



Vraagprijs € 509.000 K.K.

Lage Zandschel 26 B

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

Deze compleet gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning biedt een zeldzame combinatie van ruimte, comfort, duurzaamheid en een uitstekende ligging.

Woonoppervlakte	118m²
Perceeloppervlakte	325m²
Inhoud	441m³
Bouwjaar	1967
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energielabel	A++
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

Deze compleet gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning biedt een zeldzame combinatie van ruimte, comfort, duurzaamheid en een uitstekende ligging. Je geniet hier van rust, vrijheid en privacy, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De woning beschikt over een energielabel A+++, is voorzien van 11 zonnepanelen en staat garant voor lage energielasten en optimaal wooncomfort. Met een woonoppervlakte van circa 118 m² en een royaal perceel van maar liefst 325 m² is er meer dan voldoende leefruimte, zowel binnen als buiten.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. In deze aanbouw bevindt zich de keuken, met aansluitend een praktische bijkeuken voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting en de cv-installatie (Vaillant, 2011 + Hybride warmtepomp Remeha Elga Ace, 2022).

Een groot pluspunt is de eigen oprit, waardoor parkeren altijd gemakkelijk is. Vanuit de oprit is er directe toegang tot de achtertuin. Daarnaast beschikt de woning over een nieuw gebouwde, volledig geïsoleerde garage met een aangrenzende overkapping.

De achtertuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd met een mooi gazon en een heerlijk terras onder de overkapping, waar je het hele jaar door kunt genieten. De tuin biedt veel privacy en is volledig omsloten. De voortuin is verzorgd aangelegd met diverse beplanting, wat zorgt voor een prettige en groene uitstraling.

Kortom: een instapklare, duurzame twee-onder-een-kapwoning met ruimte, comfort en een heerlijke buitenbeleving.

Begane grond: Entree met hal, meterkast, moderne toiletruimte en trapopgang. Vanuit de hal betreed je de lichte en ruime doorzonwoonkamer, waar zich tevens een handige provisieruimte en gezellig eetgedeelte bevindt. Vanuit het eetgedeelte geven openslaande tuindeuren directe toegang tot de achtertuin. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de uitbouw met een prachtige landelijke keuken met verschillende inbouwapparatuur, met aansluitend directe toegang tot de bijkeuken en de achtertuin.

Eerste verdieping: Overloop met trapopgang naar de zolderverdieping. Drie volwaardige slaapkamers. Badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Zolderverdieping: Momenteel in gebruik als bergzolder, maar uitstekend geschikt om te worden omgebouwd tot een volwaardige (extra) slaapkamer of werkruimte.

Omgeving: De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met voldoende parkeergelegenheid. Het natuurgebied De Loonse en Drunense Duinen ligt op korte afstand en De Efteling bevindt zich nabij. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A59 en N261 zijn Waalwijk, Tilburg en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.

Buiten





Prachtige achtertuin



Woonkamer

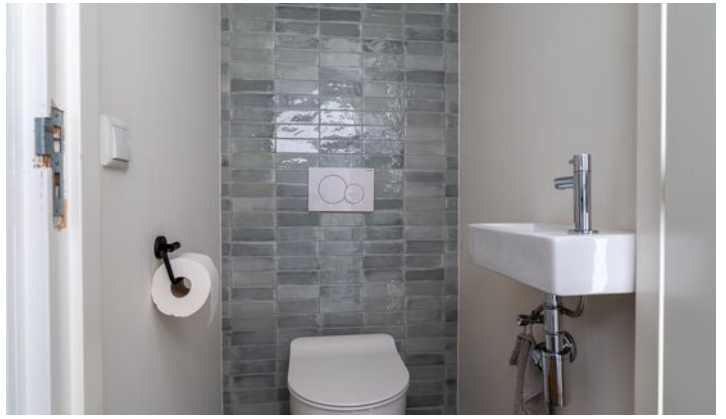




Voordelen

- Energiezuinig!
- Uitstekende ligging
- Instapklaar
- Openbare parkeergelegenheid



