



# WONEN

**JULIANA VAN STOLBERGSTRAAAT 2** 5171 EA

*Tekst*

*PERCEEL 403M2*

*SEMI-BUNGALOW  
MOGELIJK*



# RE/MAX

RE/MAX Optimus Makelaars  
085-2130300  
optimusmakelaars@remax.nl  
[makelaars-in-brabant.nl](http://makelaars-in-brabant.nl)



# Wonen in Kaatsheuvel doe je met RE/MAX

# WELKOM

## bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Optimus Makelaars** is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

## Volg en like ons online



<https://www.instagram.com/ad.krijnen.remax.makelaar/>



<https://facebook.com/adkrijneremax>



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

WOONOPPERVLAKTE

114 m<sup>2</sup>

INHOUD

538 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

403 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1961

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



**STATUS:**  
SNEL BESCHIKBAAR

**VERWARMING:**  
-CV 2020

**ENERGIELABEL:**  
E

**TUINLIGGING:**  
WEST

**PARKEREN:**  
4 OP EIGEN GROND



# KOM VERDER

## JULIANA VAN STOLBERGSTRAAT 2

RUIIME 2-1KAP MET DUBBELE GARAGE

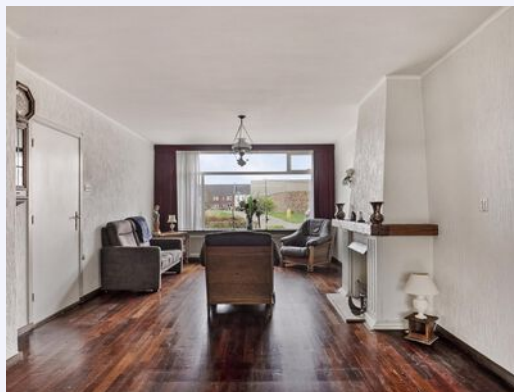
**VRAAGPRIJS**  
**€ 425.000 K.K.**

- Droom je van een goed onderhouden uitgebouwde 2-1kapwoning met vrij uitzicht aan de voorzijde en nabij het centrum van Kaatsheuvel!?
- Zoek je een woning met een dubbele inpandige garage die kan worden getransformeerd tot bijvoorbeeld een kantoor of gelijkvloerse slaapkamer en badkamer, waardoor de woning verandert in een semi-bungalow met 150m2 woonoppervlakte?
- Hou je van het idee van ruim parkeren op eigen grond voor minimaal 4 auto's en ruime parkeergelegenheid in de omgeving?
- Ben je op zoek naar een woning met een royale achtertuin waarin je kunt genieten van de buitenlucht?
- Wil je profiteren van een CV-installatie uit 2020 voor comfortabele verwarming?
- Is het belangrijk voor je dat de woning nagenoeg geheel is voorzien van dubbel glas?

Belangrijkste kenmerken:

- Goed Onderhouden Uitgebouwde 2-1kapwoning: Nabij het centrum van Kaatsheuvel.
- Vrij Uitzicht aan de Voorzijde: Geniet van een mooi uitzicht.
- Dubbele Inpandige Garage: Kan worden omgevormd tot kantoor of gelijkvloerse slaapkamer en badkamer. Natuurlijk ook ideaal voor de hobbyist of ondernemer als garage, opslag of werkruimte.
- Semi-Bungalow Mogelijkheid: Transformeer de woning naar een semi-bungalow met 150m2 woonoppervlakte.
- Ruim Parkeren op Eigen Grond: Voor minimaal 4 auto's en ruime parkeergelegenheid in de omgeving.
- Royale Achtertuin: Perfect voor ontspanning en gezelligheid.
- CV uit 2020 en nagenoeg gehele woning dubbel glas.

Deze woning is, ondanks voorgaande poging, met geen pen te beschrijven :-). Wacht niet langer en maak een afspraak! Neem contact op met Ad Krijnen, de ADnormale makelaar bij REMAX en de Langstraat. Ad is 365 dagen per jaar bereikbaar en flexibel met bezichtigingen, ook 's avonds of in het weekend. Dus neem vandaag nog contact op en ontdek of dit jouw nieuwe thuis kan zijn!



