

Ruimte & potentie



LOON OP ZAND | van Immerseelstraat 12

vraagprijs € 450.000 k.k.



Timmermans
Makelaardij

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

Kenmerken & specificaties



Energielabel	E
Woonoppervlakte	107 m ²
Perceeloppervlakte	335 m ²
Bouwjaar	1964

- ✓ Royale en diepe achtertuin met veel privacy
- ✓ Oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- ✓ Vrijstaande garage met bergkast en aansluitende berging
- ✓ Brede dakkapel over vrijwel de volle breedte van de woning
- ✓ Zonwering aan de voorzijde van de woning
- ✓ De woning is gedateerd en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1964
Soort:	Twee-onder-een kap woning
Kamers:	6
Inhoud:	480 m ³
Woonoppervlakte:	107 m ²
Perceeloppervlakte:	335 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	32 m ²
Verwarming:	c.v.-installatie
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	E

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.

Geen recente eigen bewoning. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte in het verleden zelf heeft bewoond, maar gedurende langere tijd voorafgaand aan de verkoop niet meer zelf feitelijk heeft gebruikt. Het verkochte is in deze periode bewoond geweest. Verkoper kan koper daardoor niet volledig informeren over alle eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij mogelijk op de hoogte zou zijn geweest indien hij het verkochte in de periode voorafgaand aan de verkoop zelf feitelijk had gebruikt. Partijen komen overeen dat dergelijke aan verkoper niet bekende 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 u 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: koper heeft een wettelijke bedenktijd van drie dagen, die ingaat op de dag na ontvangst van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst.

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



Op een heerlijke locatie in het geliefde Oud-Loon, op korte afstand van Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen, staat deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage, aansluitende berging, dierenverblijf met ren en een overdekte stallingsruimte. De woning is gedateerd en biedt daarmee volop mogelijkheden voor de handige klusser of koper die graag een woning geheel naar eigen smaak wil moderniseren. Een mooie basis om hier een eigentijds en comfortabel thuis van te maken. De woning ligt in een rustige en breed opgezette straat en beschikt over een ruime voortuin met oprit. Achter de woning ligt een verrassend diepe, groene en beschutte achtertuin op het noordoosten met volop ruimte. De vrijstaande garage met aansluitende berging zorgt bovendien voor veel praktische extra ruimte. Vanuit huis wandel of fiets je vrijwel direct de prachtige natuur in. Ideaal voor wie graag wandelt, hardloopt, fietst, mountainbiket of simpelweg wil genieten van rust en natuur.

Indeling begane grond: Entree/hal met tegelvloer, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de toiletruimte en keuken. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal bereik je de keuken, die is uitgevoerd met een tegelvloer en een keukenopstelling met onder- en bovenkasten, werkblad, spoelbak, gaskookplaat, koelkast (defect) en afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over een praktische provisiekast onder de trap. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

De verrassend ruime woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en beschikt over een houten vloer, een sfeervolle gaskachel en karakteristieke balken aan het plafond. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt er prettig veel daglicht naar binnen. De uitbouw aan de achterzijde biedt extra leefruimte en een mooi uitzicht op de diepe achtertuin. De woonkamer en keuken staan door middel van een deur en twee open doorkijken met elkaar in verbinding.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en een derde, wat compactere slaapkamer. Dankzij de diverse raampartijen beschikken de kamers over prettig daglicht. De geheel betegelde badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een inloofdouche, wandcloset en wastafel. Vanaf de overloop leidt een hardhouten trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping: Via de vaste trap bereikbare tweede verdieping met overloop, een ruime slaapkamer en een separate kamer. De brede dakkapel over nagenoeg de volle breedte van de woning zorgt voor extra ruimte en veel daglicht op deze verdieping. De slaapkamer beschikt over praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken. De naastgelegen kamer is multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld als werk-, hobby- of bergruimte. Hier bevindt zich tevens de Intergas c.v.-ketel (2018). De eerste en tweede verdieping zijn voorzien van vloerbedekking.

