



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Woonboerderij op ruim perceel



Baan 36
Kaatsheuvel

€ 950.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Jos Kwint



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Woonboerderij met twee huisnummers op een ruim perceel!

Op zoek naar een plek waar ruimte, landelijk wonen en samenleven op één erf samenkomen? Baan 36 en 36A in Kaatsheuvel bieden een unieke combinatie van karakter, ruimte en mogelijkheden voor dubbele bewoning, mantelzorg en wonen met familie.



Woonoppervlakte
190m²



Aantal slaapkamers
5



Perceeloppervlakte
5120m²



Totaal aantal kamers
6



Bouwjaar
1901



CV



Energielabel
F



Isolatievormen
dakisolatie, muurisolatie,
gedeeltelijk dubbelglas



Baan 36, Kaatsheuvel

€ 950.000,- K.K.



Tuin





Begane grond

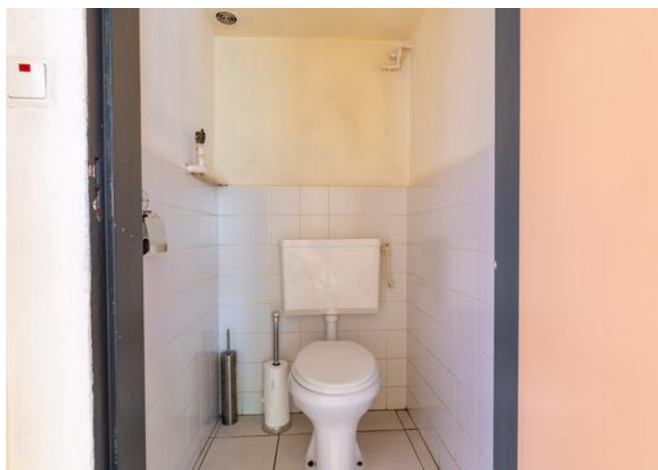


Hier valt direct de ruimte en het prachtige uitzicht over de omliggende landerijen op. De aanwezige houtkachel zorgt voor een sfeervolle en warme uitstraling. In de woonkamer bevindt zich tevens de meterkast. Ook is de oude hal van de oorspronkelijke boerderij nog aanwezig. Deze is momenteel niet meer in gebruik, maar vormt een mooi en authentiek onderdeel van het pand.



Bij Baan 36 komt u binnen via de landelijke keuken, die is voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de keuken loopt u door naar de grote woonkamer. Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken. Vanuit hier zijn verschillende vertrekken toegankelijk. Zo is er toegang tot het kantoor, het toilet en de badkamer met douche. Daarnaast bevindt zich hier een technische ruimte met de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine.

Een van de absolute blikvangers van Baan 36 is de prachtige en ruime deel. Deze royale ruimte is via de bijkeuken bereikbaar en biedt volop mogelijkheden. De deel kan bijvoorbeeld worden gebruikt als hobbyruimte, werkruimte, opslag of extra leefruimte, afhankelijk van uw wensen en de mogelijkheden.





1e verdieping





Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met toegang tot de badkamer. De badkamer beschikt over een ligbad, toilet en wastafel. Vanaf de overloop zijn daarnaast de drie slaapkamers bereikbaar.





Baan 36a



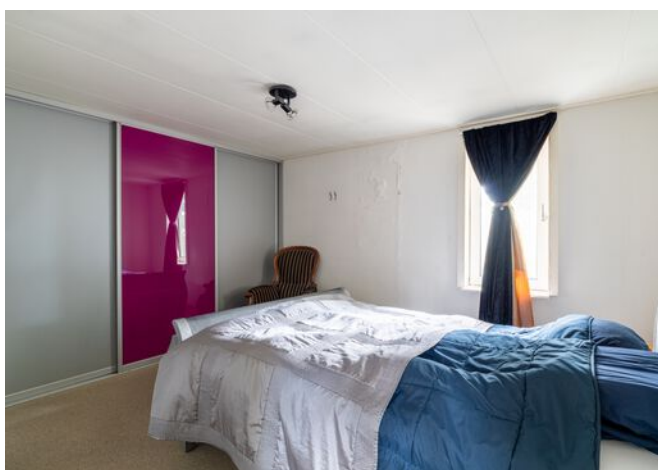


Ook Baan 36A beschikt over een eigen entree en vormt een zelfstandige wooneenheid.

