



Vraagprijs € 425.000 K.K.

# Poolsestraat 61

**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

Ruime twee-onder-één-kapwoning met garage op een groot perceel!

Woonoppervlakte	<b>134m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>616m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>472m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1972</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>
Totaal aantal kamers	<b>4</b>
Energielabel	<b>C</b>
Isolatievormen	<b>dakisolatie, muurisolatie, 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

Ruime twee-onder-één-kapwoning met garage op een groot perceel! Aan de rand van het dorp op een mooie, rustige maar ook strategische locatie tussen de dorpen Sprang-Capelle en Waspik vindt u deze leuke gezinswoning. In beide dorpen zijn de dagelijkse voorzieningen aanwezig. De woning zelf is netjes gedateerd en biedt talloze mogelijkheden om geheel naar eigen wens en smaak te moderniseren. De omsloten diepe achtertuin met extra berging ligt op het zuiden en de oprit naar de garage is ideaal voor meerdere auto's en/of autohobby. Nabij de steden Waalwijk, Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch en met een snelle ontsluiting naar de A59. Attractiepark "De Efteling", natuurpark "De Loonse en Drunense duinen" en de "Biesbosch" zijn op fietsafstand.

Begane grond:

Ontvangsthal met meterkast, toilet, CV-kast (type Daalderop). Een ruime woonkamer met sfeervolle houtkachel, airco en de trapopgang naar de verdieping. Aansluitend de tuinkamer/ serre met een schuifpui wat zorgt voor veel lichtinval en fijn uitzicht op de achtertuin. Half open keuken met dubbele keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur. Een praktische bijkeuken met loopdeur naar de achtertuin, wastafel, douche en in pandig bereikbaar de garage met openslaande garagedeuren naar de oprit en extra loopdeur naar de achtertuin.

Verdieping:

Overloop, 4 slaapkamers waarvan 1 wat kleiner die ook ideaal als werkkamer geschikt is en de badkamer met ligbad, douche, 2e toilet en wastafel.

Tuin:

De voortuin is ingedeeld met sierbestrating en vaste beplanting. Voor de garage een handige overkapping/ hout hok en de ruime oprit die geschikt is voor meerdere auto's. De achtertuin is gelegen op het zuiden en is gevarieerd ingedeeld met o.a. meerdere terrassen, tuinkas, sierbestrating, gazon en plantenborders. Tevens bevindt zich achterop het perceel een extra berging voorzien van een betonnen vloer en elektra ideaal voor hobby's of werk.



# Buiten









# Straatbeeld







## Voordelen

- Met garage
- Groot perceel
- Rustige locatie
- V.v. muurisolatie, dakisolatie en dubbele beglazing







