

# TE KOOP



## Doctor Van Kesselstraat 37

Vraagprijs € 255.000 K.K.

Loon op Zand

Woonkenners  
Hoofdstraat 17  
5171 DJ Kaatsheuvel

0416 - 28 39 39  
info@woonkenners.nl  
www.woonkenners.nl







## KENMERKEN



BOUWJAAR  
**1935**



WOONOPPERVLAKTE  
**131M<sup>2</sup>**



ENERGIELABEL  
/



INHOUD  
**440M<sup>3</sup>**



PERCEELOPPERVLAKTE  
**118M<sup>2</sup>**



WOONLAGEN  
**2**



# OMSCHRIJVING

Een goed onderhouden geschakelde woning met vrij uitzicht vanuit de woonkamer. Deze ruime woning is centraal gelegen in centrum met winkelcentrum op loopafstand, maar ook het natuurgebied Loonse en Drunense duinen is lopend te bereiken. Er zijn goede verbindingen naar Tilburg en 's-Hertogenbosch.

## Begane grond:

Entree, hal met meterkast met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars en trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en is voorzien van een nette nieuwe pvc vloer die over gaat in een open keuken, waar een diepe grote kelder (onder de trap) aanwezig is. De keuken heeft aan twee zijden een rechte opstelling en is voorzien van "Miele" vaatwasser, "Boretti" gasfornuis, afzuigkap, twee koelkasten, dubbele spoelbak en onder- en bovenkasten.

In de ruime bijkeuken vinden we de wasmachine-aansluitingen, badkamer, toilet en een deur naar de tuin. In de bijkeuken zou ook plaats kunnen zijn voor een slaapkamer op begane grond.

De begane grond is voorzien van een betonnen vloer, op de eerste en tweede verdieping zijn van houten balklagen met houten vloerdelen.

## Eerste verdieping:

Via de vaste trap is de overloop te bereiken, met de 3 slaapkamers een extra doucheruimte met een luxe stoomcabine. De overloop zou gedeeltelijk ook als een extra kamer ingevuld kunnen worden. De cv (Vaillant bj 2013) is op de eerste verdieping nabij de doucheruimte geplaatst aanwezig met kastruimte.

## Tweede verdieping:

Via de vlizotrappen zijn de twee zolders te bereiken. De zolder aan de voorzijde is voldoende hoog om een extra kamer te realiseren. De zolder aan de achterzijde is als bergzolder te gebruiken.

## Tuin:

De lekker beschutte binnentuin is gelegen tussen de schuur en de bijkeuken.

## Bijzonderheden:

- Het gehele pand is gedeeltelijk voorzien van isolerende dubbele beglazing;
- Het gehele object is prima onderhouden.
- Het dak is geïsoleerd.
- De voorgevel is geïsoleerd.
- De riolering is in 2017 geheel vervangen.



