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

Loon Op Zand

DOELEN 10



Vraagprijs

€ 475.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

DOELEN 10 LOON OP ZAND

Aan de Doelen 10 in Loon op Zand staat een woning die vooral opvalt door de ruimte en de mogelijkheden. Deze halfvrijstaande woning uit 1966 staat op een royaal perceel van maar liefst 380 m² en biedt met circa 124 m² woonoppervlakte volop plek voor het hele gezin. Voeg daar een diepe achtertuin van circa 27 meter, vier slaapkamers en een eigen garage aan toe en je hebt een huis met een bijzonder fijne basis. De Doelen ligt in een rustige, gevestigde woonomgeving in Loon op Zand. Hier woon je prettig en gemoedelijk, met de voorzieningen van het dorp binnen handbereik. Loon op Zand heeft die fijne dorpse sfeer waarbij veel dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn, terwijl je tegelijkertijd wordt omringd door het groen waar deze omgeving zo bekend om staat. Ook grotere plaatsen als Tilburg en Waalwijk zijn goed bereikbaar. Voor liefhebbers van natuur en buitenleven is de ligging extra aantrekkelijk. Vanuit Loon op Zand ben je zo in de uitgestrekte natuurgebieden rondom het dorp, waar volop mogelijkheden zijn om te wandelen en fietsen. Ook de Loonse en Drunense Duinen en de Efteling liggen in de nabije omgeving. Een heerlijke combinatie voor wie graag rustig woont, maar niet afgelegen wil zitten.

En dan is er natuurlijk het huis zelf. De woning is door de jaren heen met zorg bewoond en heeft nog veel van de sfeer van vroeger. De royale woonkamer met karakteristieke gemetselde schouw en open haard met voorzetkachel, de houten keuken en de authentieke afwerkingen vertellen hun eigen verhaal. Tegelijkertijd biedt juist die basis volop kansen om hier een eigentijds familiehuis van te maken dat helemaal aansluit bij jouw woonwensen.

Sommige woningen zijn volledig af en laten weinig meer aan de verbeelding over. Doelen 10 is juist het tegenovergestelde. Hier krijg je de ruimte om zelf te bepalen hoe jouw nieuwe thuis eruit gaat zien. Modern en licht, warm en landelijk of juist een combinatie van nieuw en authentiek: achter deze karakteristieke gevel ligt een verrassend ruime woning met ontzettend veel potentie. De basis is er: een royale woonkamer, een aparte keuken, vier slaapkamers, een flinke garage en vooral die heerlijke diepe achtertuin. Met andere woorden: een huis waar je niet snel uitgroeit.

Binnenkomen in een huis met karakter

Zodra je binnenstapt, proef je de sfeer van een woning die al jarenlang een echt thuis is geweest. De indeling is praktisch, de ruimtes zijn royaal en op verschillende plekken zijn karakteristieke details uit eerdere woonperiodes behouden gebleven. Het interieur vraagt om modernisering, maar juist daardoor kun je hier vanaf het begin je eigen keuzes maken. Geen compromis met de smaak van een vorige bewoner, maar een woning die je stap voor stap helemaal eigen kunt maken.

Een woonkamer waar ruimte de hoofdrol speelt

De woonkamer is met circa 38 m² heerlijk royaal. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en door de lengte van de ruimte is er volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. Blikvanger is zonder twijfel de robuuste gemetselde schouw met open haard en voorzetkachel. Dankzij deze voorzetkachel wordt de warmte efficiënt de woonkamer ingebracht, in plaats van grotendeels via de schoorsteen te verdwijnen. Zo vormt de haard niet alleen een sfeervol, maar ook een





functioneel element in de leefruimte. Zie je jezelf hier al zitten op een koude winteravond, met het vuur aan en een lange tafel vol familie of vrienden iets verderop? Wie gaat verbouwen, kan hier bovendien alle kanten op. Een royale leefruimte met een eigentijdse vloer, rustige tinten en de bestaande schouw als stoer contrast? Of misschien juist een compleet nieuwe indeling waarbij wonen, eten en koken nog sterker met elkaar worden verbonden. De ruimte nodigt ertoe uit. Aan de achterzijde is de woonkamer bovendien voorzien van een elektrisch bedienbaar buitenzonnescherm: prettig op zonnige dagen en ideaal om de warmte buiten te houden.

