



Vraagprijs € 695.000 K.K.

Villa Waterviolier 29

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

Top afgewerkte en moderne instapklare drive-in woning met een verrassende inhoud van ca. 860 m³!

Woonoppervlakte	200m²
Perceeloppervlakte	287m²
Inhoud	860m³
Bouwjaar	2004
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energielabel	A
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel, gashaard

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Top afgewerkte en moderne instapklare drive-in woning met een verrassende inhoud van ca. 860 m³! De geschakelde woning met inpandige garage en ontspanningsruimte is gelegen op een perceel van 287 m² in een rustige woonomgeving in de populaire en jonge woonwijk 'Landgoed Driessen'. De luxe afgewerkte woning biedt gezien de ruimte tevens volop mogelijkheden voor werken aan huis. Aan de voorzijde vrij uitzicht met een kindvriendelijk speelveldje voor kinderen. In Waalwijk zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig en kun je bovendien gezellig winkelen en ook tafelen bij verschillende restaurants in het leuke centrum van de stad.

Begane grond: Ruime hal met meterkast (9 groepen en 2 aardlekschakelaars), trapopgang naar boven gelegen verdiepingen en naar het ondergelegen souterrain met garage, luxe toilet met fontein, aan de achterzijde ligt de ruime en lichte L-vormige woonkamer met gezellige gashaard en schuifpui naar het terras en sfeervolle achtertuin, aansluitend aan de voorzijde de half-open keuken met hoekopstelling en kastenwand v.v. de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat (5 pits), afzuigkap, oven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en 10 liter close-in boiler.

Eerste verdieping: Overloop met trapopgang naar de tweede etage, separaat toilet met fontein, grote kantoorruimte en berging met pantry v.v. aanrechtblok e.d.

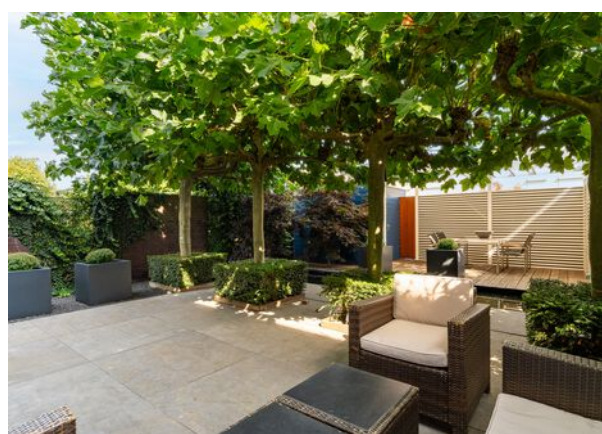
De grote kantoorruimte is eenvoudig om te bouwen tot 3 ruime slaapkamers en walk-in-closet. De berging is eenvoudig in te richten als badkamer (de aansluitingen voor water en riolering zijn aanwezig).

