



Vraagprijs € 395.000 K.K.

Gerard Davidstraat 23

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

Tuin op het ZUIDEN en compleet gemoderniseerd in 2023!

Woonoppervlakte	110m²
Perceeloppervlakte	158m²
Inhoud	388m³
Bouwjaar	1972
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energielabel	C
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Deze verrassend ruime en instapklare gezinswoning is in 2023 op veel punten compleet gemoderniseerd en daardoor direct te betrekken zonder klussen. Met een open en moderne leefruimte, vernieuwde keuken en badkamer (waterontharder op de hoofdleiding voor levensduur apparatuur), vloerverwarming, airconditioning en strakke afwerking biedt deze woning echt hedendaags wooncomfort. De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk nabij het centrum van Kaatsheuvel, met scholen en voorzieningen in de directe omgeving. Een ideale kans voor starters of gezinnen die op zoek zijn naar comfort en ruimte.

De woning beschikt over ruime slaapkamers en een zolderetage met mogelijkheid tot het realiseren van een 4e slaapkamer.

Begane grond:

Hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping, trapkast en toilet. Ruime en lichte woonkamer met open verbinding naar de vernieuwde keuken. De indeling is in 2023 gewijzigd door het verwijderen van een draagmuur met plaatsing van een stalen balk, waardoor een open leefruimte is ontstaan. Verder zijn vloerafwerking, stuc- en schilderwerk, elektra, raamdecoratie, airco en vloerverwarming vernieuwd.

Tevens is er op de hoofdleiding een waterontharder gemonteerd.

Verdieping:

Overloop met trapopgang naar de zolder, drie slaapkamers en een vernieuwde badkamer. De verdieping is voorzien van nieuw stuc- en schilderwerk, nieuwe vloerbedekking en vernieuwde elektra. De badkamer beschikt over vloerverwarming. De ruime hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning en rolluiken.

Zolderetage:

Voorzolder met CV-opstelling (type Vaillant, bouwjaar 2005) en was-aansluitingen. Mogelijkheid tot het realiseren van een 4e slaapkamer.

Tuin:

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een terras en achterom via de berging.

Omgeving:

In de directe omgeving is voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig. Daarnaast liggen natuurgebied De Loonse en Drunense Duinen en attractiepark De Efteling op korte afstand. Via de A59 en N261 zijn steden als Waalwijk, Tilburg en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar.

Buiten





Keuken



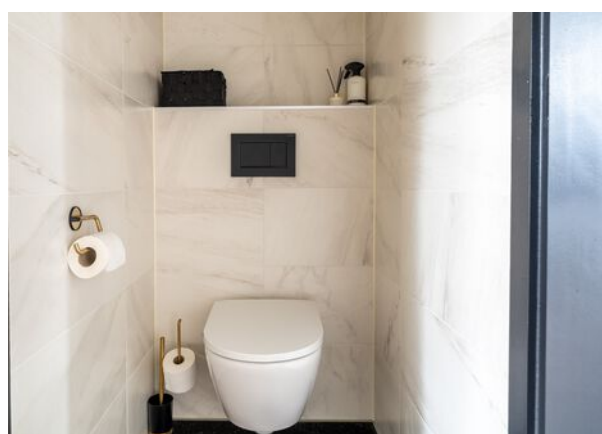


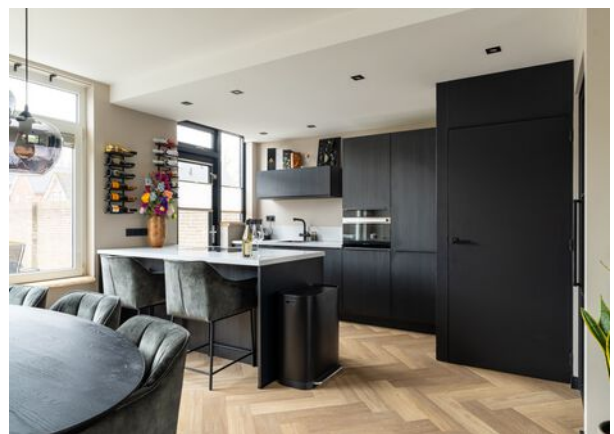
Voordelen

- Tuin op het zuiden
- Compleet gemoderniseerd
- Instapklaar
- Zolderetage met mogelijkheid tot het realiseren van een 4e slaapkamer



