



Vraagprijs € 350.000 K.K.

Monseigneur Völkerstraat 46

Kaatsheuvel

www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Sfeervol, energiezuinig en karakter!

| | |
|----------------------|---|
| Woonoppervlakte | 100m² |
| Perceeloppervlakte | 133m² |
| Inhoud | 380m³ |
| Bouwjaar | 1924 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Totaal aantal kamers | 4 |
| Energie label | D |
| Isolatievormen | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas |
| Soort verwarming | cvketel, vloerverwarming gedeeltelijk |

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Prachtige jaren 30 woning tot in de puntjes verzorgd met gave mancave gelegen in het centrum van Kaatsheuvel. De woning is recent grotendeels gemoderniseerd en energiezuinig met 11 zonnepanelen en 2 airco's met koel en verwarmingsfunctie. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met daarnaast een gezellige mancave waar men heerlijk kan vertoeven. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en bereikbaar met eigen achterom.

Kortom: een fijne gezinswoning met een enorm woongenot en alle voorzieningen in de buurt!

Begane grond:

Hal met meterkast, gezellige woonkamer voorzien van airco en handige trapkast, middels een loopdeur is de trapopgang naar de verdieping bereikbaar, half open keuken met een dubbele opstelling voorzien van de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, inbouwafzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer, achter portaal met toilet en ideale was-kast met was-aansluitingen en extra kastruimte, tevens toegang naar de bergzolder middels een vlizotrap met daar de CV-opstelling (type Remeha, bouwjaar 2023).

Verdieping:

Overloop eveneens voorzien van airco en een vaste kast, 3 slaapkamers (aan de voorzijde de prachtige Master Bedroom met grote open zolder bereikbaar middels een losse trap) en nette badkamer ingedeeld met een inloopdouche, wandcloset (toilet), designradiator en wastafelmeubel.

Terras en achtertuin:

De tuin is onderhoudsvriendelijk ingedeeld met sierbestrating en wat vaste beplanting, bereikbaar middels een achterom. Er zijn electra punten en een waterkraan aanwezig. De mancave is voorzien van een gezellige houtkachel, aansluitend de ruime berging (3,4 x 3,2).

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, Breda en 's-Hertogenbosch.

Buiten





Woonkamer





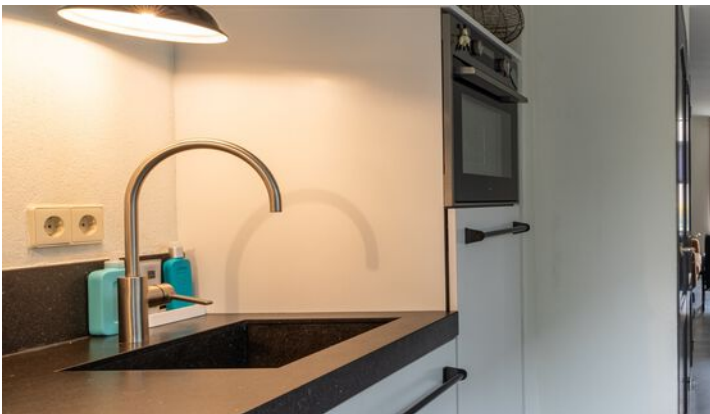
Voordelen

- Voorzien van 11 zonnepanelen en 2 airco's
- Vloerisolatie, muurisolatie, dakisolatie en dubbele beglazing
- Tuin op het zuidwesten
- Alle voorzieningen in de buurt





Begane grond





1e verdieping



Mancave



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 vloerisolatie, muurisolatie, dakisolatie en dubbele beglazing. Energiezuinig met 11 zonnepanelen en 2 airco's die kunnen verwarmen en koelen. Het energielabel betreft klasse D (bij gebrek aan bewijsmateriaal van isolatie valt het energielabel lager uit, normaal zou deze minimaal op klasse C komen).
- Bouwjaar van de woning is omstreeks 1924. Beide verdiepingvloeren zijn van hout. Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. 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®.

