



Biedprijs vnaaf € 450.000

Abraham Kuyperhof 7

Drunen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Rust, Ruimte en Riant wonen nabij het centrum van Drunen op een prachtige locatie met vrij uitzicht aan de voorzijde.

Woonoppervlakte	156m²
Perceeloppervlakte	303m²
Inhoud	532m³
Bouwjaar	1970
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	D
Isolatievormen	dakisolatie, 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

Rust, Ruimte en Riant wonen nabij het centrum van Drunen op een prachtige locatie met vrij uitzicht aan de voorzijde. Deze verrassend en mooi gelegen 2/1 kapper met inpandige garage, ruime L-vormige woonkamer en aangrenzende woonkeuken heeft wel een update nodig. De woning heeft een inhoud van ca. 532 m³ en een perceeloppervlak van 303 m². De omsloten achtertuin met extra tuinschuur biedt zowel rust en ruimte voor zowel jong als oud. In Drunen kun je werkelijk alle kanten op, ontspannen in de 'Loonse en Drunense Duinen' met de leuke eetgelegenheden aldaar of het gezellige winkelcentrum met de terrasjes en ook alle dagelijkse voorzieningen zijn ruim aanwezig. Parkeren op eigen oprit mogelijk en snelle ontsluiting naar de A59 richting Waalwijk of 's-Hertogenbosch.

Wonen en koken:

Ontvangsthal met bordestrap, meterkast en toilet met fontein, lichte en ruime L-vormige woonkamer met sfeervolle houthaard en tuindeuren naar het terras en achtertuin, gezellige woonkeuken met gedateerde hoekopstelling en v.v. de volgende inbouwapparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer, vanuit de keuken toegang tot achtergelegen portaal met loopdeur naar de achtertuin en aan de voorzijde toegang tot de inpandige garage met openslaande deuren naar de oprit.

Slapen en baden:

Overloop met trapopgang naar de zolderetage, 3 slaapkamers en nette gedateerde badkamer ingedeeld met ligbad, douche, wastafel en 2e toilet.

Zolder en hobby:

Voorzolder met CV-opstelling (type Nefit HR, bouwjaar 2013) en was-aansluiting bereikbaar middels een vaste trap en een ruime 4e slaapkamer met dakkapel ook te gebruiken als hobby/speelkamer. Tevens beschikt deze kamer over vaste kastruimte en 2 Velux dakramen.

Tuin en buiten:

De voortuin is ingedeeld met sierbestrating en vaste beplanting. De oprit voor de garage biedt plaats voor een auto. De omsloten achtertuin is gevarieerd ingedeeld met terras, sierbestrating, gazon en plantenborders. Achter in de tuin bevindt zich een extra schuurtje (2.40 x 2.40) voorzien van elektra. Kortom een oase van rust en ontspanning en volop speelmogelijkheden voor de kinderen.

Locatie en omgeving:

Mooie en rustige ligging in rustige straat aan de rand van het dorp. In de directe en groene omgeving van de woning bevindt zich in de straat voldoende parkeermogelijkheid. Op gebied van winkels, cultuur, sport en recreatie heeft Drunen uitstekende voorzieningen. De bekende "Loonse- en Drunense Duinen" en "De Efteling" bevinden zich op loop c.q. fietsafstand. De steden Waalwijk en 's-Hertogenbosch bevinden zich op korte afstand en de A59 is in slechts enkele autominuten bereikbaar.