Begane grond





1e verdieping

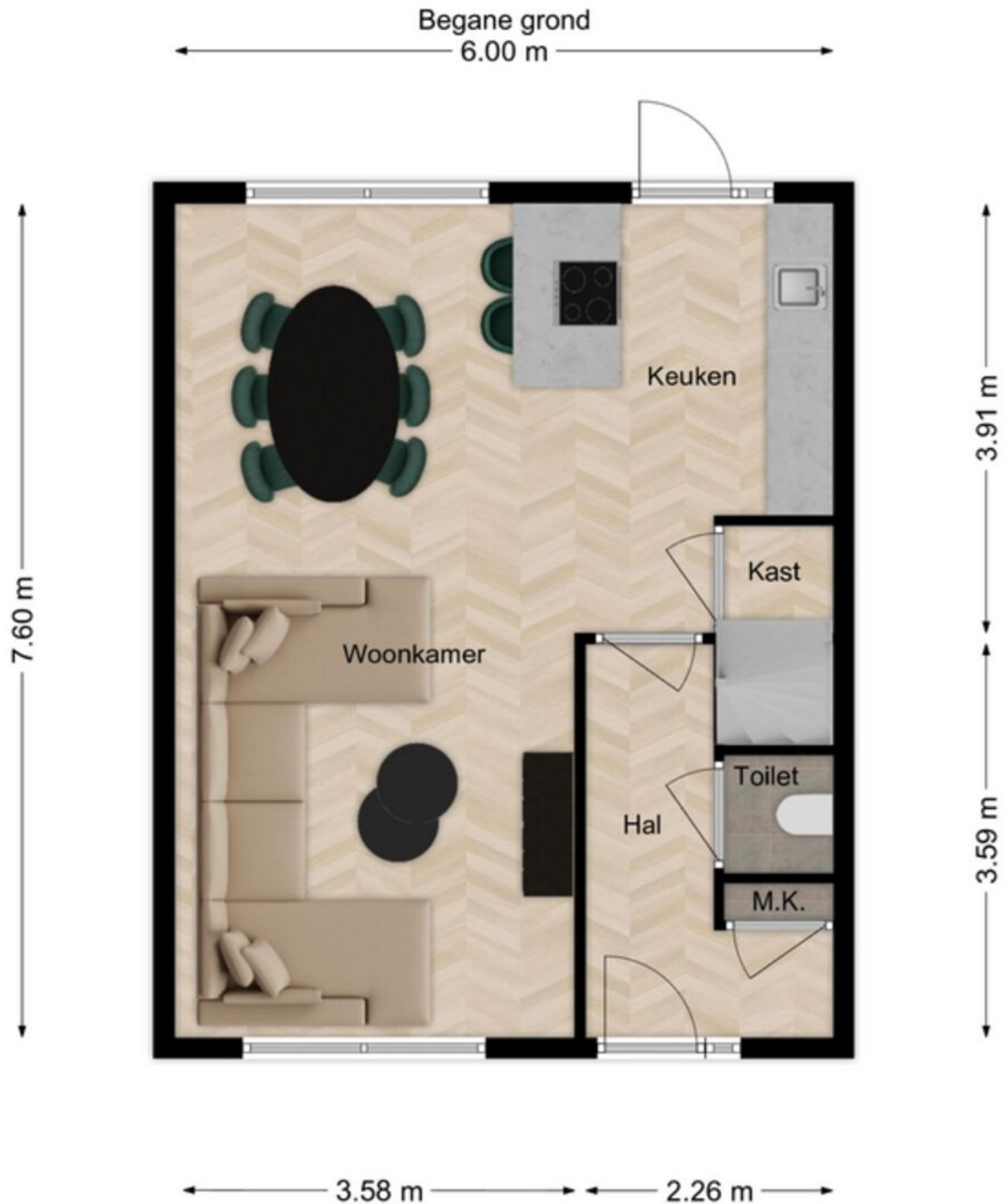




Zolder



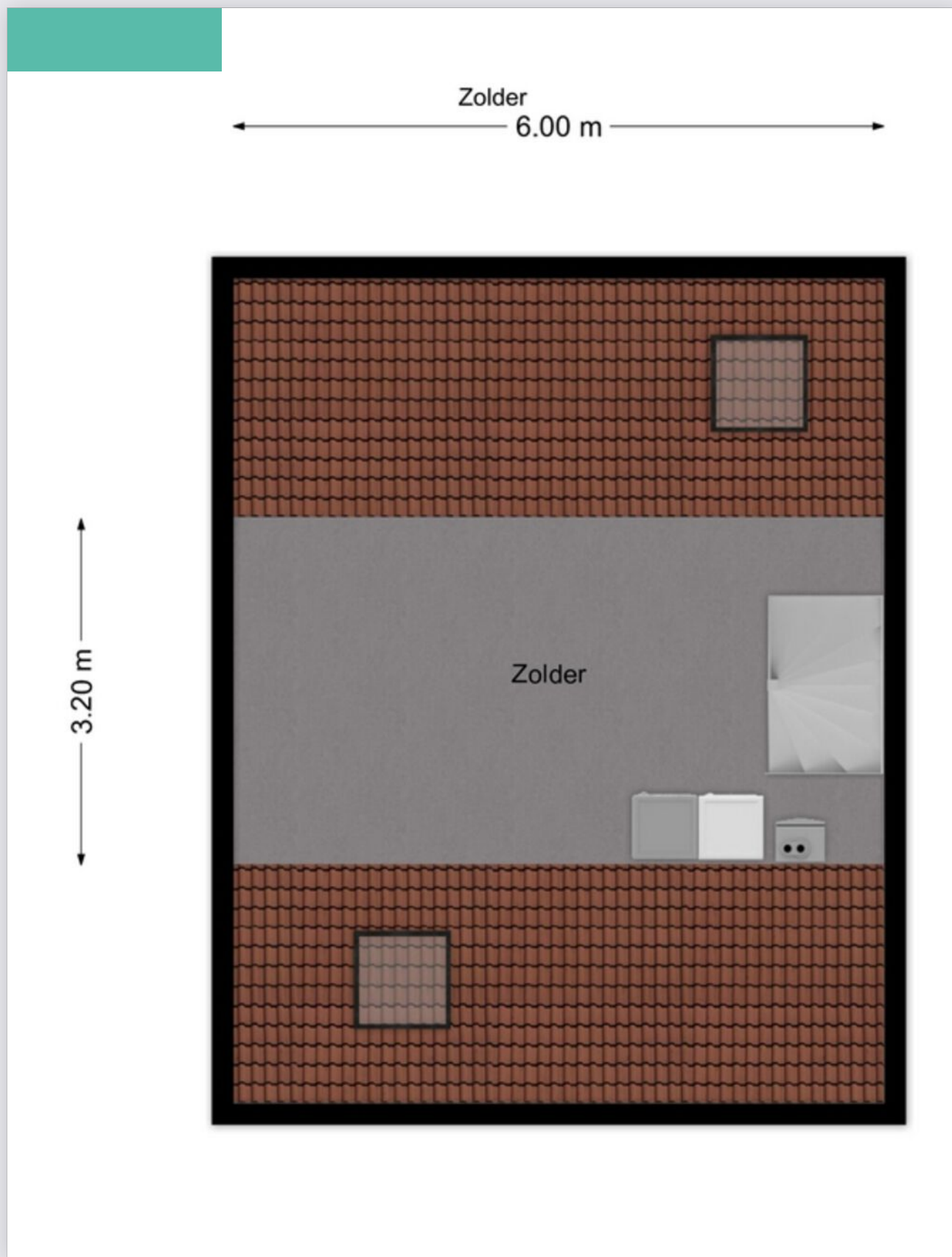
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GJT



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 13 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loon op Zand Sectie H Perceel 5015</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
628346086

Datum registratie
29-01-2021

Geldig tot
21-01-2031

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 toevoer met mechanische afzuiging	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
Gerard Davidstraat 23
5171AL Kaatsheuvel
BAG-ID: 0809010000002640

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 1,88
Vloeroppervlakte 105m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam Peter van der Zwaan
Vakbekwaamheidsnummer 5515908

Certificaathouder
Innax Bouwkundig adviseurs BV

Inschrijfnummer K45175
KvK-nummer 34156488

Certificerende instelling
Kiwa N.V.

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			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuinhuis/buitenberging			
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast			
Zonnepanelen			
Woning			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie			
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten (achter)	X		
Zonwering binnen			X
Vliegenhorren			
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails			
Gordijnen			
Rolgordijnen (1e verdieping, 3 slaapkamers)			X
Vitrages			
Jaloezieën/lamellen (begane grond)			X
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/linoleum	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat			
PVC	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning			X
Kokend waterkraan			X
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te			
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			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

Waterslot wasautomaat

Sauna

Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten

Radiatorafwerking

Voorzetramen

Isolatievoorzieningen

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem

Bijzonderheden

- De traditioneel gebouwde woning bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk met pannen gedekt. Beide verdiepingsvloeren zijn van beton. Bouwjaar woonhuis omstreeks 1972. Het energielabel heeft klasse C.
- 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