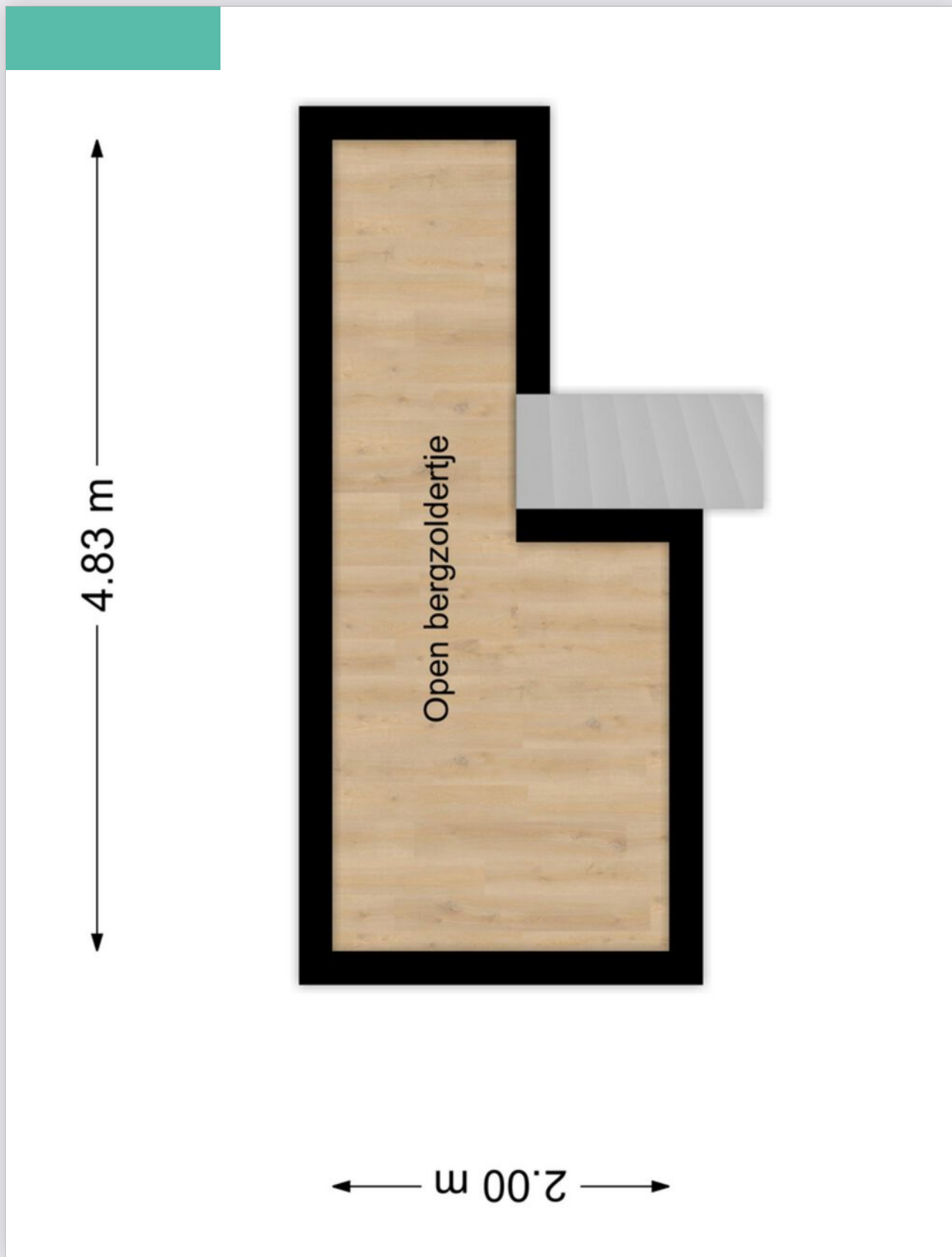
Plattegrond



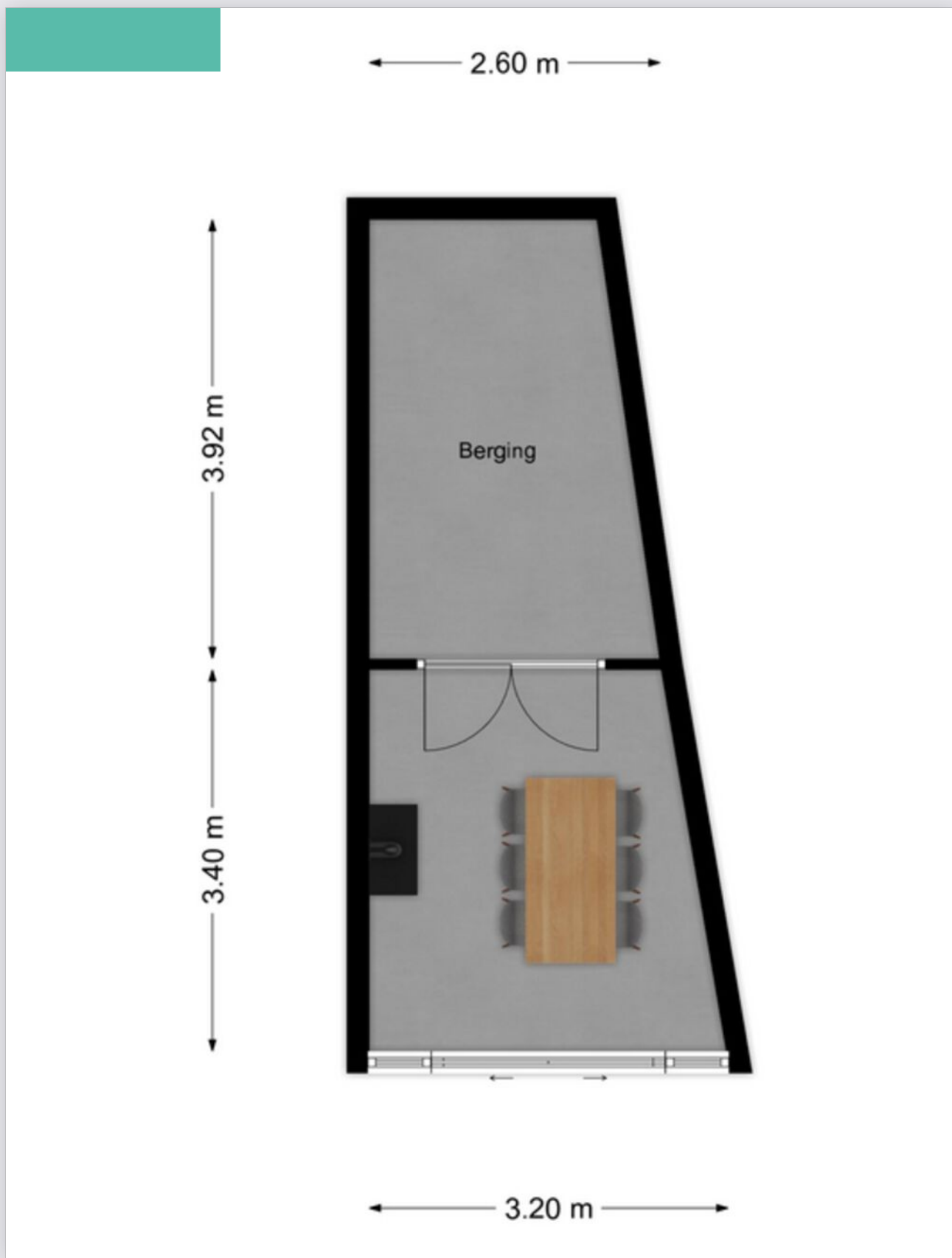
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GJT



