



Vraagprijs € 450.000 K.K.

# Hoofdstraat 120

**Kaatsheuvel**

[www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [sprang-capelle@dmva.nl](mailto:sprang-capelle@dmva.nl) • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Karakteristieke geschakelde woning met praktijkruimte (garage) op een super locatie tussen het centrum en de Efteling met alle voorzieningen en winkels in de buurt.

Woonoppervlakte	<b>100m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>353m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>310m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1920</b>
Aantal slaapkamers	<b>2</b>
Totaal aantal kamers	<b>3</b>
Energielabel	<b>C</b>
Isolatievormen	<b>volledig geïsoleerd</b>
Soort verwarming	<b>cvketel, houtkachel</b>

## Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



# Het hele verhaal

Karakteristieke en energiezuinige geschakelde woning met praktijkruimte (garage) op een super locatie tussen het centrum en de Efteling met alle voorzieningen en winkels in de buurt. De woning heeft een ruime inhoud van ca. 310 m<sup>3</sup> en een perceel van 353 m<sup>2</sup>. De omsloten achtertuin is gelegen op het zuiden met achterom-poort en garage voorzien van elektra en water met aan de achterzijde de oprit. In de straat is voldoende parkeergelegenheid.

Begane grond (met vloerverwarming):

Hal met meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars), lichte woonkamer met houtkachel, aan de achterzijde de gezellige woonkeuken met 2 opstellingen voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 6 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en magnetron, bijkeuken met was-aansluitingen, luxe badkamer voorzien van whirlpool, dubbele wastafelmeubel, toilet en een inloopdouche.

Verdieping:

Overloop, 2 ruime slaapkamers, waarvan 1 met dakterras en inbouwkasten.

Tuin:

Omsloten en onderhoudsvriendelijke achtertuin gelegen op het zuiden met achterom-poort en garage met aan de achterzijde de oprit. In de straat is voldoende parkeergelegenheid.

Garage:

De ruime garage staat los van de woning (zie gearceerde kadastrale kaart) en is voorzien van praktijkruimte en een gezellige overkapping.

Omgeving:

Gelegen in een straat met gelijksoortige bebouwing. In Kaatsheuvel zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. Het dorp is landelijk bekend vanwege het attractiepark "De Efteling", tevens ligt het dorp tegen de bekende Loonse- en Drunense Duinen aan. De steden Waalwijk en Tilburg bevinden zich op korte afstand en de A59 is in slechts enkele autominuten bereikbaar.