Via de keuken, die is voorzien van inbouwapparatuur, komt u binnen. Vanuit de keuken zijn de verschillende vertrekken bereikbaar. Zo is er toegang tot de woonkamer, de badkamer en de twee slaapkamers.

De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en wastafel. Ook bevindt de cv-ketel zich binnen deze woning. De cv-ketel is, net als bij Baan 36, een Vaillant-ketel uit 2025.

De twee slaapkamers maken Baan 36A tot een complete en zelfstandige woonruimte. Hierdoor is deze wooneenheid bijvoorbeeld zeer geschikt voor ouders, kinderen of een ander huishouden dat graag dichtbij woont, maar wel over een eigen woonruimte wil beschikken.





Garage



Achter op het perceel bevindt zich een ruime garage. Deze is volledig geïsoleerd en beschikt bovendien over een koelcel. De royale ruimte biedt daardoor verschillende mogelijkheden voor bijvoorbeeld het stallen van voertuigen, opslag, hobby's of werkzaamheden. In combinatie met de woonboerderij en de ruime deel beschikt het geheel hierdoor over uitzonderlijk veel ruimte en mogelijkheden.





Baan 36 Kaatsheuvel



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

De ligging is rustig en groen, terwijl u toch alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik heeft. De prachtige Loonse en Drunense Duinen liggen op korte afstand en zijn uitstekend per fiets bereikbaar. Ook het centrum van Kaatsheuvel, met winkels, horeca en diverse andere voorzieningen, bevindt zich op fietsafstand. Daarnaast zijn er in de directe omgeving verschillende scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden te vinden. Dankzij de gunstige ligging zijn ook omliggende plaatsen en steden goed bereikbaar. Zo bereikt u zowel Tilburg als Waalwijk binnen korte tijd met de auto.

Hier woont u heerlijk landelijk en rustig, met de natuur om de hoek, maar zonder in te leveren op bereikbaarheid en voorzieningen.

