



Vraagprijs € 385.000 K.K.

# Molenakker 21

**Kaatsheuvel**

[www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [sprang-capelle@dmva.nl](mailto:sprang-capelle@dmva.nl) • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Instapklare hoekwoning met berging (evt. garage mogelijk) gelegen in een kindvriendelijke en gewilde wijk in Kaatsheuvel.

Woonoppervlakte	<b>88m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>181m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>300m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1985</b>
Aantal slaapkamers	<b>2</b>
Totaal aantal kamers	<b>3</b>
Energielabel	<b>C</b>
Isolatievormen	<b>dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>cvketel, vloerverwarming gedeeltelijk</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Instapklare hoekwoning met berging (evt. garage mogelijk) gelegen in een kindvriendelijke en gewilde wijk in Kaatsheuvel. De woning is gemoderniseerd en grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing. De achtertuin is leuk ingericht met een fijne zithoek en achterom. De basisschool en speelvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving en ook in het gezellige winkelcentrum ben je zo en voor de liefhebbers ligt attractiepark 'De Efteling' om de hoek. Kortom: een ideale woning op een prettige locatie.

Tijdelijk modernisering: 2016: vloerverwarming, keuken, vloer boven/beneden, stucwerk, toilet beneden, elektra vervangen. 2018: voortuin en voordeur. 2022: oven, vaatwasser. 2021: ketel vervangen. 2023: badkamer, zoldertrap, elektra boven, meterkast vervangen. 2024: zolderraam groter, dakraam achter, tuin renovatie.

Begane grond (voorzien van vloerverwarming):

Hal en meterkast, toilet met fontein, gezellige woonkamer, open keuken met rechte opstelling voorzien van inbouwapparatuur zoals gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, oven, vaatwasser en koelkast, ideale provisie/ trapkast, tussenportaal met trapopgang naar de verdieping en toilet, achterportaal met CV-kast (ketel, type Vaillant, bouwjaar 2021), koffiehoeke en middels een loopdeur is er toegang naar de achtertuin.

1e Verdieping:

Overloop met trapopgang naar de zolderetage, 2 slaapkamers en badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele kraan en extra toilet.

2e verdieping:

Open zolder met de mogelijkheid voor 3de slaapkamer, tevens bevinden zich hier de was-aansluitingen.

Tuin:

De omsloten achtertuin met achterom is gelegen op het noorden, het betreft een diepe achtertuin waardoor er de hele dag zon is, de tuin is speels ingedeeld met leuke staptetegels, plantenborders en gazon. Achterop het perceel bevindt zich de stenen berging met de optie om deze in een garage om te zetten (wel dient hier dan een vergunning voor aangevraagd te worden). De woning beschikt over een dubbele achterom, aan de achterzijde en aan de zijkant van de woning.

