



Luxemburgstraat 27-29

Onder architectuur gebouwde woning met bedrijfsruimte gelegen op kleinschalig bedrijventerrein "Bedrijvenpark Kaatsheuvel" te Kaatsheuvel

Algemeen

Deze unieke woning biedt niet alleen een comfortabele woonruimte, maar is ook perfect geschikt voor mensen die werk en privé willen combineren. Luxemburgstraat 27-29 biedt volop mogelijkheden voor wonen én werken onder één dak. Het object is gelegen in een rustige en gewilde buurt in Kaatsheuvel, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik en het centrum van Kaatsheuvel is snel te bereiken. Kaatsheuvel is uitstekend bereikbaar via de A59, waardoor steden zoals 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda binnen korte tijd bereikbaar zijn. De stad biedt tevens diverse scholen, sportverenigingen en groene recreatiegebieden, zoals het nabijgelegen Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen en de Efteling.

Bouwjaar

2000

Vloeroppervlakte woonhuis:

Luxemburgstraat 27

Begane grond	: ca. 91 m ²
Verdieping	: ca. 56 m ²
Zolder	: ca. 17 m ²
Totaal	: ca. 164 m ²

Vloeroppervlakte bedrijfsruimte:

Luxemburgstraat 29

Kantoorruimte	: ca. 60 m ²
Bedrijfsruimte	: ca. 175 m ²
Totaal	: ca. 300 m ²

Bestemming:

Het object valt binnen het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel", vastgesteld op 14-12-2016, waarin het de bestemming "Bedrijventerrein" heeft gekregen met de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1 Voor een afschrift van dit bestemmingsplan kunt u contact met ons kantoor opnemen.

Max. vloerbelasting:

Ca. 1.500 kg/m²

Vrije hoogte:

Ca. 300 cm

Vrije overspanning

Ca. 13 m

Indeling

Woonhuis:

Begane grond: entree/hal met de trapopgang, meterkast en een toiletruimte met een vrijhangend toilet en fonteintje, grote living met een erker, schuifpui en een gietvloer over de gehele begane grond met vloerverwarming, via schuifdeuren-en-suite te bereiken keuken met een keukeninrichting in hoekopstelling voorzien van 'alle' inbouwapparatuur, bijkeuken met de c.v.-installatie, serre aan de achterzijde met glas rondom, een grote lichtkoepel en openslaande tuindeuren.

1^e verdieping: overloop met een gietvloer (doorlopend over nagenoeg de gehele verdieping), twee slaapkamers aan de achterzijde waarvan één met een schuifpui, geheel betegelde badkamer met een ligbad, douchehoek, wastafel en een vrijhangend toilet.

2^e verdieping: via een vaste trap te bereiken zolderkamer met een daktuimelraam, een toilet, wastafel en een douchecabine.

Tuin: verzorgde aangelegde tuin rondom, via een poort te bereiken oprit met klinkerbestrating aan de rechterzijde van de woning.

Bedrijfspande:

Fraaie eigen entree aan de zijkant, ook toegankelijk vanuit de serre met veel lichtinval door de grote glasoppervlaktes, pantry en toiletruimte, via een lange "glazen" gang langs de tuin met openslaande tuindeuren te bereiken kantoorruimte die nu als atelier wordt gebruikt, vanuit het atelier en de entree te bereiken bedrijfshal die voor een gedeelte als galerie is ingericht e.e.a. met de gebruikelijke beveiligingsvoorzieningen. Aan de rechterzijde is een magazijnruimte met elektrische overheaddeur.

Voorzieningen

Woonhuis begane grond:

- Toilet met fonteintje;
- Gietvloeren;
- Vloerverwarming;
- Cv-verwarmd middels radiatoren;
- Schuifpui naar achtertuin;
- Keuken met inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, magnetron en oven;
- Gestucte plafonds met inbouwspots;
- Houten kozijnen met dubbelglas.

Woonhuis verdieping:

- Vloerverwarming badkamer;
- Badkamer met ligbad, douchehoek, wastafel en toilet;
- Verwarming middels radiatoren;
- Tegelvloer badkamer;
- Gietvloeren slaapkamers.

Zolder woonhuis:

- Betonvloer;
- Verwarming middels radiatoren;
- Douchecabine, wastafel en toilet.

