



Vraagprijs € 695.000 K.K.

Fazant 35

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

Royale vrijstaande woning met garage en ideale werk-/kantoorkamer, gelegen op een rustige locatie aan de rand van het dorp met vrij uitzicht over de omgeving.

Woonoppervlakte	200m²
-----------------	-------------------------

Perceeloppervlakte	782m²
--------------------	-------------------------

Inhoud	770m³
--------	-------------------------

Bouwjaar	1989
----------	-------------

Aantal slaapkamers	6
--------------------	----------

Totaal aantal kamers	7
----------------------	----------

Energie label	C
---------------	----------

Isolatievormen	dubbelglas
----------------	-------------------

Soort verwarming	cvketel
------------------	----------------

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Royale vrijstaande woning met garage en ideale werk-/kantoorkamer, gelegen op een rustige locatie aan de rand van het dorp met vrij uitzicht over de omgeving. De woning is netjes onderhouden, hoewel op onderdelen wat gedateerd, en biedt uitstekende mogelijkheden voor gelijkvloers wonen of werken aan huis. De gevarieerd aangelegde en omsloten achtertuin op het westen biedt volop privacy en rust. Aan de voorzijde een siertuin, oprit naar de garage en aan beide zijden van de woning een praktische achterom. In het dorp zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig, evenals diverse basisscholen en sportverenigingen.

Kortom: een praktische en ruime woning op een rustige en mooie locatie met veel mogelijkheden!

Begane grond:

Ruime ontvangsthall met trapopgang, meterkast en toilet met fontein. Aan de voorzijde links bevindt zich de kantoor-/studeerkamer, aan de achterzijde een royale living met doorloop naar de ruime eethoek. De woonkeuken is aan de voorzijde gelegen en heeft een hoekopstelling met inbouwapparatuur en uitzicht over de omgeving. Aansluitend een bijkeuken/2e entree met vaste kast en toegang tot de inpandige garage. Aan de achterzijde bevindt zich bovendien een ruime, tuingerichte atelierruimte, geschikt voor hobby's, werken of praktijk aan huis, met directe toegang tot de tuin.

1e verdieping:

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping. Separaat toilet met fontein. Drie ruime slaapkamers, waarbij eenvoudig extra slaapkamers kunnen worden gerealiseerd. Badkamer met douche en wastafelmeubel, met aansluitend een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

2e verdieping:

Ruime overloop met opstelling van de Cv-installatie (type Nefit, bouwjaar 2018) en de vierde slaapkamer met dakraam.

Tuin en buitenruimte:

De ruime, westelijk gelegen achtertuin is omsloten en biedt veel rust en privacy, zonder achterliggende bebouwing. De tuin is voorzien van sierbestrating, gazon, borders en een diversiteit aan vaste beplanting. Aan beide zijden van de woning is een achterom aanwezig. De voortuin is ingericht als siertuin met plantenborders. De oprit biedt ruimte voor parkeren op eigen terrein.

Locatie en omgeving:

Gelegen in een rustige straat met vergelijkbare bebouwing, aan de rand van Sprang-Capelle. In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen beschikbaar, waaronder scholen, winkels en sportvoorzieningen. Op korte fietsafstand bevinden zich het Nationaal Park 'Loonse en Drunense Duinen' en attractiepark 'De Efteling'. Steden als Waalwijk, Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch zijn snel bereikbaar, evenals de rijksweg A59.

