



Vraagprijs € 549.000 K.K.

# Groenewoudlaan 78

**Waalwijk**

[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

Royale bungalow, vrij uitzicht en natuurgebied om de hoek!

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Woonoppervlakte      | <b>125m<sup>2</sup></b>                                     |
| Perceeloppervlakte   | <b>725m<sup>2</sup></b>                                     |
| Inhoud               | <b>465m<sup>3</sup></b>                                     |
| Bouwjaar             | <b>1970</b>                                                 |
| Aantal slaapkamers   | <b>3</b>                                                    |
| Totaal aantal kamers | <b>4</b>                                                    |
| Energielabel         | <b>C</b>                                                    |
| Isolatievormen       | <b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas</b> |
| Soort verwarming     | <b>vloerverwarming gedeeltelijk</b>                         |

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Royale bungalow, vrij uitzicht en natuurgebied om de hoek!

Perfekte ligging in de achtertuin van de Loonse en Drunense Duinen, waarvan wij eenvoudig de extra pluspunten voor u op een rij zetten:

- Binnen 10 minuten ongestoord uitwaaien in de Loonse en Drunense Duinen
- Vrij uitzicht aan de voorzijde, privacy aan de achterzijde
- Voldoende parkeergelegenheid naast en voor de woning
- Gelijkvloers wonen
- De keuken en woonkamer zijn voorzien van vloerverwarming
- Energiezuinig (12 zonnepanelen en airconditioning)
- Onderhoudsarm (kunststofkozijnen, met uitzondering van de schuifpui en voordeur)
- Veranda voorzien van windschermen
- Ruime, vrijstaande garage voorzien van werkruimte

Begane grond:

Overdekte entree, ruime hal/ gang en meterkast (9 groepen), toegang naar slaapkamer 1 en 2, toilet, badkamer met wastafelmeubel en ligbad. De ruime living is voorzien van een schuifpui naar de tuin, dichte keuken met opstelling voorzien van de volgende inbouwapparatuur: keramische kookplaat, integrale afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De derde slaapkamer heeft een badkamer ensuite met inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en een toilet. De technische ruimte met CV-opstelling (type Remeha, bouwjaar 2021) is bereikbaar vanuit de achtertuin. Vrijstaande ruime garage voorzien van een vast aanrechtblad, verwarming, elektra en CV-opstelling (type Remeha, bouwjaar 2015). Vanuit de garage toegang naar de verwarmde werkruimte.

Tuin:

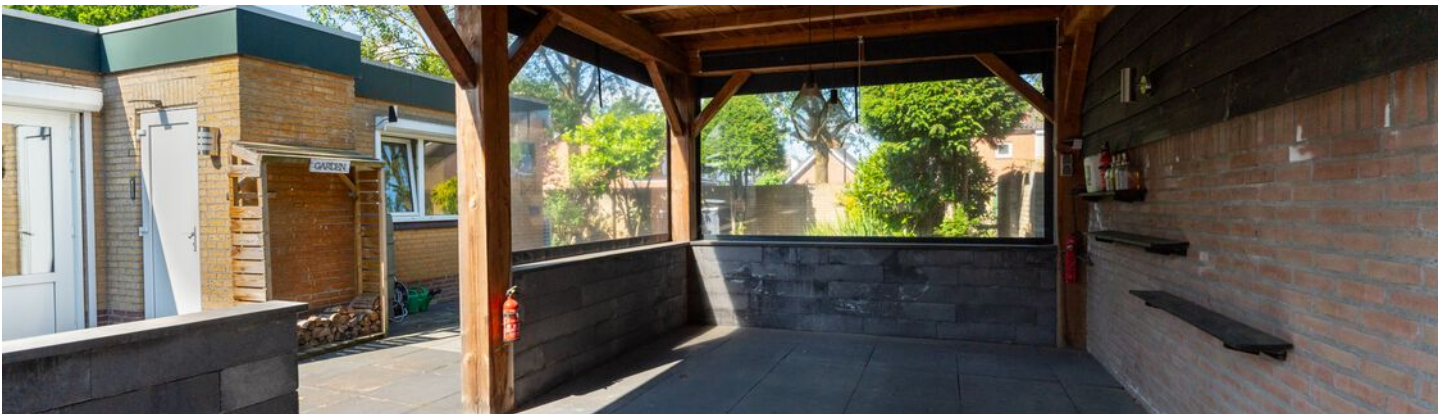
De fraaie tuin rondom de woning biedt veel privacy. Dankzij de ligging van de tuin is rondom de woning altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden. In de achtertuin staat de gezellige overkapping voorzien van windschermen. De ruime oprit voor de garage biedt volop ruimte voor meerdere auto's.

