

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

FREDERIK HENDRIKPARK 37

KAATSHEUVEL



Vraagprijs € 345.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl

waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 345.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1964
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	108 m ²
Inhoud	375 m ³
Perceeloppervlakte	144 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar	2011
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

Ligging	oost
---------	------



Ruime, uitgebouwde tussenwoning voorzien van drie slaapkamers (vierde kamer is op de 2e verdieping mogelijk), ruime badkamer en diepe tuin gelegen op het oosten.

Je nieuwe huis. Misschien is het je eerste eigen plek, of wil je jezelf er een nieuwe kans geven. Je gaat natuurlijk het liefst meteen voor de hoofdprijs. Voor ruimte en rust op een goede locatie. Voor een eenvoudige verhuizing ook. Te veel gevraagd? Nee hoor, nu niet meer. Frederik Hendrikpark 37 in Kaatsheuvel staat nu te koop. De woning is het thuis dat moeiteloos bij je past. Waar je je direct al helemaal op je gemak voelt.

Ruimte voor alles

"De woonkamer is, zeker door de aanbouw, lekker ruim en de keuken is een centrale plek in huis. Heel erg gezellig tijdens feestjes. De eettafel stond eerst bij de keuken, maar die hebben we verplaatst omdat we nog een stuk ruimte 'over' hadden." Je hebt vast geen enkele moeite om te zien hoe je hier fijn samen bent. Om rustig te chillen of je bezoek te entertainen. Om met je kinderen te spelen of gewoon even de boel de boel te laten. En ook als je even een moment voor jezelf nodig hebt, tref je het. De vier kamers, verdeeld over twee etages, geven je er alle gelegenheid voor. Zo heb je ruimte voor samen en voor even alleen, precies zoals je dat zoekt in een echt thuis.

Plek voor nog meer

Als je het vermogen hebt om in kansen te denken, dan zie je vrij eenvoudig ook ruimte voor nog meer. Beeld je tijdens je bezichtiging eens een dakkapel in. Daarmee maak je nog meer ruimte. Of bedenk je eens wat het je oplevert als je de keuken helemaal open zou maken door de muur te vervangen door een stalen balk in het plafond. Het hoeft allemaal niet direct, maar je nieuwe thuis heeft wel de potentie om nog met je mee te groeien. Pure luxe.

Vanzelfsprekende gezelligheid

Je hebt natuurlijk ruimte nodig om te kunnen doen wat je wilt doen. Maar je zoekt meer dan alleen dat. De juiste sfeer, bijvoorbeeld. Bij binnenkomst kun je eigenlijk niet anders dan je direct op je gemak voelen. De gezelligheid in huis voelt als vanzelfsprekend. De keuken, de tuindeuren...allemaal voegen ze iets gezelligs toe. Ga tijdens je bezichtiging gewoon eens aan de bar in de keuken staan. Neem daar een moment om elkaar in de ogen te kijken en nog eens goed door de woonkamer heen te kijken. Dan voel je vast wel hoe eenvoudig je van dit huis je thuis maakt. Dan zie je die gezellige zomervrijdagmiddag voor je, met de barbecue in de tuin, vrienden over de vloer en je nergens druk over maken.

Alles is bovendien keurig netjes onderhouden. Grote klussen hoef je dus niet uit te voeren voordat je kunt verhuizen. Misschien wil je wat dingen aanpassen naar je eigen smaak. Schilderen bijvoorbeeld, om alles naar nieuwe verf te laten ruiken. Gekker hoeft



het niet. Daarna zet je gewoon je meubels en andere spullen binnen en het is alsof je nooit ergens anders hebt gewoond.

Ideale locatie

Dat fijne thuis staat natuurlijk op de juiste plek. Ook wat dat betreft zit je hier gebakken. "In de zomer zetten we onze jacuzzi buiten en dan zitten we daar ongestoord. Het is hier heerlijk rustig en we hebben alle privacy die we nodig hebben." Toch woon je vlak bij het centrum van Kaatsheuvel, maar dan een beetje verstopt. Mensen komen alleen in je straat als ze er echt moeten zijn. In je woonkamer zit je ook prinsheerlijk, want de woningen tegenover je staan haaks op jouw huis. En om het helemaal af te maken, is er altijd voldoende parkeerruimte. Wie zei ooit dat je het niet allemaal kunt hebben?