## Begane grond











## 1e verdieping







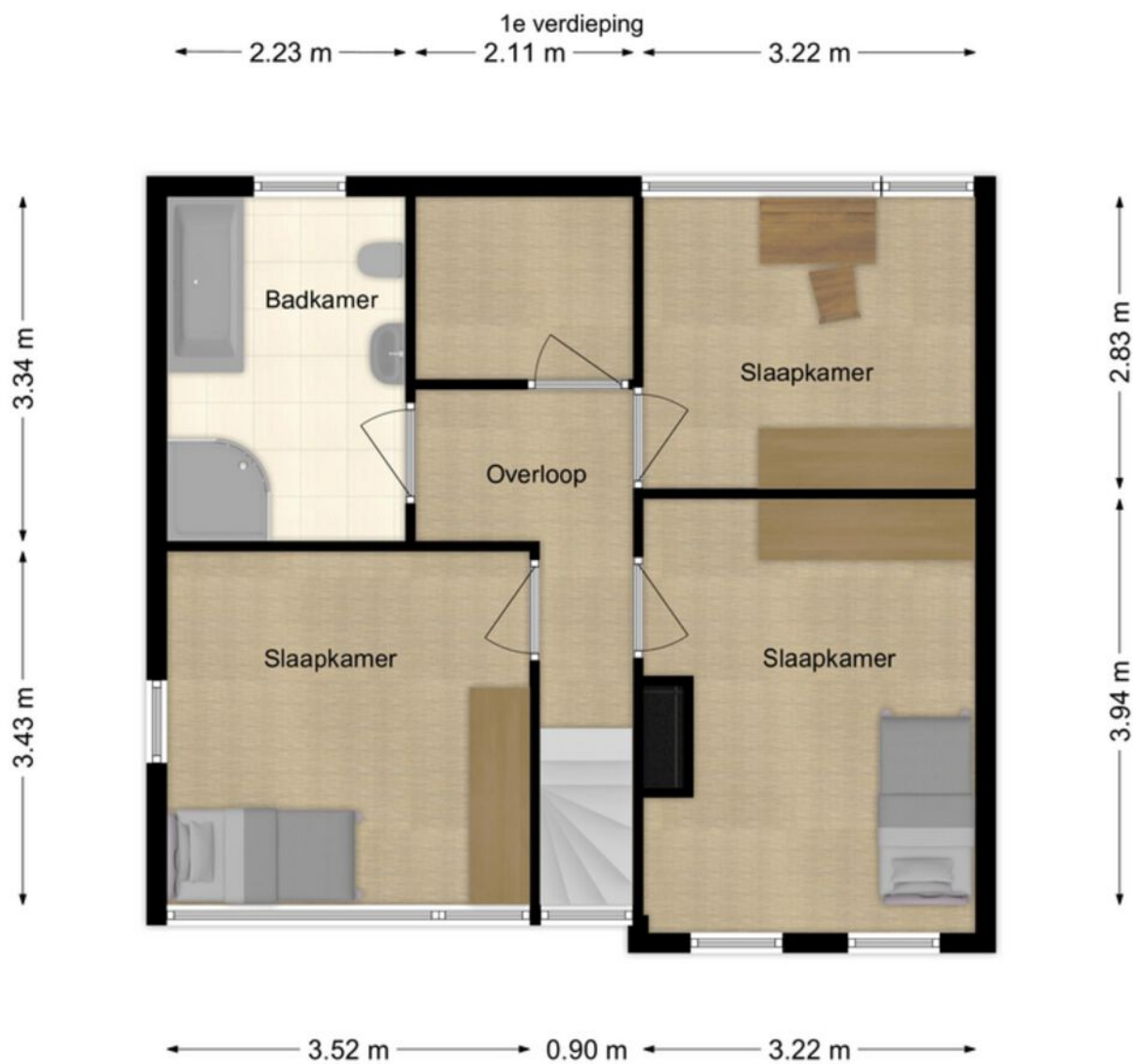


# Plattegrond





# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

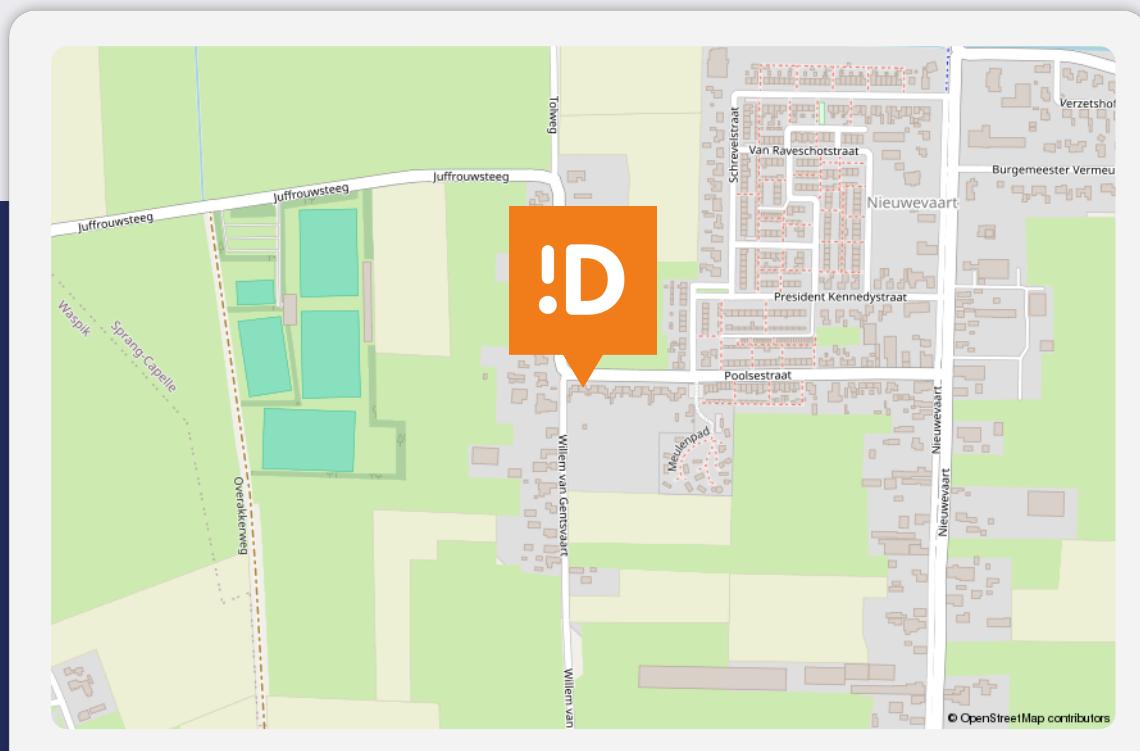
Uw referentie: GJT



<p>12345 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 24 augustus 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Capelle</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1173</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



## Poolsestraat 61

### Sprang-Capelle

#### 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, Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch.



# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De verdiepingsvloer is van beton. Het pand is voorzien van muur, dakisolatie en dubbele beglazing. Airco aanwezig in de woonkamer. Het energielabel betreft klasse C.
- Gezien het bouwjaar omstreeks 1972 zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Datum oplevering is 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 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®.



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
427345704

Datum registratie  
03-10-2024

Geldig tot  
02-10-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

C



## 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	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Poelsestraat 61  
5161AL Sprang-Capelle  
BAG-ID: 0867010000016182

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1972  
Compactheid 2,09  
Vloeroppervlakte 141m<sup>2</sup>

Woningtype  
Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

Naam S.H.M.L. Fitters Examennummer 2403.5876.8275

Certificaathouder  
Arec 2 Green B.V.

Inschrijfnummer EPG2024-72W  
KvK-nummer 67534414

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

