



Vraagprijs € 399.000 K.K.

Molenbeek 29

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

Aan de rand van de kindvriendelijke en bruisende wijk De Draaiboom staat deze instapklare tussenwoning met ruime berging en een fijne tuin op het Zuidoosten.

Woonoppervlakte	94m²
Perceeloppervlakte	120m²
Inhoud	300m³
Bouwjaar	1987
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	B
Isolatievormen	volledig geïsoleerd, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Wat een heerlijke plek om te wonen! Aan de rand van de kindvriendelijke en bruisende wijk De Draaiboom staat deze instapklare tussenwoning met ruime berging en een fijne tuin op het Zuidoosten. De woning heeft een ruime uitgebouwde woonkamer, een open keuken met leuk uitzicht, een praktische badkamer, drie slaapkamers op de verdieping, extra zolderkamer en een volledig geïsoleerde berging/schuur. Gelegen op fietsafstand van basisscholen, supermarkten en winkelgelegenheden, ook sportvoorzieningen liggen in de omgeving daarnaast bevinden zich het nationaal park de Loonse en Drunense Duinen en het attractiepark 'De Efteling' om de hoek.

Begane grond: Hal met toilet, meterkast en trapopgang, open keuken met een fijn uitzicht, gelegen aan de voorzijde voorzien van een hoekopstelling met gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, Quooker, vaatwasser (2025) en koelkast (2024), provisiekast en aan de achterzijde de uitgebouwde woonkamer (v.v. prachtige houten vloer) met openslaande tuindeuren met toegang naar de tuin met berging en achterom.

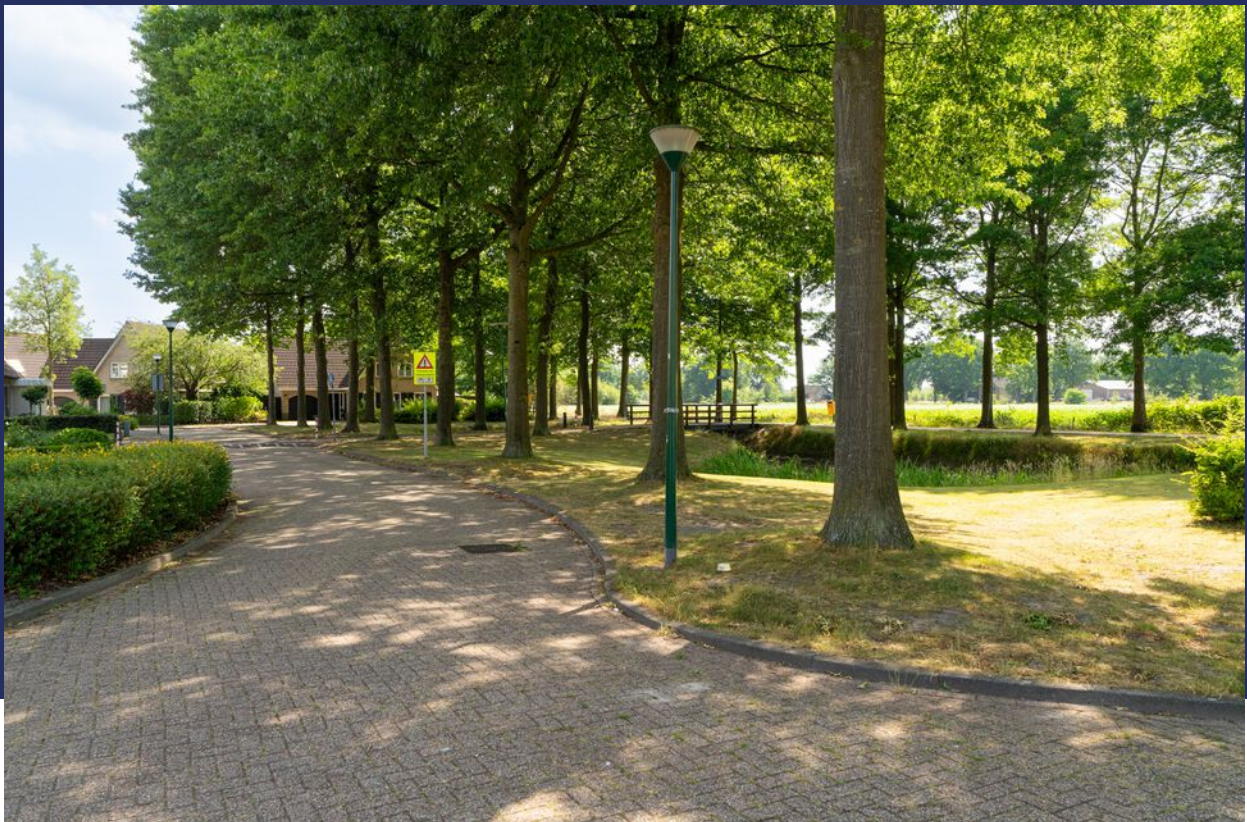
Eerste etage met 2 dakkapellen: Overloop, 3 slaapkamers voorzien van een laminaatvloer en nette badkamer met bad/ douche combinatie, wastafelmeubel, tweede toilet, radiator en elektrische vloerverwarming. Tevens hebben twee slaapkamers extra bergruimte.