Buiten:

De woning beschikt over een verrassend diepe en brede achtertuin, gelegen op het noordoosten, met volop ruimte en privacy. De tuin is aangelegd met een combinatie van gazon, volwassen groen, borders en karakteristieke klinkerbestrating. Direct achter de woning bevindt zich een terras. Langs de tuin ligt de ruime, vrijstaande garage (afm. $\pm 7,07 \times 2,88$ m) met bergkast en aansluitend een berging voorzien van verwarming. Achter in de tuin bevindt zich een dierenverblijf met ren, geschikt voor het houden van kleine dieren. Daarnaast is er een overdekte stallingsruimte, praktisch voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

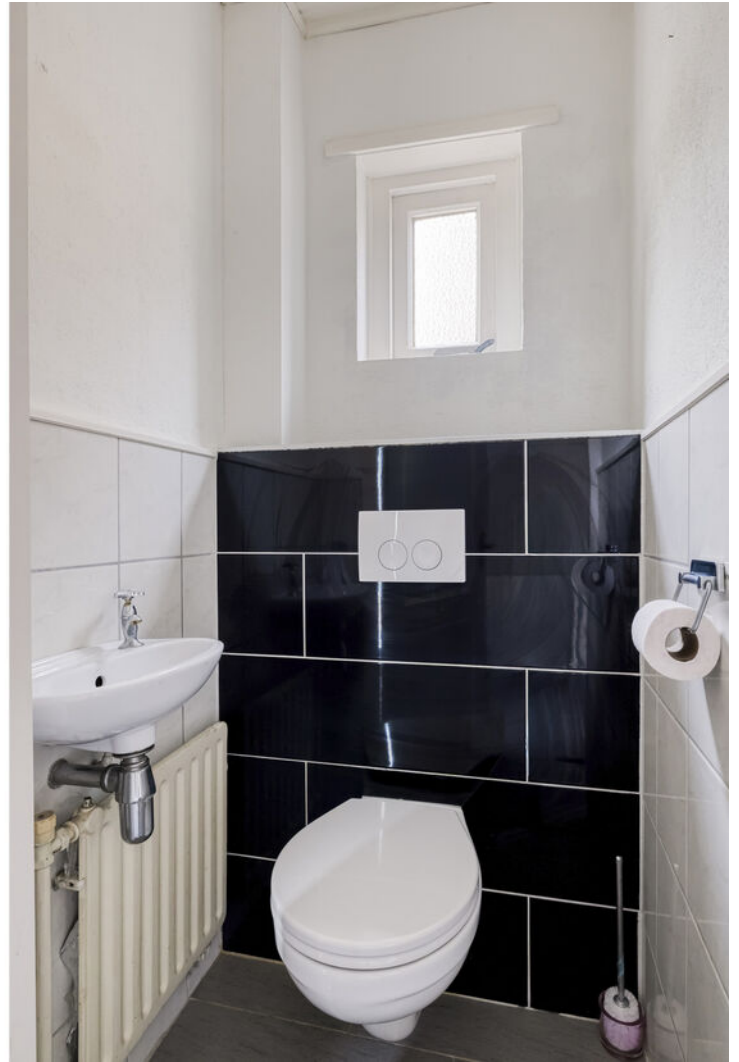
Omschrijving



Bijzonderheden:

- * Royale en diepe achtertuin met veel privacy;
- * Oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- * Vrijstaande garage met bergkast en aansluitende berging;
- * Dierenverblijf met ren achter in de tuin;
- * Overdekte stallingsruimte voor onder andere fietsen en tuinspullen;
- * Brede dakkapel over vrijwel de volle breedte van de woning;
- * Zonwering aan de voorzijde van de woning;
- * De woning is gedateerd en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Kortom: een woning met volop potentie op een prachtige plek, waar je met de nodige modernisering helemaal je eigen thuis van kunt maken.