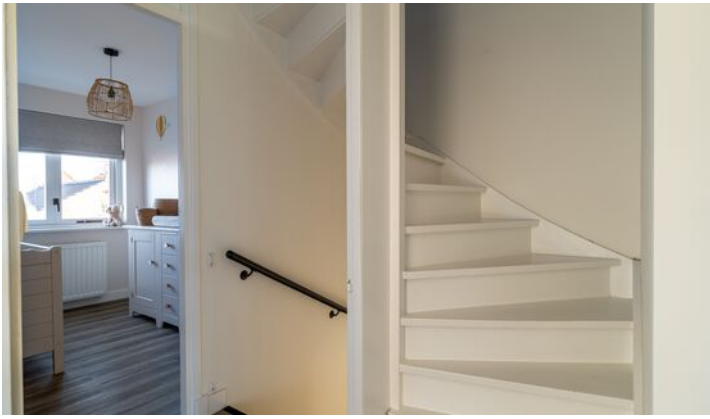


Begane grond

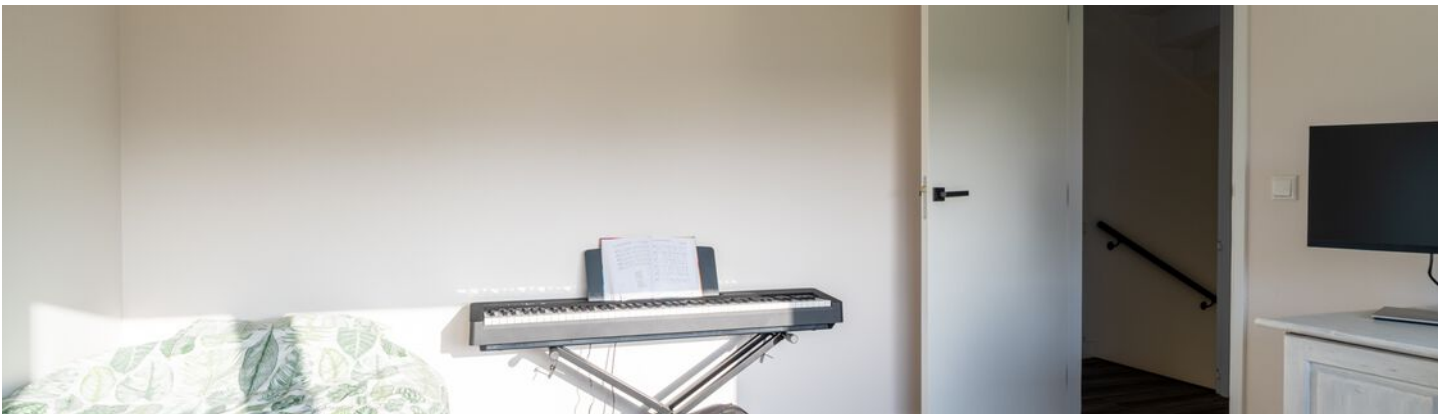


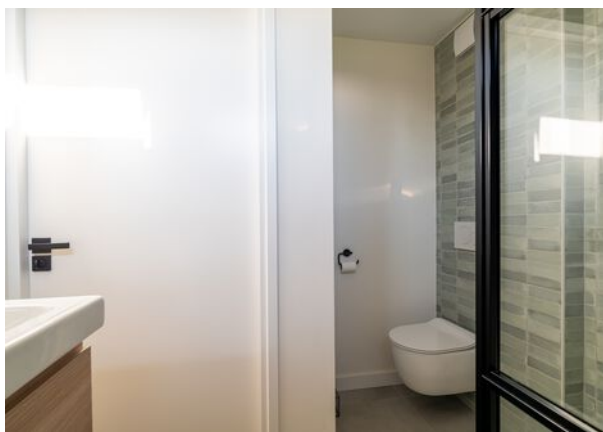
Keuken





1e verdieping





Zolder

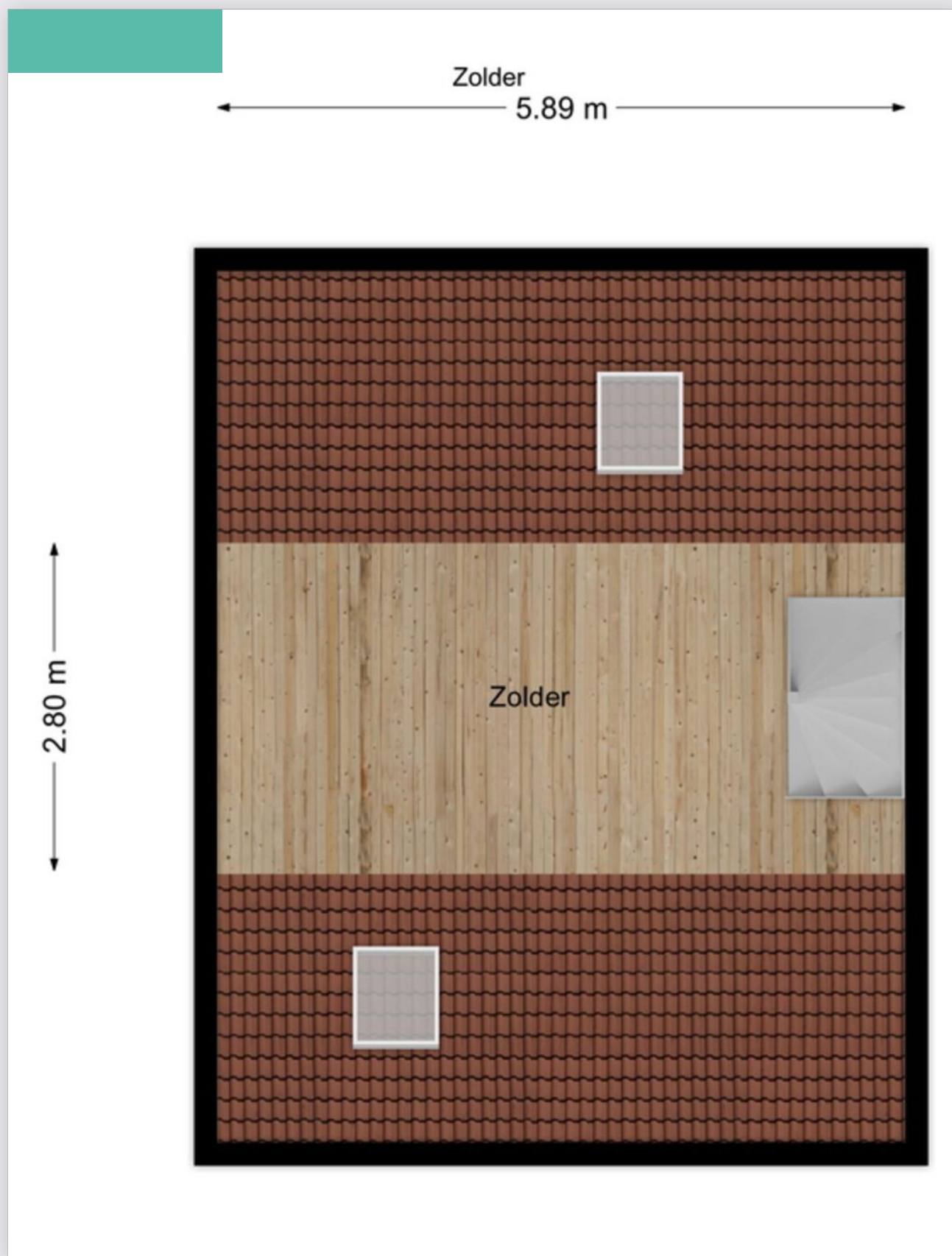




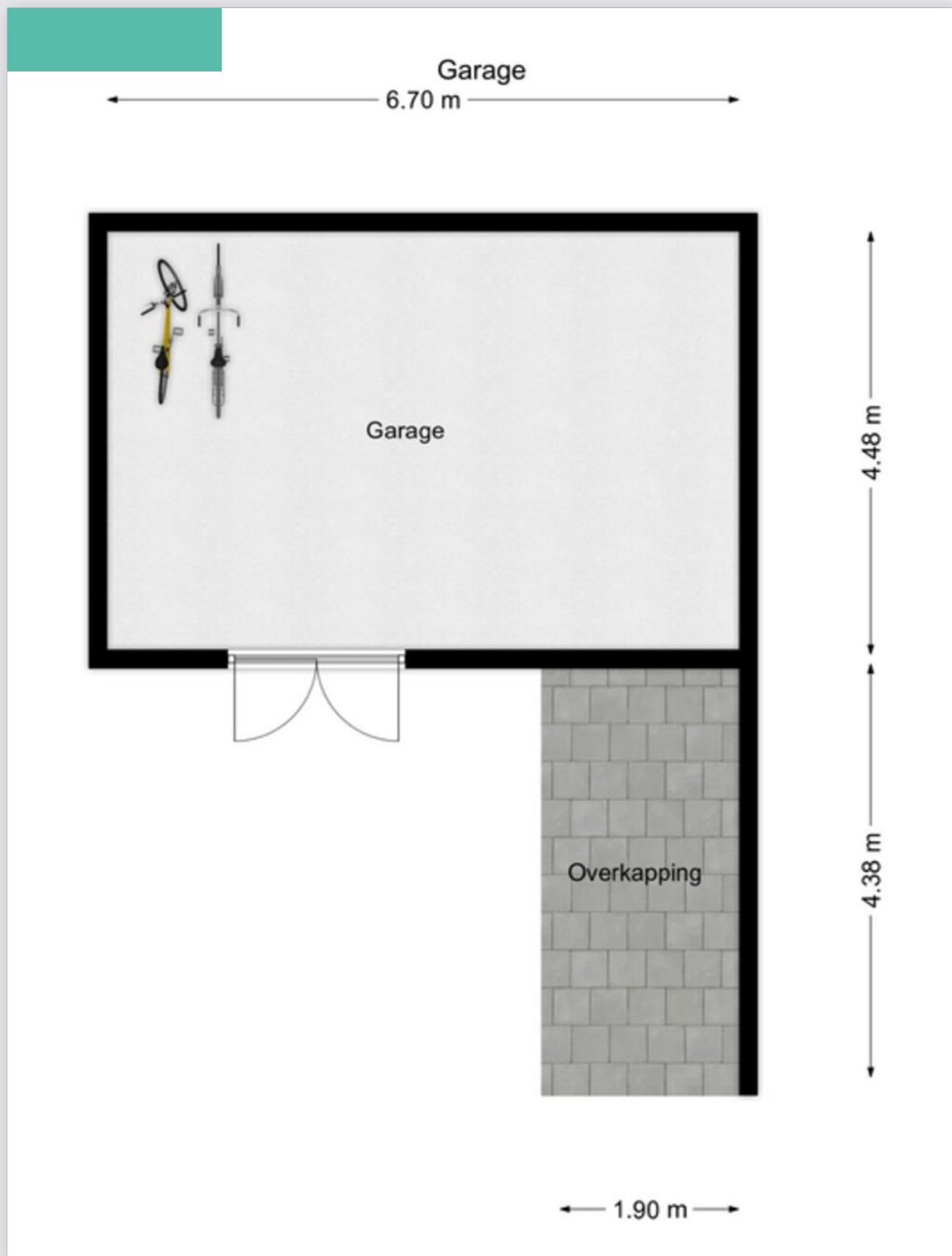
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMVA



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Loon op Zand

Sectie P

Perceel 1112

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

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
297589118

Datum registratie
08-12-2025

Geldig tot
05-12-2035

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	HR-107 ketel	Verbeteradvies
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	4125 Wp	

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



75,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Lage Zandschel 26 B
5171TG Kaatsheuvel
BAG-ID: 080901000004022

Detailaanduiding

Bouwjaar 1967
Compactheid 2,14
Vloeroppervlakte 118m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

J. Nieuwenhuizen

Certificaathouder

Arec 2 Green B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2024-72W

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

7553.7259.2213

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 betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is voorzien van muurisolatie, gedeeltelijk vloerisolatie, dakisolatie en dubbele beglazing. Eerste verdiepingsvloer van beton en tweede verdiepingsvloer is van hout.
- Bouwjaar van de woning is omstreeks 1967. Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Het energielabel betreft label A+++.
- 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®.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast			
Zonnepanelen	X		
Woning			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten			
Zonwering binnen			
Vliegenhorren			
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails (beneden)			X
Gordijnen			
Rolgordijnen (beneden / boven)			X
Vitrages			
Jaloezieën/lamellen (keuken)			X
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/linoleum			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan			
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting (lampen)		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken			
Werkbank in schuur/garage			
Vast bureau			
Spiegelwanden			
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			
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem			

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