



Vraagprijs € 995.000 K.K.

Hilsestraat 41

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

Exclusieve villa met gastenverblijf, wellness en strak aangelegde tuin nabij centrum van Kaatsheuvel.

Woonoppervlakte	205m²
Perceeloppervlakte	743m²
Inhoud	830m³
Bouwjaar	1969
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	3
Energie label	A+
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, volledig geïsoleerd, dubbelglas
Soort verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, gashaard

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Een villa die alles in zich heeft: luxe, ruimte en energiezuinigheid. Deze woning combineert een moderne afwerking met comfort op hoog niveau, is voorzien van Full electric warmtepomp met grote boiler, heeft energielabel A+, 15 zonnepanelen en meerdere airco's. Naast de hoofdwoning bevinden zich een luxe ontspanningsruimte met sauna en een tweede woning die ideaal is als gastenverblijf, mantelzorgwoning of Bed & Breakfast.

De strak aangelegde tuin met meerdere terrassen en robuuste overkapping nodigt uit om in elk seizoen te genieten van rust, zon en gezelligheid. Alles is tot in de puntjes afgewerkt en ontworpen om zorgeloos te wonen.

Begane grond (v.v. vloerverwarming):

De overkapte entree leidt naar een ruime ontvangsthal met meterkast, trapopgang en toilet. De open woonkeuken is volledig uitgerust met een 5 pits gaskookplaat met wokbrander, Quooker, combi-oven, stoomoven, vaatwasser en koelkast. Middels een loopdeur en openslaande tuindeuren is er toegang tot de robuuste overkapping, de ontspanningsruimte, en de tuin.

De L-vormige woonkamer is licht en royaal en voorzien van een gezellige gashaard. Grote raampartijen zorgen voor voldoende daglicht.

Verdieping:

Een lichte overloop geeft toegang tot een grote inloopkast, twee ruime slaapkamers waarvan 1 met vaste kastruimte en 1 zeer ruime slaapkamer (makkelijk om te bouwen tot 2 kamers), een badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en designradiator.

Garage:

De woning is voorzien van een grote garage met elektrische roldeuren en een loopdeur naar de tuin. Tevens bevindt zich hier de binnenunit van de Full electric warmtepomp met boiler (300L).

Ontspanningsruimte / bijkeuken (v.v. vloerverwarming):

Grenzend aan de woning ligt een luxe ontspanningsruimte met bijkeuken met kastenwand t.b.v. wasmachine en wasdroger op hoogte, vaste kastruimte, toilet, douche en ruime sauna. Openslaande deuren verbinden de ruimte met de tweede overkapping en de tuin. Multifunctioneel inzetbaar als wellness, kantoor of atelier.

Appartement / gastenverblijf (v.v. vloerverwarming):

Het bijgebouw fungeert als volwaardige tweede woning. Voorzien van vloerverwarming en een multifunctionele airco om te koelen of te verwarmen.

De indeling bestaat uit een woonkamer met design gashaard, open keuken voorzien van inductie, combioven, afzuigkap en vaatwasser, slaapkamer met badkamer an-suite voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Dubbele openslaande deuren naar de tuin. Perfect geschikt als gastenverblijf of mantelzorgwoning.

Tuin:

De voortuin is strak en stijlvol ingericht met sierbestrating en plantenborders. De dubbele oprit biedt ruimte voor meerdere auto's. De achtertuin bestaat uit een gazon, terrassen, vaste beplanting en een robuuste overkapping. De volledige achtertuin is voorzien van ondergrondse beregening. Diverse water- en elektrapunten zijn aanwezig, evenals een achterom met eigen extra oprit.

Omgeving:

De villa staat in een rustige straat met vergelijkbare bebouwing. Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik. Natuurgebieden zoals de Loonse en Drunense Duinen en de Efteling zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Via de A59 zijn steden als Waalwijk, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Breda snel te bereiken.

