



Vraagprijs € 675.000 K.K.

# Hof van Polanen 2

**Waspik**

[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

Riante semi-bungalow op rustige locatie in het Hof van Polanen aan de rand van het gezellige Brabantse dorp Waspik.

Woonoppervlakte	<b>200m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>517m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>776m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1974</b>
Aantal slaapkamers	<b>5</b>
Totaal aantal kamers	<b>6</b>
Isolatievormen	<b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas, hrglass</b>
Soort verwarming	<b>vloerverwarming gedeeltelijk</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Riante semi-bungalow op rustige locatie in het Hof van Polanen aan de rand van het gezellige Brabantse dorp Waspik. Deze leuke en ruime woning is luxe en modern afgewerkt en bovendien energiezuinig met o.a. een lucht-water warmtepomp en 32 zonnepanelen. Het huis biedt alle comfort en privacy die je kunt verwachten en beschikt ook over een werkkamer op de begane grond. Een ideale kans om wonen en werken te combineren. De prachtige tuin heeft meerdere plekken om heerlijk te genieten van de natuur of de gezelligheid. De aangebouwde garage met berging en veranda is ideaal om te vertoeven voor de jeugd en met fraai uitzicht op de eigen tuin. Het geheel beschikt over een ruim perceel van 517 m<sup>2</sup>. De woning is gelegen in een rustige bungalowwijk met alle voorzieningen in de buurt!

Laat u verassen door de luxe en strakke afwerking van deze moderne en energiezuinige woning met garage en veranda!

## Wonen en werken:

Hal/entree aan de voorzijde met meterkast en trapopgang, toilet met fontein, kantoor/praktijkruimte bereikbaar vanuit de hal, grote L-vormige woonkamer met in het middelpunt een sfeervolle gashaard, aan de achterzijde twee dubbele tuindeuren met toegang tot het terras en achtertuin.

## Koken:

Echte moderne open keuken die is ingericht met een hoekopstelling v.v. eetbar en een separate kastenwand met extra werkblad. De keuken-opstelling is voorzien van een gasfornuis met oven, afzuigkap en vaatwasser. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting en loopdeur naar terras en inbandige garage.

## Slapen en baden:

Dit doen we boven, vier ruime slaapkamers waarvan drie met dakkapel en een luxe badkamer ingedeeld met een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel, 2e toilet en designradiator.

## Garage en veranda:

Ruime inbandige garage bereikbaar vanuit de bijkeuken met lucht-water warmtepompinstallatie monoblok (type LWDV Alpha Innotec, bouwjaar 2022) met 300 liter boiler. Middels de achtergelegen berging toegang tot de gezellige veranda c.q. ontspanningsruimte.

## Buitenleven:

De voortuin is ingedeeld met sierbestrating en siertuin met afwisselende plantenborders. De ruime oprit is geschikt voor meerdere auto's. De achtertuin is verder eveneens gevarieerd ingericht met gazon, sierbestrating en verder diverse beplantingen en plantenborders.