Tweede etage: Voorzolder en 4de slaap/ werkkamer met dakraam en bergruimte achter de knieschotten. De voorzolder is bereikbaar via een vaste trap en voorzien van CV-ketel (type Nefit), aansluiting voor de wasmachine en droger en toegang naar een kleine praktische bergzolder.

Tuin en berging: Het perceel heeft een voor en achtertuin. Aan de voorzijde siertuin en bestrating. De omsloten achtertuin is op het zuidennoosten georiënteerd en is aangelegd met terras en kunstgazon. Hier kun je heerlijk genieten en gezellig vertoeven met familie of vrienden op het terras of onder de overkapping met inbouwspots, ruimte genoeg! Aan de achterzijde de riante geïsoleerde berging met een achterom.

Omgeving: De woning is gelegen in een rustige straat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Er is ruime parkeergelegenheid. De wijk 'De Draaiboom', is een gewild en kindvriendelijk deel van Kaatsheuvel met speeltuin en speelveldje in de directe buurt. In de directe omgeving bevinden zich een basisschool, een kinderdagverblijf en een huisarts. Middelbare school is 7 minuten rijden. Winkelgelegenheden, sportgelegenheden, 'De Efteling' en Loonse en drunense duinen voor de natuurliefhebber en vele andere voorzieningen zijn in enkele minuten op de fiets, en ook prima lopend te bereiken. Door de ligging in het hart van Brabant vormt Kaatsheuvel de perfecte uitvalsbasis naar zowel Tilburg, Den Bosch als Breda en zit je binnen een paar minuten met de auto op de N261, A59 en A27. Het NS-station (Tilburg) is in 15 minuten met de auto bereikbaar en de trein heeft een rechtstreekse verbinding naar Den Bosch - Breda - Amsterdam.

Buiten





Omgeving

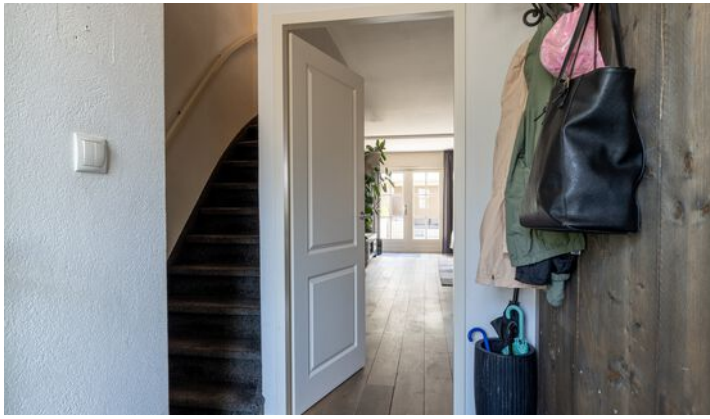




Voordelen

- Kindviendelijke wijk
- Instapklare woning
- Tuin op het zuidoosten
- Volledig geïsoleerd en v.v. dubbele beglazing
- Volledig geïsoleerde berging



