



Vraagprijs € 575.000 K.K.

## Lijsterbesstraat 2 D

**Waspik**

[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

Schitterende en ruime twee-onder-een-kapwoning met garage gelegen op een rustige locatie in Waspik.

Woonoppervlakte	<b>180m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>250m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>620m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>2019</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Energielabel	<b>A+</b>
Isolatievormen	<b>volledig geïsoleerd</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

Schitterende en ruime twee-onder-een-kapwoning met garage gelegen op een rustige locatie in Waspik.

Begane grond (met vloerverwarming):

Ruime hal met meterkast en provisiekast, toilet met fontein. Ruime woonkamer met erker, aan de achterzijde ligt de luxe uitgebouwde woonkeuken voorzien van spoel/kook eiland en een hoge rechte opstelling met inbouwapparatuur: inductiekookplaat met integrale afzuigkap, quooker, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en vrieskast, vanuit de keuken middels dubbele openslaande tuindeuren is het terras en de achtertuin bereikbaar, inpandige garage met openslaande deuren naar de oprit en een extra loopdeur naar de achtertuin.

1e verdieping:

Overloop met trapopgang naar 2e verdieping, 3 slaapkamers waarvan 1 met walk-incloset en badkamer ingedeeld met een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator.

2e verdieping:

Grote open zolder voorzien van was-aansluitingen, voldoende bergruimte achter de knieschotten en de mogelijkheid om extra kamers te creëren.

Tuin en Omgeving:

De voortuin is aangelegd met sierbestrating en plantenborder voorzien van vaste beplanting. De lange oprit biedt plaats aan 2 auto's. De achtertuin is strak ingedeeld met sierbestrating en kunstgras. In de directe omgeving van de woning bevindt zich voldoende parkeermogelijkheid op openbaar terrein. In de rustige omgeving is veel ruimte voor kinderen om veilig te spelen. De A59 en de N261 zijn goed bereikbaar waardoor men een snelle verbinding heeft naar steden als Waalwijk, Tilburg, Breda, Rotterdam en 's-Hertogenbosch.



# Buiten









# Keuken



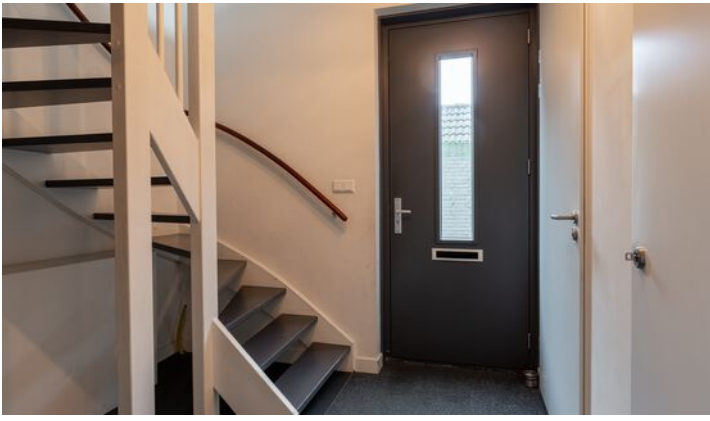


## Voordelen

- Energiezuinig
- Begane grond v.v. vloerverwarming
- Nette en luxe afwerking
- Ruime garage
- Ruimte oprit







