



Vraagprijs € 598.000 K.K.

Patrijs 9

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

Zien is kopen! Op super locatie aan de rand van het dorp met vrij uitzicht over de voorgelegen waterpartij met grasveld staat deze royale vrijstaande woning.

Woonoppervlakte	160m²
Perceeloppervlakte	348m²
Inhoud	554m³
Bouwjaar	1992
Aantal slaapkamers	5
Totaal aantal kamers	6
Energielabel	A
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel, houtkachel

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Zien is kopen! Op super locatie aan de rand van het dorp met vrij uitzicht over de voorgelegen waterpartij met grasveld staat deze royale vrijstaande woning met aan de achterzijde een ruime berging en sfeervolle veranda. Deze instapklare en goed afgewerkte woning heeft een ruime inhoud van ca. 554 m³ en een perceelgrootte van 348 m². De omsloten en gevarieerde achtertuin is fraai en onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een prima terras met gezellige veranda en houten berging. Aan de voorzijde siertuin en ruime oprit. Gelegen nabij het centrum van het dorp met diverse winkels en alle overige faciliteiten, tevens zijn er diverse basisscholen en sportverenigingen en leuk buitenzwembad en tennisbaan. Kortom: een prachtige gezinswoning op leuke locatie in een mooie omgeving met veel mogelijkheden en uitstekend onderhouden en geïsoleerd (Klasse A)

Begane grond:

Ontvangsthal met trapopgang en meterkast, luxe toilet met fontein, ruime en lichte L-vormige woonkamer met sfeervolle houtkachel en openslaande tuindeuren naar het terras en Airco, gezellige woonkeuken gelegen aan de achterzijde met ruime hoekopstelling voorzien van de volgende inbouwapparatuur: fraai 'Boretti' fornuis met keramische kookplaat en oven, afzuigkap, magnetron, vaatwasser en koelkast, aansluitend de bijkeuken met de was-aansluitingen en CV-opstelling (type: Intergas HR, bouwjaar 2023) en toegang naar de voorgelegen inpandige berging met extra loopdeur naar de oprit. Ook is er vanuit de bijkeuken een loopdeur naar achtergelegen overkapping met toegang tot de berging, terras en achtertuin.

Verdieping:

Overloop met vaste trap naar de zolderetage, 4 slaapkamers waarvan één in gebruik als kantoor, moderne en luxe badkamer (bouwjaar 2018) met inloopdouche, dubbele wastafel, 2e toilet en designradiator.

Zolderetage:

Ruime zolderetage bereikbaar met vaste trap, overloop, extra 5e slaapkamer en zolderkamer met bergruimte.

Tuin:

Rust en ruimte in leuke omsloten achtertuin! De tuin ligt op het zuiden en is ingedeeld met een houten berging (5.78 x 2.70 meter), sfeervolle veranda (4.40 x 4.20 meter, bouwjaar 2021), terras, sierbestrating en plantenborders met een diversiteit aan vaste beplanting. Onder de ruime veranda is een sfeervol terras gecreëerd waar het heerlijk vertoeven is tijdens de mooie dagen! De tuin aan de voorzijde is ingericht als siertuin met plantenborders en de ruime oprit voor de berging biedt voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein.

Buitenzijde





Woonkamer





Voordelen

- Rustige gelegen met mooi uitzicht
- Omsloten achtertuin met veranda
- Energielabel A
- Dagelijkse voorzieningen in de buurt





Begane grond



Keuken

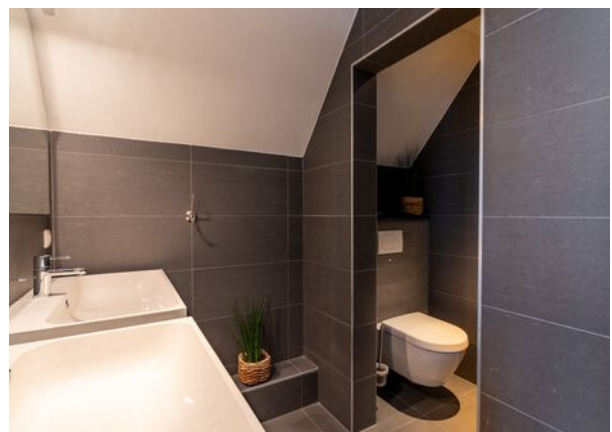




1e verdieping



Badkamer



Zolder



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen- en deels bitumendakbedekking. De eerste verdiepingsvloer is van beton en de tweede verdiepingsvloer is van hout. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing en deels rolluiken. Tevens is de woning voorzien van Airco. Het energielabel betreft klasse A.
- Het bouwjaar van de woning betreft 1992. Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een lichte ouderdomsclausule worden opgenomen. De woning is in 2020/2021 voor het laatst buitenom geschilderd. Oplevering vanaf 1 juni as. of later in overleg.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 2 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®