Je kans grijpen

345.000 Euro. De vraagprijs voor Frederik Hendrikpark 37 in Kaatsheuvel. Voor dat bedrag koop je de plek waar je thuiskomt en echt jezelf kunt zijn en de ruimte hebt om nog meer thuis voor jezelf te maken. Waar je bovendien zonder moeite naartoe kunt verhuizen en de privacy hebt om lekker je gang te kunnen gaan. Ga gewoon eens kijken. Maak een afspraak, loop een rondje en je weet het: dit is het. Neem alles goed in je op en pak dat moment in de keuken. Aan het eind van de rondgang weet je dan dat je de verhuiswagen alvast kunt bellen, omdat je hier alles hebt gevonden. Dat dit de kans is die je wilt grijpen. Veel plezier!

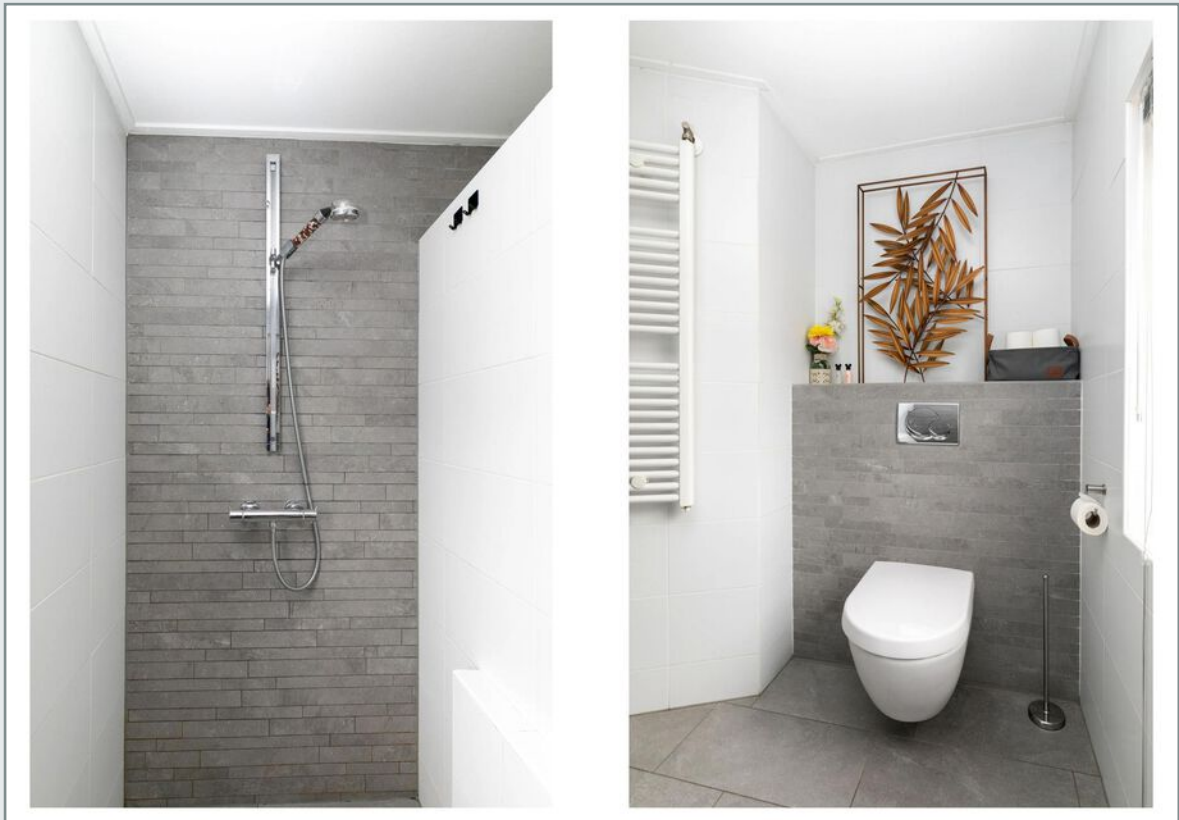
Algemeen:

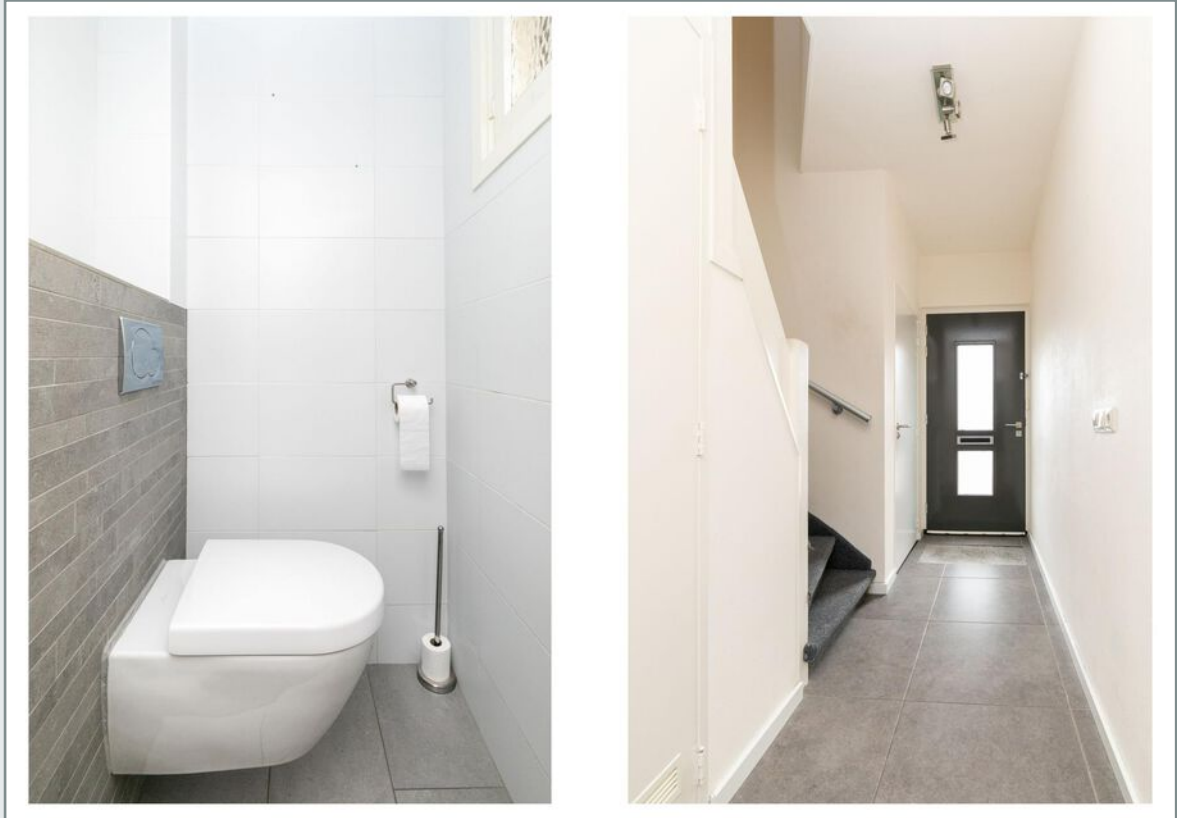
- De woning is voorzien van drie slaapkamers (met een optie tot vier);
- Voorzien van vloerverwarming over de gehele begane grond (behoudens het toilet);
- Het dak van de aanbouw is in 2022 vernieuwd;
- De badkamer is in 2016 vernieuwd;
- De keuken is in 2016 vernieuwd;
- Diepe, privacyvolle achtertuin gelegen op het oosten mét achterom;
- Het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2022 uitgevoerd;
- De woning is voorzien van een definitief energielabel D;
- Aanvaarding is in overleg.

