



Vraagprijs € 850.000 K.K.

Hogevaart 91

Sprang-Capelle

www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Soms heb je zo'n plek... je wilt er eigenlijk nooit meer weg, blijven om te genieten van de natuur, de stilte en fluitende vogels om je heen....

Woonoppervlakte	238m²
Perceeloppervlakte	4833m²
Inhoud	2325m³
Bouwjaar	1910
Aantal slaapkamers	8
Totaal aantal kamers	9
Energielabel	D
Isolatievormen	dakisolatie, gedeeltelijk dubbelglas
Soort verwarming	cvketel, houtkachel, stove

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Rust, Ruimte en Riant wonen is het credo van deze leuke woonboerderij met paardenboxen, weide en rijbak gelegen aan de rand van het dorp met vrij uitzicht over het natuurgebied 'Westelijke Langstraat'. De gevarieerde achtertuin is gelegen op het westen. Aan de voorzijde siertuin en ruime oprit geschikt voor meerdere auto's. In Sprang-Capelle zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. Binnen enkele minuten bereikt u de snelweg A59 en de Brabantse steden Waalwijk, Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch zijn snel te bereiken.

Meer informatie over (uw omgeving, de achtertuin) het natuurgebied Westelijke Langstraat kunt u vinden op: <https://www.brabantsedelta.nl/westelijkelangstraat>

Begane grond:

Centrale ontvangsthall waaruit vrijwel alle vertrekken te benaderen zijn, meterkast, kantoor c.q. slaapkamer met badkamer en-suite voorzien van een whirlpool (ligbad), douche, wastafelmeubel en toilet, trapopgang naar de verdieping, opkamer/ werkkamer, authentieke kelder, vaste kast, wasruimte met de was-aansluitingen en vaste kast met schuifwanden, 2de badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel, aan de voorzijde de gezellige woonkamer met schouw en de fijne woonkeuken voorzien van een gezellige houtkachel en een rechte keukenopstelling met inbouwapparatuur, bijkeuken met CV-opstelling en aan de achterzijde de ruime deel/ schuur met openslaande deuren met daarachter de overkapping met gezellige bar met buitenkeuken.

Verdieping:

Royale overloop met een vaste kast, 6 slaapkamers waarvan 3 voorzien van een entresol (extra verdieping) in gebruik als open bergruimte, aan de achterzijde de enorme bergzolder boven de deel, bereikbaar vanuit de deel middels een eigen vaste trap. Eventueel mogelijk om hier extra slaapkamers te creëren.

Bijgebouwen, paardenstallen en rijbak:

Aansluitend aan de woning de robuuste overkapping met bijgebouw en bar met buitenkeuken ideaal te gebruiken voor hobby's of gewoon te gebruiken zoals de ruimte nu is... een gave man-cave! Aansluitend de grote schuur met meerdere openslaande deuren voor verschillende doeleinden te gebruiken, paardenboxen met bergingen, 2de ruime schuur halverwege het perceel en achter op het perceel de rijbak voor paarden.

Tuin:

De heerlijke lommerrijke tuin op het westen ligt als een groene zoom achter de gezellige en landelijke familiewoning. Een prachtig landelijk uitzicht over bosschages kenmerken het object en geven het geheel extra cachet. Veel privacy en rust op dit royale perceel. De achterzijde van de tuin grenst aan het natuurgebied. Regelmatig bezoeken reeën, hazen, ooievaars, fazanten en vele soorten vogels de directe omgeving.



Buiten





Bovenaanzicht





Voordelen

- Ruime woonboerderij
- Direct gelegen aan natuurgebied
- Dieren aan huis mogelijk



