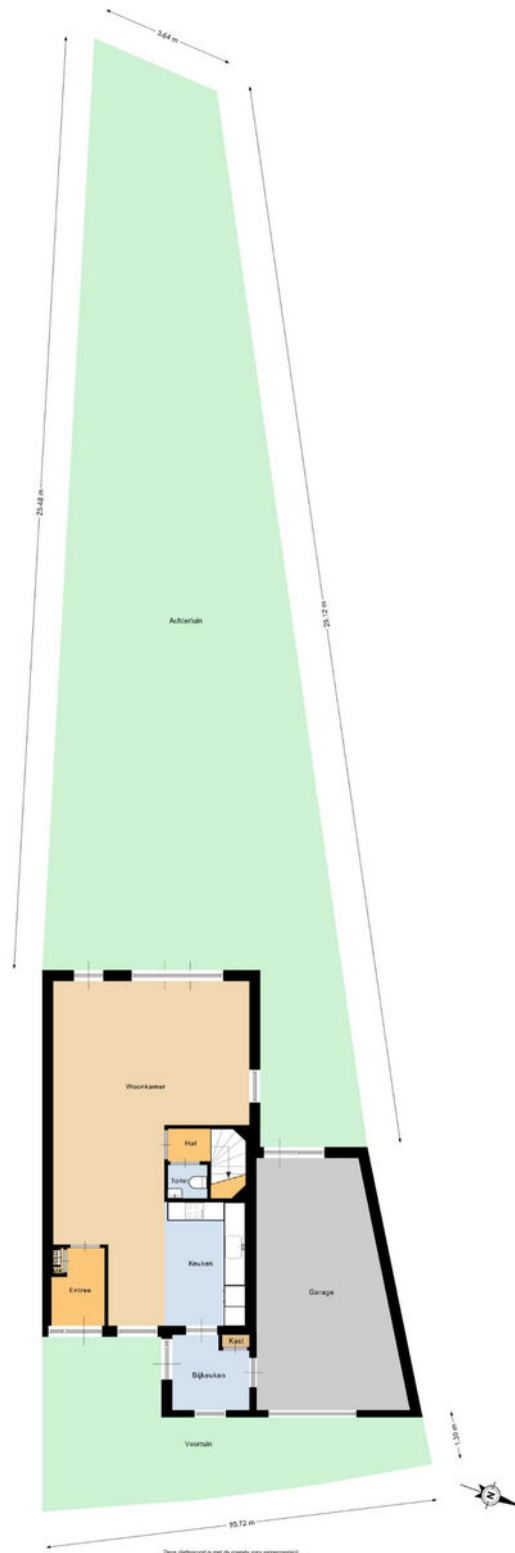
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

