



Vraagprijs € 450.000 K.K.

Koolmees 82

Sprang-Capelle

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Royale en energiezuinige twee-onder-één kap woning met aan de achterzijde vrij uitzicht en gelegen aan lommerrijke watergang!

Woonoppervlakte	140m²
Perceeloppervlakte	287m²
Inhoud	485m³
Bouwjaar	1987
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energielabel	APLUS
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Instapklaar en snel beschikbaar !!: Royale en energiezuinige twee-onder-één kap woning met aan de achterzijde vrij uitzicht en gelegen aan lommerrijke watergang! Ruime inhoud van ca. 485 m³ en prima perceelgrootte van 287 m².

Perfekte en rustige ligging in de gewilde kindvriendelijke wijk Vrijhoeve, waarvan wij eenvoudig de extra pluspunten voor u op een rij zetten:

- Vrij uitzicht en watergang aan de achterzijde
- Voldoende parkeergelegenheid voor de woning
- Het basisonderwijs en winkelcentrum op loopafstand
- Gezellige L-vormige woonkamer met mooie open keuken
- Luxe badkamer en separaat toilet op de 1e verdieping
- Volwaardige 2e verdieping met grote slaapkamer
- 18 zonnepanelen en warmtepomp
- Instapklaar en snel beschikbaar!!

Begane grond: Hal met trapopgang, meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars) en toilet met fontein, royale L-vormige living met aansluiting voor evt. houtkachel en openslaande tuindeuren naar terras en achtertuin, aansluitend de landelijke en gezellige halfopen keuken v.v. de volgende inbouwapparatuur: luxe fornuis met inductiekookplaat en dubbele oven met grill, afzuigkap en vaatwasser, de praktische bijkeuken met was-aansluitingen sluit aan de keuken en geeft toegang tot de inpandige garage (6.70 x 3.10 meter) en middels een loopdeur naar de achtertuin.

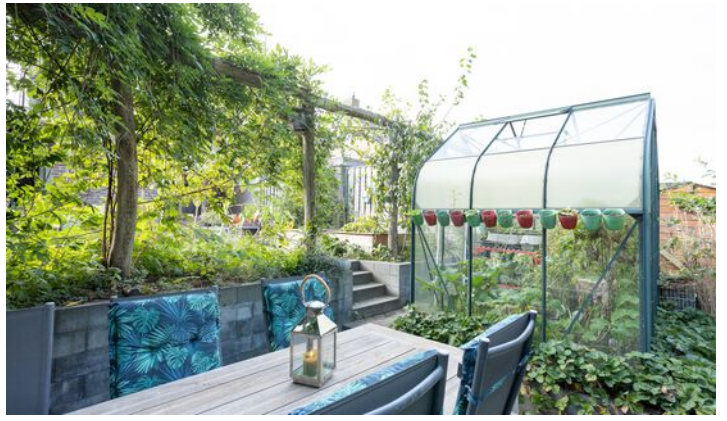
1e verdieping: Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping, separaat 2e toilet, luxe afgewerkte badkamer ingedeeld met ligbad, ruime inlopdouche met sunshower, wastafelmeubel en designradiator en 3 ruime slaapkamers met dakkapel.

2e verdieping: Voorzolder met bergruimte bereikbaar met vaste trap. CV-opstelling (type Intergas HR, bouwjaar 2012) en warmtepomp (type Remeha, bouwjaar 2020). Ruime 4e slaapkamer groot Velux-dakraam en kastruimte.

Tuin: De achtertuin is gelegen op het Oosten en zowel toegankelijk vanuit de woonkamer middels openslaande tuindeuren alsook vanuit de bijkeuken en garage middels een loopdeur. Leuke afwisselende tuin met hoogte verschillen en extra terras, aan de waterkant is een heerlijke zit plek, waar je kan genieten in alle rust en privacy. En extra voor de kids met zwemdiploma is hier de mogelijkheid om heerlijke te gaan varen of vissen op de watergang. Aan de voorzijde gevarieerde tuin met vaste beplanting en ruime oprit (2 auto's) voor de garage.

