



Vraagprijs € 269.000 K.K.

# Jan Jannenstraat 12

**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

Starters opgelet! Leuke kluswoning in Sprang-Capelle.

Woonoppervlakte	<b>86m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>160m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>355m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1964</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Energielabel	<b>C</b>
Isolatievormen	<b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>cvketel</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Starters opgelet! Leuke kluswoning in Sprang-Capelle. Deze tussenwoning met berging is praktisch ingedeeld en per direct beschikbaar. Inhoud ca. 355 m<sup>3</sup> en de perceelgrootte bedraagt ca. 160 m<sup>2</sup>. Gelegen in een kindvriendelijke buurt nabij scholen en winkels.

## Begane grond:

Hal met provisiekast, trapopgang en toilet, woonkeuken ingedeeld met rechte opstelling en aanbouw met loopdeur naar het terras en achtertuin en aangrenzend een ruime 'doorzon' woonkamer.

## Verdieping:

Overloop, 4 slaapkamers en een badkamer ingedeeld met douche en wastafel.

## Zolder:

Bergzolder met cv opstelling (Type Vaillant, bouwjaar 2023) bereikbaar middels een vlizotrap.

## Tuin:

De omsloten achtertuin met terras is onderhoudsvriendelijk ingedeeld. Tegen de stenen berging is een overkapping gecreëerd met een poort naar de brandgang.

## Omgeving:

In de directe omgeving van de woning bevindt zich voldoende parkeermogelijkheid op openbaar terrein en diverse grasvelden met ruimte voor de kinderen om te spelen. De A59 is met enkele autominuten bereikbaar waardoor men een snelle verbinding heeft naar steden als Waalwijk en Den Bosch.

Wilt u voor het eerst een woning kopen maar blijken de woonlasten te hoog voor uw inkomen? Casade biedt nu de Corporatie Starterslening aan. Iets voor u? Vraag naar de voorwaarden.



