



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Loon Op Zand

# KORENMOLENSTRAAT 2



Vraagprijs

€ 795.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## KORENMOLENSTRAAT 2 LOON OP ZAND

Iets ten noorden van Tilburg ligt het groene Loon op Zand, bekend van De Loonse- en Drunense duinen. Dit ongerepte en natuurlijke stukje Nederland met grote boscomplexen met zandverstuivingen en duinen is vrij toegankelijk. Loon op Zand heeft een bloeiend en veelzijdig club- en verenigingsleven en de ligging is gunstig en centraal ten opzichte van de grote steden Tilburg, 's Hertogenbosch en Breda. De woning zelf is een erg luxe en nieuw, gebouwd in 2020, met alle moderne voorzieningen en hoogwaardige afwerking die je van een recent gebouwde woning mag verwachten.

**Entree:** Via de entree heb je direct toegang tot de woonkamer, trap naar de eerste verdieping en het toilet.

**Woonkamer:** De ruime woonkamer is opgesplitst in twee delen, een zit- en eetgedeelte. De strak afgewerkte wanden en vloer zorgen samen voor een mooie verbinding tussen beide ruimtes. De woonkamer grenst aan de open keuken en is een prachtige lichte ruimte, waarin je dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren direct toegang hebt tot de fraaie, grote tuin. De gehele beneden verdieping is voorzien van elektrisch verstelbare luxaflex. Daarnaast is er ook een elektrisch zonnescherm.

**Keuken:** Vanuit de woonkamer bereik je de royale open keuken aan de achterzijde van de woning. De keuken is volledig uitgerust met alle nodige voorzieningen, zoals hoogwaardige inbouwapparatuur, veel kastruimte en een stijlvolle afwerking. Het moderne keukeneiland biedt verder extra handige werkruimte. Door de slimme indeling is dit niet alleen een praktische maar ook een uitnodigende ruimte, perfect voor kookliefhebbers en voor het ontvangen van gasten.

### EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele inloopkast, ideaal voor wie opbergruimte belangrijk vindt. De overige twee slaapkamers zijn eveneens royaal van opzet en flexibel in te richten. De badkamer is modern en stijlvol afgewerkt, met luxe voorzieningen zoals een ruime inloopdouche, een luxe ligbad, en een tweede toilet. De gehele verdieping is praktisch ingedeeld en biedt volop wooncomfort. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van elektrische rolluiken.

### TWEEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping biedt volop mogelijkheden en kan perfect dienen als een ruime vierde of vijfde (!) slaapkamer. De hoge schuine plafonds geven de ruimte een speels en open gevoel wat zorgt voor voldoende plek voor diverse opstellingen, zoals een fitnessruimte, een thuishkantoor of zelfs een hobbyruimte. Door de flexibele indeling is deze verdieping eenvoudig aan te passen aan je eigen wensen, of dat nu voor ontspanning, werk, of opslag is. Kortom, een veelzijdige ruimte met veel potentie!

### TUIN:

De tuin is bijzonder ruim en biedt veel mogelijkheden. Gelegen op het oosten geniet je hier van zowel de ochtend- als middagzon. De strak aangelegde tuin heeft een moderne uitstraling en biedt volop zitruimte. Er is meer dan genoeg ruimte voor een grote buitentafel en extra zitplekken. Een echte blikvanger is de luxe, overdekte zithoek naast het tuinhuisje waar je beschut kunt ontspannen, ongeacht het weer. Naast het tuinhuisje is er nog een externe bergruimte aan de zijkant





van het huis, wat voldoende opbergruimte biedt voor tuingereedschap en andere spullen. Daarnaast is er meer dan genoeg ruimte voor een grote buitentafel en extra zitplekken.

#### GARAGE:

De ruime garage is een ideale plek voor extra opslag- of werkruimte. Met voldoende ruimte voor klussen of hobbymatig bezig zijn, is de aanwezige werkbank met opbergmogelijkheden erg handig. De garage is toegankelijk vanaf de oprit, vanuit het huis en via de tuin, wat het extra handig maakt voor diverse doeleinden.