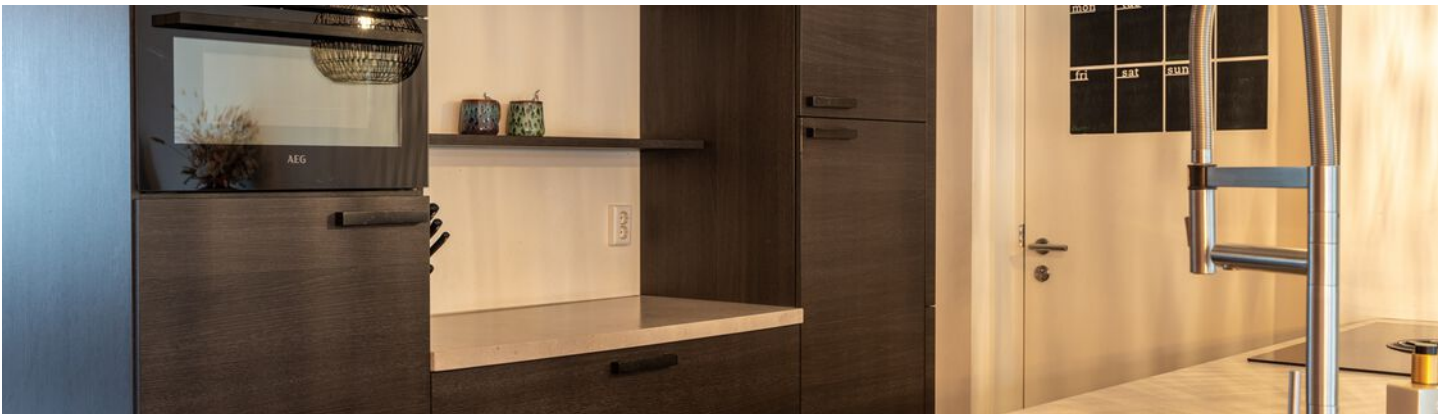
## Wonen







# Koken





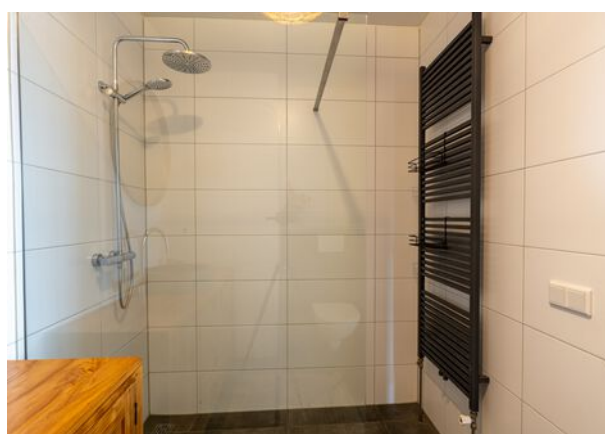


## Slapen

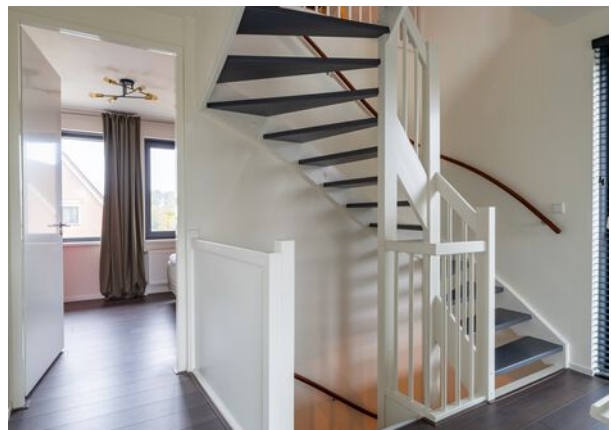




# Baden



# Zolder





# Bijzonderheden

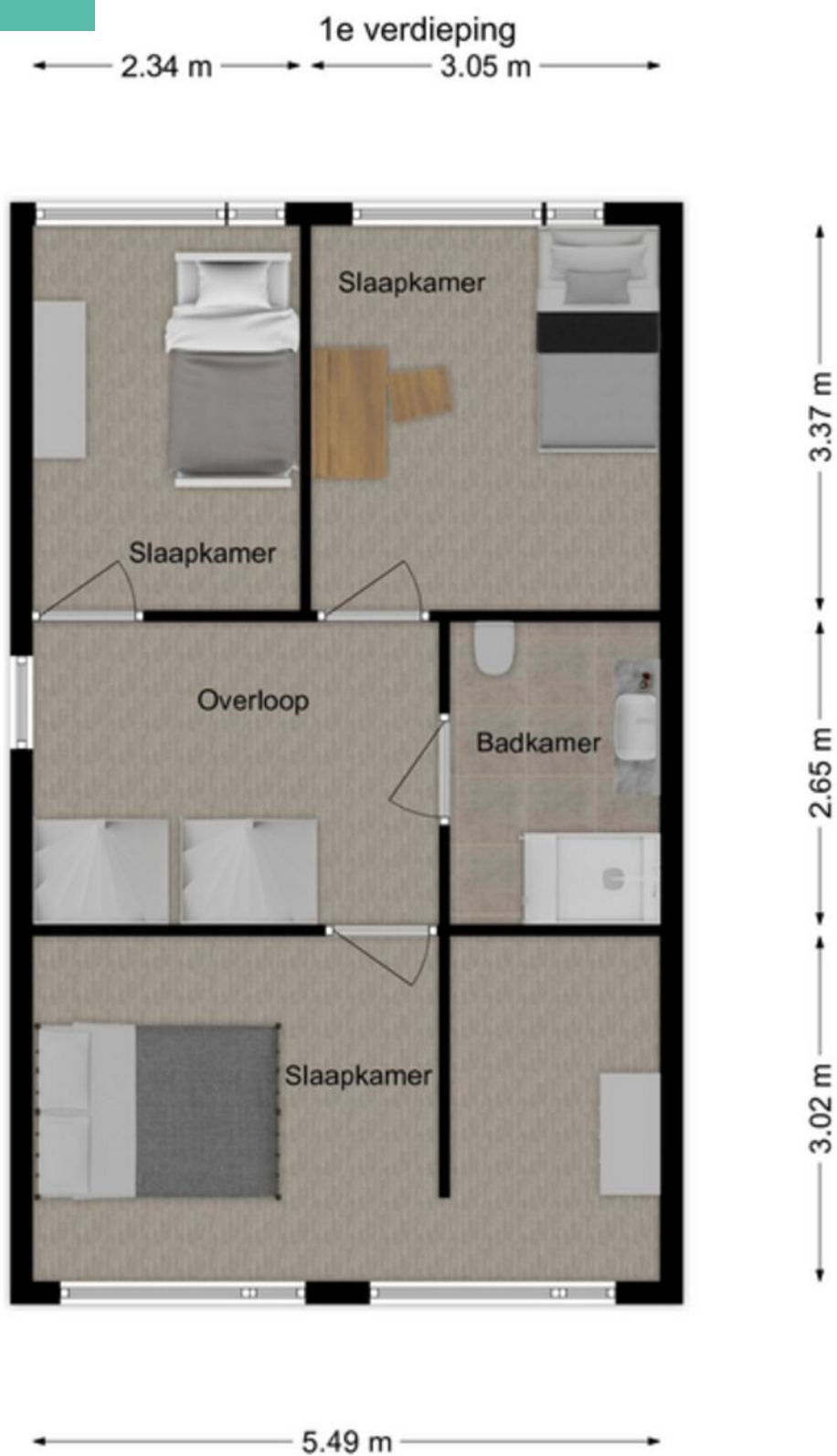
- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen en deels bitumen dakbedekking. Beide verdiepingsvloeren zijn van beton. Bouwjaar 2019.
- Het energielabel betreft klasse A+. Oplevering voorkeur augustus 2025.
- In de koopakte zal een 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