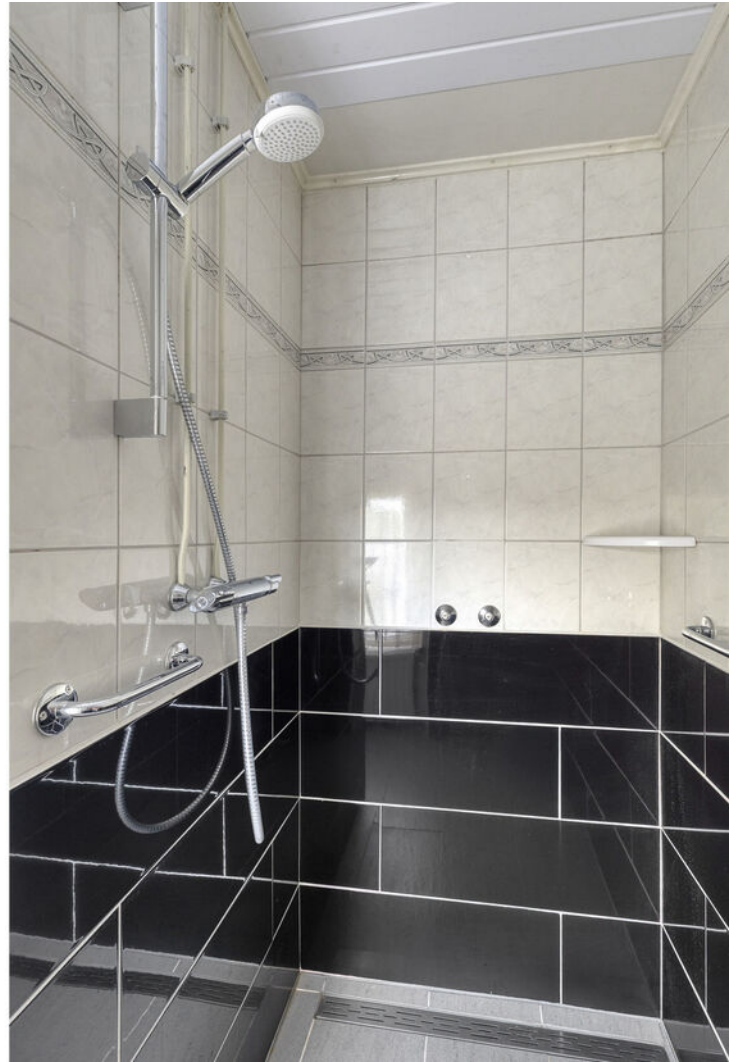


















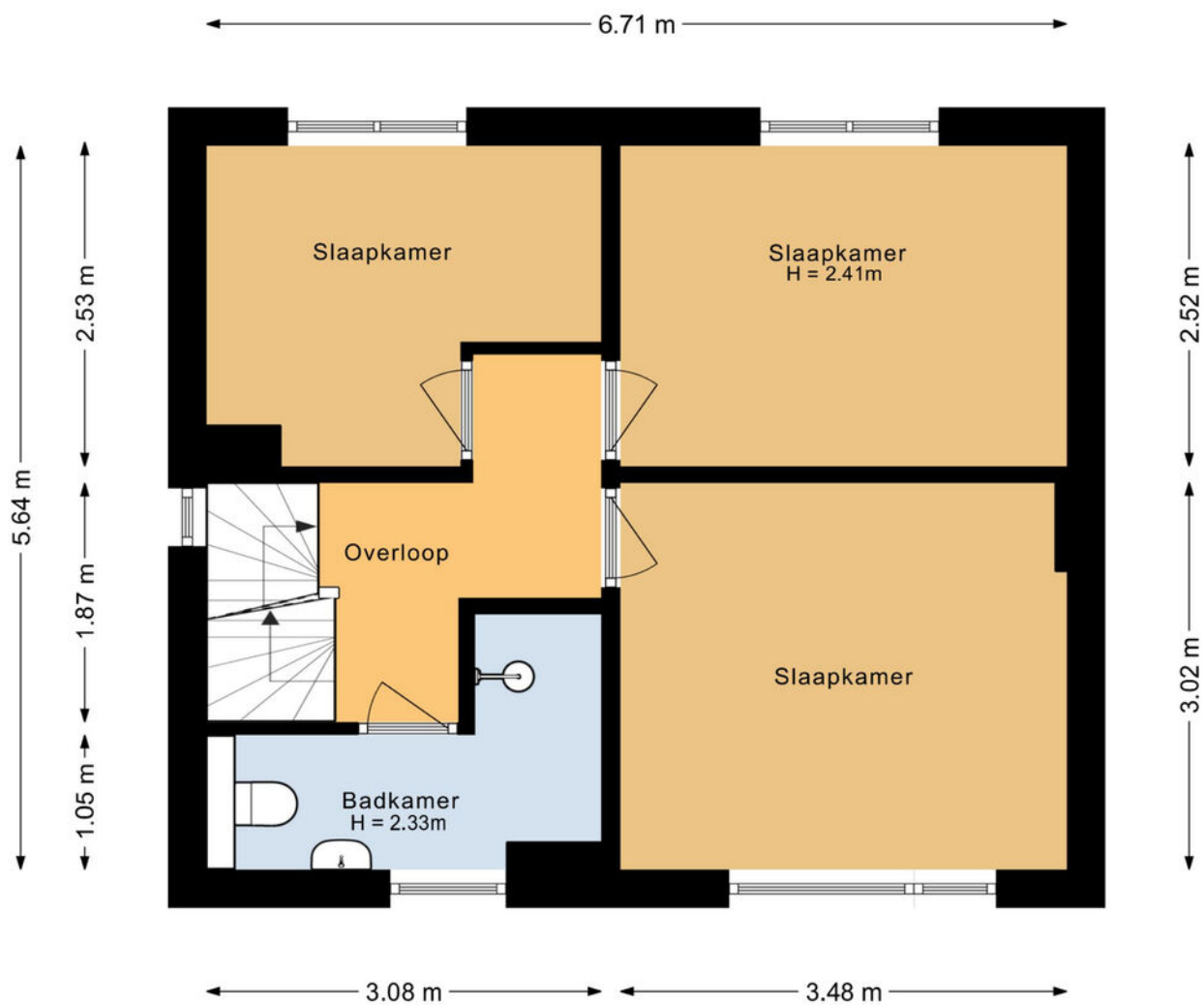




