



Vraagprijs € 415.000 K.K.

# Wilgenplantsoen 11

**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

Op slag verliefd! Dat kan zo maar bij deze instapklare en luxe tussenwoning met berging gelegen aan de rand van het rustige Brabantse dorp Waspik.

Woonoppervlakte	<b>134m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>183m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>445m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>2016</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>
Totaal aantal kamers	<b>4</b>
Energielabel	<b>A</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

Op slag verliefd! Dat kan zo maar bij deze instapklare en luxe tussenwoning met berging gelegen aan de rand van het rustige Brabantse dorp Waspik. In deze prachtige en recent gebouwde woonwijk 'De Rugt' met een heerlijke landelijke ligging staat deze riante tussenwoning met berging. De woning heeft een inhoud van ca. 445 m<sup>3</sup> en is gelegen op een perceel van ca. 183 m<sup>2</sup>. De topgevel geeft de woning buiten veel extra uitstraling en binnen meer ruimte en mogelijkheden! Aan de voorzijde vrij gelegen en aan de achterzijde ligt een riante achtertuin.

## Wonen en koken:

Hal met toilet en de meterkast, aan de voorzijde de open keuken met moderne hoekopstelling en voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast en vriezer, aan de achterzijde de tuingerichte woonkamer met trapkast en openslaande deuren naar het terras en de achtertuin.

## Slapen en baden:

Overloop met trapopgang naar de zolderetage, 3 prima slaapkamers waarvan de grote slaapkamer is voorzien van een sfeervol Frans balkon en als klap op de vuurpijl de prachtige en luxe badkamer ingedeeld met inloopdouche, wastafel met meubel en 2e toilet. Een feest om hier te douchen!

## Berging en ontspanning:

Riante zolder met topgevel naar eigen wens in te richten met eventuele mogelijkheid voor een 4e slaapkamer. Momenteel in gebruik als sport en ontspanningskamer. Tevens bevinden zich hier de CV-opstelling (type Intergas, bouwjaar 2015), de unit voor de mechanische ventilatie en aansluitingen voor de wasmachine- en droger.

## Tuin en buiten:

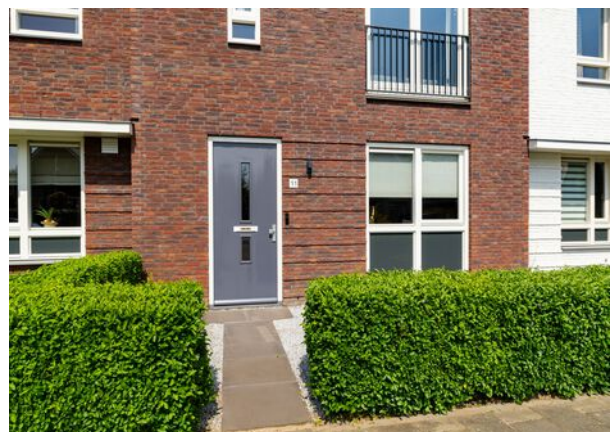
Zowel de voor- als achtertuin zijn eenvoudig aangelegd. Achtertuin is bereikbaar middels een achterom poort en achterop het perceel staat een houten berging (3.25 x 2.46 meter) v.v. elektra.



# Buitenzijde







# Woonkamer



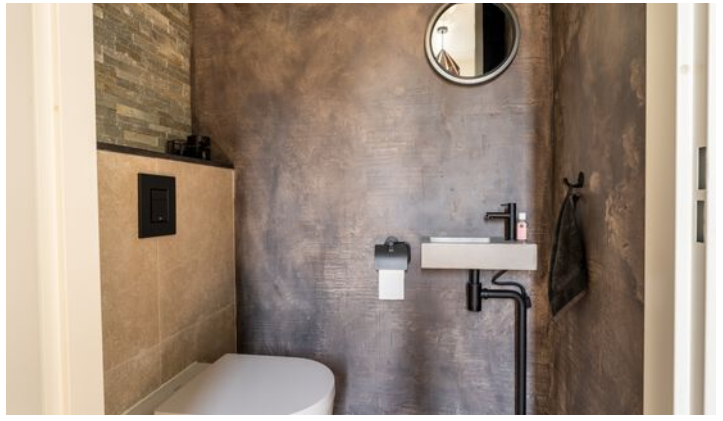
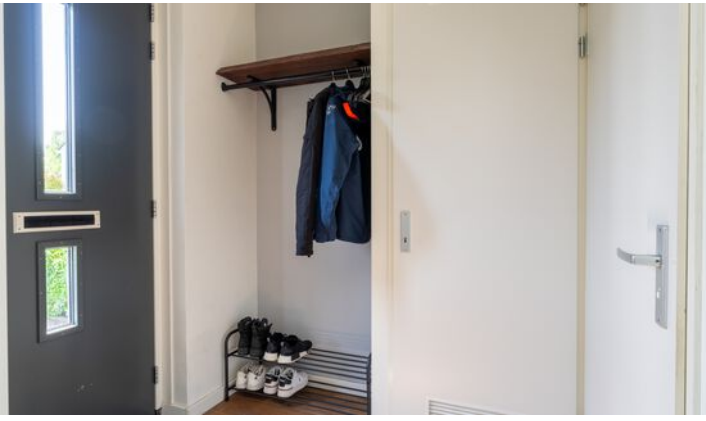