# Buitenzijde





# Eetkamer / keuken

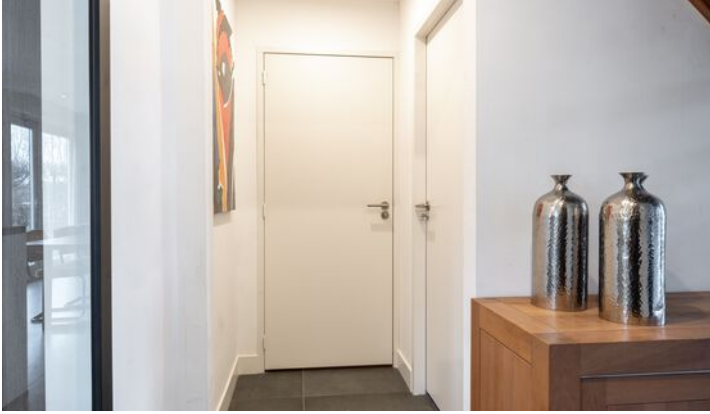
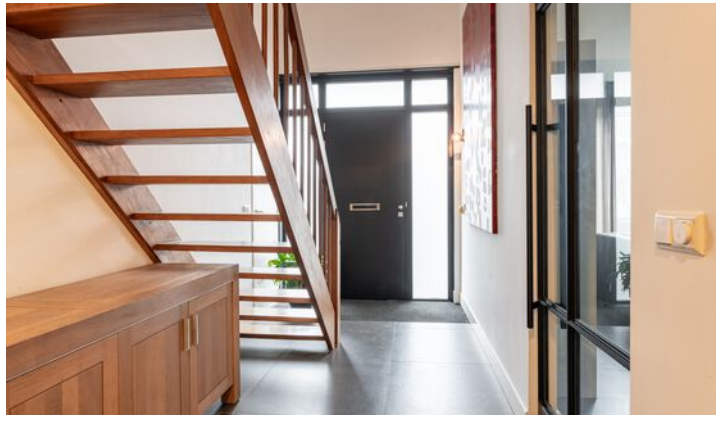
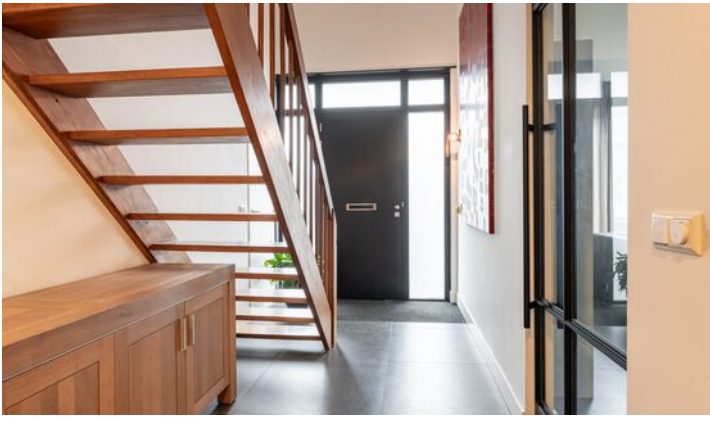




## Voordelen

- Moderne woning
- Energiezuinig
- Garage aanwezig
- Dagelijkse voorzieningen in de buurt





## Begane grond



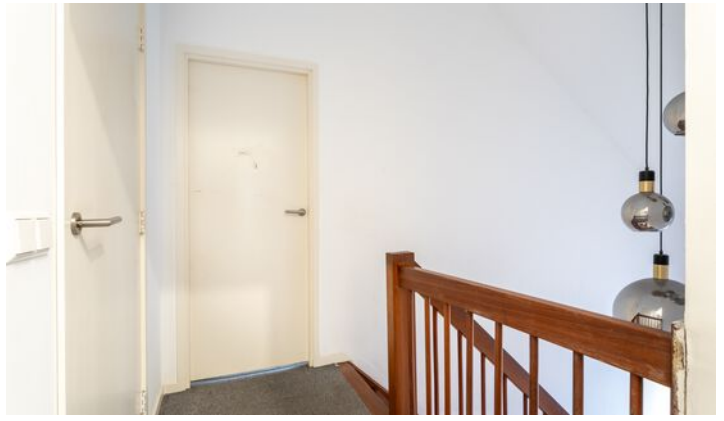
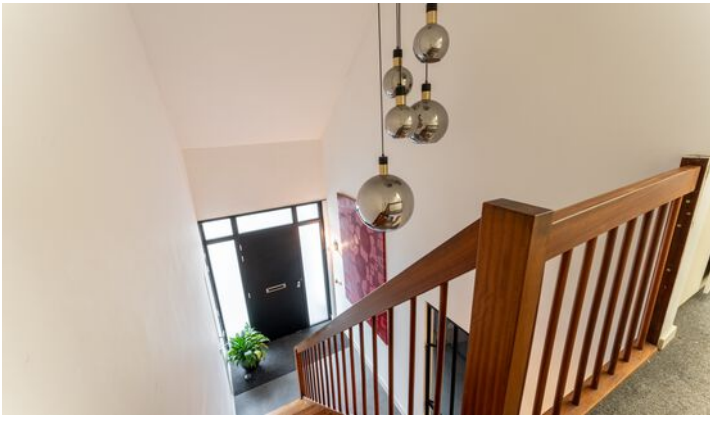