Bedrijfsruimte:

- Krachtstroom;
- Betonvloer (magazijnruimte);
- Houten vloer (galerie);
- Toilet;
- Keukenblok;
- 1 elektrische overheaddeur;
- Zonwering;
- Alarm;
- Cv-verwarmd middels radiatoren;
- Led-verlichting (kantoorruimte);
- Systeemplafond met verlichting (galerie).

Opmerkingen

- Er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein of aan de voorzijde van het object;
- Afgesloten terrein middels poort;
- De sauna aan de achterzijde blijft achter.

Kadastrale gegevens

Gemeente : Loon op Zand
Sectie : P
Nummer : 886
Grootte : 1.062 m²

Oplevering

In overleg

Energielabel

B (woonhuis)
A++ (bedrijfsruimte)

Verkoopvoorwaarden

Wij bieden het object aan op basis van onder meer de volgende voorwaarden:

- De kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de koper;
- Instrumenterend notaris is te bepalen door de koper;
- Een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom, te storten bij instrumenterend notaris uiterlijk 14 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Vraagprijs: € 849.500,- k.k.









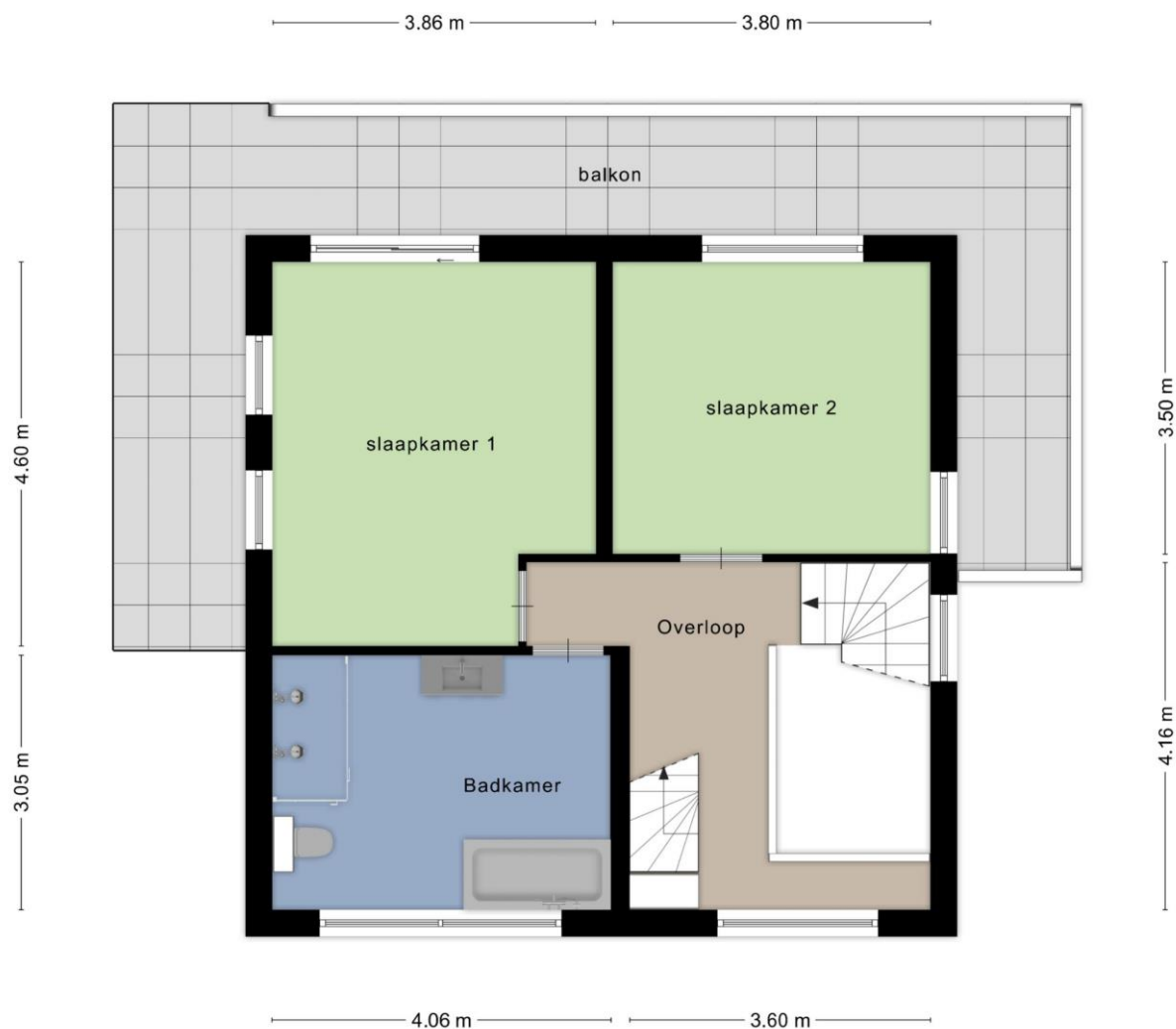






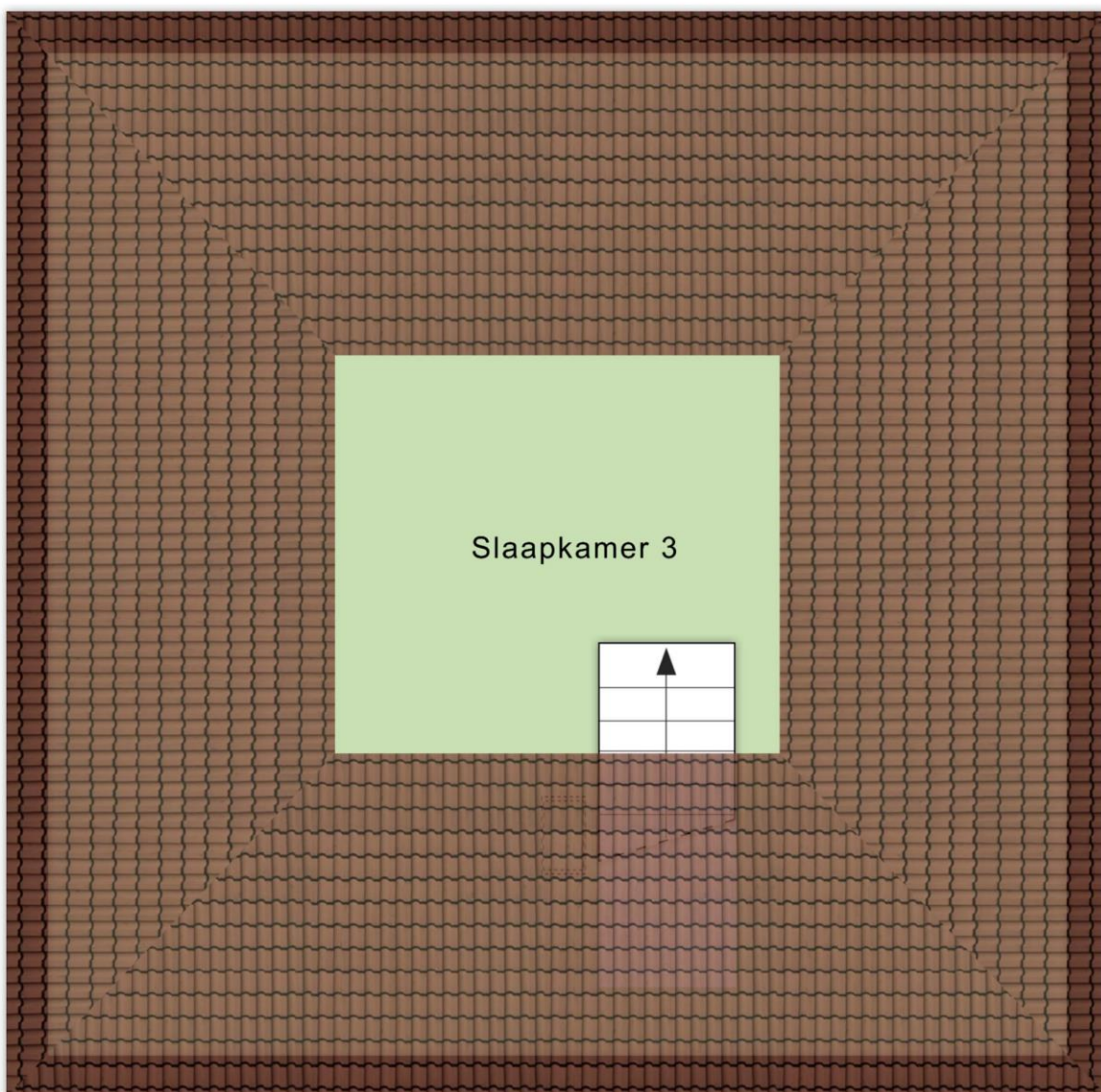
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



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

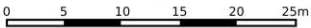
1^e verdieping



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

Zolder

Dit is vrijblijvende informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Loon op Zand

P

886

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2025

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.

