



Vraagprijs € 339.000 K.K.

# Koekoek 16

**Sprang-Capelle**

[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

Nette en ruime gezinswoning op een uitstekende locatie!

Woonoppervlakte	<b>120m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>133m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>340m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1988</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Energielabel	<b>B</b>
Isolatievormen	<b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>cvketel, vloerverwarming geheel, houtkachel</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Nette en ruime gezinswoning op een uitstekende locatie! Deze ruime woning met 4 slaapkamers is gelegen op een fijne locatie in de kindvriendelijke woonwijk Vrijhoeve en op loopafstand van dagelijkse voorzieningen. In de omgeving zijn diversen wandel-fietsmogelijkheden en is het attractiepark de Efteling en het nationaal park de Loonse- en Drunense Duinen op korte afstand gelegen. Ook zijn de steden Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Breda en Tilburg snel bereikbaar.

Kortom: Een fijne instapklare gezinswoning met volop wooncomfort op een uitstekende locatie!

Begane grond (voorzien van vloerverwarming):

Hal met meterkast, sfeervolle L-vormige woonkamer voorzien van een houtkachel, tussenportaal met trapopgang naar de verdieping, de landelijke keuken is voorzien van een gaskookplaat (4 pits), afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Bijkeuken met handige provisiekast, toilet en loopdeur naar terras en achtertuin

Eerste etage:

Overloop met vaste trapopgang naar de 2de etage, 3 ruime slaapkamers en een nette badkamer v.v. vloerverwarming met inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Tweede etage:

Ruime overloop met CV-ketel (type Nefit, bouwjaar 2007) en de was-aansluitingen, vanuit de overloop is de ruime 4de slaap/ werkkamer.

Tuin en berging:

Aan de voorzijde siertuin en bestrating. De omsloten achtertuin met achterom is op het oosten georiënteerd en netjes aangelegd met terras en borders. Hier kun je heerlijk genieten. Tegen de achtergevel is een waterkraan gemonteerd. Achterop het perceel de handige berging met achterom poort.

Omgeving:

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

# Buitenzijde





# Woonkamer





## Voordelen

- Toplocatie
- Instapklaar
- Volledig geïsoleerd
- Voorzien van vloerverwarming





## Begane grond

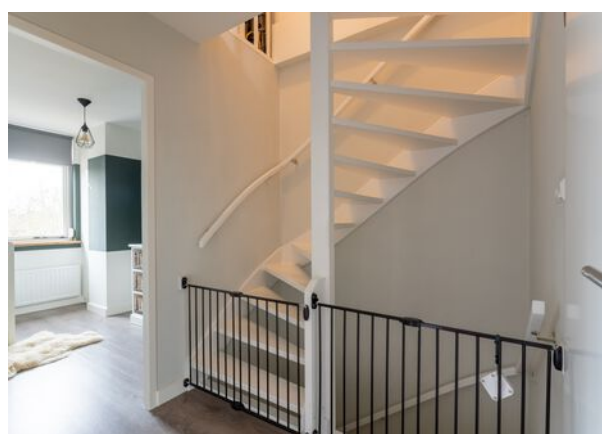




# Keuken

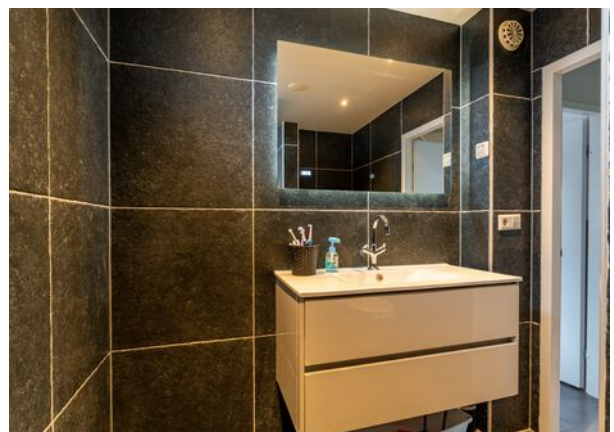
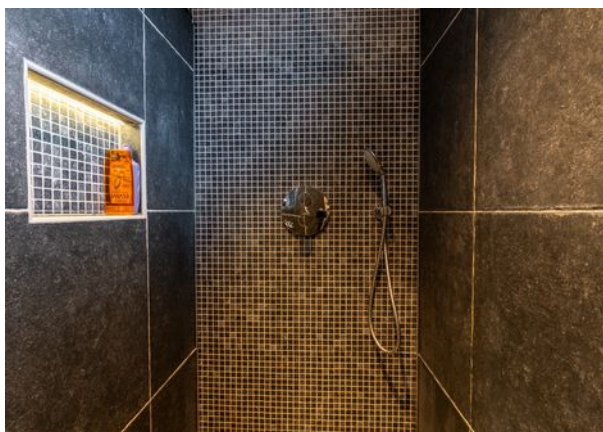


# 1e verdieping





# Badkamer



## 2e verdieping



# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. Beide verdiepingvloeren zijn van beton. Het pand is voorzien van Energielabel B. De slaapkamers op de bovenverdieping zijn voorzien van rolluiken.
- Bouwjaar woonhuis omstreeks 1989. Gezien het bouwjaar van de woning zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Oplevering rond juli 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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: D.M.V.A.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sprang Sectie B Perceel 4607</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>	
---	--	---

# 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			
-------------	--	--	--

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

Houthok			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			
---------------	--	--	--

## Raamdecoratie, te weten

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

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

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

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

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

## Vloerdecoratie, te weten

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking/linoleum			
Parketvloer/laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
Airconditioning			
Kokend waterkraan			
Mobiele airco			X
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	X		

# Lijst van zaken

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

# Plaats een bod



## Bieden op Koekoek 16, Sprang-Capelle

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Koekoek 16, Sprang-Capelle.

## Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

## Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



# 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

