



Vraagprijs € 425.000 K.K.

# Rechtvaart 14

**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

Locatie, locatie, locatie! Droom je van vrij en ruimtelijk wonen aan de rand van het dorp? En ben je niet bang voor een stevige verbouwing c.q. restauratie? Dan is dit écht een buitenkans!

Woonoppervlakte **110m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **1820m<sup>2</sup>**

Inhoud **390m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1983**

Aantal slaapkamers **3**

Totaal aantal kamers **4**

Energie label **F**

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Locatie, locatie, locatie! Droom je van vrij en ruimtelijk wonen aan de rand van het dorp? En ben je niet bang voor een stevige verbouwing c.q. restauratie? Dan is dit écht een buitenkans! Alsof de tijd heeft stilgestaan. Deze vrijstaande woning is gedateerd en dient dan ook volledig gerenoveerd te worden! Gesitueerd op een ruim en lang perceel aan de rand van het dorp omringd door schitterende en rustgevende natuur. De royale perceelgrootte bedraagt 1.820 m<sup>2</sup>. In het dorp Kaatsheuvel zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig, met een leuk winkelcentrum voorzien van een diversiteit aan winkels en supermarkten e.d. Gelegen nabij de steden Waalwijk, Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch.

Let op! Voor deze woning geldt een zelfbewoningsplicht en het handhaven van de opstal.

Begane grond: Ontvangsthal met trapopgang naar de verdieping, toilet, slaap/werkkamer gelegen aan de voorzijde van de woning, woonkeuken eveneens gelegen aan de voorzijde met eenvoudige keukenopstelling, bijkeuken met wasmachine aansluiting en loopdeur naar de oprit. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een sfeervolle schouw en loopdeur naar de achterliggende berging c.q. tuinkamer met doorloop naar de werkplaats en loopdeur naar terras en achtertuin.

Verdieping: Trapopgang naar de overloop, 2 grote slaapkamers en badkamer met dakkapel is v.v. douche en wastafel.

Garage / werkplaats: De werkplaats met aangrenzende garage is zowel vanuit de woning bereikbaar als ook van buiten. Alsof de tijd heeft stilgestaan berging tuinkamer In de tuin bevindt zich het ideale bijgebouw met een vliering, elektra en water. Ook is hier een toilet en voorbereiding voor de douche aanwezig (aangesloten op een septic tank, de woning op het regulier riool). Geschikt voor diversen doeleinden zoals hobby's, werken aan huis of opslag.

Tuin: De groene achtertuin is gevarieerd ingedeeld met diversen opstallen, waaronder een tuinhuis, vervallen kas en overkapte opslag. Verder weelderige beplanting en bestrating. Rechts van de woning bevindt zich de ruime oprit met ruime parkeerplaats voor meerdere auto's.

Omgeving: Gelegen aan een doorgaande weg vanuit Kaatsheuvel naar het buitengebied met in de straat gelijksoortige bebouwing. In het dorp en de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. Qua ontspanning zijn er in de directe omgeving. Kaatsheuvel ligt tegen de bekende 'Loonse- en Drunense Duinen' aan met volop loop en fietsmogelijkheden en gezellige restaurants aan de rand van de duinen. Bovendien is het dorp bekend om het wereldberoemde attractiepark 'De Efteling'. De A59 is met enkele autominuten bereikbaar waardoor men een snelle verbinding heeft naar steden als Waalwijk, Breda en 's-Hertogenbosch.



# Buitenzijde







## Prachtige plaatjes..





# Uitzicht





## Voordelen

- Prachtige locatie
- Volledig naar eigen smaak te renoveren
- Dagelijkse voorzieningen in de buurt







## Even binnenkijken..





# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De verdiepingvloer is van hout. De woning is voorzien van enkel glas. Het energielabel betreft Klasse F.
- Gezien het bouwjaar omstreeks 1983 en status van de woning zal in de koopovereenkomst een zware ouderdomsclausule worden opgenomen. Koper is verplicht de woning te laten staan en het zelf te bewonen. Oplevering kan per direct.
- 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®.