Plattegrond

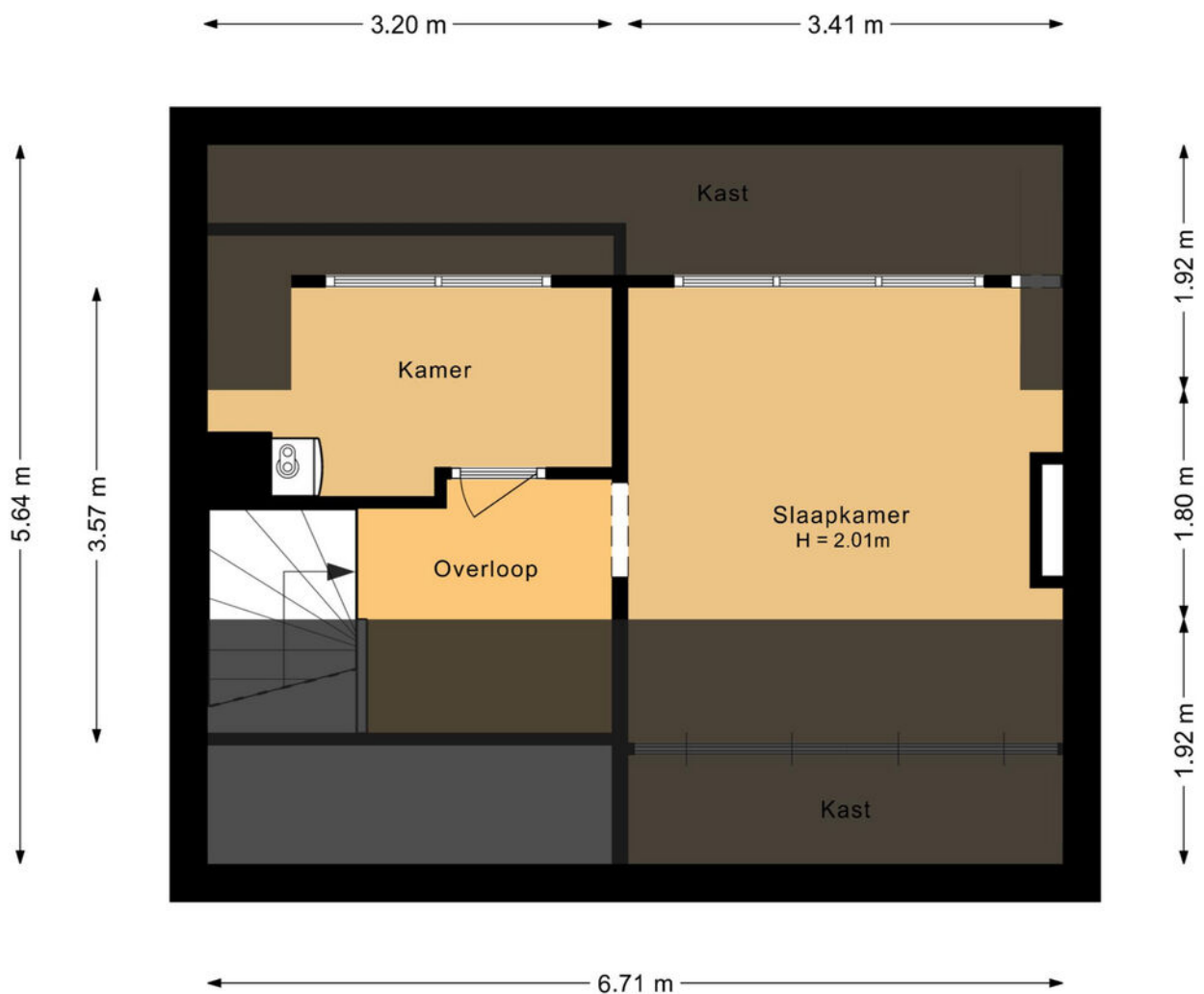


Plattegrond



