



Vraagprijs € 425.000 K.K.

Leo Fallstraat 14

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

Ben jij op zoek naar een moderne, instapklare en goed onderhouden woning op prima locatie?

| | |
|----------------------|---|
| Woonoppervlakte | 128m² |
| Perceeloppervlakte | 168m² |
| Inhoud | 440m³ |
| Bouwjaar | 1976 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Totaal aantal kamers | 4 |
| Energielabel | C |
| Isolatievormen | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas |
| Soort verwarming | cvketel |

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 moderne, instapklare en goed onderhouden woning op prima locatie? En bovendien energiezuinig? Kom dan kijken aan de Leo Fallstraat 14 in Waalwijk. Naast de prachtige living met moderne open keuken voorzien van gezellige eetbar e.d. heeft deze woning nog veel meer te bieden! Wat te denken van een top badkamer v.v. ligbad en luxe inloopdouche met Sun-shower . De woning heeft 9 zonnepanelen en is geheel geïsoleerd, dus ook op dat gebied zit je er warmpjes bij. Aan de achterkant van de woning bevindt zich de omsloten achtertuin met stenen berging en handige overkapping met achterom poort. Snelle ontsluiting naar de A59 en de steden Tilburg en 's-Hertogenbosch.

Wonen en koken:

Ontvangsthal voorzien van meterkast en toiletruimte met fontein, ruime en lichte L-vormige woonkamer met trapopgang naar verdieping, gezellige en luxe open keuken met hoekopstelling en sfeervolle eetbar met de volgende inbouwapparatuur; gaskookplaat, afzuigkap, oven-magnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken toegang tot het terras en de omsloten achtertuin.

Slapen en baden:

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer met ligbad, luxe inloop/stortdouche voorzien van Sun-shower, 2e toilet en wastafelmeubel.

Zolderetage:

Ruime open zolder voorzien van twee grote dakramen met de mogelijkheid tot een extra 4e slaapkamer. CV-opstelling (type: Nefit HR, bouwjaar 2013).

Tuin en buiten:

Voortuin voorzien van bestrating en plantenborders. De omsloten achtertuin biedt veel privacy en is v.v. terras, bestrating, gazon en plantenborders met beplanting. De stenen berging is v.v. elektra met aan de voorzijde een handige overkapping met een dubbele openslaande poort.

Locatie en 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 in de buurt vindt je de perfecte combinatie van ontspannen wonen en genieten van al het goede dat een stad te bieden heeft. Maar ook genieten van de natuur in de 'Loonse en Drunense Duinen' op fietsafstand en als klapper op de vuurpijl relaxen in attractiepark 'De Efteling'.

Buiten





Keuken

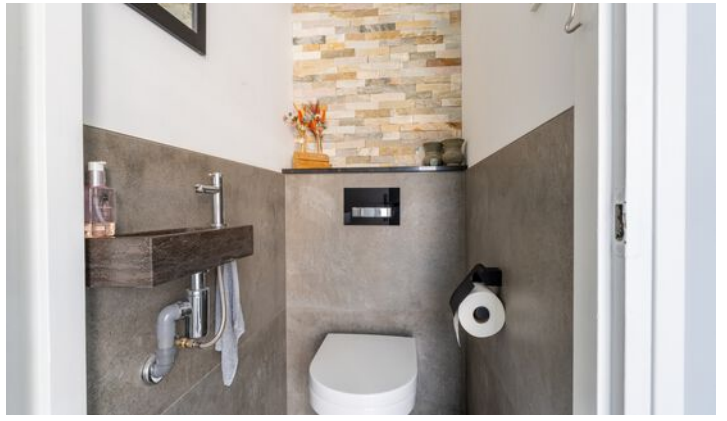




Voordelen

- Rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Mogelijkheid voor extra slaapkamer
- Moderne badkamer
- Energiezuinig
- Berging en overkapping v.v. dubbele openslaande poort





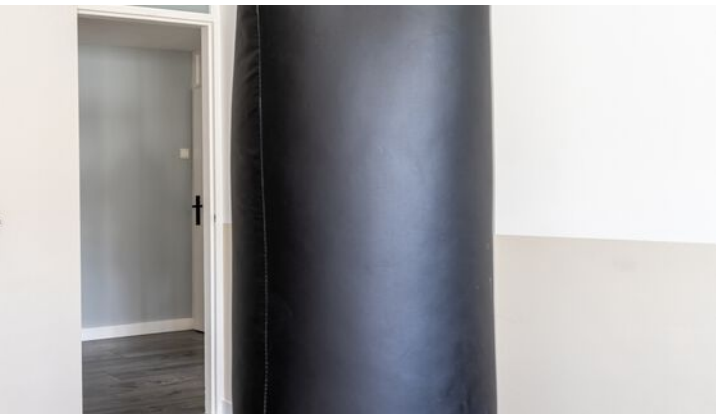
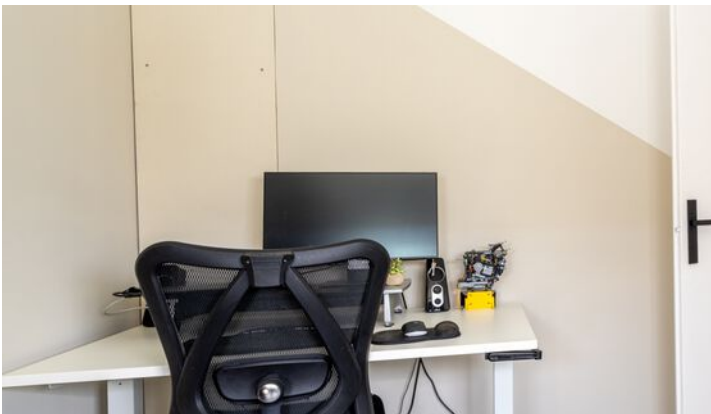
Begane grond

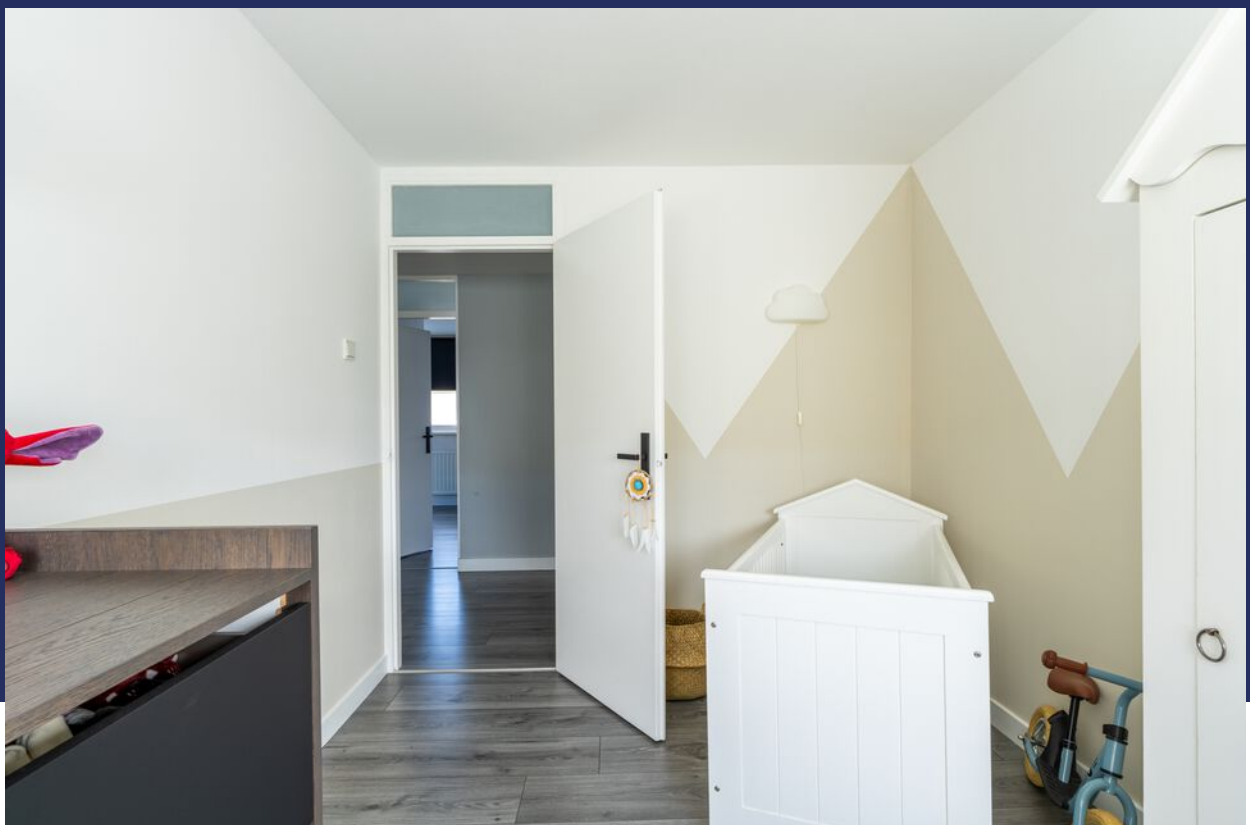






1e verdieping





Badkamer





Zolder



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De verdiepingsvloeren zijn van beton. Bouwjaar van de woning is omstreeks 1976. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas. Op de voor- en achterzijde van de woning zijn 9 zonnepanelen bevestigd (bouwjaar 2023 en in eigendom). De woning heeft energielabel C, maar na de plaatsing van de 9 zonnepanelen bevindt de woning zich vermoedelijk in label A.
- De woning is in 2021 voor het laatst buitenom geschilderd. De groepenkast is in 2018 vernieuwd en uitgebreid. Gezien het bouwjaar van de woning wordt deze verkocht met een ouderdomsclausule.
- 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®.

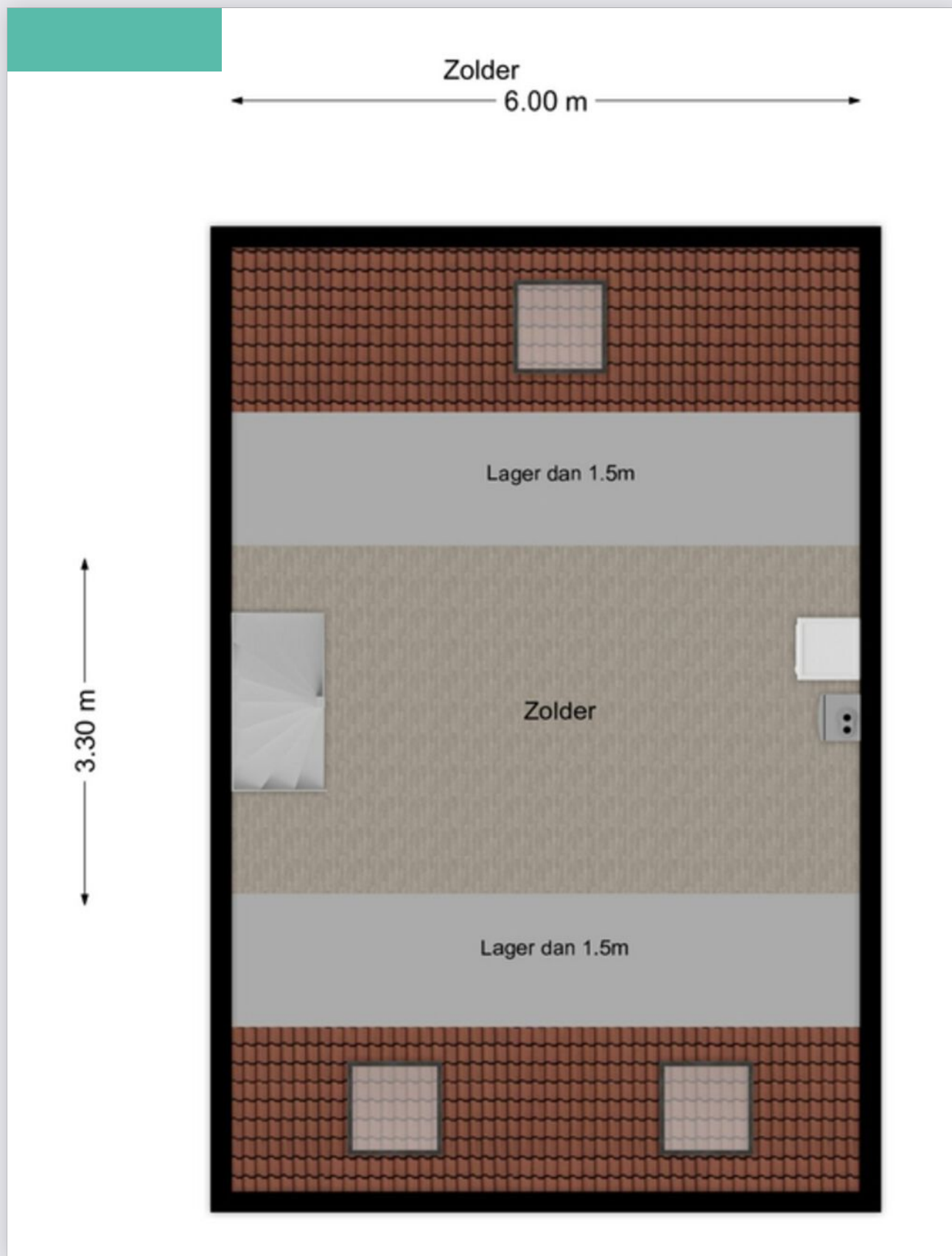
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DEK



0 5 10 15 20 25m

| | | |
|--|--|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk Sectie E Perceel 4414</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> |  |
|--|--|---|

Lijst van zaken

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

Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuinhuis/buitenberging

X

Vijver

X

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

Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails

Gordijnen

Rolgordijnen

X

Vitrages

Jaloezieën/lamellen

Vloerdecoratie, te weten

Vloerbedekking/linoleum

Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Parketvloer/laminaat | X | | |
| Warmwatervoorziening / CV | | | |
| CV met toebehoren | X | | |
| Close-in boiler | | | |
| Geiser | | | |
| Thermostaat | X | | |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling | X | | |
| Airconditioning | | | |
| Kokend waterkraan | | | |
| Open haard, houtkachel | | | |
| (Voorzet) open haard | | | |
| Allesbrander | | | |
| Kachels | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| 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 | |
| Koelkast berging | | X | |
| Verlichting, te weten | | | |
| Inbouwverlichting / dimmers | X | | |
| Opbouwverlichting | | X | |

Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| LED strip 3x | X | | |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten | | | |
| Losse kast(en) | | X | |
| Boeken/legplanken | | X | |
| Werkbank in schuur/garage | | X | |
| Vast bureau | | | |
| Spiegelwanden | | | |
| 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 | | | |
| Tuinslang | | X | |
| Keien (groot en los) | | X | |
| Japanse esdoorn | | X | |
| Inloopkast | 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