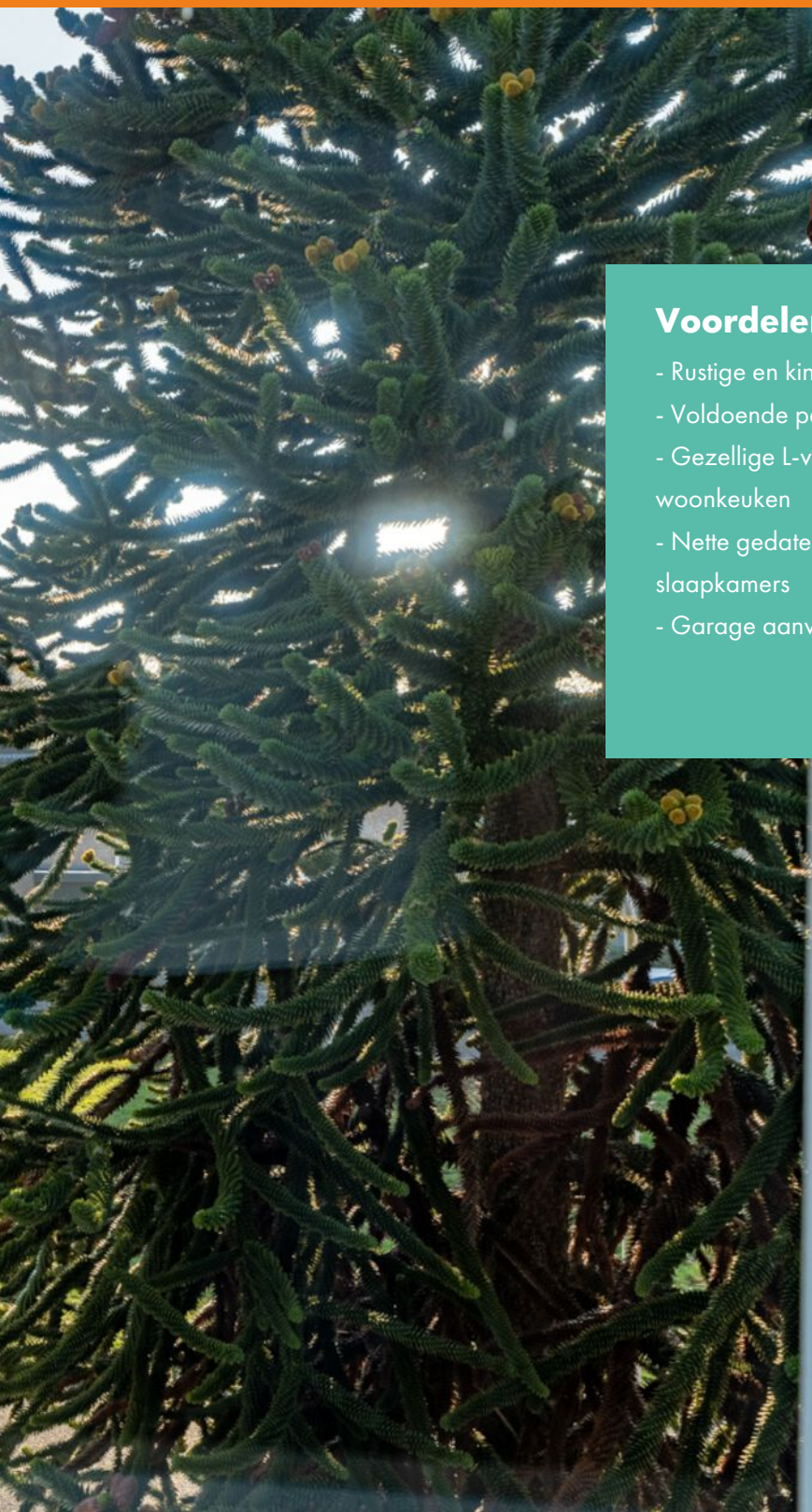
Buiten





Uitzicht

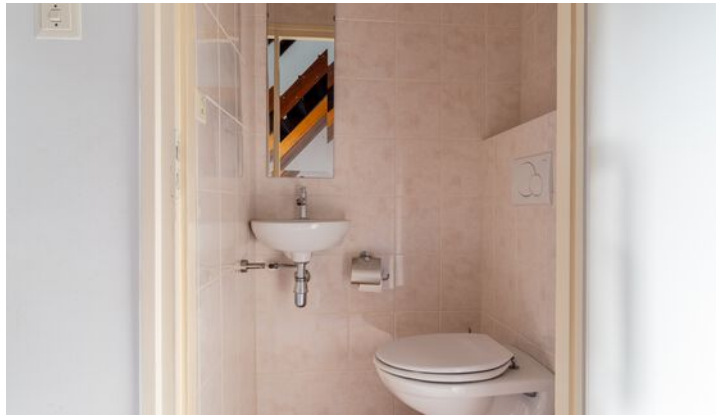




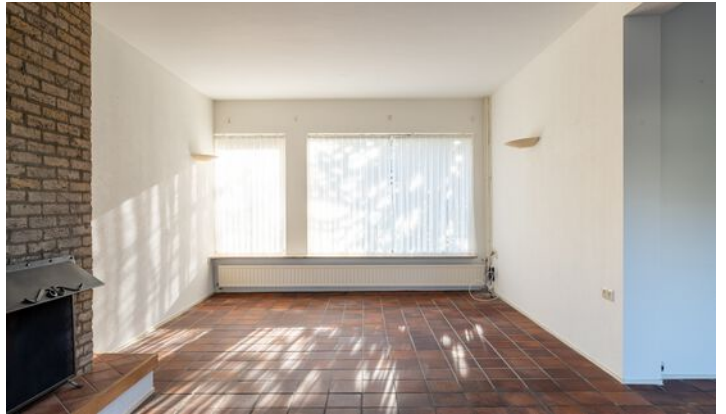
Voordelen

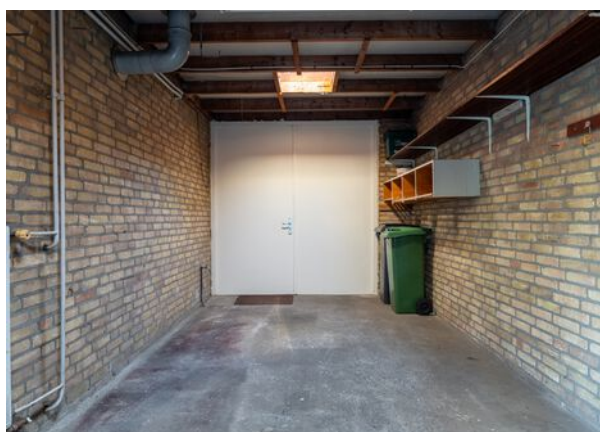
- Rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Voldoende parkeergelegenheid
- Gezellige L-vormige living en leuke woonkeuken
- Nette gedateerde badkamer en 3 slaapkamers
- Garage aanwezig