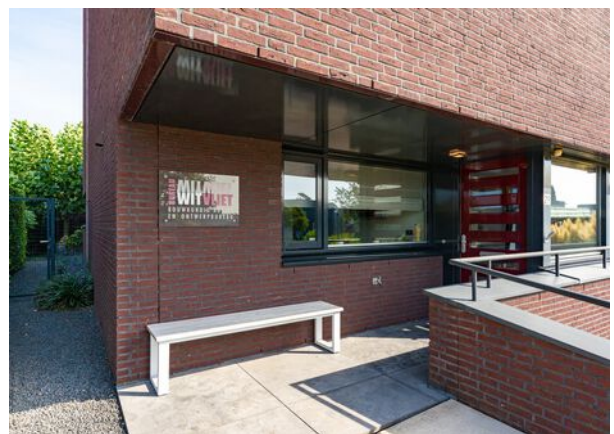
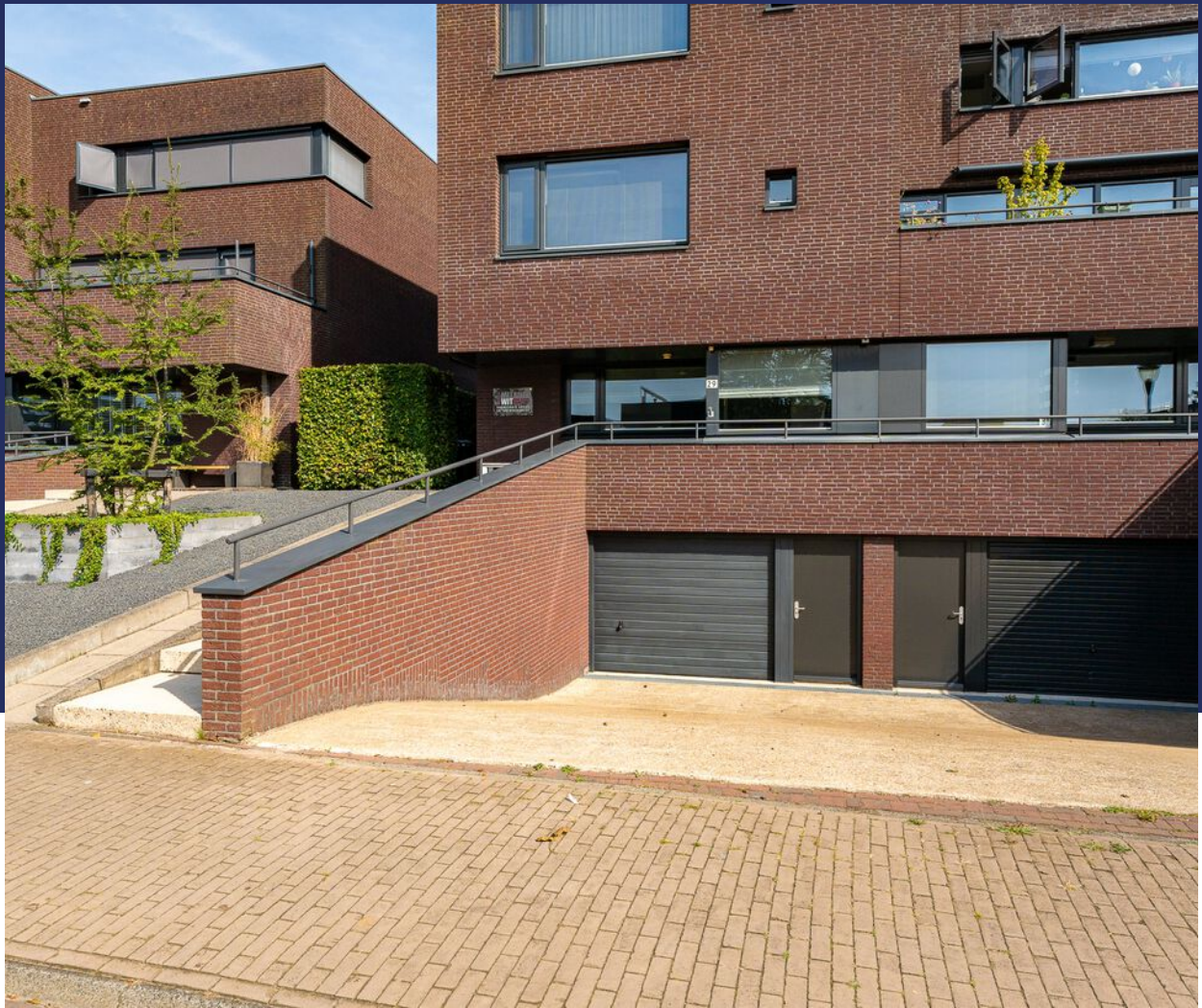
Tweede verdieping: Overloop bereikbaar middels vaste trap, technische ruimte met was-aansluitingen en CV-opstelling (type Remeha HR, bouwjaar 2022) en evt mogelijkheid tot zonneboiler, mechanische ventilatie, 3 ruime slaapkamers en de fraaie en verrassende badkamer met douche, ligbad, dubbele wastafel in meubel en toilet.

Souterrain: De kelderverdieping is inpandig bereikbaar middels portaal v.v. trapopgang en vaste kast en bestaat grotendeels uit garage met op afstand bedienbare sectionaaldeur naar de oprit, aan de achterzijde bevindt zich een prachtige relax ruimte met gashaard en zithoek, sauna en aansluitende dubbele doucheruimte met wastafelmeubel.

Berging met veranda: De voortuin is ingedeeld met sierbestrating en grindborders voorzien van vaste beplanting. Op de oprit voor de drive-in garage met parkeerplaats. De achtertuin is zowel sfeervol alsook strak ingedeeld met sierbestrating, terras, waterpartij en siertuin met vaste beplanting. Als afsluiting aan de achterzijde van het perceel staat de houten berging (2.50x2.50 meter) met aansluitend de sfeervolle veranda (4.50 x 3.00 meter).

