



Vraagprijs € 300.000 K.K.

# Klaproosstraat 114

**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

Leuke en sfeervolle tussenwoning met berging op een kindervriendelijke en rustige locatie in de wijk Bloemenoord.

Woonoppervlakte	<b>98m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>122m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>320m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1961</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Energielabel	<b>D</b>
Isolatievormen	<b>dakisolatie, gedeeltelijk dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>cvketel</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Leuke en sfeervolle tussenwoning met berging op een kindervriendelijke en rustige locatie in de wijk Bloemenoord. De woning beschikt aan de achterzijde over een gezellige veranda en naar de zolder is een vaste trap en verhoogde kap met dakkapel gecreëerd waardoor een extra en verassend ruime slaapkamer is ontstaan. De woning heeft een inhoud van ca. 320 m<sup>3</sup> en een perceelgrootte van 122 m<sup>2</sup>. Deze ideale gezinswoning beschikt over 4 slaapkamers. De woning is gelegen in een leuke woonwijk met dagelijkse voorzieningen zoals nabijgelegen winkelcentrum met supermarkt, sportfaciliteiten, school en het gezondheidscentrum Olympiapark om de hoek. Kortom: een nette gezinswoning met gezellige veranda en praktische berging op een ideale locatie!

## Wonen en koken:

Hal met trapopgang naar de verdieping, toilet, provisie- en meterkast, 'doorzon' woonkamer met open keuken met hoekopstelling voorzien van de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, oven (defect), koelkast en vriezer. Aan de achterzijde bevindt zich de loopdeur met toegang tot de sfeervolle veranda en achtertuin met stenen berging.

## Slapen en baden:

Overloop met trapopgang naar de zolderetage, 3 slaapkamers en nette badkamer ingedeeld met een inloopdouche en wastafelmeubel.

## Zolder en hobby:

Overloop en ruime hobby- of 4e slaapkamer v.v. dakkapel en bergruimte achter de knieschotten.

## Tuin en berging:

De zonnige (op het zuiden) en omsloten achtertuin met eigen achterom middels de berging is ingedeeld met een praktische overkapping/veranda, sierbestrating/terras en stenen berging (2.76 x 5.90 meter). De voortuin (welke eigendom is van de gemeente Waalwijk) is ingericht als siertuin. In de omgeving heeft men voldoende parkeermogelijkheid op openbaar terrein.

## Locatie en omgeving:

De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met dagelijkse voorzieningen zoals winkelcentrum met supermarkt, sportfaciliteiten, school en het gezondheidscentrum Olympiapark om de hoek. De bekende "Loonse- en Drunense Duinen" en attractiepark "De Efteling" bevinden zich op fietsafstand. Nabij de woning is een leuk speelveldje gelegen. De steden Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch bevinden zich op korte afstand en de oprit naar A59 en de N261 richting Tilburg zijn in slechts enkele autominuten bereikbaar.

# Buiten





!D Nog meer kiekjes op de volgende pagina →

# Woonkamer





## Voordelen

- Berging aanwezig
- Rustige locatie
- V.v. dakisolatie en grotendeels dubbele beglazing
- 2020 buitenom geschilderd
- Dagelijkse voorzieningen in de buurt





