



Vraagprijs € 795.000 K.K.

Haarsteegsestraat 102

Haarsteeg

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Meer dan vrijstaand: een boerderij met karakter, comfort en mogelijkheden!

Woonoppervlakte	143m²
Perceeloppervlakte	2145m²
Inhoud	710m³
Bouwjaar	1965
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	D
Isolatievormen	dak- muur- en vloerisolatie, spouwmuur, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, zonnecollectoren, houtkachel
Warmwater installatie	elektrische boiler

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Altijd al gedroomd van een vrijstaande woonboerderij met alles erop en eraan? Dan hebben we goed nieuws. In het gezellige Haarsteeg staat deze unieke woning uit 1965, boordevol karakter én moderne comfort. Geïsoleerd van top tot teen, grotendeels voorzien van dubbel glas, 14 zonnepanelen, zonnecollectoren, vloerverwarming op de hele begane grond en de badkamer boven, én een houtgestookt verwarmingssysteem dat zo slim is dat gas al jaren werkloos staat te niksen. Bonuspunten: een tuin waar je u tegen zegt, ruimte voor paarden én een tuinhuis waar je vele avonden vertier zult hebben.

Wonen:

Bij binnenkomst word je verwelkomd door een ruime hal met provisiekast voor je voorraad stroopwafels en flessen drank, en een nette toiletruimte met zwevend closet en fonteintje. De living is royaal opgezet en beschikt over een fijne speksteenkachel die niet alleen sfeer geeft, maar ook knap efficiënt je huis verwarmt samen met de vloerverwarming.

Koken:

Voor de serieuze thuiskok of liefhebber van pizza's op 250 graden is er een halfopen keuken met een indrukwekkend elektrisch Aga-fornuis met drie ovens. Denk aan slow-cooked perfection en meerdere gerechten tegelijk klaarmaken – dit is geen keuken, dit is een culinaire speeltuin. Natuurlijk ontbreken ook de koelkast, afzuiging en vaatwasser niet.

Slapen en baden:

Op de begane grond vind je een ruime slaapkamer/kantoorruimte met airconditioning en een grote inbouwkast. De badkamer beneden beschikt over een inloopdouche, wastafel én aansluiting voor je wasmachine. Boven zijn nog eens drie slaapkamers, allemaal met slimme opbergruimtes achter de knieschotten en twee met dakkapel voor extra licht. Eén kamer biedt zelfs toegang tot het platte dak. De royale badkamer op de verdieping is van alle luxe voorzien: inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel, zwevend closet en – jawel – nog een dakkapel. Vechten om wie er eerst mag douchen is alvast niet meer nodig.

Buitenleven:

Hier komt het buitenmens écht aan zijn trekken. Het perceel is ruim 2.000 m² groot, volledig afgesloten én voorzien van een grote elektrische toegangspoort. Onder de aangebouwde overkapping kun je heerlijk loungen, zelfs bij een Hollands buitje. In het geïsoleerde tuinhuis – met houtkachel, elektra en klassieke gootsteen – kun je een feestje geven, een boek schrijven of gewoon even ontsnappen aan de rest van het huishouden. Achter het tuinhuis vind je een grote open schuur met elektra en zwembadinstallatie. Ruimte genoeg voor hobby's met benzinegeur, houtkrullen of ander stoer gereedschap. Paardenliefhebber? Goed nieuws: er is ruimte voor paarden én een dubbele stal met watervoorziening. Verder zijn er voorbereidingen getroffen om nog iets extra's te bouwen op het achterste deel van het perceel – een extra stal, een mantelzorgwoning, of misschien jouw ultieme mancave?





Wonen





Voordelen

- Vrijstaande woning met veel ruimte
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Luxe keuken
- 4 slaapkamers
- Grote garage
- Heerlijke tuin met overkapping
- 14 zonnepanelen en 3 collectoren
- Landelijk wonen in mooie omgeving







