



Vraagprijs € 375.000 K.K.

# Molenbeek 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

Geschakelde hoekwoning met garage gelegen in de populaire en kindvriendelijk woonwijk 'De Draaiboom'.

Woonoppervlakte	<b>101m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>195m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>406m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1986</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Energielabel	<b>C</b>
Isolatievormen	<b>volledig geïsoleerd, gedeeltelijk 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

Geschakelde hoekwoning met garage gelegen in de populaire en kindvriendelijk woonwijk 'De Draaiboom'. De woning heeft een inhoud van ca. 400 m<sup>3</sup> en een perceelgrootte van 195 m<sup>2</sup>. Daarnaast beschikt de fijne gezinswoning over een onderhoudsvriendelijke achtertuin met een leuke serre.

Kortom: Een goed onderhouden gezinswoning op een uitstekende locatie!

## Begane grond:

Hal met meterkast, toilet en de trapopgang naar de verdieping, lichte woonkamer voorzien van een serre met openslaande tuindeuren naar de achtertuin, open keuken met hoekopstelling voorzien van de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat met afzuigkap, magnetron, vaatwasser en koelkast. Veel lichtinval in de woonkamer door de serre en vrij uitzicht aan de voorzijde door de open ligging!

## 1e verdieping:

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping, 3 slaapkamers, complete badkamer met ligbad, wastafelmeubel en een 2e toilet. Aan de voorzijde en aan de achterzijde is een dakkapel geplaatst wat zorgt voor extra ruimte.

## 2e verdieping:

Overloop met CV-opstelling (type Vaillant, bouwjaar 2022). Vanuit deze ruimte komt u in de ruime slaapkamer met dakraam.

## Garage en berging:

Nette en ruime garage en berging (afmetingen 6.76 x 2.80). De garage is voorzien van elektra, extra loopdeur aan de achterzijde en een garagedeur met rolluik.

## Tuin:

De voortuin is ingericht als siertuin. De achtertuin ligt op het noorden en is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating en plantenborders. De achtertuin is bereikbaar via de achterom.

## Omgeving:

De woning is gelegen in een leuke omgeving met diverse speelvoorzieningen. Er is voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat. De wijk 'De Draaiboom' is een gewilde en kindvriendelijke woonwijk in Kaatsheuvel. In de directe omgeving bevinden zich een basisschool, een kinderdagverblijf en een huisarts. De wegen zoals N261 en de A59 zijn snel bereikbaar. De beroemde Efteling ligt op loopafstand en je fietst in een kwartier naar de Loonse en Drunense Duinen. Door de ligging in het hart van Brabant vormt Kaatsheuvel de perfecte uitvalsbasis naar de steden Waalwijk, Tilburg, Den Bosch en Breda.



# Buitenzijde









# Met garage







## Voordelen

- Garage aanwezig
- Geïsoleerd en deels voorzien van dubbele beglazing
- Kindvriendelijke wijk
- Alle dagelijkse voorzieningen in de buurt







