



Vraagprijs € 500.000 K.K.

Veenstraat 23

Molenschot

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Landelijk wonen met vrijheid en ruimte in Molenschot.

Woonoppervlakte	124m²
Perceeloppervlakte	452m²
Inhoud	430m³
Bouwjaar	1970
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energielabel	C
Isolatievormen	muurisolatie, gedeeltelijk 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 royale 2-onder-1-kapwoning met ruime garage staat op een flink perceel en biedt een prachtig vrij uitzicht over de landerijen aan de achterzijde. U kunt het hier binnen precies zo gaan maken als u zelf wilt. Een degelijke basis op een fijne plek, ideaal voor wie houdt van rust en het echte buitenleven.

Wonen in het groen!

De woning is prachtig landelijk gelegen. Achter in de tuin zit je heerlijk vrij en kijk je uit over uitgestrekte landerijen. Geen directe achterburen, maar een weids uitzicht en volop privacy. De hoofdtuin is gesitueerd op het noordwesten, waardoor je hier in de middag en avond optimaal van de zon kunt genieten.

De woning beschikt over een fraaie voor en achtertuin. Daarnaast is er een aangebouwde stenen berging met elektra en een stenen garage, eveneens voorzien van elektra. Parkeren kan comfortabel op de eigen oprit op het perceel.

Extra pluspunt: op het perceel is een eigen waterput aanwezig. Ideaal voor het besproeien van de tuin en een praktische, kostenbesparende voorziening voor liefhebbers van groen.

Begane grond: Entree/hal met meterkast (8 groepen en aardlekschakelaar) en trapopgang naar de verdieping. Woonkeuken met praktische kelderkast en L-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasstel, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. De woonkamer biedt een prettige leefruimte met veel lichtinval en diverse indelingsmogelijkheden. Aansluitend aan de keuken de bijkeuken voorzien van was-aansluiting, vaste kast ruimte, toilet, middels een loopdeur toegang tot de oprit en loopdeur naar de achtertuin.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee met een bergkast. Eén slaapkamer biedt via een deur toegang tot het platte dak. Eenvoudige badkamer voorzien van een ligbad, staand toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop met dakraam en de HR-combiketel (Intergas, 2022). Daarnaast is er een vierde slaapkamer met dakraam.

Garage: Middels de oprit is de ruime garage bereikbaar met extra loopdeur naar de achtertuin. Voorzien van een ideale bergzolder. Aan de achterzijde van de garage een extra berging.

Buitenleven De tuin aan de achterzijde biedt ongekende vrijheid en volop privacy, met als absolute kers op de taart het vrije uitzicht over de achtergelegen landerijen. De tuin is ingericht met sierbestrating, borders en een terras waar je heerlijk kunt genieten van de rust en lange zomeravonden. Achterin de tuin staat een overkapping, zodat je lekker kan genieten van de zomeravondjes.

Buiten





Prachtige tuin

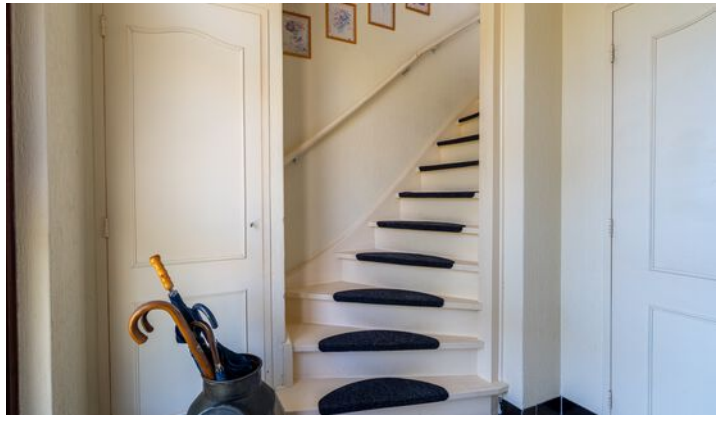




Voordelen

- Landelijk gelegen
- Vrij uitzicht over de landerijen
- Garage en eigen oprit
- 4 slaapkamers
- Tuin op het noordwesten
- Eigen waterput
- Stenen berging





