



Vraagprijs € 715.000 K.K.

# Burgemeester De Geusstraat 58

Waalwijk

[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

Nieuw gebouwd met energielabel A+++! Schitterende en ruime uitgebouwde 2/1 kapwoning met garage gelegen op een gewilde locatie in de populaire woonwijk 'Landgoed Driessen'.

Woonoppervlakte	<b>170m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>272m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>675m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>2022</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Energielabel	<b>A++</b>
Isolatievormen	<b>volledig geïsoleerd, dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Nieuw gebouwd met energielabel A+++! Schitterende en ruime uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met garage gelegen op een gewilde locatie in de jonge en populaire woonwijk 'Landgoed Driessen'. Deze woning biedt optimaal woonconform met een tal van pluspunten waaronder:

- energiezuinig met energielabel A+++
- gasloos met warmtepomp (koelen en verwarmen)
- 10 zonnepanelen;
- 2 woonlagen voorzien van vloerverwarming;
- gehele woning voorzien van een nette en luxe afwerking;
- ruime oprit met garage;
- voldoende eigen en openbare parkeergelegenheid;
- volledige 3e woonlaag;
- extra achterom en ruime oprit voor meerdere auto's;
- aan de voorzijde een fijne wegwijk over de groenstrook;
- op loopafstand beschermd natuurgebied met leuke wandelmogelijkheden;
- het voortgezet en basis onderwijs op loopafstand ca. 7 min;

Begane grond (met vloerverwarming):

Entree met meterkast, provisiekast en toilet met fontein. Ruime woonkamer gelegen aan de voorzijde met een fijne wegwijk over de groenstrook. Aan de achterzijde ligt de woonkeuken voorzien van een rechte opstelling met kookeiland voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat (integrale afzuigkap), combimagnetron, stoomoven, vaatwasser, koel -en vrieskast. Toegang naar de tuin middels openslaande tuindeuren, vanuit de keuken is ook de inpandige garage bereikbaar met toegang naar de oprit en een extra loopdeur naar de achtertuin.

1e verdieping (met vloerverwarming):

Overloop met trapopgang naar 2e verdieping, 3 ruime slaapkamers waarvan 1 met een walk-in-closet en prachtige badkamer ingedeeld met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele kraan, toilet en designradiator.

2e verdieping:

Grote open ruimte met mogelijkheid voor meerdere kamers en de wasruimte met was-aansluitingen, omvormer voor de zonnepanelen en warmtepomp installatie.

Tuin en Omgeving:

De voortuin is aangelegd met sierbestrating en plantenborders voorzien van vaste beplanting. De lange oprit biedt plaats aan meerdere auto's. De achtertuin met extra achterom is strak ingedeeld met meerdere terrassen, sierbestrating, gazon en vaste beplanting. In de directe omgeving van de woning bevindt zich



## Buiten





# Prachtige keuken

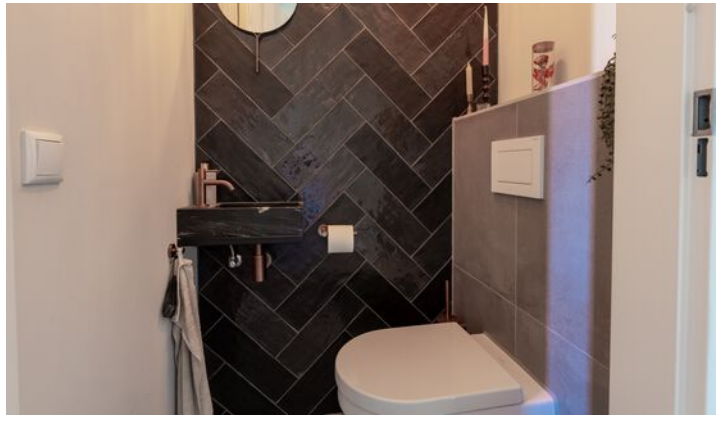




## Voordelen

- Energiezuinig
- Nette en luxe afwerking
- Ruime oprit met garage
- Gelegen in een gewilde woonwijk

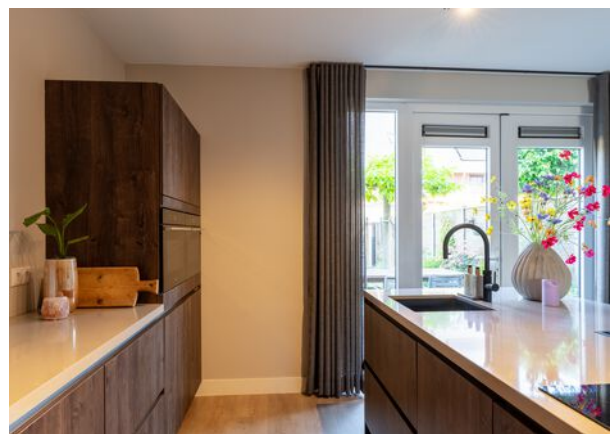




## Begane grond









## 1e verdieping



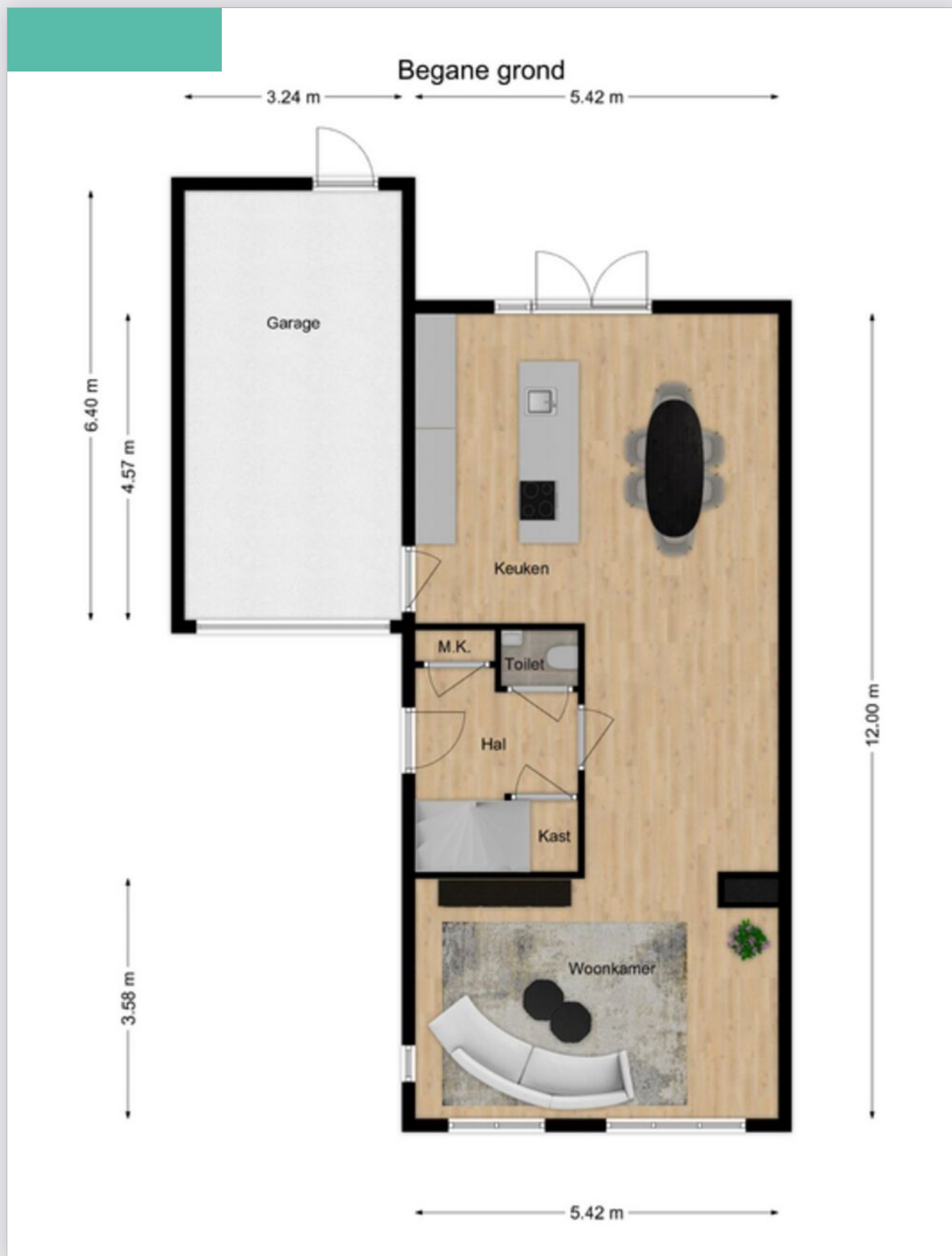
# Zolder



# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een bitumen dakbedekking. Beide verdiepingsvloeren zijn van beton. Bouwjaar 2022.
- Het definitieve energielabel betreft klasse A. 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®.

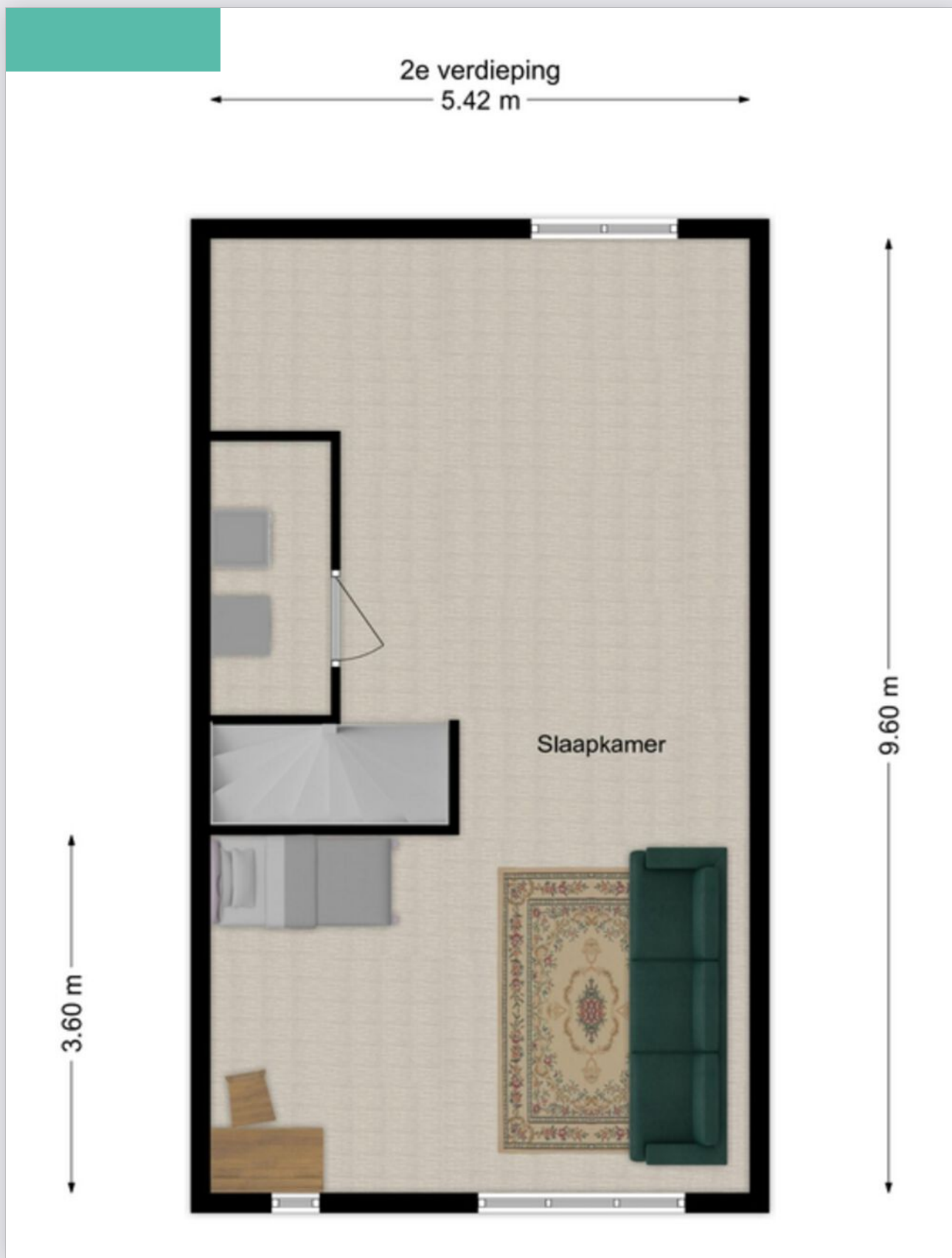
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# 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 19 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sprang Sectie C Perceel 3249</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>	
---	--	---





# Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer  
957353250

Datum registratie  
11-03-2022

Geldig tot  
10-03-2032

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	Overig verwarmingstoestel	<b>Verbeteradvies</b>
8 Warm water	Warmtepomp	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	2800 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmte­behoefte  
in de winter­maanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomer­maanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



63,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Burgemeester de Geusstraat 58  
5146EB Waalwijk  
BAG-ID: 0867010000070011

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2020  
Compactheid 1,76  
Vloeroppervlakte 168m<sup>2</sup>

Woningtype  
Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

Naam Egon Wolters Examennummer 45440

Certificaathouder  
BengCert

Inschrijfnummer SKGIKOB 012106 KvK-nummer 81091516

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Detailopname



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  