

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**MGR. VOLKERSTRAAT 12**

**KAATSHEUVEL**



Vraagprijs € 475.000,- k.k.

[www.allroundmakelaardij.nl](http://www.allroundmakelaardij.nl)

[waalwijk@allroundmakelaardij.nl](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

## Kenmerken

### Overdracht

|             |                |
|-------------|----------------|
| Vraagprijs  | € 475.000 k.k. |
| Aanvaarding | in overleg     |

### Bouw

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Type object    | 2-onder-1-kapwoning                      |
| Woonlagen      | 3                                        |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                           |
| Bouwperiode    | 1934                                     |
| Dakbedekking   | pannen                                   |
| Type dak       | zadeldak                                 |
| Isolatievormen | muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |

### Oppervlaktes en inhoud

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 144 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                    | 538 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte        | 280 m <sup>2</sup> |

### Indeling

|                    |   |
|--------------------|---|
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Aantal kamers      | 4 |

### Energieverbruik

|               |   |
|---------------|---|
| Energie label | C |
|---------------|---|

### CV ketel

|            |                                          |
|------------|------------------------------------------|
| Warmtebron | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Bouwjaar   | 2021                                     |
| Combiketel | ja                                       |
| Eigendom   | eigendom                                 |

### Tuin

|         |          |
|---------|----------|
| Ligging | zuidwest |
|---------|----------|



Ruime, recent verbouwde en uitgebouwde halfvrijstaande jaren '30 woning voorzien van een luxe woonkeuken, keurig aangelegde achtertuin, royale en vernieuwde schuur (39m<sup>2</sup>) gelegen nabij het centrum van Kaatsheuvel.

Je nieuwe huis heeft natuurlijk 'iets'. Je gunt jezelf wat luxe en daarbij hoort een huis, een thuis, dat in het oog springt. Daarnaast zoek je natuurlijk de ruimte om je gang te kunnen gaan en een fijne plek in de zon. Je hebt vast geen zin om veel te klussen en wilt je gewoon direct op je gemak voelen. Dit is het moment waarop je zat te wachten. Monseigneur Völkerstraat 12 in Kaatsheuvel staat nu te koop. De twee-onder-een-kapwoning waar je zonder enige moeite je thuis van maakt en waar gezelligheid een vanzelfsprekendheid lijkt.

#### Geen concessies

Je zoekt natuurlijk de ruimte om geen concessies te hoeven doen. Geen enkel probleem! Neem de woonkamer. Wanneer je voor het eerst binnenkomt, valt je mond misschien een klein stukje open: nog veel groter dan je buiten had durven hopen! De ruimte laat je zien dat je een mooie plek hebt voor al je spullen. Geef je vooral over aan je fantasie. Opties te over. Alles in het huis uit 1934 is ruim, tot aan de traptreden toe. In de woonkamer en de ruime open keuken heb je de plek om gezellig samen te zijn. Met je gezin of met een flink gezelschap.

Maar ook als je even wat privacy nodig hebt, zit je goed. Je nieuwe thuis heeft drie ruime slaapkamers, waarvan die aan de achterzijde niets minder is dan royaal. Voor iedereen heb je dus een fijne plek. En ook hier weer zonder concessies. Daarvoor staat de badkamer met het grote bad én de luxueuze inloopdouche symbool.

#### Ruimte voor nog meer

Een plek voor alles en iedereen dus. Maar daar houdt het niet op. Stel je voor dat je extra wensen hebt. Nu al of later een keer. Dan geeft je nieuwe huis je kansen om nog meer thuis voor jezelf te maken. Beeld je eens een vaste trap naar de zolder in. En een flinke dakkapel. Dan heb je daar nog meer plek, om zo'n beetje alles te kunnen doen wat je kunt verzinnen.

