



# WONEN

**CAMBREUR 8** 5171 SJ KAATSHEUVEL

*A+ ENERGIELABEL*

*SEMI-BUNGALOW*

*ROYALE TUIN*



**WELKOM THUIS**



**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

137 m<sup>2</sup>

INHOUD

563 m<sup>3</sup>

PERCELOPPERVLAKE

359 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

2001

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

2



VERWARMING:  
HYBRIDE WARMTEPOMP

ENERGIELABEL:  
A+

TUINLIGGING:  
NOORDOOST

PARKEREN:  
2 OP EIGEN GROND

GARAGE:  
JA



# KOM VERDER

## CAMBREUR 8



**VRAAGPRIJS  
€ 650.000 K.K.**

### RUIIME ENERGIELABEL A+ SEMI BUNGALOW

- Wil je comfortabel gelijkvloers wonen met een ruime slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond?
- Zoek je een woning waar duurzaamheid en energiebesparing centraal staan?
- Droom je van rust en privacy aan de achterzijde van je woning?
- Vind je het prettig om vrij uitzicht te hebben vanuit je woonkamer?
- Spreekt een royale tuin op het noordwesten jou aan?
- Is het handig om Albert Heijn en andere winkels letterlijk als achterbuurman te hebben?
- Heb je behoefte aan extra ruimte voor logees of hobby's op de verdieping?
- Ben je blij met praktische ruimtes zoals een kantoor, bijkeuken én inpandige garage?
- Vind je lage energiekosten dankzij zonnepanelen en hybride warmtepomp belangrijk?
- Word jij enthousiast van comfortabel ouder worden in een onderhoudsvriendelijke semi-bungalow?

Heb je meer dan 1 keer JA IK WIL gezegd op deze vragen, dan is dit wellicht je nieuwe droomhuis.

### Belangrijkste kenmerken van deze ruime energielabel A+ semi-bungalow:

- Uniek gelegen met vrij uitzicht aan de voorzijde – heerlijk rustig wonen, zonder inkijk.
- Privacy aan de achterzijde – ontspannen genieten in je eigen royale tuin.
- Albert Heijn en andere winkels als achterbuurman – boodschappen doen was nog nooit zo makkelijk en dichtbij.
- Ruime slaapkamer en moderne badkamer op begane grond – ideaal om comfortabel gelijkvloers te wonen.
- Praktische kantoorruimte – perfect voor thuiswerken, hobby's of administratie.
- Bijkeuken en inpandige garage – genoeg opbergruimte voor al je spullen, met directe toegang vanuit de woning.
- XXL slaapkamer en douche op de verdieping – fijn voor gasten, familie of kleinkinderen die blijven logeren.
- Hybride warmtepomp uit 2024 en 14 zonnepanelen uit 2023 – energiezuinig wonen met lage maandlasten.
- Royale tuin op het noordwesten met achterom en schuur – ideaal voor wie houdt van middag- en avondzon.
- Parkeren op eigen grond met 2 auto's en in de straat vergunningsvrij

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 zet je eerste stap naar jouw nieuwe thuis!





