



Vraagprijs € 375.000 K.K.

César Francklaan 63

Waalwijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Instapklare, energiezuinige woning met vier slaapkamers!

Woonoppervlakte	110m²
Perceeloppervlakte	147m²
Inhoud	375m³
Bouwjaar	1976
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energielabel	A
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, dubbelglas, hrglass
Soort verwarming	cvketel, openhaard, vloerverwarming gedeeltelijk

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Ben jij op zoek naar een instapklaare, goed onderhouden, energiezuinige woning (energielabel A) met vier ruime slaapkamers? Dan is het zeker de moeite waard om een kijkje te komen nemen aan de César Francklaan 63 in Waalwijk. Naast de vier ruime slaapkamers heeft deze woning nog veel meer te bieden! De woning heeft 9 zonnepanelen en is grotendeels voorzien van rolluiken. Aan de achterkant van de woning bevindt zich de uitbouw met keuken en bijkeuken, via de bijkeuken kom je uit in de fraaie tuin, gelegen op het zuiden.

Ben je al nieuwsgierig naar meer? Maak dan snel een afspraak!

Begane grond:

Via de hal voorzien van een meterkast, toiletruimte met hangcloset en fonteintje, kom je in de lichte en ruime L-vormige woonkamer. Via de woonkamer kom je in de nette afgewerkte keuken, en bijkeuken. De keuken beschikt over aan weerszijde een keukenblok, met losse vaatwasser in bijkeuken, hete luchtoven, koel-/vriescombinatie, gaskookplaat, afzuigkap en veel kastruimte. Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken met de deur naar de tuin.

1e verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie van de vier slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche. De betegelde badkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. De badkamer is verder afgewerkt met inbouwspots en een mechanische ventilatie.

2e verdieping:

Voorzolder met de CV-ruimte (type: Nefit HR, bouwjaar 2021) en een extra 4e slaapkamer voorzien van twee Velux dakramen.

Tuin:

De woning heeft een voor én (diepe) achtertuin. De voor en achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk. Achtertuin biedt zeer veel privacy aangezien deze volledig omheind is. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van borders met beplanting. Het houten fietsenschuurtje zorgt voor de nodige bergruimte. Er is ook een achterom aanwezig.

Omgeving:

De woning ligt in een rustige straat, in de kindvriendelijke wijk "Zanddonk" en in de nabijheid van een school, supermarkt, woonboulevard, speelvoorzieningen en uitvalswegen richting Breda, Den Bosch en Tilburg. Met het centrum van Waalwijk vlakbij vindt je de perfecte combinatie van ontspannen wonen en genieten van al het goede dat een stad te bieden heeft.



Buiten





Terras





Voordelen

- Instapklaar
- Energiezuinig
- Vier ruime slaapkamers
- Tuin gelegen op het zuiden

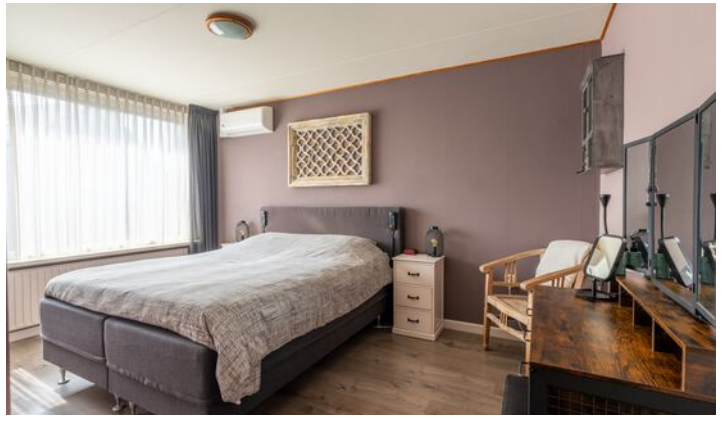
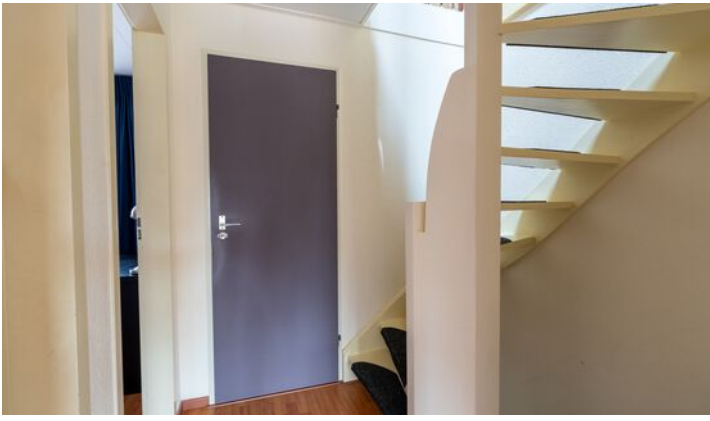




Begane grond







1e verdieping



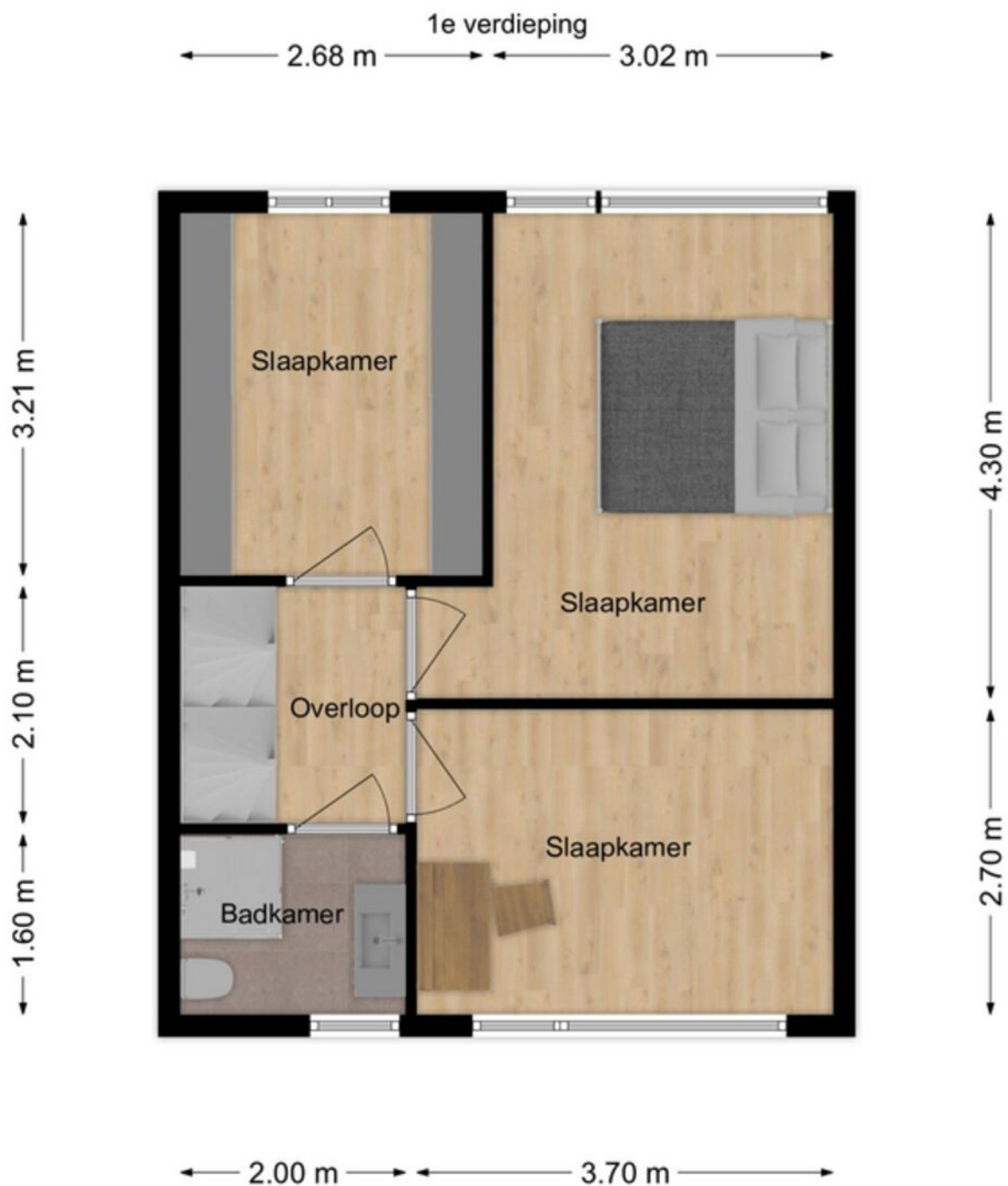
Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een (geïsoleerde) betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een deels pannen en deels kunststof dakbedekking (2019). De eerste verdiepingvloer is van beton. De zoldervloer is voorzien van een houten balklaag. Bouwjaar van de woning is omstreeks 1977. De woning heeft energielabel A. Op de achterzijde van de woning zijn 9 zonnepanelen bevestigd (bouwjaar 2019). De woning is voorzien van HR++ glas en heeft meerdere rolluiken op de begane grond en 1e verdieping.
- 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: D.M.V.A.



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk Sectie E Perceel 2875</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>	
--	--	---

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
376291801

Datum registratie
16-08-2024

Geldig tot
16-02-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



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	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3150 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



20,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
César Francklaan 63
5144WE Waalwijk
BAG-ID: 086701000002838

Detailaanduiding

Bouwjaar 1976
Compactheid 1,79
Vloeroppervlakte 101m²

Woningtype
Tussenwoning



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 energielabel 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	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast			
Zonnepanelen	X		
Woning			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen			
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Rolgordijnen	X		
Vitrages			X
Jaloezieën/lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/linoleum (zolder)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat (verdieping)	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan			
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard	X		
Allesbrander			
Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron			X
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser (los)	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vriestkast	X		
Wasmachine			X
Wasdroger			X
Diepvries kast los in bijkeuken			
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting			

Lijst van zaken

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

(Losse) kasten, legplanken, te weten

Losse kast(en) (linkse slaapkamer achter paars / beige kasten)	X		
--	---	--	--

Boeken/legplanken

Werkbank in schuur/garage

Vast bureau

Spiegelwanden

Bovenkastjes in bijkeuken	X		
---------------------------	---	--	--

Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires	X		
---------------------	---	--	--

Wastafel(s)	X		
-------------	---	--	--

Toiletaccessoires	X		
-------------------	---	--	--

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Sauna

Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te

Radiatorafwerking

Voorzetramen

Isolatievoorzieningen

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem



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  