# Wonen





# Koken

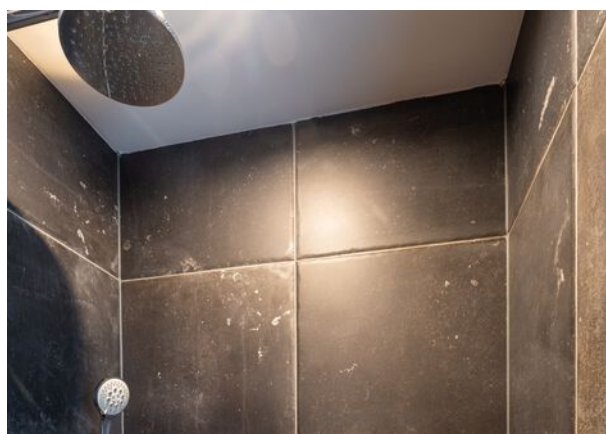




## Slapen



# Baden



# Zolder en hobby



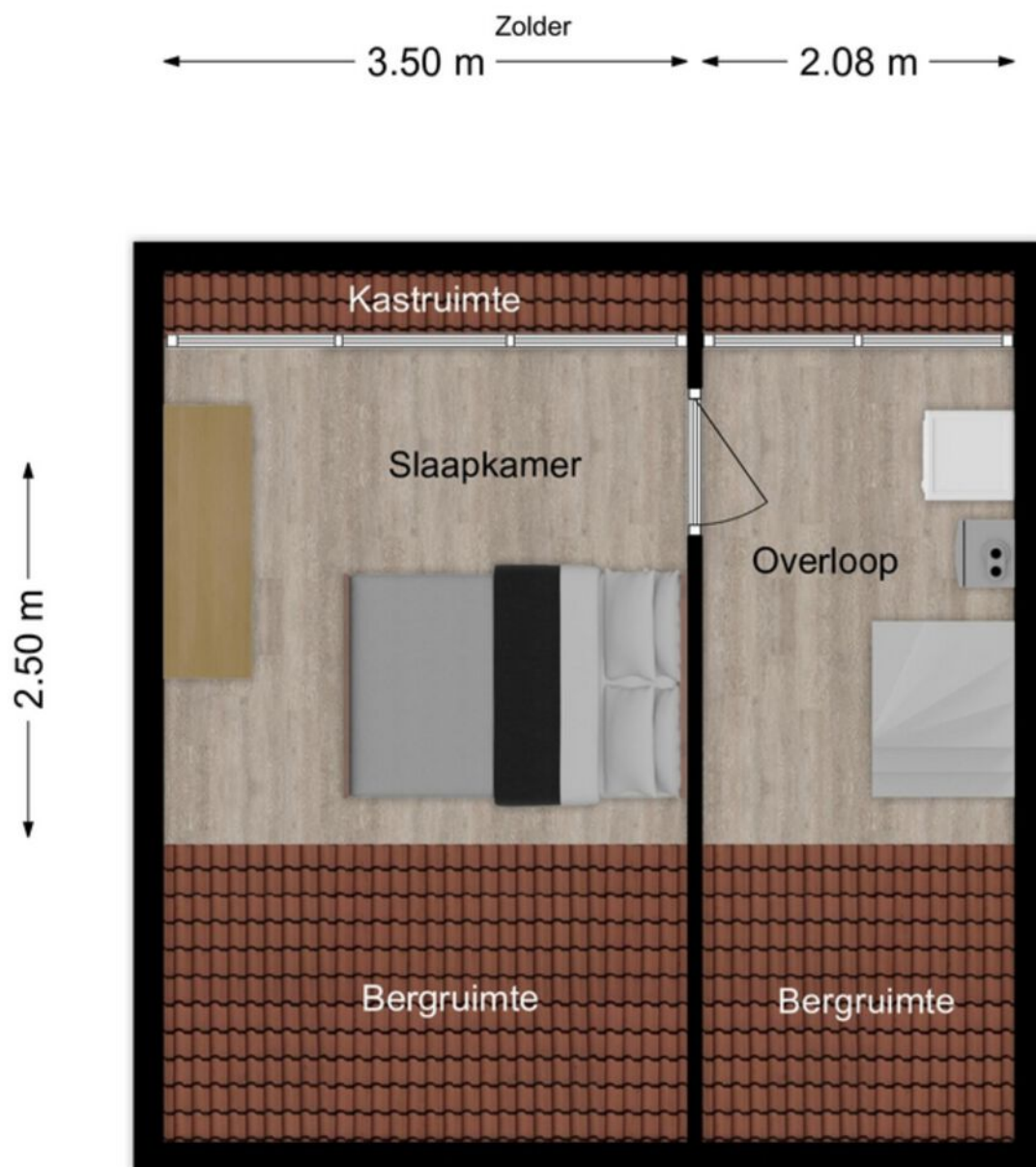
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DEK



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Waalwijk Sectie                            E Perceel                         3319</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>	
---	--	---



# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannendakbedekking. De eerste verdiepingvloer is van beton en de tweede verdiepingvloer is van hout. De woning is voorzien van dakisolatie en grotendeels voorzien van dubbele beglazing. de aanbouw is wel geheel geïsoleerd. Het energielabel betreft derhalve klasse D. De woning is in 2020 voor het laatst buitenom geschilderd.
- De voortuin is eigendom van de gemeente Waalwijk. Gezien het bouwjaar 1961 zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. 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 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®.

# Energielabel

## Het energielabel van je woning

**D**

De woning **Klaproosstraat 114 in Waalwijk, 5143CA** heeft een **energielabel D**. Dit label is geldig tot **31-12-2030**.

Het energielabel laat op een eenvoudige manier zien hoe energiezuinig je woning is. Het label van deze woning is vóór 2021 geregistreerd. Voor deze labels geldt dat A het beste label is en G het slechtste. Sommige woningen hebben ook een energie-index: die is vastgesteld door een energie-adviseur en meet uitgebreider hoe zuinig je woning is. Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl).

## Verbeteringen en vragen

Krijg je geen energielabel te zien of wordt de check-knop niet groen? Bekijk de [tips](#). Goed om te weten: bij huisnummers met veel toevoegingen kan het even duren voordat de checkknop groen wordt.

Heb je een **vraag** over je energielabel? Vraag het de Helpdesk Energielabel via 0800-0808 of via [helpdesk@energielabel.nl](mailto:helpdesk@energielabel.nl). Openingstijden telefonische helpdesk: maandag t/m vrijdag 8.00 tot 17.00.

Het energielabel voor **zakelijke gebouwen of bedrijfspanden** kan je opvragen via [ep-online.nl](http://ep-online.nl). Zakelijke gebouweigenaren kunnen contact opnemen met RVO via 088-0424242 of [klantcontact@rvo.nl](mailto:klantcontact@rvo.nl).

# Lijst van zaken

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

## Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
----------------------------------	---	--	--

Buitenverlichting (behalve aan de schuur)	X		
---	---	--	--

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
--	--	--	--

Tuinhuis/buitenberging			
------------------------	--	--	--

Vijver			
--------	--	--	--

Broeikas			
----------	--	--	--

Vlaggenmast			
-------------	--	--	--

Zonnepanelen			
--------------	--	--	--

## Woning

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

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

Brievenbus			
------------	--	--	--

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

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

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

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

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

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

Vliegenhorren	X		
---------------	---	--	--

## Raamdecoratie, te weten

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

Gordijnen			
-----------	--	--	--

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

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

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

## Vloerdecoratie, te weten

Vloerbedekking/linoleum (zolder)	X		
----------------------------------	---	--	--

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat (begane grond / verdieping)	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning			X
Kokend waterkraan			
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander	X		
Kachels			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser			
Afzuigkap/schouw	X		
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) (3x slaapkamer)	X		
Boeken/legplanken			
Werkbank in schuur/garage	X		
Vast bureau	X		
Spiegelwanden			
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat	X		
Sauna			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoontoestellen		X	
Telefooninstallatie			
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te</b>			
Radiatorafwerking			
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen			
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem			



# 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