*LICHTE  
WOONKAMER  
MET VRIJ  
UITZICHT*



*OPEN KEUKEN*



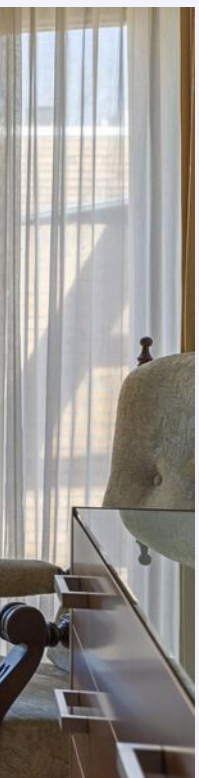


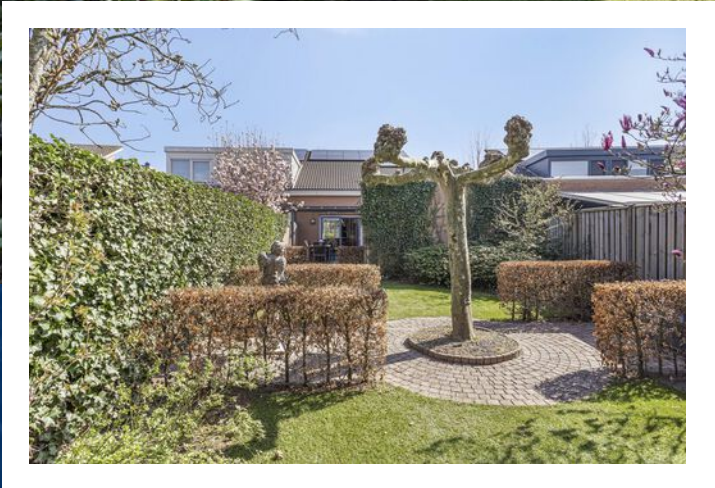
*MET  
TUINDEUREN*





***RUIME SLAAPKAMER EN BADKAMER  
BEGANE GROND***