**RUIME  
WOONKAMER  
MET  
TUINKAMER**



**EN HALFOPEN KEUKEN**





**MET  
INBOUWKASTEN**



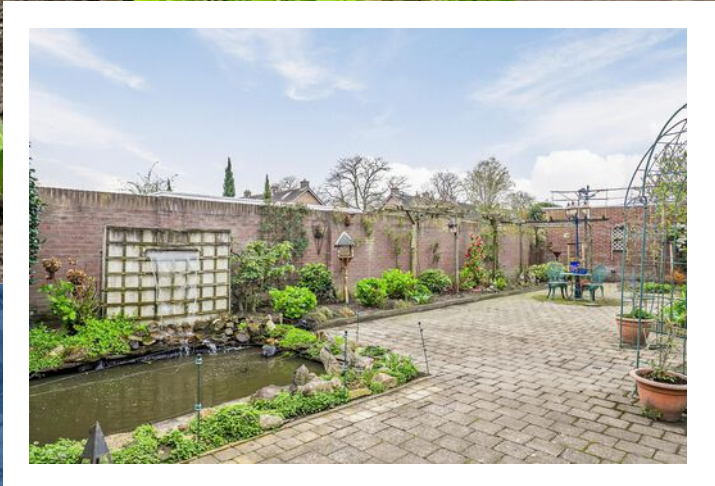


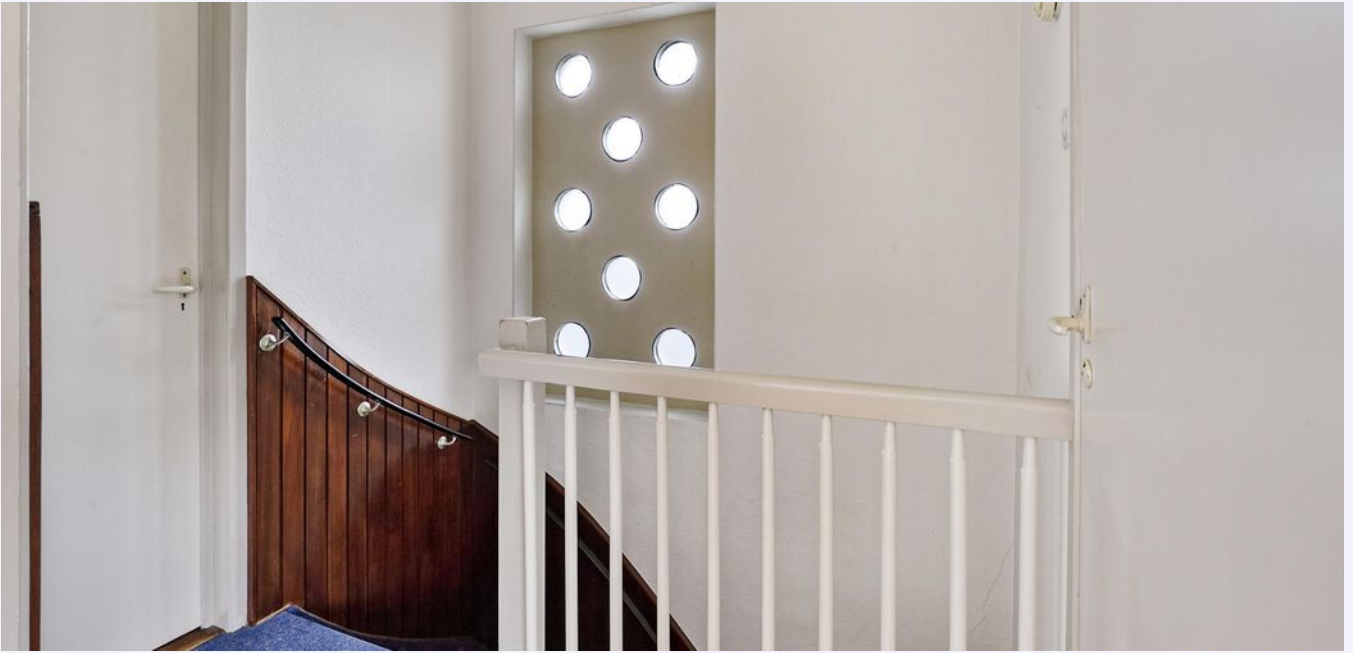
## 3 SLAAPKAMERS





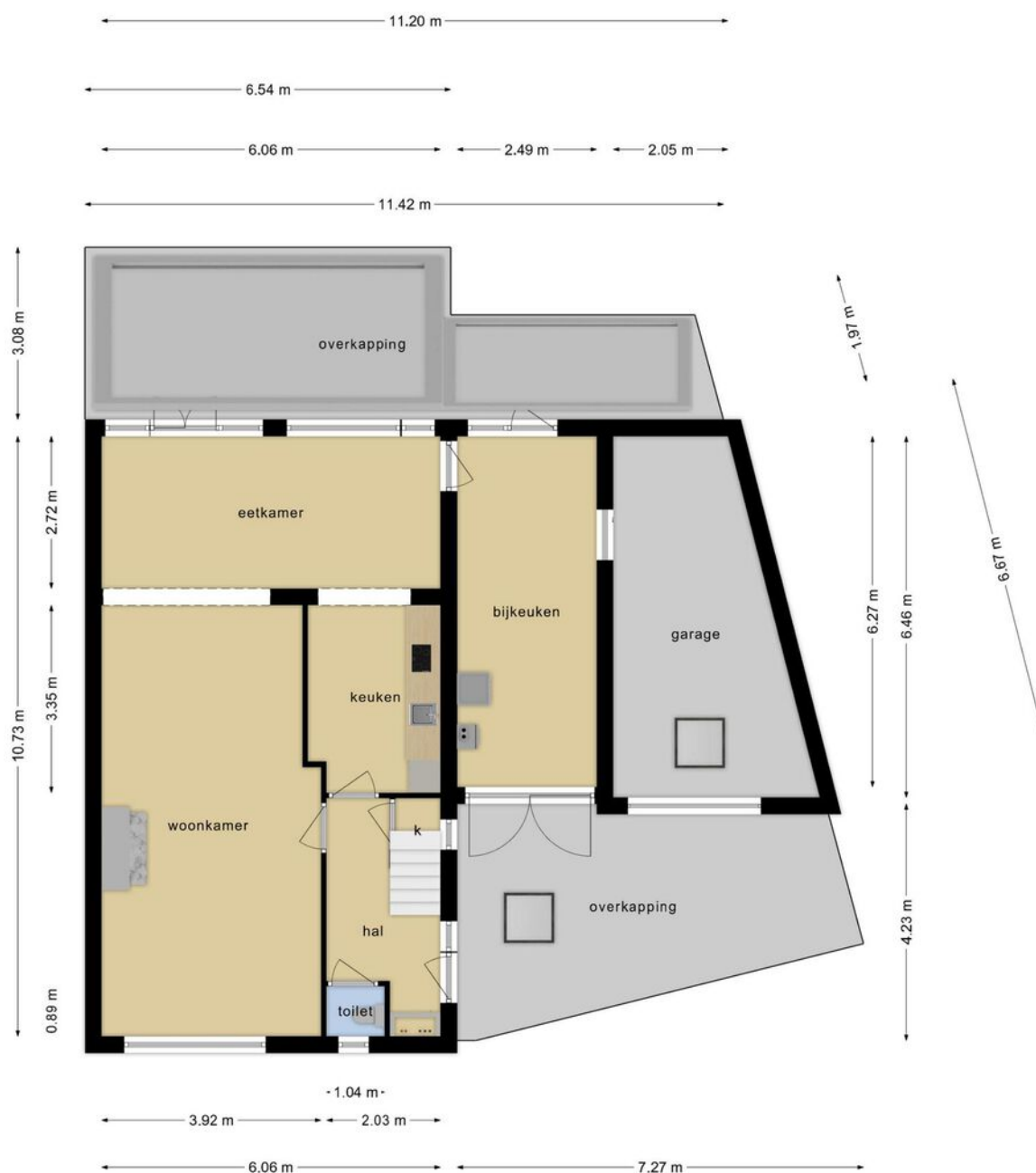