Buitenzijde





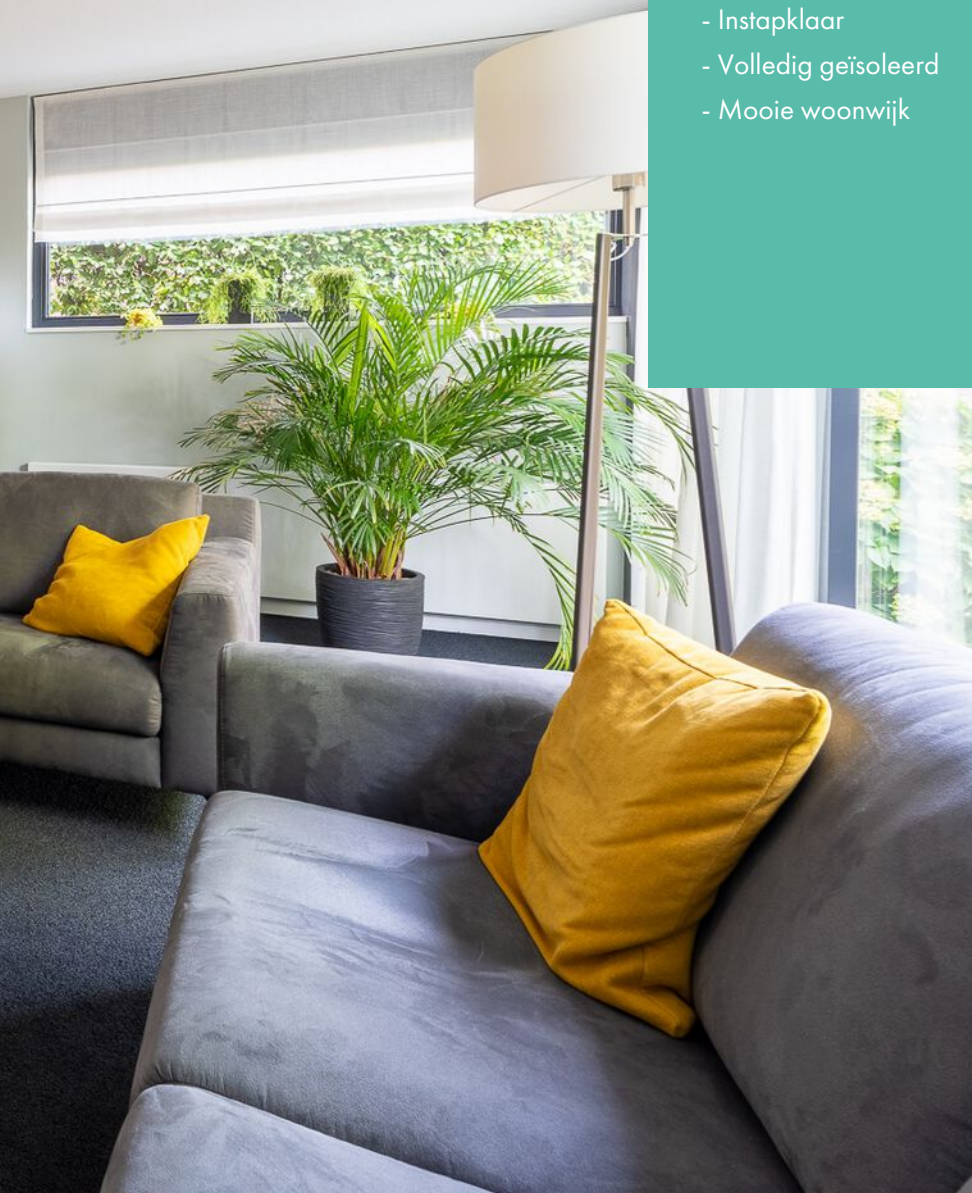
Woonkamer

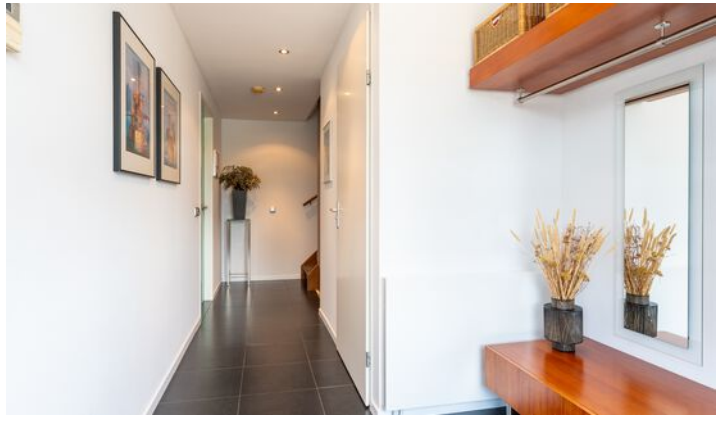




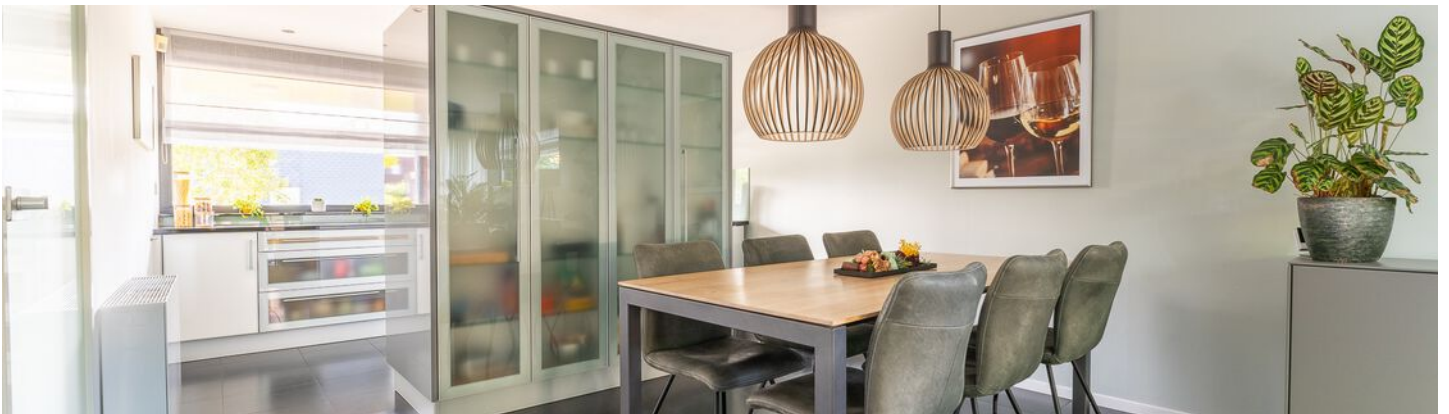
Voordelen

