



Vraagprijs € 625.000 K.K.

# Fazant 43

**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

Royale vrijstaande woning op een fijne locatie aan de rand van het dorp met vrij uitzicht.

|                      |   |
|----------------------|---|
| Woonoppervlakte      | <b>130m<sup>2</sup></b>   |
| Perceeloppervlakte   | <b>498m<sup>2</sup></b>   |
| Inhoud               | <b>585m<sup>3</sup></b>   |
| Bouwjaar             | <b>1988</b>   |
| Aantal slaapkamers   | <b>4</b>  |
| Totaal aantal kamers | <b>5</b>  |
| Energie label        | <b>B</b>  |
| Isolatievormen       | <b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas</b>         |
| Soort verwarming     | <b>cvketel, mogelijkheidopenhaard, vloerverwarming gedeeltelijk</b> |

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Royale vrijstaande woning op een fijne locatie aan de rand van het dorp met vrij uitzicht. Het geheel is goed onderhouden en beschikt ook over de optie om gelijkvloers te wonen. De omsloten en gevarieerde achtertuin op het westen is fraai en onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een heerlijke overkapping en diversen bergingen. Aan de voorzijde siertuin, oprit met carport en links van de woning een handige extra achterom. In het dorp bevinden zich alle faciliteiten en zijn er diverse basisscholen en sportverenigingen. Kortom: een praktische woning op een rustige en mooie locatie met mogelijkheden, zoals gelijkvloers wonen en/of kantoor aan huis!

Begane grond (v.v. vloerverwarming):

Ontvangsthal met trapopgang en vide, meterkast, toilet met fontein, open keuken aan de voorzijde met heerlijke wegwijk voorzien van een hoekopstelling voorzien van voldoende werkruimte en de volgende inbouwapparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en koelkast, aan de achterzijde de tuingerichte woonkamer met optie voor houtkachel en middels de robuuste schuifpui (2023) toegang naar het terras met overkapping, vanuit de hal ook toegang naar de inpandige berging (optie voor garage) met openslaande tuindeuren met toegang naar de oprit en tevens de ideale werk/ speel of slaapkamer voorzien van wastafel met koud en warm water.

Verdieping:

Ruime overloop met vide en een vlizotrapopgang naar de bergzolder, 3 ruime slaapkamers waarvan 1 met loopdeur naar de ideale en sfeervolle loggia/ overkapt balkon met uitzicht over de achtertuin en tevens de badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel, toilet en radiator.

Zolderetage:

Grote bergzolder bereikbaar met een vlizotrap. CV-opstelling (type Nefit, bouwjaar 2010)

Tuin:

De ruime achtertuin sluit aan de landelijke omgeving en is ingedeeld met een fijne overkapping, sierbestrating, gazon en plantenborders met een diversiteit aan vaste beplanting. Onder de ruime veranda/ overkapping is een sfeerful terras gecreëerd waar het heerlijk vertoeven is tijdens de mooie dagen! Links van de woning de achterom. De tuin aan de voorzijde is ingericht als siertuin met plantenborders en de oprit met carport biedt parkeermogelijkheid op eigen terrein.

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, Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch bevinden zich op korte afstand en de rijksweg A59 is in slechts enkele autominuten bereikbaar.



# Buitenzijde







!D Nog meer kiekjes op de volgende pagina →



# Woonkamer



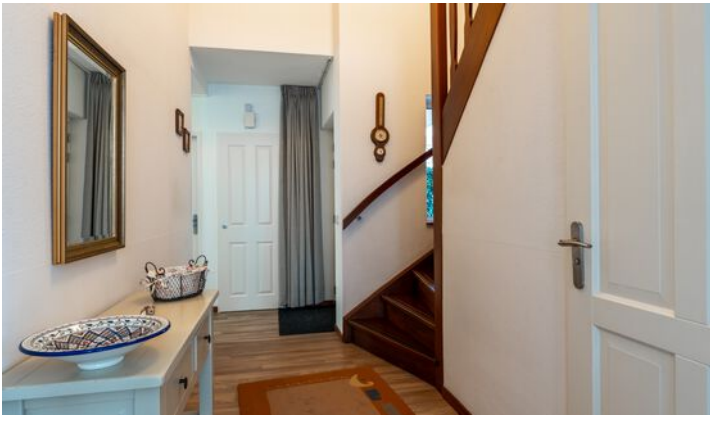


## Voordelen

- Volledig geïsoleerd
- Voorzien van dubbele beglazing
- Gelijkvloers wonen mogelijk
- Met carport