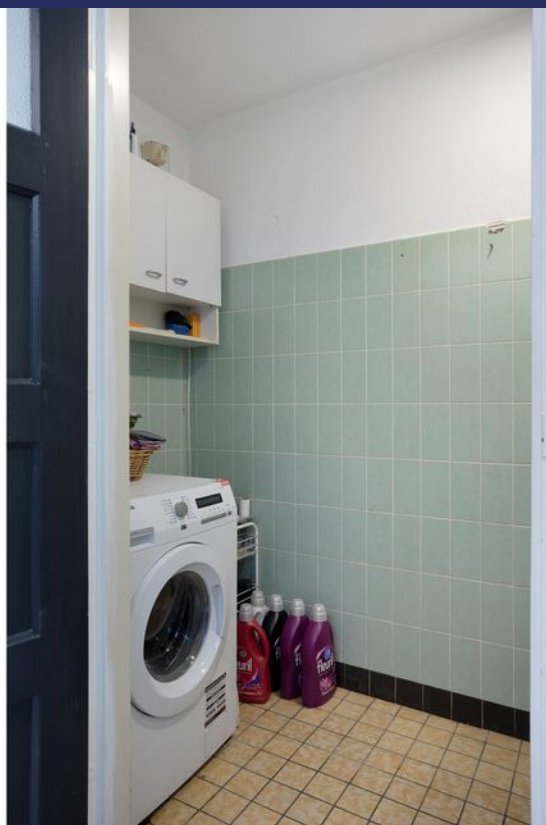
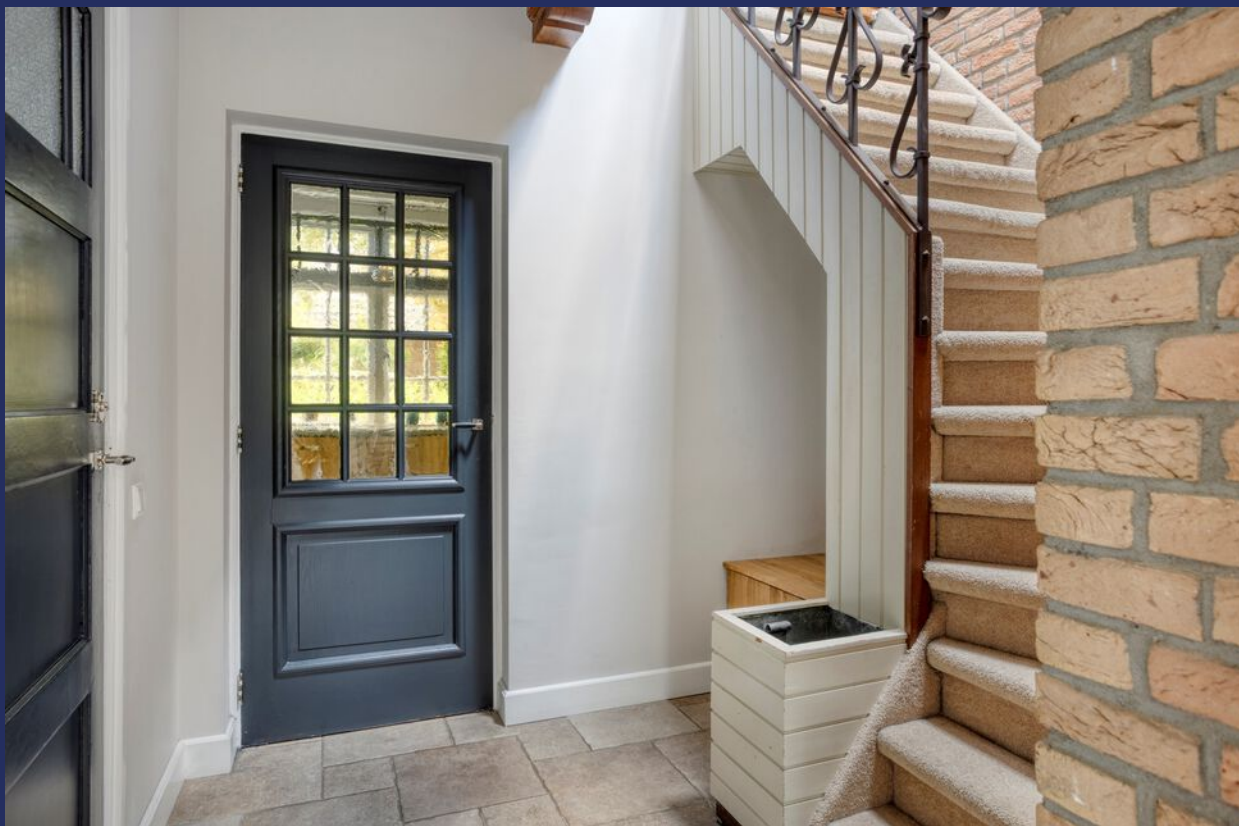


