



Vraagprijs € 345.000 K.K.

# Jan De Rooijstraat 17

**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

Sfeervolle geschakelde 2/1 kapper gelegen in het centrum van Kaatsheuvel.

Woonoppervlakte	<b>114m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>159m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>450m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1939</b>
Aantal slaapkamers	<b>2</b>
Totaal aantal kamers	<b>3</b>
Energie label	<b>C</b>
Isolatievormen	<b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>cvketel</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

COMPLEET HERBOUWD IN 2006!

Sfeervolle geschakelde 2/1 kapper gelegen in het centrum van Kaatsheuvel. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met daarnaast een fijne ruime berging. De achtertuin is gelegen op het oosten en bereikbaar met eigen achterom. Kortom: een fijne gezinswoning met alle voorzieningen in de buurt!

Begane grond:

Hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping, gezellige L-vormige woonkamer met provisiekast, half open keuken met een U-opstelling voorzien van inbouwapparatuur en openslaande tuindeuren naar het terras, bijkeuken met extra loopdeur naar de tuin, wasruimte voorzien van was-aansluitingen en tevens de toilet.

Verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de bergzolder middels een vlizotrap, 2 ruime slaapkamers en badkamer met hoekbad, douche, wastafel en toilet.

Zolderetage:

Grote bergzolder bereikbaar met vlizotrap met hier de CV-opstelling (type Remeha, bouwjaar 2021).

Terras en achtertuin:

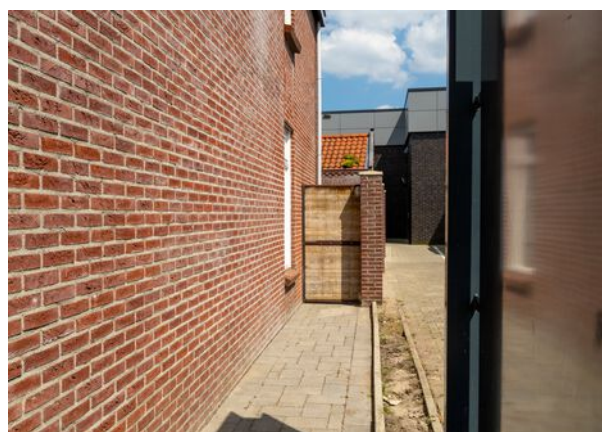
De tuin is onderhoudsvriendelijk ingedeeld met sierbestrating, bereikbaar middels een achterom. Achterop het perceel de grote berging met extra bergzolder.

Omgeving:

In de directe omgeving van de woning bevindt zich voldoende parkeermogelijkheid op openbaar terrein. Het natuurgebied "De Loonse en Drunense Duinen" grenzen direct aan het dorp en het bekende pretpark "De Efteling" ligt aan de rand van het dorp. De A59 en de autoweg N261 zijn met enkele autominuten bereikbaar waardoor men een snelle verbinding heeft naar steden als Waalwijk, Tilburg en 's-Hertogenbosch.



# Buitenzijde









# Woonkamer



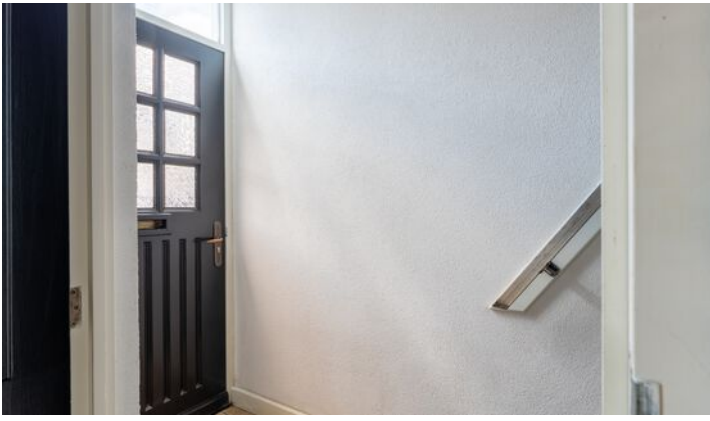


## Voordelen

- Compleet herbouwd in 2006
- Uitgebouwd
- V.v. dak- muur en vloerisolatie
- Dubbele beglazing aanwezig
- Dagelijkse voorzieningen in de buurt