Technische informatie:

Woning en ontspanningsruimte: full elektriek warmtepomp met boiler (als bijverwarming, maar wordt geen gebruik van gemaakt CV- ketel type Remeha Avanta (de woning en ontspanningsruimte hebben beide hun eigen thermosstaat).

Appartement/ gastenverblijf: verwarmt en warm water middels cv-ketel type Remeha Avanta.

Het woonhuis en gastenverblijf beschikken beide over airco met koel en verwarmingsfunctie. Alle gebouwen (m.u.v. garage en verdieping) voorzien van vloerverwarming. Op het dak van appartement/ 2de woonhuis zijn 15 zonnepanelen gevestigd.

Buiten



Keuken

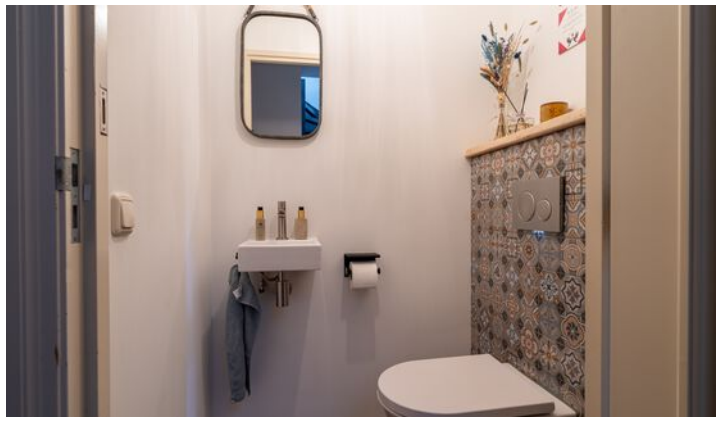
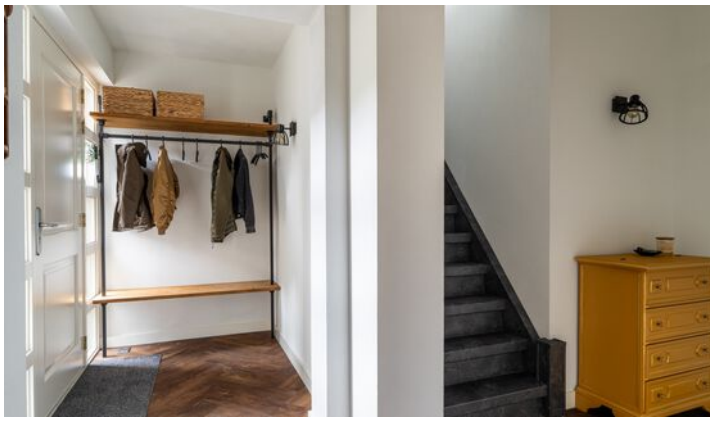




Voordelen

- Energiezuinig
- Moderne afwerking
- Luxe ontspanningsruimte met sauna
- 2e woning ideaal voor gastenverblijf, mantelzorgwoning of Bed & Breakfast
- Strakke aangelegde tuin