#### Instapklaar

Instapklaar. Je leest er ongetwijfeld vaker over. Niet heel vaak is een woning ook echt zo instapklaar als jouw nieuwe thuis. Zet je meubels maar binnen en je bent klaar. Heel veel moeilijker hoeft het eigenlijk niet te zijn. Dan heb je direct het gevoel alsof er een warme deken over je heenvalt. Ga tijdens de bezichtiging gewoon eens aan het kookeiland in de keuken staan. Dan zie je de ruimte en de mogelijkheden pas goed. Wellicht beeld je je dan meteen al dat verjaardagsfeestje in, of die gezellige avond met vrienden. Dan heb je direct de wetenschap dat je het hier helemaal voor elkaar hebt. Ouderwets op precies de



juiste plaatsen, maar dan met het comfort van nu.

#### Van beide walletjes snoepen

Je wilt het liefst natuurlijk een beetje van twee walletjes snoepen. Dus: dichtbij alles en toch lekker rustig kunnen wonen. Wat dat betreft schiet je recht in de roos in je nieuwe thuis. Je woont op een steenworp afstand van het centrum van Kaatsheuvel en alle voorzieningen en toch heb je nergens last van. Binnen tien minuten lopen sta je bij de ingang van de Efteling en in dezelfde tijd rijd je de N261 op richting Tilburg, Den Bosch of Breda. In je tuin op het zuidwesten heb je altijd een plek in de zon. De schuur achter in de tuin is zo groot als een flinke garage. In de toekomst wordt het parkeerterrein naast je huis een straat, met huizen op het braakliggende terrein.

#### Al je wensen afgevinkt

475.000 euro. Dat is de vraagprijs voor Monseigneur Völkerstraat 12. Voor direct thuis zijn en misschien wel nooit meer weg willen. Voor een heerlijke plek in de zon en de ruimte hebben om je gang te kunnen gaan. Ga vooral eens kijken. Echt ervaren doe je dat thuis natuurlijk tijdens een bezichtiging. Neem dat moment in de keuken en je ziet vast dat je met deze jaren '30 twee-onder-een-kapwoning ineens heel je wensen- en eisenlijst afvinkt en alles hebt waarop je ooit hoopte. Veel plezier!

#### Algemeen:

- Voorzien van drie royale slaapkamers (optie tot vier en vijf op de tweede verdieping);
- Voorzien van openslaande tuindeuren, hoge plafonds, veel lichtinval, glas-in-lood ramen, originele trap;
- Tussen 2014 en 2017 is alles verbouwd;
- De aanbouw is in 2015 geplaatst;
- Vloerverwarming over de gehele begane grond (behoudens het toilet);
- De achtertuin is recent opnieuw aangelegd;
- Voorzien van veel lichtinval, hoge plafonds en karakteristieke elementen;
- De CV-ketel is in eigendom en uit 2021;
- Er is een bouwkundige keuring aanwezig, de directe noodzakelijke kosten bedragen slechts €1.975,-;
- De berging is van sandwichpanelen en daardoor onderhoudsvrij;
- Aanvaarding in onderling overleg, voorkeur eigenaren half augustus 2024.

Wil je deze ruime, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning bezichtigen? Contact ons kantoor in Waalwijk.