AANTAL SLAAPKAMERS  
3



EXTERNE BERGRUIMTE  
Schuur









































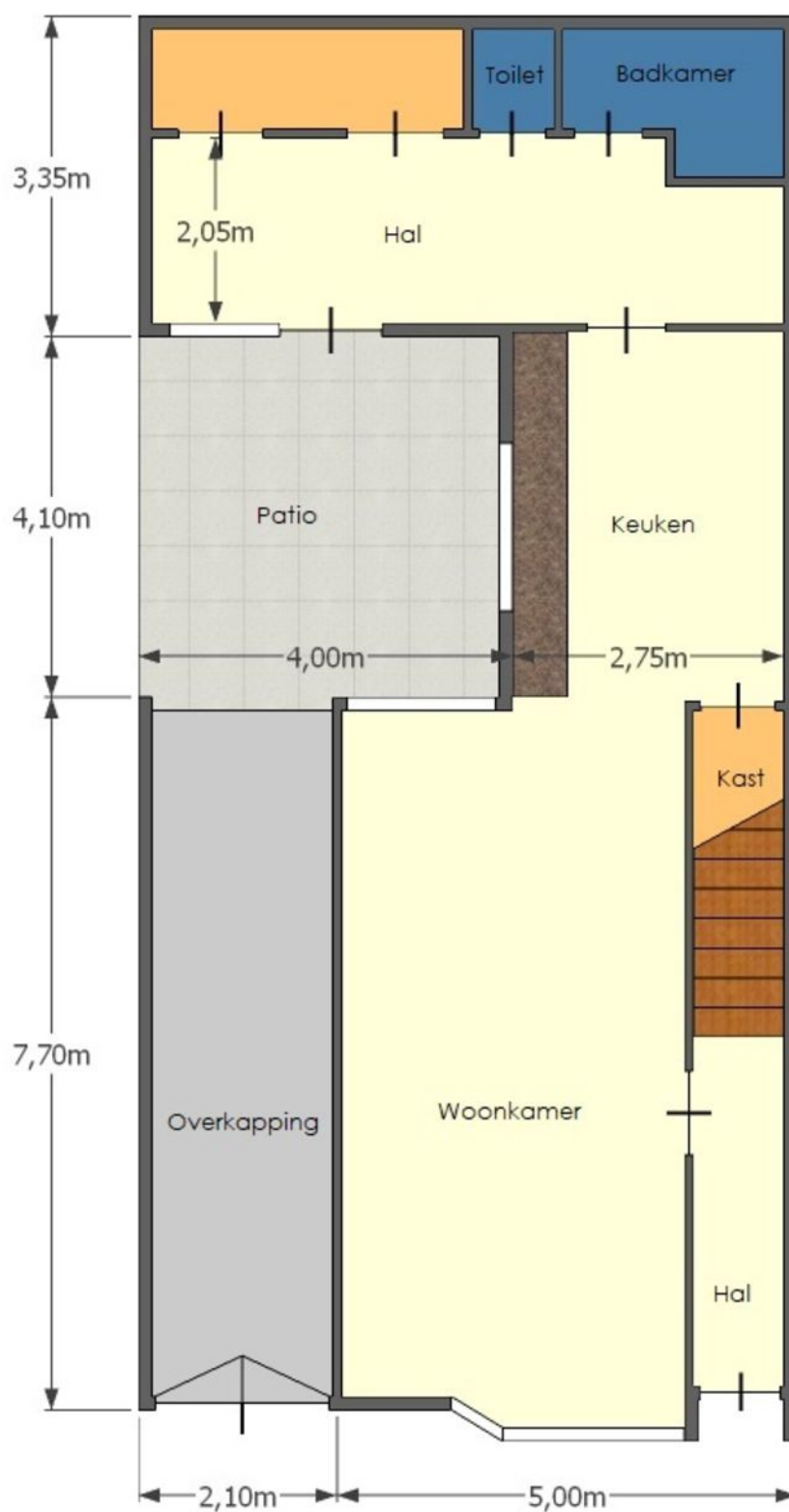








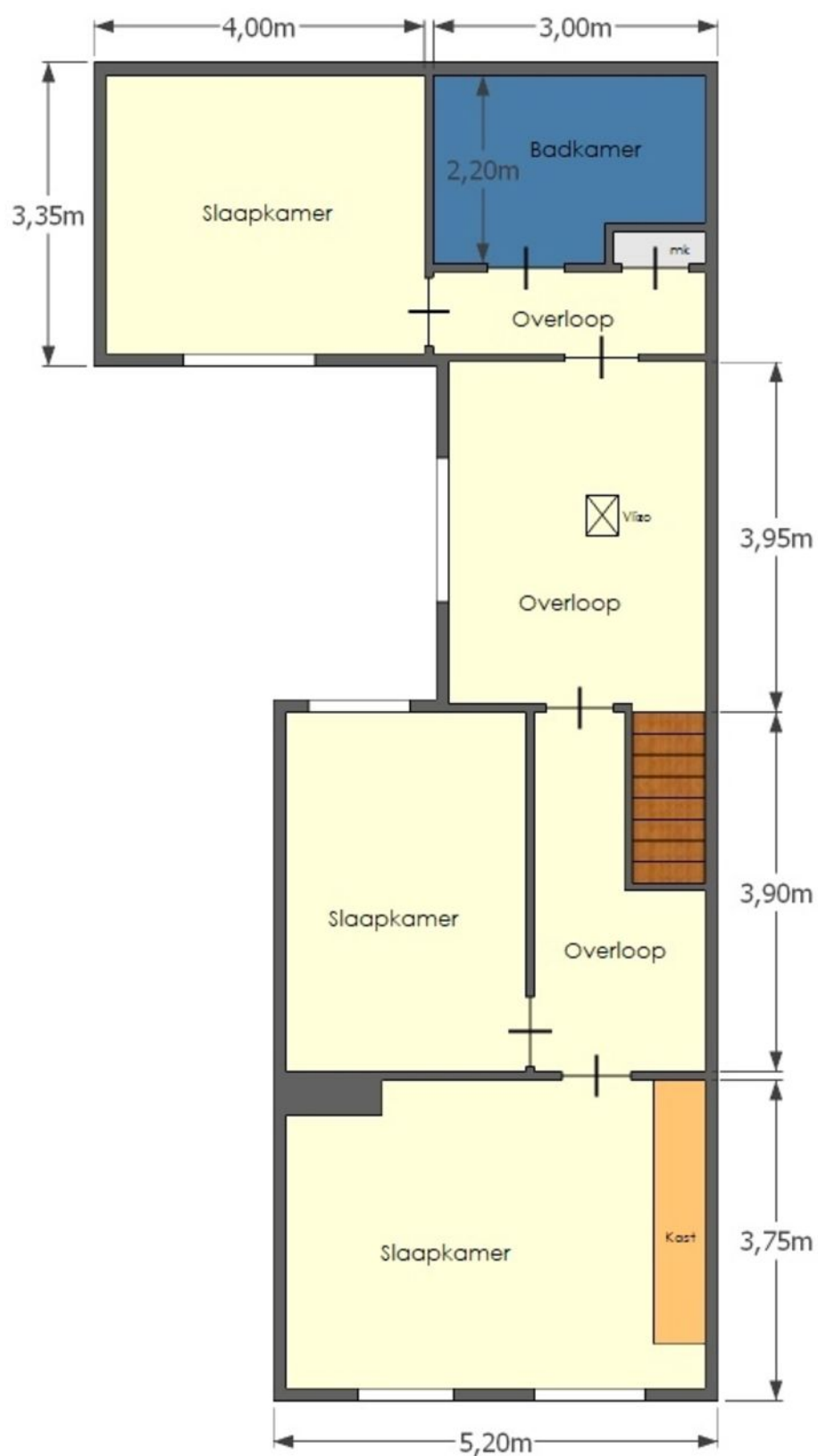
# PLATTEGROND



\* De maten zijn ca. maten en daar kunnen geen rechten aan ontleend worden.



# PLATTEGROND



\* De maten zijn ca. maten en daar kunnen geen rechten aan ontleend worden.



# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dr v Kesselstraat



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Loon op Zand

Secție N

Perceel 317

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

ADRES

KADASTRALE GEMEENTE

KADASTRAAL PERCEEL

KADASTRAAL SECTIE

DOCTOR VAN KESSELSTRAAT 37

LOON OP ZAND

N

317





## Het witte kasteel

Het Witte Kasteel in Loon op Zand is een Rijksmonument, heeft een landgoedstatus conform de Natuurschoonwet en is op grond daarvan aangeduid als Historische Buitenplaats.