Omgeving:

In Waalwijk zijn alle dagelijkse en belangrijke voorzieningen aanwezig zoals diverse winkels, scholen en een ziekenhuis. Tevens zijn er diverse sportaccommodaties zoals een sportschool, zwembad, tennisbaan en voetbalvereniging. De bekende Loonse- en Drunense Duinen bevinden zich op fietsafstand van de woning. De A59 is in slechts enkele autominuten bereikbaar.



## Buitenzijde





## Prachtige plaatjes..



# Straatbeeld



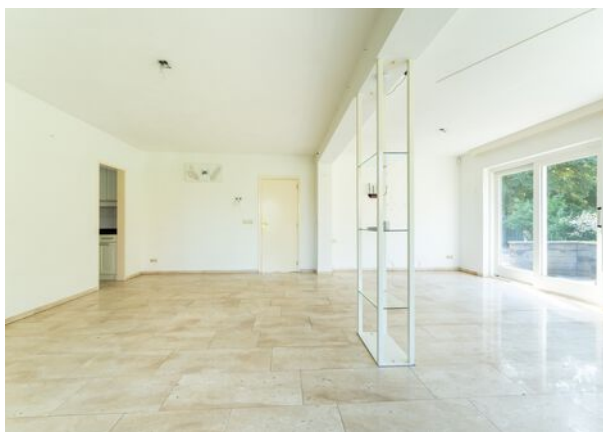


## Voordelen

- Energiezuinig
- Prachtige, bosrijke locatie
- Gelijkvloers wonen
- Dagelijkse voorzieningen in de buurt