Buitenzijde



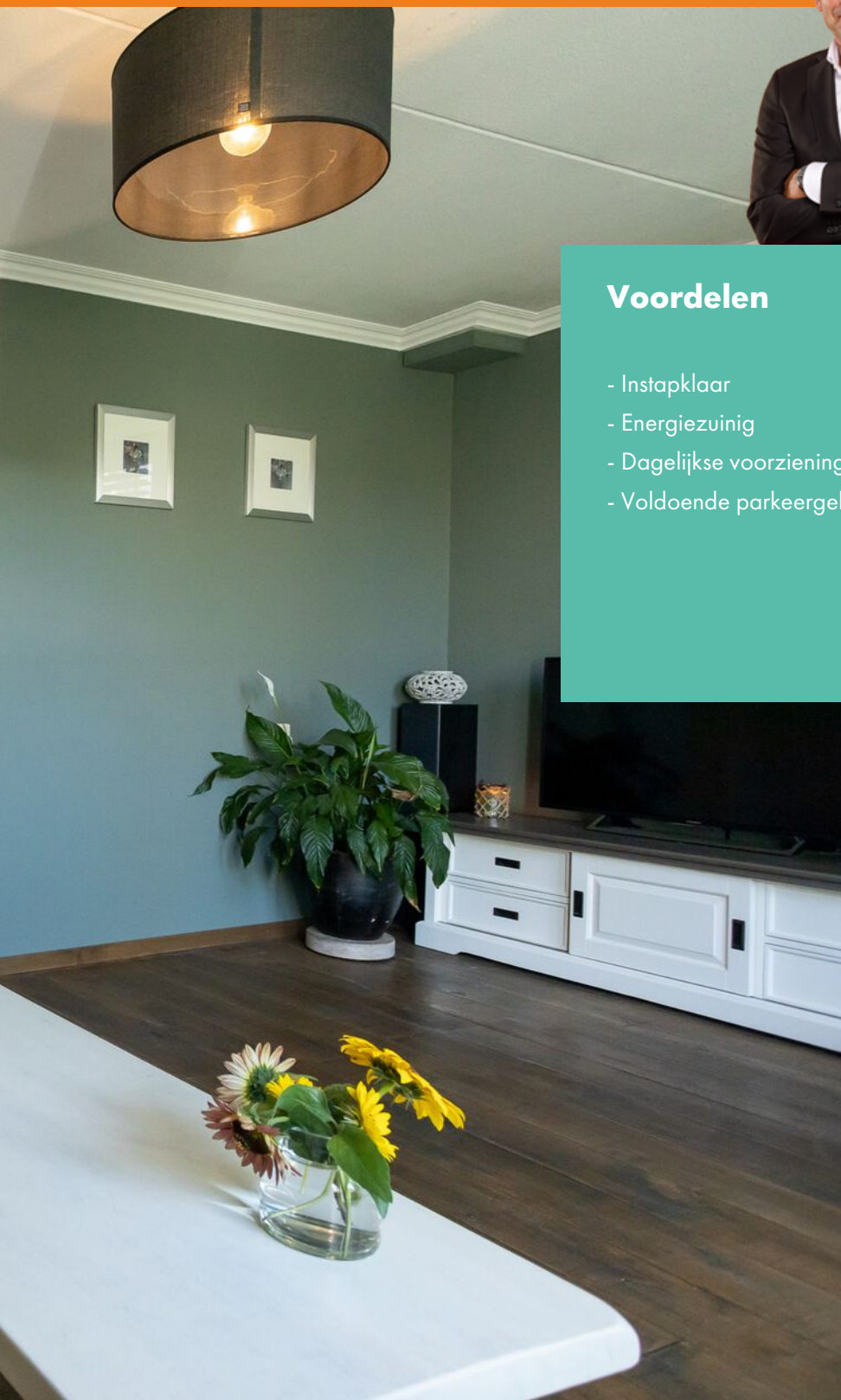


Keigave kiekjes..



Woonkamer





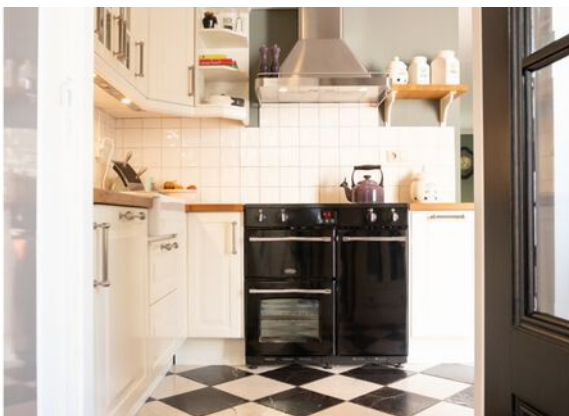
Voordelen

- Instapklaar
- Energiezuinig
- Dagelijkse voorzieningen in de buurt
- Voldoende parkeergelegenheid