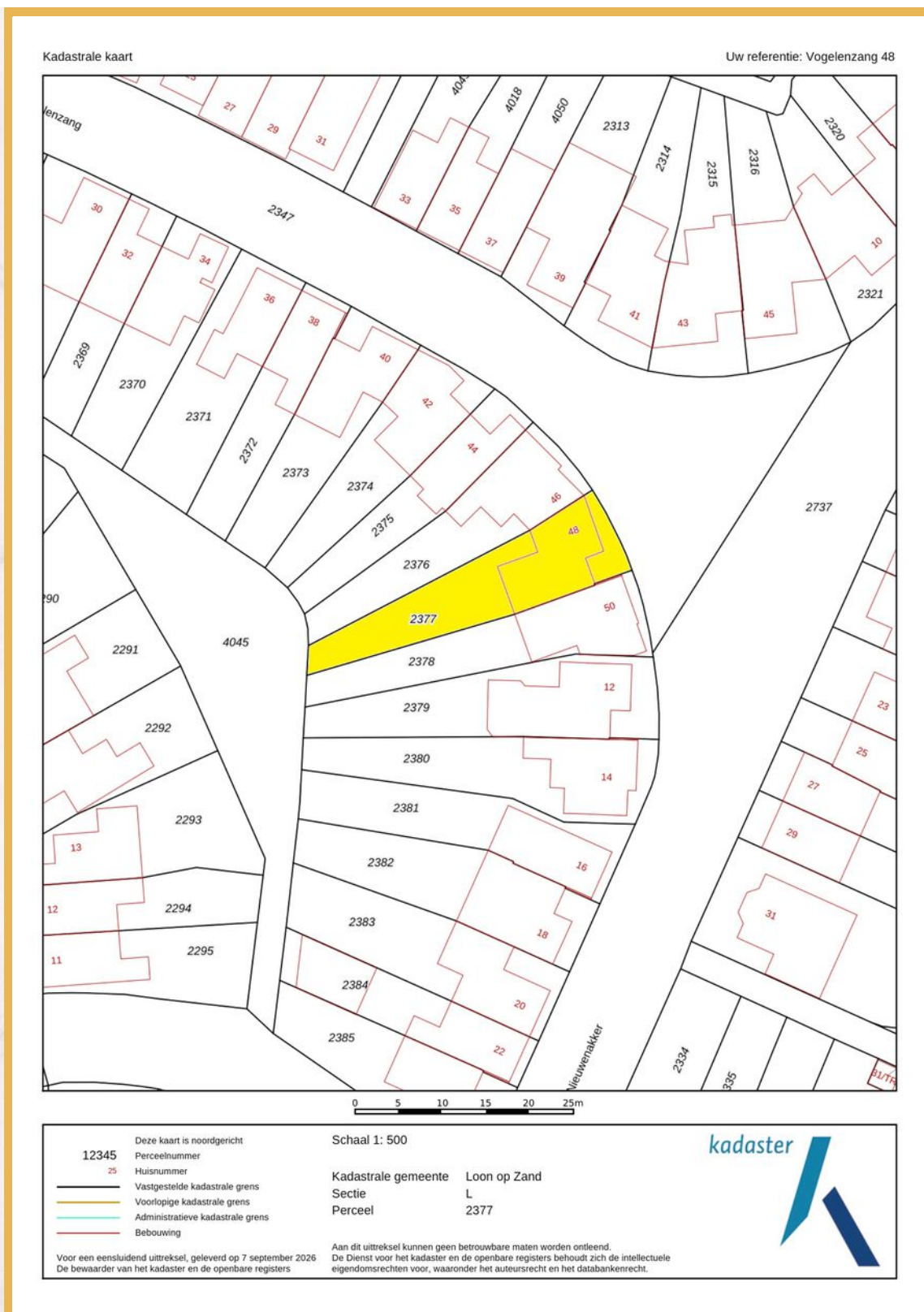


Plattegrond



