



Vraagprijs € 695.000 K.K.

Koetshuislaan 68

Waalwijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Topwoning op 'Landgoed Driessen'. Gebouwd in jaren '30 stijl met erker en energiezuinig met energielabel A.

Woonoppervlakte	173m²
Perceeloppervlakte	350m²
Inhoud	645m³
Bouwjaar	2007
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energielabel	A
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel, warmteterugwininstallatie

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Topwoning op 'Landgoed Driessen'. Gebouwd in jaren '30 stijl met erker en energiezuinig met energielabel A. Deze schitterende en ruime uitgebouwde hoekwoning met aanpandige garage en gezellig overkapt terras is gelegen op de gewilde locatie in de jonge en populaire woonwijk 'Landgoed Driessen', onderdeel van de mooie en gezellige Brabantse stad Waalwijk met leuk winkelcentrum en eetgelegenheden. Kortom: optimaal woonconform op toplocatie met een tal van pluspunten.

Wonen en koken: Ruime ontvangsthall met meterkast, ingebouwde kapstok, trapopgang en in 2023 vernieuwd toilet voorzien van fraaie tegels met fontein en meubel. Ruime L-vormige woonkamer voorzien van fraaie PVC-vloer gelegen aan de achterzijde met een fijne tuingerichte wegkijk en openslaande deuren naar het terras. Aan de voorzijde bevindt zich de open woonkeuken met granieten blad v.v. moderne en luxe hoekopstelling en gezellig spoeleiland v.v. volgende inbouwapparatuur: Quooker kookkraan met spoelslang, SMEG zes-pits gasfornuis inclusief dubbele oven, afzuigkap, Miele vaatwasser en Boschkoelkast.

Slapen en baden: Overloop met trapopgang naar 2e verdieping voorzien van luxe vloerbedekking en 3 slaapkamers, waaronder de master bedroom met ruime inloopkast over de volledige voorzijde. Moderne badkamer ingedeeld met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele kraan geplaatst in 2018, geluidsboxen en designradiator. Ook is op deze verdieping een separaat 2e toilet met fontein aanwezig (vernieuwd in 2023).

Zolder en hobby: Grote open (hobby)zolder / slaapkamer met aparte technische ruimte/wasruimte met was-aansluitingen, CV-ruimte v.v. CV-installatie (type: Intergas HR, bouwjaar 2018), WTW- installatie, zonneboiler en omvormers voor de 17 zonnepanelen. De hele zolder is voorzien van een fraaie 'Kambala' massief houten vloer inclusief dempende ondervloer.

Tuin en buiten: De voortuin is aangelegd met sierbestrating en plantenborders voorzien van vaste beplanting. Ruime oprit met overkapping, slimme grondspots en aanpandige garage (6.00 x 2.90 meter). De strakke, beschutte achtertuin met sfeervolle veranda, composiet houten vlinder terras (onderhoudsarm), kunstgras, bewateringsinstallatie en fraaie, vaste beplanting is gelegen op het zonnige zuiden.

Locatie en omgeving: Gelegen in een straat met gelijksoortige bebouwing. In de directe omgeving van de woning bevindt zich voldoende parkeermogelijkheid op openbaar terrein en een leuke speelweide voor de kinderen om te spelen. In de directe omgeving zijn verder alle dagelijkse voorzieningen aanwezig zoals scholen en het winkelcentrum van Waalwijk en Sprang-Capelle. De steden Tilburg en 's-Hertogenbosch bevinden zich op korte afstand, de Efteling en natuurgebied Loonse en Drunense duinen en de A59 zijn in slechts enkele autominuten bereikbaar. Voor fietsers is er aansluiting op het Halve Zolenpad welke uitloopt in het centrum van Waalwijk en snelfietsroute richting Tilburg.