Koken





Hal | Baden



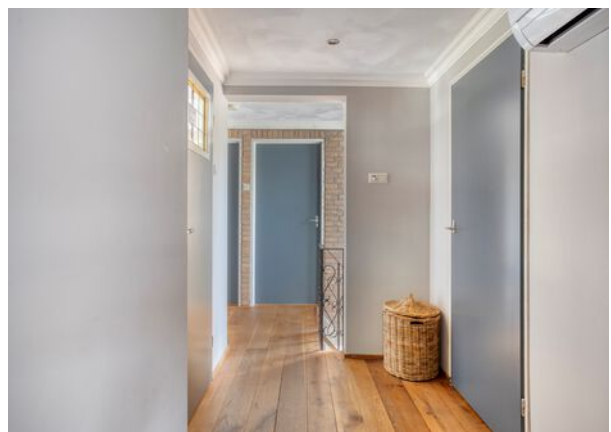
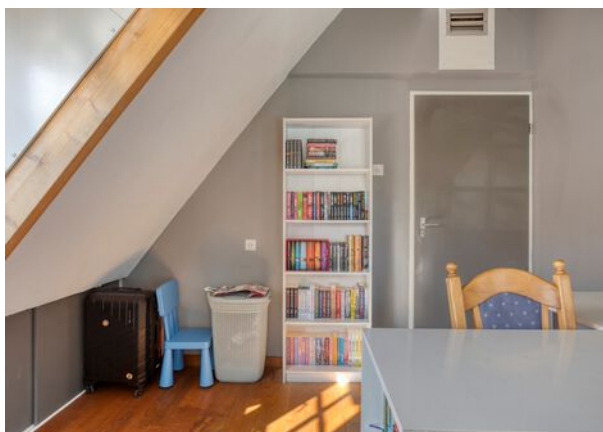
Slapen of Werken



Slapen







Baden



Buitenleven



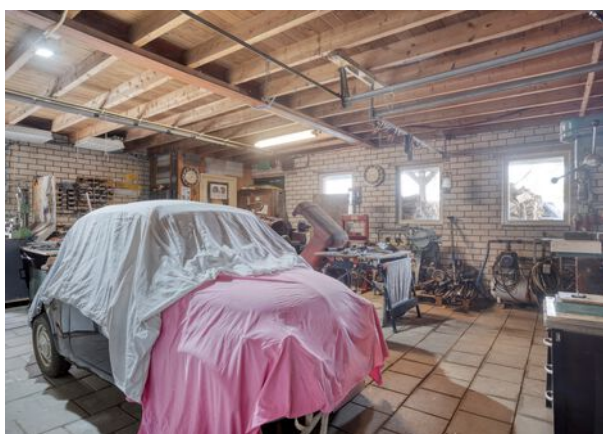
Bijgebouw







Garage



Omgeving



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met betonvloer, houten verdiepingsvloer, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en grotendeels voorzien van isolerende beglazing. Er zijn 14 zonnepanelen en 3 collectoren aanwezig. De houtketel betreft een Attack uit 2010 met buffervat van 2000 liter en er is een extra boiler van 300 liter. De meterkast heeft 11 groepen, alles is individueel geaard en er zijn 3 krachtstroomgroepen. De tuin is voorzien van een beregeningssysteem.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwiteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- 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 koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Haarsteegsestraat 102

Haarsteeg

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 OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages: bijkeuken+ kantoor + bovenverdieping	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages: bijkeuken + kantoor + bovenverdieping	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages: Badkamer	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒

Haarsteeg
Haarsteegsestraat 102

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages: bovenverdieping				
Overige:	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☒	☐	☐	☐
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Kachels	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
Diepvries + koelkast garage	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☒	☐	☐

Haarsteeg
Haarsteegsestraat 102

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Internetsysteem, routers, switches	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Hefbrug	☐	☒	☐	☐
Voorraad kachelhout	☐	☒	☐	☐
Zwembad incl installatie	☒	☐	☐	☐
Schrikdraadklok	☐	☒	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Haarsteeg
Haarsteegsestraat 102

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
385829693

Datum registratie
02-10-2025

Geldig tot
30-09-2035

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	Biomassaketel	
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	4704 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



17,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Haarsteegsestraat 102
5254JT Haarsteeg
BAG-ID: 0797010000012628

Detailaanduiding

Bouwjaar 1965
Compactheid 2,52
Vloeroppervlakte 138m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

P.H. Moree

Vakbekwaamheidsnummer

55151912

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



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

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Secitie

Perceel

Vlijmen

N

497



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 databankrecht.

Op de kaart



Haarsteegsestraat 102

Haarsteeg

Over de buurt

Haarsteeg is een vriendelijk dorp net buiten Den Bosch. Ideaal voor wie houdt van rust en ruimte, maar toch graag binnen 10 autominuten in de stad staat voor een terrasje of culturele uitstap. De omgeving is groen, weids en perfect voor wandelingen, fietstochten of een ontspannen ritje te paard. Je zit hier dicht bij uitvalswegen, voorzieningen en scholen, maar geniet tegelijkertijd van het soort stilte waar je van gaat glimlachen.

Plaats een bod



Bieden op Haarsteegsestraat 102, Haarsteeg

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Haarsteegsestraat 102, Haarsteeg.

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