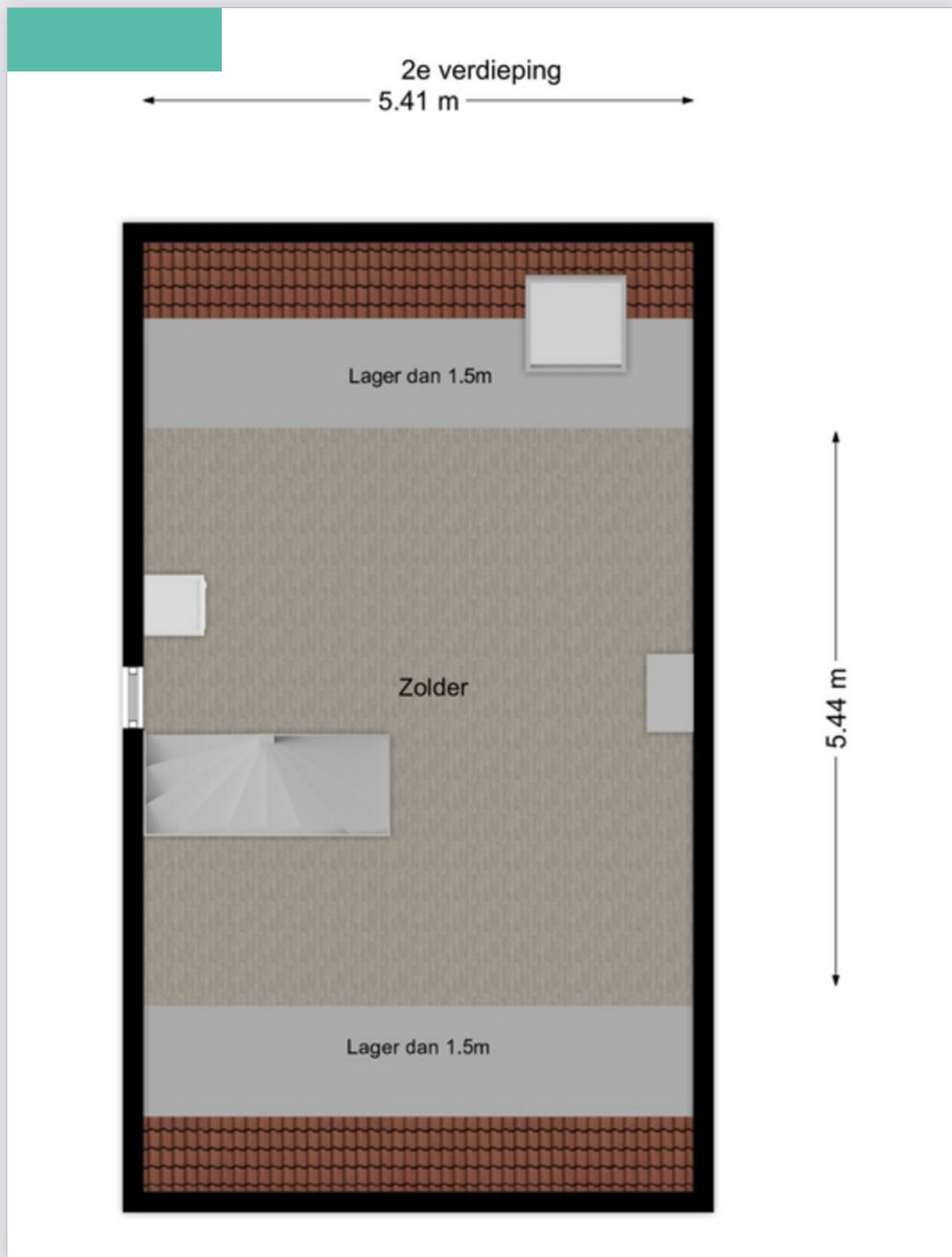




# Plattegrond



# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GJT



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 25 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waspik Sectie M Perceel 1298</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>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
431321024

Datum registratie  
01-11-2024

Geldig tot  
30-10-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A<sup>+</sup>



## Isolatie

1 Gevels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Vloeren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5 Ramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 Buitendeuren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<b>Verbeteradvies</b>
8 Warm water	Combiketel	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	1141 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



**9,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Lijsterbesstraat 2 D  
5165BA Waspik  
BAG-ID: 0867010000069063

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 2019  
**Compactheid** 1,89  
**Vloeroppervlakte** 151m<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)



# 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			
-------------	--	--	--

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

## Woning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails		X	
--------------	--	---	--

Gordijnen		X	
-----------	--	---	--

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

Vitrages		X	
----------	--	---	--

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

## Vloerdecoratie, te weten

Vloerbedekking/linoleum			
-------------------------	--	--	--

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning			
Kokend waterkraan			
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw			
Koelkast/vrieskast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers			
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		X	
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires		X	
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Sauna			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te</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



de nieuwste huizen  