Retro charme in de keuken

De gesloten keuken heeft een oppervlakte van circa 10 m² en ademt onmiskenbaar de sfeer van vroeger. Houten fronten, karakteristieke wandtegels en houten balken aan het plafond geven deze ruimte een uitgesproken uitstraling. De keuken beschikt over inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap en oven. Wie houdt van retro details ziet hier misschien juist charme; wie droomt van een moderne keuken krijgt een mooie ruimte om opnieuw in te richten. En juist doordat de keuken apart van de woonkamer ligt, zijn er verschillende mogelijkheden. Houd je de keuken lekker besloten of onderzoek je tijdens een verbouwing de mogelijkheden om de keuken meer bij de leefruimte te betrekken? Hier kun je echt je eigen woonplan maken.

Vier slaapkamers: ruimte voor iedereen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Daarmee is er volop plek voor een gezin, maar ook voor wie graag een aparte werk-, hobby- of logeerkamer heeft. De slaapkamers hebben een prettig formaat en dankzij de ramen komt er veel daglicht naar binnen. De grootste slaapkamer is aan de buitenzijde van het raam voorzien van een elektrisch sunscreen, waarmee je op zonnige dagen eenvoudig licht en warmte kunt weren. Ook hier geldt: met een nieuwe vloer, frisse wanden en een eigentijdse afwerking ontstaat al snel een compleet andere sfeer. De badkamer is uitgevoerd in lichte tinten en voorzien van een douche en wastafel. De huidige inrichting is eenvoudig en functioneel.

Op de tweede verdieping bevindt zich bovendien nog een vierde slaapkamer. Ideaal voor een ouder kind, logees, een rustige thuiswerkplek of misschien wel die hobbyruimte waar je al jaren van droomt.

Royale achtertuin maar liefst 27 meter diep

Hier wordt pas echt duidelijk hoeveel ruimte bij deze woning hoort. De achtertuin is maar liefst circa 27 meter diep en ligt op het zuidoosten. Een formaat dat je tegenwoordig niet vaak meer tegenkomt. Er is ruimte voor meerdere terrassen, een groot gazon, borders, speeltoestellen of misschien zelfs een royale overkapping. Een moestuin? Buitenkeuken? Grote eettafel voor lange zomeravonden? Met zoveel meters kun je meerdere plekken creëren en toch het gevoel van ruimte behouden. De bestaande volwassen beplanting zorgt voor een groene basis en geeft de tuin een beschut karakter. Voor kinderen is er volop ruimte om te spelen en voor tuinliefhebbers is dit een plek waar je echt iets bijzonders van kunt maken.

Een eigen garage: altijd fijn

Naast de woning bevindt zich de aangebouwde stenen garage met plaats voor één auto. Niet alleen prettig voor het parkeren van de auto, maar ook ideaal voor fietsen,





gereedschap, tuinspullen of als klus- en hobbyruimte. Ook parkeren is hier gemakkelijk. Naast de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren, zijn er openbare parkeerplaatsen in de omgeving.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1966;
- Woonoppervlakte: circa 124 m²;
- Perceeloppervlakte: 380 m²;
- Inhoud: circa 438 m³;
- Vier slaapkamers;
- Royale woonkamer van circa 38 m²;
- Gesloten keuken van circa 10 m;²
- Karakteristieke open haard met voorzetkachel;
- Elektrisch buitenzonnescherm aan de achterzijde van de woonkamer;
- Elektrisch sunscreen bij de grootste slaapkamer;
- CV ketel vernieuwd in 2020;
- Zeer diepe achtertuin van circa 27 meter;
- Achtertuin gelegen op het zuidoosten;
- Aangebouwde stenen garage;
- Parkeren op eigen terrein;
- Rustige ligging in een woonwijk;
- Veel mogelijkheden om de woning geheel naar eigen smaak te moderniseren;
- NEN 2580 meetrapport*.