***ROYALE TUIN***





**INPANDIGE  
GARAGE**

**BIJKEUKEN**

**KANTOOR**





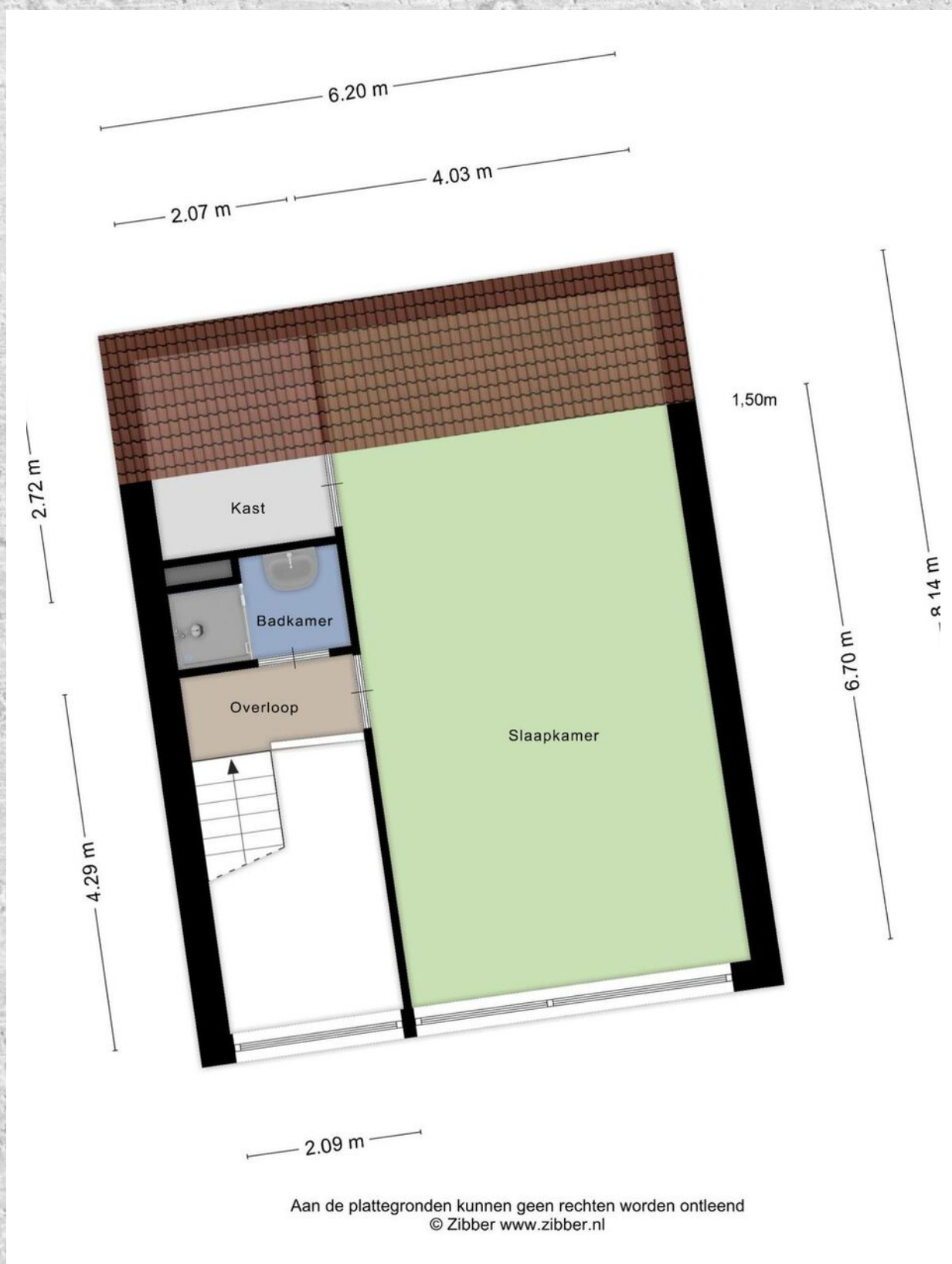
XXL  
SLAAPKAMER  
1STE  
VERDIEPING



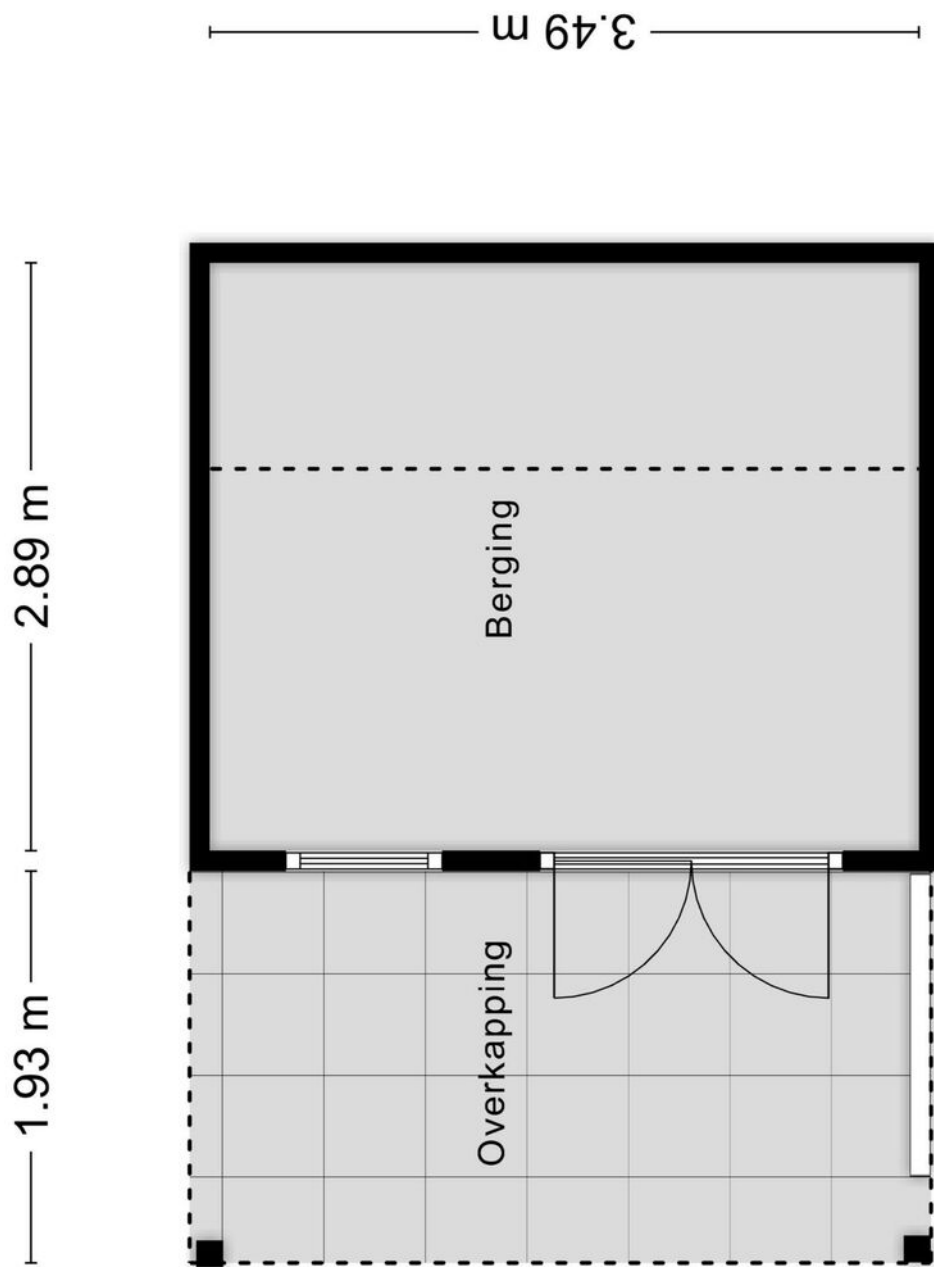
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



