



Vraagprijs € 399.000 K.K.

# Molenstraat 52

**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

Uitgebouwde 2/1 kapper, recent gemoderniseerd (2019-2024) en energiezuinig met 12 zonnepanelen en HR++ glas met kunststofkozijnen.

Woonoppervlakte	<b>125m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>266m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>450m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1948</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>
Totaal aantal kamers	<b>4</b>
Energielabel	<b>B</b>
Isolatievormen	<b>muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>cvketel, vloerverwarming gedeeltelijk</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Uitgebouwde 2/1 kapper, recent gemoderniseerd (2019-2024) en energiezuinig met 12 zonnepanelen en HR++ glas met kunststofkozijnen. Achter de voorgevel van deze sfeervolle en instapklare 2/1 kapwoning met carport gaat een verrassing schuil. Bij binnenkomst valt direct de royale uitgebouwde open keuken op voorzien van een moderne dubbele keukenopstelling met kookeiland met daarachter de openslaande tuindeuren.

De woning is in de achterliggende jaren bijna volledig gerenoveerd / gemoderniseerd, wel dienen hier nog de puntjes op de i gezet worden.

Begane grond (geheel voorzien van vloerverwarming):

Hal met trapopgang naar de verdieping, provisiekast (met was-aansluitingen), meterkast en eenvoudig toilet, fijne woonkamer en ruime uitgebouwde open keuken voorzien van een prachtige dubbele opstelling met de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat met integrale afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, plintboiler en Amerikaanse koel-vrieskast met aan de achterzijde de openslaande tuindeuren met toegang naar de tuin met 2 bergingen en een carport met achterom poort.

Verdieping met dakkapellen:

Overloop, 3 ruime slaapkamers, luxe badkamer ingedeeld met een inloopdouche, wastafelmeubel, zwevend closet en de was-aansluitingen.

Zolder:

Bergzolder bereikbaar middels een vlizotrap.

Tuin:

De voortuin is ingedeeld met sierbestrating en grint en beschikt over een ruime oprit voor de carport. De keurig aangelegde achtertuin is gevarieerd ingedeeld met sierbestrating, gazon/ kunstgras, terras en 2 bergingen. De achtertuin is grotendeels omheind middels een stenen muur, aan de zijkant bevindt zich de carport met achterom.



# Buitenzijde







# Keuken



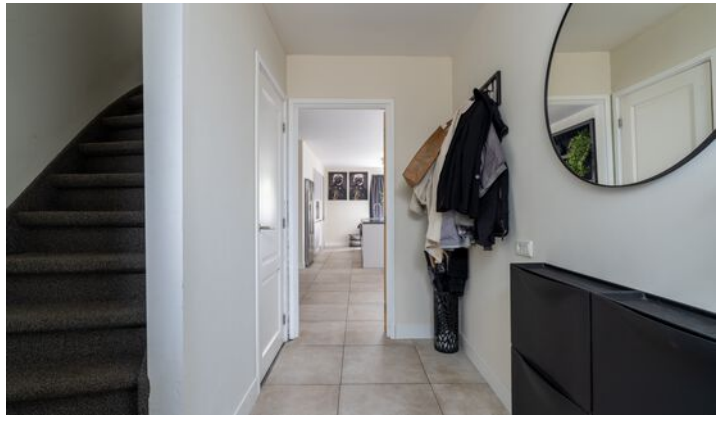




## Voordelen

- Gemoderniseerd (2019 - 2024)
  - Energiezuinig
  - Vloerverwarming aanwezig
  - Voorzien van dubbele beglazing HR
- ++