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

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 totale lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² 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.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.





ARTIST IMPRESSION



KENMERKEN

Woonoppervlakte	124 m²
Perceeloppervlakte	380 m²
Inhoud	438 m³
Bouwjaar	1966







FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S



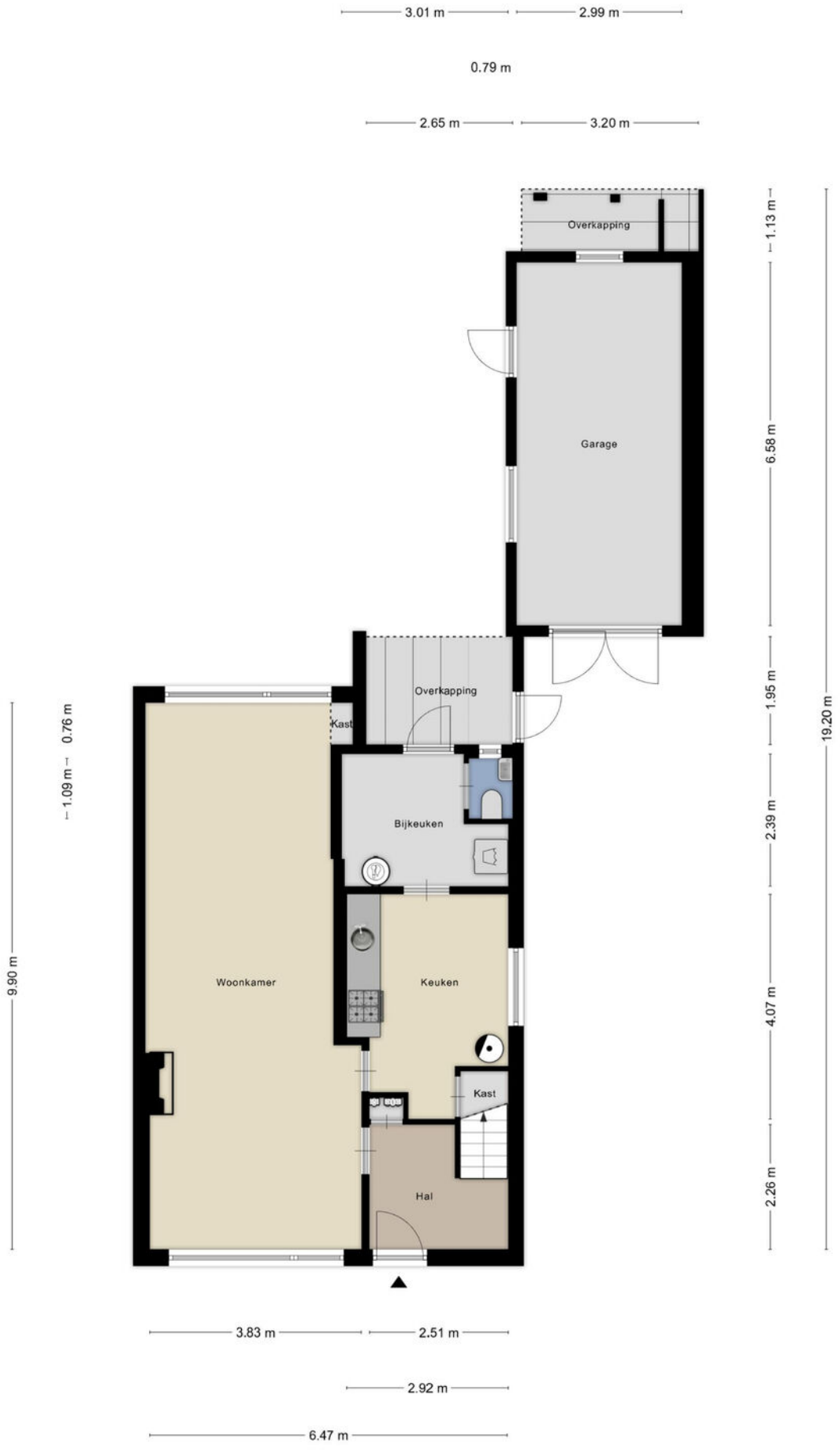


FOTO'S





PLATTEGROND



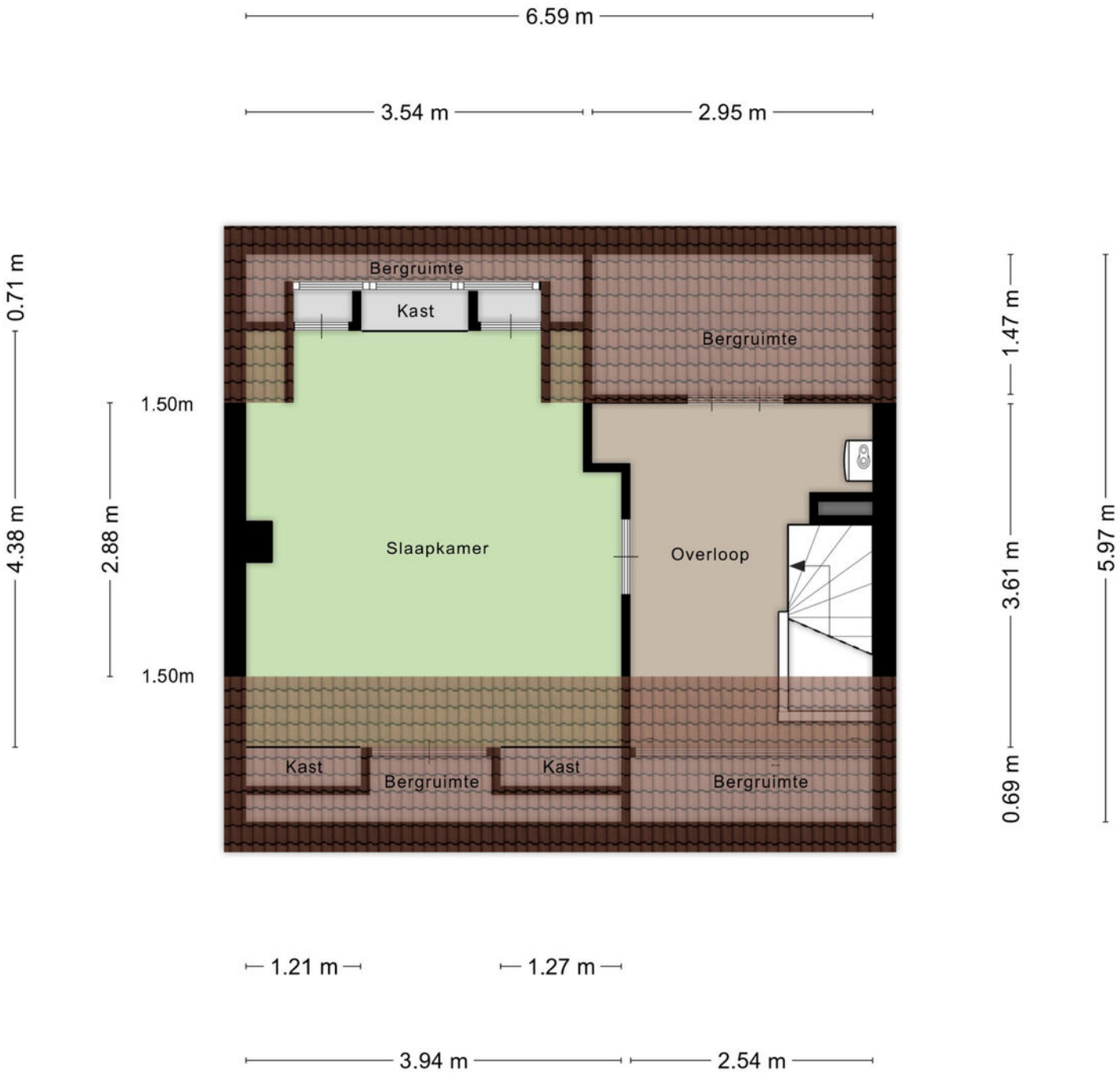
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