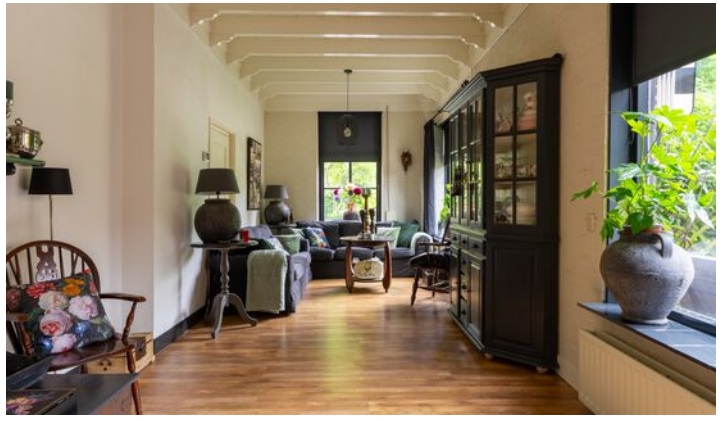
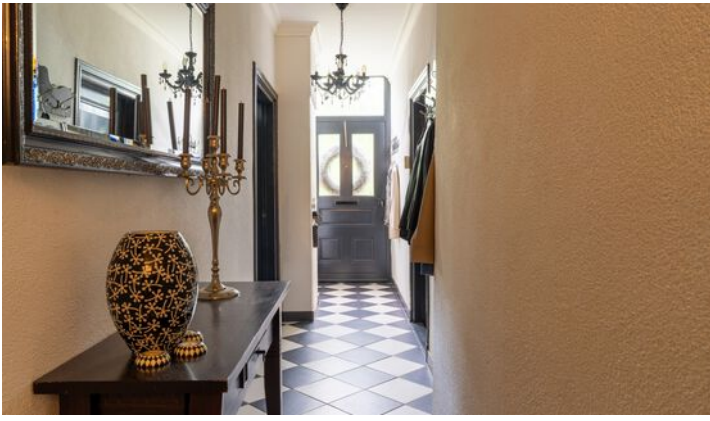
Bar / buitenkeuken