Buiten





Omgeving

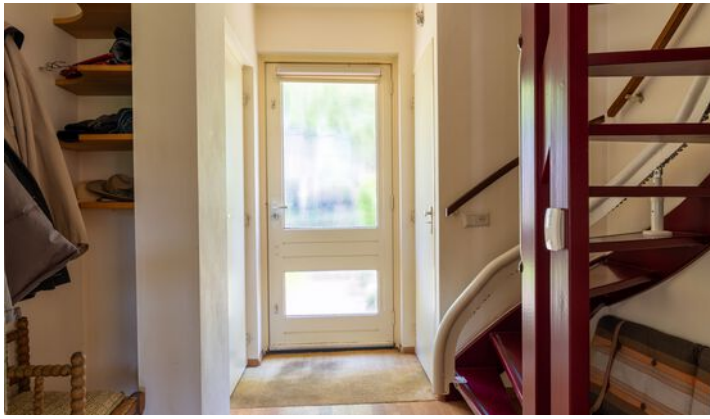




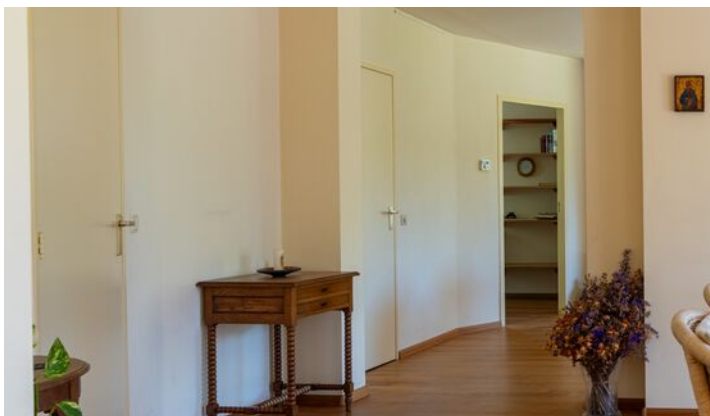
Voordelen

- Met garage
- Ideale werk-/kantoorkamer
- Geïsoleerd en v.v. dubbele beglazing
- Rustige locatie
- Dagelijkse voorzieningen in de buurt





Begane grond





Werk-/kantoorkamer



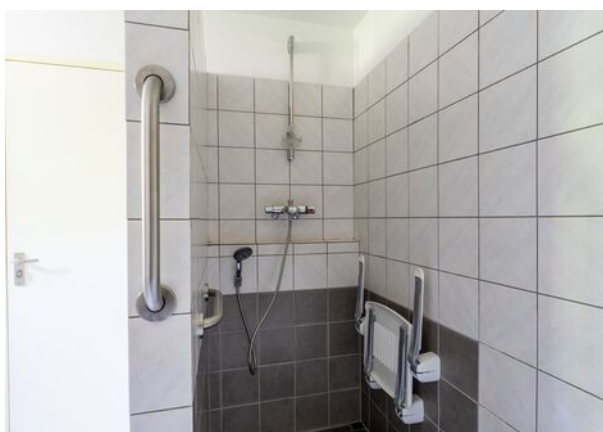
Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen- en deels bitumendakbedekking. De eerste verdiepingsvloer is van beton en de tweede van hout. De woning is geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. Het energielabel betreft klasse C.
- Het bouwjaar van de woning betreft 1989. Oplevering geschiedt in overleg.
- 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®.