Begane grond





1e verdieping



Badkamer





Ontspanningsruimte



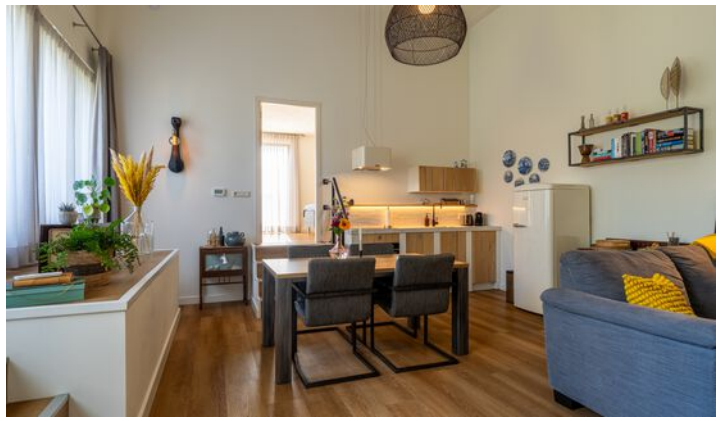


Tuin

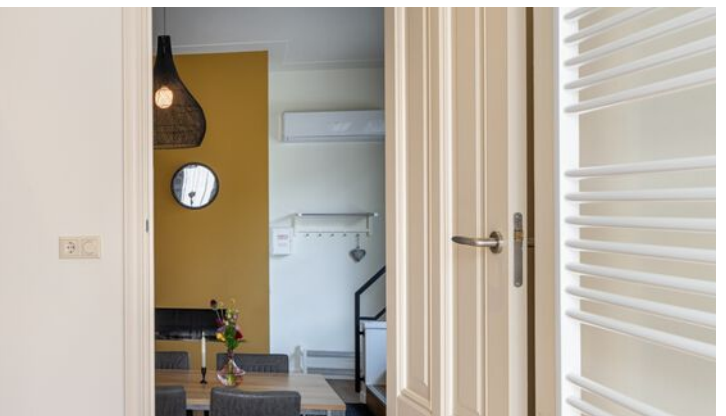


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De verdiepingsvloer is van beton. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. Het huidige energielabel betreft klasse A+ en er zijn 15 stuks zonnepanelen aanwezig. Het bouwjaar is 1969.
- 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®.