Buiten





Begane grond





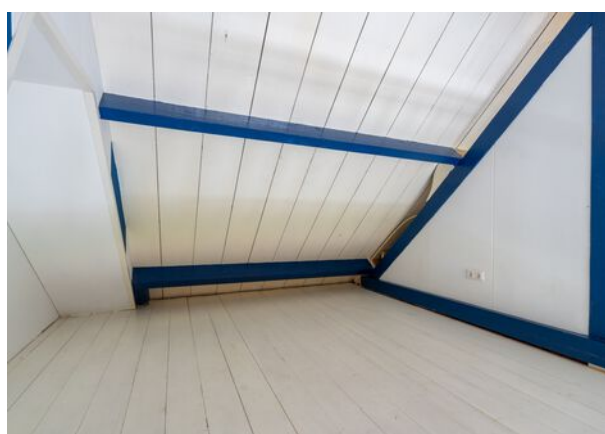


1e verdieping





1e verdieping



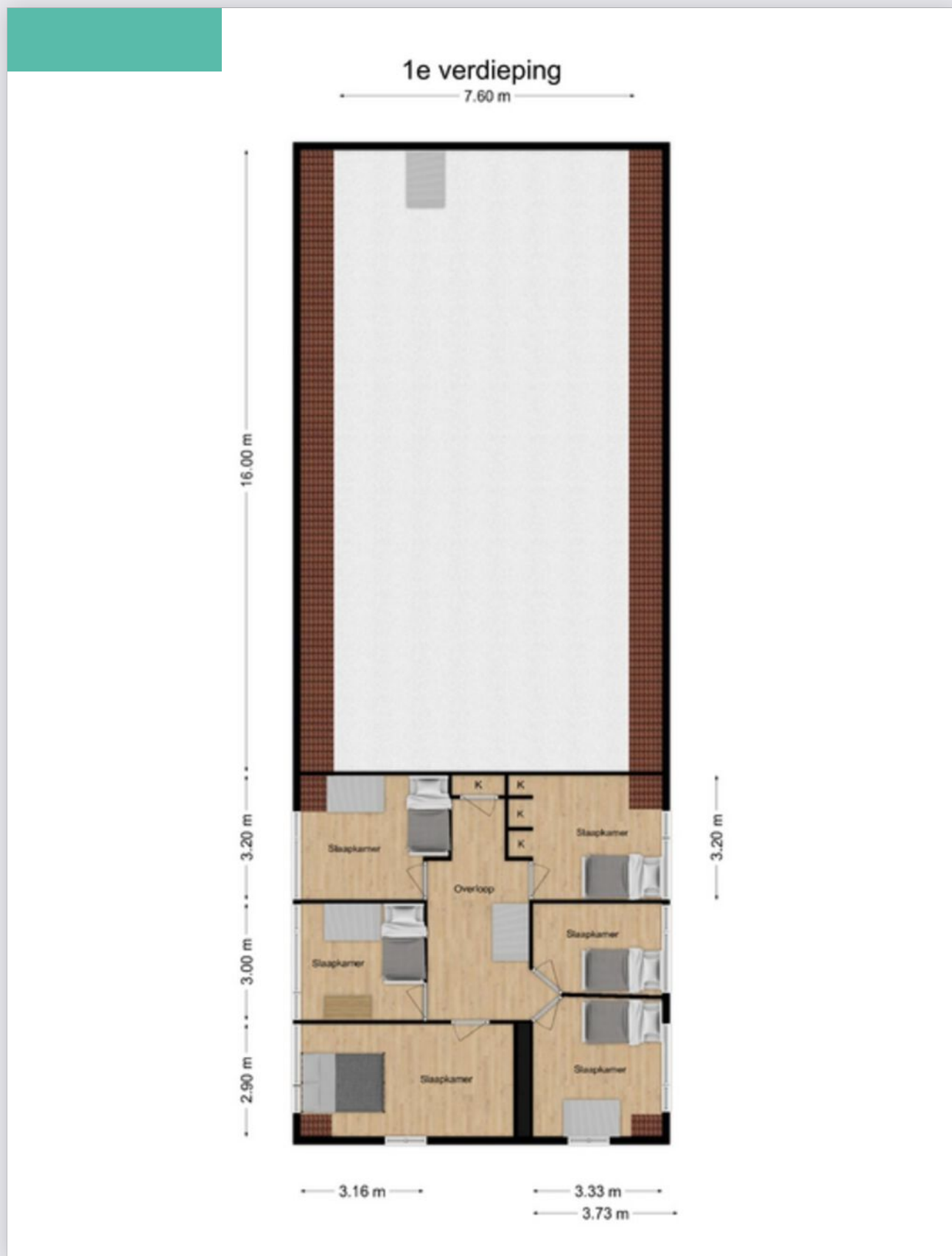
Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen vloer met daarop steens opgetrokken metselwerk en zadeldak met pannen dakbedekking en de aanpandige schuur met dakplaten gedekt. De verdiepingsvloer is van hout.
- Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. De woning is deels geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. Het energielabel betreft klasse D. 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 mondelingen 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®.