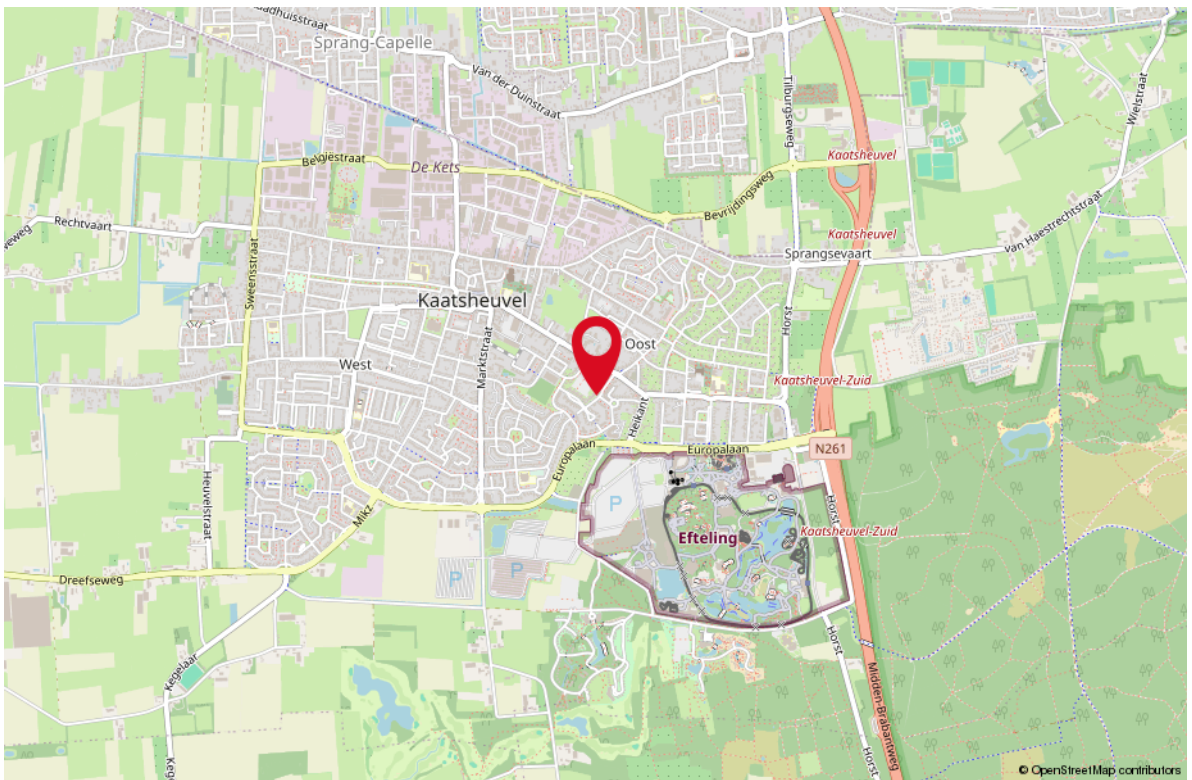
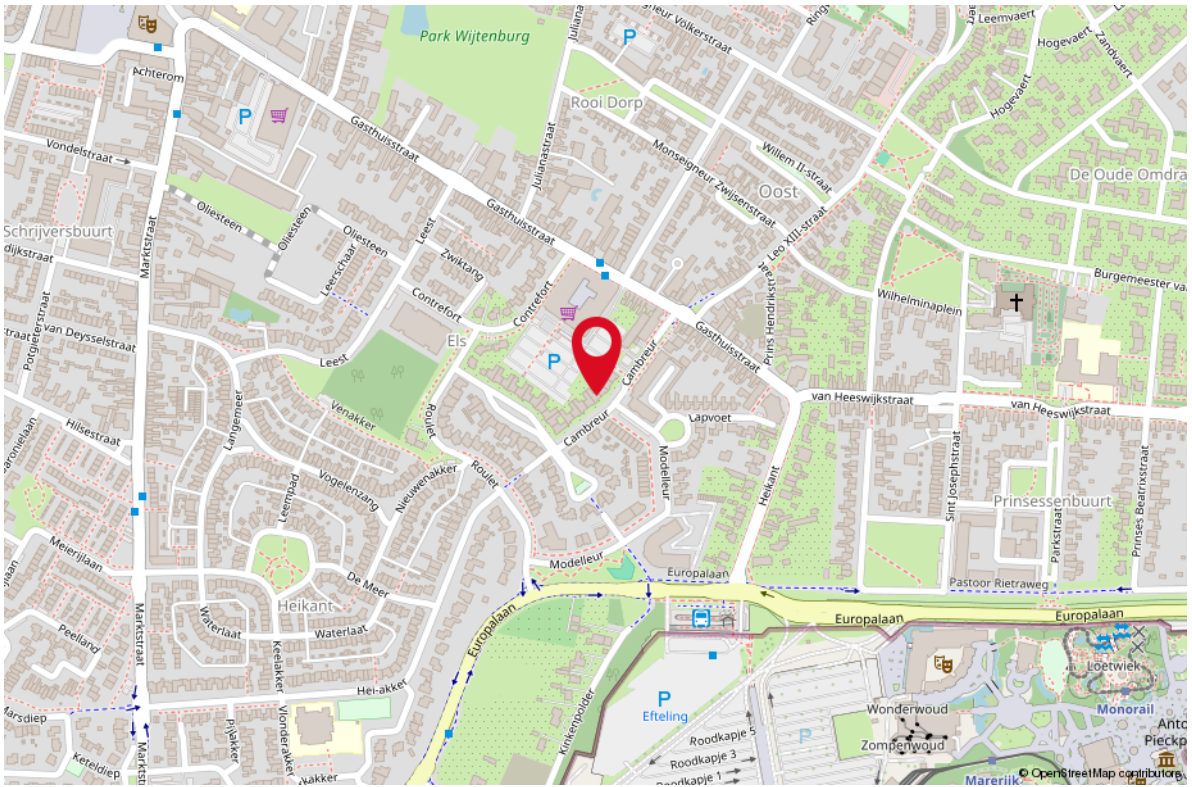
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# LOCATIE OP DE KAART