Interesse in deze woning? Neem dan contact op met ons kantoor in Waalwijk.



























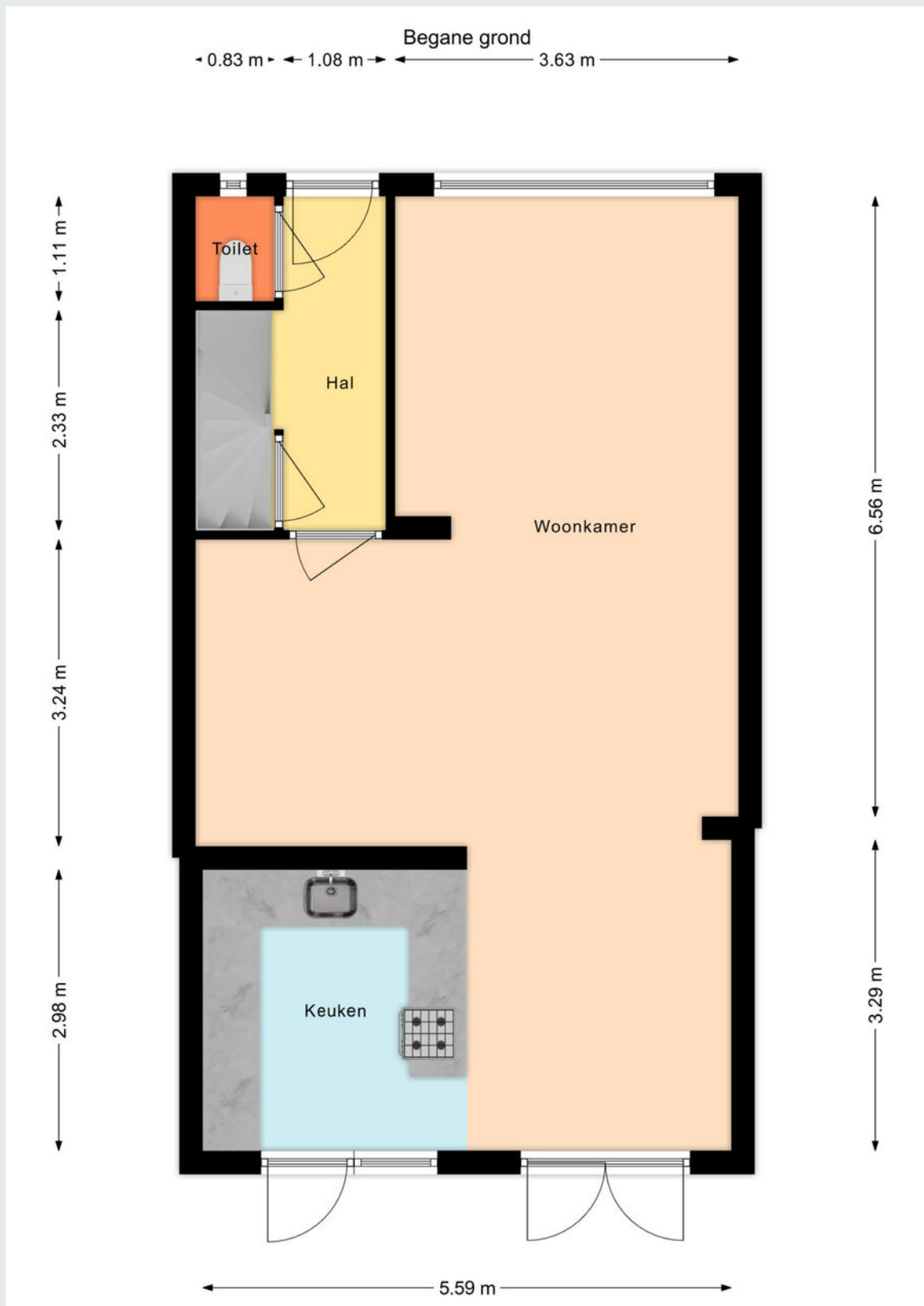