Begane grond







1e verdieping



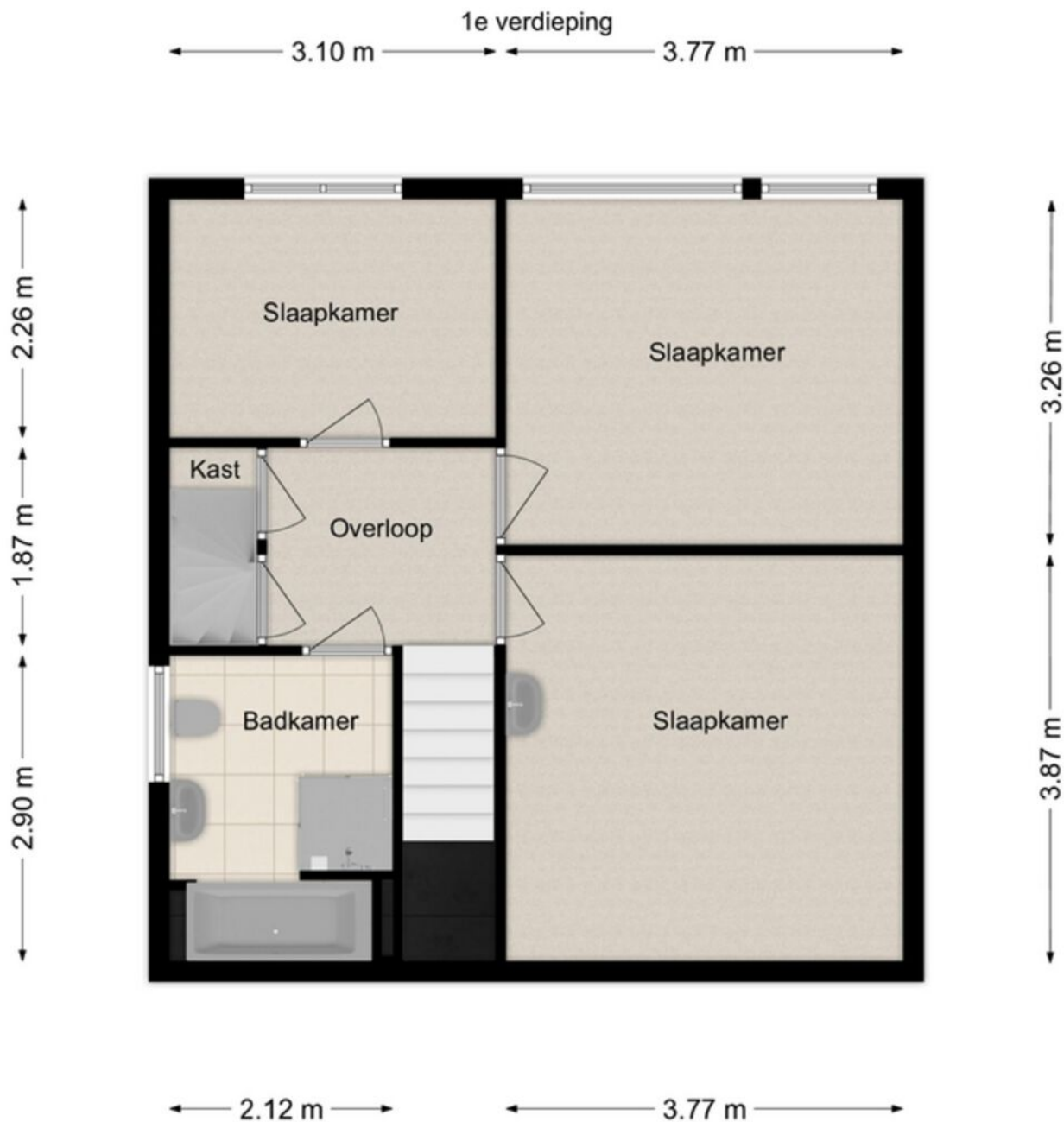
Zolder



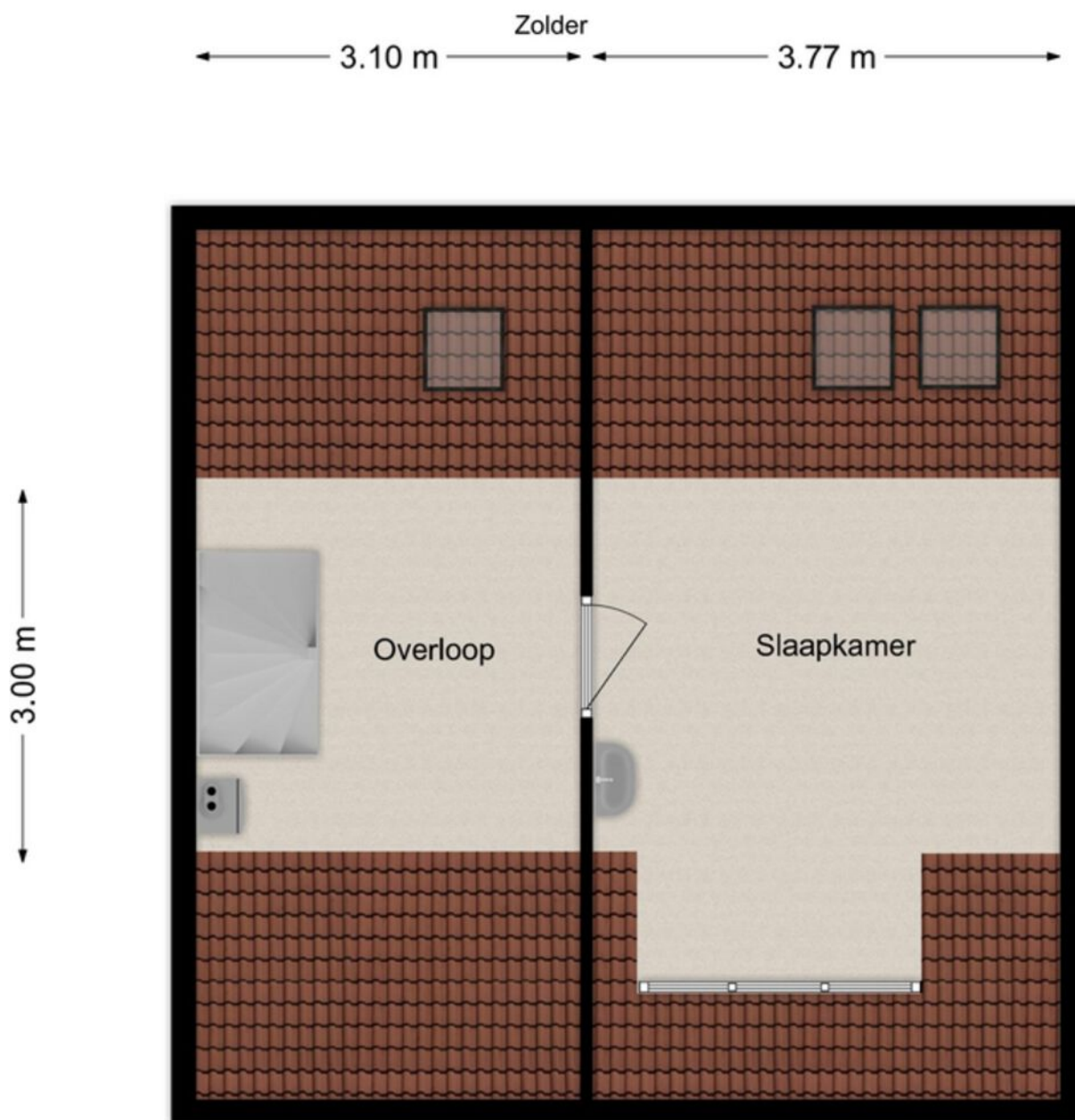
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1234



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Drunen

Sectie L

Perceel 961

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
718097701

Datum registratie
03-12-2025

Geldig tot
02-12-2035

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	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 aardgas­aansluiting

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

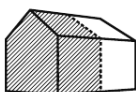
Abraham Kuyperhof 7
5151CG Drunen
BAG-ID: 0797010000003155

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 2,03
Vloeroppervlakte 139m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

R van der Hoeven

Certificaathouder

Arec 2 Green B.V.

Inschrijfnummer

EPG2024-72W

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

3477.4307.2807

KvK-nummer

67534414



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

Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit in spouw opgetrokken metselwerk en een deels pannen en deels bitumendakbedekking. Beide verdiepingsvloeren zijn van beton.

De woning is voorzien van vloer- en dakisolatie en dubbel glas. Het energielabel betreft klasse D en wordt bij verkoop aan de koper overhandigd.

- Gezien het bouwjaar (omstreeks 1970) zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. De woning is gedateerd en heeft behoefte aan vernieuwing. De afgetimmerde overstek bij de dakgoten is asbestverdacht. De woning is in 2023 voor het laatst buitenom geschilderd. De woning is per direct beschikbaar.

- 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 mondelingen 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®.

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