- Instapklaar
- Volledig geïsoleerd
- Mooie woonwijk



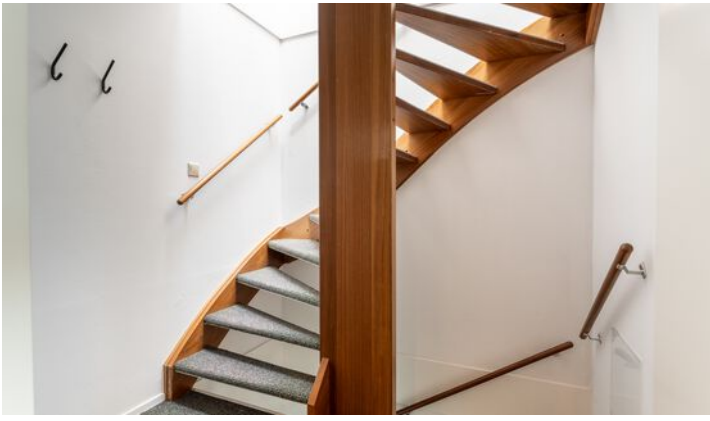


Begane grond



Keuken





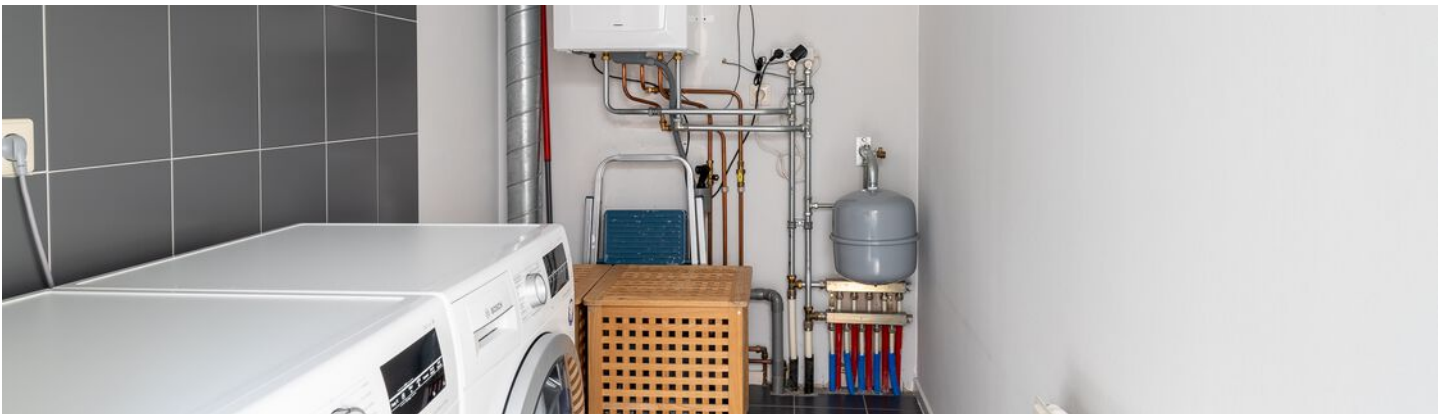