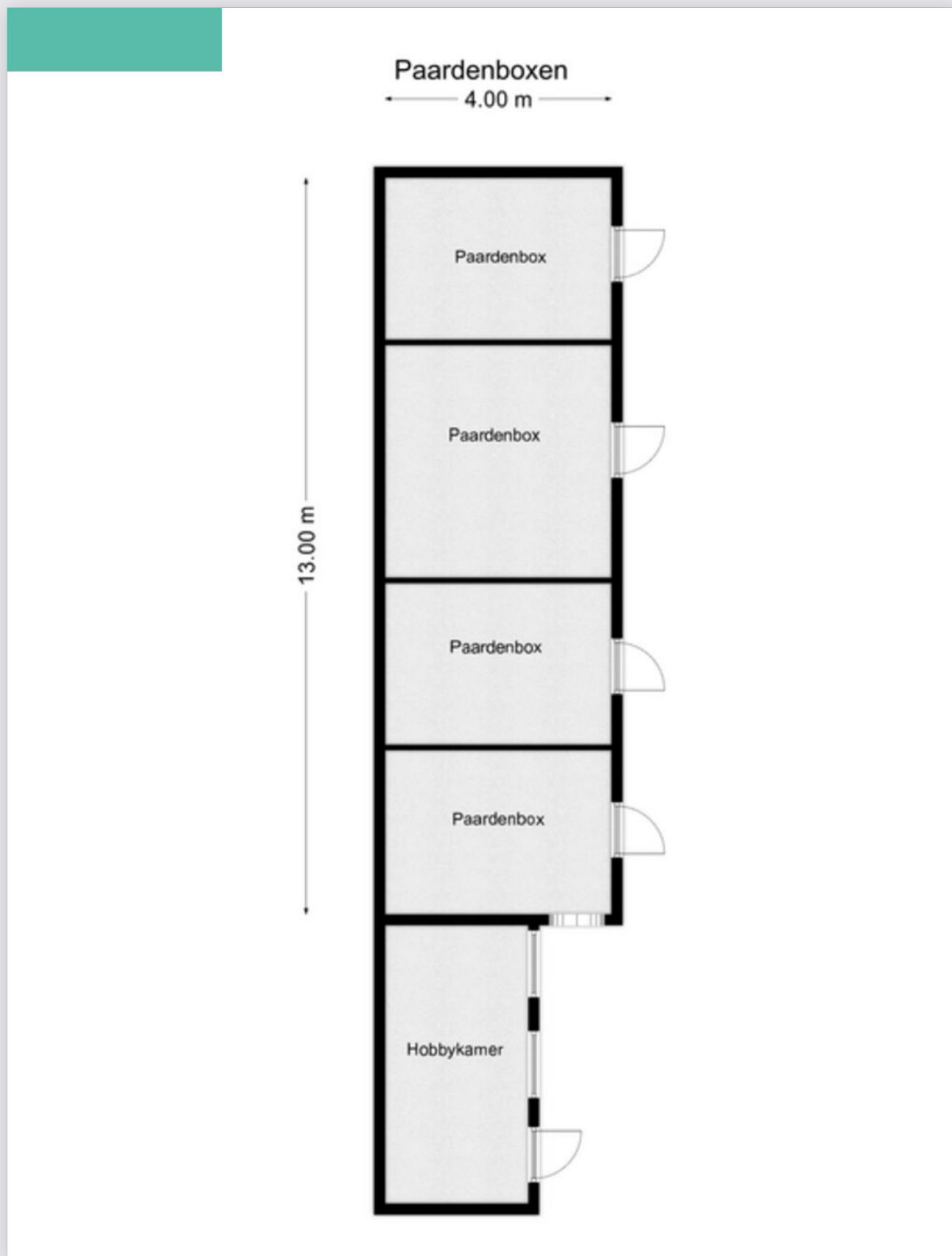
Plattegrond



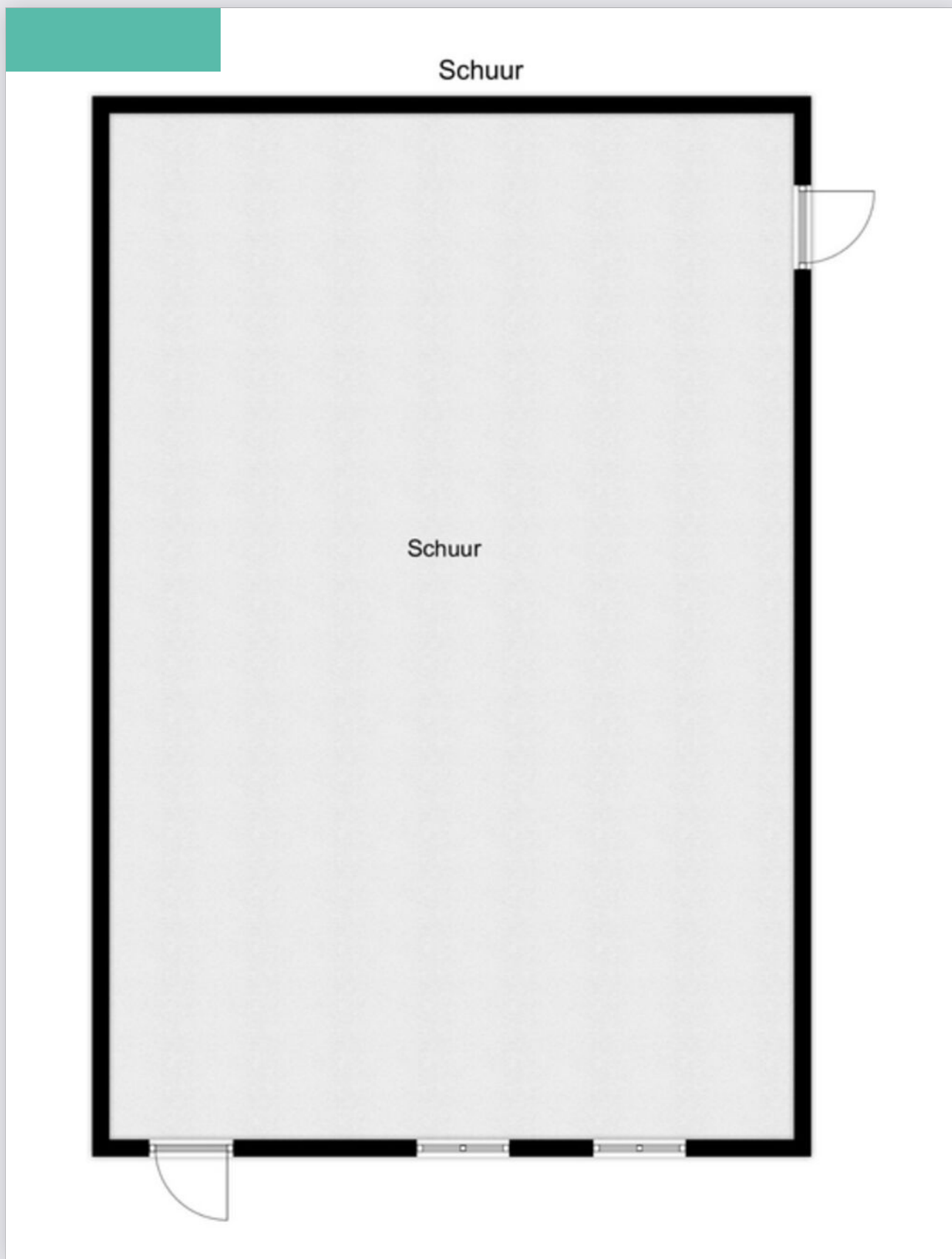
Plattegrond



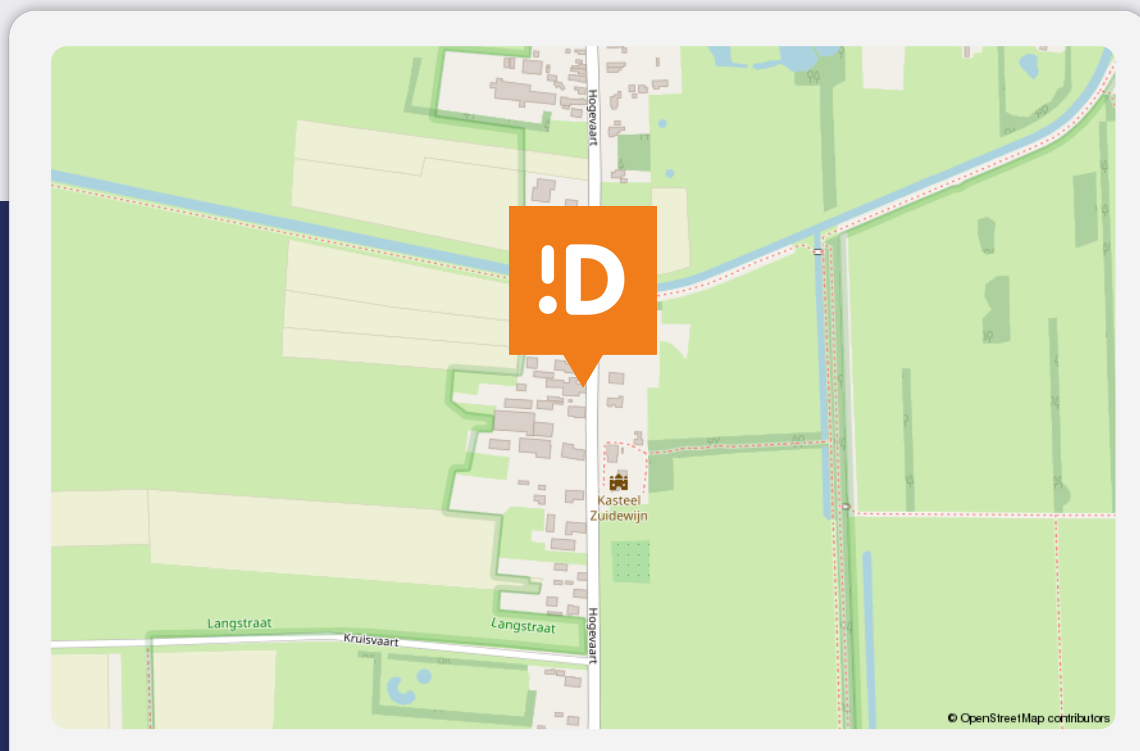
Plattegrond



Plattegrond



Op de kaart



Hogevaart 91

Sprang-Capelle

Over de buurt

Gelegen aan een doorgaande weg met gelijksoortige bebouwing. In het dorp zelf zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. De bekende Loonse- en Drunense Duinen en de Efteling bevinden zich op fietsafstand. Nationaal park De Biesbosch en steden als Waalwijk, Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch bevinden zich in de omgeving. De rijksweg A59 is in een enkele autominut bereikbaar.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
902840514

Datum registratie
06-05-2024

Geldig tot
01-05-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie label **D**



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Hogevaart 91
5161PM Sprang-Capelle
BAG-ID: 0867010000014541

Detailaanduiding

Bouwjaar 1910
Compactheid 2,37
Vloeroppervlakte 221m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam J.R.T. Keukens Examennummer 241918

Certificaathouder
EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer EPG2020-54 KvK-nummer 87870258

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energie label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
----------------------------------	---	--	--

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
--	--	--	--

Tuinhuis/buitenberging			
------------------------	--	--	--

Broeikas	X		
----------	---	--	--

Vlaggenmast			