Appartement

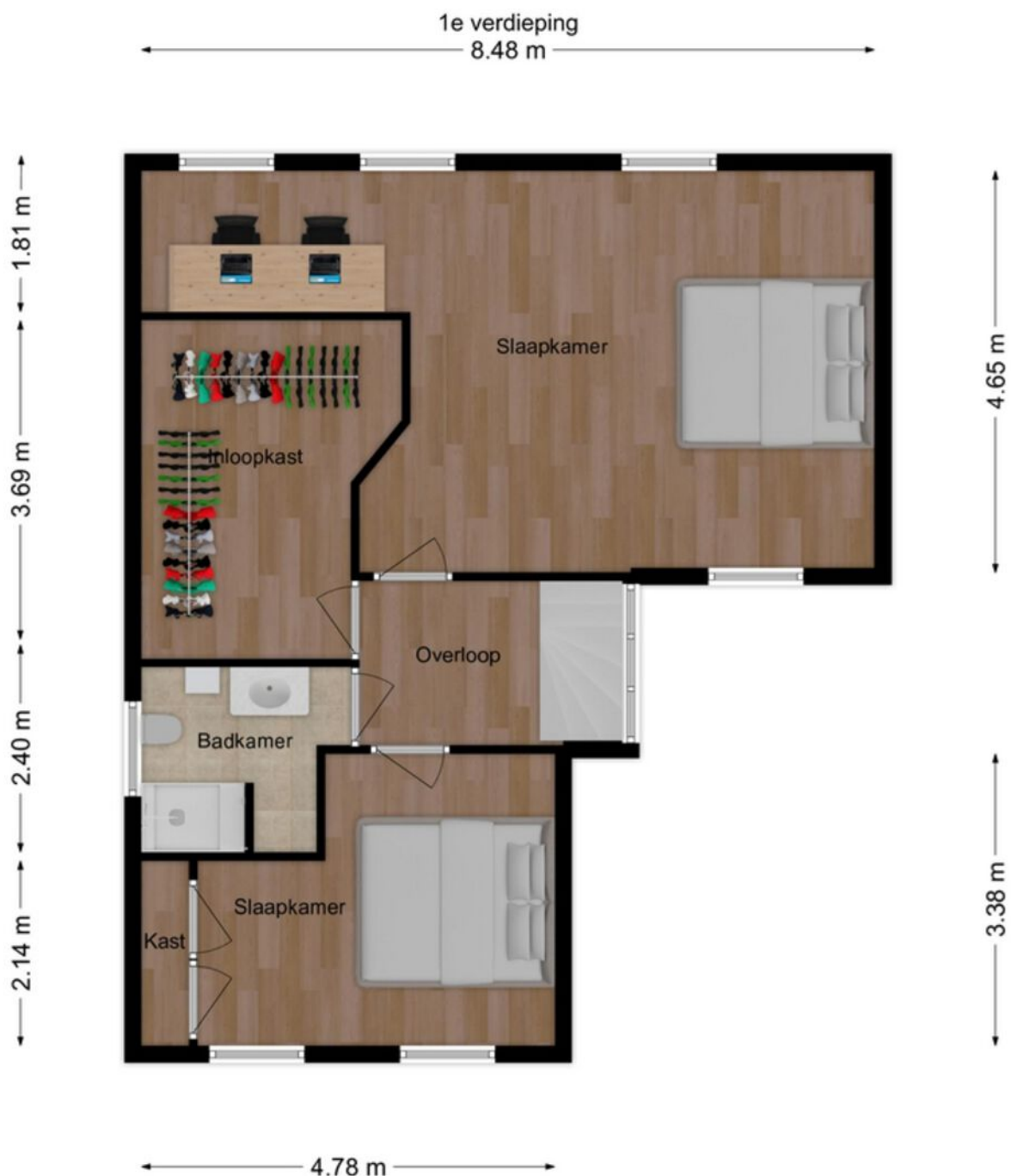




Plattegrond



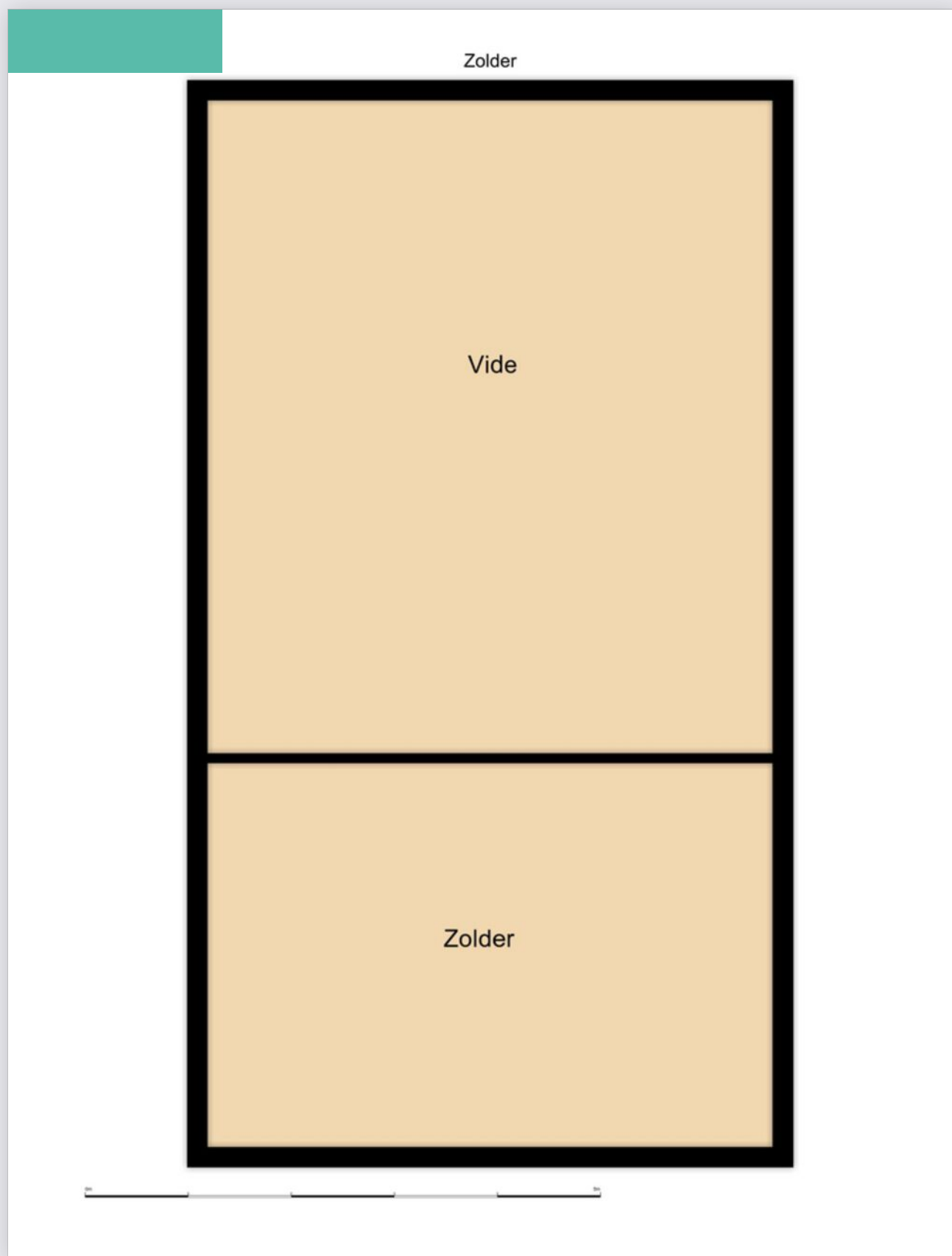
Plattegrond



Plattegrond



