



Burgemeester van der Heijdenlaan 22 | Kaatsheuvel

Burgemeester van der Heijdenlaan 22

Kaatsheuvel

## ▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 1975
- **Woonoppervlakte** ca. 237 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** ca. 895 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte** 945 m<sup>2</sup>
- **Aantal kamers** 5
- **Tuin** prachtig aangelegde tuin rondom woning
- **Garage met carport** vrijstaand steen, afm. 6.22 x 4.91 m
- **Energielabel** B
- **Isolatie** dak-, muurisolatie en HR++ glas
- **Zonnepanelen** hebben in 2025 ca. 3400kWh opgewekt
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren.  
Bouwjaar c.v.-ketel: 2018. Twee airco-  
units voor koeling en verwarming





## Omschrijving

"Comfortabel en rustig wonen"

In de geliefde villawijk 'De Oude Omdraaier' staat deze riante semi-bungalow met garage en carport op een ruime en beschutte kavel van 945 m<sup>2</sup>. Het vele groen en de volwassen bomen geven de buurt een prettige lommerrijke sfeer, met de Loonse- en Drunense duinen op loopafstand. Ook het centrum en scholen zijn dichtbij.

Dit levensloopbestendige woonhuis, met een gebruiksoppervlakte van maar liefst 272 m<sup>2</sup>, heeft alle voorzieningen op de begane grond. Niet alleen senioren maar ook een (jong) gezin met kinderen

kunnen hier met 4 slaapkamers prima 'uit de voeten'. Het huis is gemoderniseerd en wordt keurig onderhouden. Het is het ook goed geïsoleerd (energielabel B). De absolute eyecatcher is de giga living van 82 m<sup>2</sup>, heerlijk licht vanwege de vele ramen en het uitzicht op de siertuin.





## Indeling en tuin

### Begane grond:

centrale hal met meterkast, toiletruimte, garderobenis en trap naar de verdieping, werkelijk schitterende woonkamer met prachtige eikenhouten (topic) vloer en toegang tot de serre met glazen schuifpanelen, waar u al vroeg in het voorjaar fijn kunt genieten van het zonnetje. Met ruime halfopen keuken, uitgerust met een moderne praktische tweedelige keukenunit (2023) voorzien van veel kastruimte en de gebruikelijke inbouwapparatuur, waaronder een quooker. Vanuit de woonkamer bereikt u de slaapkamer en vervolgens de compleet uitgeruste badkamer met hoekbad, inloopdouche, wandcloset en dubbele wastafels. De bijkeuken vormt de ingang achterom, met wasmachine-aansluiting, wasbak en pantry. Vervolgens komt u in de grote berging, met handige schuifwandkast.

### Eerste verdieping:

overloop met tweede badkamer, voorzien van een douchecabine, wandcloset en wastafel, een c.v.-berging, een bergkast en in totaal 3 slaapkamers.

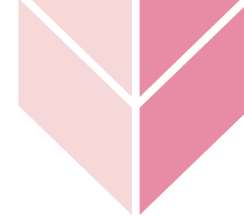
Zowel aan de voor- als aan de achterkant bereikt u via de slaapkamers een loggia.

### Garage met carport:

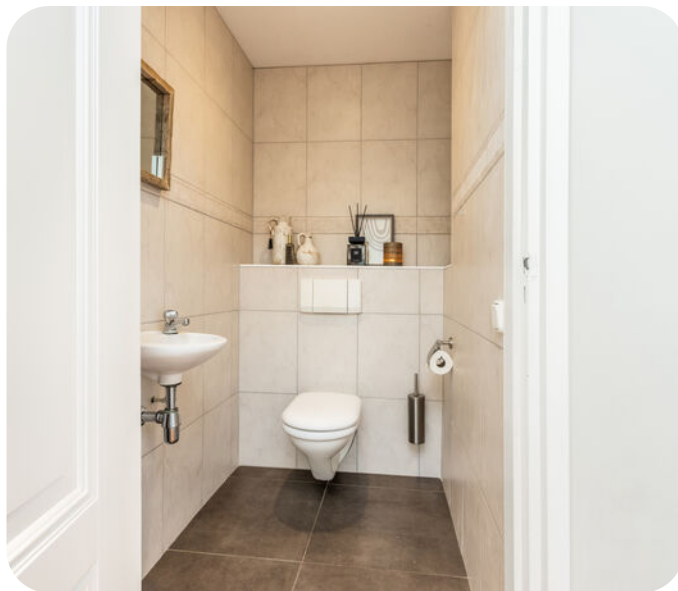
vanaf de parkeerhaven bereikt u de oprit, via een elektrische smeedijzeren poort. Aan het einde van de oprit staat een flinke garage, toegankelijk middels een elektrische deur, met een carport.