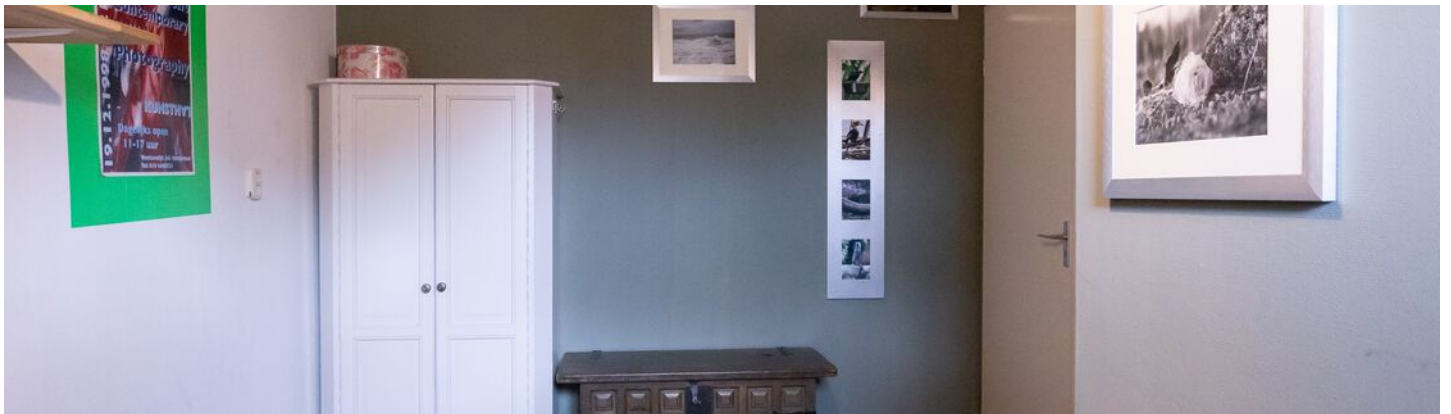


Begane grond

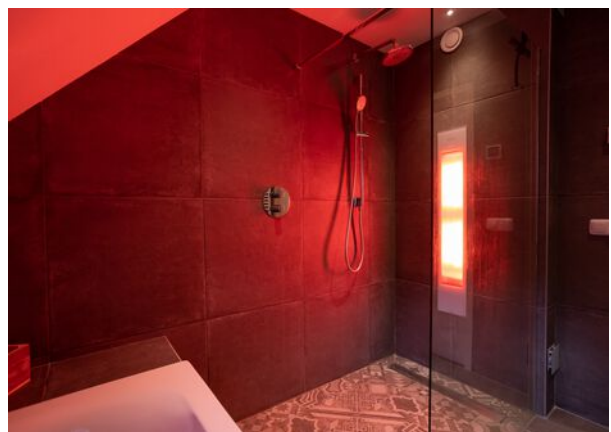




1e verdieping



Badkamer



2e verdieping



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken muren voorzien van spouwisolatie en een pannen en deels bitumendakbedekking. Beide verdiepingvloeren zijn van beton. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas, heeft 18 zonnepanelen en een hybride warmtepomp. Het energielabel betreft klasse A+. Oplevering geschiedt in overleg.
- De oude vloerverwarming is buiten werking. Het garage dak is in 2016 vervangen en de dakkapellen in 2015. De woning is in 2023 voor het laatst buitenom geschilderd, extra geïsoleerd en de kozijnen aan de voorzijde zijn vervangen voor kunststof kozijnen. De beschoeiing (wand) van de achterliggende watergang wordt t.z.t. vervangen/vernieuwd door Het Waterschap.
- 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®