## Begane grond







# Kantoor en berging



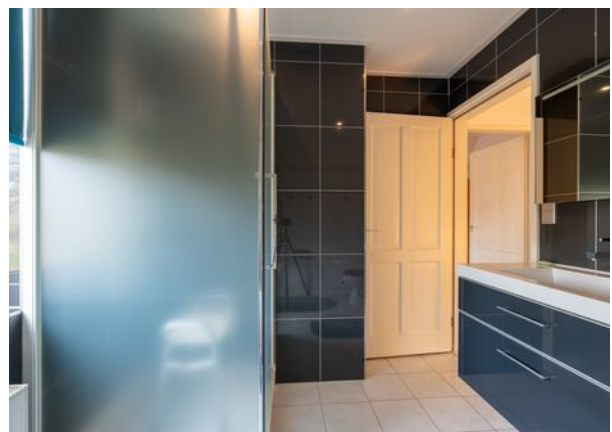




## 1e verdieping



# Badkamer

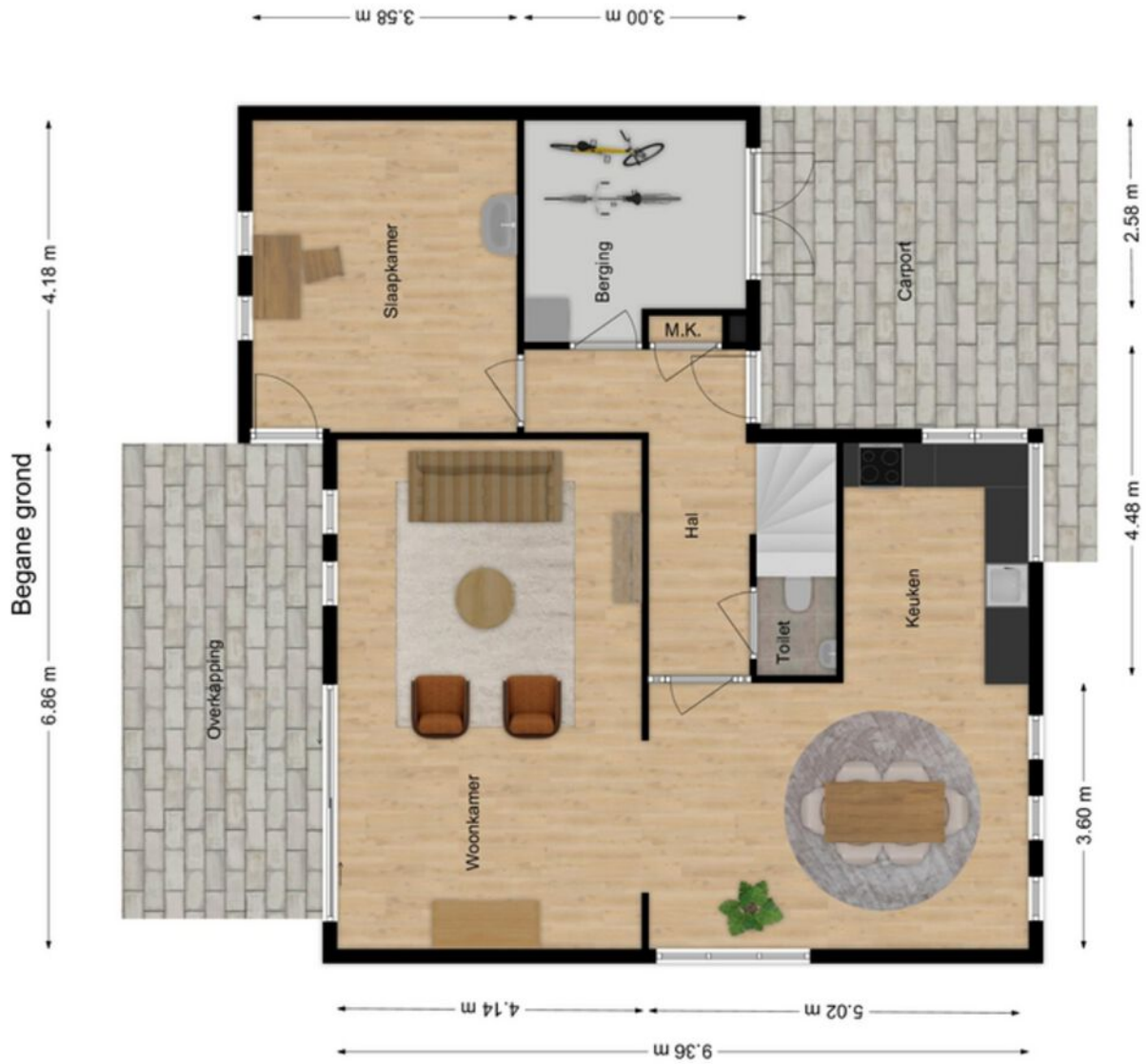




# Bijzonderheden

- 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 dubbele beglazing. Het energielabel betreft klasse B.
- Het bouwjaar van de woning betreft 1988. 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 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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GJT



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 maart 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sprang<br/>Sectie B<br/>Perceel 4598</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>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 |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Buiten</b>                                 |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | X             |          |              |
| Buitenverlichting                             | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    | X             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                        | X             |          |              |
| Vijver  |               |          |              |
| Broeikas                                      |               |          |              |
| Vlaggenmast                                   |               |          |              |
| Zonnepanelen                                  |               |          |              |
| <b>Woning</b>                                 |               |          |              |
| Alarminstallatie                              |               |          |              |
| Schotel/antenne                               |               |          |              |
| Brievenbus                                    | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                 | X             |          |              |
| Rookmelders                                   | X             |          |              |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie |               |          |              |
| Screens                                       |               |          |              |
| Rolluiken/zonwering buiten                    | X             |          |              |
| Zonwering binnen                              | X             |          |              |
| 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

## **Warmwatervoorziening / CV**

CV met toebehoren

X

Close-in boiler

Geiser

Thermostaat

X

Mechanische ventilatie/luchtbehandeling

Airconditioning

Kokend waterkraan

## **Open haard, houtkachel**

(Voorzet) open haard

Allesbrander

Kachels

Elektrische haard met schouw

X

## **Keuken (inbouw)apparatuur, te**

Keukenmeubel

X

(Combi)magnetron

X

Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/  
fornuis

X

Oven

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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| <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                              |               | X        |              |
| Sauna  |               |          |              |
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>                |               |          |              |
| Telefoontoestellen                                 |               | X        |              |
| Telefooninstallatie                                |               |          |              |
| <b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b> |               |          |              |
| Radiatorafwerking                                  |               |          |              |
| Voorzetramen                                       |               |          |              |
| Isolatievoorzieningen                              |               |          |              |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                    |               |          |              |
| Schilderijophangstelsysteem                        |               |          |              |



## 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