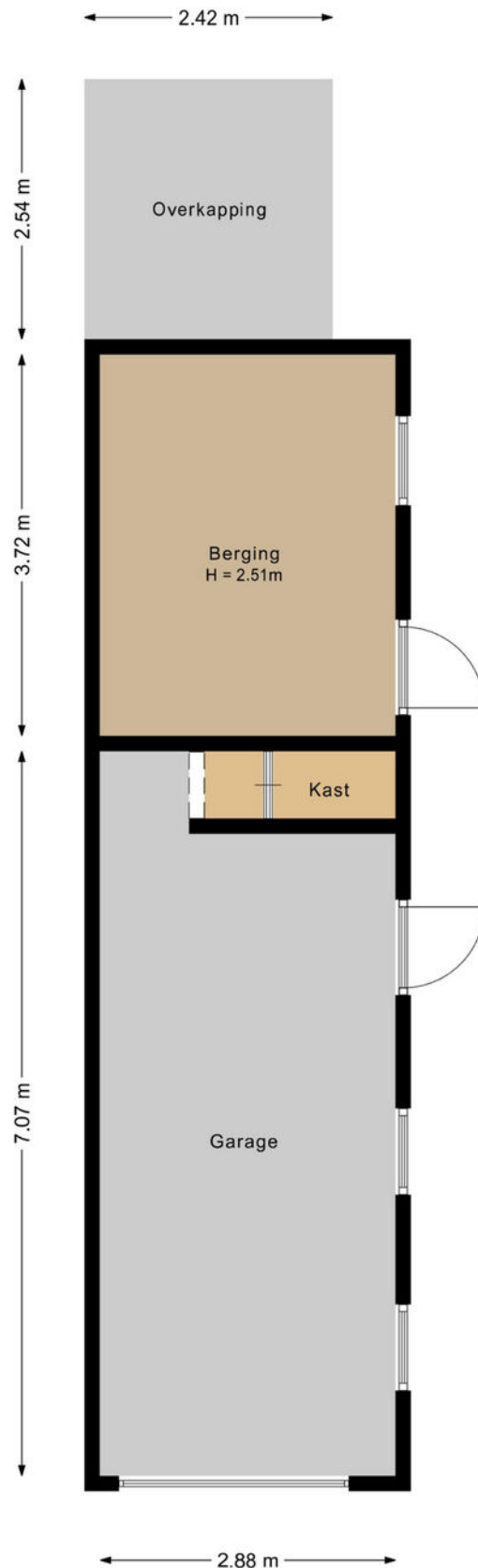
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond

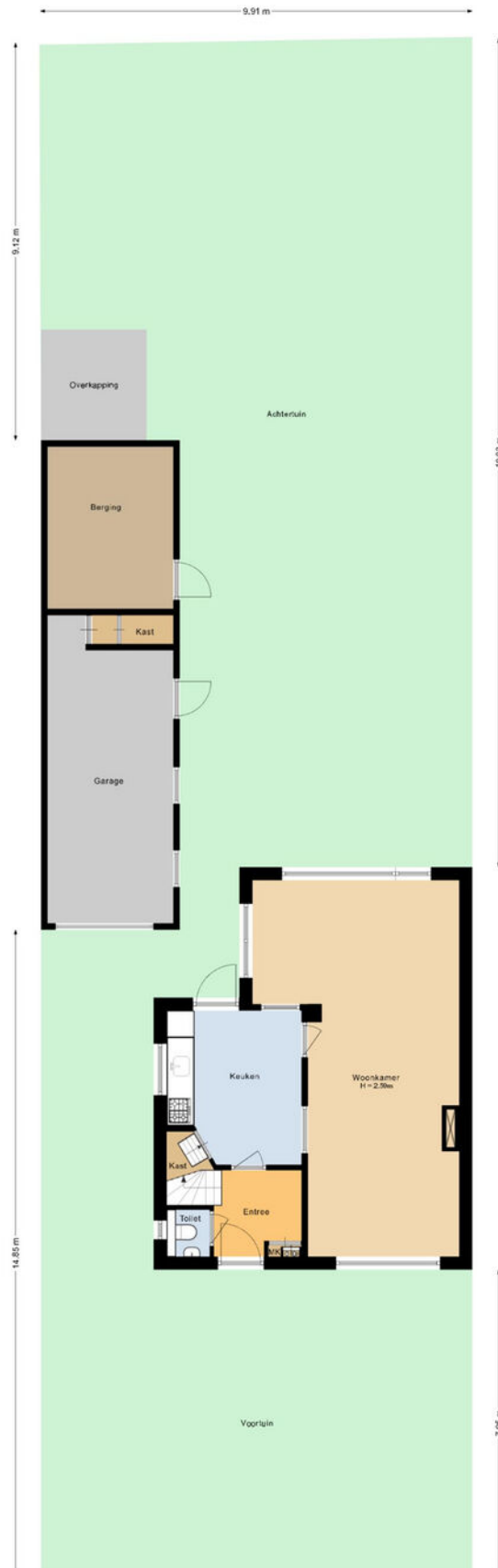


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
Perceelnummer
25
Huisnummer

