



Vraagprijs € 460.000 K.K.

# Schotse Hooglandersstraat 63

**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 een rustige en groene locatie aan de rand van het dorp vindt u deze sfeervolle en goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning met een woonoppervlak van 113 m<sup>2</sup> en een perceel van 318 m<sup>2</sup>.

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| Woonoppervlakte      | <b>113m<sup>2</sup></b>        |
| Perceeloppervlakte   | <b>318m<sup>2</sup></b>        |
| Inhoud               | <b>400m<sup>3</sup></b>        |
| Bouwjaar             | <b>1975</b>                    |
| Aantal slaapkamers   | <b>4</b>                       |
| Totaal aantal kamers | <b>5</b>                       |
| Energielabel         | <b>B</b>                       |
| Isolatievormen       | <b>dakisolatie, 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 een rustige en groene locatie aan de rand van het dorp vindt u deze sfeervolle en goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning met een woonoppervlak van 113 m<sup>2</sup> en een perceel van 318 m<sup>2</sup>. Deze woning biedt niet alleen een comfortabele leefruimte, maar is ook recent verduurzaamd met 12 zonnepanelen (ideaal gericht op het zuiden) en heeft in het voorjaar van 2024 nieuw buitenschilderwerk gekregen. Hier woont u in alle rust, met voorzieningen én steden als Waalwijk, Breda en 's-Hertogenbosch binnen handbereik dankzij de nabijgelegen A59. Bovendien bevindt de woning zich in een gezellige buurt met betrokken burens die altijd voor elkaar klaarstaan.

Zoekt u een instapklare, duurzame gezinswoning op een toplocatie met een warme buurtgemeenschap? Maak dan nu een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf!

**Wonen en koken:** Bij binnenkomst betreedt u de ontvangsthall met een meterkast, provisiekelder en trapopgang naar de eerste verdieping. De ruime woonkamer biedt veel lichtinval en kijkt uit op zowel de voor- als achtertuin. Aan de achterzijde van de woning ligt de moderne keuken, compleet met hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven-magnetron en koelkast. De keuken heeft ook een close-in boiler en biedt directe toegang tot de zonnige achtertuin met terras.

**Slapen en baden:** De overloop geeft toegang tot drie royale slaapkamers en een nette badkamer, voorzien van een douche, wastafel, tweede toilet en designradiator.

**Zolder en hobby:** De zolder biedt extra woon- en bergruimte. Hier bevindt zich een vierde slaapkamer met een Velux dakraam en bergkasten, handig en leuk voor evt. hobby's. Op de overloop bevindt zich de nieuwe HR CV-ketel (type Remeha HR, geplaatst in 2023) en was-aansluitingen.

**Tuin en buitenleven:** De voortuin is fraai aangelegd met sierbestrating en vaste beplanting. De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is een heerlijke plek om te ontspannen met een terras, gazon en plantenborders. De woning beschikt over een ruime oprit met praktische carport (4,68 x 4,12 m) en een garage (6 x 3 m). Via de poort naast de garage heeft u toegang tot de achtertuin.

**Locatie en omgeving:** De ligging combineert rust en gemak: op korte afstand van dagelijkse voorzieningen, recreatiegebieden zoals de Loonse en Drunense Duinen en recreatiepark De Efteling. Via de A59 zijn steden als Waalwijk, Breda en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar.

Naast het comfort van de woning en de gunstige ligging, is ook de buurt een groot pluspunt. Hier woont u in een gezellige en sociale omgeving met betrokken burens die altijd voor elkaar klaarstaan. Een buurt waar kinderen veilig kunnen spelen en burenhulp vanzelfsprekend is.