1e verdieping

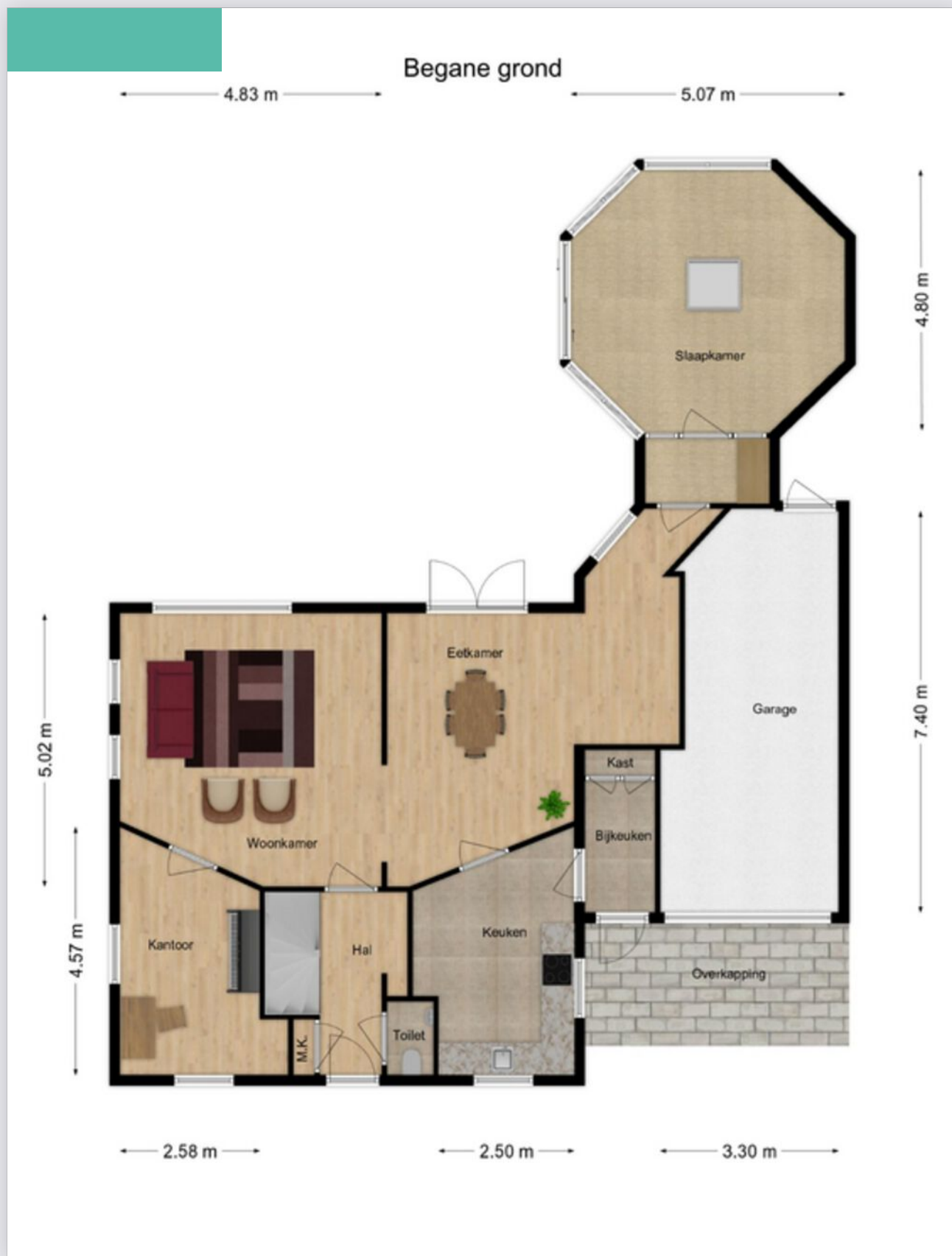




2e verdieping



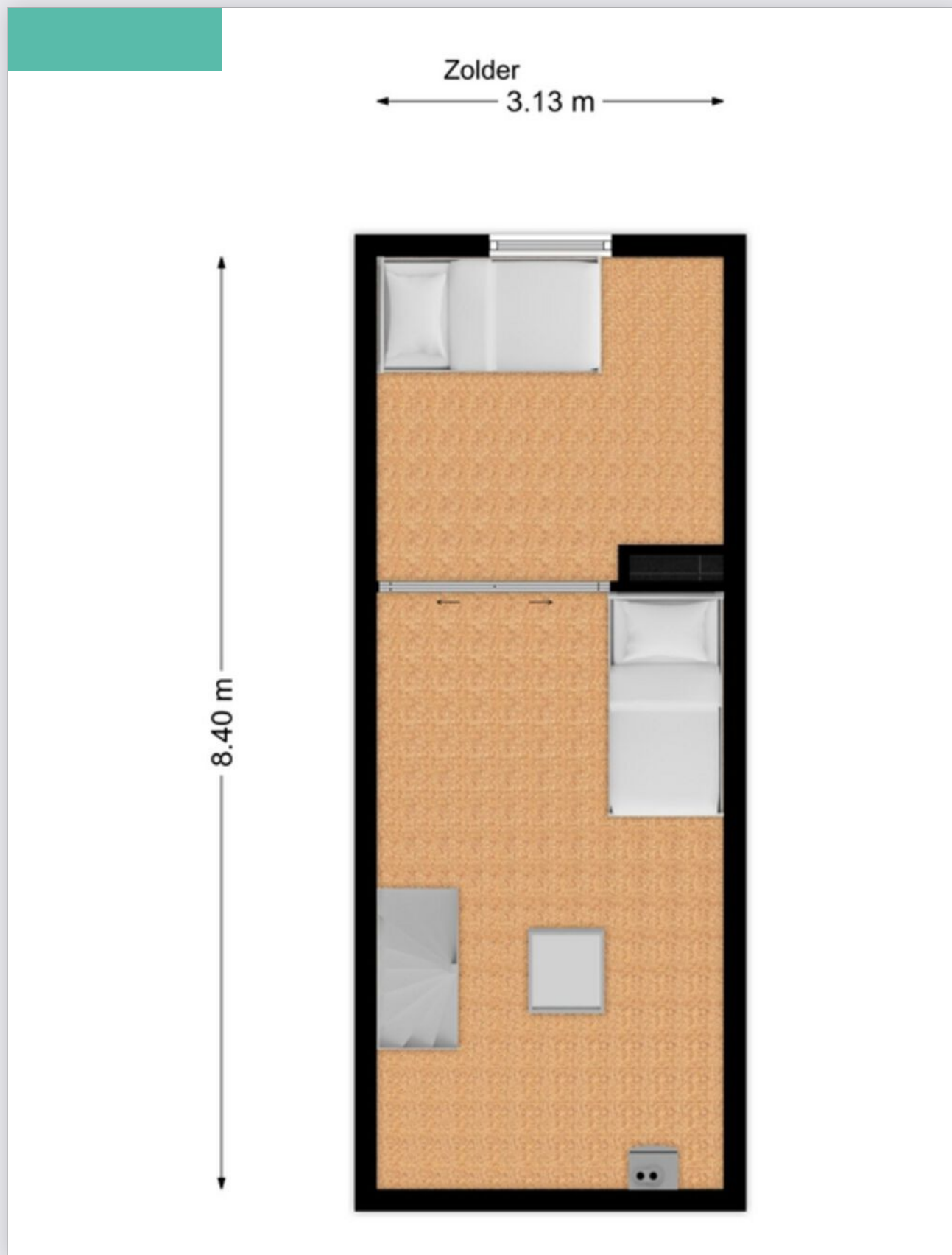
Plattegrond



Plattegrond



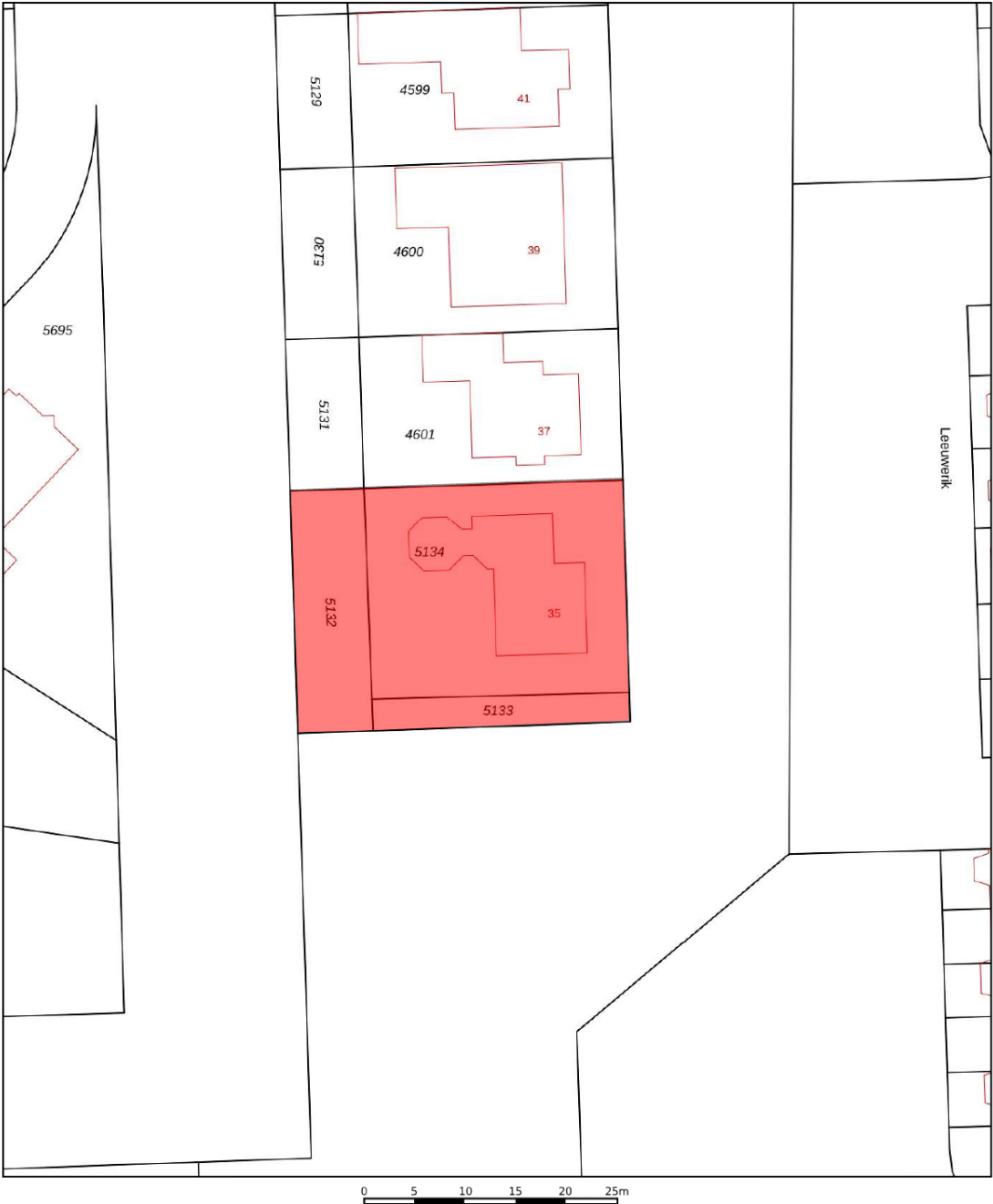
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GJT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sprang

Sectie B

Perceel 5134

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

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
394724938

Datum registratie
08-06-2025

Geldig tot
20-05-2035

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

Fazant 35
5161SB Sprang-Capelle
BAG-ID: 0867010000017681

Detailaanduiding

Bouwjaar 1989
Compactheid 2,18
Vloeroppervlakte 209m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

S.H.M.L. Fitters

Vakbekwaamheidsnummer

2403.5876.8275

Certificaathouder

Arec 2 Green B.V.

Inschrijfnnummer

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

Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Geiser	X		
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			
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger			
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage	X		
Vast bureau	X		
Spiegelwanden			
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires		X	
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat			
Sauna			
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoontoestellen		X	
Telefooninstallatie		X	
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te			
Radiatorafwerking	X		
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen	X		
Overige zaken, te weten:			
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  