# Buitenzijde



!D Nog meer kiekjes op de volgende pagina →







# Straatbeeld







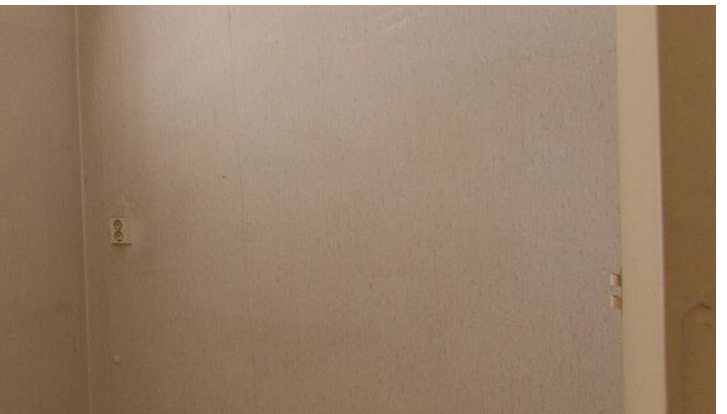
## Voordelen

- Leuke kluswoning
- Voorzien van dubbele beglazing
- Kindvriendelijke omgeving





## Prachtige plaatjes..







# Bijzonderheden

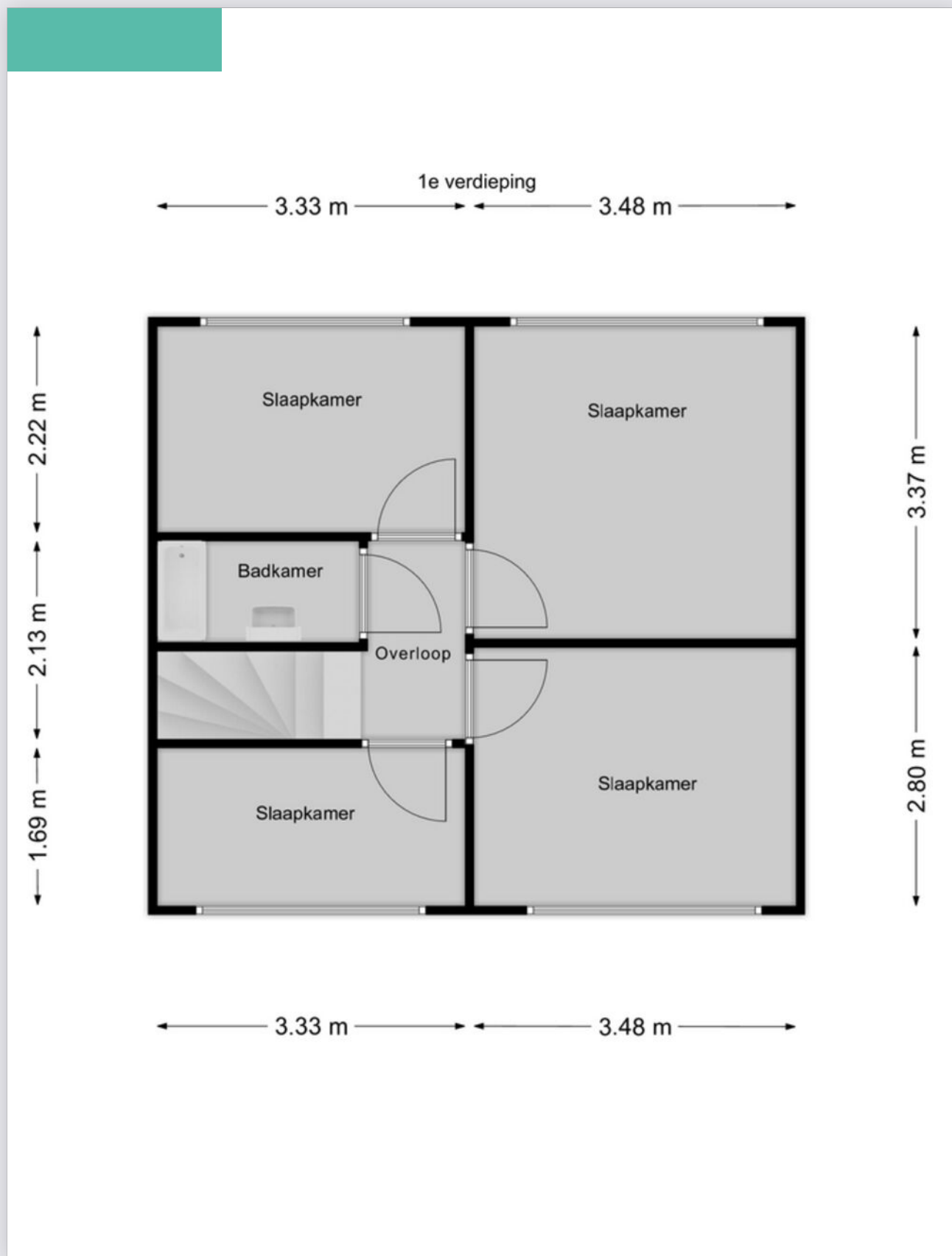
- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De eerste verdiepingsvloer is van beton, de tweede verdiepingsvloer is van hout. Het pand is geheel voorzien van dubbele beglazing.
- Bouwjaar woonhuis omstreeks 1964. Gezien het bouwjaar van de woning zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. De woning is per direct beschikbaar. Er is een recent bouwkundig keuringsrapport van deze woning beschikbaar. Het Energielabel geeft de energieklassering C aan.
- De woning zal gepasseerd worden via een projectnotaris (kosten voor koper). Deze notaris betreft Merckx Vugts Vlemmix Notarissen te Waalwijk. De woning zal worden opgeleverd in de staat zoals deze was bij de laatste bezichtiging.
- Koper is gedurende twintig jaar met ingang van de dag van de eigendomsoverdracht verplicht de onroerende zaak te gebruiken om zelf te bewonen en de onroerende zaak niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.
- Het perceel van de woning dient nog ingemeten te worden door het kadaster, deze kosten komen voor rekening van de verkoper. De genoemde perceelgrootte is derhalve een circa maat en is inclusief een gedeelte van de achterliggende brandgang.
- Gelegen in een straat met gelijksoortige bebouwing. In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. 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.
- 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





# Energie label



Rijksoverheid

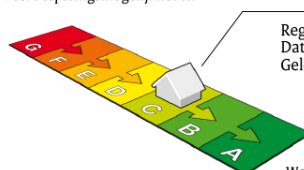
## Energie label woning

Jan Jannenstraat 12  
5161TG Sprang-Capelle  
BAG-ID: 0867010000015606

Veel besparingsmogelijkheden

## Energie label C

Registratienummer 592718414  
Datum van registratie 29-12-2020  
Geldig tot 13-10-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energie label is gebaseerd op de energie index met registratienummer 592718414