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

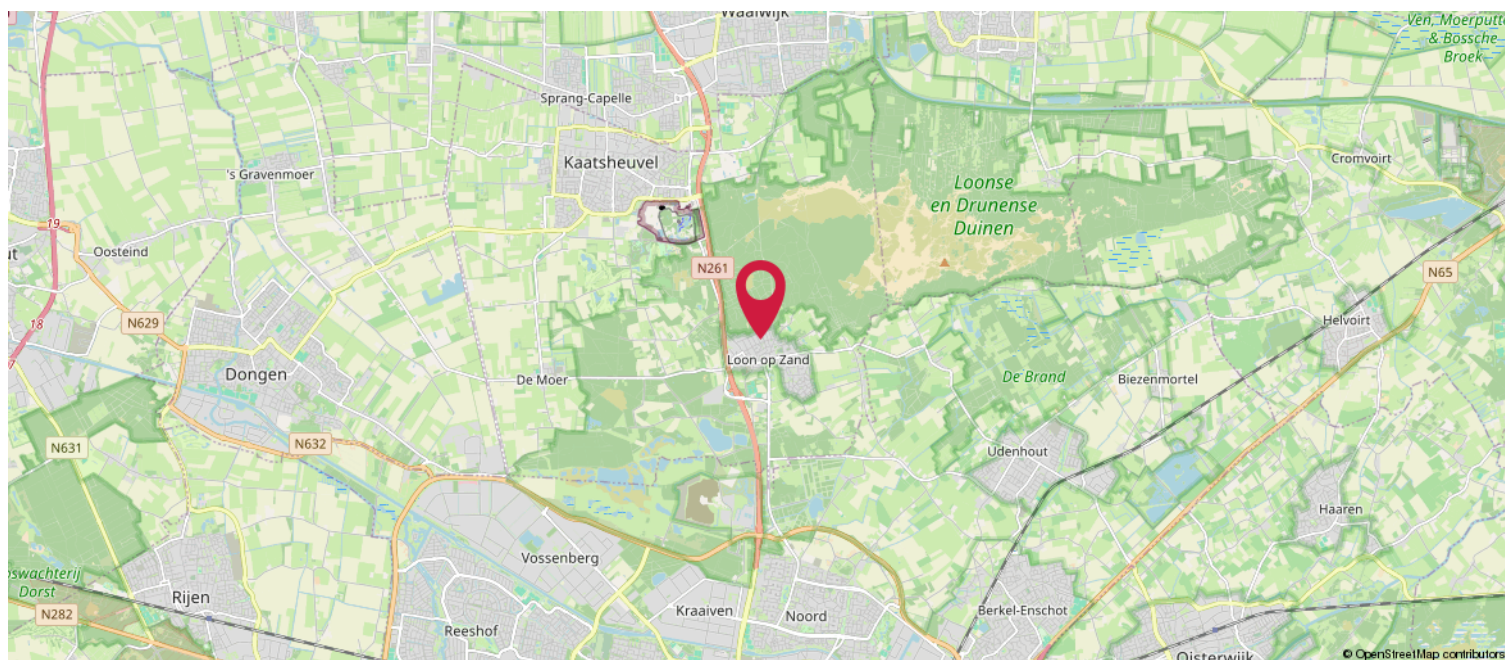
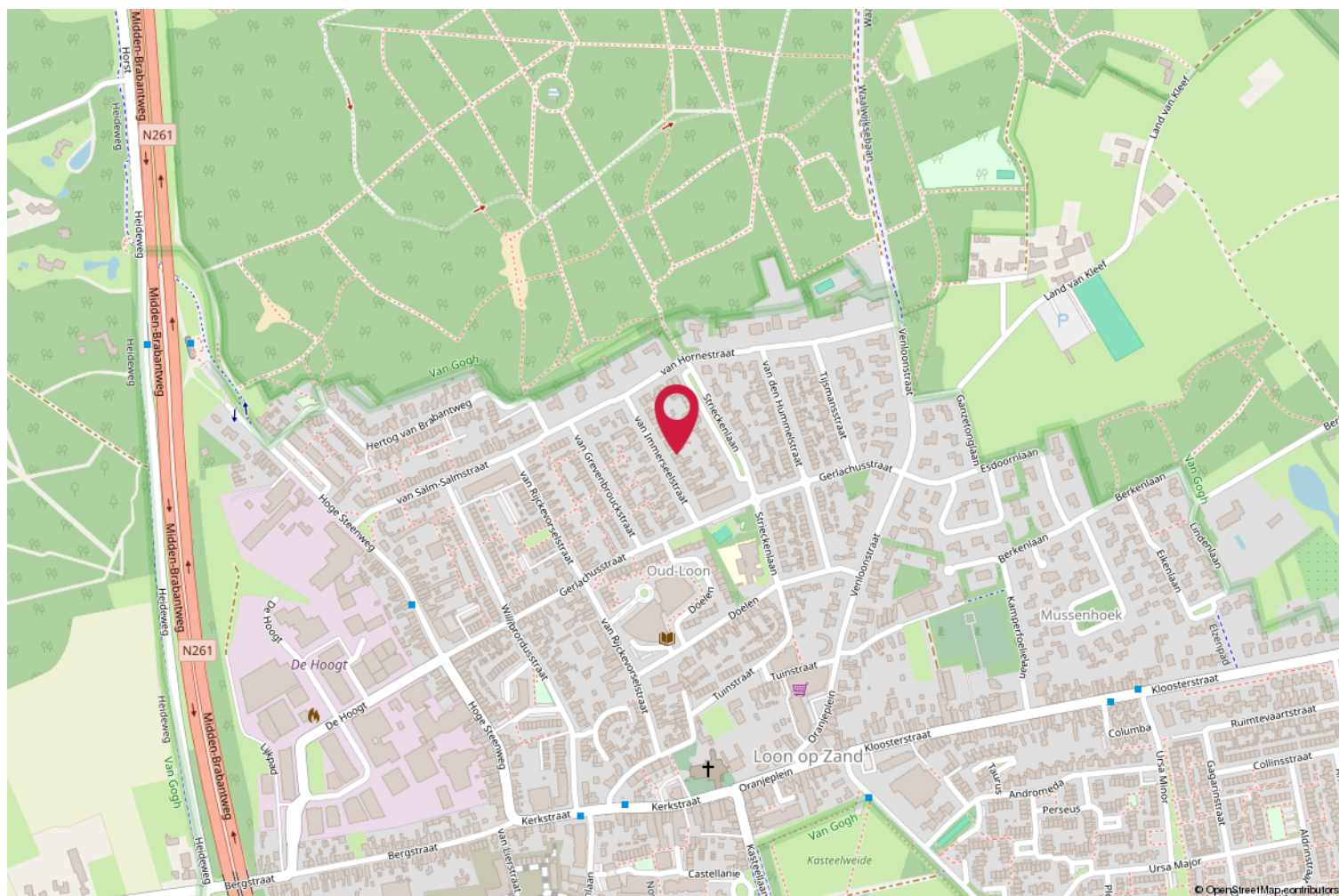
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Loon op Zand
Sectie N
Perceel 519

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.

kadaster

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!



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote wandkast woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

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