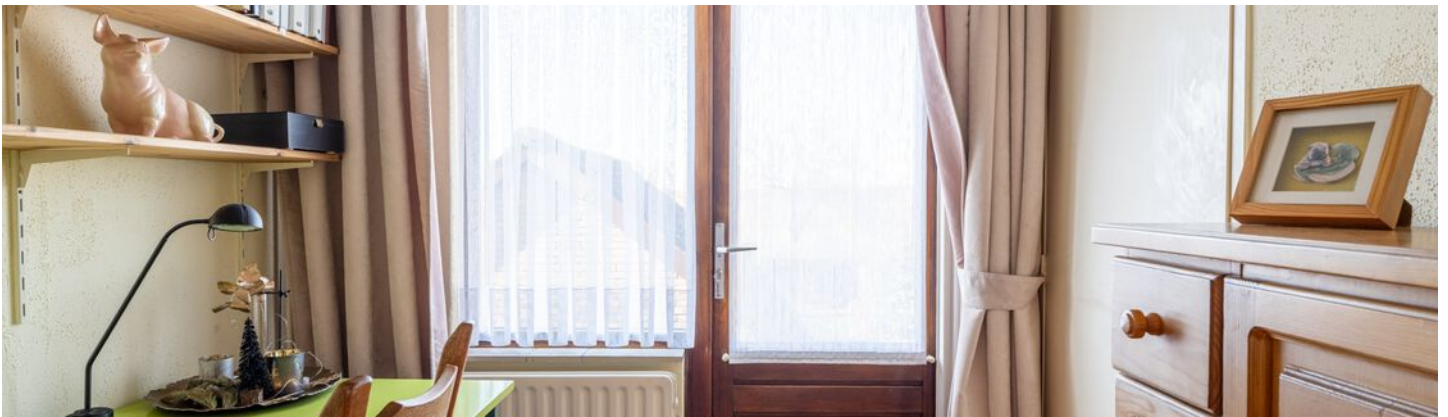
Begane grond







1e verdieping





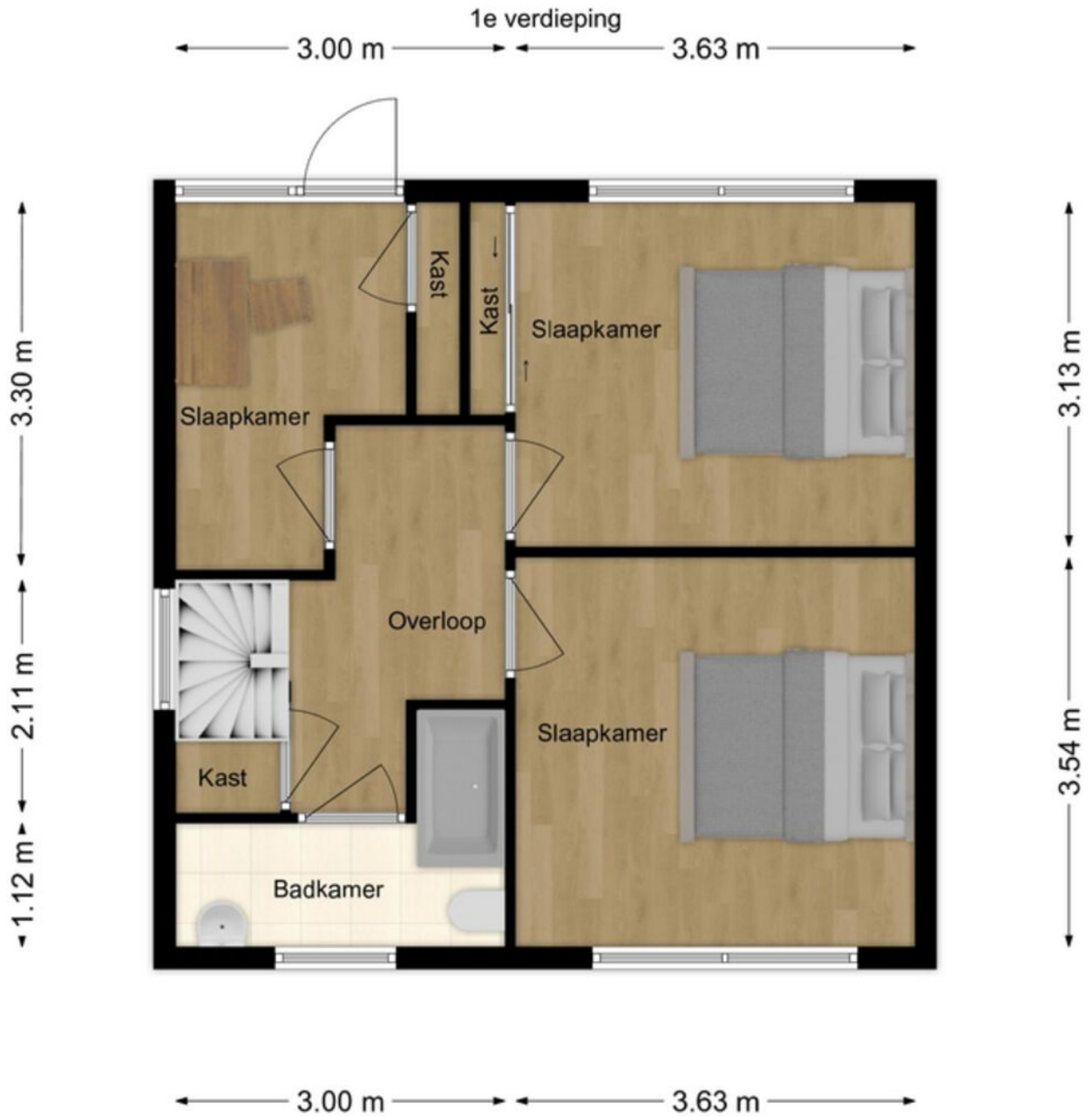
Zolder



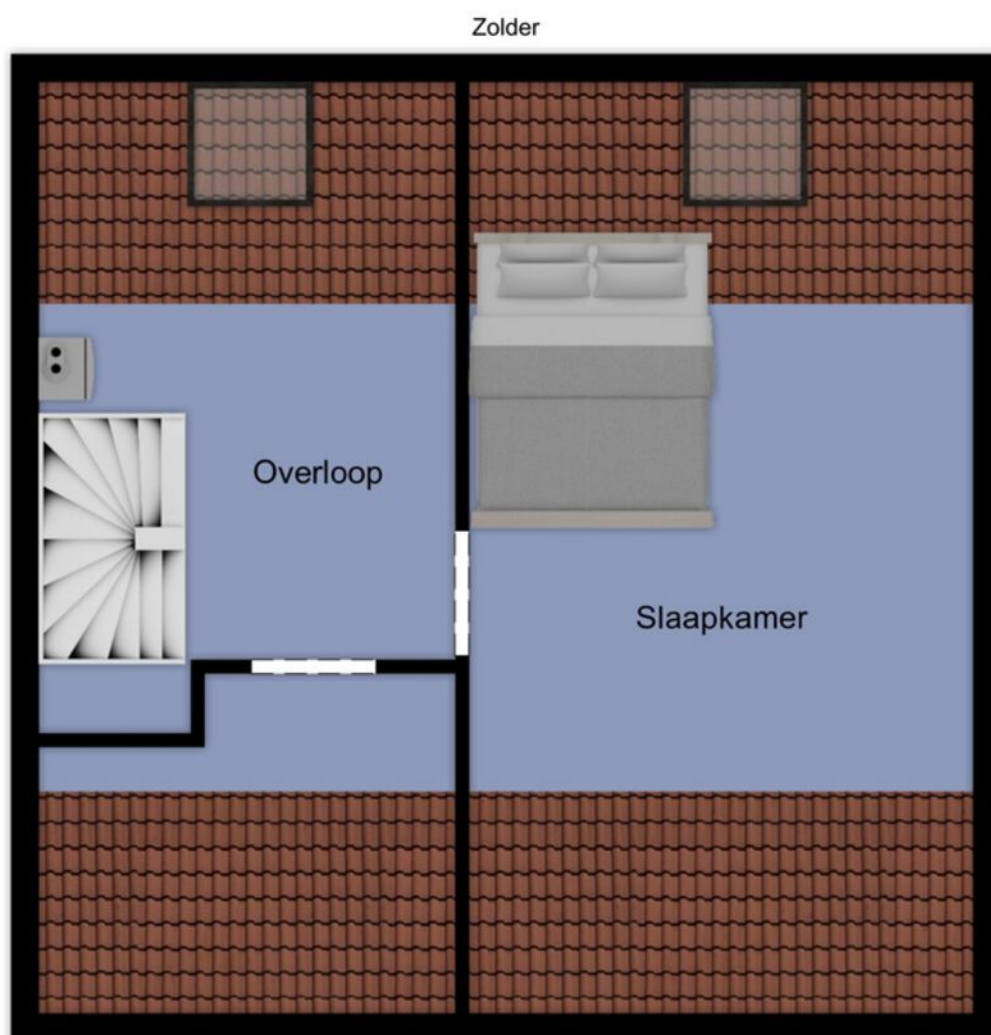
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
317832529

Datum registratie
12-02-2026

Geldig tot
09-02-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



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 aardgas aansluiting

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
Veenstraat 23
5124NC Molenschot
BAG-ID: 0784010000000074

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 2,05
Vloeroppervlakte 123m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam A. Aerts
Vakbekwaamheidsnummer 6513.6871.2511

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

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuinhuis/buitenberging

X

Vijver

Broeikas

Vlaggenmast

Zonnepanelen

Woning

Alarminstallatie

Schotel/antenne

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie

X

Screens

Rolluiken/zonwering buiten

X