Buiten





Achterzijde

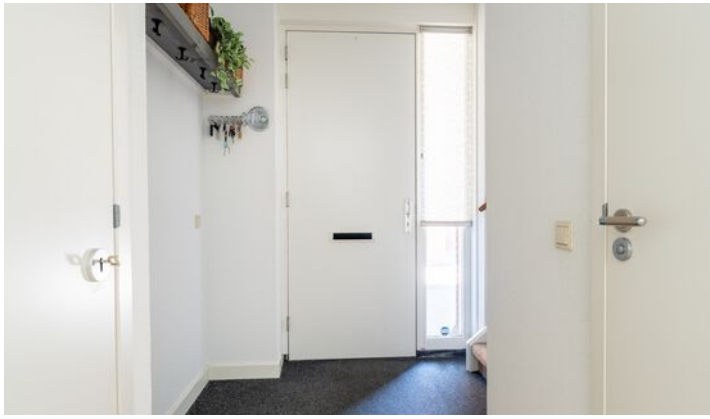




Voordelen

- Volledig geïsoleerd
- Moderene en luxe afwerking
- Zonnewering aan de achterzijde
- Ruime oprit met garage
- Tuin op het zuiden met eigen achterom
- Dagelijkse voorzieningen in de buurt





Wonen



En koken





Slapen



En baden



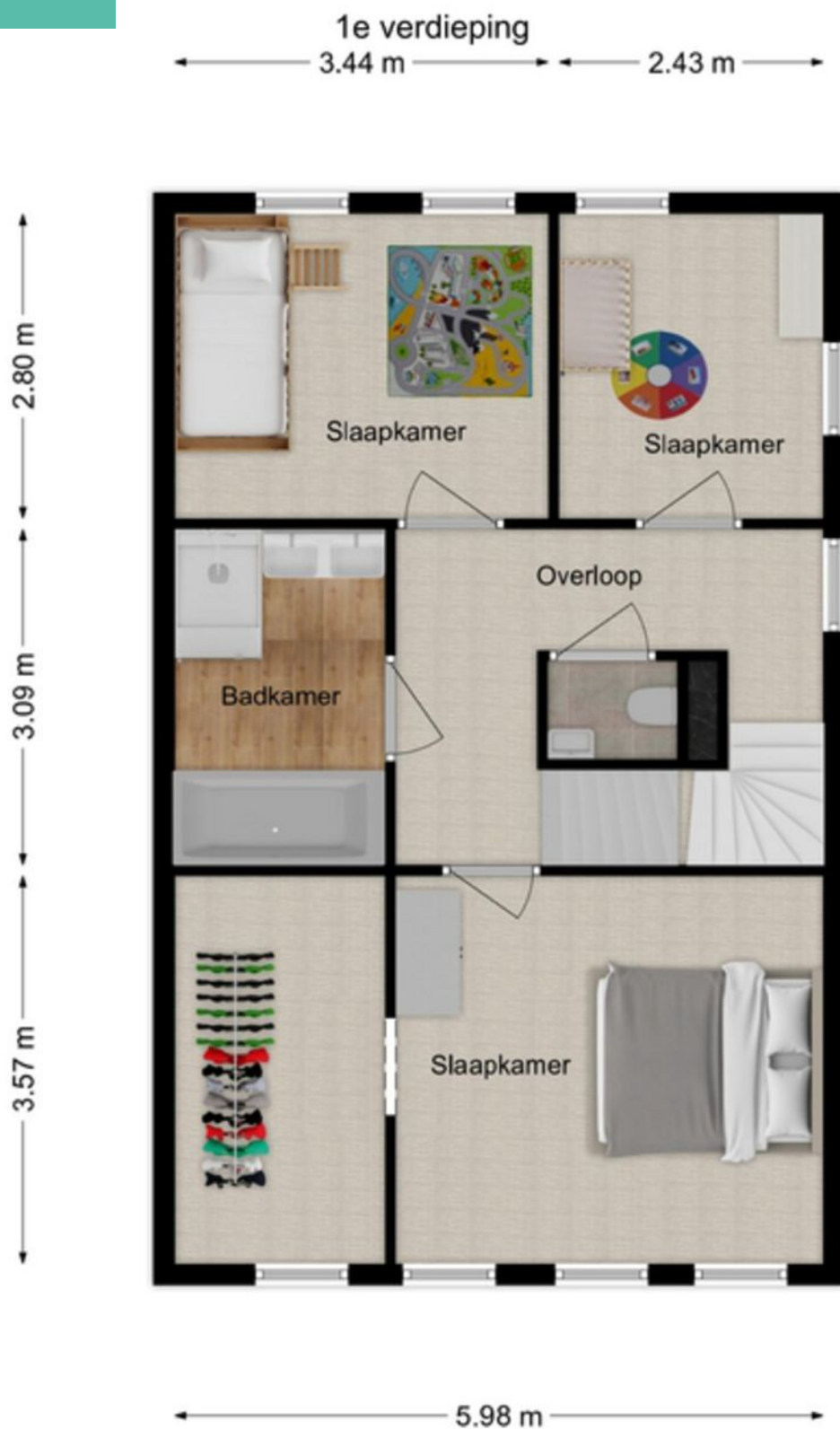
Zolder