# Buiten





# Omgeving

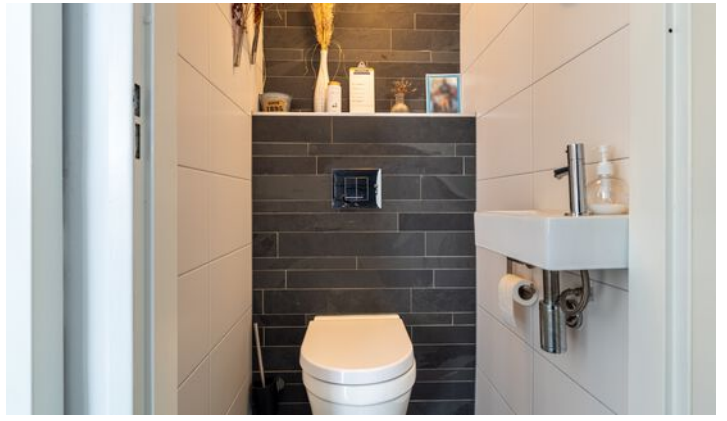




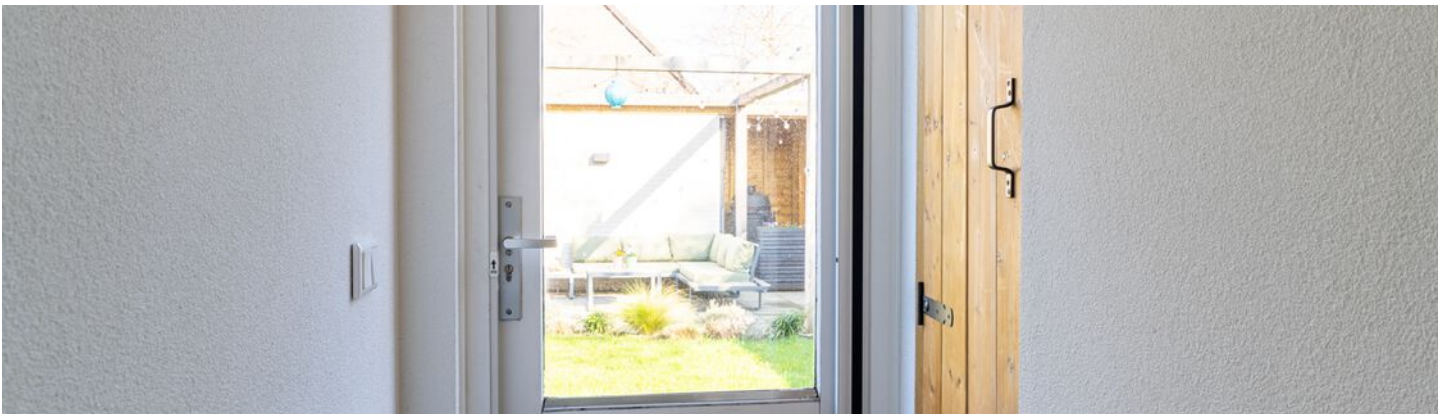
## Voordelen

- Instapklaar
- Fijne locatie
- V.v. vloerverwarming
- Diepe achtertuin met heel de dag zon

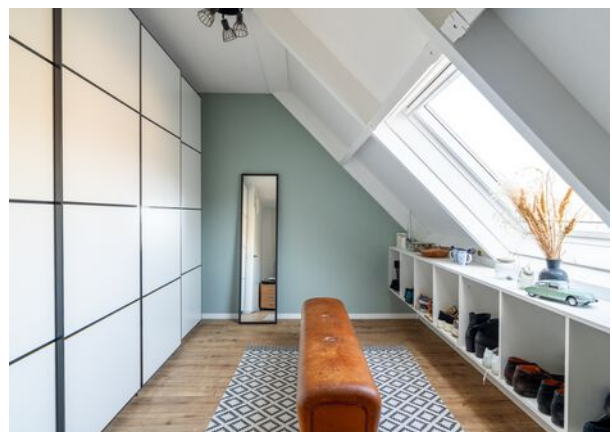
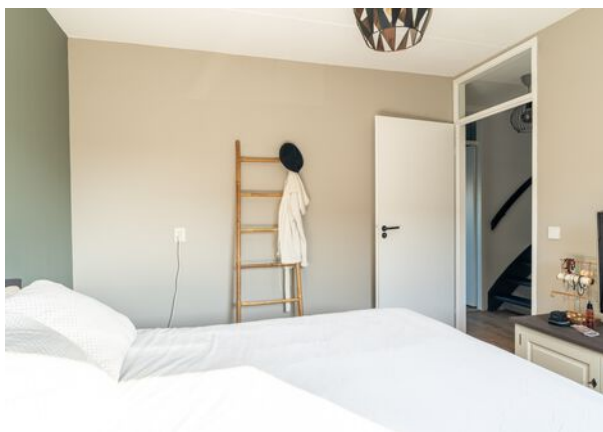