Zonwering binnen

Vliegenhorren

X

Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails

X

Gordijnen

X

Rolgordijnen

X

Vitrages

Jaloezieën/lamellen

X

Vloerdecoratie, te weten

Vloerbedekking/linoleum

X

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			
Kokend waterkraan			
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vriestkast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

(Losse) kasten, legplanken, te weten

Losse kast(en)		X	
----------------	--	---	--

Boeken/legplanken		X	
-------------------	--	---	--

Werkbank in schuur/garage	X		
---------------------------	---	--	--

Vast bureau			
-------------	--	--	--

Spiegelwanden			
---------------	--	--	--

Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires	X		
---------------------	---	--	--

Wastafel(s)	X		
-------------	---	--	--

Toiletaccessoires	X		
-------------------	---	--	--

Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
-----------------------------------	--	--	--

Waterslot wasautomaat			
-----------------------	--	--	--

Sauna			
-------	--	--	--

Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen			
--------------------	--	--	--

Telefooninstallatie			
---------------------	--	--	--

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te

Radiatorafwerking			
-------------------	--	--	--

Voorzetramen			
--------------	--	--	--

Isolatievoorzieningen	X		
-----------------------	---	--	--

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem			
-----------------------------	--	--	--

Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een geïsoleerde betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk. Het dak is voorzien van pannen. De eerste verdiepingsvloer is van deels beton (badkamer is beton) en de zoldervloer is uitgevoerd met een houten balklaag. Bouwjaar van de woning is circa 1970. De woning heeft energielabel C, maar zal gezien de recente verduurzaming hoger uitvallen.
- 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. Voor onjuistheden of onvolkomenheden 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  