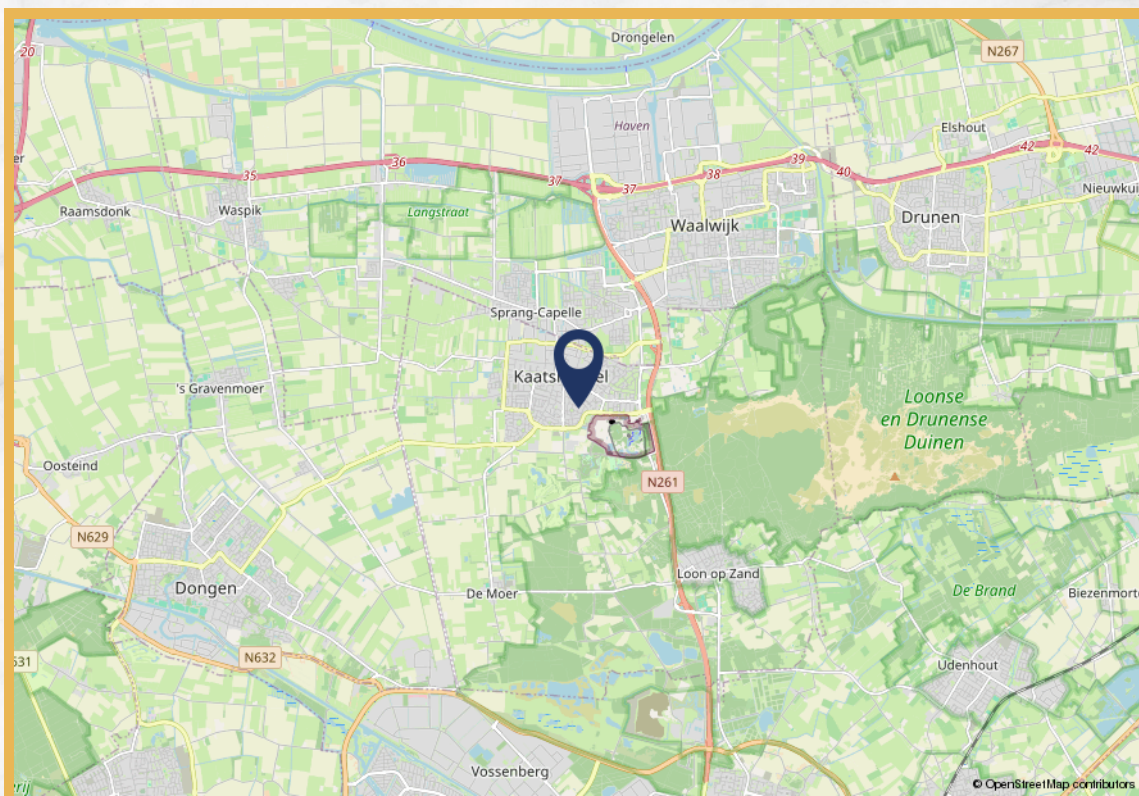
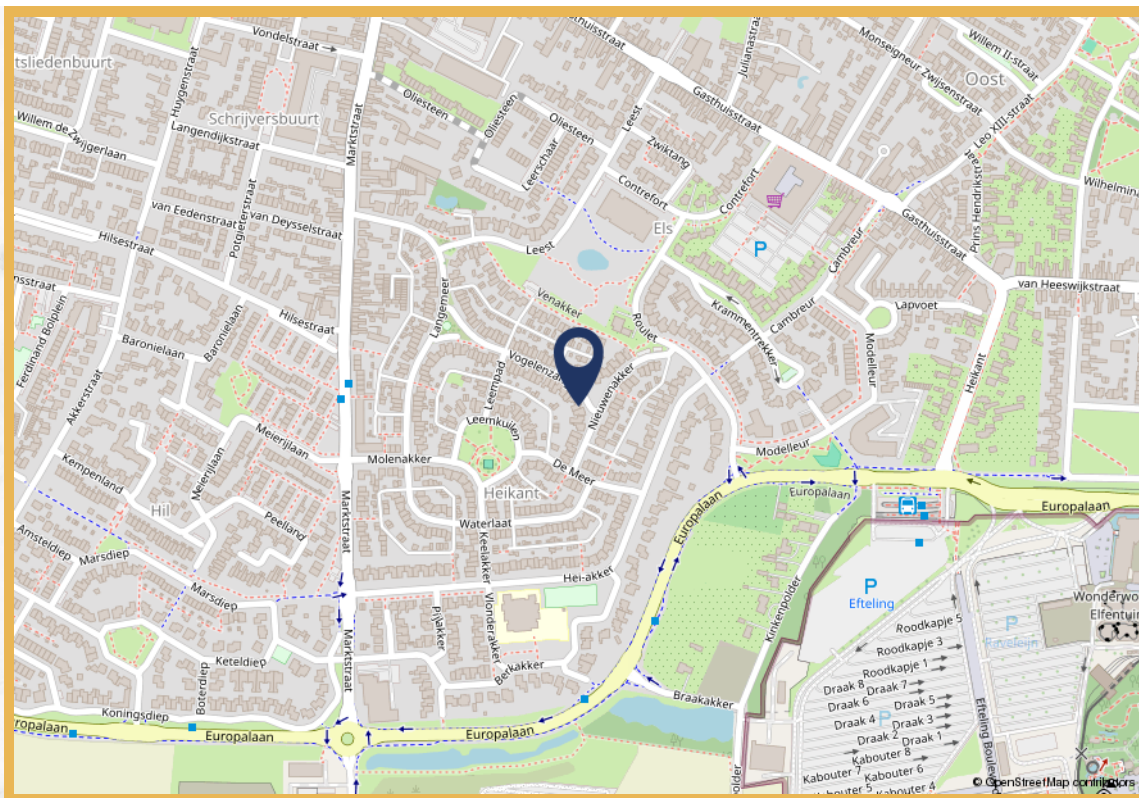