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
Bouwperiode	1946 t/m 1964	
Woonoppervlakte	t/m 80 m <sup>2</sup>	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruiimte(s)	HR glas	
3. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

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

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw dak
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

#### Goedgekeurd door:

Naam Innax bouwkundig adviseurs  
Examnummer 00001908  
KvK nummer 34156488

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie labelvoorwoningen.nl](http://www.energie labelvoorwoningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

#### Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



# VEELGESTELDE VRAGEN OVER DE CORPORATIE STARTERSLENING

## **Wat is de Corporatie Starterslening?**

De Corporatie Starterslening overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten (koopsom + bijkomende kosten) van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Starterslening is een lening waarover de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden.

## **Wie verstrekt de Corporatie Starterslening en wat is de rol van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (-SVn)?**

Alleen woningcorporaties kunnen een Corporatie Starterslening aanbieden. Maar let op: niet alle corporaties bieden een Corporatie Starterslening aan. SVn verstrekt de Corporatie Starterslening namens uw corporatie. Uw corporatie bepaalt in haar vooraf opgestelde voorwaarden, wie er in aanmerking komt voor een Corporatie Starterslening. SVn behandelt uw aanvraag en verzorgt de afhandeling en administratie.

## **Waarom biedt Casade de Starterslening aan?**

Casade ziet de regeling als extra steun in de rug voor mensen die op basis van hun inkomen niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar aangewezen zijn op een dure huurwoning of koopwoning. Om deze mensen toch aan een betaalbare koopwoning te helpen biedt Casade deze landelijke starterslening aan.

## **Wat zijn de verwervingskosten?**

Dat is koopsom of de koop/aanneemsom met daar bovenop de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Bij bestaande bouw wordt hiervoor 5% van de koopsom en de eventuele verbouwingskosten gerekend en bij nieuwbouw 5% over de koop/aanneemsom inclusief eventueel meerwerk.

## **Hoe werkt de Starterslening?**

De Starterslening is een flexibele lening: zij beweegt mee met de ontwikkeling van het inkomen van het huishouden. De hoogte van de Starterslening hangt dus af van het inkomen van de aanvrager en de voorwaarden van corporatie.

De Starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar. De hoogte van de lening wordt bij aanvang vastgesteld op basis van een draagkrachttoets die door SVn wordt uitgevoerd. Hierbij wordt uitgegaan van het actuele bruto inkomen van de aanvrager(s). Ook wordt er een vermogenstoets gedaan waarbij het bedrag aan vermogen dat aanwezig is boven de fiscale vrijstelling in mindering wordt gebracht op de prijs van de woning. In de berekening wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van secundaire lasten. Het inkomen wordt niet voor 100%, maar voor 95% meegenomen. Er blijft dus 5% van het inkomen buiten de toetsing. Een aanvrager hoeft dus in principe niet tot het uiterste van zijn/haar (financiële) kunnen te gaan. Wel blijven de lasten voor persoonlijke financiering bij de toetsing door SVn buiten beschouwing.





Met de Starterslening betaalt u de eerste drie jaar geen rente. De aflossingen komen in deze periode niet ten laste van het besteedbaar inkomen, maar worden apart geboekt op de Combinatielening. Dus wordt in de eerste drie jaar alleen de aflossing op de Combinatielening geboekt, niet de rente. Daarna gaat de klant rente en aflossing betalen. De klant wordt hierover tijdig geïnformeerd en kan desgewenst een hertoets aanvragen om zijn/haar actuele betaalcapaciteit vast te stellen. Ook dan worden lasten voor persoonlijke financieringen niet betrokken. Als de rente en aflossingen eenmaal lopen kan men niet meer een hertoets aanvragen. Ook na het 6e, het 10e en het 15e jaar is weer een draagkrachttoets mogelijk. Naar verwachting groeit in die periode het inkomen dusdanig, dat de starter de rente en aflossing kan betalen.

### **Wanneer kom ik in aanmerking voor de starterslening van Casade?**

- U bent starter op de koopmarkt.
- U komt in aanmerking voor de Corporatie Starterslening wanneer uw gezamenlijk jaarinkomen € 60.000,- of lager is (prijspeil 1-8-2022);
- U dient de woning zelf, eventueel met uw partner, te gaan bewonen.
- De Starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning met een maximale hoogte van € 25.000.
- De maximale hoogte van de verwervingskosten van de woning bedragen € 300.000,- incl. kosten koper.
- U mag meerwerk- en verbeterkosten meefinancieren tot de hoogte van de maximale lening van € 40.349,- en binnen de maximale hoogte van de verwervingskosten.
- Combineren van de Starterslening met de 'koopsubsidie BEW-plus', Opstartlening, Slimmer Kopen, Koopgarant, Koopcomfort of MGE is niet mogelijk.
- Alle woningen die door Casade te koop worden aangeboden kunt u kopen met de Starterslening. Zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw.