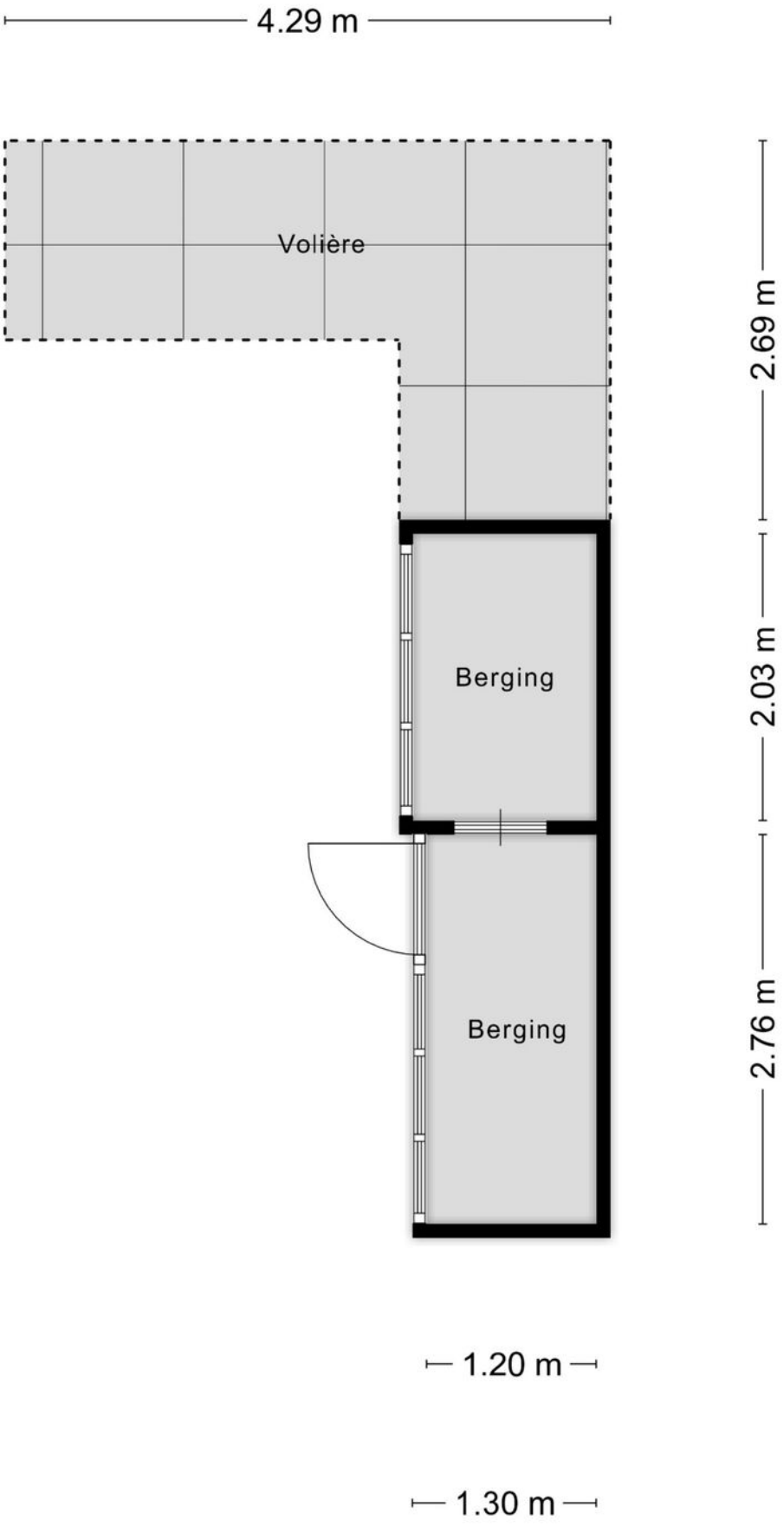
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