## Prachtige plaatjes..





# Bovenaanzicht





## Voordelen

- Met garage
- Mooie locatie
- Goed onderhouden
- Voorzien van 12 zonnepanelen

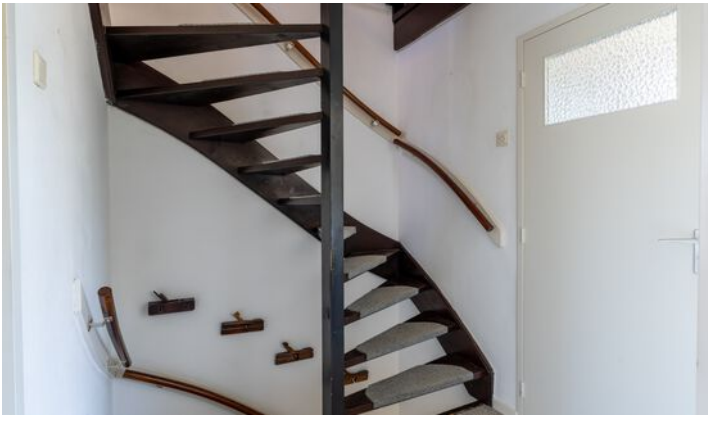




## Begane grond







## 1e verdieping



# Badkamer



# Zolder



# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een deels pannen en deels bitumendakbedekking. De verdiepingsvloer is van beton, de zoldervloer van hout. Het pand is voorzien van dakisolatie en dubbele beglazing. Tevens is de woning voorzien van 12 zonnepanelen (2023). Het energielabel betreft klasse B.
- Gezien het bouwjaar omstreeks 1975 zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. De woning is recent (dit jaar) geheel buitenom geschilderd.
- De woning is per direct beschikbaar.
- 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®.

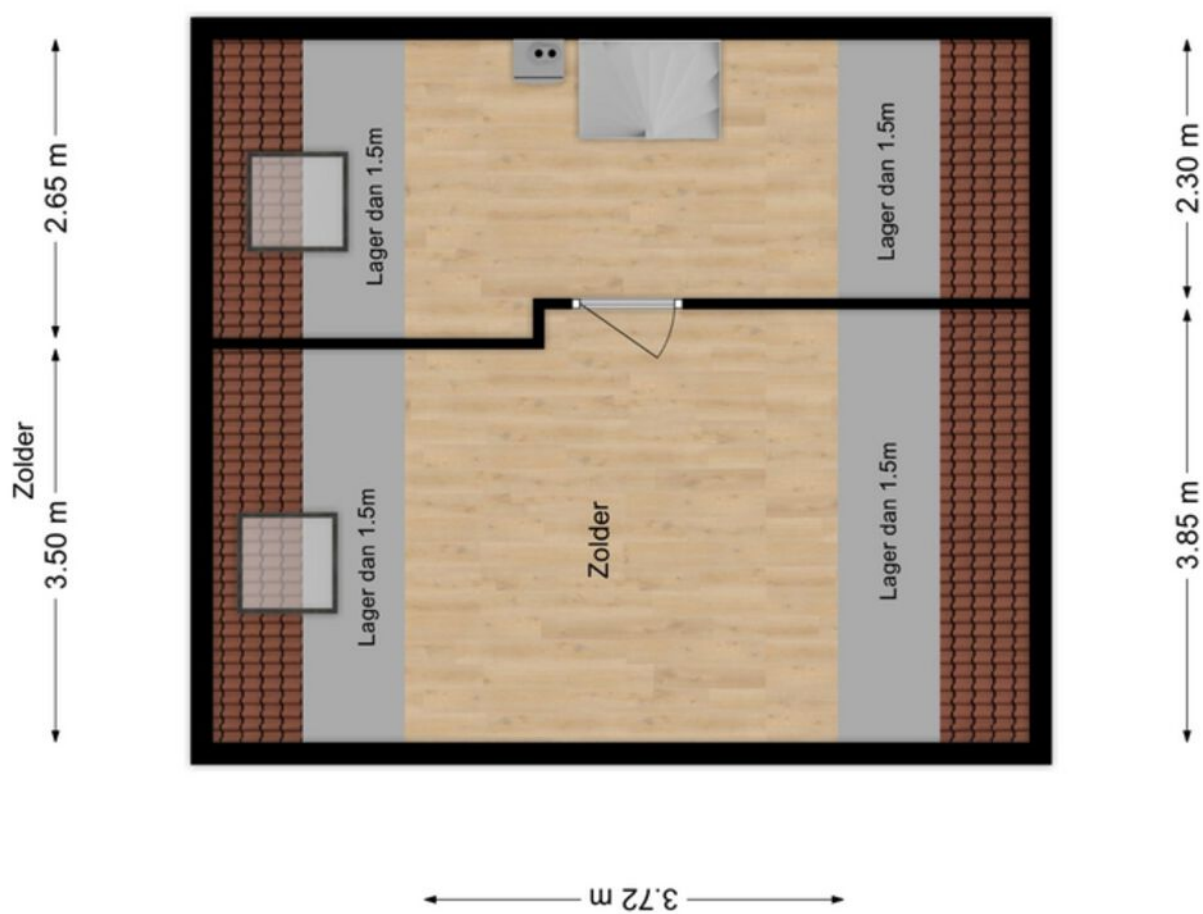
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

