



Vraagprijs € 1.145.000 K.K.

Winterdijk 43

Sprang-Capelle

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Rust, Ruimte en Riant wonen!

Woonoppervlakte	224m²
Perceeloppervlakte	4330m²
Inhoud	710m³
Bouwjaar	2003
Aantal slaapkamers	5
Totaal aantal kamers	6
Energie label	A++
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas, hrglass
Soort verwarming	cvketel, warmtepomp, warmteterugwininstallatie

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Rust, Ruimte en Riant wonen! Fraai landhuis omringd door een prachtige landelijke omgeving met een fenomenaal weids uitzicht. De villa met vrijstaande garage heeft veel leef- en werkruimte en is daardoor niet alleen geschikt als familiehuis maar biedt eveneens de mogelijkheid om vanuit huis te werken. De schitterende en lommerrijke tuin geeft optimale privacy rondom de villa. Ruime parkeermogelijkheden aan de voorzijde op eigen terrein of in de garage. Op fietsafstand bevindt zich het winkelcentrum van Sprang-Capelle met alle dagelijkse voorzieningen en een leuk restaurant. De woning heeft een snelle ontsluiting naar de A59 en is strategisch gelegen tussen de steden Waalwijk, Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch.

Wonen en koken:

Aan de voorzijde de overkapte entree met ontvangsthall met luxe toilet, meterkast en trapopgang naar de verdieping, vanuit de hal toegang tot de ruime L-vormige living met sfeervolle gashaard en aan de achterzijde een lichte serre met openslaande tuindeuren en prachtig uitzicht over het achterliggend slagenlandschap en landerijen, vanuit de woonkamer komt men in de woonkeuken met hoekopstelling voorzien van de volgende inbouwapparatuur (Siemens): inductiekookplaat (5 pits), afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en Quooker met 7 liter boiler, aansluitend aan de achterzijde de bijkeuken met vaste kast, wasmachine- en drogeraansluiting en achterdeur naar het terras en veranda, vanuit de keuken is tevens het ruime en praktische kantoor te bereiken met raampartijen naar zowel de voor- als achterzijde.

Slapen en baden:

Ruime overloop, technische ruimte met CV-opstelling (type Vaillant HR, bouwjaar 2022), hybride warmtepomp-binnenunit (2023) en WTW installatie (2 stuks), 4 ruime slaapkamers en nette badkamer met ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en 2e toilet. De ruime master bedroom is voorzien van een sfeervol balkon met weids uitzicht over het achtergelegen natuurgebied en een luxe badkamer en-suite v.v. vloerverwarming, inloopdouche, dubbele wastafel in meubel, urinoir en 2e toilet.

Zolderetage:

Ruime bergzolder bereikbaar met vlizotrap.

Tuin en buiten:

De voor-, achter- en zijtuin bestaan grotendeels uit gazon en vaste beplanting waardoor de woning een zeer vrij maar tevens ook beschut gelegen karakter heeft. Tevens maken diverse waterpartijen de natuurrijke tuin af. De ruime oprit biedt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De vrijstaande en grote garage (11.40 x 4.40 meter) met zolder en eigen CV-installatie is multifunctioneel en geschikt voor hobby's, voertuigen e.d. tevens v.v. eigen keukenblok met boiler en sectionaldeur op afstandsbediening aan de voorzijde en 2 loopdeuren aan de zijkant.

Tuin en buiten





Bovenaanzicht





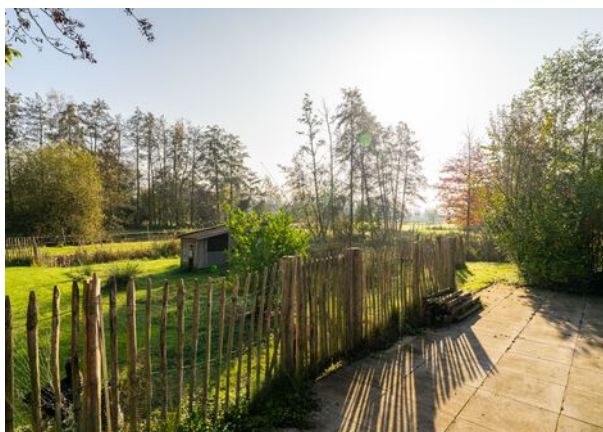
Voordelen

- Prachtige landelijke omgeving
- Energielabel A+++!
- Werken aan huis mogelijk
- Met garage