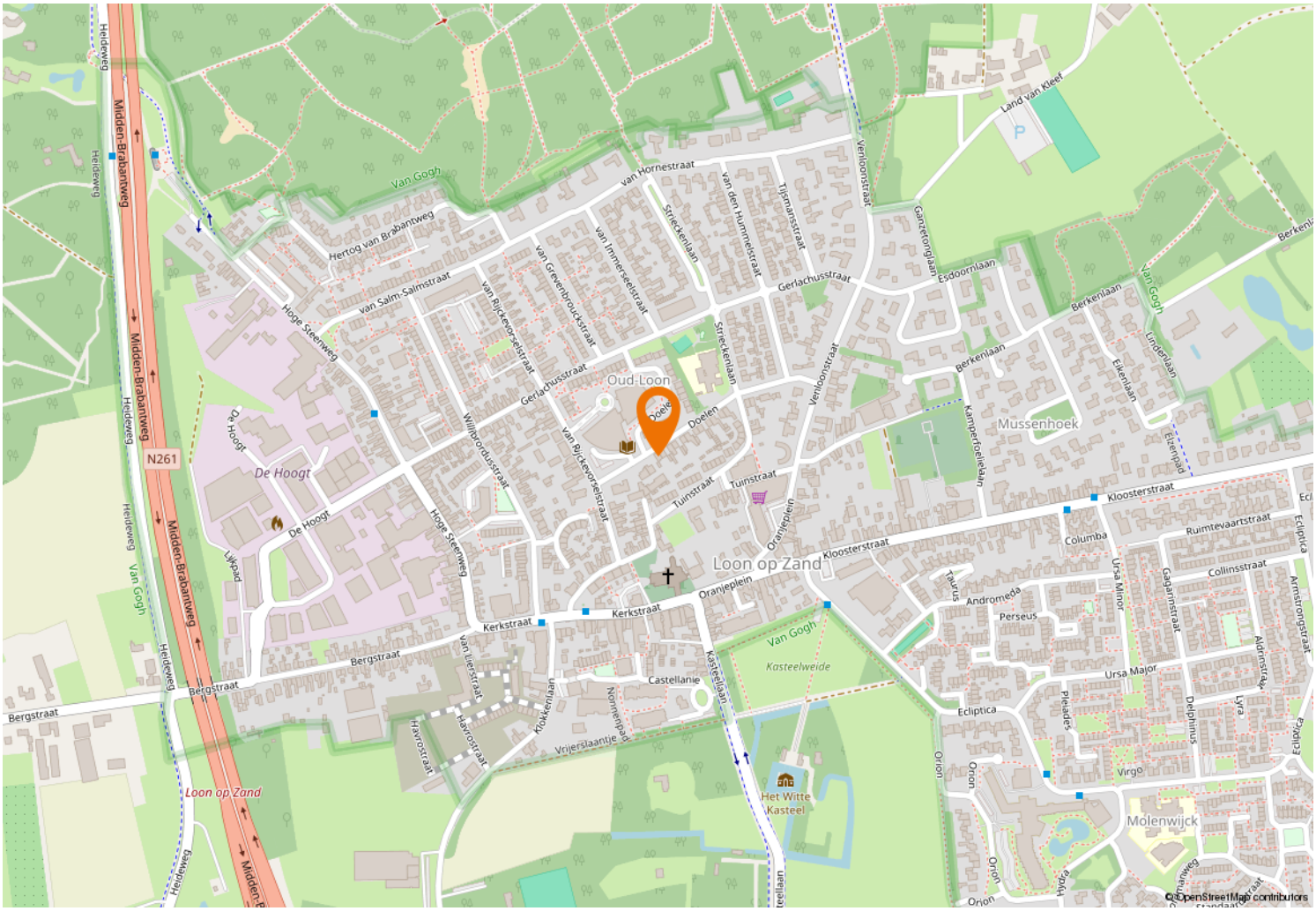
Schaal 1: 500

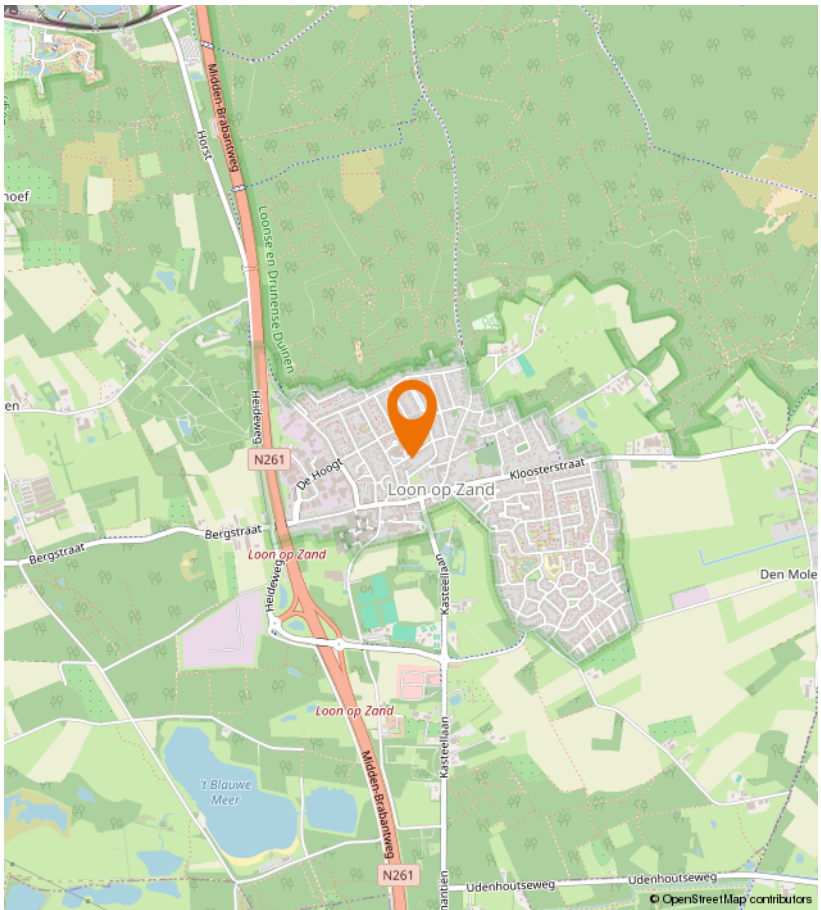
Kadastrale gemeente	Loon op Zand
Sectie	N
Perceel	584