- Bouwjaar 2020;
- Perceeloppervlak 429 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 173 m<sup>2</sup>;
- Overig inpandige ruimtes 20 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 717 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Voorzien van 14 zonnepanelen, energielabel A;
- Eigen oprit met laadpaal;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen;

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?  
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: [info@viapaulmakelaardij.nl](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

\* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	173 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	429 m <sup>2</sup>
Inhoud	717 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2020



























































































# PLATTEGROND



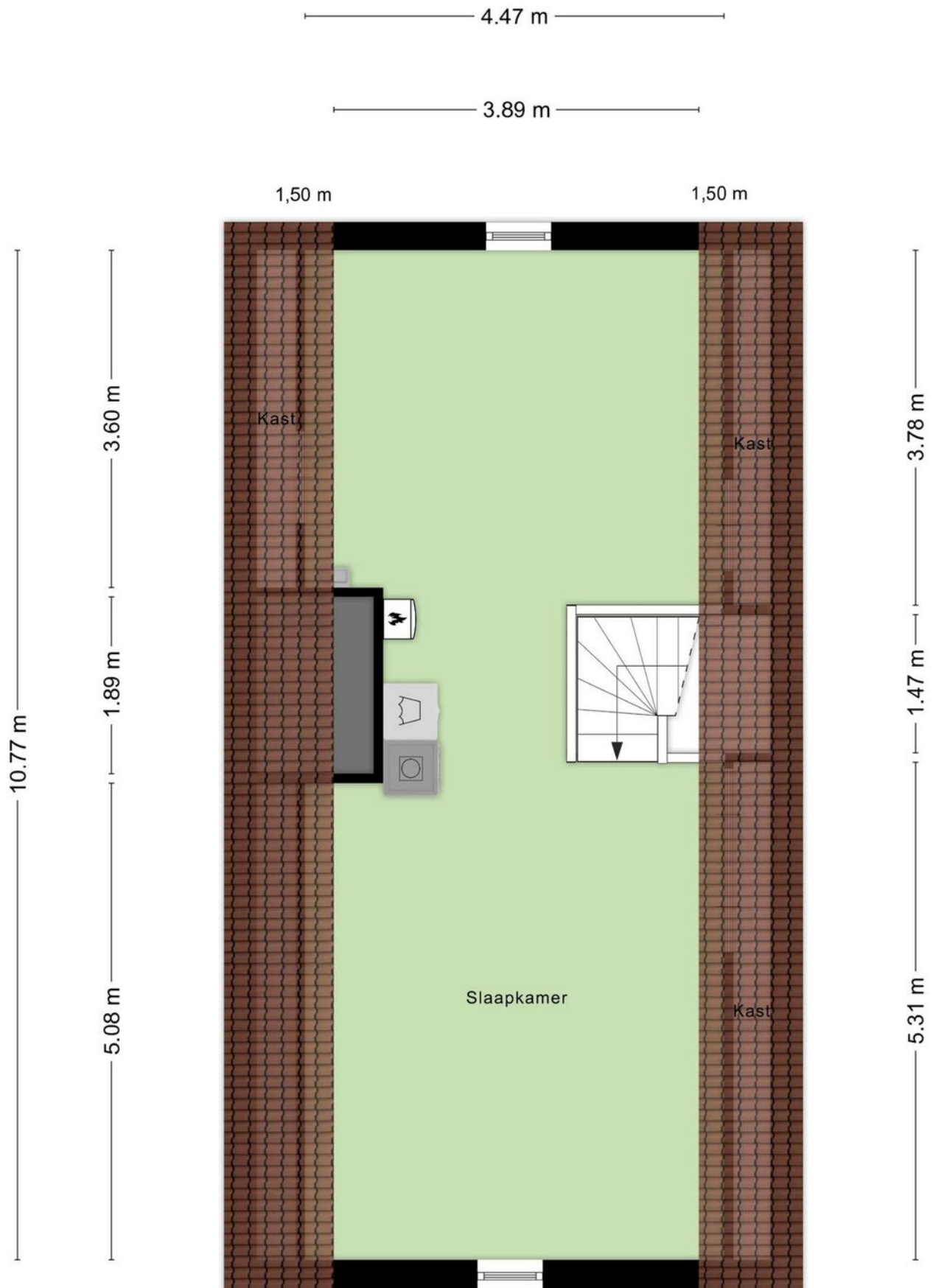


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



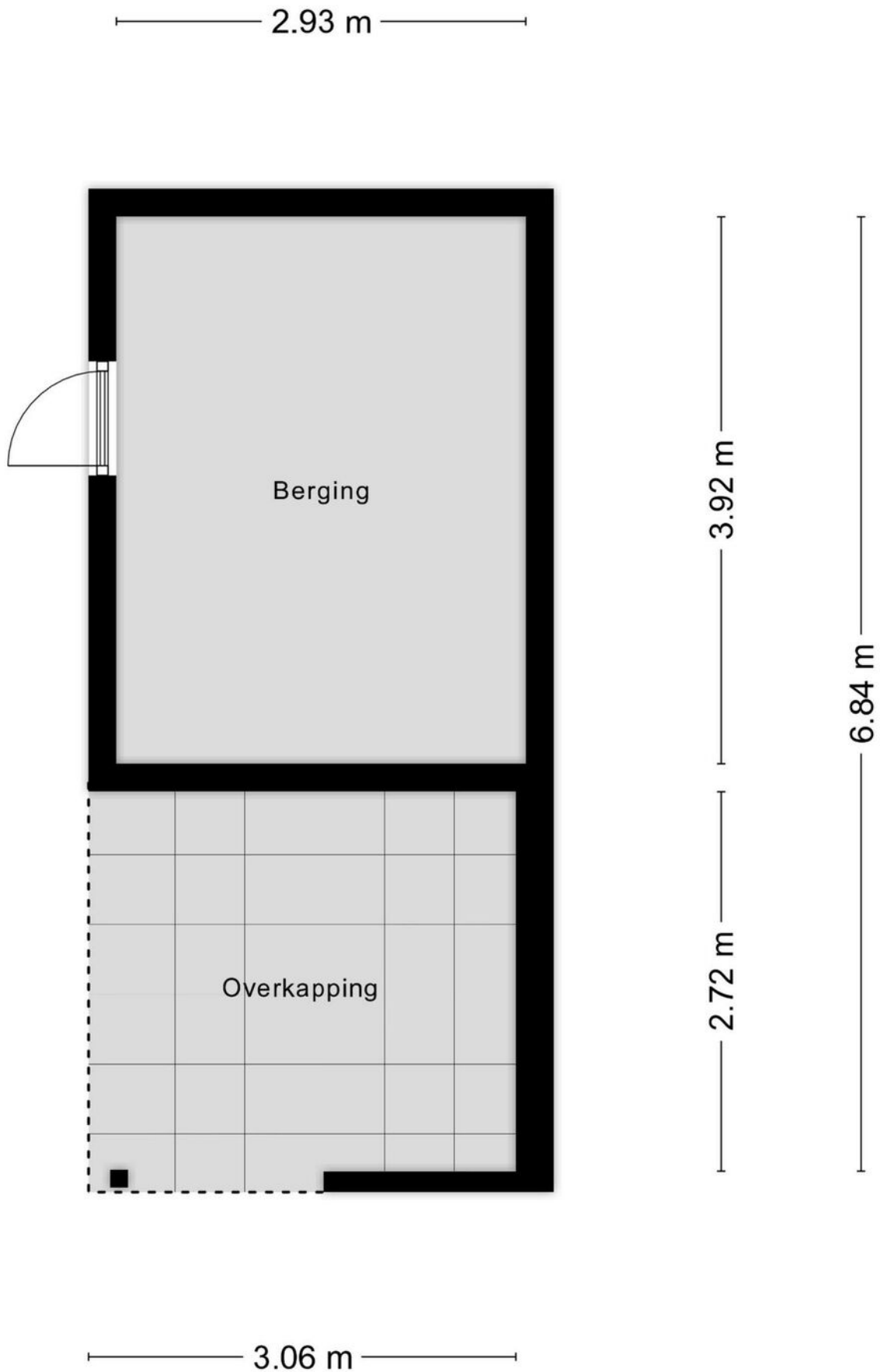


# PLATTEGROND



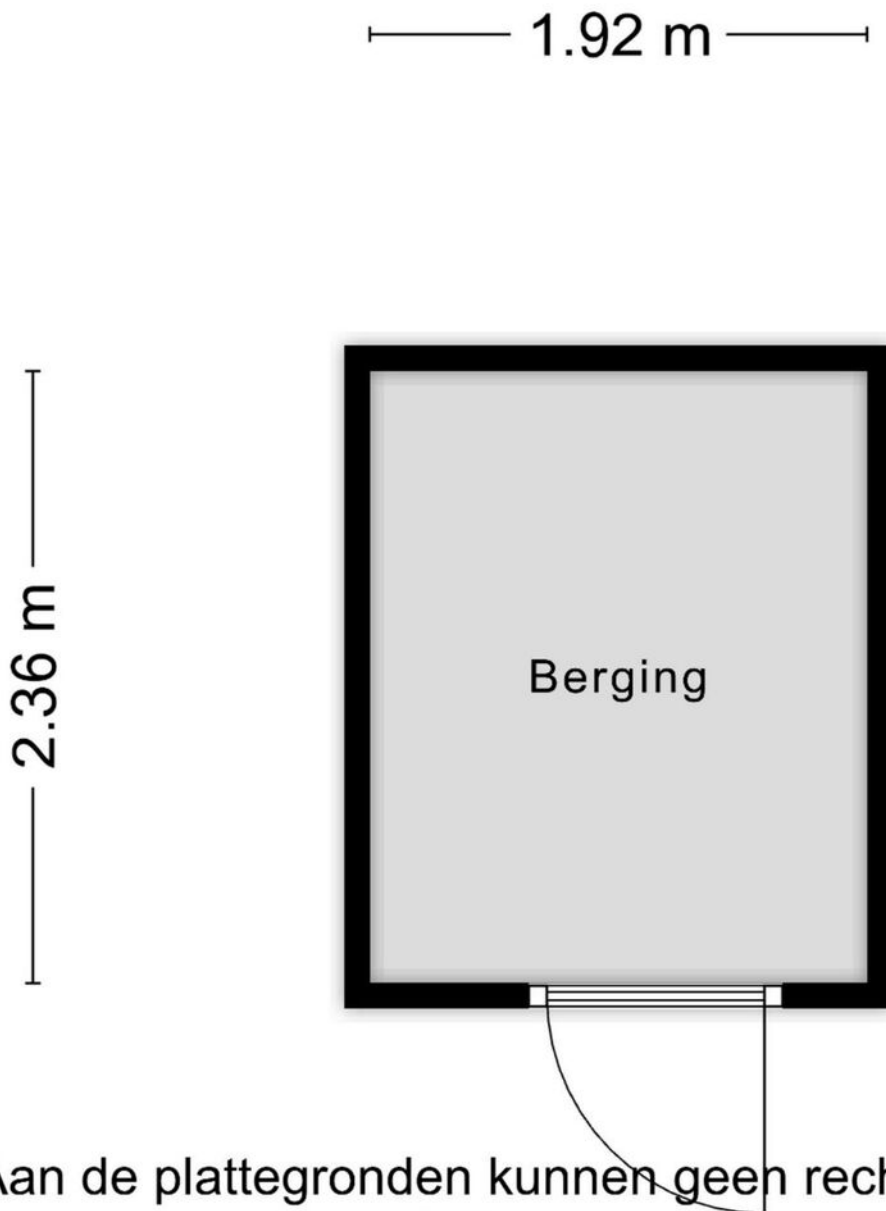


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# 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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Loon op Zand

Sectie E

Perceel 5913

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 augustus 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.







# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Kasten berging, schuurtje en zolder	x		
Gordijnrails	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Designradiator(en)	x		
Beddenplank met verlichting		x	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Planchet	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Bloempotten, tafeltje, natuursteen tafel			x
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Kippehok	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		





Kempenaarplaats 8  
5017 DX Tilburg

013-30 33 195  
info@viapaulmakelaardij.nl  
www.viapaulmakelaardij.nl

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