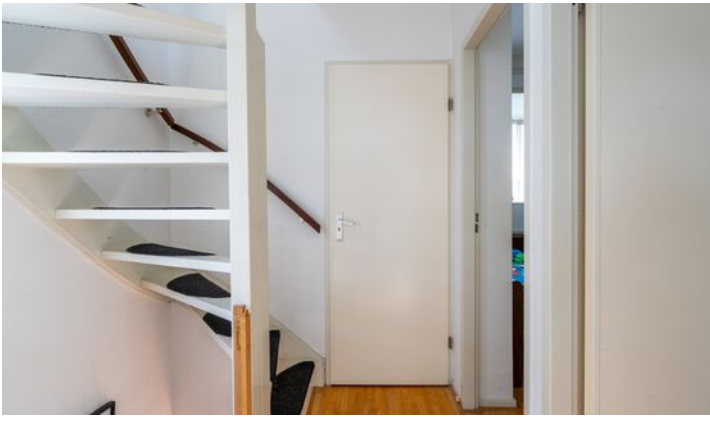
## Begane grond











## 1e verdieping





# Zolder





# Bijzonderheden

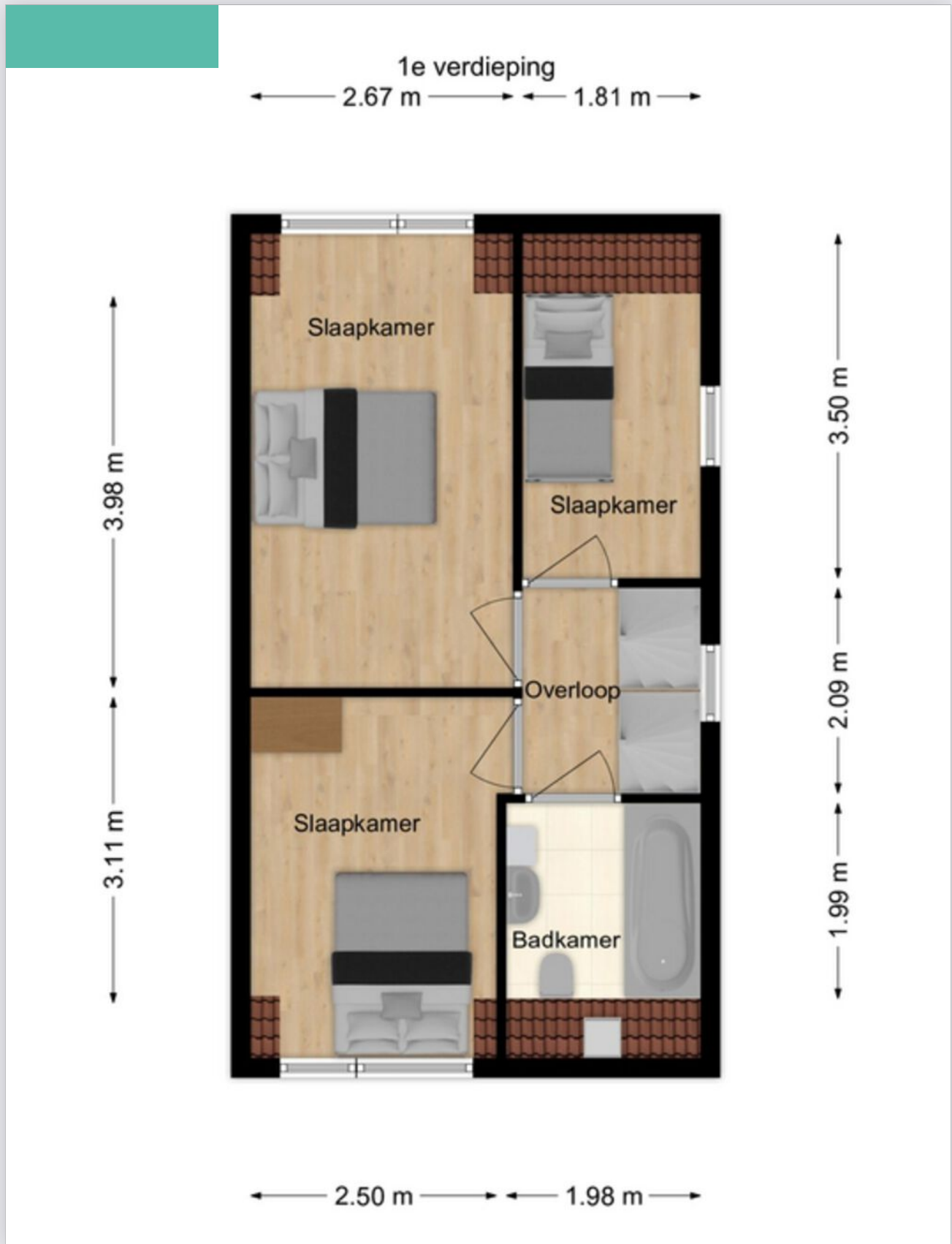
- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. Beide verdiepingvloeren zijn van beton. Het metselwerk van de garage is halfsteens opgetrokken met een bitumen dakbedekking. De woning is geïsoleerd en deels voorzien dubbele beglazing met deels rolluiken. Het energielabel betreft klasse C. Het bouwjaar van de woning is omstreeks 1986. 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