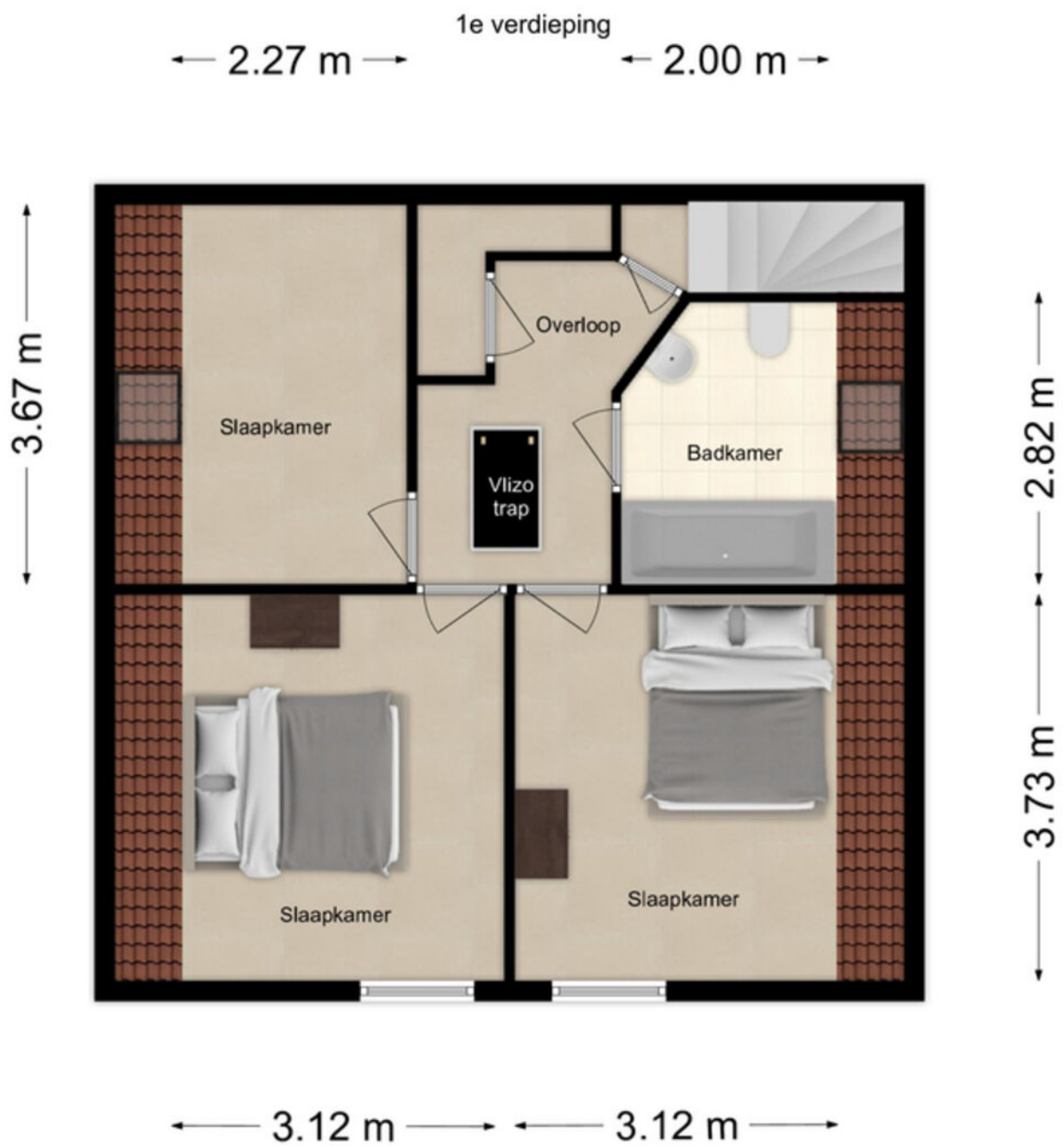


Plattegrond:



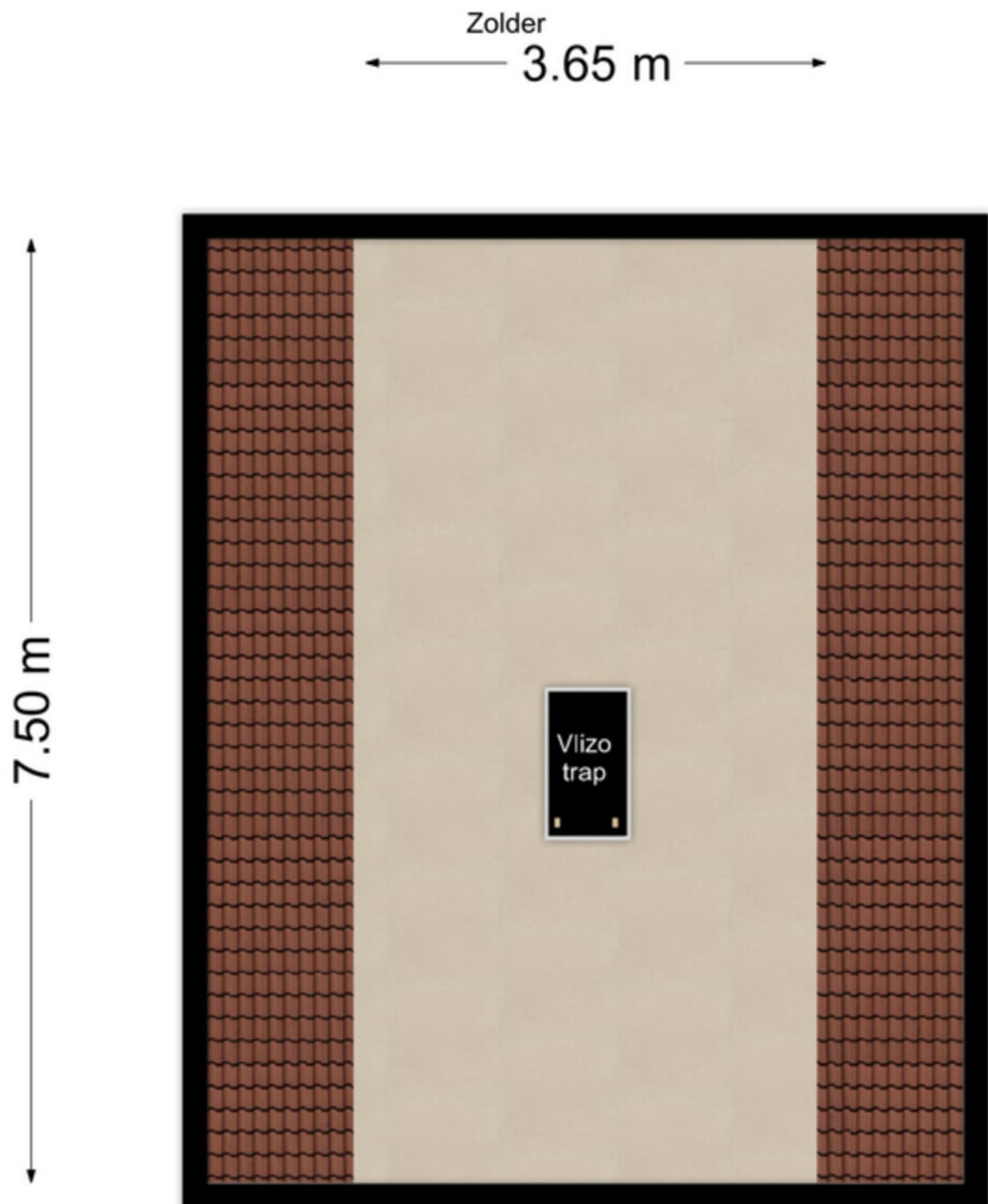


Plattegrond:



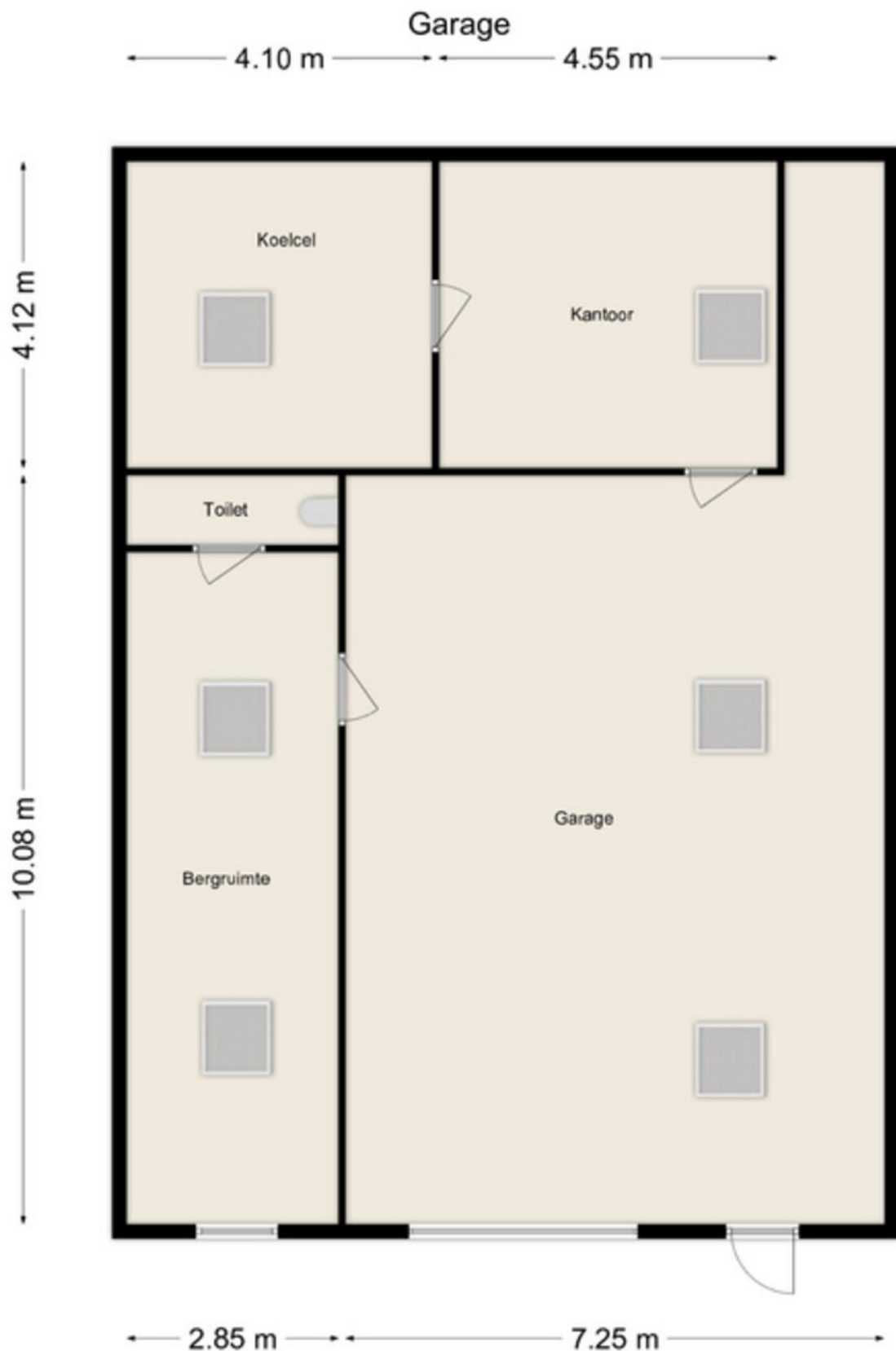


Plattegrond:





Plattegrond:





Energie label woningen

Registratienummer
988456266

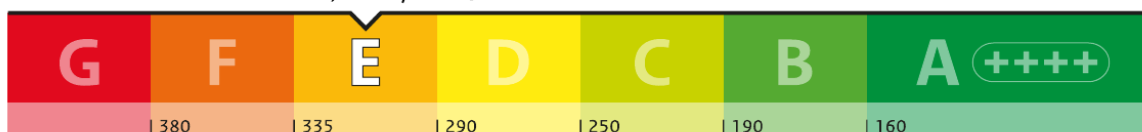
Datum registratie
18-08-2026

Geldig tot
17-08-2036

Deze woning heeft energielabel

E

306,58 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



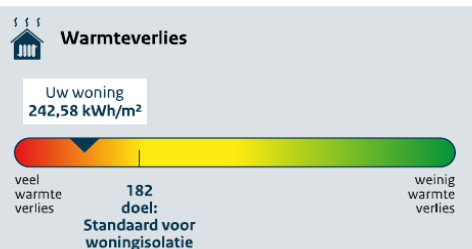
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	2.240 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 67,53

Aandeel hernieuwbare energie [%] 6,6

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Baan 36
5171NC Kaatsheuvel

Bouwjaar
1901

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
126 m²



Energieadviseur
R van der Hoeven



Energie label woningen

Registratienummer
107865348

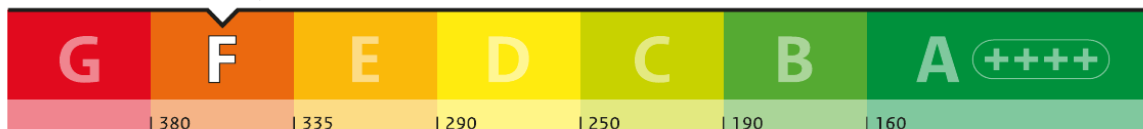
Datum registratie
18-08-2026

Geldig tot
17-08-2036

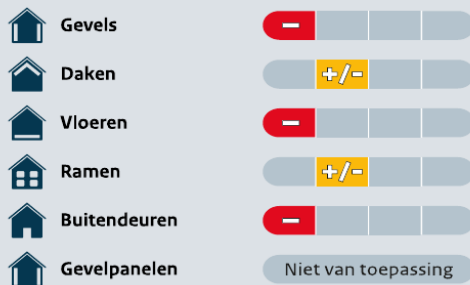
Deze woning heeft energielabel

F

346,85 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



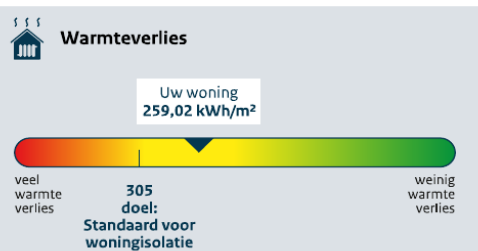
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 75,57

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Baan 36 A
5171NC Kaatsheuvel