0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|-------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Loon op Zand | |
| — | Huisnummer | Sectie M | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 1848 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
566943207

Datum registratie
21-11-2024

Geldig tot
15-11-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label **D**



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 | Koeling aanwezig | |
| 12 Zonnepanelen | 3138 Wp | |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmte­behoefte
in de winter­maanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer­maanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



15,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Monseigneur Völkerstraat 46
5171JN Kaatsheuvel
BAG-ID: 080901000005112

Detailaanduiding

Bouwjaar 1924
Compactheid 2,17
Vloeroppervlakte 101m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam S.H.M.L. Fitters Examennummer 2403.5876.8275

Certificaathouder
Arec 2 Green B.V.

Inschrijfnummer EPG2024-72W
KvK-nummer 67534414

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object

Datum

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | KAN WORDEN OVERGENOMEN | N.V.T. |
|---|------------------|-------------|---------------------------|--------|
| Buiten | | | | |
| Buitenverlichting | | | | |
| Vijver | | | | |
| Broeikas | | | | |
| Vlaggenmast | | | | |
| Zonnepanelen | | | | |
| Woning | | | | |
| Alarminstallatie | | | | |
| Brievenbus | | | | |
| (Voordeur)bel | | | | |
| Rookmelders | | | | |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | | | | |
| Vliegenhorren | | | | |
| Raamdecoratie, te weten | | | | |
| Gordijnrails | | | | |
| Gordijnen | | | | |
| Rolgordijnen | | | | |
| Vitrages | | | | |



| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | KAN WORDEN OVERGENOMEN | N.V.T. |
|--|------------------|-------------|---------------------------|--------|
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Warmwatervoorziening/CV | | | | |
| CV met toebehoren | | | | |
| Close-in boiler | | | | |
| Geiser | | | | |
| Thermostaat | | | | |
| | | | | |
| Airconditioning | | | | |
| Quooker | | | | |
| | | | | |
| Open haard, houtkachel | | | | |
| | | | | |
| Allesbrander | | | | |
| Kachels | | | | |
| | | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: | | | | |
| Keukenmeubel | | | | |
| (Combi)magnetron | | | | |
| | | | | |
| Oven | | | | |
| Vaatwasser | | | | |
| | | | | |
| Wasmachine | | | | |
| Wasdroger | | | | |
| | | | | |
| Verlichting, te weten: | | | | |
| | | | | |
| Opbouwverlichting | | | | |
| | | | | |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten: | | | | |
| Losse kast(en) | | | | |
| | | | | |



| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | KAN WORDEN OVERGENOMEN | N.V.T. |
|---|------------------|-------------|---------------------------|--------|
| Vast bureau | | | | |
| Spiegelwanden | | | | |
| Sanitaire voorzieningen | | | | |
| Badkameraccessoires | | | | |
| Wastafel(s) | | | | |
| Toiletaccessoires | | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | |
| Waterslot wasautomaat | | | | |
| Telefoontoestel/-installatie | | | | |
| Telefoontoestellen | | | | |
| Telefooninstallatie | | | | |
| Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten: | | | | |
| Radiatorafwerking | | | | |
| Voorzetramen | | | | |
| Isolatievoorzieningen | | | | |
| Overige zaken, te weten: | | | | |
| Schilderijophangstelsysteem | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Aanvullende
opmerkingen:

Plaats een bod



Bieden op Monseigneur Völkerstraat 46,
Kaatsheuvel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Monseigneur Völkerstraat 46, 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



de nieuwste huizen