# Eetkamer



# Keuken

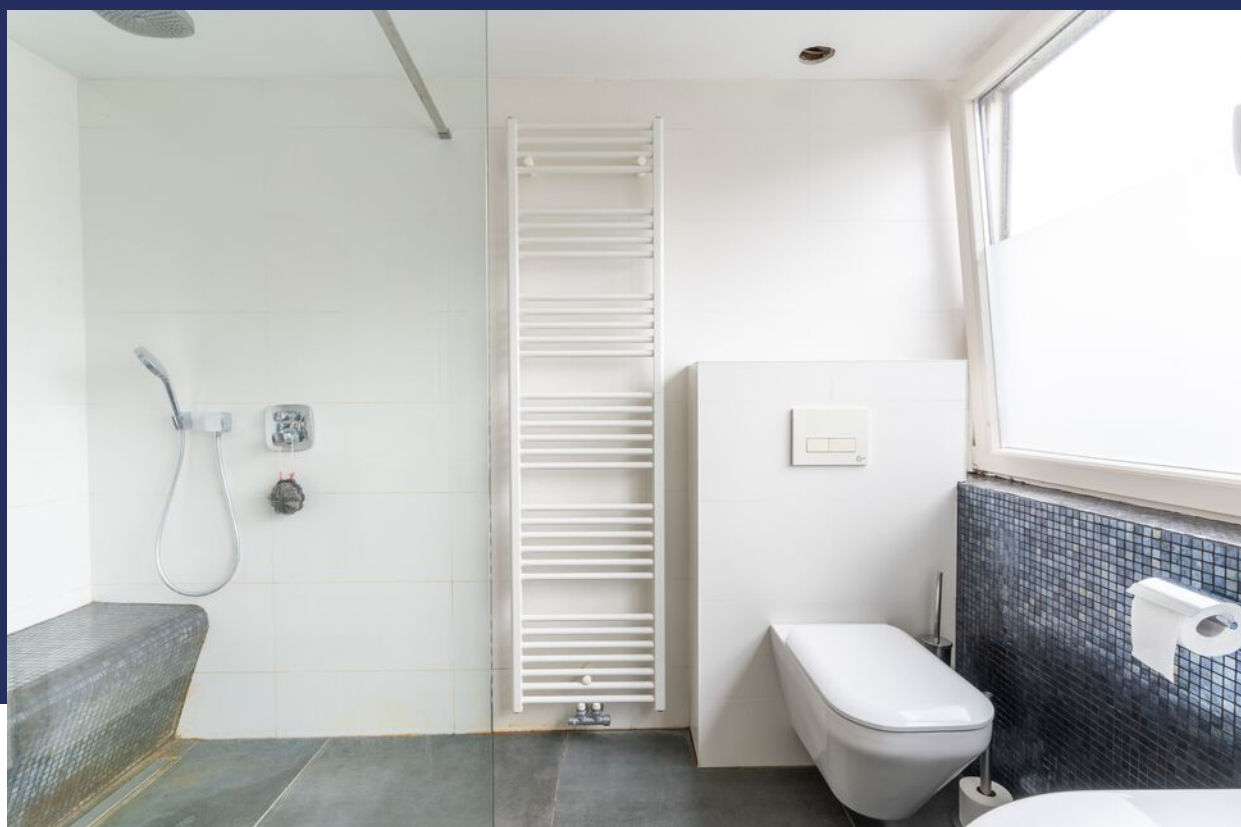




## 1e verdieping



# Badkamer



# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een in spouw opgetrokken metselwerk en een deels pannen en deels bitumendakbedekking. De verdiepingsvloer is van hout. De woning is geheel geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. De woning is voorzien van een lucht-water warmtepomp en 32 zonnepanelen. 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®.