## Voordelen

- 3 slaapkamers (4e mogelijk)
- Luxe badkamer met stortdouche etc.
- Royale L-vormige living met moderne hoekkeuken
- Openslaande tuindeuren
- Diepe achtertuin
- Ruste en ruimte





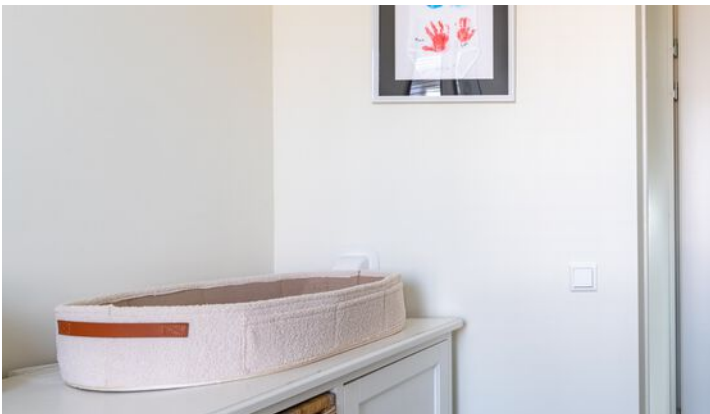
## Begane grond







## 1e verdieping

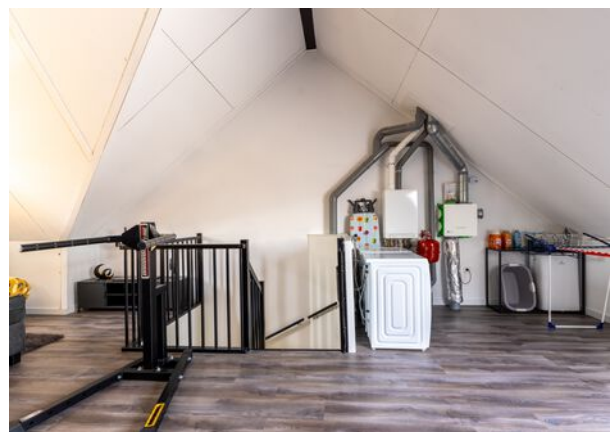
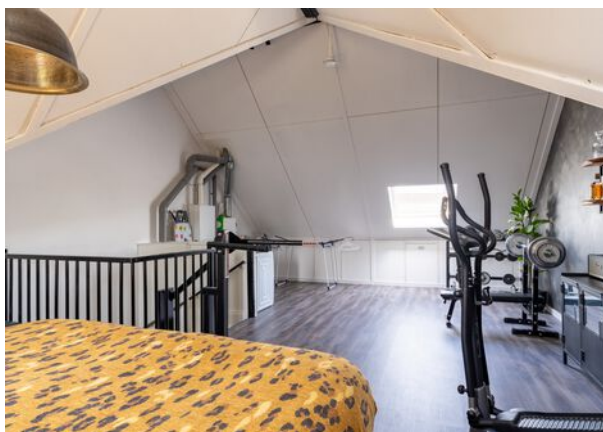