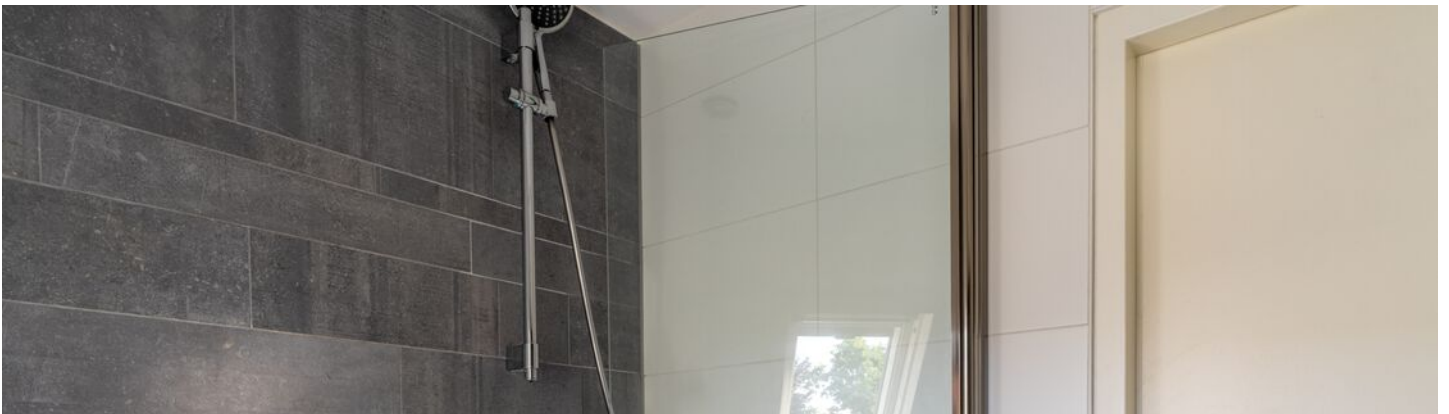


Begane grond





1e verdieping



Zolder



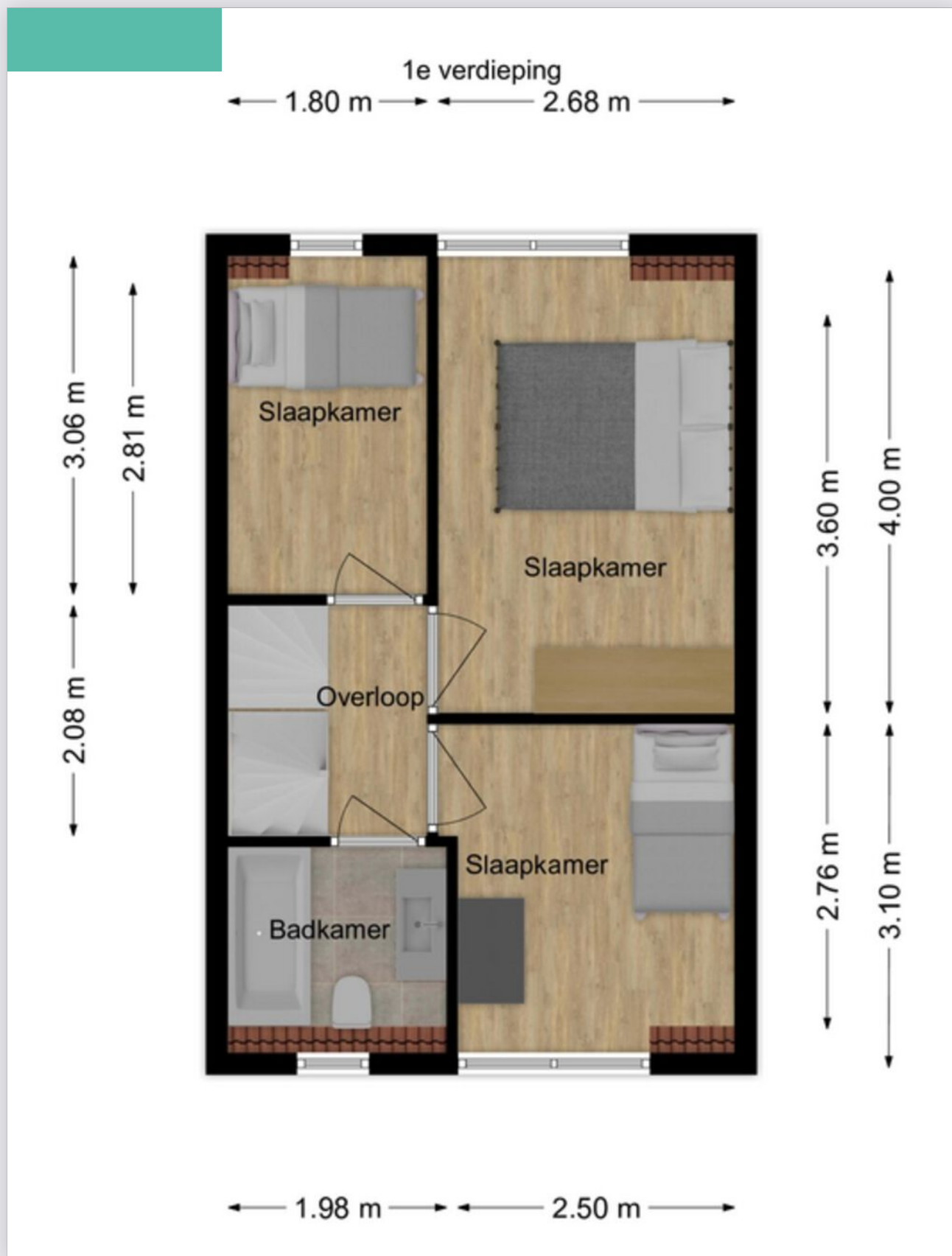
Berging



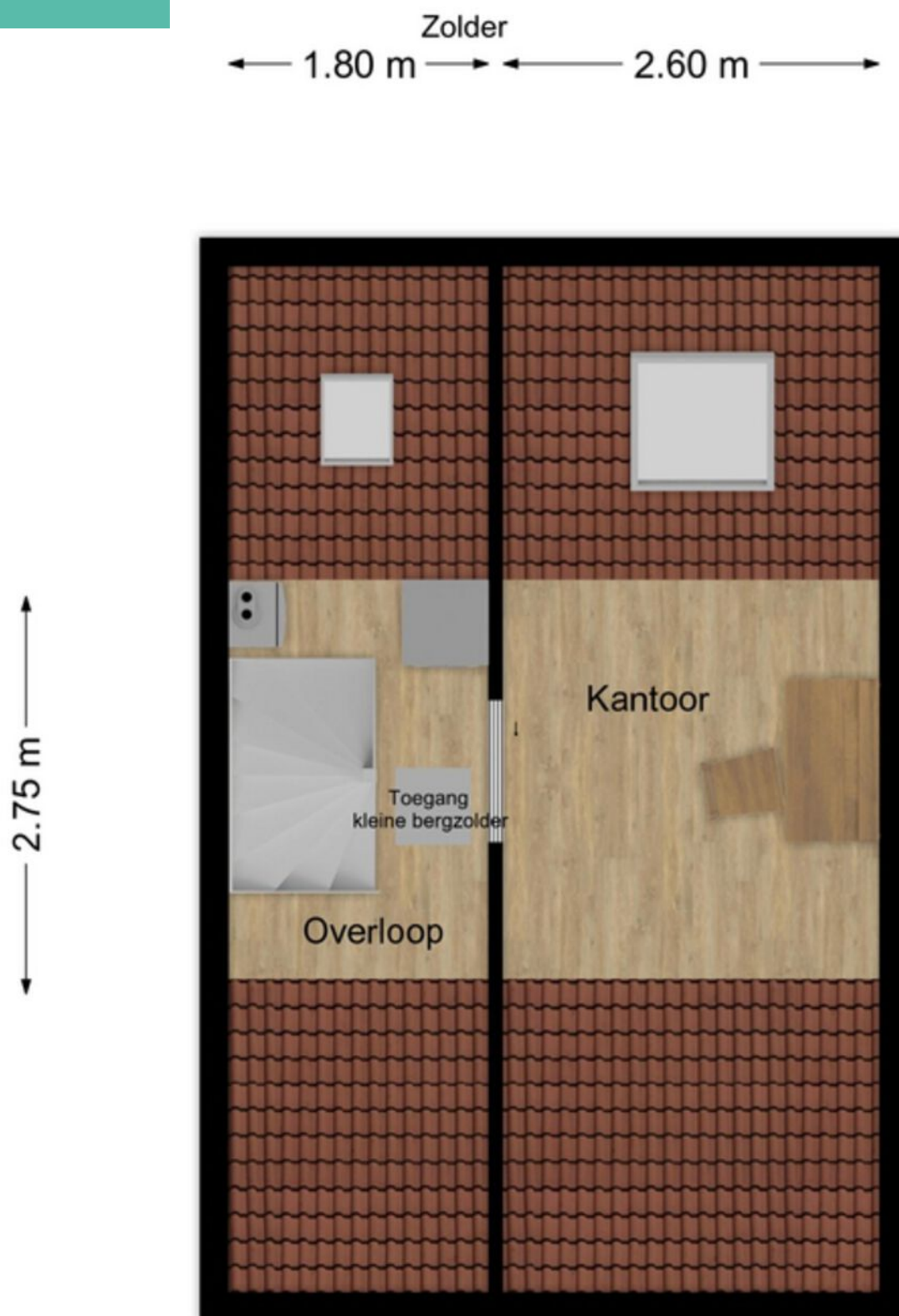
Plattegrond



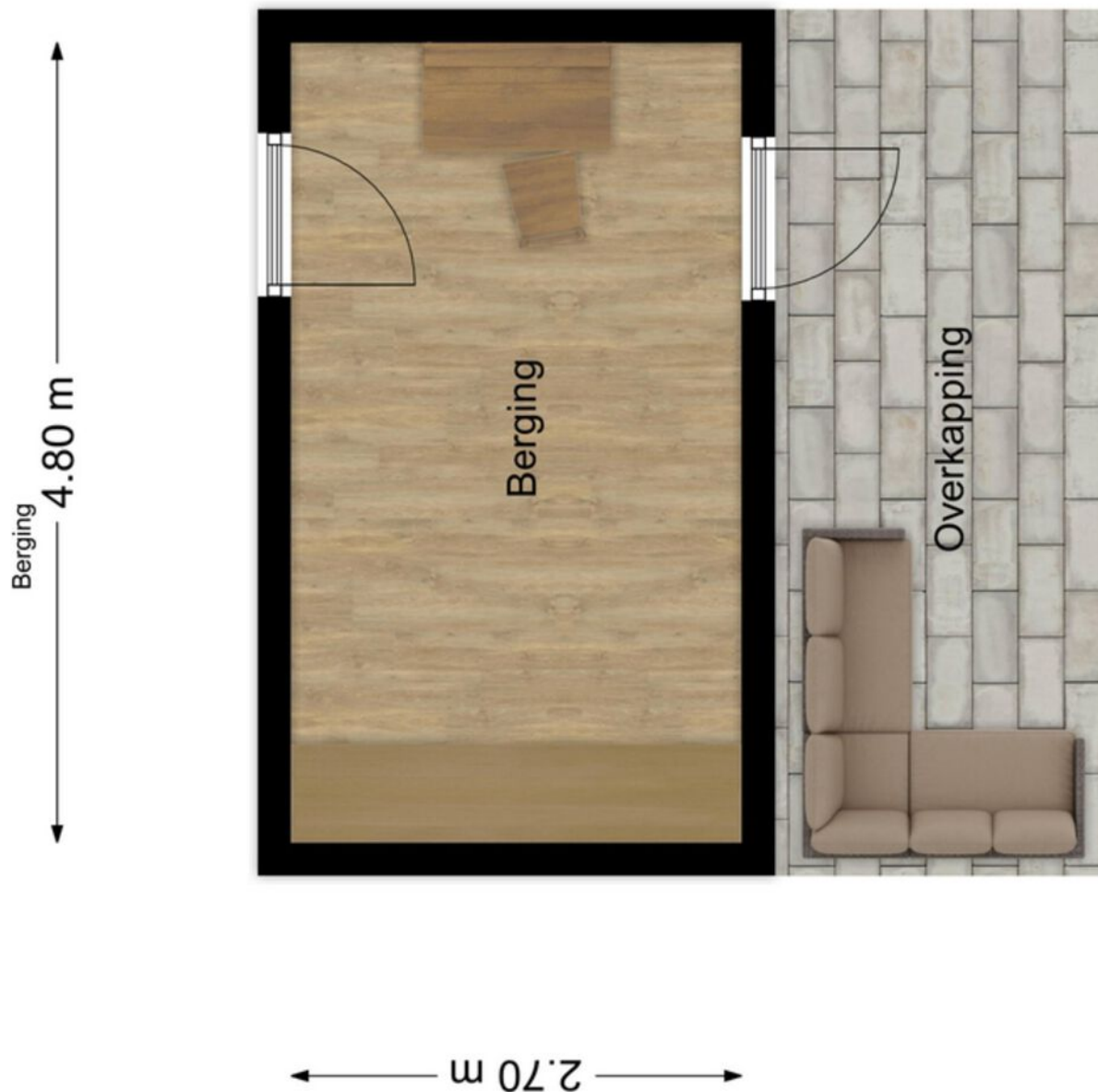
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: DEK

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Loon op Zand

H

4227

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Molenbeek 29
5172CH Kaatsheuvel
BAG-ID: 0809010000005021

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label B

Registratienummer 159570396
Datum van registratie 16-02-2017
Geldig tot 16-02-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1983 t/m 1987
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Marinus van der Sangen
Examenummer 4665
KvK nummer 54220254

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

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 bouwjaar van de woning is omstreeks 1987. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing met aan de achterzijde rolluiken. Het energielabel betreft klasse B.
- 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®

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  