# Plattegrond



# Plattegrond

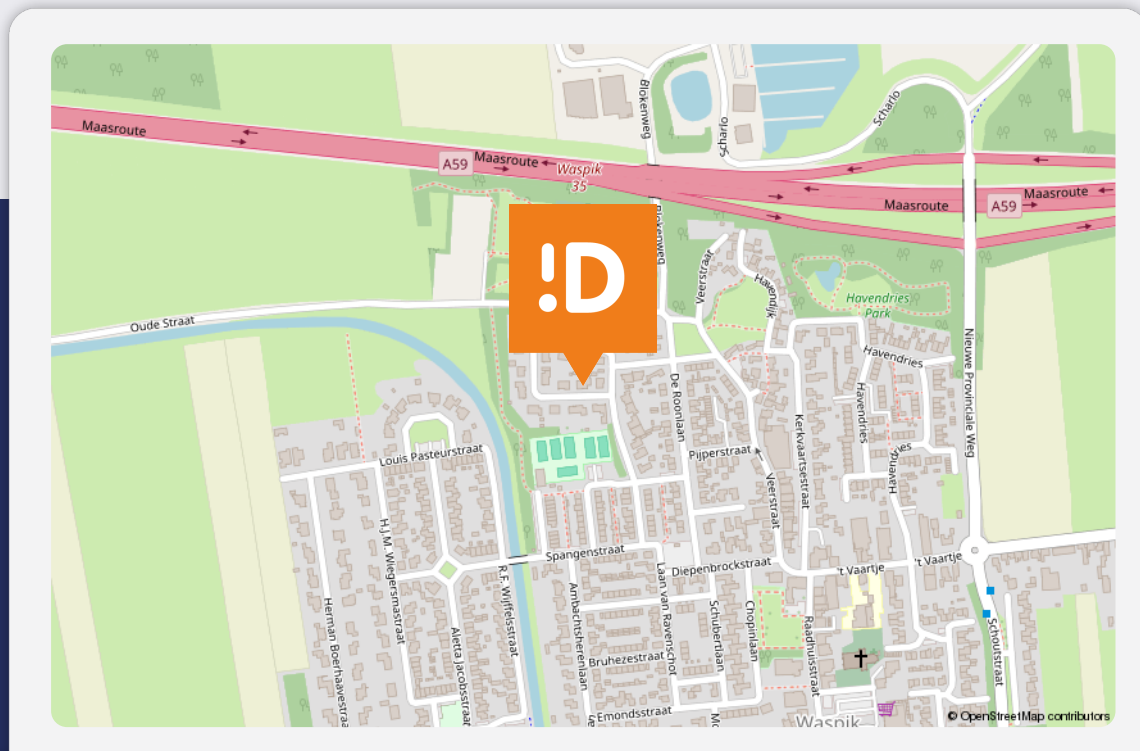


# Plattegrond





# Op de kaart



## Hof van Polanen 2

### Waspik

#### Over de buurt

Wonen in een bijzondere en ruim opgezette bungalowwijk aan de rand van Waspik, één van de kernen van de gemeente Waalwijk. In het dorp zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. Het dorp is rijk aan verenigingsleven op allerlei gebied. De bekende Loonse- en Drunense Duinen en attractiepark De Efteling bevinden zich op fietsafstand. De steden Waalwijk, Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch bevinden zich op korte afstand.

# Deze woning heeft energielabel

# A<sup>+</sup>



## Isolatie

1 Gevels	-	+/	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	-	+/	+	++
5 Ramen		+	++	
6 Buitendeuren	+/-	+	++	

## Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	10051 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**70,1 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Hof van Polanen 2  
5165EE Waspik

BAG-ID: 0867010000013032

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1973  
Compactheid 2,13  
Vloeroppervlakte 208m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Oponamedetails

### Naam

S.R. Branderhorst

### Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

### Inschrijfnnummer

EPG2020-54

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname

### Examennummer

3125.2038.6202

### KvK-nummer

87870258



# Lijst van zaken

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

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning			
Kokend waterkraan			
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard	X		
Allesbrander			
Kachels			
<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/vriestkast		X	
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers		X	
Opbouwverlichting	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage		X	
Vast bureau	X		
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			

# Aantekeningen

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

# 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