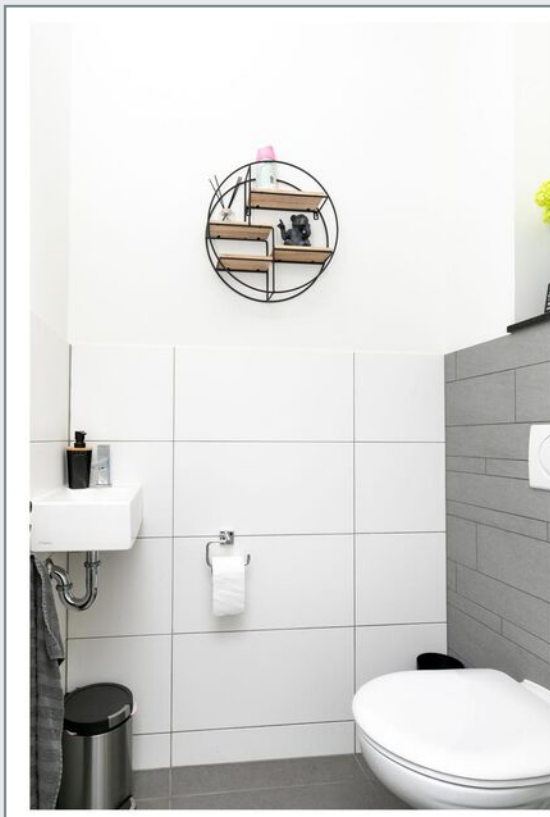
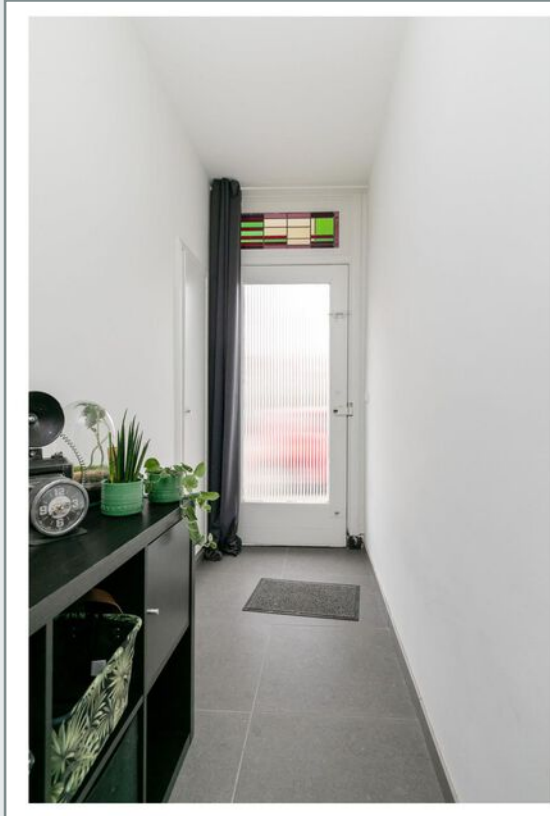




















