



Vraagprijs € 495.000 K.K.

Venakker 16

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

Super locatie met vrij uitzicht en op loopafstand van het centrum van Kaatsheuvel

Woonoppervlakte	145m²
Perceeloppervlakte	225m²
Inhoud	500m³
Bouwjaar	1981
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energielabel	C
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Super locatie met vrij uitzicht en op loopafstand van het centrum van Kaatsheuvel. Hier bevindt zich deze leuke en verrassende over de volle breedte uitgebouwde ruime 2/1 kapwoning met vrijstaande garage op rustige locatie. De woning heeft een inhoud van ca.500 m³ en kent een perceelgrootte van 225 m². In Kaatsheuvel zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. In de omgeving is er voldoende parkeergelegenheid. De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk op fietsafstand van het centrum van Kaatsheuvel, scholen, het attractiepark "de Efteling" en het nationaalpark Loonse en Drunense Duinen. De steden Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Breda en Tilburg zijn snel bereikbaar.

Wonen en koken:

Hal met meterkast en toilet met fontein, gezellige royale U-vormige woonkamer met sfeervolle schouw en openhaard, uitbouw met openslaande tuindeuren naar terras, in het midden van de woonkamer bevindt zich middels schuifdeuren het afgesloten trappenhuis met spiltrap naar de 1e verdieping, open U vormige keuken in hoekopstelling met inbouwapparatuur waaronder gaskookplaat, afzuigkap en heteluchtoven en gezellige zitbar, bijkeuken met aansluitingen voor de vaatwasser, wasmachine en droger, praktisch werkkast en keukenkastjes, loopdeur naar het terras en achtertuin en garage.

1e verdieping: baden en slapen:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping, 3 slaapkamers en nette badkamer met ruime inloopdouche, dubbele wastafel; 2e toilet en designradiator.

2e verdieping: voorzolder en 4e slaapkamer:

Ruime voorzolder met kopgevelraam, extra 4e slaapkamer met dakkapel, afgesloten stookruimte met CV-opstelling (type Vaillant, bouwjaar 2019)

Tuin en buiten:

Groene voortuin met vaste beplanting en deels uitgevoerd in sierbestrating De groene omsloten op het zuiden gelegen achtertuin met achterom is onderhoudsvriendelijk en is uitgevoerd met terras, gazon en zijje. Achter op het perceel bevindt zich de vrijstaande garage (5 x 2,90 meter) met ontsluiting aan de achterzijde.

Buiten





Keuken





Voordelen

- Rustig gelegen
- Uitgebouwd en garage aanwezig
- Hal met vernieuwde meterkast
- Gezellige open haard
- Fraaie keuken met U-opstelling
- Nette badkamer
- 2 vernieuwde dakkapellen en 4 slaapkamers