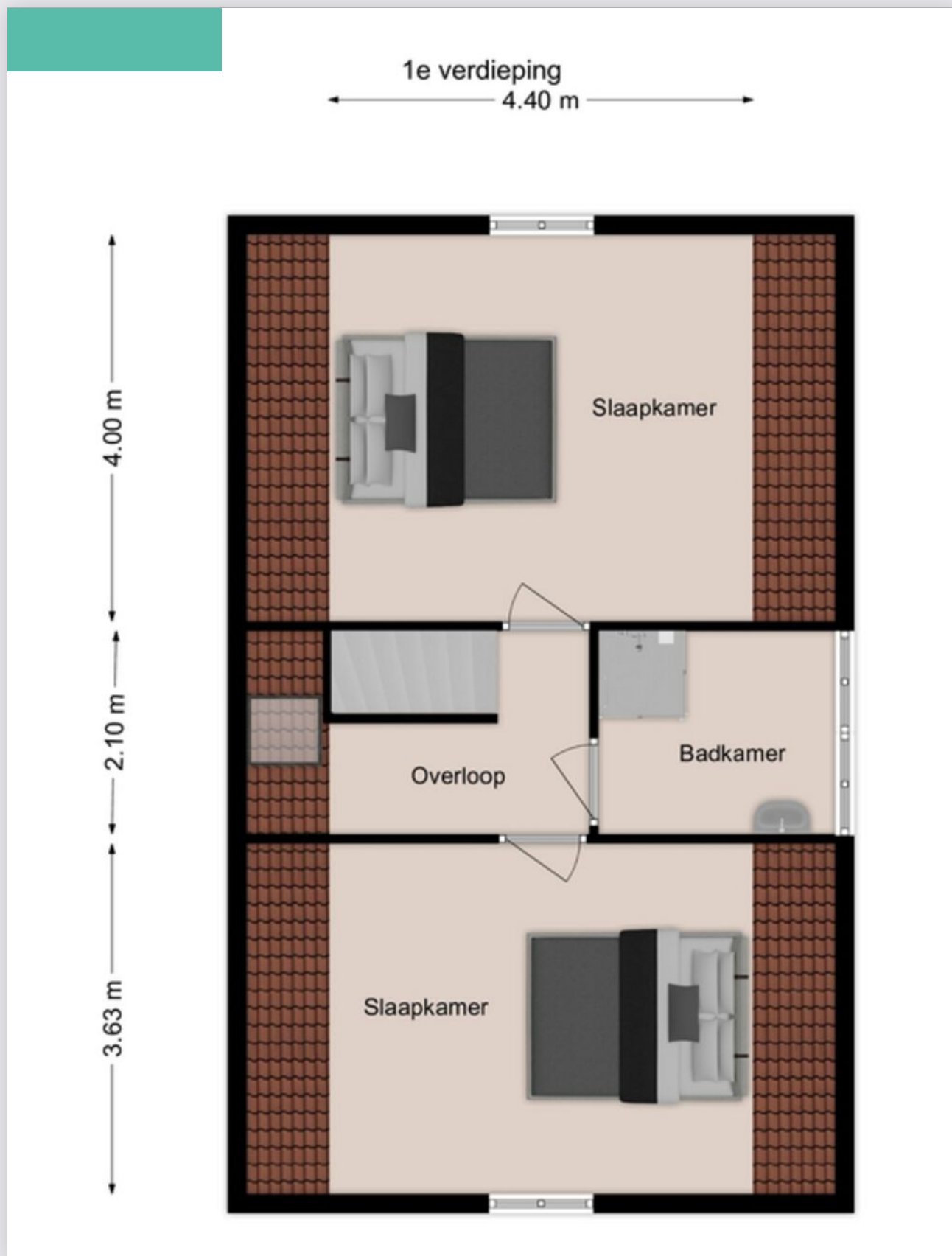


# Plattegrond





# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DEK



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Loon op Zand Sectie P Perceel 373</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>	
---	--	---

# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
431331832

Datum registratie  
04-12-2023

Geldig tot  
04-12-2033

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# F



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	Gas- of oliekachels per ruimte			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Overig warm water toestel			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	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

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

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Rechtvaart 14  
5171TA Kaatsheuvel  
BAG-ID: 0809010000009399

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1983  
Compactheid 2,33  
Vloeroppervlakte 103 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

Martijn Willemsen

### Examenummer

6760.2189.5912

### Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2020-54

### KvK-nummer

87870258

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname





# Plaats een bod



Bieden op Rechtvaart 14, Kaatsheuvel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Rechtvaart 14, Kaatsheuvel.

## Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

## Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



# 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