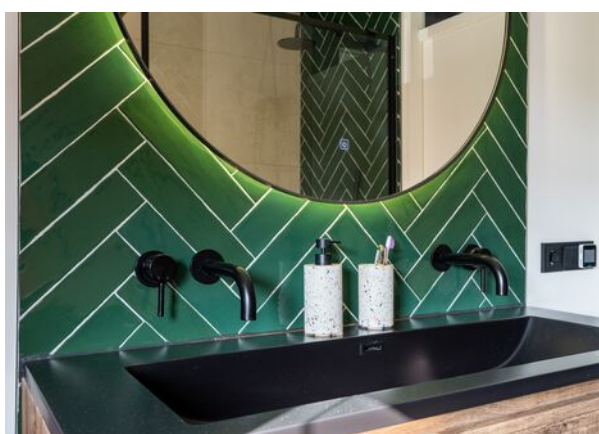
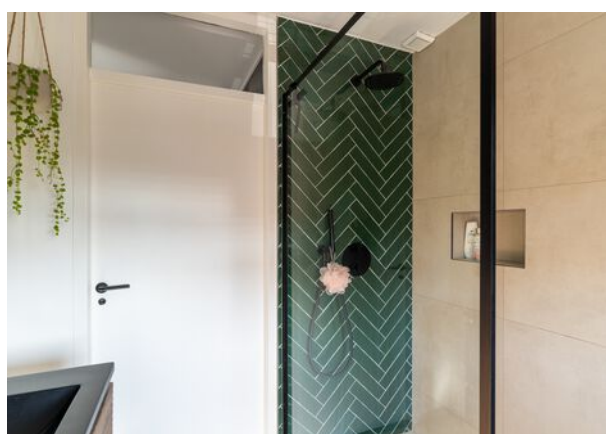
## Begane grond