***GROTE TUIN***







# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND






# KADASTRALE KAART

## JULIANA VAN STOLBERGSTRAAAT 2 KAATSHEUVEL

Kadastrale kaart

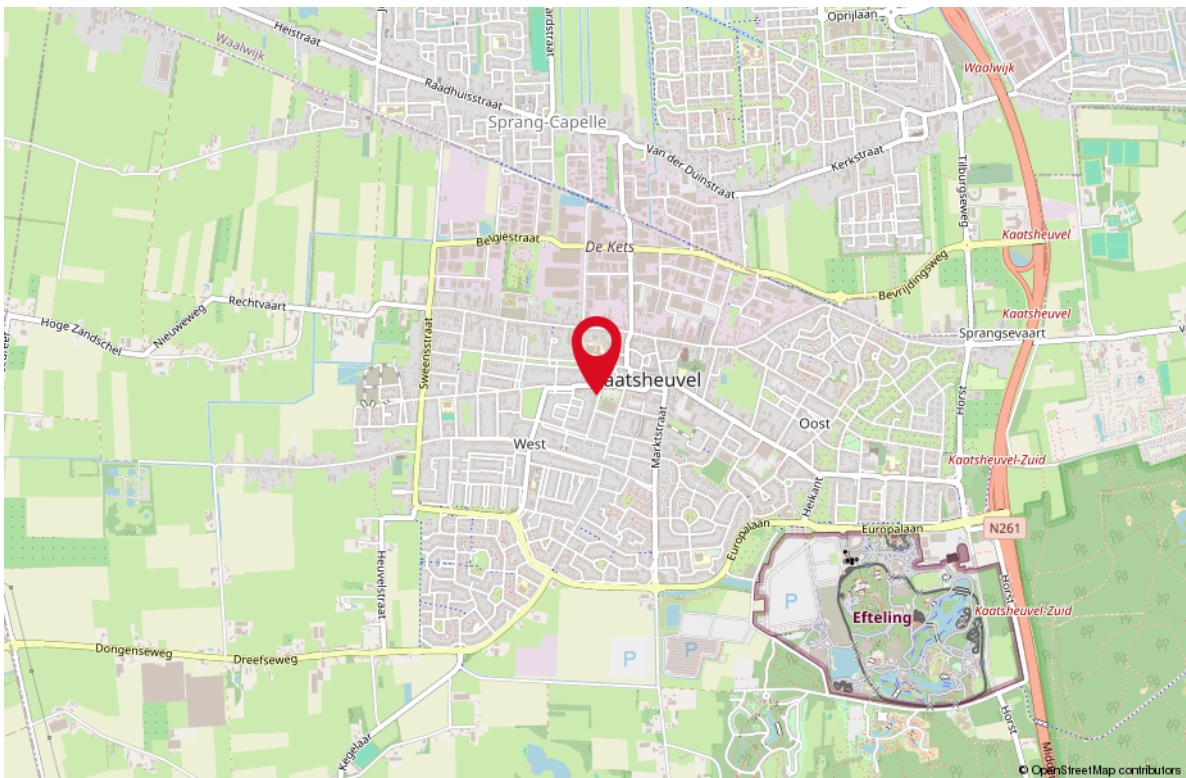
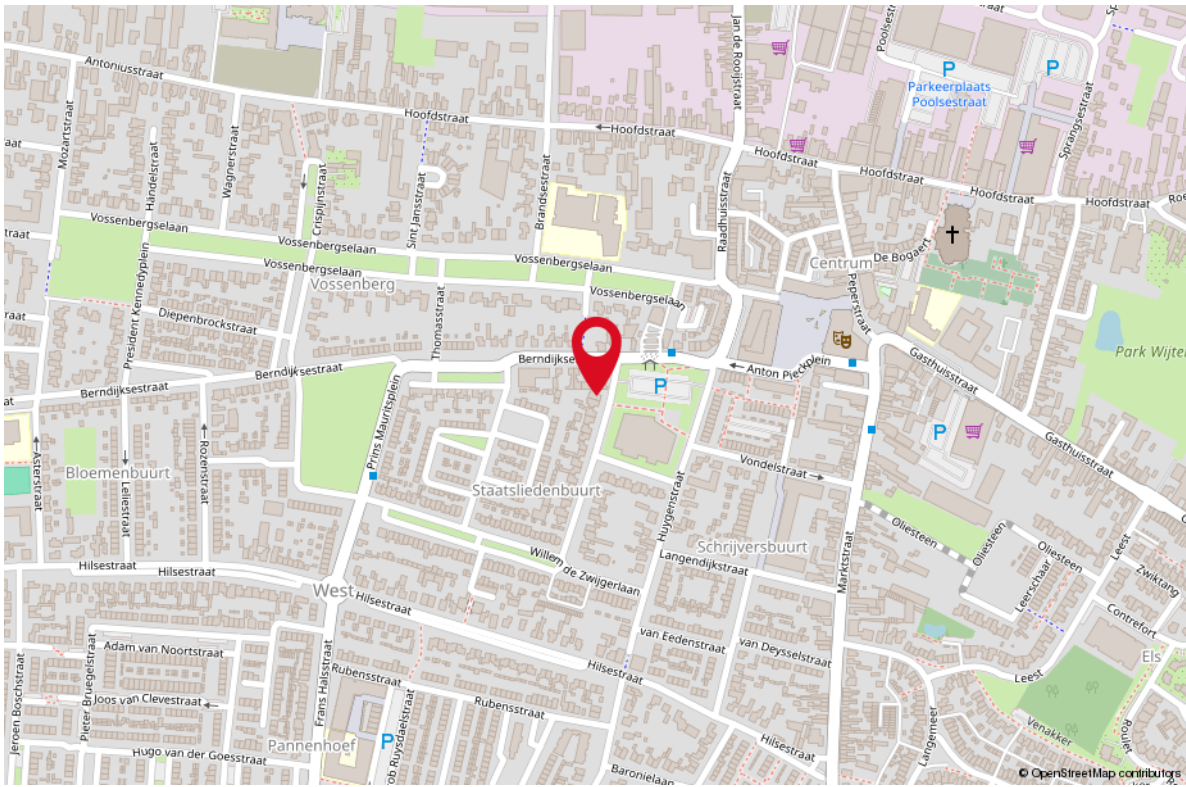
Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loon op Zand</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 709</p> <p><small>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.</small></p>	
---	--	---