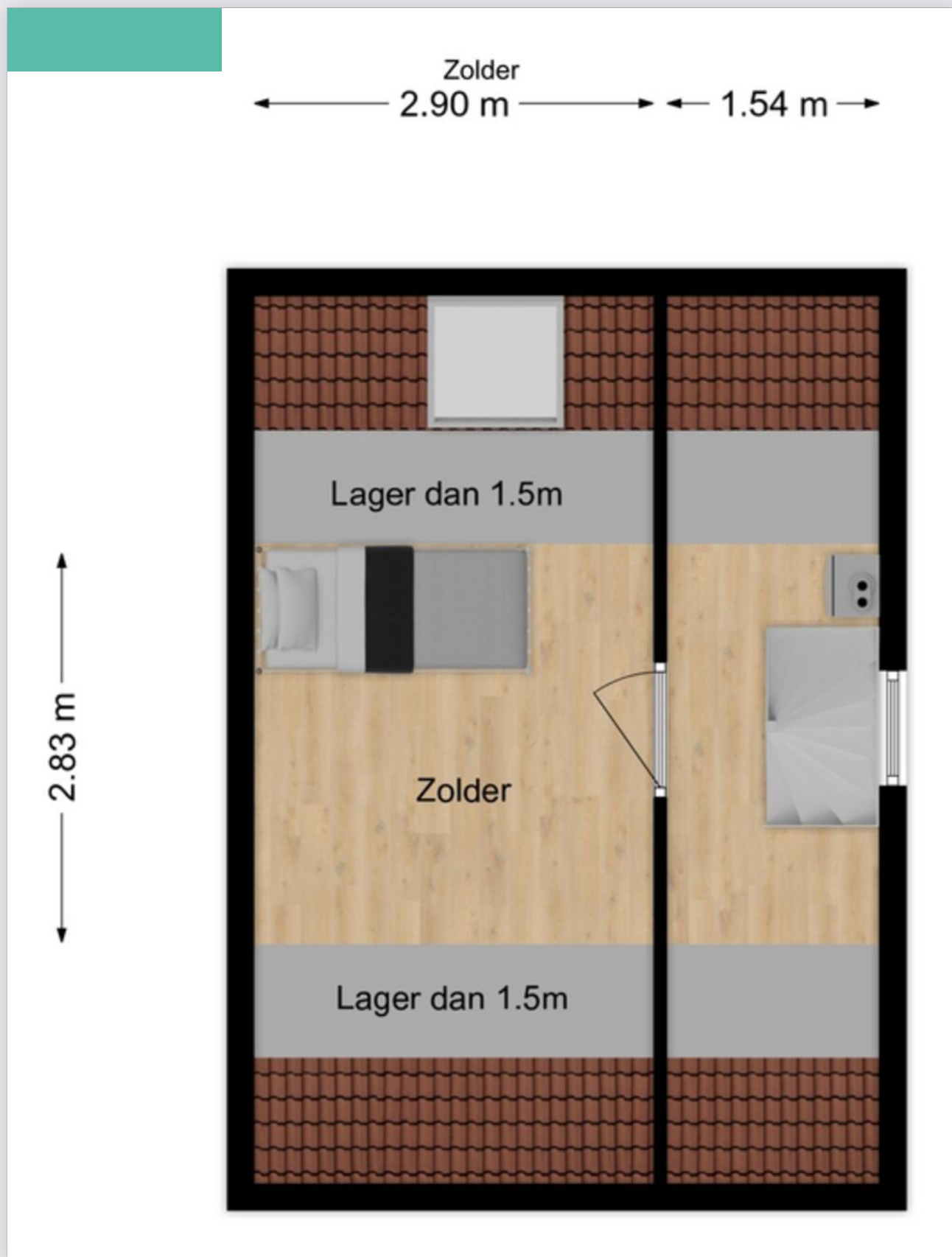




# Plattegrond



# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: D.M.V.A.



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Loon op Zand	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4178	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
523569956

Datum registratie  
14-08-2024

Geldig tot  
12-08-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

C



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
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  
Molenbeek 14  
5172CG Kaatsheuvel  
BAG-ID: 080901000005370

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1985  
Compactheid 2,07  
Vloeroppervlakte 98m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



## Opnamedetails

Naam J.R.T. Keukens Examennummer 241918

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)





# 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