Wonen



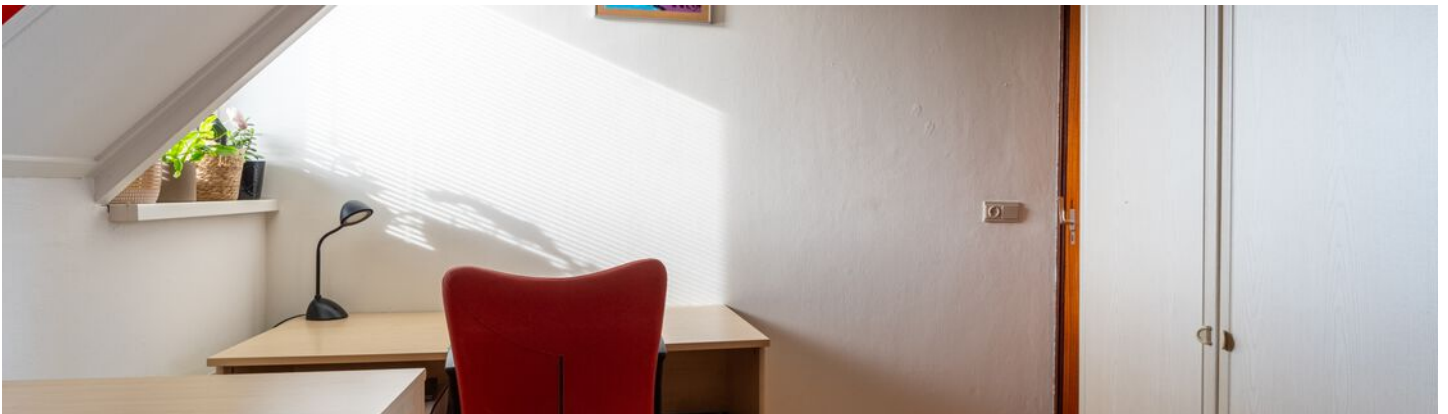


Koken





Slapen en baden



Slapen



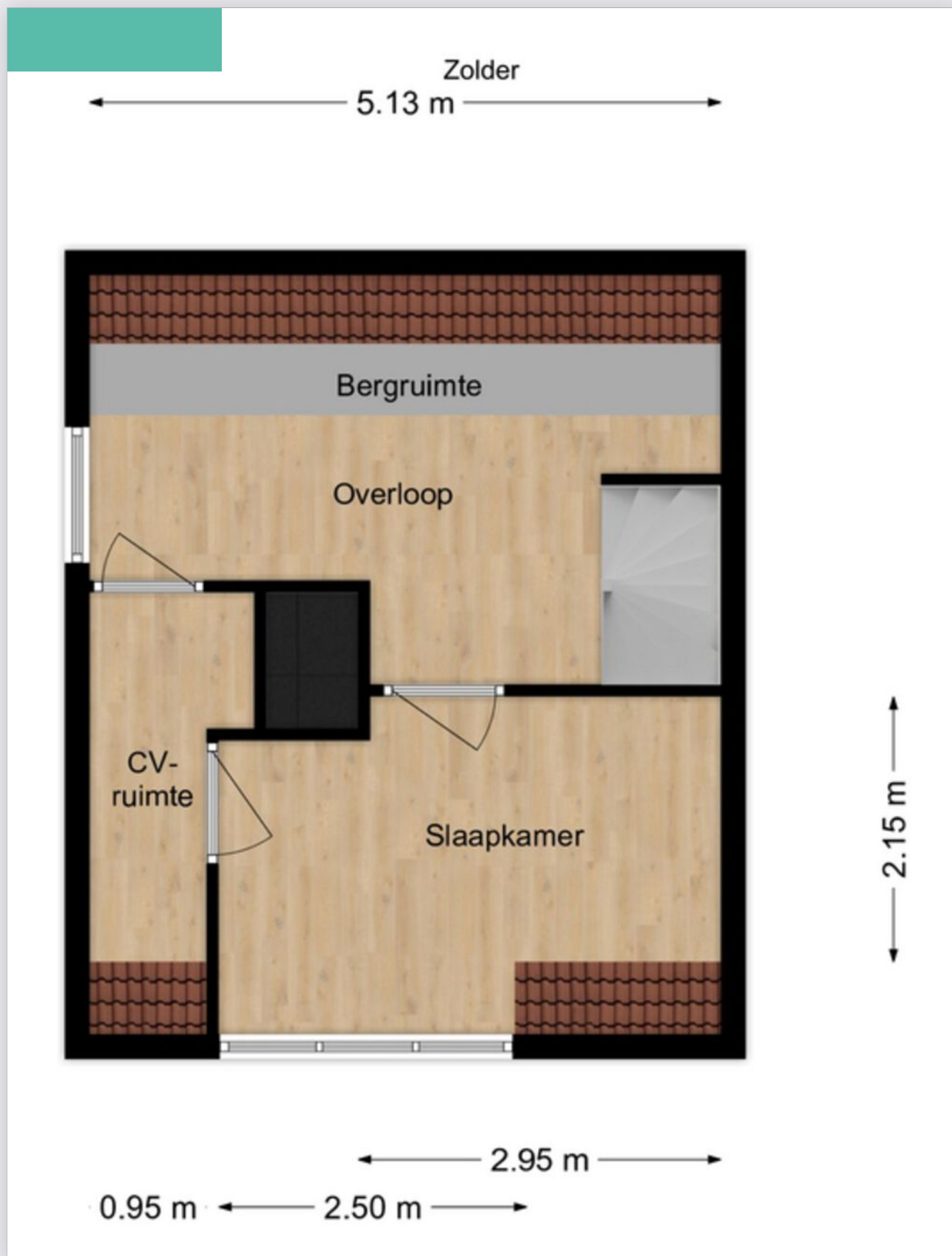
Plattegrond



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><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loon op Zand Sectie L Perceel 2742</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---