Tuin en buiten



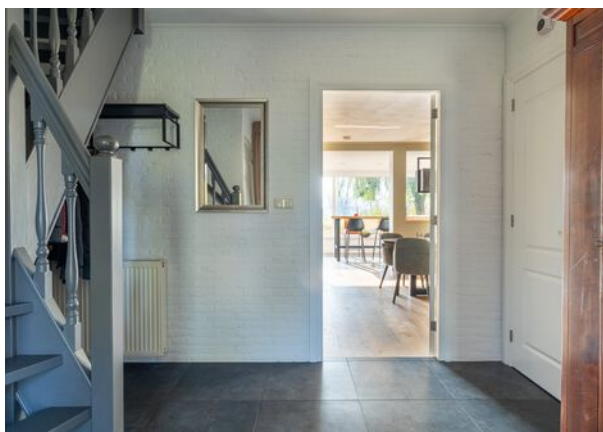


Tuin en buiten





Hal en toilet



Wonen



Wonen





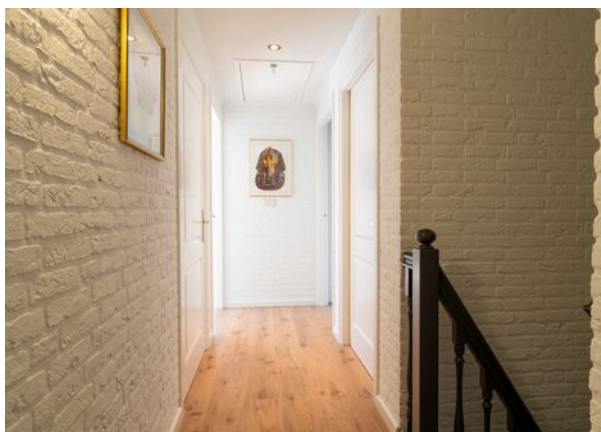
Koken