Van de Zande Bedrijfsmakelaardij is een afdeling binnen onze organisatie. Onze compacte vorm is een weloverwogen keuze. We kiezen bewust niet voor een aanpak met veel makelaars, doch enkel met specialisten die het klappen van de zweep kennen.

Van de Zande Bedrijfsmakelaardij is een makelaarskantoor dat kiest voor aandacht, kwaliteit, diepgang en persoonlijke betrokkenheid. We hebben een compact team, waarin de partners zelf de makelaars zijn. Onze ambitie is het samenbrengen van vraag- en aanbodpartijen, hun eisen en wensen maximaal op elkaar afstemmen om zo een klinkend slotakkoord te bereiken. Dat geldt voor beide partijen. Op die ambitie is onze aanpak gebaseerd.

Regionaal.

Onze oriëntatie is voornamelijk regionaal. De meeste van onze projecten hebben een locatie binnen de driehoek Tilburg – 's-Hertogenbosch – Oosterhout met een concentratie in de regio Waalwijk. Voor een aantal opdrachtgevers zijn we ook buiten de regio actief.

Vergaand ingevoerd.

Essentieel in onze dienstverlening is onze kennis van de lokale markt. Niet alleen weten we alles van zakelijke gebouwen, we houden ons ook voortdurend op de hoogte van zaken als gemeentelijke grondpolitiek, grondposities, infrastructurele ontwikkelingen en toekomstperspectieven van een locatie. Die kennis vormt een fundamentele basis voor ons advies.

Bedrijfsgebouwen, kantoren en winkels.

Als makelaars in zakelijk vastgoed beperken we ons tot gebouwen met een bedrijfsmatige functionaliteit. Binnen dat kader richten we ons op bedrijfsgebouwen, kantoren, winkels en bouwgrond. Op al die specifieke terreinen hebben we een bewezen specialisme opgebouwd.

Bemiddeling bij vraag en aanbod.

Zoals elke makelaar zijn ook wij hoofdzakelijk actief met het samenbrengen van aanbieders en vragers van – en dat is dan specifiek voor onze afdeling bedrijfsmatig vastgoed – zakelijke panden. Ons netwerk van beslissers, dienstverleners, financiers en andere relevante partijen stelt ons in staat om de bemiddeling snel naar volle tevredenheid van alle partijen af te ronden.

Taxatie.

Het taxeren van zakelijke panden is een dienst die als vanzelfsprekend bij onze bemiddelingsdienstverlening past. Opdrachtgevers kunnen ook een beroep op ons doen voor individuele taxaties zonder bemiddelingstraject. We zijn aangesloten bij het Taxatie Management Instituut, waardoor we altijd aan de meest up-to-date kwaliteitseisen voldoen.

Beleggingsmakelaardij.

Onze inzet en werkwijze blijken in de praktijk zeer goed aan te sluiten bij de eisen van beleggers die ondersteuning zoeken op vastgoedgebied. Binnen de beleggingsmakelaardij zijn we voornamelijk actief in Zuid-Nederland.

Advisering bij nieuwbouw of renovatie.

Bedrijven met nieuwbouw- of renovatieplannen kunnen we terzijde staan met adviezen die gericht zijn op optimalisatie van de waarde of de verhuurbaarheid van hun pand. Lichte aanpassingen in het ontwerp kunnen de functionaliteit van een pand aanzienlijk verhogen. Onze kennis over de locatie en infrastructurele ontwikkelingen kan doorslaggevend zijn in een “go-or-no-go” beslissing.

Projectinitiatie.

Daar waar we een duidelijke behoefte in de markt hebben gesignaleerd, nemen we steeds vaker het initiatief tot een gerichte ontwikkeling. Op deze manier willen we het aanbod in ons werkgebied vergroten en een antwoord geven op specifieke vragen van bedrijven die op zoek zijn naar nieuwe huisvesting.



KANTOOR WAALWIJK

Grotestraat 344
5241 CD, Waalwijk
T (0416) 333 059
waalwijk@zande.nl

KANTOOR VLIJMEN

Wolput 35
5251 CG, Vlijmen
T (073) 5 111 999
vlijmen@zande.nl

KANTOOR KAATSHEUVEL

Anton Pieckplein 6
5171 CV, Kaatsheuvel
T (0416) 672 590
kaatsheuvel@zande.nl

