



Vraagprijs € 500.000 K.K.

Vossenbergselaan 66

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

Ruime twee-onder-een-kapwoning gelegen op een prachtige locatie, met vrij uitzicht aan de voorzijde en een groene, ruim opgezette omgeving.

Woonoppervlakte	133m²
Perceeloppervlakte	351m²
Inhoud	437m³
Bouwjaar	1970
Aantal slaapkamers	5
Totaal aantal kamers	6
Energielabel	D
Isolatievormen	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

Ruime twee-onder-een-kapwoning gelegen op een prachtige locatie, met vrij uitzicht aan de voorzijde en een groene, ruim opgezette omgeving. Deze woning biedt volop leefruimte, vijf slaapkamers, een riante tuin en een ruime oprit met garage. Dankzij het royale perceel van circa 351 m² en de rustige ligging is dit een heerlijke plek om te wonen.

De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met houtkachel, een open keuken met eetbar, vijf volwaardige slaapkamers, een garage en een heerlijke groene achtertuin met veel privacy.

Begane grond: De hal/entree geeft toegang tot de trapopgang, toiletruimte, meterkast, keuken en de woonkamer. De woonkamer is ruim en heeft veel lichtinval. Aan de voorzijde heeft u een vrij en groen uitzicht, wat zorgt voor een prettig en ruimtelijk gevoel. De openhaard maakt het zitgedeelte extra sfeer. De open keuken bevindt zich aan de achterzijde en is praktisch ingericht met een rechte opstelling en een gezellige eetbar. De keuken geeft via een loopdeur toegang naar de achtertuin.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot de vier slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn van goed formaat en praktisch ingedeeld. De badkamer is netjes uitgevoerd en voorzien van een ligbad, toilet en wastafelmeubel. Via de vaste trap in de slaapkamer aan de voorzijde bereikt u de tweede verdieping.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich de opstelling van de cv-ketel (Vaillant, 2006). Daarnaast is op deze verdieping een vijfde slaapkamer met dakkapel gerealiseerd, evenals een praktische bergkamer.

Tuin en buitenruimte: De woning beschikt over een ruime voor- en achtertuin. De voortuin is fraai aangelegd en voorzien van diverse beplanting, wat zorgt voor een levendig geheel. De prachtige boom biedt daarbij niet alleen sfeer, maar ook de nodige privacy. De achtertuin is omsloten, groen ingericht door verschillende planten en biedt volop privacy. Dankzij de diepte van de tuin is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.

De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's en geeft toegang tot garage.

Algemeen

- Ruime twee-onder-een-kapwoning;
- Gelegen op een mooie, rustige locatie met vrij uitzicht;
- Perceel 351 m²;
- Vijf slaapkamers;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- Garage.

Buiten





Omgeving

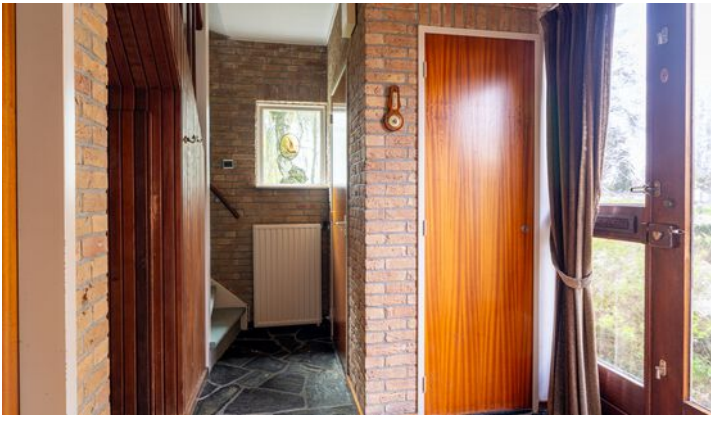




Voordelen

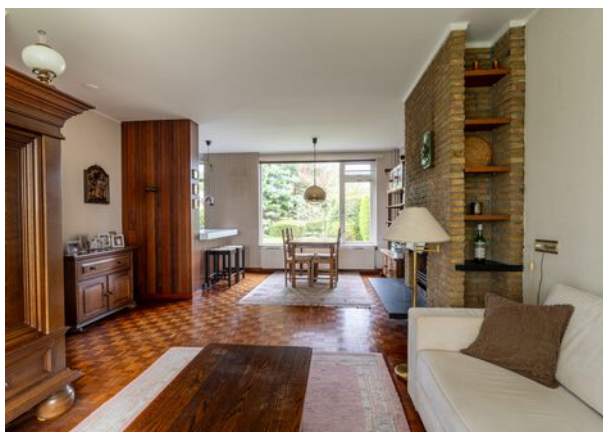
- Prachtige locatie
- 5 slaapkamers
- Riante tuin en ruime oprit met garage
- Houtkachel aanwezig





Begane grond







1e verdieping





Zolder



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMVA



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loon op Zand Sectie L Perceel 1477</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>	
--	--	---

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
810377901

Datum registratie
02-04-2026

Geldig tot
01-04-2036

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 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
Vossenbergselaan 66
5171CD Kaatsheuvel
BAG-ID: 080901000008942

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 1,75
Vloeroppervlakte 126m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam J. Nieuwenhuizen Vakbekwaamheidsnummer 7553.7259.2213

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

Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen en deels bitumendakbedekking. Beide verdiepingsvloeren zijn van beton. Het energielabel betreft klasse D.
- Gezien het bouwjaar van de woning omstreeks 1970 zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. 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 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®.

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