Sinds 2015 kunt u er eten, trouwen, feesten en zondags-picknick. Maar het is vooral een uniek stukje van Loon op Zand



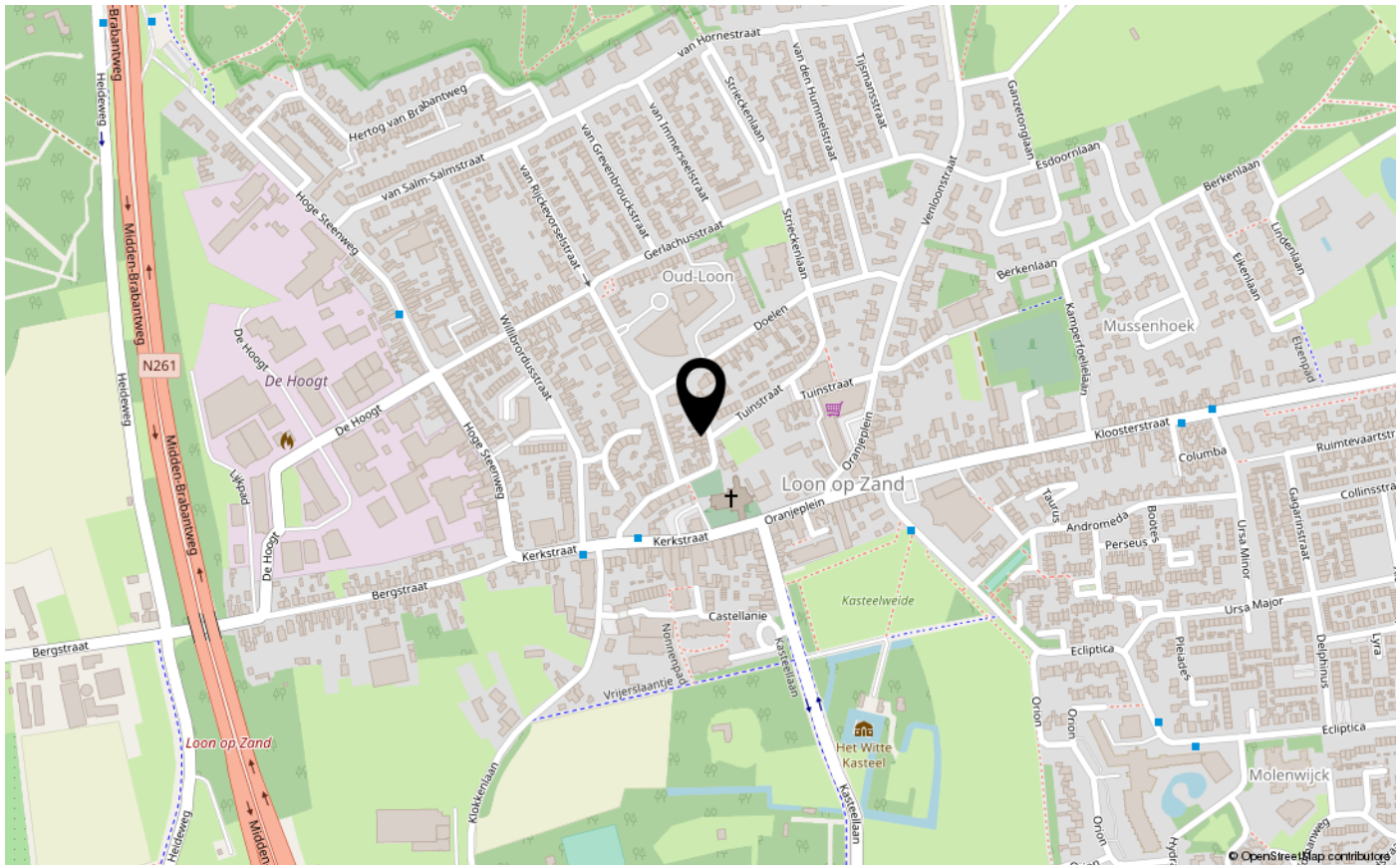
## WONEN IN LOON OP ZAND - Loonse en Drunense duinen

Houdt u van een lekkere wandeling? Dan is de Loonse en Drunense duinen echt een aanrader! Lekker uw haren in de wind, genieten van de natuur.