## Begane grond







## 1e verdieping

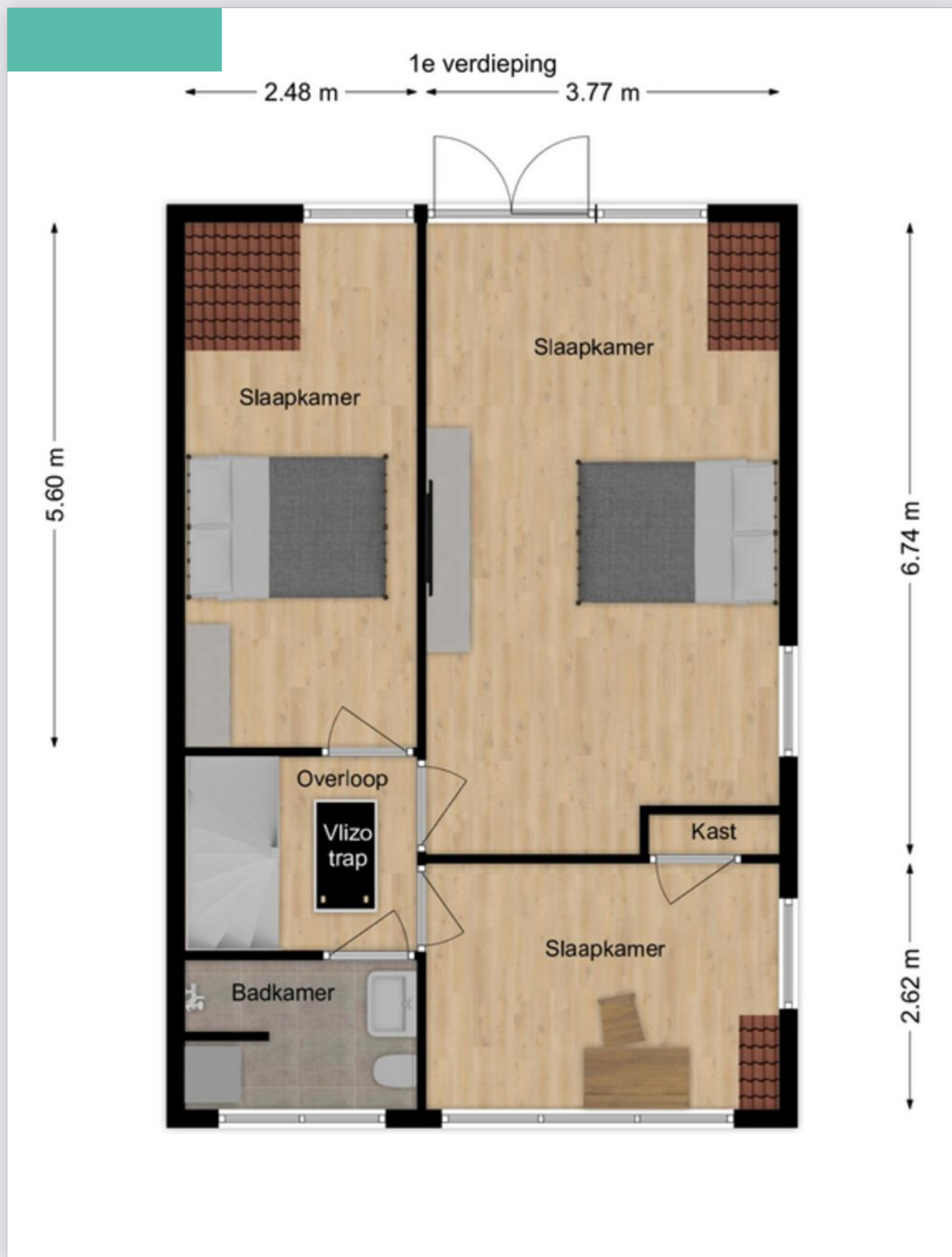


# Plattegrond





# Plattegrond



# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een deels pannen- en deels bitumendakbedekking (2021). De eerste verdiepingvloer is van beton en de tweede verdiepingvloer is van hout. Het gehele pand is voorzien van dubbele beglazing HR++ en kunststof kozijnen ook is vloer en deels muurisolatie aanwezig.
- Het energielabel betreft klasse B. Oplevering geschiedt in overleg. Let op: de woning mag gerekend vanaf 2019 20 jaar niet verhuurd worden, zelfbewoning is verplicht.
- 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®