1e verdieping







2e verdieping

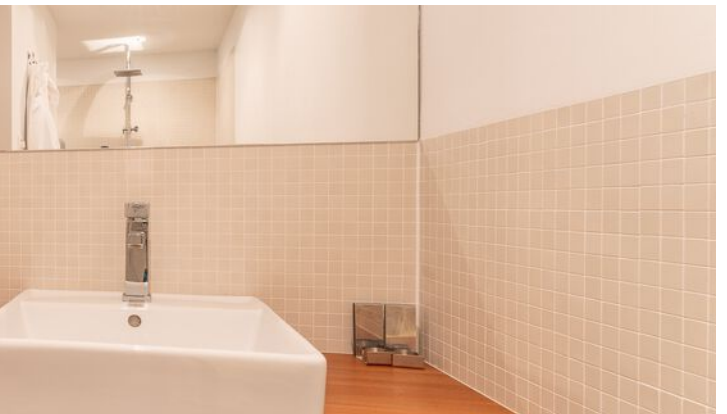
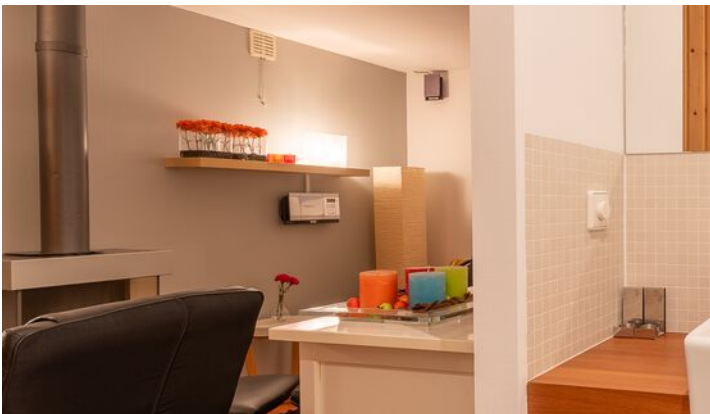
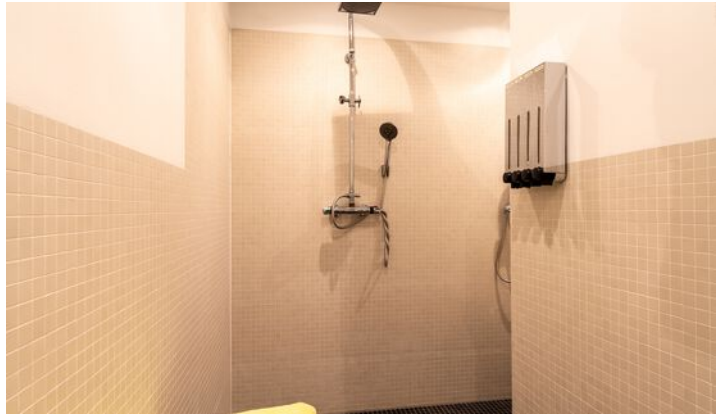