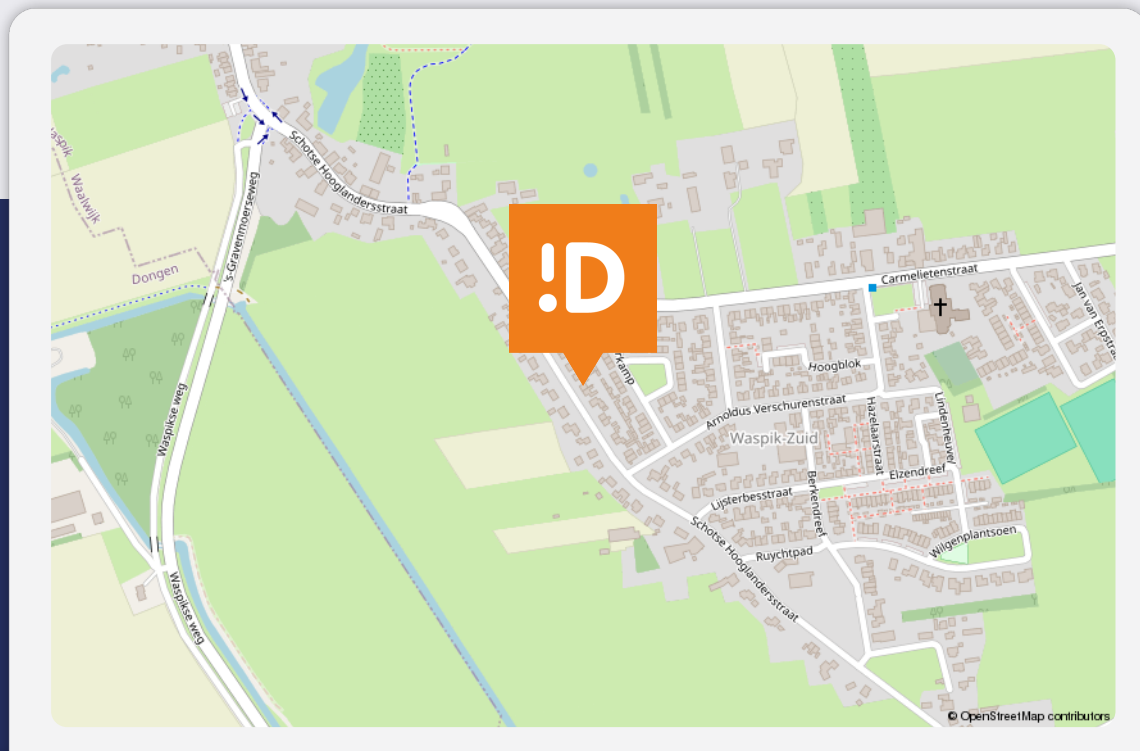
Uw referentie: DEK



|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 mei 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waspik</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 909</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> |  |
|--|---|---|



# Op de kaart



## Schotse Hooglandersstraat 63 Waspik

### Over de buurt

In de directe omgeving van de woning bevindt zich ook voldoende parkeermogelijkheid op openbaar terrein. De A59 is met enkele autominuten bereikbaar waardoor men een snelle verbinding heeft naar steden als Waalwijk, Breda en 's-Hertogenbosch.

# Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer  
524275026

Datum registratie  
20-06-2024

Geldig tot  
19-06-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energie­label

# B



## 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 | 2460 Wp   |                |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmte­behoefte  
in de winter­maanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomer­maanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



11,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Schotse Hooglandersstraat 63  
5165AD Waspik  
BAG-ID: 0867010000113744

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1974  
Compactheid 1,67  
Vloeroppervlakte 128m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



## Opnamedetails

### Naam

Laura Vermelis

### Examennummer

2704.9480.9773

### Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2020-54

### KvK-nummer

87870258

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# 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