### Tuin:

ook de riante tuin lokt voor nadere kennismaking. Deze tuin is enkele jaren geleden door een tuinarchitect ontworpen. Naast een mooie gevarieerde beplanting, sierklinkertjes, keramische plavuizen en gazon zijn er verschillende zonneterrassen op verschillende windrichtingen, zodat u de gehele dag lekker in het zonnetje kunt zitten. Er zijn mooi aangelegde borders en in voortuin ziet u onder andere strak aangelegde perken met hortensia's, omgeven door onderhoudsvriendelijke split. Bovendien is er is sproei-installatie in combinatie met een druppelirrigatiesysteem en tuinverlichting.



## Begane grond





















## Eerste verdieping















# ► Begane grond



Aan de plattegrond zijn kamers en vloeroppervlaktes aangegeven.  
© 2014 door de Verhuurder.

# ▶ Eerste verdieping

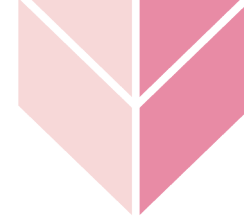




## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Tuinverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Linnenkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Up en down	X		

# Lijst van zaken



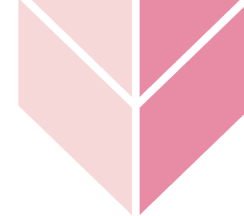
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		



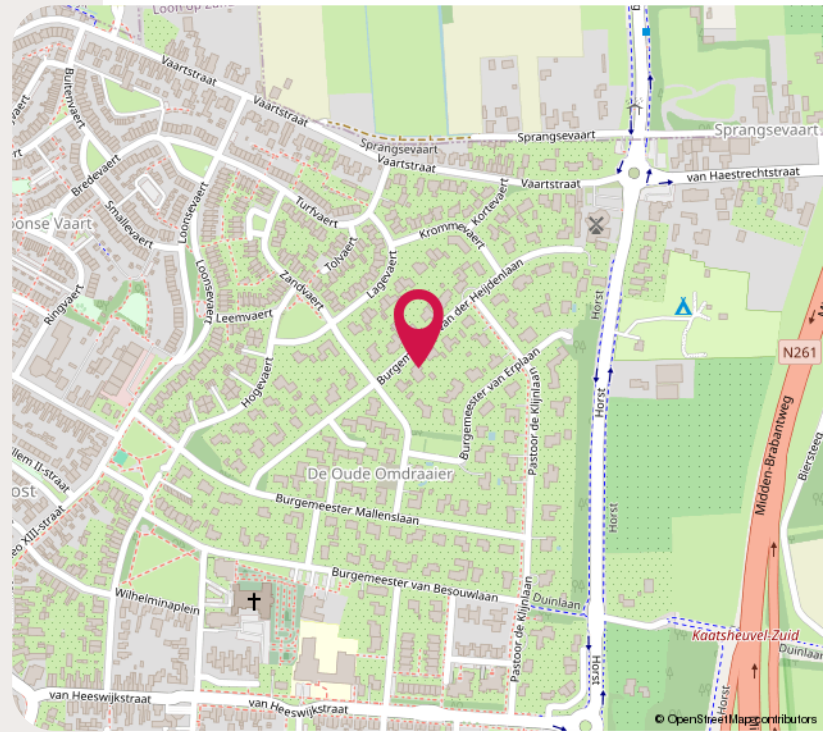
## Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Robotmaaier	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Beregening op grondpomp	X		

## Wonen in Kaatsheuvel

Kaatsheuvel (17.000 inwoners) is landelijk bekend vanwege attractiepark De Efteling. Het is een mooi bruisend dorp met een prima voorzieningenaanbod. Je vindt er supermarkten, winkels, basisscholen, middelbare scholen, horeca en sportfaciliteiten. Er zijn volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen door Nationaal Park De Loonse en Drunese Duinen. Ook op het gebied van gezelligheid en vermaak scoort Kaatsheuvel goed, dus vervelen is hier absoluut geen optie. Er is voldoende gelegenheid om een cafeetje of een restaurant te bezoeken. Kaatsheuvel is perfect voor wie actief en comfortabel wil wonen met stad én natuur in de buurt. Via de N261 ben je snel onderweg naar Tilburg of Waalwijk.



## Bijzonderheden

- Gelet het bouwjaar van de woning wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen;
- De zonnepaneelinstallatie (2020) bestaat uit 10 zonnepanelen a 375 Wp.;
- een strookje tuingond aan de voorzijde van het perceel is eigendom van de gemeente;
- De woning is aangesloten op glasvezelkabel;
- Er zijn algemene gemeentelijke verkoopvoorwaarden van toepassing. Zie voor omschrijving vorig eigendomsbewijs in Move;
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in Move.



Meer weten? Ik help je graag!





## Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede  
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



## Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

## Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

## Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



## Energie label

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

Heb je een energielabel nodig?  
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.



▶ **Jouw makelaar altijd in de buurt**

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