Op de kaart



Venakker 16

Kaatsheuvel

Over de buurt

In de directe omgeving van de woning bevindt zich voldoende parkeermogelijkheid en diverse grasvelden met ruimte voor de kinderen om te spelen. Het natuurgebied "De Loonse en Drunense Duinen" grenst direct aan het dorp en het wereldberoemde pretpark "De Efteling" ligt op loopafstand aan de rand van het dorp. De A59 en de autoweg N261 zijn met enkele autominuten te bereiken bereikbaar.

Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. Beide verdiepingsvloeren zijn van beton. De woning is in 2023 voor het laatst buitenom geschilderd. Lekkage dak bijkeuken 2025 is recent opgelost. Gezien het bouwjaar 1981 zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- De woning is volledig geïsoleerd en grotendeels voorzien van dubbel glas. Het energielabel betreft klasse C. Bij ondertekening van de koopovereenkomst of bij de notariële levering krijgt u van verkoper het definitieve energielabel. De woning is per 1 juli a.s. beschikbaar. 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 4 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®

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
388440429

Datum registratie
14-02-2025

Geldig tot
07-02-2035

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
Venakker 16
5171WX Kaatsheuvel
BAG-ID: 080901000008377

Detailaanduiding

Bouwjaar 1980
Compactheid 2,00
Vloeroppervlakte 141m²

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

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting (m.u.v. 5 stuks, 1 boom en 4 planten)	X		
--	---	--	--

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
--	--	--	--

Tuinhuis/buitenberging			
------------------------	--	--	--

Vijver			
--------	--	--	--

Broeikas			
----------	--	--	--

Vlaggenmast			
-------------	--	--	--

Zonnepanelen			
--------------	--	--	--

Woning

Alarminstallatie			
------------------	--	--	--

Schotel/antenne			
-----------------	--	--	--

Brievenbus	X		
------------	---	--	--

(Voordeur)bel	X		
---------------	---	--	--

Rookmelders	X		
-------------	---	--	--

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie			
---	--	--	--

Screens			
---------	--	--	--

Rolluiken/zonwering buiten	X		
----------------------------	---	--	--

Zonwering binnen			
------------------	--	--	--

Vliegenhorren			
---------------	--	--	--

Vliegendeur		X	
-------------	--	---	--

Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails			X
--------------	--	--	---

Gordijnen			X
-----------	--	--	---

Rolgordijnen			X
--------------	--	--	---

Vitrages			X
----------	--	--	---

Jaloezieën/lamellen			X
---------------------	--	--	---

Lijst van zaken

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

Vloerdecoratie, te weten

Vloerbedekking/linoleum

Parketvloer/laminaat

X

Warmwatervoorziening / CV

CV met toebehoren

X

Close-in boiler

X

Geiser

Thermostaat

X

Mechanische ventilatie (badkamer)

X

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

Afzuigkap/schouw

X

Koelkast/vrieskast

Wasmachine

Wasdroger

Verlichting, te weten

Inbouwverlichting / dimmers

X

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Opbouwverlichting			
-------------------	--	--	--

(Losse) kasten, legplanken, te weten

Losse kast(en)			
----------------	--	--	--

Boeken/legplanken			
-------------------	--	--	--

Werkbank in schuur/garage	X		
---------------------------	---	--	--

Vast bureau			
-------------	--	--	--

Spiegelwanden (kamer schuifdeur)	X		
----------------------------------	---	--	--

Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires	X		
---------------------	---	--	--

Wastafel(s)	X		
-------------	---	--	--

Toiletaccessoires	X		
-------------------	---	--	--

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
-----------------------------------	---	--	--

Waterslot wasautomaat	X		
-----------------------	---	--	--

Sauna			
-------	--	--	--

Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen			
--------------------	--	--	--

Telefooninstallatie			
---------------------	--	--	--

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te

Radiatorafwerking			
-------------------	--	--	--

Voorzetramen			
--------------	--	--	--

Isolatievoorzieningen	X		
-----------------------	---	--	--

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem			
-----------------------------	--	--	--

Notities

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