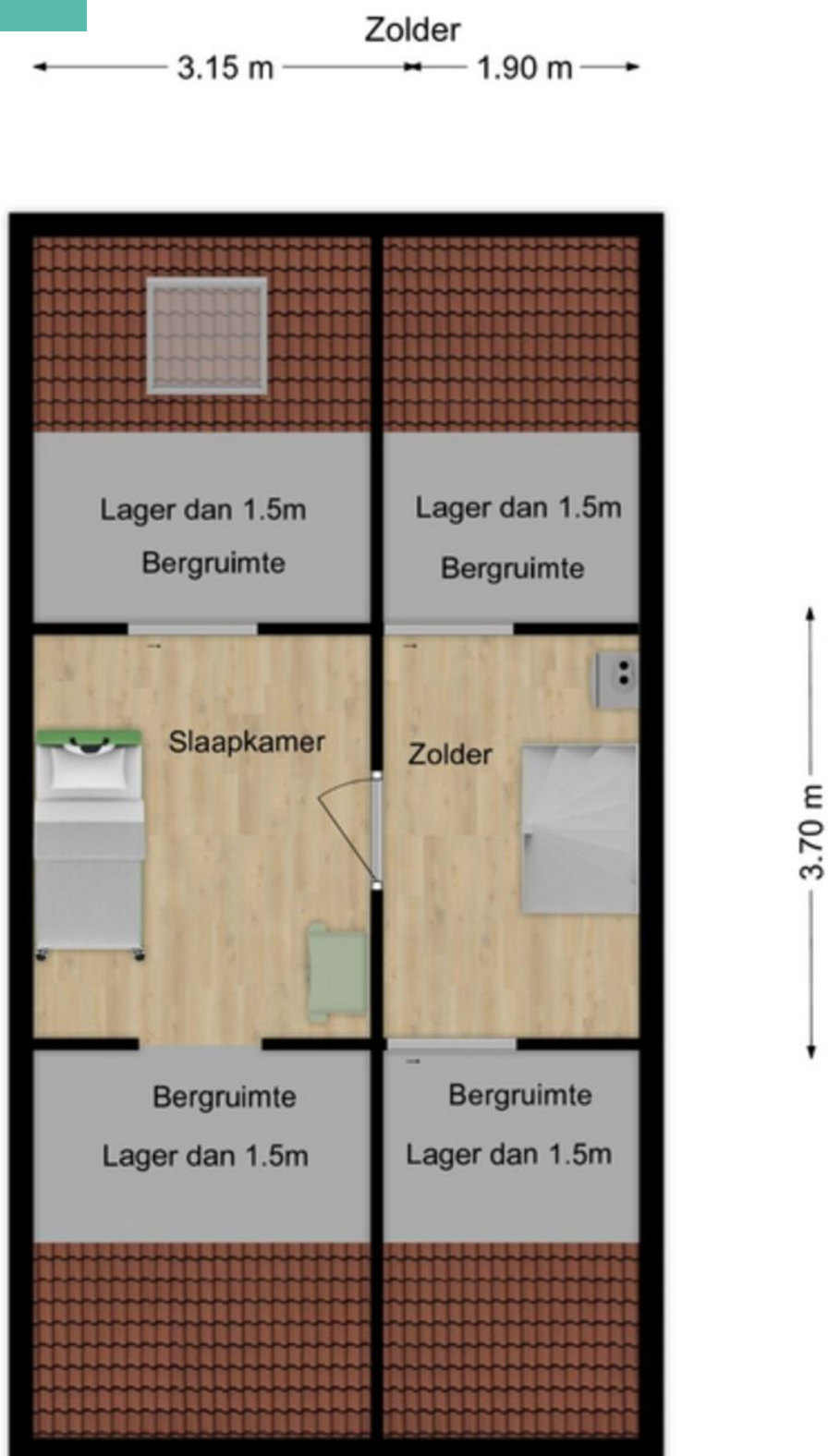
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