# Kadastrale kaart

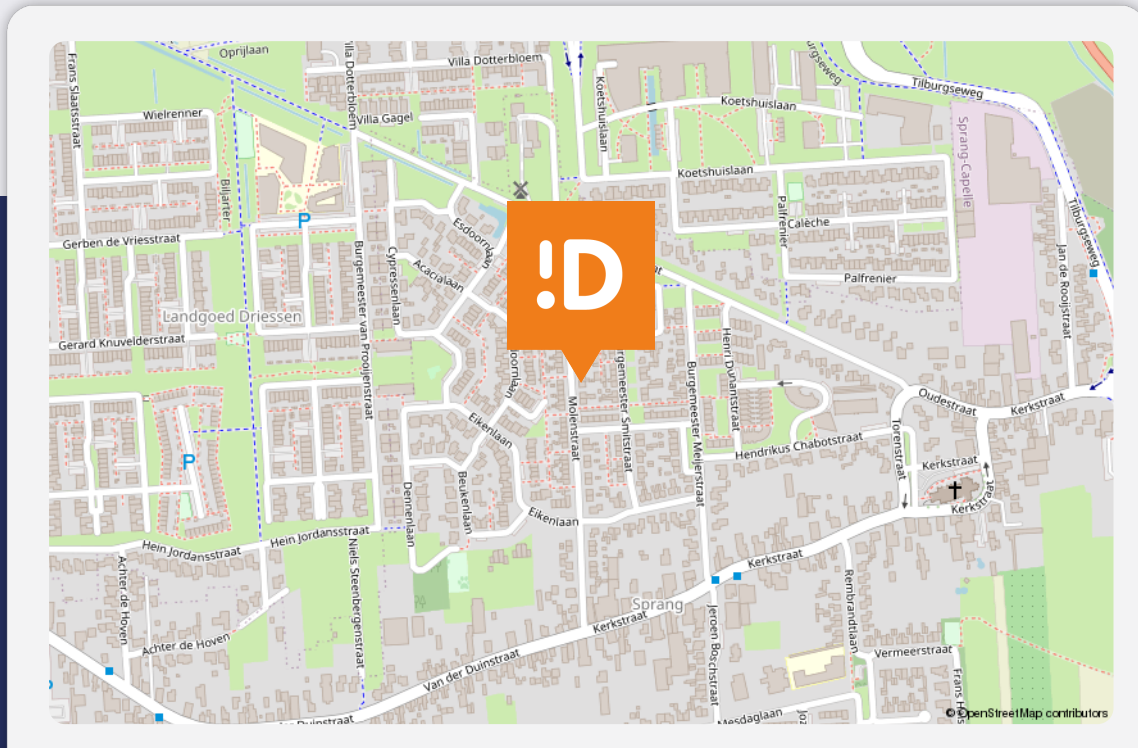
Kadastrale kaart

Uw referentie: GJT



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sprang Sectie B Perceel 5674</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. 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



## Molenstraat 52

### Sprang-Capelle

#### Over de buurt

In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. De Molenstraat ligt op korte afstand van de Waalwijkse nieuwbouwwijk Landgoed Driessen. Hier bevindt zich ook de openbare basisschool Villa Vlinderhof welke op loopafstand bereikbaar is. In het dorp zijn een zwembad, tennisbaan en diverse restaurants te vinden. De bekende Loonse- en Drunense Duinen en de Efteling bevinden zich op fietsafstand. De A59 is in slechts enkele autominuten bereikbaar.



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
647136983

Datum registratie  
15-08-2024

Geldig tot  
14-08-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# B



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
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	5100 Wp	

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



**18,1 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

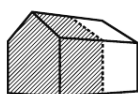
## Over deze woning

**Adres**  
Molenstraat 52  
5161TM Sprang-Capelle  
BAG-ID: 0867010000015099

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1948  
**Compactheid** 1,83  
**Vloeroppervlakte** 135m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

**Naam** Martijn Willemsen  
**Examennummer** 6760.2189.5912

**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)

# Lijst van zaken

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

## Buiten

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

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

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

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

Vijver			
--------	--	--	--

Broeikas			
----------	--	--	--

Vlaggenmast	X		
-------------	---	--	--

Zonnepanelen	X		
--------------	---	--	--

## Woning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails			
--------------	--	--	--

Gordijnen			
-----------	--	--	--

Rolgordijnen			
--------------	--	--	--

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

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

## Vloerdecoratie, te weten

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking/linoleum			
Parketvloer/laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren			
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
Airconditioning			
Kokend waterkraan	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te</b>			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	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
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage			
Vast bureau			
Spiegelwanden			
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires			
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Sauna			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>			
Radiatorafwerking			
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen			
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem	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