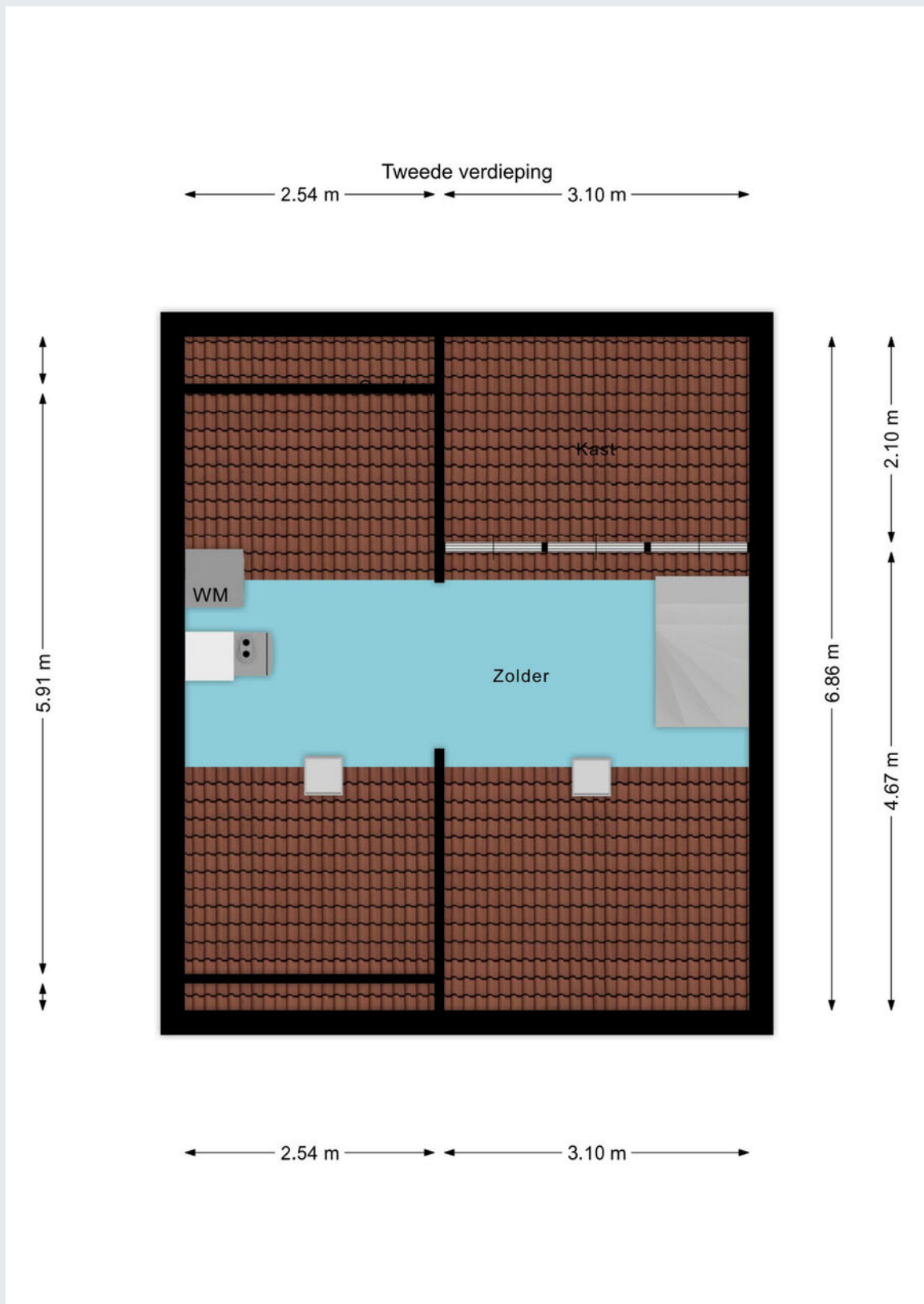
Plattegrond



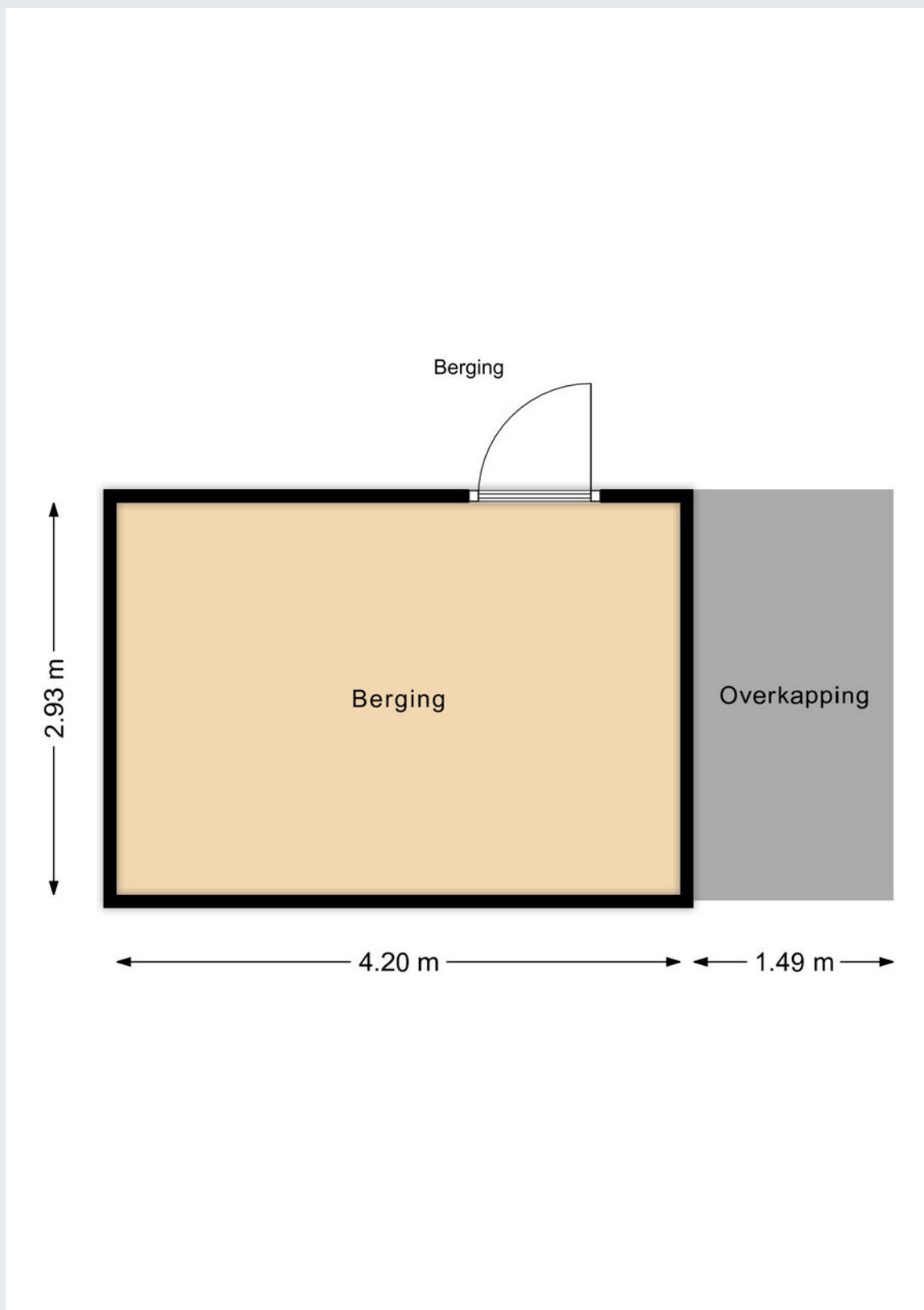
Plattegrond



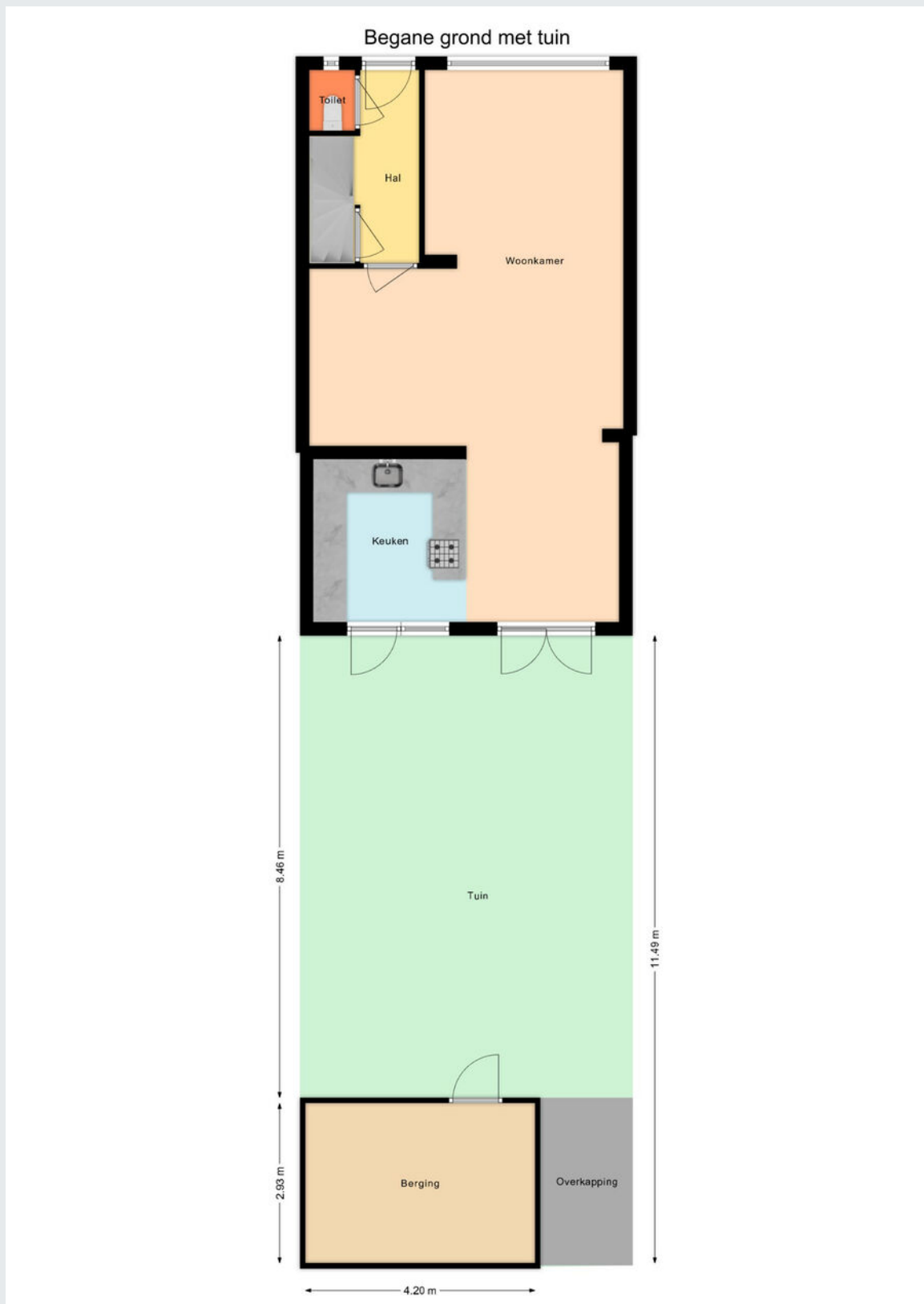
Plattegrond



Plattegrond



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 L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1210	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 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 Loon op Zand
 Sectie / perceel L / 1210
 Oppervlakte 144 m²
 Soort 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