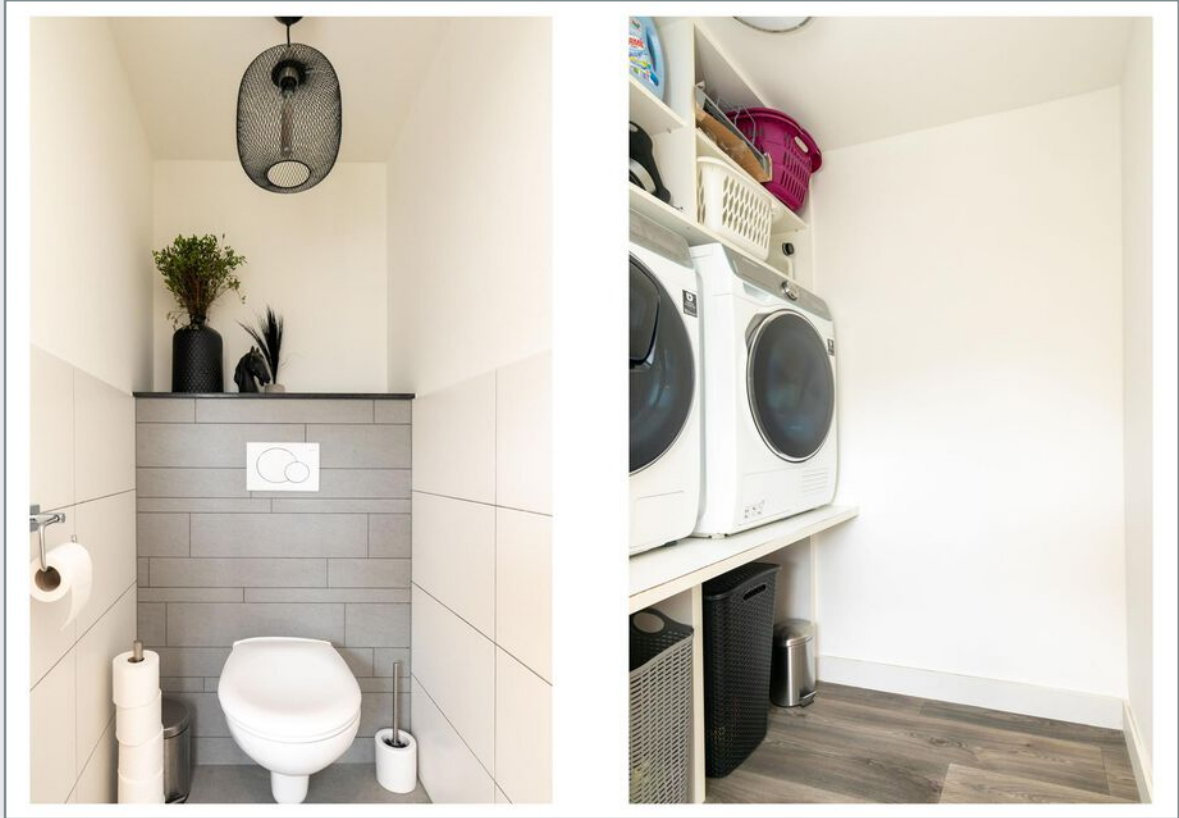












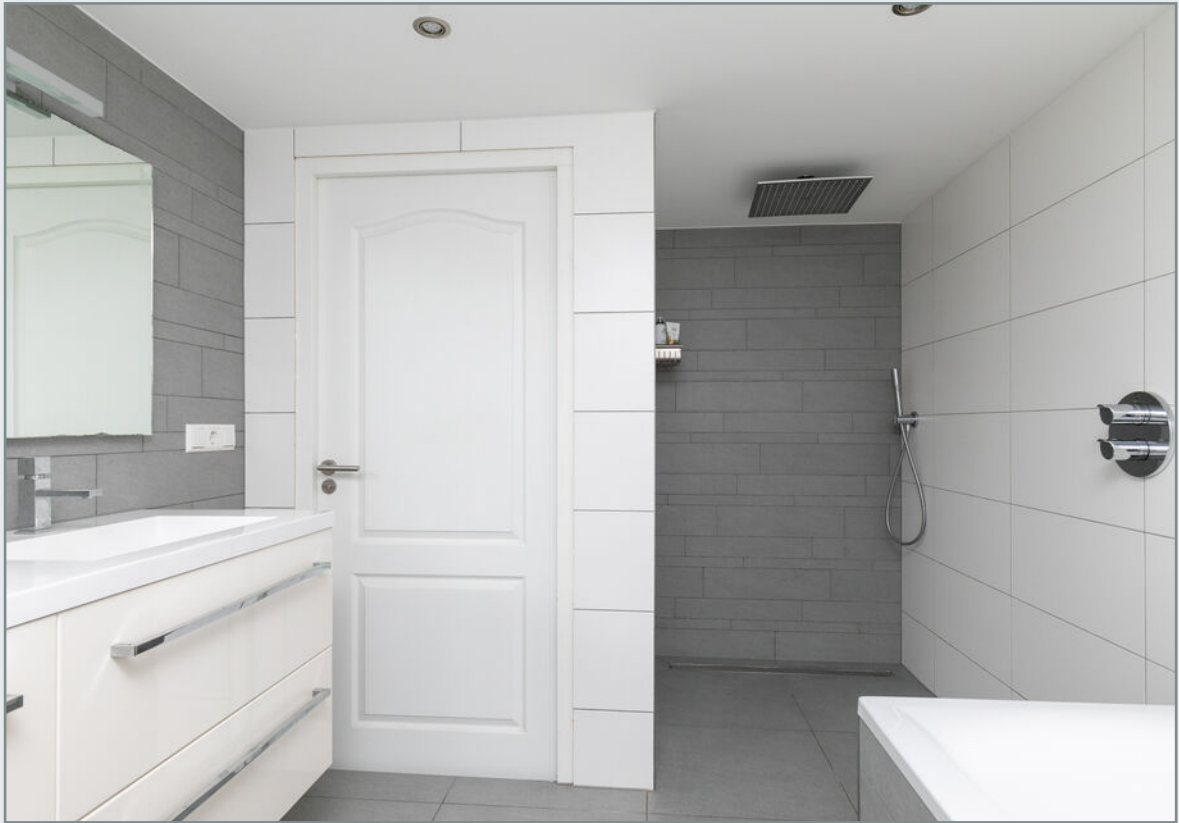


























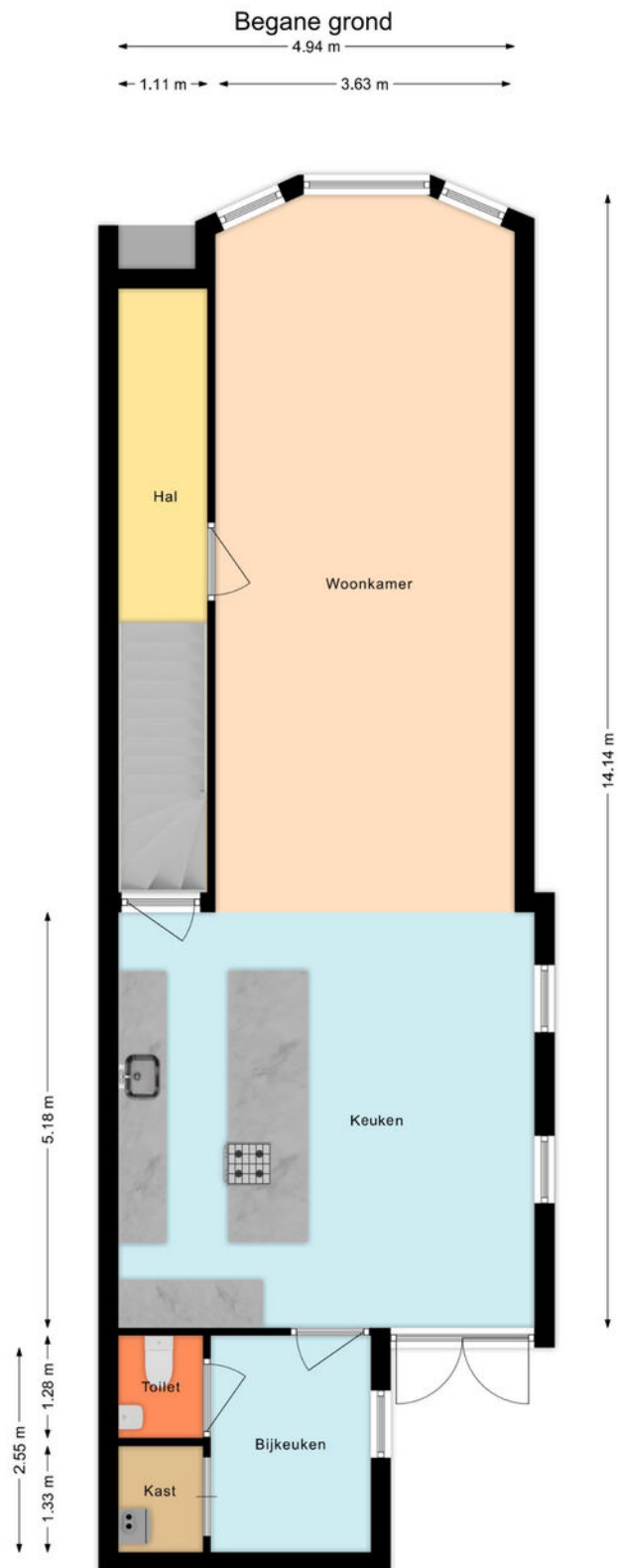








# Plattegrond

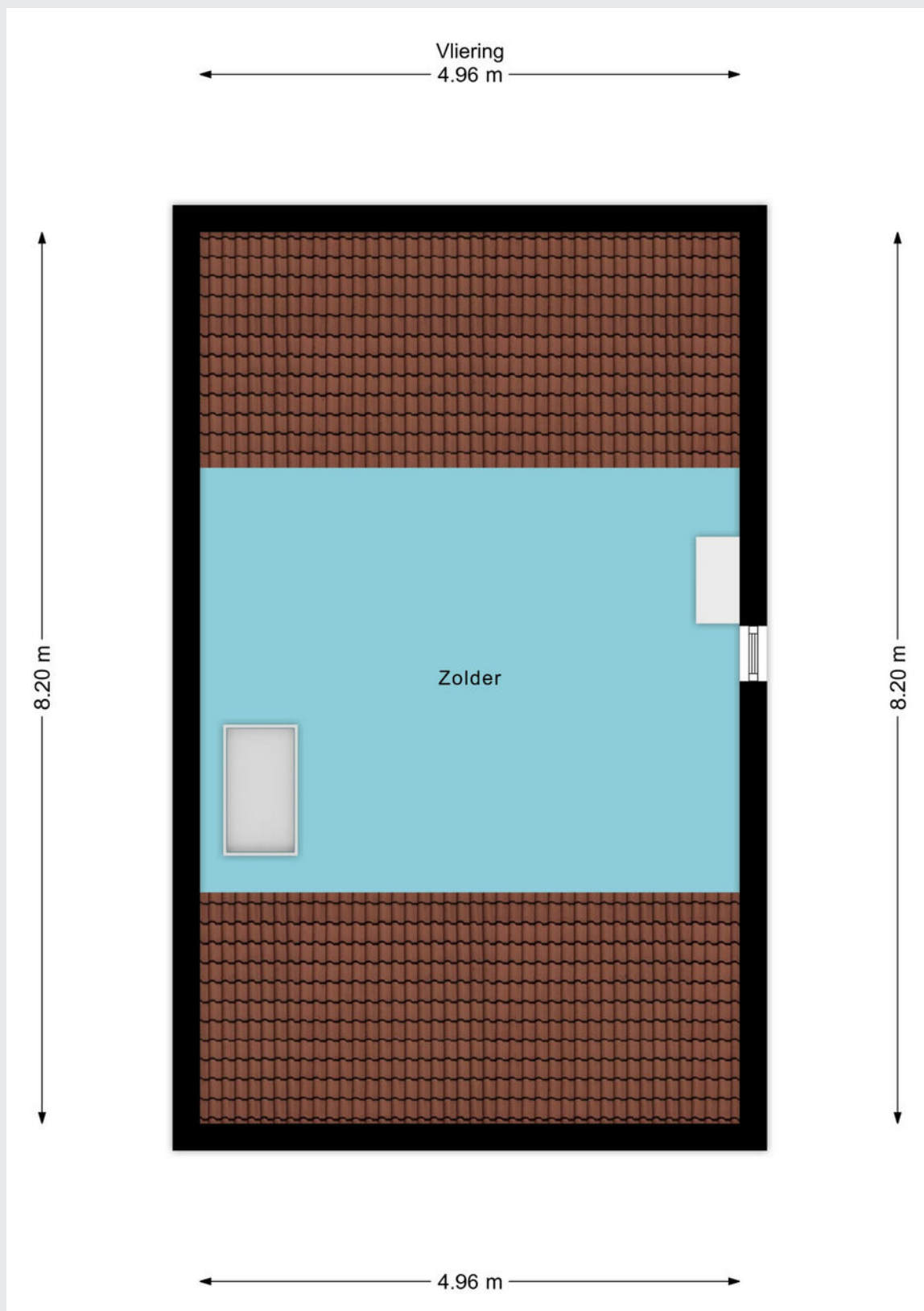


# Plattegrond





# Plattegrond

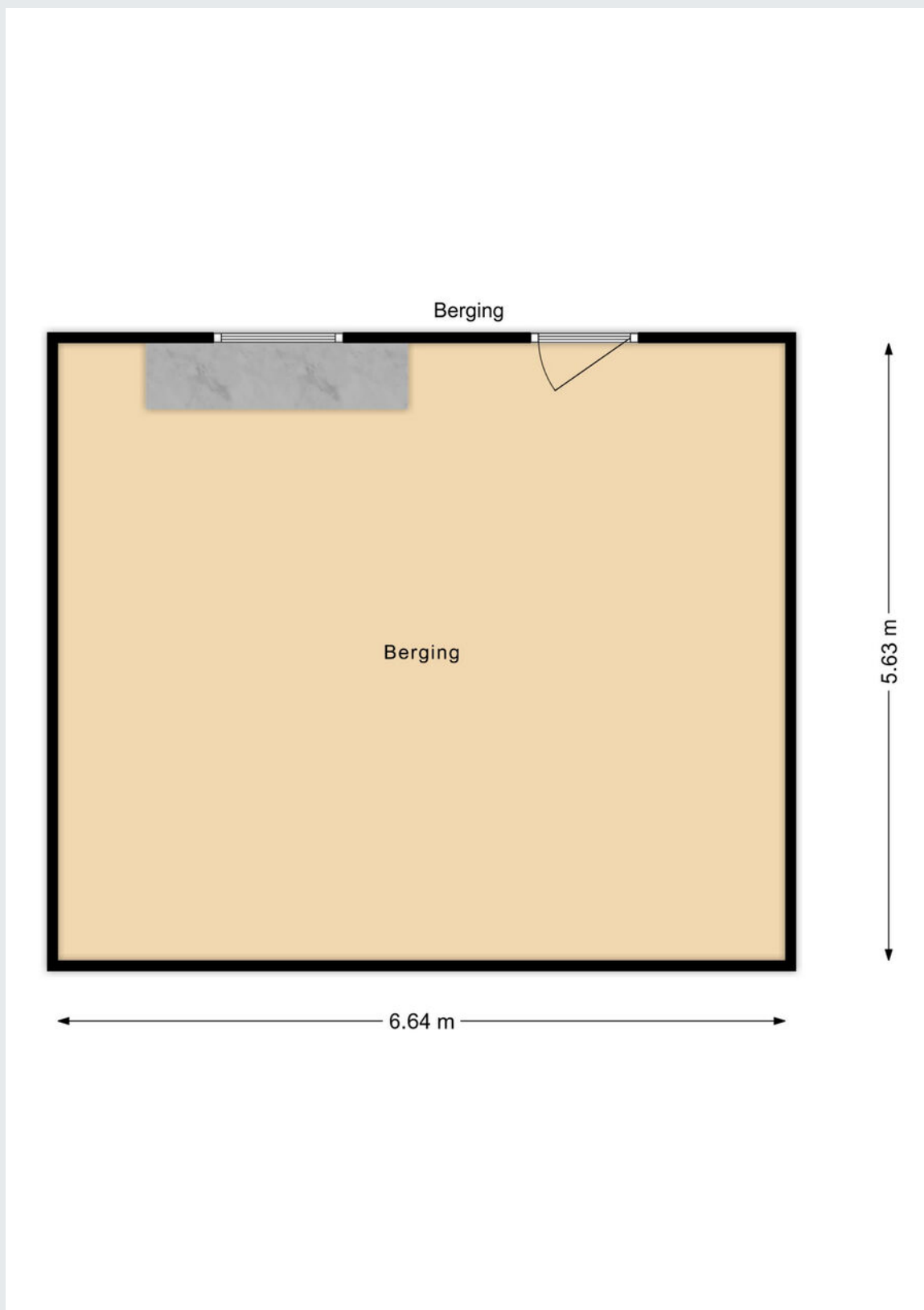


# Plattegrond

## Begane grond met tuin



# Plattegrond

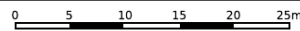





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



|       |                                  |                                  |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                    |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Loon op Zand |                                                                                       |
| —     | Huisnummer                       | Sectie M                         |                                                                                       |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 3051                     |                                                                                       |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                                  |                                                                                       |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                                  |                                                                                       |
| —     | Bebouwing                        |                                  |                                                                                       |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Gemeente  
Sectie / perceel  
Oppervlakte  
Soort

Loon op Zand  
M / 3051  
280 m<sup>2</sup>  
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](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

0416-666696