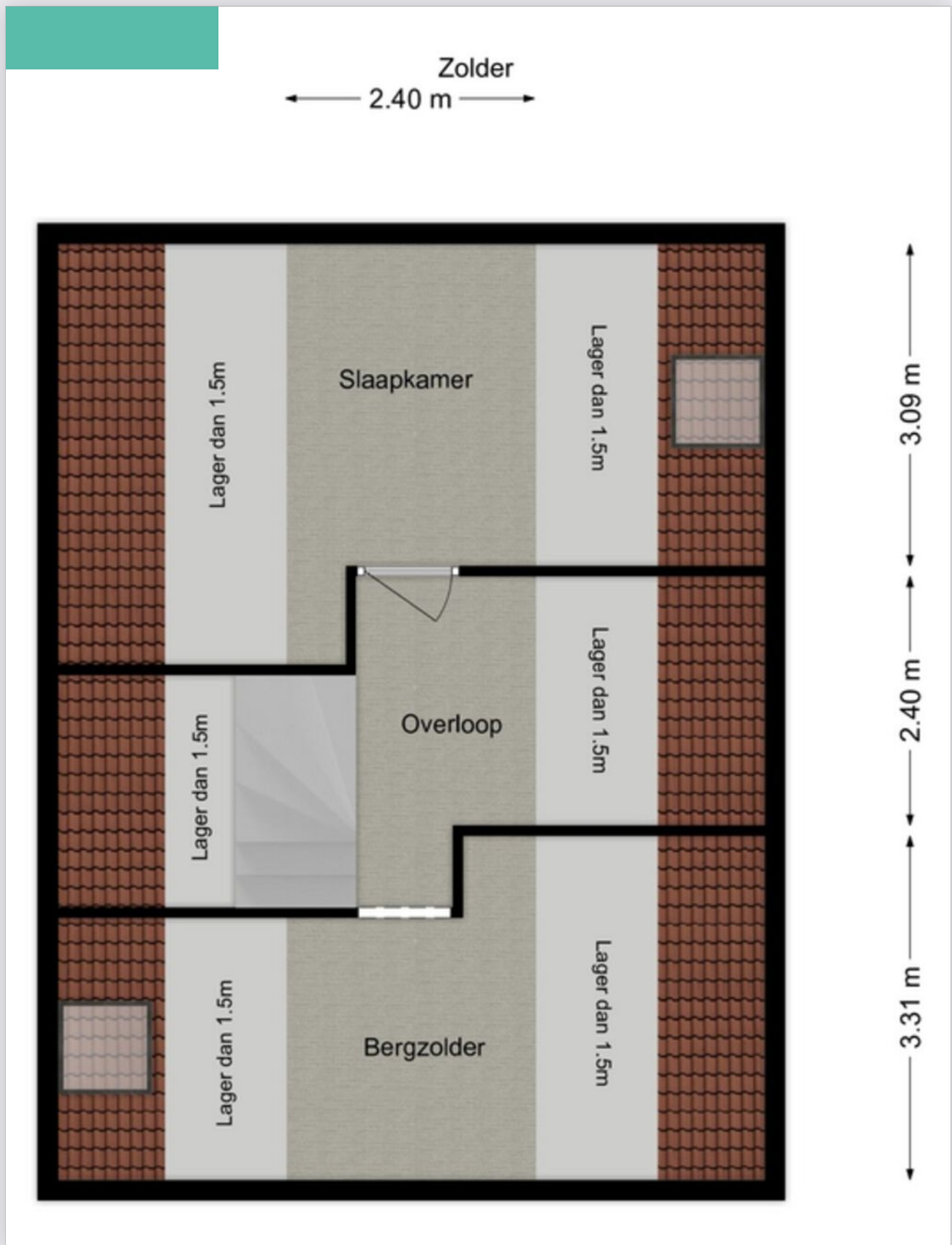
Plattegrond



Plattegrond



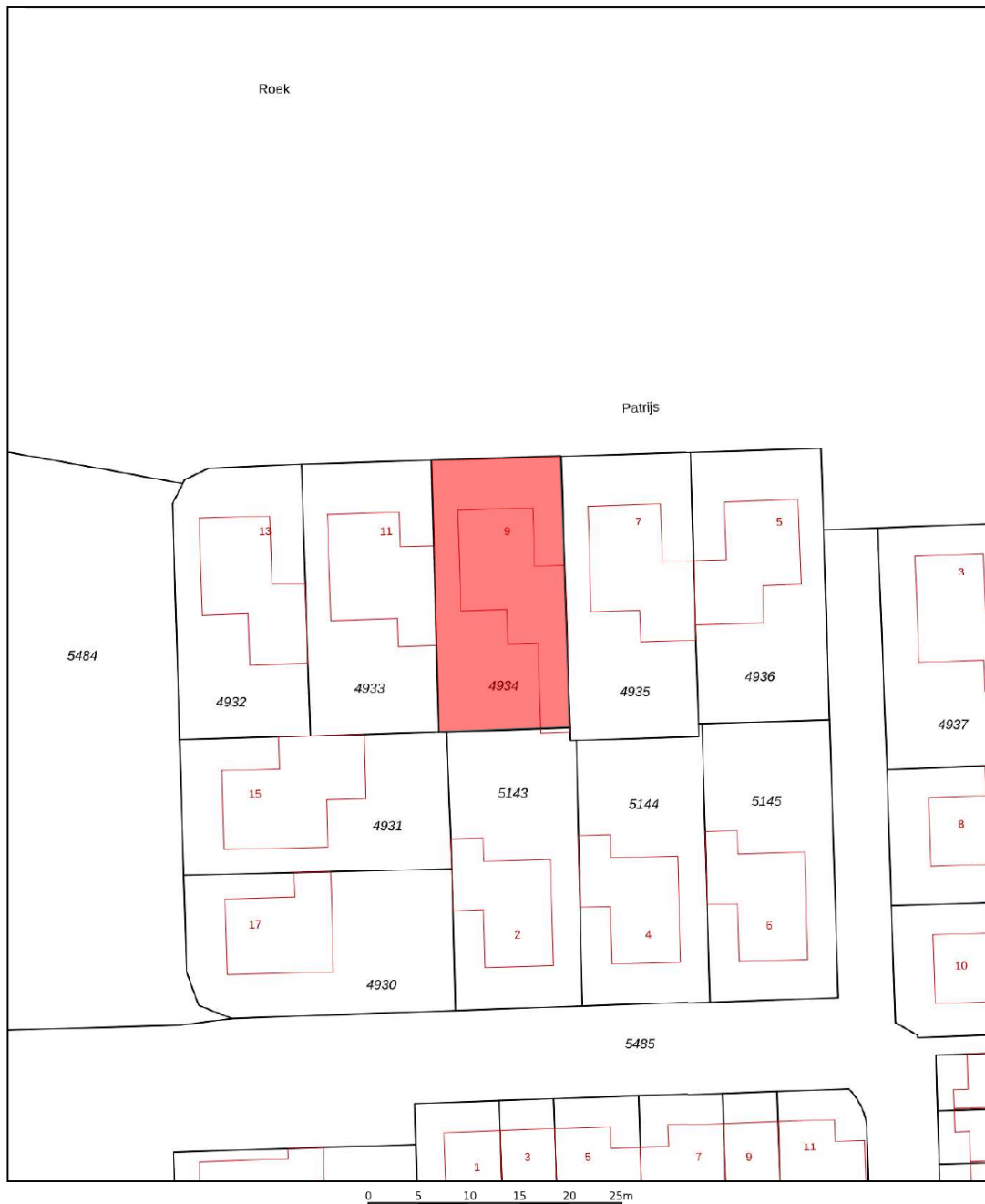
Plattegrond




Kadastrale kaart

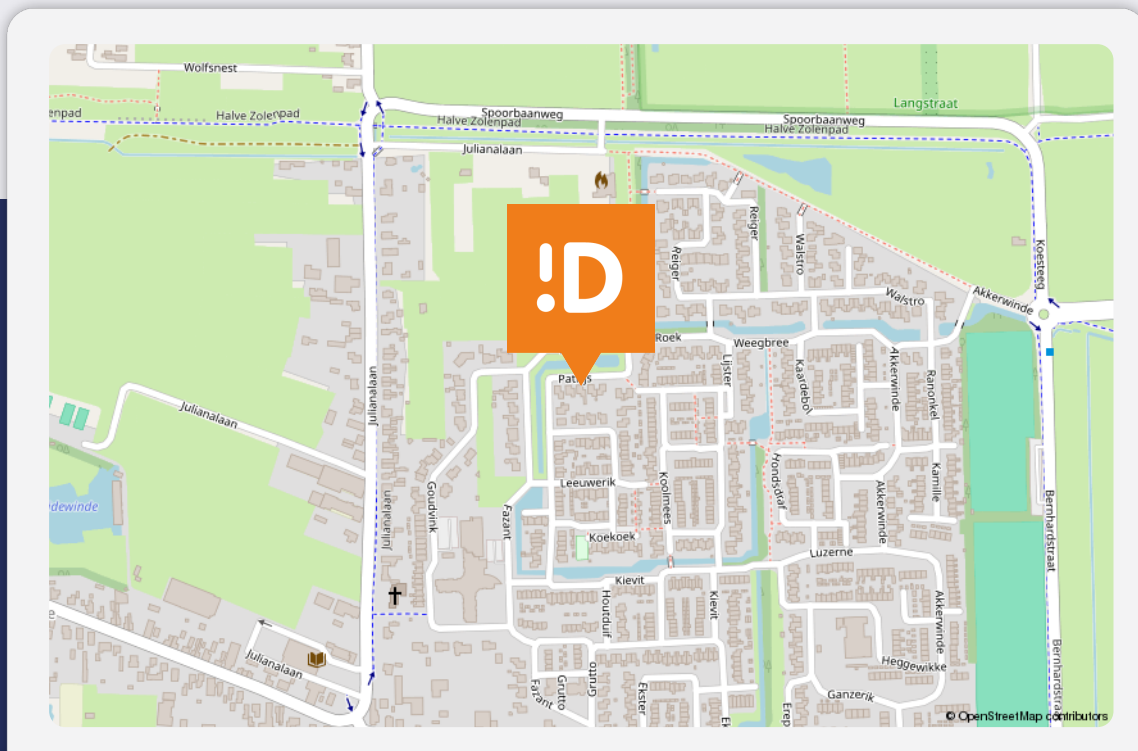
Kadastrale kaart

Uw referentie: A.J.K.



<p>12345 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 24 november 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 4934</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



Patrijs 9

Sprang-Capelle

Over de buurt

Gelegen in een rustige straat met gelijksoortige bebouwing. In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. Ook zijn er in de buurt een zwembad, tennisbaan en restaurant te vinden. De bekende "Loonse- en Drunense Duinen" en attractiepark "De Efteling" bevinden zich op fietsafstand. De steden Waalwijk, Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch bevinden zich op korte afstand en de rijksweg A59 is in slechts enkele autominuten bereikbaar.

Energielabel



Rijksoverheid

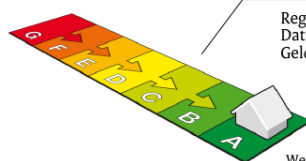
Energielabel woning

Patrijs 9

5161SL Sprang-Capelle

BAG-ID: 0867010000017760

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel A

Registratienummer 325833904
Datum van registratie 01-12-2020
Geldig tot 01-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	1988 t/m 1991	