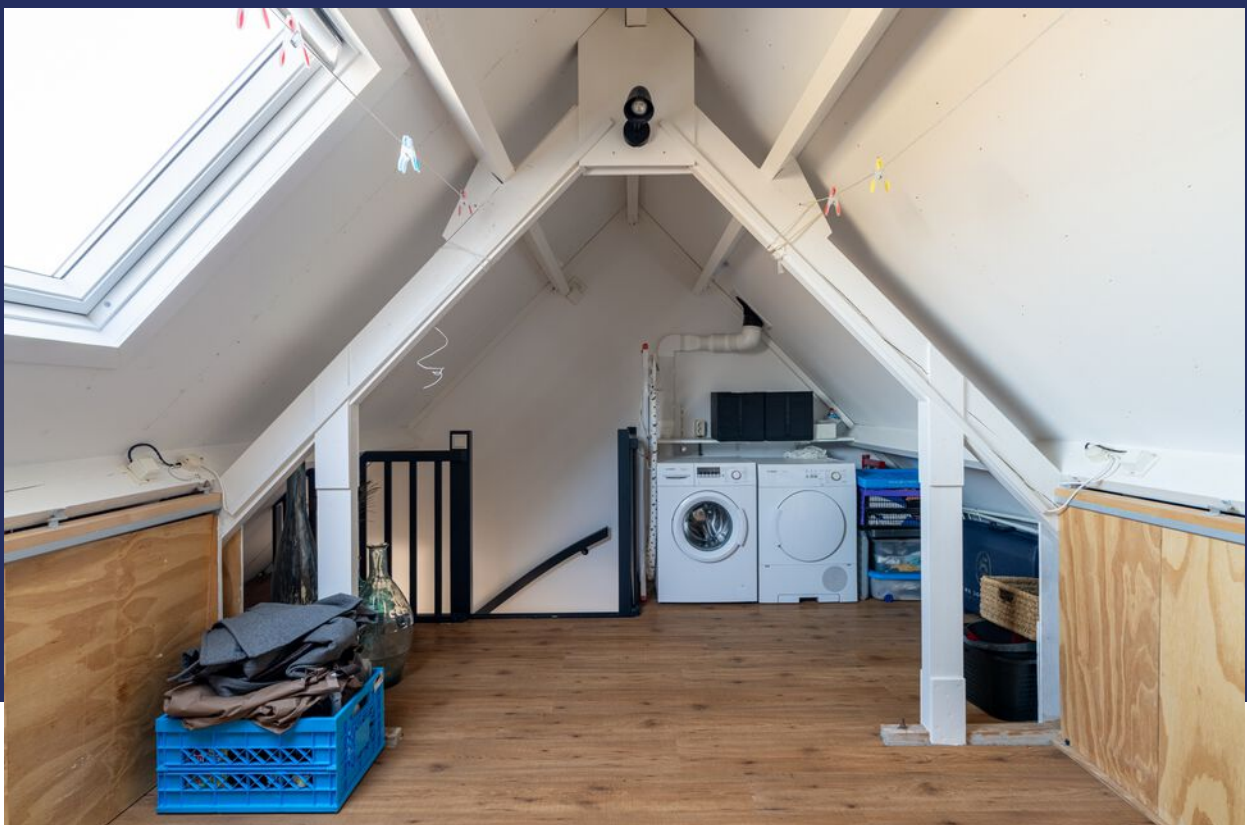
# 1e verdieping



# Badkamer



# Zolder



# Plattegrond



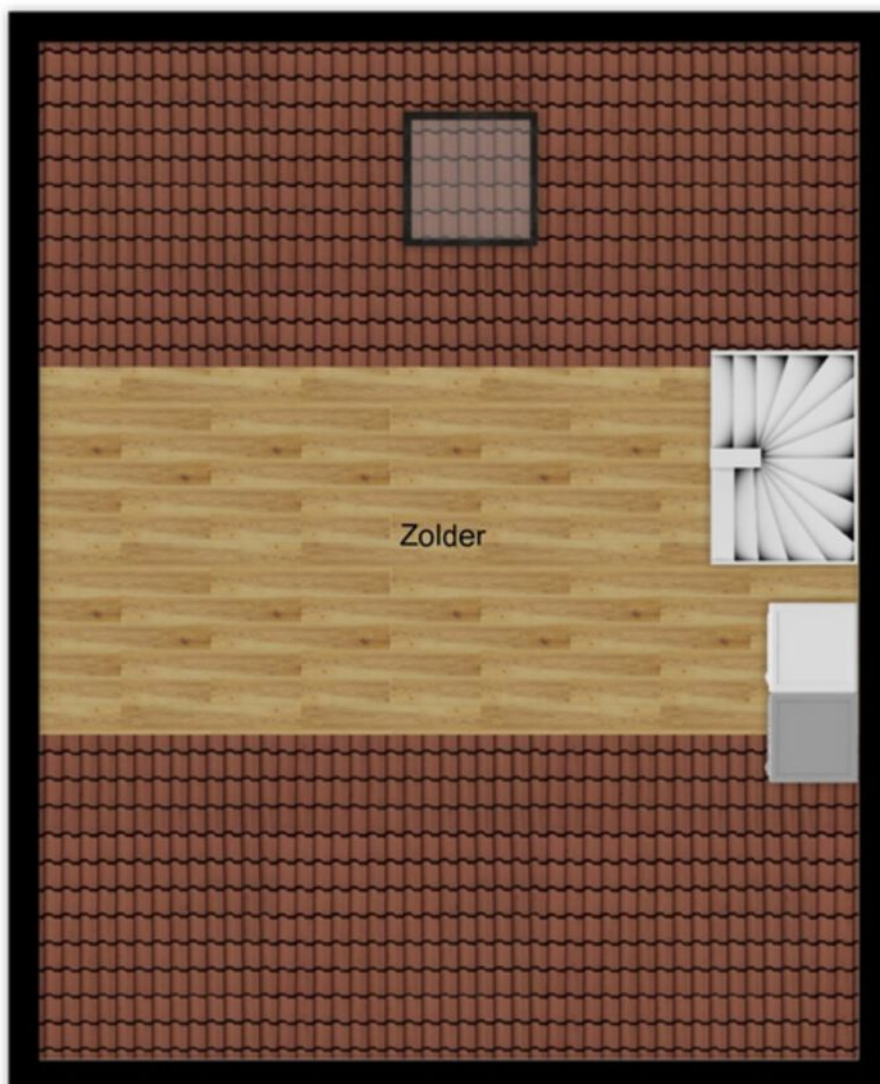
# Plattegrond



# Plattegrond

Zolder  
5.47 m

2.40 m




# Kadastrale kaart

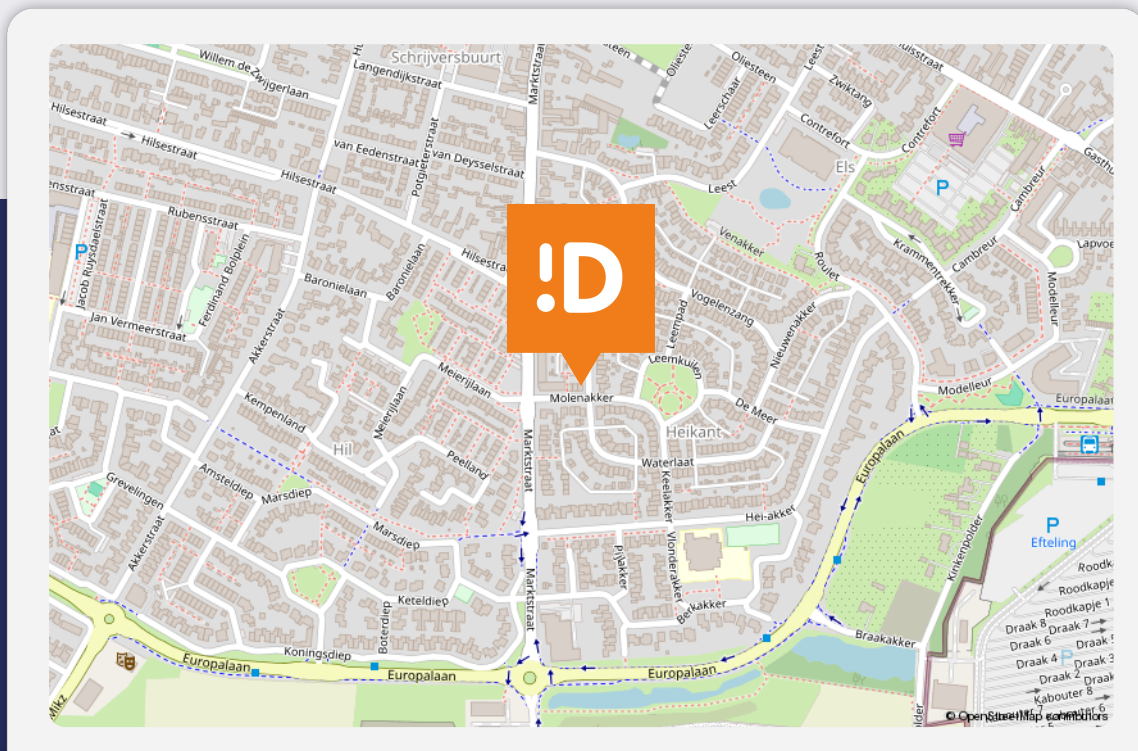
Kadastrale kaart

Uw referentie: DMVA



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25 Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loon op Zand</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4494</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

# Op de kaart



## Molenakker 21

### Kaatsheuvel

#### Over de buurt

In de directe omgeving van de woning bevindt zich parkeermogelijkheid op openbaar terrein en diverse grasvelden met ruimte voor de kinderen om te spelen. Het natuurgebied "De Loonse en Drunense Duinen" grenzen direct aan het dorp en het wereldberoemde pretpark "De Efteling" ligt vlakbij, aan de rand van het dorp. De A59 en de autoweg N261 zijn met enkele autominuten bereikbaar.

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen			
<b>Woning</b>			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie			
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten			
Zonwering binnen			
Vliegenhorren			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Rolgordijnen			
Vitrages (bij alle ramen waar vouwgordijnen hangen blijven ze achter)	X		
Jaloezieën/lamellen			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking/linoleum	X		
Parketvloer/laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
Airconditioning			
Kokend waterkraan			
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te</b>			
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	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting			

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Hanglampen (verlichting woonkamer, slaapkamer, hal, badkamer, zolder)		X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)			X
Boeken/legplanken			X
Werkbank in schuur/garage			
Vast bureau			
Spiegelwanden			
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires		X	
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat		X	
Sauna			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te</b>			
Radiatorafwerking			
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen			
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem		X	

# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. Beide verdiepingvloeren zijn van beton. Het bouwjaar van de woning is omstreeks 1984. Energielabel is klasse C. 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®.



# Plaats een bod



Bieden op Molenakker 21, Kaatsheuvel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Molenakker 21, Kaatsheuvel.

## 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