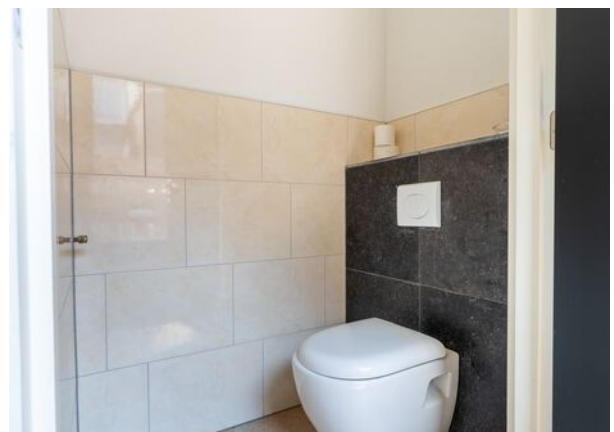
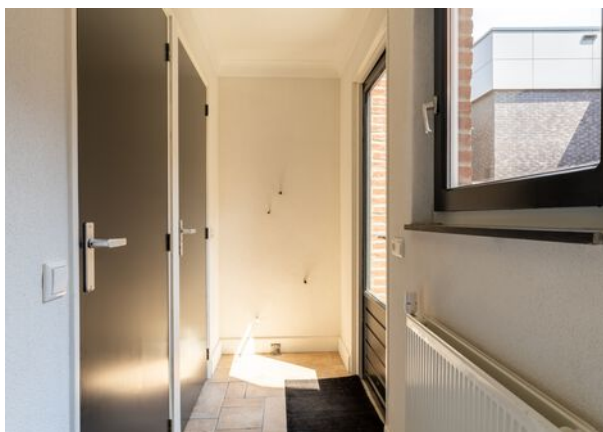




## Begane grond









## 1e verdieping





# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen en deels bitumen dakbedekking. De woning is voorzien van dak, muur en vloerisolatie en dubbele beglazing. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
- Het originele bouwjaar van de woning is omstreeks 1939 maar de woning is herbouwd in 2006. Het energielabel betreft klasse C. 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 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





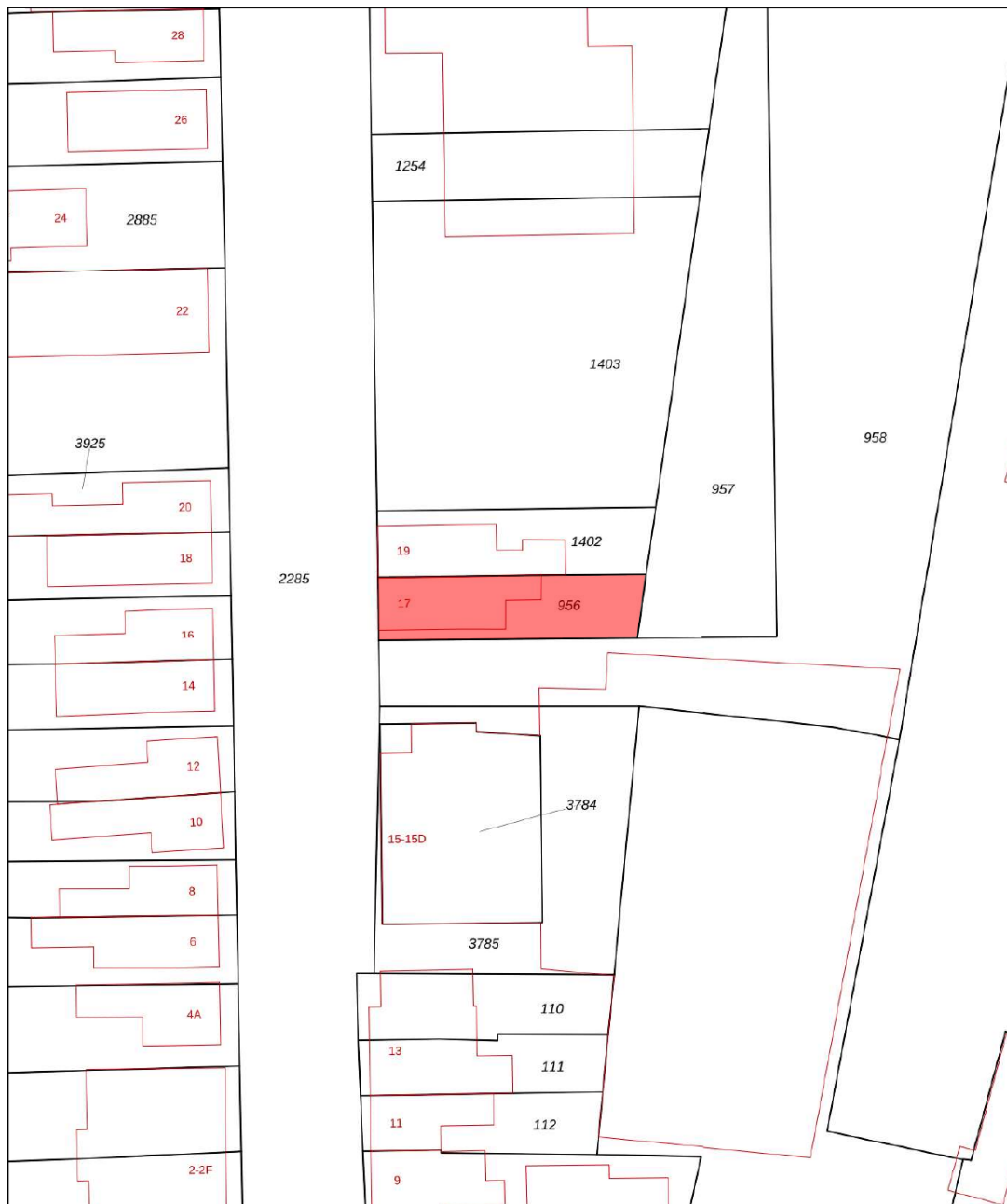
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GJT