# Badkamer





# 2e verdieping



# Bijzonderheden

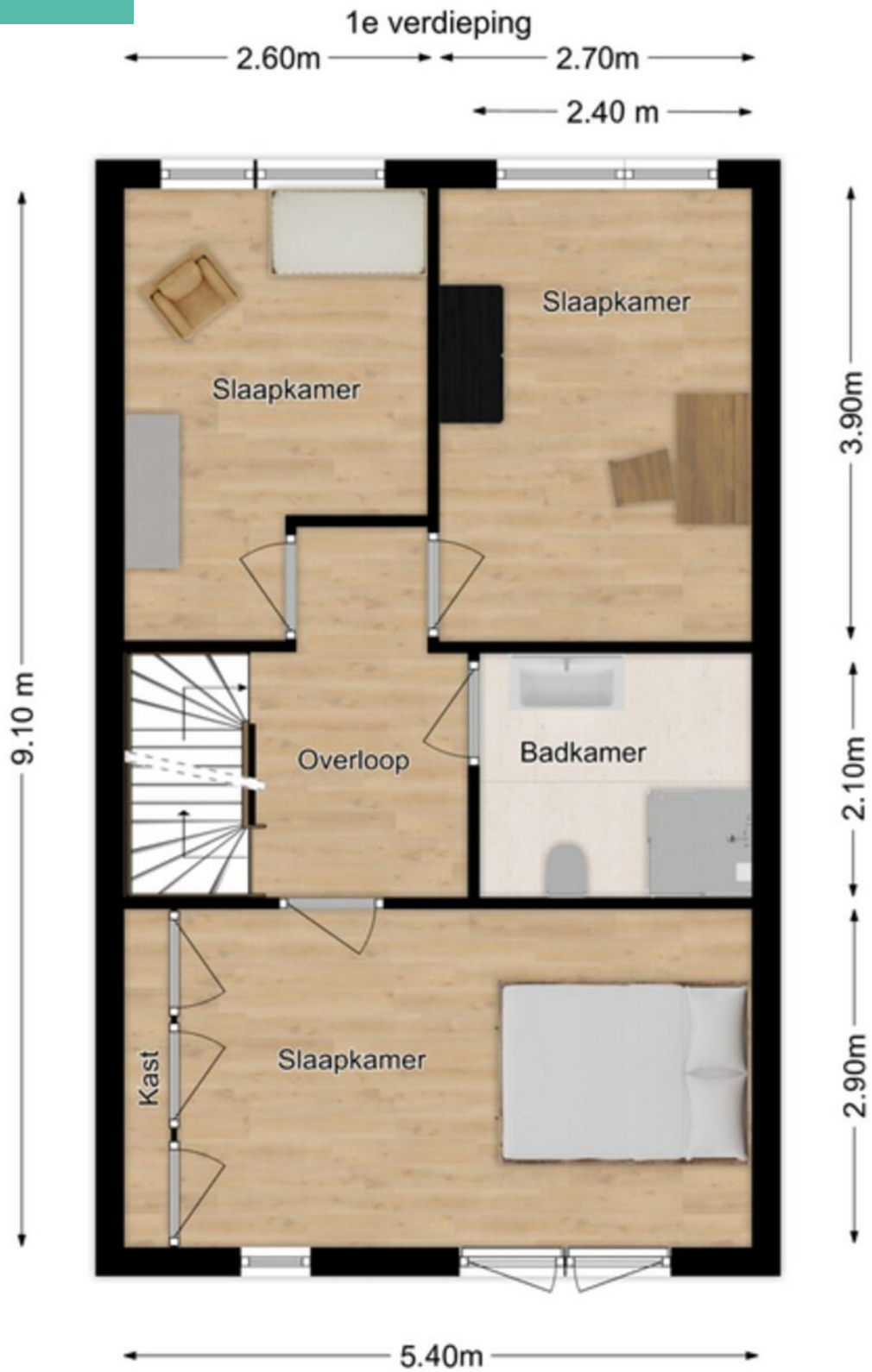
- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. Beide verdiepingvloeren zijn van beton. Het bouwjaar is omstreeks 2015. De woning is volledig geïsoleerd en v.v. dubbel glas. Het energielabel betreft klasse A. Het perceel is inclusief een gedeelte van de achtergelegen brandgang. Gewenste opleverdatum medio december.
- 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