Bouwjaar
1901

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
59 m²

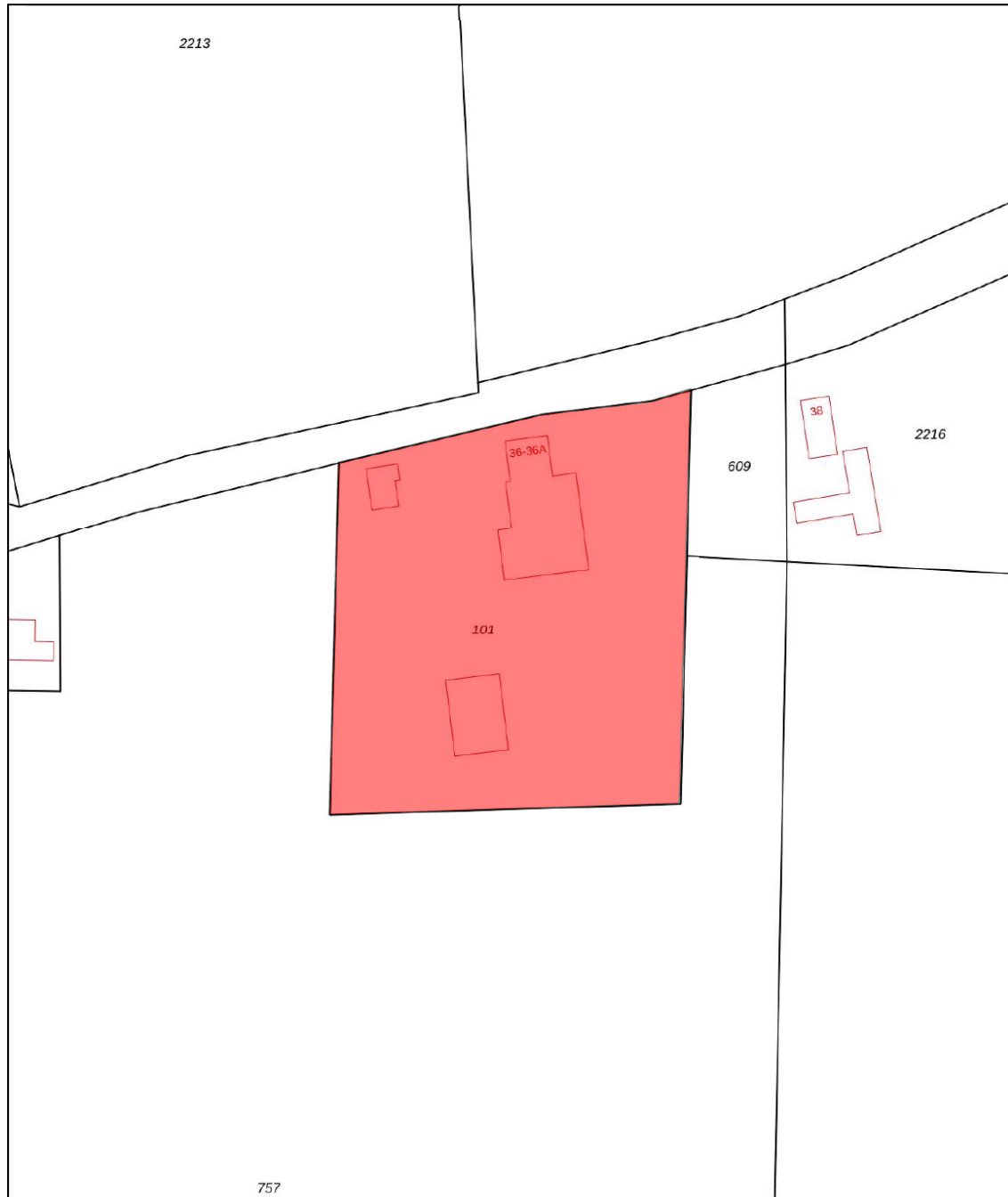


Energieadviseur
R van der Hoeven



Kadastrale kaart

Uw referentie: DMVA



0 10 20 30 40 50m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Loon op Zand

Sectie Q

Perceel 101

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Bijzonderheden

- De woonboerderij is traditioneel gebouwd en beschikt over een karakteristieke bouwkundige uitstraling. De woning is voorzien van een betonnen beganegrondvloer. De verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout en de zolder is bereikbaar vanaf de eerste verdieping. De woning beschikt over houten kozijnen. Het pand dient, mede gezien het naar verwachting aanwezige energielabel F, verder verduurzaamd te worden. De cv-ketels van zowel Baan 36 als Baan 36A zijn van het merk Vaillant en dateren uit 2025.
- 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 mondelingen 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!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena