



Vraagprijs € 500.000 K.K.

Het Fort 30

Waalwijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Ruimte, ruimte en nog eens ruimte op een prachtige locatie! Een energiezuinige woning met optimaal wooncomfort in de populaire en kindvriendelijke wijk Landgoed Driessen.

Kenmerken

Woonoppervlakte	190m²
Perceeloppervlakte	162m²
Inhoud	653m³
Bouwjaar	2008
Aantal slaapkamers	6
Totaal aantal kamers	7
Energie label	A
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel, vloerverwarming op het terras, warmteterugwinning, ventilatie

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Ruimte, ruimte en nog eens ruimte op een prachtige locatie! Een energiezuinige woning met optimaal wooncomfort in de populaire en kindvriendelijke wijk Landgoed Driessen.

Enkele kwaliteitsaspecten:

- Vrij uitzicht op de natuur en rustig gelegen
- Vijf riante slaapkamers
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming (m.u.v. 1 slaapkamer 2de verdieping)
- Inhoud maar liefst 650 m³ en woonoppervlak 190 m²
- Kindvriendelijke omgeving met scholen e.d. op fiets en loopafstand
- Volledig geïsoleerd (energielabel A) met airco
- Eigen parkeerplaats achter de woning
- Voldoende openbare parkeergelegenheid in de omgeving
- Mooie wandelmogelijkheden vanuit de woning
- Winkelcentrum Waalwijk, Kaatsheuvel en Sprang-Capelle op fietsafstand

Begane grond (geheel v.v. vloerverwarming):

Overdekte entree, hal met trapopgang naar de verdieping, toilet en de meterkast met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars, ruime woonkamer met schuifdeur naar de werk/speelkamer met openslaande tuindeuren naar het terras en achtertuin, een witte Bulthaup open/ woonkeuken met provisiekast, loopdeur naar de achtertuin en moderne opstelling voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat (inclusief wokbrander), afzuigkap, Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer en combi-stoomoven (merk: AEG).

1e verdieping (geheel v.v. vloerverwarming):

Ruime overloop met trapopgang naar de 2e verdieping, separaat toilet, 3 ruime slaapkamers en moderne badkamer ingedeeld met een ligbad, regen- en handdouche en wastafelmeubel.

2e verdieping (v.v. vloerverwarming met uitzondering van 1 slaapkamer, v.v. airco):

Overloop, 2 grote slaapkamers en technische/ wasruimte met was- en drogeraansluitingen, unit voor de mechanische ventilatie, WTW (momenteel niet aangesloten) en cv-opstelling (type Vaillant, bouwjaar 2022).

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het oosten en is onderhoudsvriendelijk en speels ingericht. Daarnaast is er een praktische waterkraan en buitenverlichting aanwezig. Achter op het perceel bevindt zich de berging en poort met daarachter de eigen parkeerplaats.

Buitenzijde





Buitenzijde



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een bitumendakbedekking. Beide verdiepingsvloeren zijn van beton. De woning is volledig geïsoleerd. Het energielabel betreft klasse A. Oplevering geschiedt in overleg.
- 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®

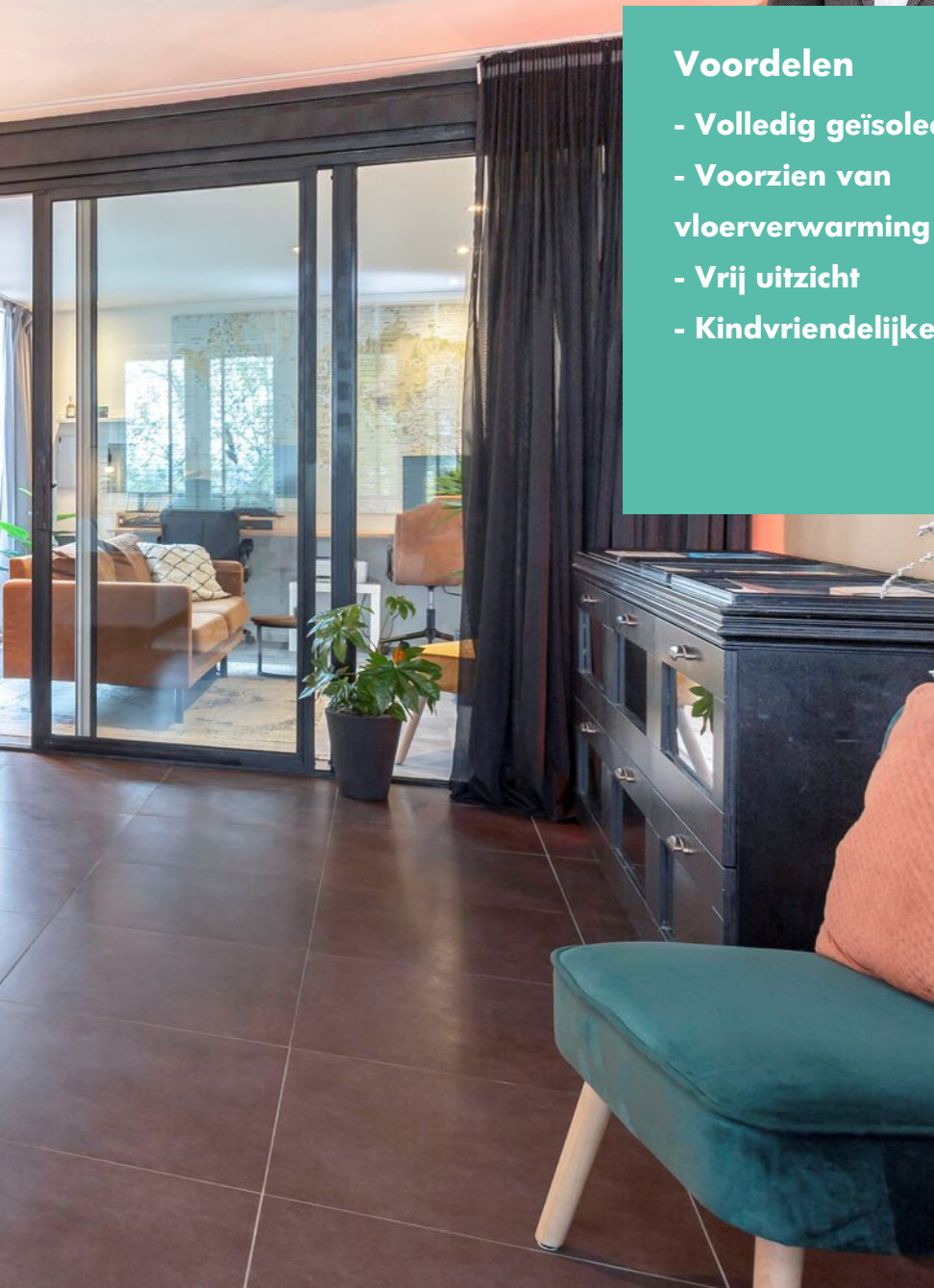
Woonkamer





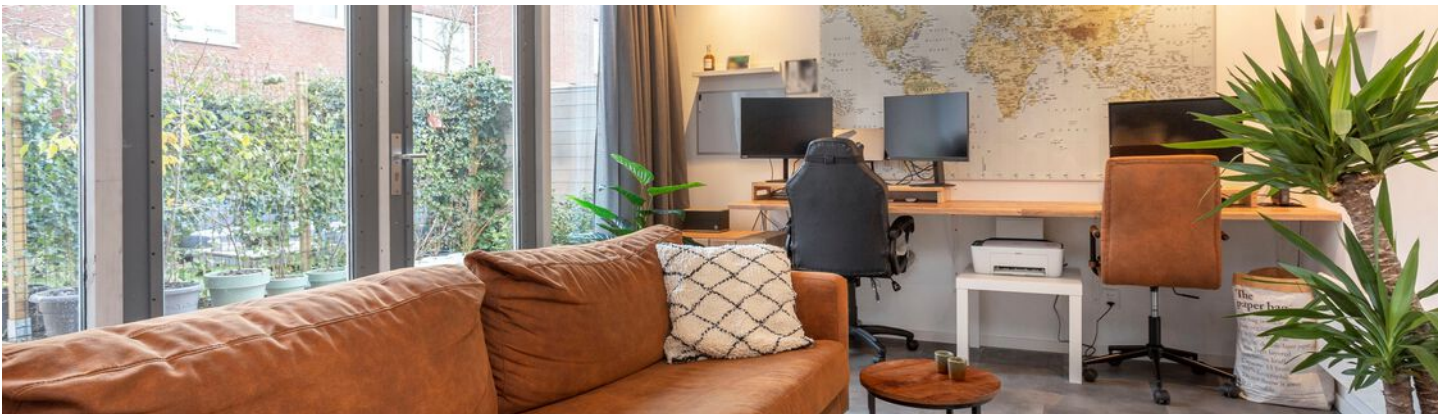
Voordelen

- **Volledig geïsoleerd**
- **Voorzien van vloerverwarming**
- **Vrij uitzicht**
- **Kindvriendelijke omgeving**



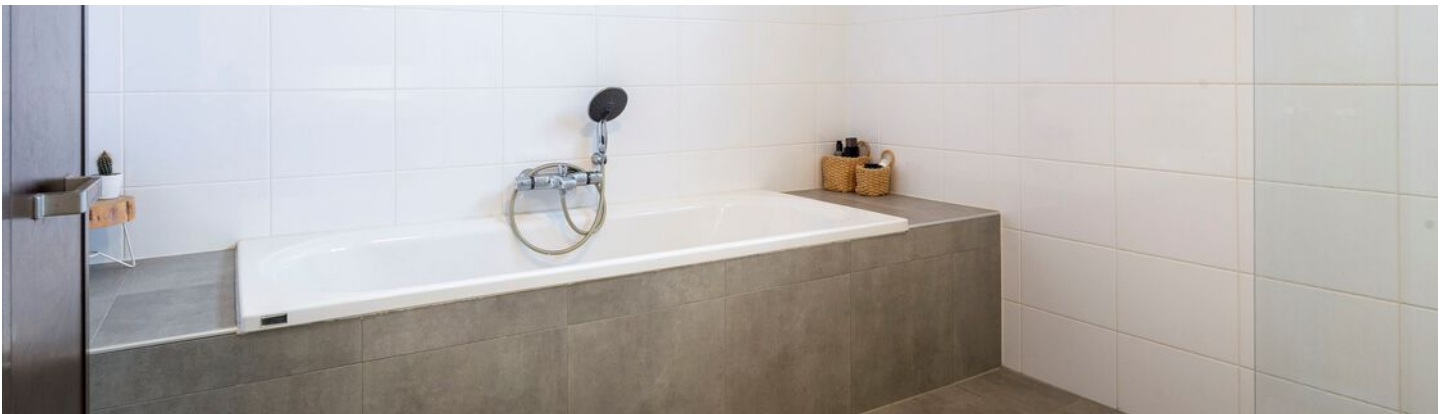


Begane grond

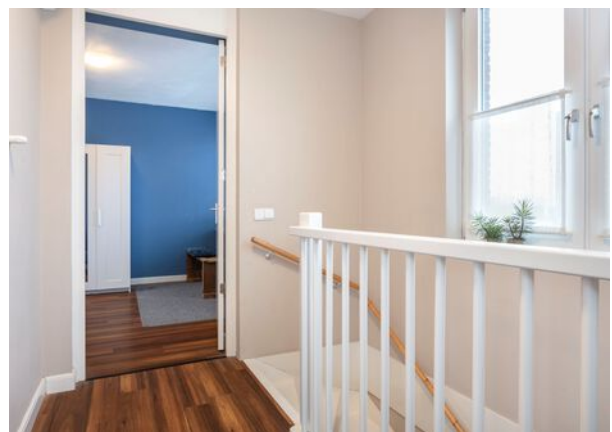
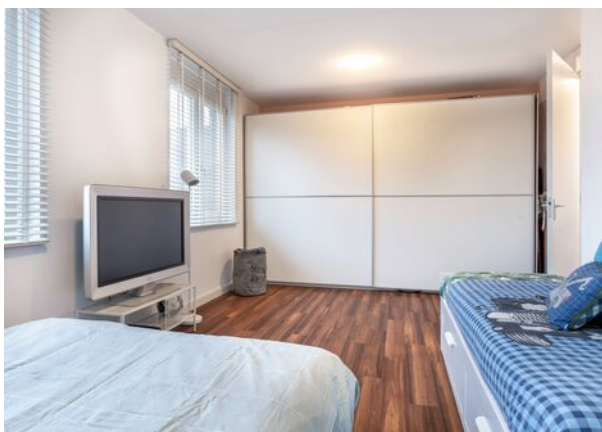




1e verdieping



2e verdieping





Plattegrond



Plattegrond



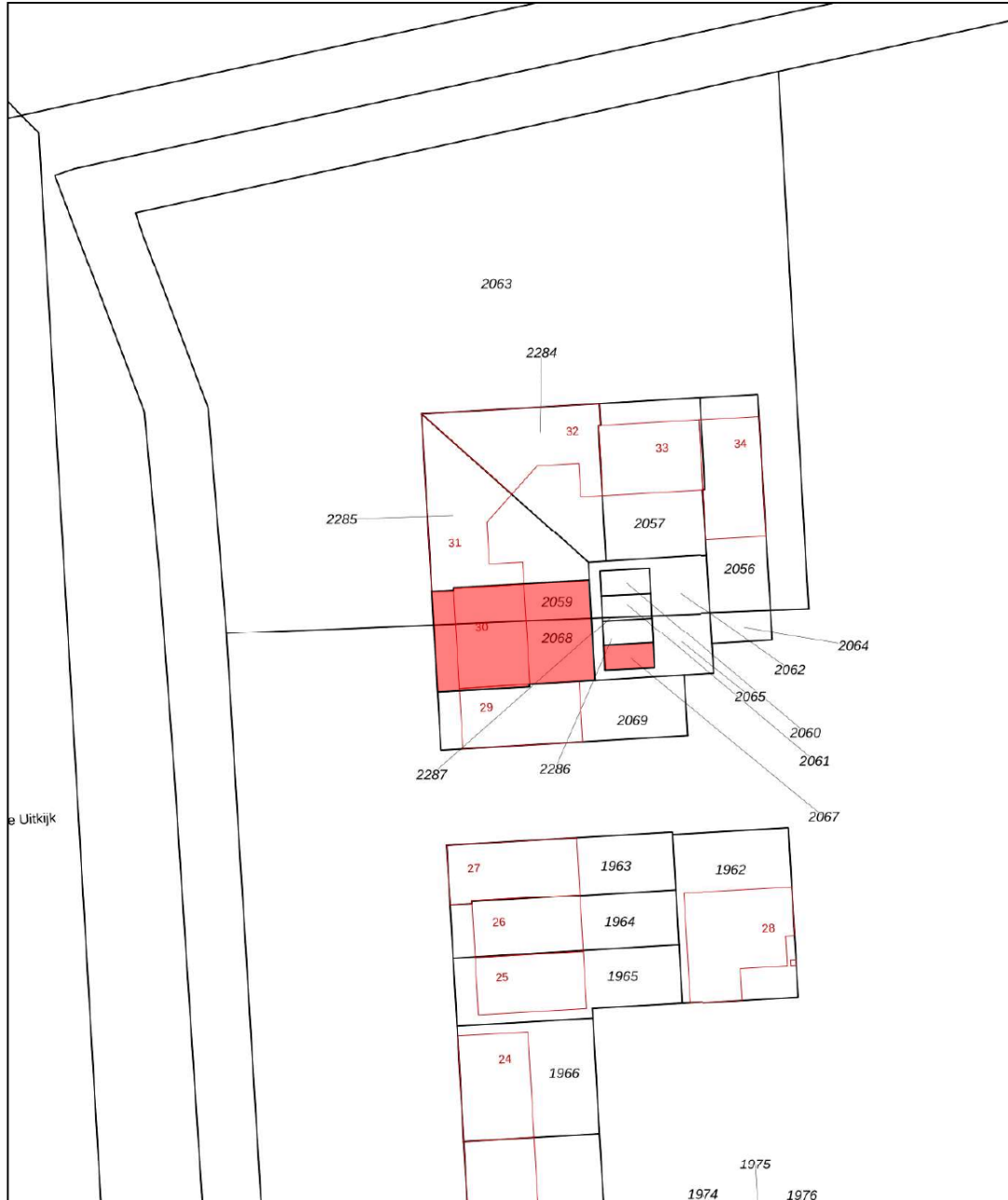
Plattegrond




Kadastrale kaart

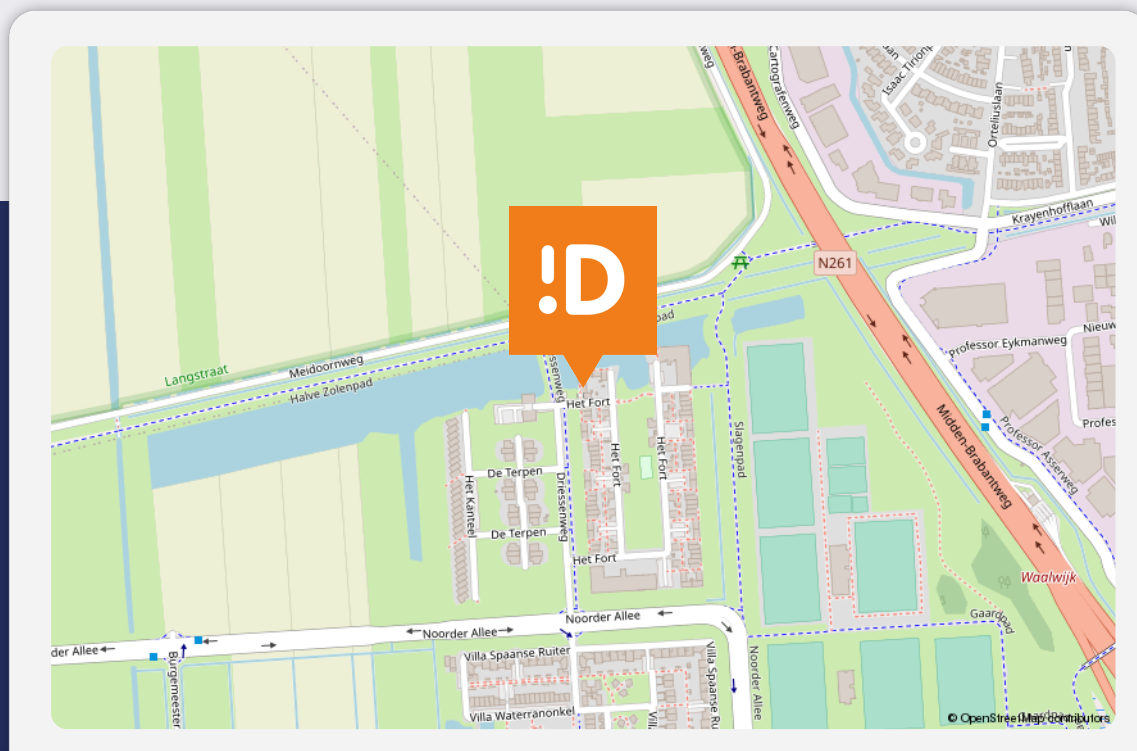
Kadastrale kaart

Uw referentie: GJT



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sprang Sectie C Perceel 2059</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>	
---	--	---

Op de kaart



Het Fort 30

Waalwijk

Over de buurt

De woning ligt in de wijk Landgoed Driessen; een nieuw ontwikkelde wijk in Waalwijk-Zuidwest. In de omgeving is er genoeg openbare parkeergelegenheid. De wijk is rustig, omdat er alleen bestemmingsverkeer komt. Er is voldoende speelgelegenheid voor kinderen en veel groen in de wijk. Om de hoek het beschermd natuurgebied met wandelmogelijkheden. Alle dagelijkse voorzieningen zijn in de buurt.

Energielabel

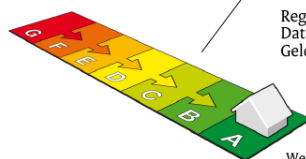


Rijksoverheid

Energielabel woning

Het Fort 30
5146CH Waalwijk
BAG-ID: 086701000063567

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel A

Registratienummer 514090297
Datum van registratie 22-07-2019
Geldig tot 22-07-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
Bouwperiode	2006 t/m 2013	
Woonoppervlakte	>140 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen balansventilatie	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Sabine Vierhout
Examenummer 211147
KvK nummer 20133670

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen			
Buitenlamp voordeur		X	
Woning			
Alarminstallatie		X	
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten			
Zonwering binnen			
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking/linoleum	X		
Parketvloer/laminaat	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		X	
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	
Koelkast/vrieskast kelderkast		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Opbouwverlichting	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)			X
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage			
Vast bureau	X		
Spiegelwanden			
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Sauna			
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te			
Radiatorafwerking			
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem			

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