<p><b>12345</b> 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 3 juni 2024 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                         956</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>	
---	---	---



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
736368220

Datum registratie  
13-06-2024

Geldig tot  
11-06-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# C



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	+/-	+	++	
5 Ramen	+/-	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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

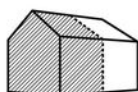
## Over deze woning

**Adres**  
Jan de Rooijstraat 17  
5171DR Kaatsheuvel  
BAG-ID: 080901000003622

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1939  
**Compactheid** 2,07  
**Vloeroppervlakte** 136m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

**Naam** Sjors Fitters **Examennummer** 2403.5876.8275

**Certificaathouder**  
EP Certificatie B.V.

**Inschrijfnummer** EPG2020-54 **KvK-nummer** 87870258

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering

**Soort opname**  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Lijst van zaken

**Beschrijving** **Blijft achter** **Gaat mee** **Ter overname**

## Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting

X

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuinhuis/buitenberging

X

Vijver

Broeikas

Vlaggenmast

Zonnepanelen

## Woning

Alarminstallatie

Schotel/antenne

Brievenbus

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie

Screens

Rolluiken/zonwering buiten

Zonwering binnen

Vliegenhorren

## Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails

X

Gordijnen

Rolgordijnen

Vitrages

Jaloezieën/lamellen

X

## Vloerdecoratie, te weten

Vloerbedekking/linoleum



# Lijst van zaken

**Beschrijving** **Blijft achter** **Gaat mee** **Ter overname**

Parketvloer/laminaat

## **Warmwatervoorziening / CV**

CV met toebehoren

X

Close-in boiler

Geiser

Thermostaat

X

Mechanische ventilatie/luchtbehandeling

Airconditioning

Kokend waterkraan

## **Open haard, houtkachel**

(Voorzet) open haard

Allesbrander

Kachels

## **Keuken (inbouw)apparatuur, te weten**

Keukenmeubel

X

(Combi)magnetron

Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/  
fornuis

X

Oven

X

Vaatwasser

X

Afzuigkap/schouw

X

Koelkast/vriestkast

X

Wasmachine

Wasdroger

## **Verlichting, te weten**

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

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Sauna

### Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

### Voorzetramen / radiatorfolie etc., te

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



de nieuwste huizen  