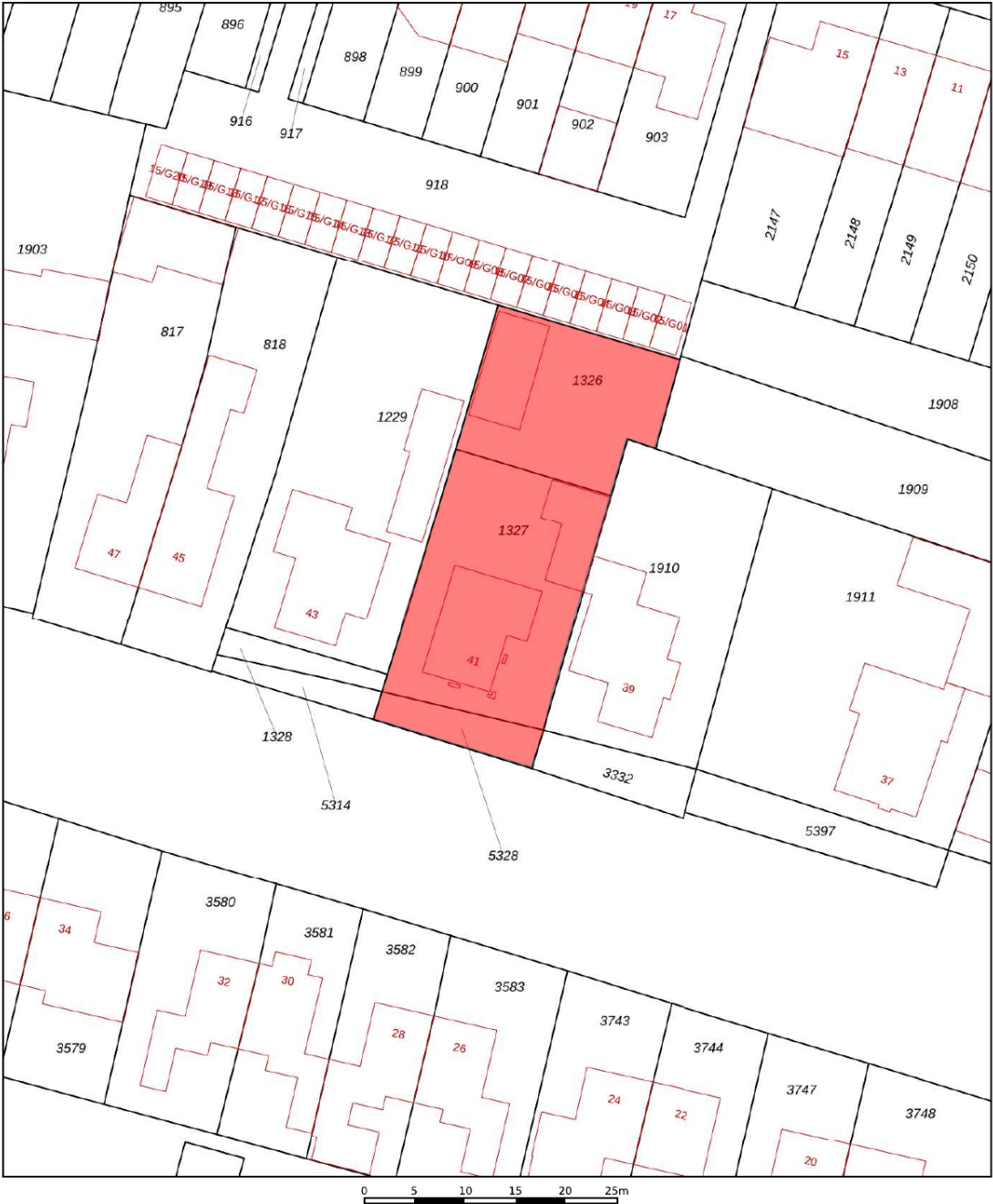
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GJT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Loon op Zand