### **Wordt mijn eigen vermogen meegenomen in de aanvraag van de Starterslening?**

Ja, uw eigen vermogen kan invloed hebben op de hoogte van uw Starterslening. Ieder jaar wordt op 1 januari het heffingsvrij vermogen vastgesteld voor dat jaar. Het bedrag aan eigen vermogen bóven het heffingsvrij vermogen brengt SVn in mindering op de financieringsbehoefte.

### **Wat is een koopstarter?**

U bent een koopstarter als u voor de eerste keer een woning koopt, ongeacht uw leeftijd. Heeft u ooit al een koopwoning op naam gehad, bijvoorbeeld door een nalatenschap? Dan komt u *niet* in aanmerking voor de Starterslening.

### **Hoe wordt de financiering geregeld?**

De totale financiering die nodig is voor de aankoop van de woning bestaat uit een normale (eerste) hypotheek en de Starterslening (tweede hypotheek). Naast de Starterslening is dus een eerste hypotheek nodig. Die hypotheek kan worden afgesloten bij de bank/verzekeringsmaatschappij naar keuze. De Starterslening wordt altijd afgesloten bij SVn. Beide leningen worden verstrekt met NHG en moeten tegelijkertijd bij de notaris te passeren.

Dit houdt in dat een geldlening van derden (ouders, etc) in welke vorm dan ook niet is toegestaan. Een schenking daarentegen is wel toegestaan.



De rente voor de eerste hypotheek moet minimaal 10 jaar vaststaan. Bij de aanvang van een (Corporatie) Starterslening is een variabel rentetarief niet toegestaan. De SNS Plafondrente, waar uw rente nooit verder stijgt dan het maximum dat u heeft afgesproken, is wel toegestaan.

#### **Wat zijn de maximaal toegestane kosten van de woning?**

De totale verwervingskosten van de woning mogen maximaal € 300.000,- bedragen. Deze grens is inclusief alle kosten: meerwerk, verbouwing en overige kosten. Bij bestaande bouw zijn de kosten circa 5% van de koopsom. Bij nieuwbouw/zelfbouw is het circa 5% van de koopovereenkomst/aannemersovereenkomst. Uiteraard kan de kostengrens wel voor een lager bedrag worden vastgesteld.

#### **Hoe lang duurt de aanvraag van een Starterslening?**

Alleen als SVn alle stukken voor de aanvraag op tijd en compleet van u heeft ontvangen kan ongeveer zes weken na de aanvraag van de Starterslening de woning al passeren bij de notaris. De eerste hypotheek moet dan ook klaar zijn om op hetzelfde moment te passeren.

#### **Kan ik de Starterslening (kosteloos) aflossen?**

Wanneer u de lening geheel of gedeeltelijk wil aflossen, is dit geen probleem. U kunt op elk moment de lening boetevrij en volledig kosteloos aflossen. Dit doet u door een overboeking op het rekeningnummer van SVn. Hiervoor verwijzen wij u naar de website van SVn. Vermeld uw leningnummer in de transactie. U ontvangt een schriftelijke bevestiging van uw (algehele) aflossing na ongeveer één week.

#### **Heb ik recht op hypotheekrenteaf trek over de Starterslening?**

De Starterslening heeft een ontheffing van de nieuwe spelregels voor hypotheekrentes die gelden sinds januari 2013. De rente over de Starterslening is daardoor volledig aftrekbaar.

#### **Wat is het verschil tussen een (gemeentelijke) Starterslening en een Corporatie Starterslening?**

De aanbieder van de Starterslening en de aanvraagprocedure. De (gemeentelijke) Starterslening wordt aangeboden door gemeenten. Corporaties bieden de Corporatie Starterslening aan.

*Meer antwoorden op veel gestelde vragen vindt u op de [website van SVn](#).*





# Plaats een bod



Bieden op Jan Jannenstraat 12, Sprang-Capelle

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Jan Jannenstraat 12, 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



de nieuwste huizen