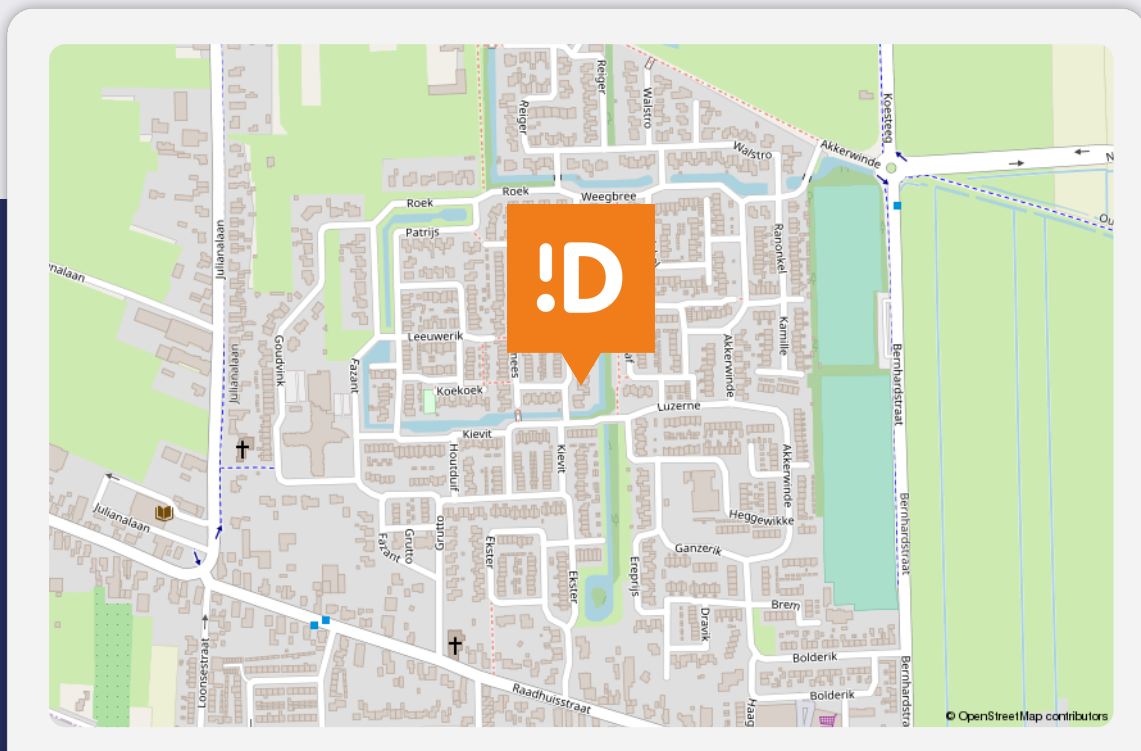
Kadastrale kaart

Uw referentie: A.J.K.



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25</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 26 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sprang</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4559</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



Koolmees 82

Sprang-Capelle

Over de buurt

Gelegen in een straat met gelijksoortige bebouwing. In de directe omgeving van de woning bevindt zich voldoende parkeermogelijkheid en een leuke speelplek voor de kinderen om te spelen. In de directe omgeving zijn verder alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. De A59 is in slechts enkele autominuten bereikbaar. Voor fietsers is er aansluiting op het Halve Zolenpad (oude spoorlijn) welke uitloopt in het centrum van Waalwijk en richting Den Bosch.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
703530239

Datum registratie
30-09-2023

Geldig tot
25-09-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	Warmtepomp			nee	ja
2 Gevelpanelen	+/- + ++	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	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	Aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	59,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

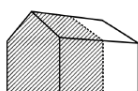
Over deze woning

Adres
Koolmees 82
5161SV Sprang-Capelle
BAG-ID: 0867010000017489

Detailaanduiding

Bouwjaar 1986
Compactheid 1,98
Vloeroppervlakte 115 m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam P.A.J. van Laarhoven
Examnummer 6616343

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer SKGIKOB 013038
KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



Lijst van zaken

Beschrijving **Blijft achter** **Gaat mee** **Ter overname**

Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting (sommige planten gaan mee)

X

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuinhuis/buitenberging

X

Vijver

Broeikas (bij geen interesse nemen we deze mee)

X

Vlaggenmast

Zonnepanelen

X

Regenton

X

Woning

Alarminstallatie

Schotel/antenne

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie

Screens (zijkant woning begane grond)

X

Rolluiken/zonwering buiten

X

Zonwering binnen (zolder)

X

Vliegenhorren

X

Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails

X

Gordijnen

X

Rolgordijnen (1 x gordijn dakkapel)

X

Vitrages

Jaloezieën/lamellen

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Vloerdecoratie, te weten

Vloerbedekking/linoleum

Parketvloer/laminaat

Houten vloer (begane grond + 1 e verdieping)

X

Warmwatervoorziening / CV

CV met toebehoren

X

Close-in boiler

Geiser

Thermostaat

X

Mechanische ventilatie/luchtbehandeling

Airconditioning

Kokend waterkraan

Warmtepomp

X

Open haard, houtkachel

(Voorzet) open haard

Allesbrander

Kachels

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

Keukenmeubel

X

(Combi)magnetron

Fornuis (bij geen interesse nemen we deze mee)

X

Oven

X

Vaatwasser

X

Afzuigkap/schouw

X

Koelkast/vrieskast

X

Wasmachine

X

Wasdroger

X

Verlichting, te weten

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Inbouwverlichting / dimmers	X		
-----------------------------	---	--	--

Opbouwverlichting			
-------------------	--	--	--

(Losse) kasten, legplanken, te weten

Losse kast(en)		X	
----------------	--	---	--

Boeken/legplanken		X	
-------------------	--	---	--

Werkbank in schuur/garage			
---------------------------	--	--	--

Vast bureau			
-------------	--	--	--

Spiegelwanden			
---------------	--	--	--

Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires		X	
---------------------	--	---	--

Wastafel(s)	X		
-------------	---	--	--

Toiletaccessoires		X	
-------------------	--	---	--

Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
-----------------------------------	--	--	--

Waterslot wasautomaat			
-----------------------	--	--	--

Sauna			
-------	--	--	--

Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen			
--------------------	--	--	--

Telefooninstallatie			
---------------------	--	--	--

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten

Radiatorafwerking			
-------------------	--	--	--

Voorzetramen	X		
--------------	---	--	--

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