Badkamer





Souterrain



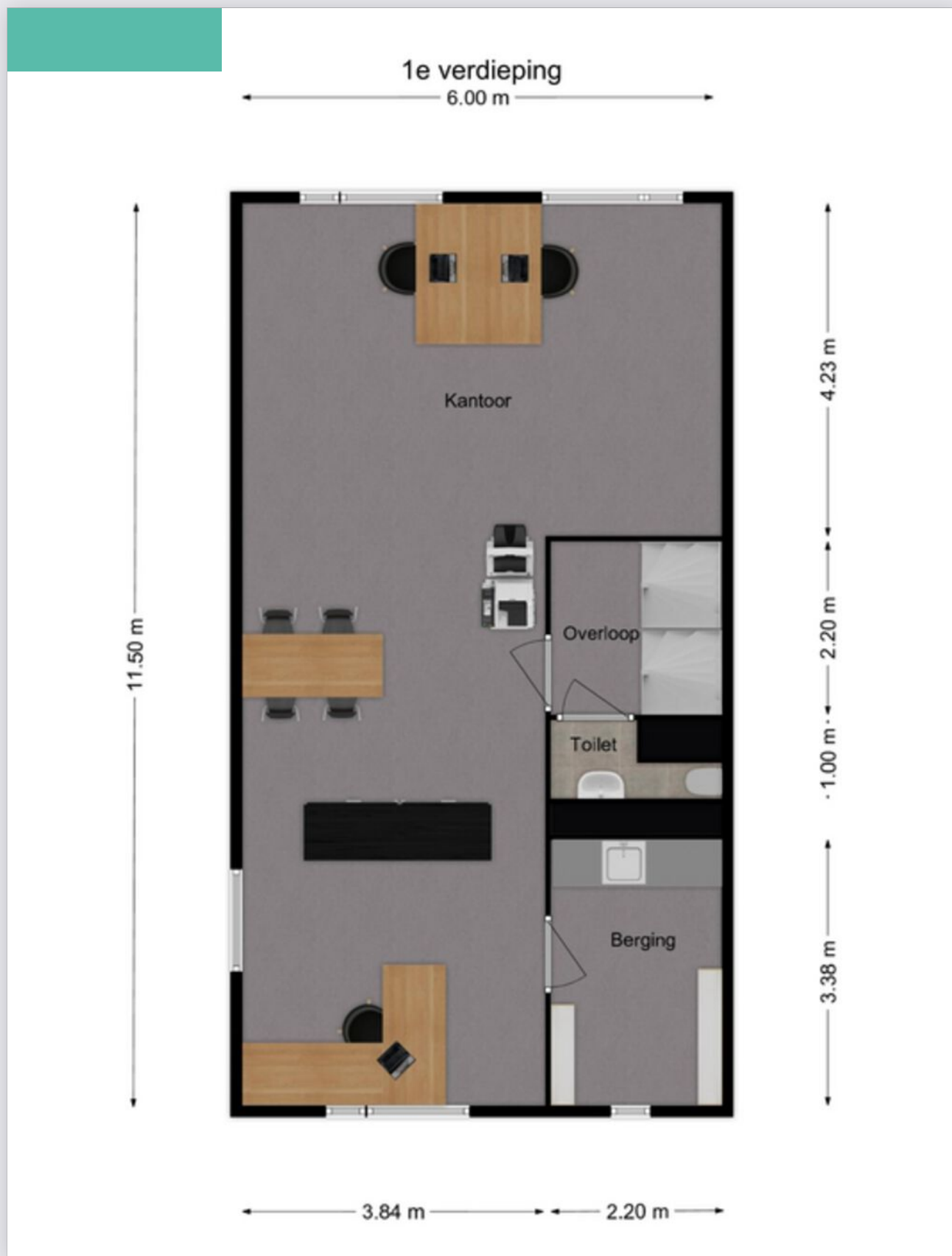
Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit in spouw opgetrokken metselwerk en bitumineuze dakbedekking. De verdiepingsvloeren zijn van beton. Bouwjaar 2004. Deze moderne woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing, het energielabel betreft vermoedelijk klasse A en wordt berekend.
- Oplevering geschiedt in overleg. Er is een herinrichtingsrente van toepassing, bedrag is € 1,11 per jaar met als eindjaar 2024.
- 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®