	Woonoppervlakte	>140 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaaperuimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	19.2 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw dak

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaaperuimte(s)

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 Anja Muller
Examenummer 214869
KvK nummer 63113627

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	X		
--	---	--	--

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--

Vijver / fontein	X		
------------------	---	--	--

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

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

Zonnepanelen	X		
--------------	---	--	--

Woning

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

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

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

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

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

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

Screens	X		
---------	---	--	--

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

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

Vliegenhorren	X		
---------------	---	--	--

Raamdecoratie, te weten

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

Gordijnen	X		
-----------	---	--	--

Rolgordijnen	X		
--------------	---	--	--

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

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

Vloerdecoratie, te weten

Vloerbedekking/linoleum			
-------------------------	--	--	--

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling badkamer	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan			
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel			
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Wasmachine			X
Wasdroger			X
Losse koelkast / vriezer		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) werkkamer / woonkamer / grote slaapkamer X

Boeken/legplanken X

Werkbank in schuur/garage X

Vast bureau

Spiegelwanden

Kast 2x slaapkamer 2 + 3 / berging X

Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires X

Wastafel(s) X

Toiletaccessoires X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat X

Sauna

Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te

Radiatorafwerking X

Voorzetramen

Isolatievoorzieningen

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem

Camera's carport + apparatuur X

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  