Werken en wassen

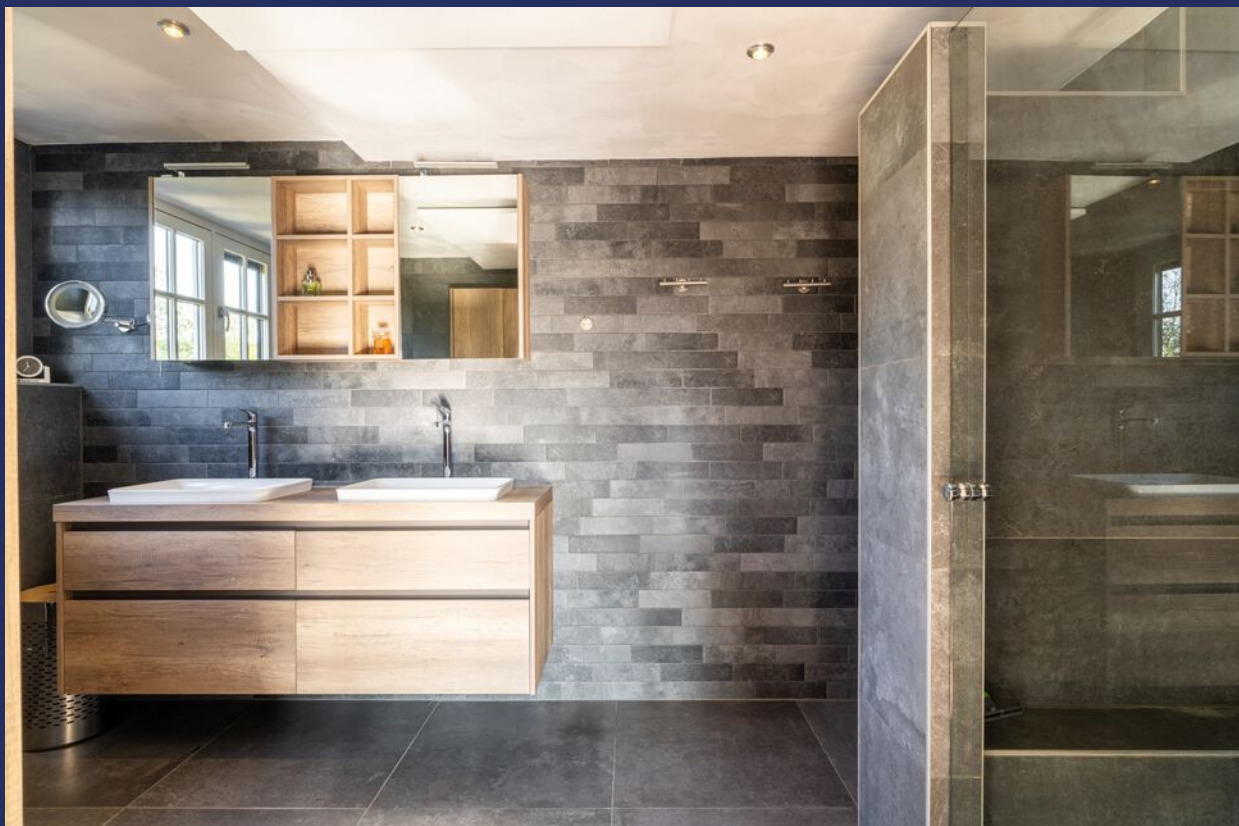


Slapen





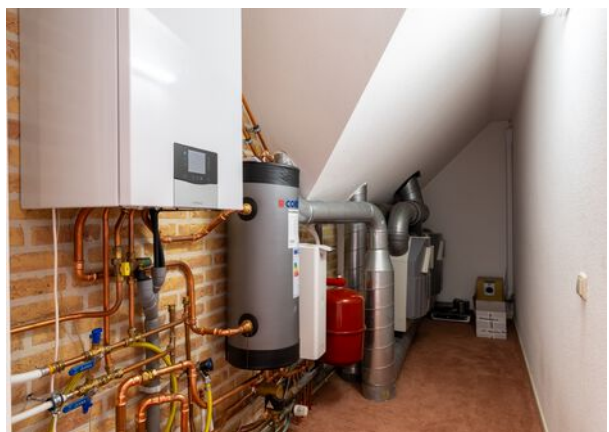
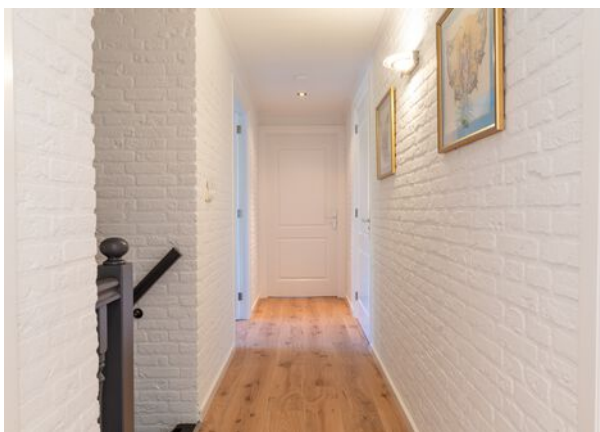
Baden