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

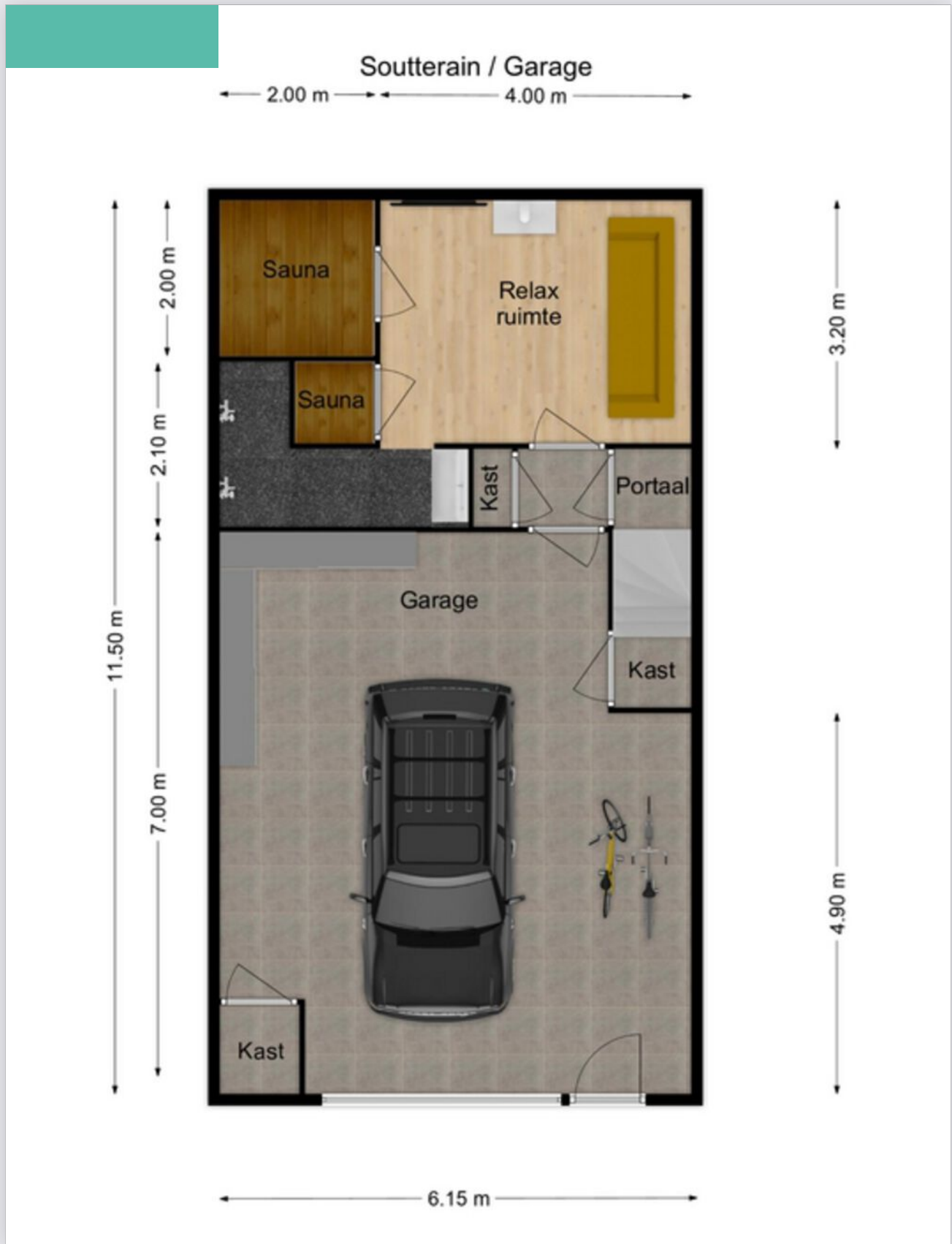
1e verdieping (impressie)