Kadastrale kaart





Locatie op de kaart



Over ons

Uw makelaar in Waalwijk, Tilburg e.o.

Mogen wij ons even voorstellen? Wij zijn een actief, vernieuwend en persoonlijk makelaarskantoor met twee vestigingen. Je vindt ons in zowel Waalwijk als Tilburg. Met een solide en servicegericht team hebben wij al honderden woningen verkocht.

Je huis verkopen doe je niet iedere dag. Dat is best spannend. Het gaat tenslotte om een heleboel geld. Om te voorkomen dat je iets over het hoofd ziet, of niet alles uit de onderhandeling haalt is het raadzaam om je uitvoerig en professioneel te laten adviseren.

Goed nieuws: Remco Olden Lommers Makelaars blinkt uit in het verkopen -en aankopen- van woningen. Ons kantoor maakt deel uit van de Lommers Makelaarsorganisatie. Wij maken optimaal gebruik van dit netwerk en de onderscheidende verkooptools om jouw woning te verkopen. Op www.ouden.nl laten wij graag zien wat wij bedoelen met: 'De makelaar die méér in huis heeft'.



Ben je nog niet zover dat er een bord in de tuin moet komen en wil je eerst weten wat jouw huis waard is binnen de huidige woningmarkt? Vraag dan een kosteloze en vrijblijvende waardebepaling van jouw woning aan.

Besluit je vervolgens om te verkopen en is er een nieuwe droomwoning in zicht, dan heb je een financiering nodig. Ook hier kunnen we je bij helpen. Remco Olden Lommers Makelaars heeft een samenwerkingsverband met de Hypotheekshop.



Ons team



Remco Olden

NVM Makelaar en taxateur

remco@olden.nl



Mike van Vliet

NVM Makelaar

mike@lommersmakelaars.nl



Daniela Fadda

Office manager

daniela@lommersmakelaars.nl



Demi van Delft

NVM Assistent makelaar

demi@lommersmakelaars.nl



Lisa van der Sanden

Coördinator verkoopondersteuning

lisa@lommersmakelaars.nl



Katja Klarenbeek

Verkoopstyliste

katja@lommersmakelaars.nl



0416-675252

olden.nl



Kantoorhond Duuc

Bewegingscoach



Nadere informatie

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en derden. Hoewel wij zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bij woningen van 10 jaar of ouder, zullen wij een zogeheten ouderdomsclausule opnemen in de koopakte. Hierin wordt u als koper gewezen op het feit dat de woning niet in nieuwbouwstaat verkeert en dat ook bijvoorbeeld isolatie-eisen voldoen aan het bouwbesluit wat geldig was is de periode dat de woning gebouwd is.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

Voor opmerkingen en/of vragen zijn wij bereikbaar op telefoonnummer: 0416-675252 of per mail via waalwijk@lommersmakelaars.nl.

Ons kantoor in Tilburg is bereikbaar op telefoonnummer 013 583 22 67 of per mail via tilburg@lommersmakelaars.nl.

Met vriendelijke groet,

Remco Olden Lommers Makelaars



Bent u al verkocht?





Remco Olden

Lommers Makelaars

Hertog Janstraat 1 e
5141 KJ Waalwijk
0416 675 252
waalwijk@lommersmakelaars.nl
www.lommersmakelaars.nl

Hart van Brabantlaan 14
5038 JL Tilburg
013 583 22 67
tilburg@lommersmakelaars.nl
www.lommersmakelaars.nl

olden.nl