Slapen





Slapen



Baden



Plattegrond



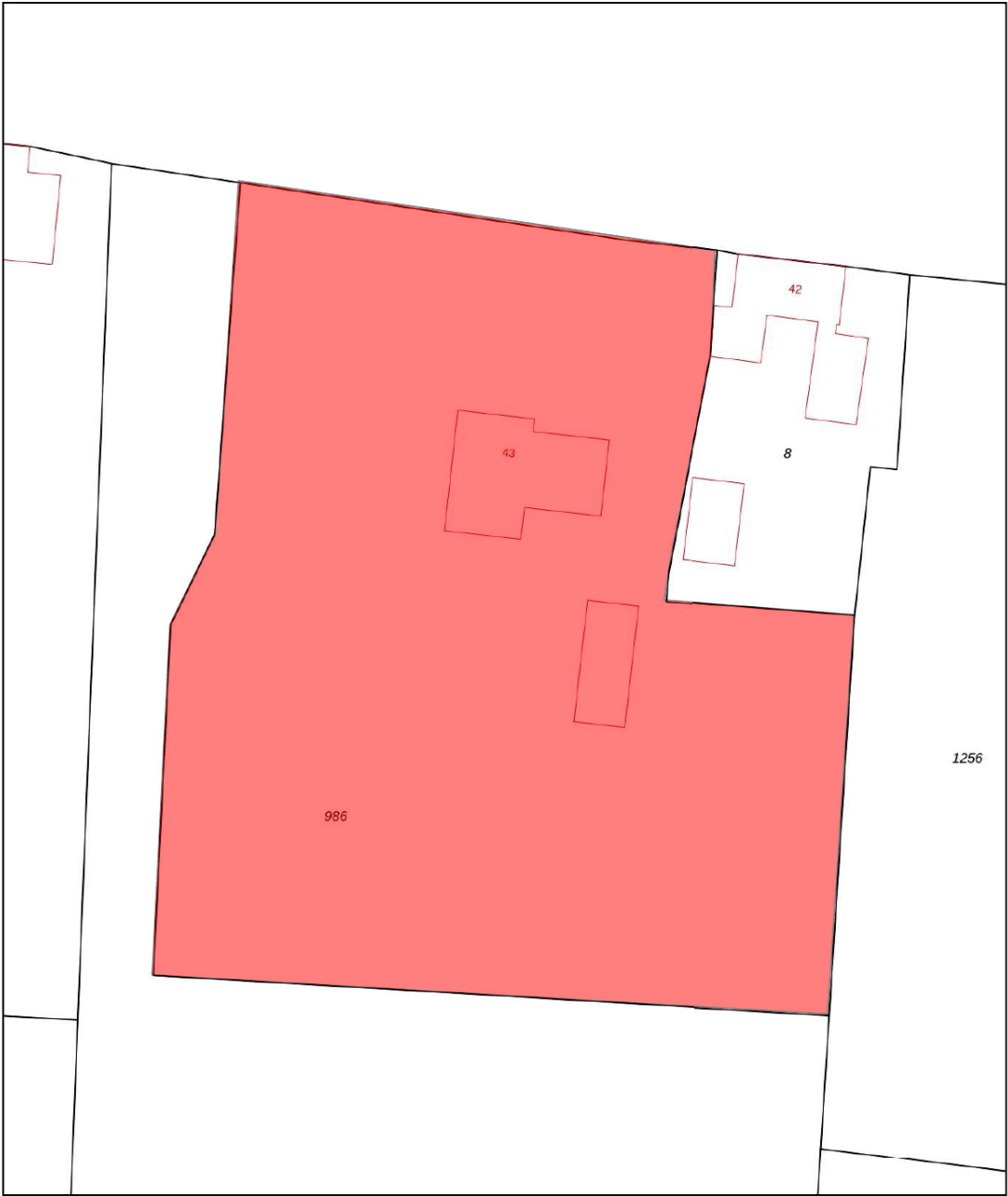
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DEK