# LOCATIE OP DE KAART

## JULIANA VAN STOLBERGSTRAAT 2 KAATSHEUVEL



# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in inbouwkasten.	X		
- Legplanken in kelderkast	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		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

## **Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing**

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

## **Tuin - Inrichting**

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## **Tuin - Verlichting/installaties**

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

## **Tuin - Bebouwing**

(Broei)kas	X		
------------	---	--	--

## **Tuin - Overig**

Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# WONEN IN KAATSHEUVEL

Kaatsheuvel is een dorp wat de afgelopen jaren in veel opzichten groei heeft doorgemaakt. Het dorp bruist en Kaatsheuvelnaren weten elkaar te vinden met tal van activiteiten voor jong en oud. De evenementenkalender van Kaatsheuvel staat vol en het centrum krijgt steeds meer kleur en variatie. Ondernemers doen mee en het dorp kent een groot aantal nieuwe bedrijfsactiviteiten en -initiatieven. Nog maar niet te spreken van het prachtige Efteling-park wat het dorp een echt gouden randje geeft. Met een inwonerstal tussen de 16.000 en 17.000 heeft Kaatsheuvel een bovengemiddeld aanbod aan winkels. Het centrumgebied bestaat uit een overdekte winkelpassage, de Hoofdpoort, met ongeveer 5000 m2 winkelruimte.





*Kaatsheuvel,  
een bedrijvig en  
sfeervol dorp*



**GRATIS  
ORIËNTATIE-  
GESPREK**

# HYPOTHEEK NODIG?

Bij ons kies je uit meerdere hypotheekaanbieders. Wel zo handig: zo hebben we altijd een hypotheek die past bij jouw persoonlijke situatie en wensen. Mét scherpe rente. Kom eens langs om erover te praten, of maak een afspraak voor een online gesprek. Het oriëntatiegesprek is gratis en vrijblijvend.

## **AFSPRAAK MAKEN?**

Dat kan op [sns.nl/afspraak](https://sns.nl/afspraak).

Bellen kan natuurlijk ook: **030 - 633 30 00**.

Franchisenemer en financieel adviseur Lucien Braat staat voor je klaar.

SNS Waalwijk, De Els 43A  
SNS Drunen, Grotestraat 133A





**Uw makelaar:**

**Ad Krijnen**

**Makelaar Waalwijk e.o.**

06 - 51 34 35 98

adkrijnen@remax.nl

makelaars-in-brabant.nl



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen.

Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten.

Je huis kan zomaar een overwaarde hebben!

Overweeg je om je huis te verkopen?

Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies.

Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 600 tevreden klanten**

*WONEN IN  
BRABANT  
DOE JE MET  
RE/MAX*

**RE/MAX Optimus Makelaars**

**085-2130300 | [optimusmakelaars@remax.nl](mailto:optimusmakelaars@remax.nl) | [www.makelaars-in-brabant.nl](http://www.makelaars-in-brabant.nl)**