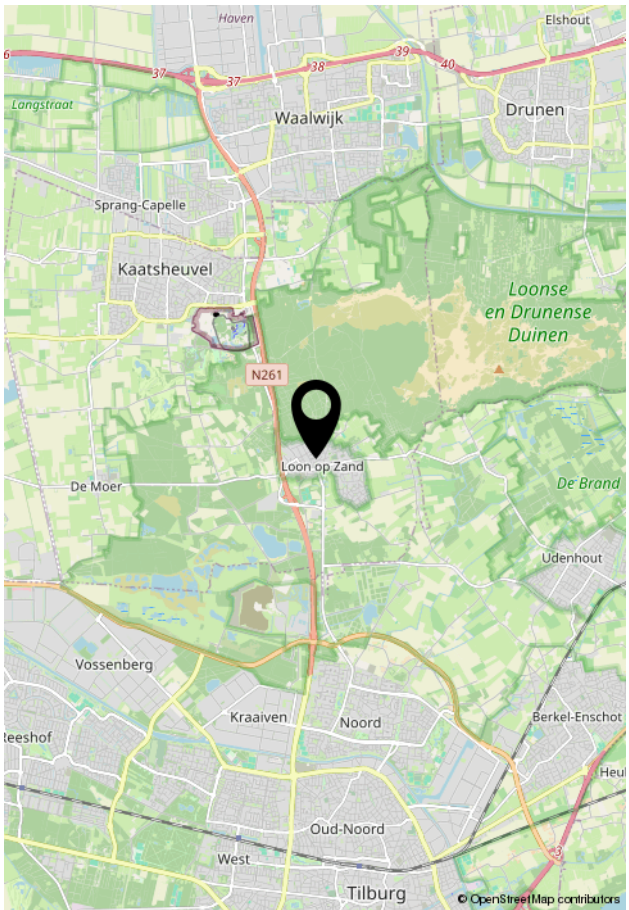
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







VIA Paul MAKELAARDIJ

Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