# Woonkamer





# Keuken





## Slaapkamers en badkamers



# Garage



# Kantoorruimte



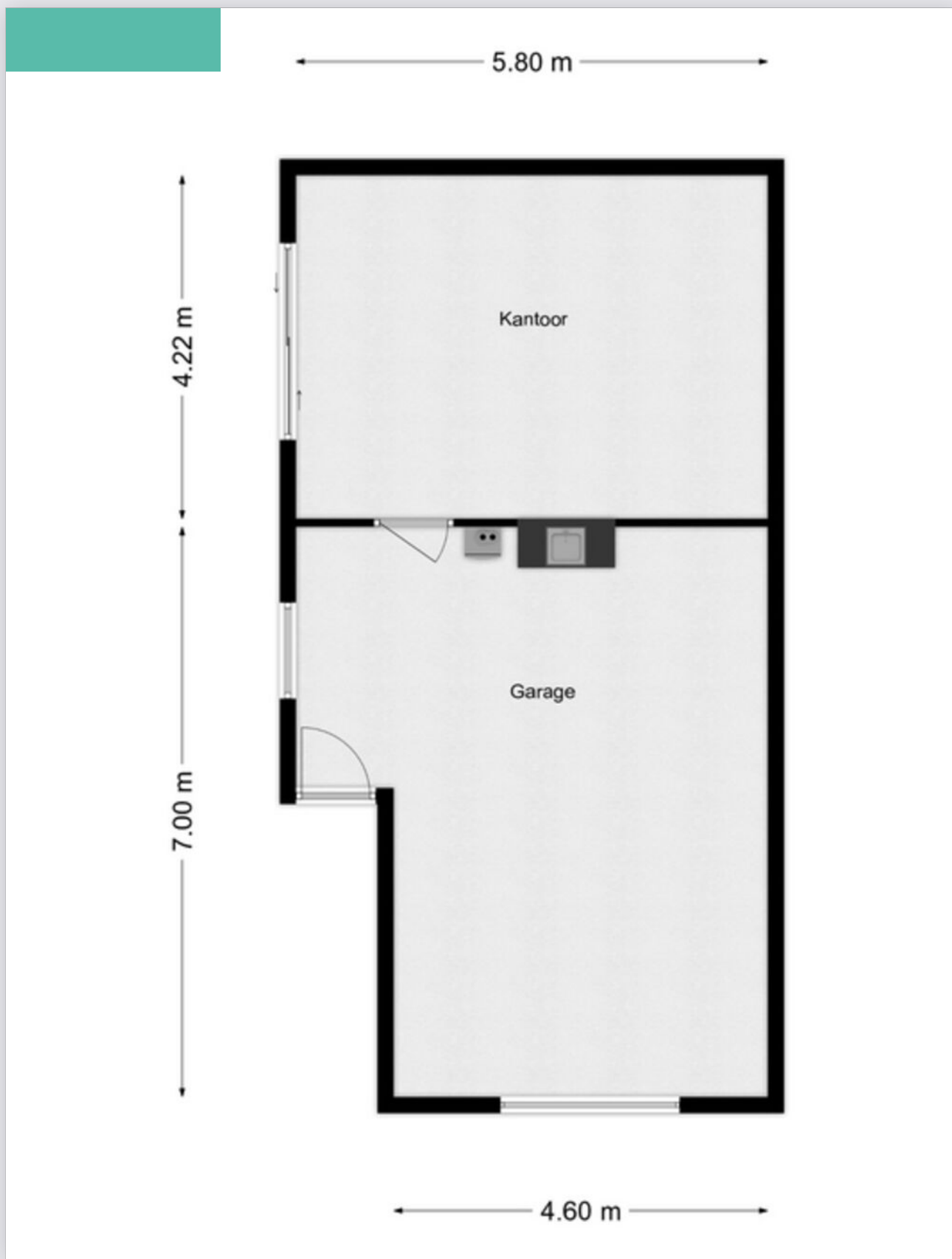
# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een bitumen dakbedekking. De woning is geheel geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. Het energielabel betreft klasse C. Oplevering direct mogelijk.
- In de koopakte zal een 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®.