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Capelle

Sectie O

Perceel 986

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

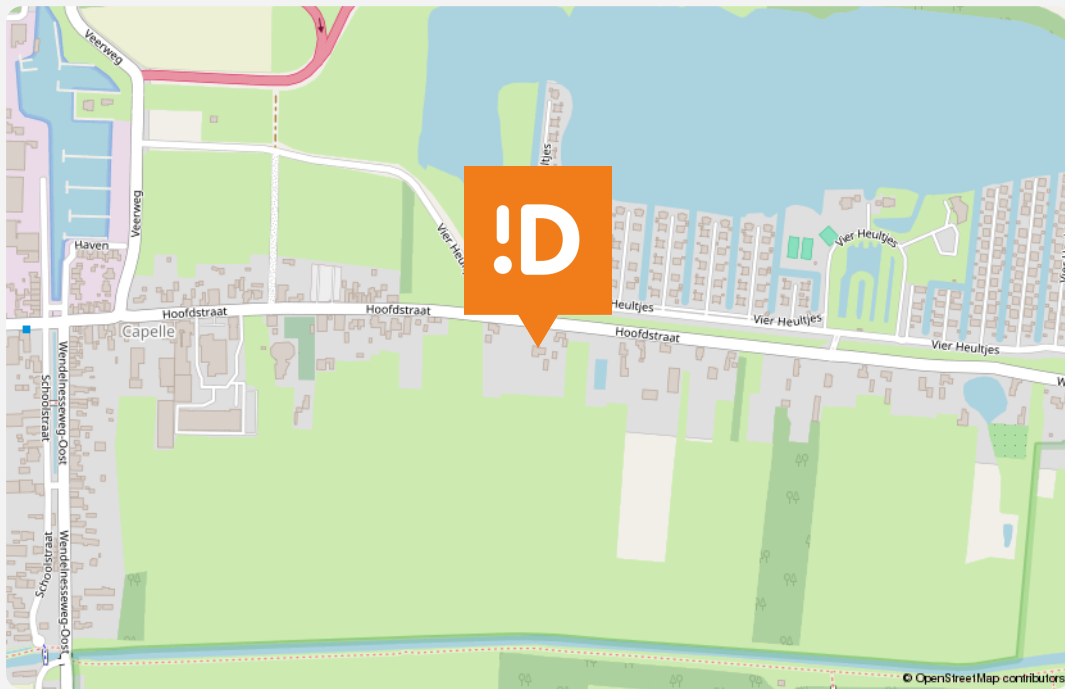
Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer en in spouw opgetrokken metselwerk met een pannen dakbedekking. De eerste verdiepingsvloer is van beton en de tweede verdiepingsvloer is van hout. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing (deels driedubbele beglazing). Het energielabel betreft klasse A+++ . Huidige voorschot energie bedraagt € 150,00 p/mnd.
- Het bouwjaar van de woning is omstreeks 2003. De serre is in 2019 aangebouwd. De 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®.

Enkele kwaliteitsaspecten:

- Vrije wegkijk over de landerijen aan de achterzijde en;
- Optioneel aankoop 2,5 hectare achtergelegen natuurgebied mogelijk;
- Drie ruime slaapkamers met nette en complete badkamer;
- Master bedroom met balkon en luxe badkamer en-suite (bouwjaar 2019);
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Kindvriendelijke omgeving met scholen e.d. op fiets en loopafstand;
- Volledig geïsoleerd, met warmtepomp en 38 zonnepanelen (energielabel A+++);
- Airco (2 stuks bouwjaar 2020) en ingebouwde screens en rolluiken rondom aanwezig;
- Video bewakingssysteem met camera's rondom en 24/7 opname recorder;
- Kantoor en/of werken aan huis mogelijk/glasvezel aanwezig;
- Grote garage met elektra en water en volop hobbymogelijkheden;
- Achtergelegen natuurgebied met wandelmogelijkheden in omgeving;
- Winkelcentrum en gezellig restaurant in het dorp (alle faciliteiten);
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen;

Op de kaart



Winterdijk 43

Sprang-Capelle

Over de buurt

Gelegen aan de Winterdijk met gelijksoortige bebouwing. Aan de achterzijde natuurgebied gelegen in prachtig slagenlandschap. In het dorp zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig en diverse scholen welke op fietsafstand bereikbaar zijn. Ook is er in het dorp een zwembad, tennisbaan en restaurant te vinden. De bekende 'Loonse- en Drunense Duinen' en attractiepark 'De Efteling' bevinden zich op fietsafstand. De A59 is slechts enkele autominuten bereikbaar.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging			
Vijver	X		
Broeikas			
Vlaggenmast			
Zonnepanelen	X		
Woning			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen			
Vliegenhorren	X		
Camerabewakingssysteem	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages			
Jaloezieën/lamellen			
Vloerdecoratie, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking/linoleum	X		
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan	X		
Warmtepomphybride	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
Gashaard woonkamer	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast (inbouwkeuken)	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
Koelkast + vriezer		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken			
Werkbank in schuur/garage		X	
Vast bureau		X	
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			

Notities

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