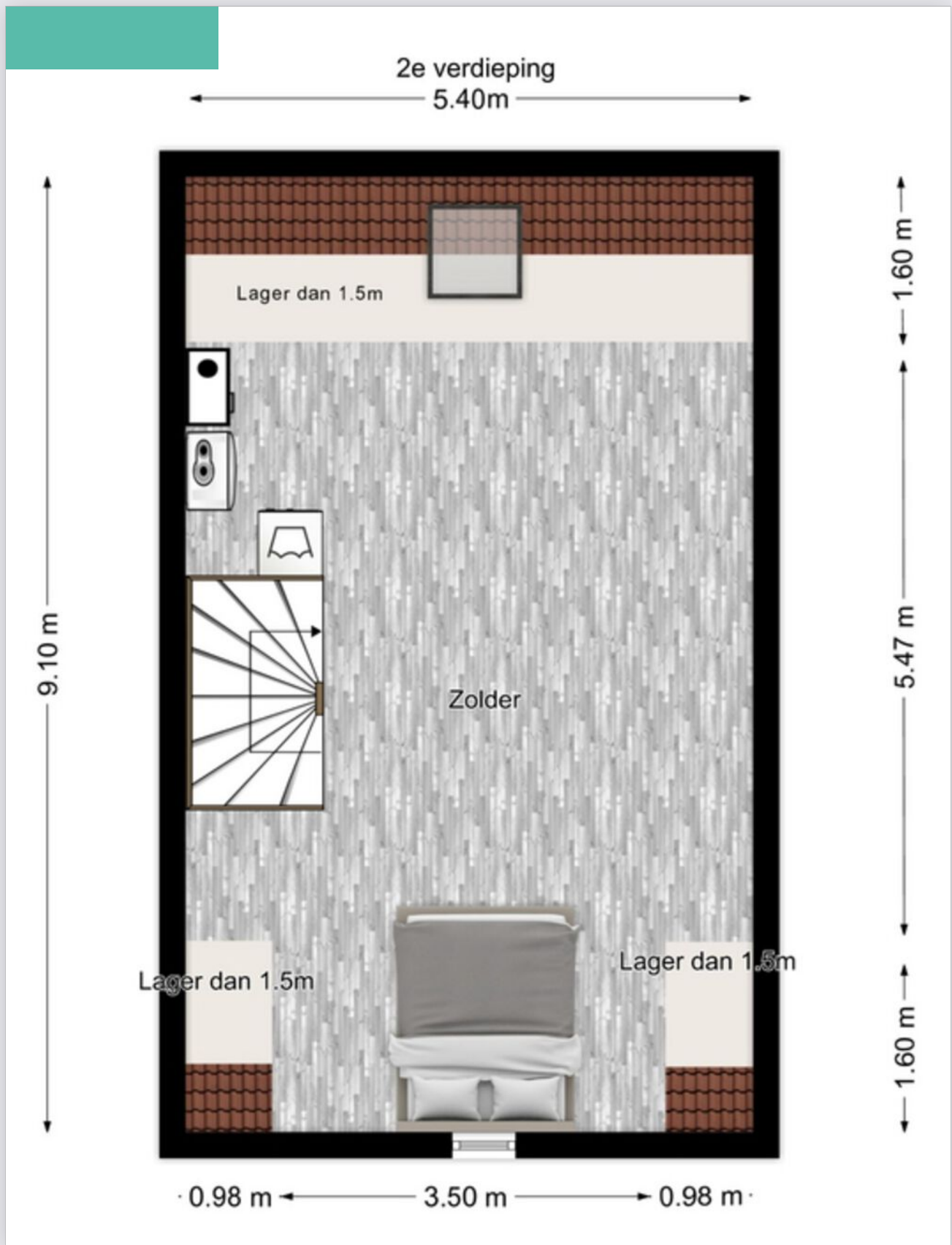


# Plattegrond





# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DEK



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waspik	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1259	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele	
—	Bebouwing	eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			



# Op de kaart



## Wilgenplantsoen 11

### Waspik

#### Over de buurt

In de directe omgeving van de woning bevindt zich voldoende parkeermogelijkheid op openbaar terrein en een groot speelveld voor de deur met volop ruimte voor de kinderen om te spelen. In het dorp Waspik zijn alle faciliteiten beschikbaar. De A59 is met enkele autominuten bereikbaar waardoor men een snelle verbinding heeft naar steden als Waalwijk, Breda en 's-Hertogenbosch.

# Energie label



Rijksoverheid

## Energie label woning

Wilgenplantsoen 11

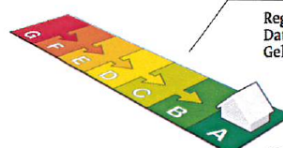
5165BL Waspik

BAG-ID: 0867010000067556

Veel besparingsmogelijkheden

## Energie label A

Registratienummer 119157070  
Datum van registratie 26-01-2016  
Geldig tot 12-01-2026



Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruiimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Nee
8.	Zonne-energie	Nee
9.	Ventilatie	Anders dan gebalanceerde ventilatie



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater  
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  
Examennummer 00001908  
KvK nummer -

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.zoekuwenergie label.nl](http://www.zoekuwenergie label.nl).

#### Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



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

## Woning

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

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

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

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

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

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

Screens			
---------	--	--	--

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

Zonwering binnen			X
------------------	--	--	---

Vliegenhorren			
---------------	--	--	--

## 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		
<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			
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
--------------	---------------	----------	--------------

## (Losse) kasten, legplanken, te weten

Losse kast(en)

X

Boeken/legplanken

X

Werkbank in schuur/garage

Vast bureau

Spiegelwanden

## Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires

X

Wastafel(s)

X

Toiletaccessoires

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

X

Sauna

## Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

## Voorzetramen / radiatorfolie etc., te

Radiatorafwerking

Voorzetramen

Isolatievoorzieningen

## Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem

X

# Plaats een bod



## Bieden op Wilgenplantsoen 11, Waspik

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Wilgenplantsoen 11, Waspik.

## 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