# Plattegrond



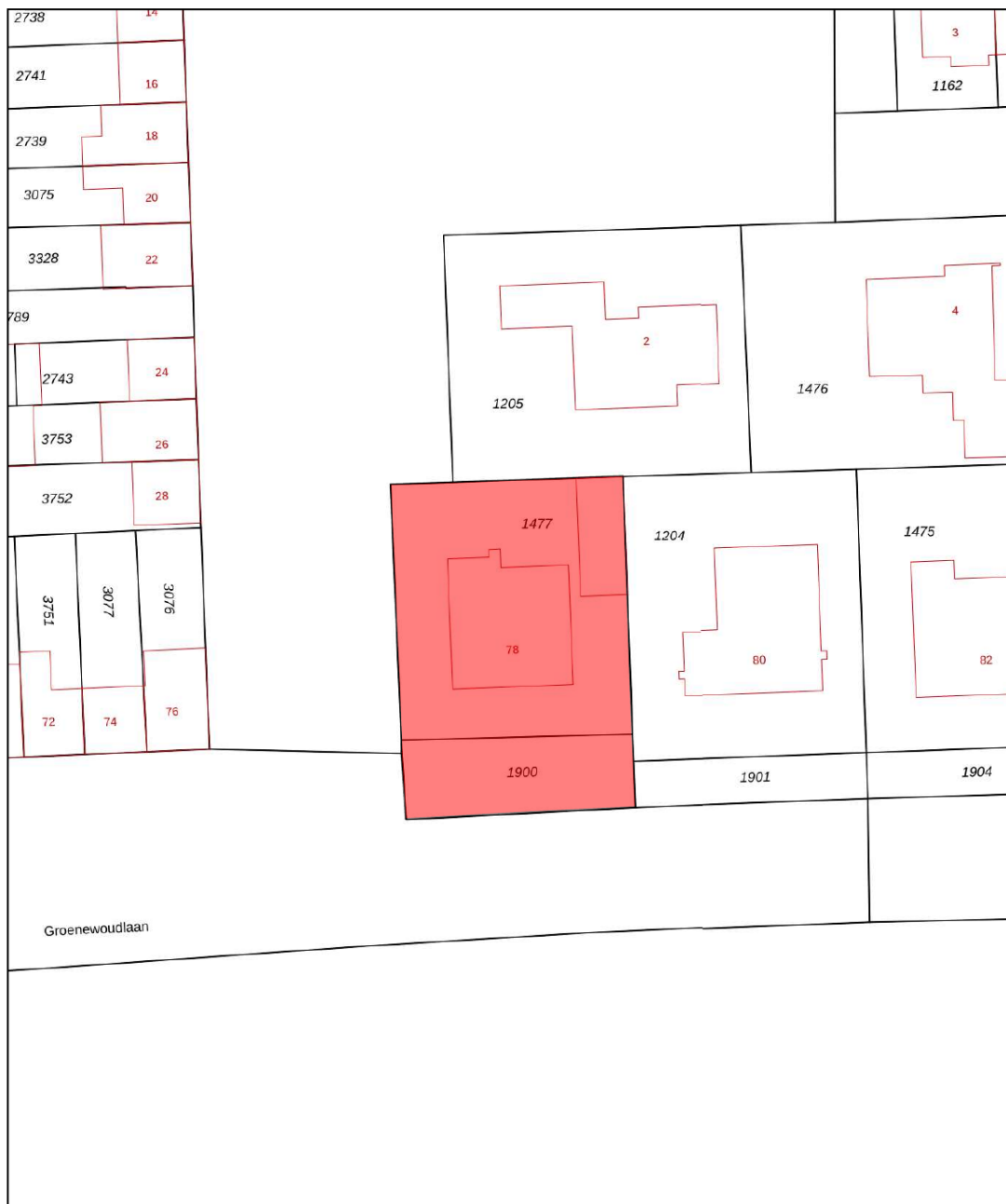
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: A.J.K.



0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 13 juni 2023<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1477</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>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>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
213673101

Datum registratie  
28-06-2023

Geldig tot  
24-06-2033

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# C



| Isolatie       |            | Installaties    |                                                 | Hoofdsysteem |  | Verbetering<br>aanbevolen? |        |
|----------------|------------|-----------------|-------------------------------------------------|--------------|--|----------------------------|--------|
| 1 Gevels       | +/- + ++   | 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    |              |  | nee                        | ja     |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t.     | 8 Warm water    | Combiketel                                      |              |  | nee                        | ja     |
| 3 Daken        | +/- + ++   | 9 Zonneboiler   | Niet aanwezig                                   |              |  | nee                        | ja     |
| 4 Vloeren      | - +/- + ++ | 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters |              |  | nee                        | ja     |
| 5 Ramen        | + ++       | 11 Koeling      | Aanwezig                                        |              |  | nee                        | n.t.b. |
| 6 Buitendeuren | - +/- + ++ | 12 Zonnepanelen | Aanwezig                                        |              |  | nee                        | ja     |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



20,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Groenewoudlaan 78  
5143CT Waalwijk  
BAG-ID: 0867010000003114

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1968  
Compactheid 2,64  
Vloeroppervlakte 124 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

P.A.J. van Laarhoven

### Examnummer

6616343

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB,013038

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

SKW Certificatie BV

### Soort opname

Basisopname



# Notities

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# 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 Altena en Langstraat. 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

### 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