## CAMBREUR 8 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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

# LIJST VAN ZAKEN

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

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

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

(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

## **Tuin - Inrichting**

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## **Tuin - Verlichting/installaties**

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

## **Tuin - Bebouwing**

Tuinhuis/buitenberging	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*



# ‘HOE BETER JE ENERGIELABEL, HOE LAGER JE RENTE’

**Alwin van Erp, hypotheekadviseur in de SNS Winkel in Waalwijk, helpt zijn klanten graag met het realiseren van hun woonwensen. Hij adviseert regelmatig de SNS Bespaarhypotheek. Maar waarom?**

## **DUURZAAMHEID STIMULEREN**

‘Met de SNS Bespaarhypotheek willen we mensen stimuleren om hun huis energiezuiniger te maken. Of om te kiezen voor een huis dat al duurzaam is. Als je dat wil doen, moet je ze belonen. Dat doen we: met een scherpe rente die ook nog eens omlaag kan tijdens de looptijd.’

## **JE RENTE DAALT AUTOMATISCH**

Alwin legt uit: ‘Kies je voor een duurzaam huis met bijvoorbeeld label A? Dan krijg je meteen een scherpe rente. En het mooie is, die kan vaak tijdens de looptijd nog dalen. Omdat je aflost bijvoorbeeld. Want dan wordt je schuld lager ten opzichte van de waarde van je huis en kan je hypotheek naar een lagere tariefgroep. Dat gaat helemaal automatisch. Je hoeft er niets voor te doen.’

## **INVESTEREN LOONT**

‘Ik zie dat mijn klanten vaak kijken naar huizen die al duurzaam zijn. Nieuwbouw bijvoorbeeld. Logisch, want daar hoort meestal een lage energierekening bij. En wie let daar nu niet op? Maar door deze hypotheek kan het handig zijn om te kijken naar huizen met een slechter label. Kies je er namelijk voor om je nieuwe huis energiezuiniger te maken? En krijgt het daardoor label B of beter? Dan daalt je rente ook automatisch. En een goed label helpt als je je huis later weer wilt verkopen. Zo werkt het ook.’

## **MEER WETEN?**

Op [sns.nl/bespaarhypotheek](https://sns.nl/bespaarhypotheek) lees je hoe het werkt en waar je op moet letten.

## **OOK ADVIES VAN ALWIN?**

Hij vertelt je graag of de SNS Bespaarhypotheek bij jou past. En hoe het precies zit met het automatisch dalen van je rente. Een 1<sup>e</sup> gesprek kost je niets en je zit nergens aan vast. Je kunt langskomen in de SNS Winkel of kiezen voor beeldbellen. Geef je gegevens door op [sns.nl/afpraak](https://sns.nl/afpraak). We bellen je binnen 2 werkdagen om een afspraak in te plannen.

## **VERDER PRATEN?**

Mail onze adviseur **Alwin** :

**[alwin.vanerp@sns.nl](mailto:alwin.vanerp@sns.nl)** of bel **030 - 633 30 00**

voor een gratis oriëntatiegesprek.



**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)**