-------------	--	--	--

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

Woning

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

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

Brievenbus			
------------	--	--	--

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

Rookmelders			
-------------	--	--	--

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

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

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

Zonwering binnen			
------------------	--	--	--

Vliegenhorren	X		
---------------	---	--	--

Raamdecoratie, te weten

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

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

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

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

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

Vloerdecoratie, te weten

Vloerbedekking/linoleum			
-------------------------	--	--	--

Parketvloer/laminaat	X		
----------------------	---	--	--

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Warmwatervoorziening / CV

CV met toebehoren	X		
-------------------	---	--	--

Close-in boiler	X		
-----------------	---	--	--

Geiser			
--------	--	--	--

Thermostaat	X		
-------------	---	--	--

Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
---	--	--	--

Airconditioning			
-----------------	--	--	--

Kokend waterkraan			
-------------------	--	--	--

Open haard, houtkachel

(Voorzet) open haard			
----------------------	--	--	--

Allesbrander			
--------------	--	--	--

Kachels			
---------	--	--	--

Houtkachel keuken		X	
-------------------	--	---	--

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

Keukenmeubel	X		
--------------	---	--	--

(Combi)magnetron			
------------------	--	--	--

Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
--	---	--	--

Oven	X		
------	---	--	--

Vaatwasser	X		
------------	---	--	--

Afzuigkap/schouw	X		
------------------	---	--	--

Koelkast/vrieskast	X		
--------------------	---	--	--

Wasmachine		X	
------------	--	---	--

Wasdroger		X	
-----------	--	---	--

Verlichting, te weten

Inbouwverlichting / dimmers	X		
-----------------------------	---	--	--

Opbouwverlichting			
-------------------	--	--	--

Wandverlichting	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			X
Vast bureau	X		
Spiegelwanden			
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Sauna			
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
Router		X	
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te			
Radiatorafwerking			
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen			
Overige zaken, te weten:			
Buitenkeuken	X		
BBQ in buitenkeuken			X
Vaatwasser in buitenkeuken	X		
Bar koelkast in buitenkeuken			X
Afzuiginstallatie buitenkeuken	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Inductiekookplaat buitenkeuken	X		
Close-in boiler buitenkeuken	X		
Houten barkrukken bij de keuken	X		
Beregeningspomp			X
Beregeningsinstallatie (excl. pomp)	X		
Schrikdraadapparaat		X	

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