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

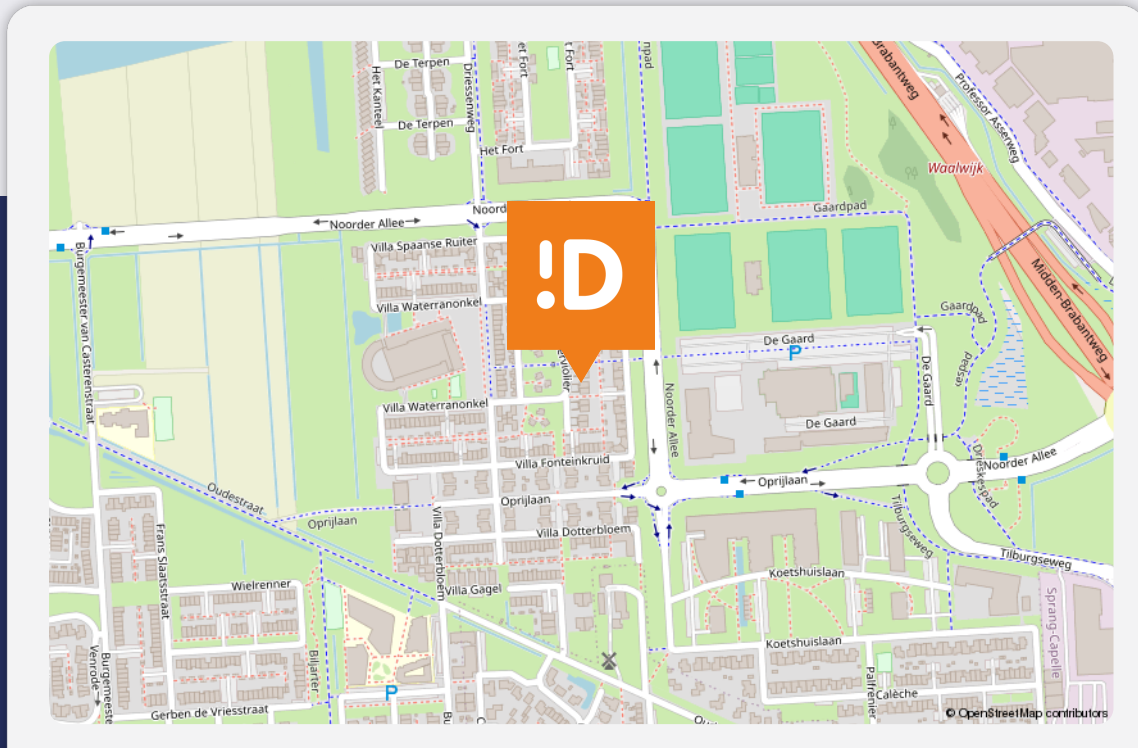
Kadastrale kaart

Uw referentie: DEK



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sprang Sectie C Perceel 1333</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>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Op de kaart



Villa Waterviolier 29

Waalwijk

Over de buurt

In de directe omgeving van de woning bevindt zich voldoende parkeermogelijkheid op openbaar terrein en een leuk veldje met ruimte voor de kinderen om te spelen. Attractiepark 'De Efteling' en natuurgebied 'Loonse en Drunense Duinen' liggen op fietsafstand. De A59 en de N261 zijn met enkele autominuten bereikbaar waardoor men een snelle verbinding heeft naar andere steden zoals 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda.

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	X		
--------	---	--	--

Broeikas			
----------	--	--	--

Vlaggenmast			
-------------	--	--	--

Zonnepanelen			
--------------	--	--	--

Overkapping	X		
-------------	---	--	--

Woning

Alarminstallatie			
------------------	--	--	--

Schotel/antenne			
-----------------	--	--	--

Brievenbus	X		
------------	---	--	--

(Voordeur)bel	X		
---------------	---	--	--

Rookmelders	X		
-------------	---	--	--

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
---	---	--	--

Screens			
---------	--	--	--

Rolluiken/zonwering buiten			
----------------------------	--	--	--

Zonwering binnen			
------------------	--	--	--

Vliegenhorren			
---------------	--	--	--

Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails	X		
--------------	---	--	--

Gordijnen			
-----------	--	--	--

Rolgordijnen			
--------------	--	--	--

Vitrages			
----------	--	--	--

Jaloezieën/lamellen			
---------------------	--	--	--

Vloerdecoratie, te weten

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking (begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping)	X		
Parketvloer/laminaat (kelder)	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning			
Kokend waterkraan			
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat	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	X		
Werkbank in schuur/garage		X	
Vast bureau			
Spiegelwanden	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat	X		
Sauna	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoon toestellen			
Telefooninstallatie			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	X		
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen			
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem			

	blijft achter	eventueel	opmerkingen
	alles in de staat waarin het nu verkeert		
2e verdieping			
algemeen	aluminium jalouzieën tapijt		bediening van enkele aluminium jalouzieën zijn kapot
overloop		plafondverlichting	
slaapkamer 1		plafondverlichting gordijnen kledingkast	tapijt loopt niet door onder kledingkast
slaapkamer 2		plafondverlichting kledingkast	tapijt loopt niet door onder kledingkast
slaapkamer 3		plafondverlichting kledingkast	tapijt loopt niet door onder kledingkast
cv- en wasruimte	wandkastje wasrekken	plafondverlichting	
badruimte	complete inrichting inbouwverlichting		
1e verdieping			
algemeen	aluminium jalouzieën tapijt alle inbouwverlichting	plafondverlichting	
overloop			
toilet			
kantoorruimte	kabelgoot	vrijstaande kast	
berging	keukeninrichting + serverkast	archiefstellingen	
Beganegrond			
algemeen	alle inbouwverlichting radiator ombouwen		
hal	garderoberek met verlichting		
meterkast	inbraak installatie		inbraakinstallatie werkt wel maar is ruim 30 jaar oud, sleutelje van de kast ontbreekt
toilet ruimte			
woonkamer	tapijt gashaard		
keuken	complete inrichting		
Kelderruimte / garage			
portaal	verlichting		
bergkast	elektrische boiler		
garage	alle stalen kasten		1 TL-armatuur werkt niet, kan vervangen worden door armatuur uit berging 1e verdieping
trapkast		wijnrek	
sauna- en doucheruimte	complete vaste inrichting gashaard	overige losse inrichting	
Buiten			
algemeen	alle buitenverlichting		
voortuin	brievenbus		
achtertuin	berging met complete inrichting overkapping		

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



de nieuwste huizen