Bij Loon op Zand staat ook een televisietoren van 153 meter hoog inclusief de zendmast. Aanvankelijk had de toren een lengte van 125 meter, in 2009 is deze met 28 meter verhoogd voor verder ontwikkelen van de digitale televisie.



A detailed map of the Loonse en Drunense Duinen area in the Netherlands. A black location pin is placed on the road between Loon op Zand and De Moer. The map shows a network of roads, including the N261 and N632, and various towns and villages such as Dongen, Waalwijk, Drunen, and Tilburg. Green spaces and water bodies are also visible, with labels like 'De Loonse en Drunense Duinen' and 'Vliegbasis Gilze-Rijen'.





# Informatie voor de aspirant-koper

## Verantwoording

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

## Voorwaarden bij aankoop een woning

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Woonkenners.nl volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Vastgoedpro, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders is vermeld is de notaris keuze aan de koper.

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend.

In de koopakte zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op kantoor ligt voor u de volgende documentatie ter inzage:

- Voorbeeld koopakte, toelichting op de koopakte;
- Eigendomsbewijs van de woning;
- Inlichtingenformulier van de verkoper;
- De stukken van de vereniging van eigenaren (als het een appartement betreft);

De inspectie die door de makelaar aan de woning gedaan is, is op basis van visuele aspecten. Heeft u toch het idee dat er iets niet klopt, dan adviseren wij u een eigen adviseur mee te nemen.



# MEEST GESTELDE VRAGEN

## **Wanneer ben ik in onderhandeling? Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een Vastgoedpro makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellende mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan aan mij verkopen?**

Nee, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

## **Mag een makelaar van de Vastgoedpro tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellende die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## **Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die aan afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## **Wanneer komt de koop tot stand?**

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere kopers 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'.



### **Wanneer begint/ eindigt de bedenktijd?**

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

### **Maakt het voor het begin van de bedenktijd uit of er ontbindende voorwaarde zijn overeengekomen?**

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktijd. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkoper zijn opgenomen.

### **Moet de ontbinding binnen de bedenktijd schriftelijk gebeuren?**

Nee, als daarover niet is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling worden ontbonden. Partijen mogen nadere eisen overeen komen, zoals schriftelijk ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst altijd schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

### **Duurt de wettelijke bedenktijd maximaal drie dagen?**

Nee, de bedenktijd duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktijd zonodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

#### **Akte getekend      Laatste dag bedenktijd (\*)**

|           |           |
|-----------|-----------|
| Maandag   | Donderdag |
| Dinsdag   | Vrijdag   |
| Woensdag  | Maandag   |
| Donderdag | Maandag   |
| Vrijdag   | Dinsdag   |
| Zaterdag  | Dinsdag   |
| Zondag    | Woensdag  |

(\*) Behoudens algemeen erkende feestdagen

### **Mag er ook een bedenktijd voor de verkoper worden opgenomen?**

In principe wel. Het betreft echter geen wettelijke bedenktijd, dus het moet wel overeengekomen zijn.

### **Wat zijn ontbindende voorwaarden?**

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.





## OVER ONS WOUT DE BIE

Woonkenners | Hoofdstraat 17 | 5171 DJ | Kaatsheuvel  
0416 - 28 39 39 | [info@woonkenners.nl](mailto:info@woonkenners.nl) | [www.woonkenners.nl](http://www.woonkenners.nl)



### **Wout is de trotse oprichter van Woonkenners.nl.**

Wout is een ondernemer in hart en nieren.  
Hij is een goede gesprekspartner op het gebied van bedrijfsonroerend goed en projectontwikkeling.

Daarnaast ligt zijn hart ook bij wonen en bij agrarische objecten.

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Woonkenners  
Hoofdstraat 17  
5171 DJ Kaatsheuvel

0416 - 28 39 39  
info@woonkenners.nl  
www.woonkenners.nl