# Buitenzijde



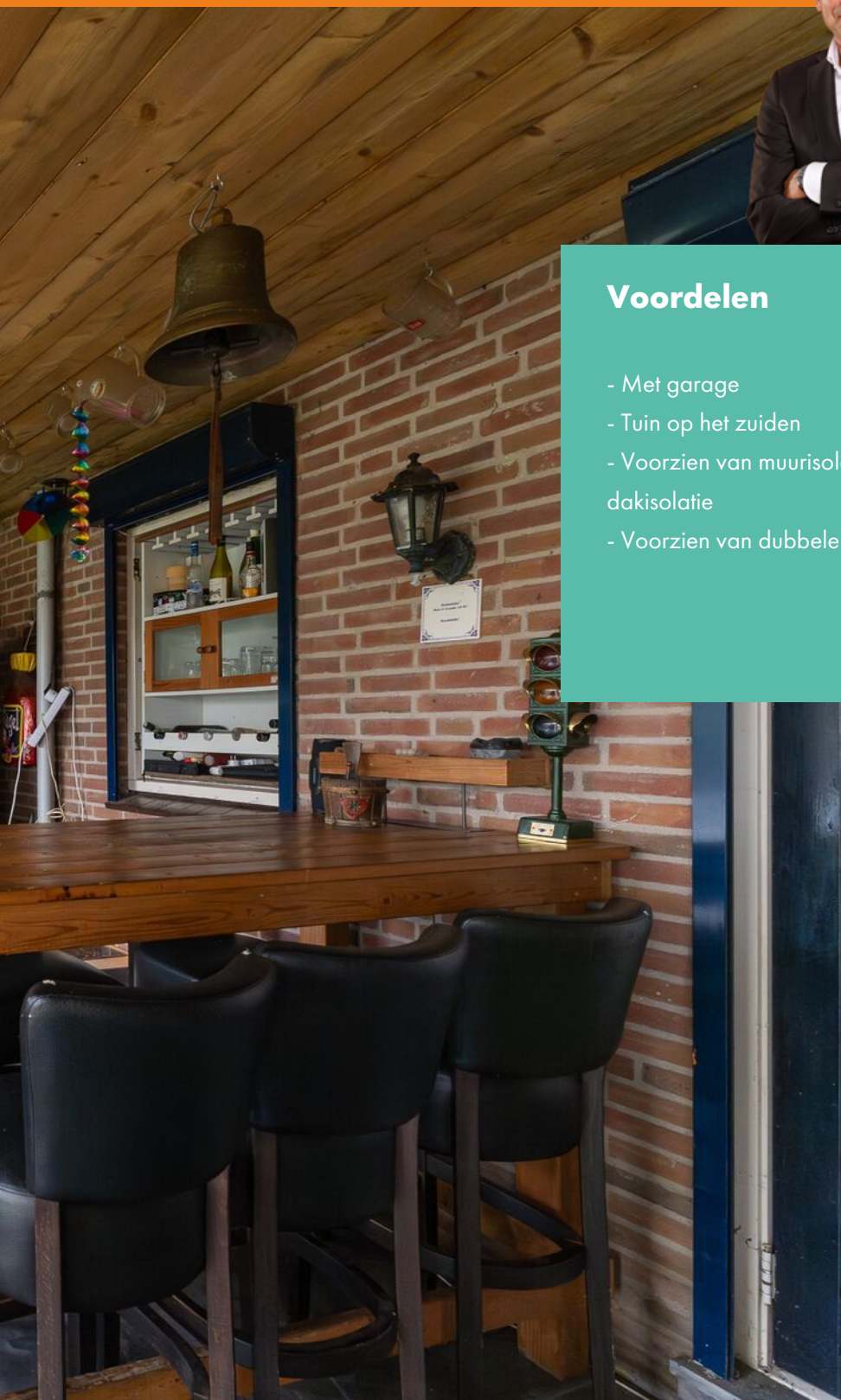


## Mooie plaatjes..



# Overkapping





## Voordelen

- Met garage
- Tuin op het zuiden
- Voorzien van muurisolatie en dakisolatie
- Voorzien van dubbele beglazing





## Begane grond

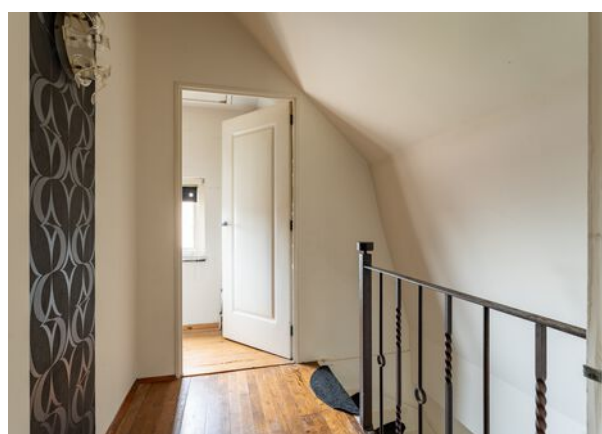
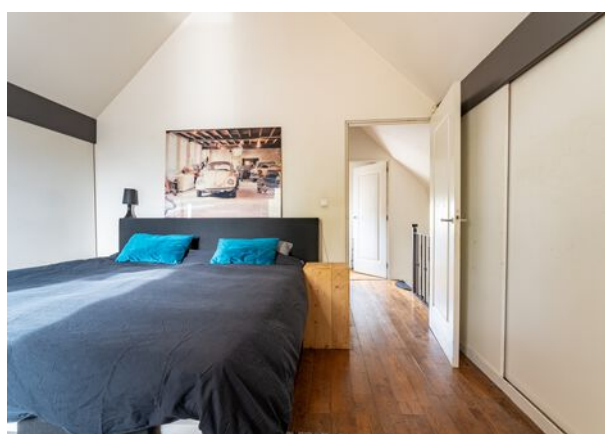




# Badkamer



# 1e verdieping





# Garage



# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een deels pannen en bitumen dakbedekking. De verdiepingsvloer is van hout. De woning is voorzien van muurisolatie, dakisolatie en dubbele beglazing. De Cv-ketel betreft een Intergas uit 2019. Gezien het bouwjaar (omstreeks 1920) zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- Het voorlopige energielabel betreft klasse G. De woning is compleet gerenoveerd en energiezuiniger gemaakt, als er een nieuw energielabel aangevraagd wordt dan zal deze vele malen beter zijn dan G. Oplevering geschiedt in overleg.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelingen of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®.