Sectie L

Perceel 1327

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

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
825746139

Datum registratie
22-09-2025

Geldig tot
16-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

A⁺



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	5400 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



69,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Hilsestraat 41
5171AA Kaatsheuvel
BAG-ID: 0809010000002901

Detailaanduiding

Bouwjaar 1969
Compactheid 2,24
Vloeroppervlakte 144m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

G Van Remunt

Vakbekwaamheidsnummer

7897.8378.2813

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	X		
Buitenverlichting spots	X		
Buitenverlichting lampen			X
Buitenverlichting tuin			X
Tijd- of schermerschakelaar / bewegingsmelder	X		
Budda beeld	X		
Vlaggenmast			
Zonnepanelen	X		
Woning			
Alarminstallatie buiten werking	X		
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bellen en camera		X	
Rookmelders gemonteerd	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails woonkamer	X		
Vitrage woonkamer	X		
Jaloezieën hout woonkamer en overloop			X
Gordijnrails appartement	X		
Gordijnen appartement		X	
Vitrages appartement		X	
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/linoleum	X		
Parketvloer/laminaat			
Warmwatervoorziening / CV			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren als noodvoorziening	X		
All-electric warmtepomp	X		
Boiler 300 ltr.	X		
Thermostaat woning, relaxruimte en appartement	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning woonkamer	X		
Airconditioning slaapkamer	X		
Airconditioning appartement	X		
CV met toebehoren in appartement	X		
Design gashaard woning	X		
Design gashaard appartement	X		
Quooker keuken woonhuis	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard met/zonder toebehoren			
Allesbrander			
Kachels	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel woning	X		
(Combi)magnetron woning			
Stoomoven	X		
Gaskookplaat 5pits met wokbrander	X		
Vaatwasser woning	X		
Koelkast woning	X		
Afzuigkap woning	X		
Keukenmeubels appartement	X		
Inductie kookplaat 4pits	X		
Vaatwasser appartement	X		
Koelkast appartement		X	
Afzuigkap appartement	X		
Wasmachine bijkeuken		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wasdrogen bijkeuken		X	
(Combi)magnetron appartement	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)			X
Boeken/legplanken			X
Werkbank in schuur/garage			X
Vast bureau			
Spiegelwanden			
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires woning			X
Wastafelmeubel met kast woning	X		
Badkameraccessoires appartement			X
Wastafelmeubel met spiegelkast appartement	X		
Badkameraccessoires relaxruimte			X
Wastafelmeubel relaxruimte	X		
Sauna met kachel en banken	X		
Sauna accessoires			X
Hot tube met installatie		X	
Ijsbad met installatie		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking			

Lijst van zaken

Beschrijving

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

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

