



Vraagprijs € 850.000 K.K.

# Marktstraat 61

**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

Vrijstaande woning met bijgebouw (bedrijvigheid) op de perfecte ligging.

Woonoppervlakte	<b>225m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>1985m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>620m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1966</b>
Aantal slaapkamers	<b>6</b>
Totaal aantal kamers	<b>7</b>
Energielabel	<b>D</b>
Isolatievormen	<b>dakisolatie, dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>cvketel</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Vrijstaande woning met bijgebouw (bedrijvigheid) op de perfecte ligging.

Begane grond:

Lichte en ruime hal, toiletruimte, meterkast (9 groepen en 2 aardlekschakelaars), gezellige woonkamer met sfeervolle open haard, speelse erker en aan de achterzijde de schuifpui, ruime dichte keuken met L-opstelling met veel opslag/ werkruimte en verschillende inbouwapparatuur zoals: vaatwasser, inductiekookplaat, ingebouwde afzuigkap, oven, koelkast en bijkeuken met loopdeur naar de achtertuin, vaste kast voorzien van was-aansluitingen, CV-opstelling (type Nefit).

1e verdieping:

Overloop, 4 ruime slaapkamers, moderne badkamer voorzien van onder andere ligbad, dubbele wastafel met meubel, ruime inloopdouche en toilet.

2e verdieping:

Overloop met ruime inlooptast met toegang naar de 2 slaapkamers.

Bedrijfsruimte:

Bereikbaar vanaf de oprit en deels voorzien van isolatie, verder is het gebouw gesplitst in twee grote ruimtes met alle voorzieningen.

Tuin:

De tuin is sfeervol ingericht met een houten overkapping. In de zonnige achtertuin zijn verschillende zitjes gecreëerd, zodat je heerlijk kan genieten van de rust en ruimte. De oprit aan de rechterzijde van het huis geeft doorgang naar de tuin, garage en de bedrijfsruimte.



# Buitenzijde







## Prachtige plaatjes..





# Met bedrijvigheid







## Voordelen

- Gemoderniseerd
- Ruime vrijstaande garage
- Groot multifunctioneel bijgebouw
- Veel mogelijkheden
- Eigen oprit
- Toplocatie







## Begane grond





# Keuken







## 1e verdieping



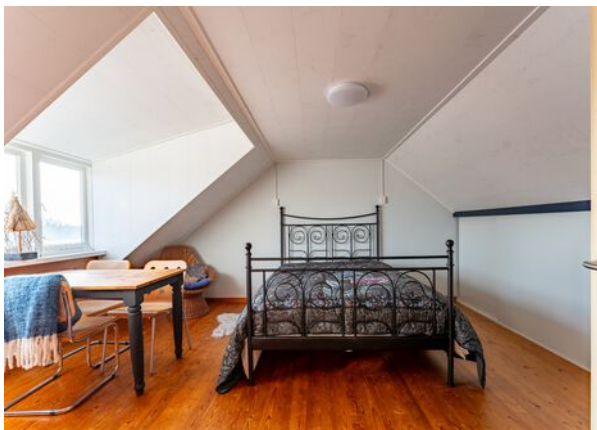


# Badkamer





# 2e verdieping







## Bedrijvigheid





# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De verdiepingsvloeren zijn van hout. De woning is geïsoleerd en volledig voorzien van isolerende beglazing.
- De constructie van de bedrijfsruimte c.q. dubbele garage bestaat uit eveneens een betonvloer met daarop wandpanelen.
- Het energielabel betreft klasse D. Oplevering geschiedt in overleg. Origineel bouwjaar van de woning omstreeks 1970.
- 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 mondelinge 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