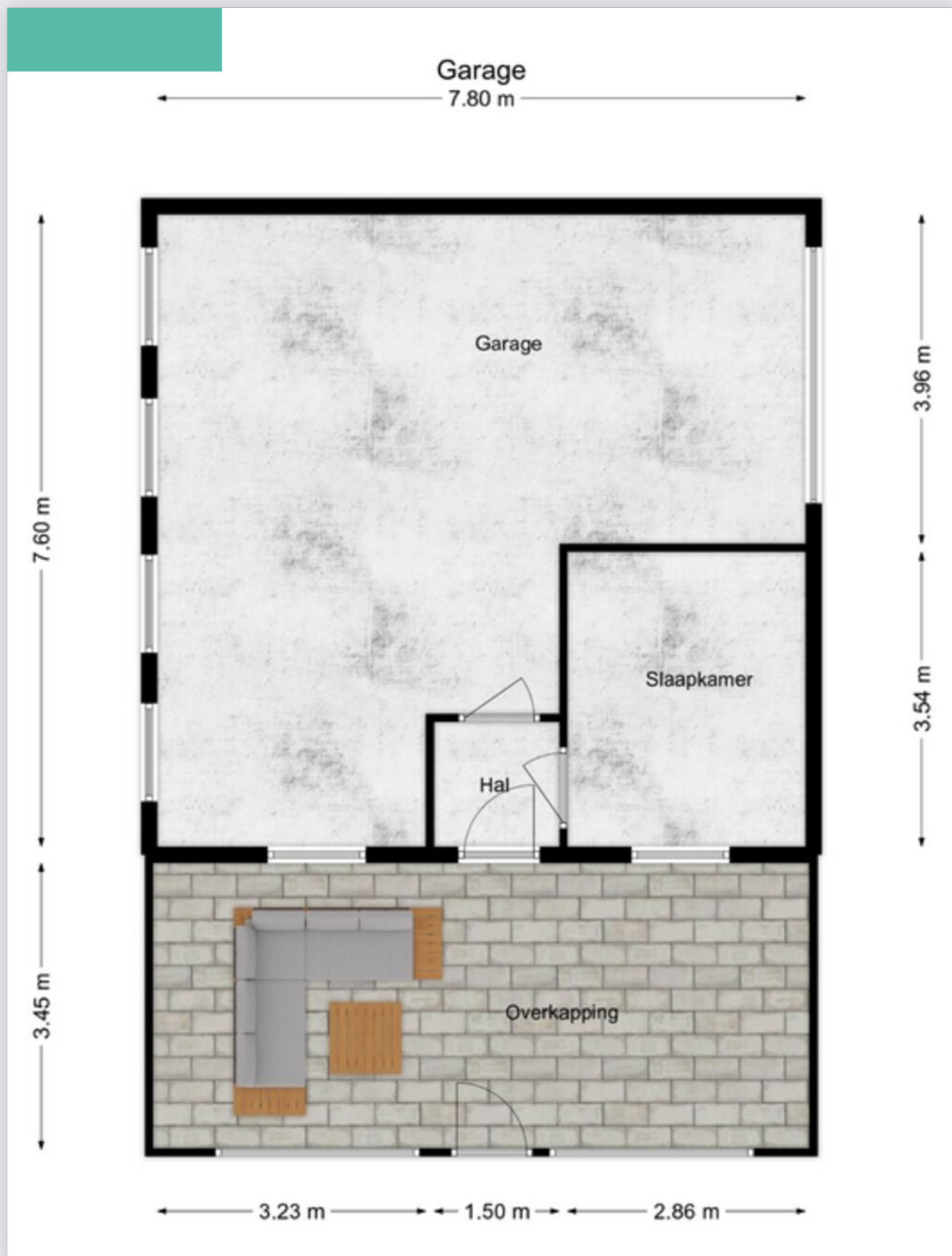
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond






# Kadastrale kaart

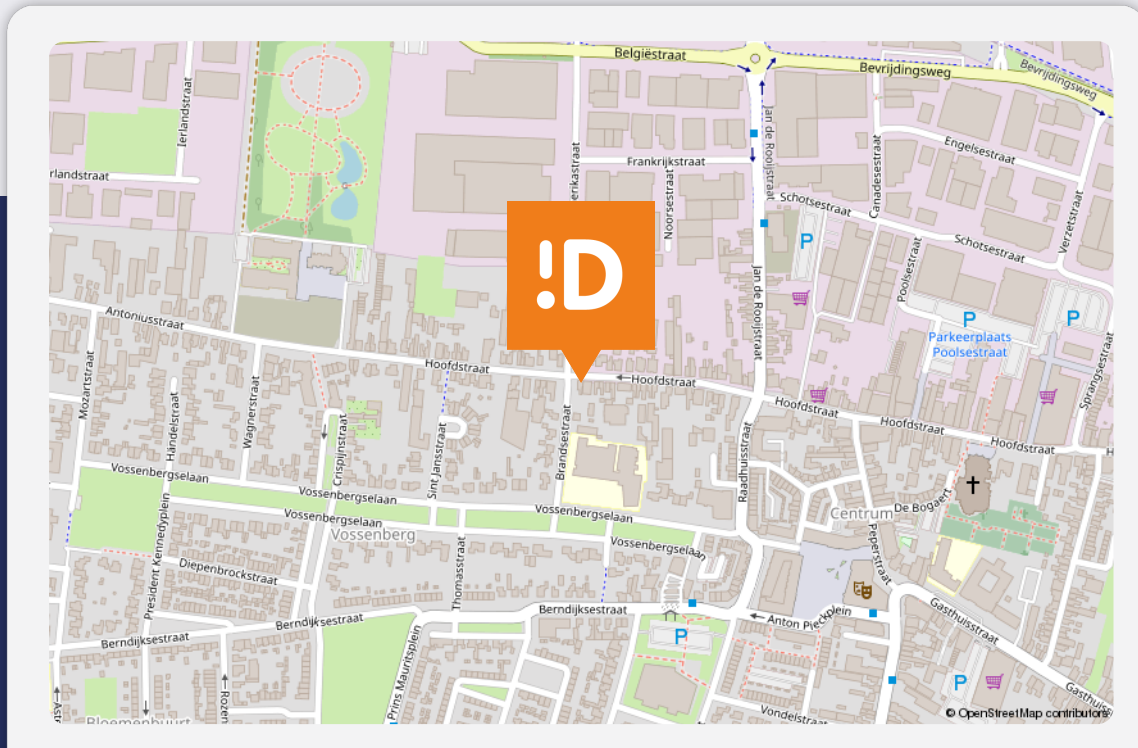
Kadastrale kaart

Uw referentie: A.J.K.



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loon op Zand</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 688</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Op de kaart



## Hoofdstraat 120

### Kaatsheuvel

#### Over de buurt

Gelegen in een straat met gelijksoortige bebouwing. In Kaatsheuvel zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. Het dorp is landelijk bekend vanwege het attractiepark "De Efteling", tevens ligt het dorp tegen de bekende Loonse- en Drunense Duinen aan. De steden Waalwijk en Tilburg bevinden zich op korte afstand en de A59 is in slechts enkele autominuten bereikbaar.

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
891761780

Datum registratie  
25-11-2023

Geldig tot  
22-11-2033

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	+/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			nee	ja
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b>	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b>
Laag <b>Gemiddeld</b> Hoog	Laag <b>Hoog</b>	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

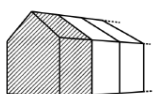
### Adres

Hoofdstraat 120  
5171DG Kaatsheuvel  
BAG-ID: 0809010000003046

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1920  
Compactheid 2,70  
Vloeroppervlakte 96 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



## Opnamedetails

### Naam

S.R. Branderhorst

### Examnummer

3125.2038.6202

### Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2020-54

### KvK-nummer

87870258

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

## Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting (palmen ter overname)	X		
--	---	--	--

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

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
--	--	--	--

Tuinhuis/buitenberging			
------------------------	--	--	--

Vijver			
--------	--	--	--

Broeikas			
----------	--	--	--

Vlaggenmast			
-------------	--	--	--

Zonnepanelen			
--------------	--	--	--

## Woning

Alarminstallatie	X		
------------------	---	--	--

Schotel/antenne			
-----------------	--	--	--

Brievenbus	X		
------------	---	--	--

(Voordeur)bel	X		
---------------	---	--	--

Rookmelders	X		
-------------	---	--	--

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
---	---	--	--

Screens			
---------	--	--	--

Rolluiken/zonwering buiten	X		
----------------------------	---	--	--

Zonwering binnen			
------------------	--	--	--

Vliegenhorren			
---------------	--	--	--

## Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails	X		
--------------	---	--	--

Gordijnen			X
-----------	--	--	---

Rolgordijnen			X
--------------	--	--	---

Vitrages			
----------	--	--	--

Jaloezieën/lamellen			X
---------------------	--	--	---

## Vloerdecoratie, te weten

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking/linoleum			
Parketvloer/laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan			
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander		X	
Kachels			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te</b>			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven			
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast			X
Wasmachine			
Wasdroger			
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting			

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

## (Losse) kasten, legplanken, te weten

Losse kast(en)

Boeken/legplanken

Werkbank in schuur/garage

Vast bureau

Spiegelwanden

## Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires

Wastafel(s)

X

Toiletaccessoires

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Sauna

## Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

## Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten

Radiatorafwerking

Voorzetramen

Isolatievoorzieningen

## Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem

# Dé Makelaars van Altena

## Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

### Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

### Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

### Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

# Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





## Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

### Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

#### Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a  
4285 BL Woudrichem  
0183 30 70 40  
woudrichem@dmva.nl

#### Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49  
4261 BW Wijk en Aalburg  
0416 69 69 66  
wijkenaalburg@dmva.nl

#### Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37  
5161 CG Sprang-Capelle  
0416 54 02 25  
sprang-capelle@dmva.nl