Begane grond

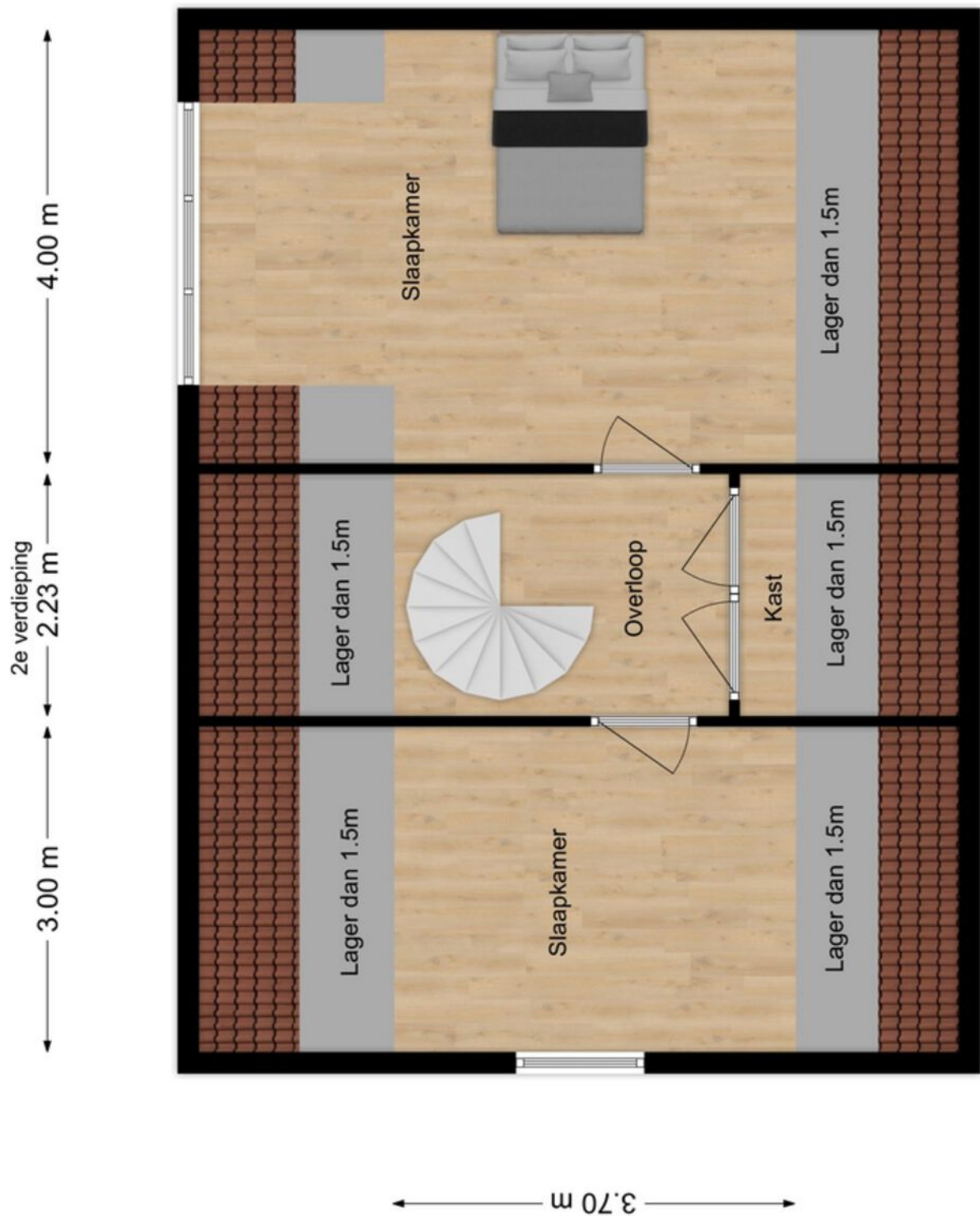




# Plattegrond

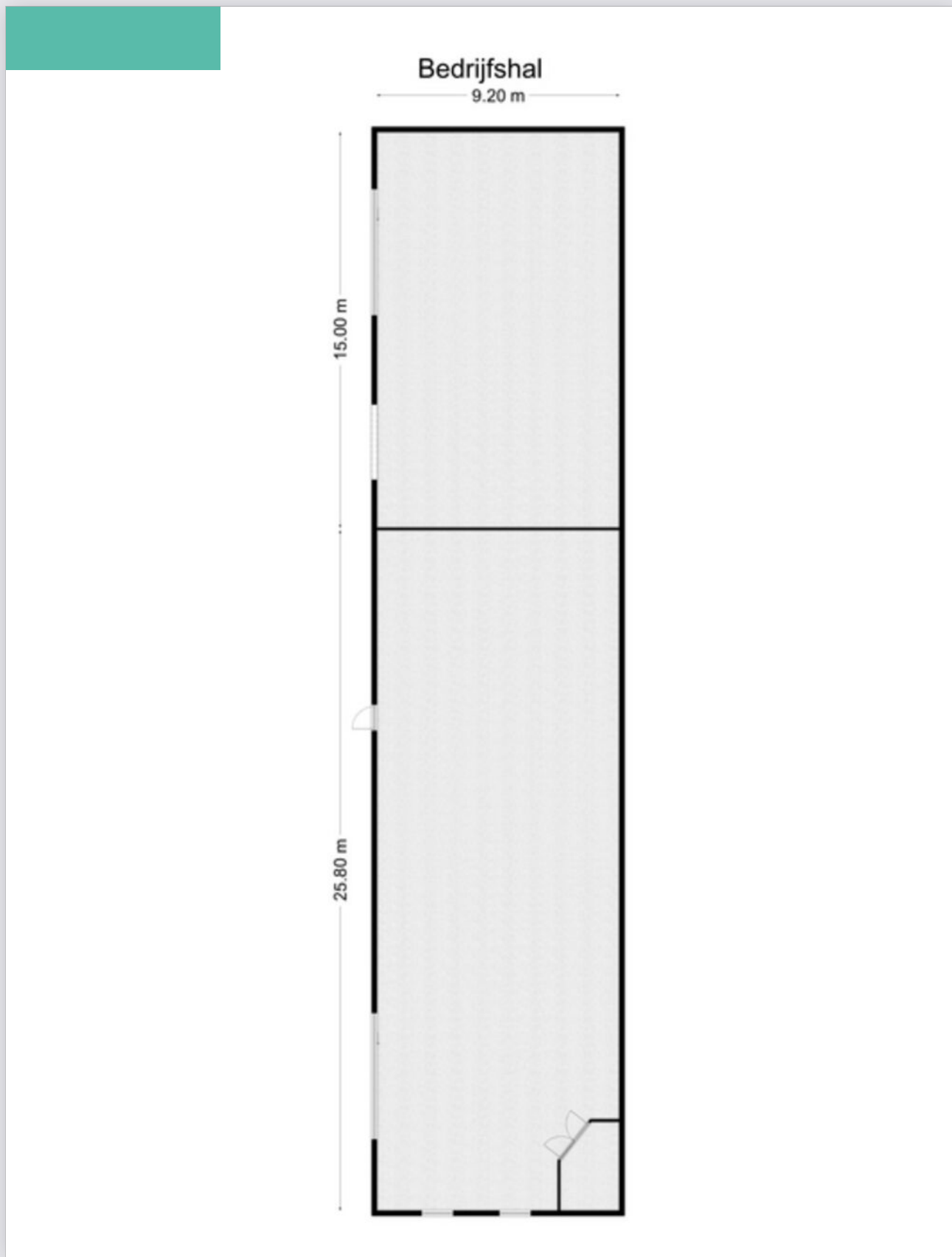


# Plattegrond





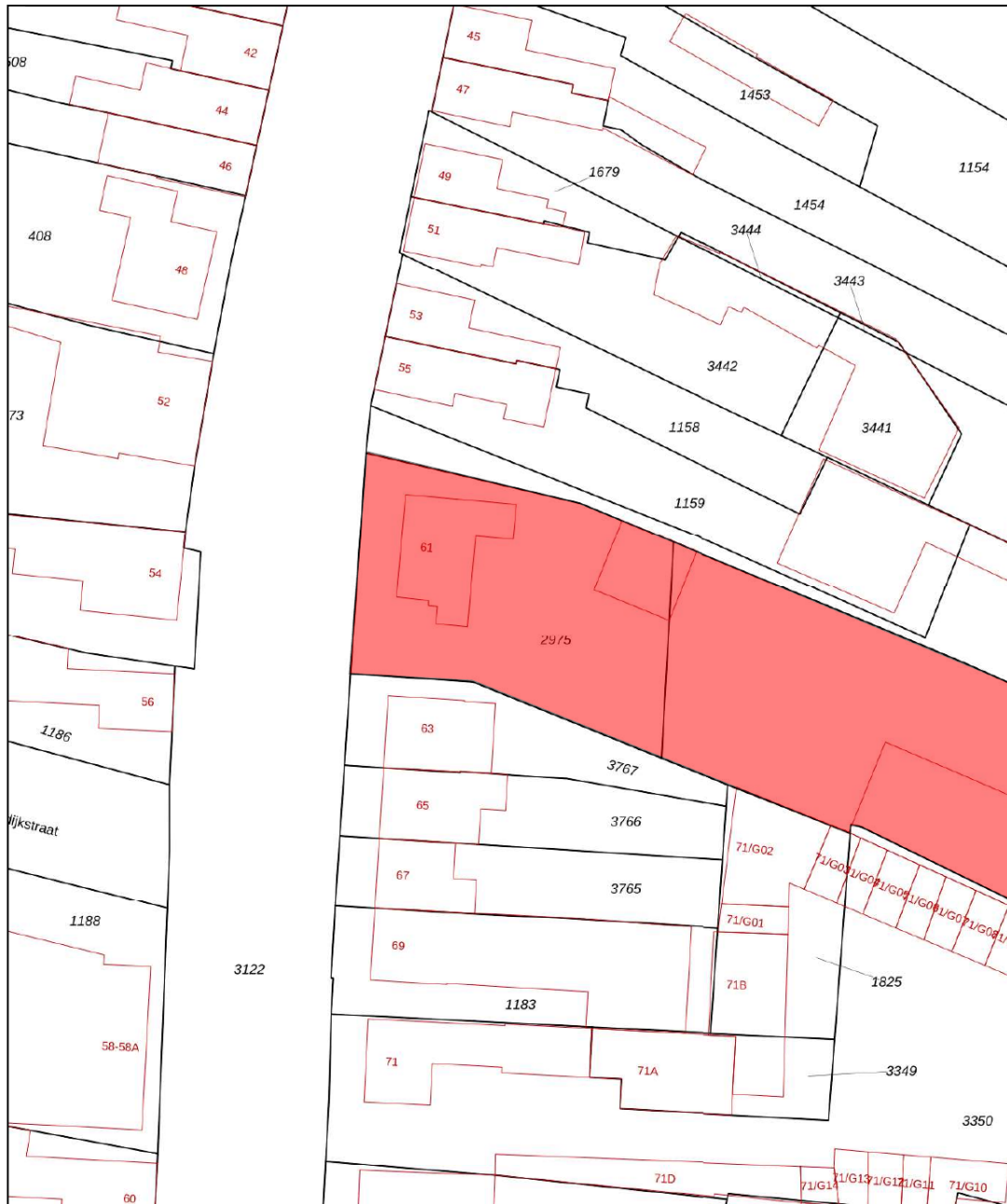
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: A.J.K.



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Loon op Zand	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2975	
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>			




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: A.J.K.



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 8 december 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 2974</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>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
648999063

Datum registratie  
08-01-2024

Geldig tot  
02-01-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# D



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	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Marktstraat 61  
5171GM Kaatsheuvel  
BAG-ID: 0809010000004942

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1970  
Compactheid 2,14  
Vloeroppervlakte 186 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

Martijn Willemsen

### Examnummer

6760.2189.5912

### Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2020-54

### KvK-nummer

87870258

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname







# 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



de nieuwste huizen