Plattegrond



Plattegrond



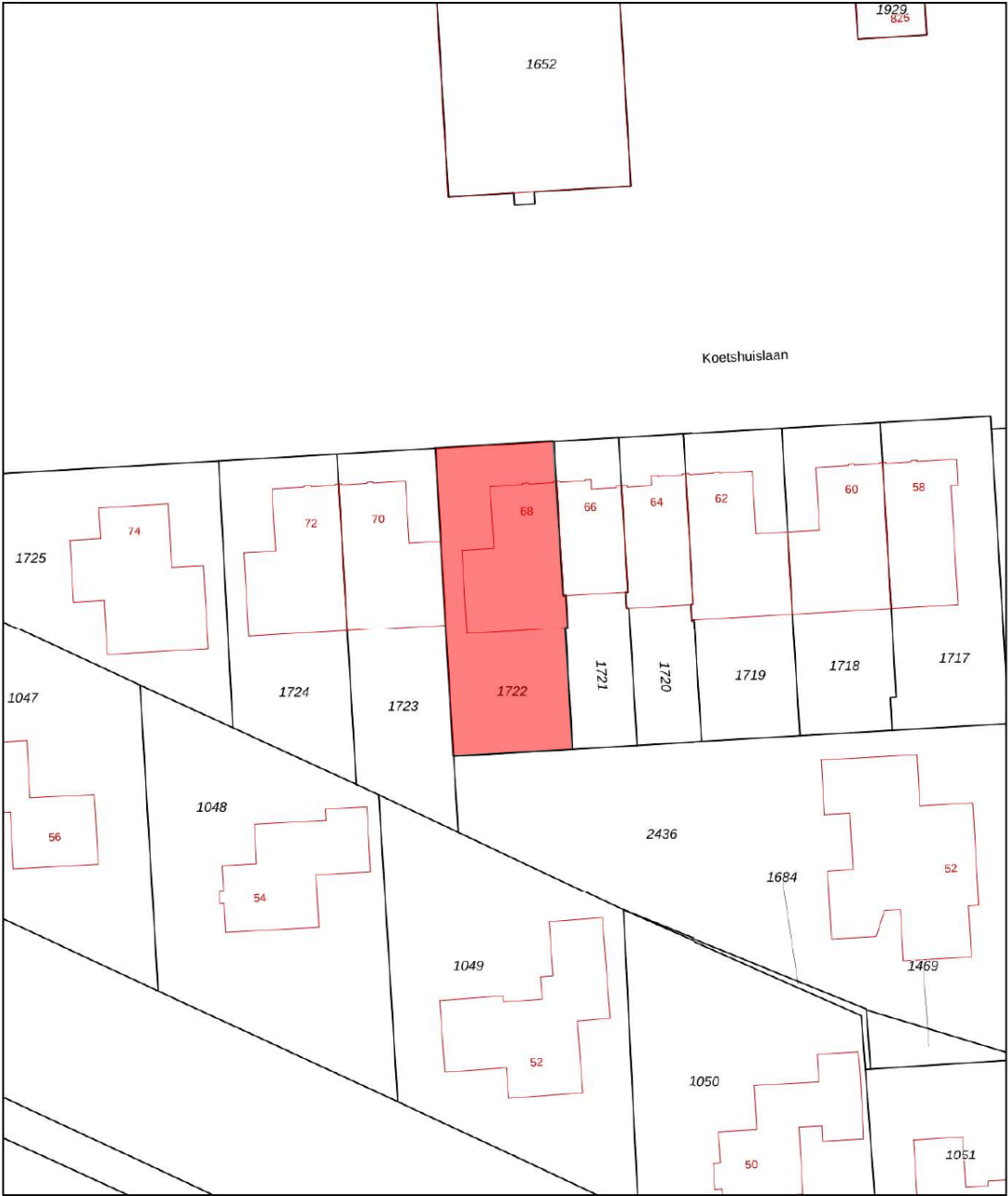
Plattegrond



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 Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sprang Sectie C Perceel 1722 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 
--	---	---

Op de kaart



Koetshuislaan 68

Waalwijk

Over de buurt

Gelegen in een straat met gelijksoortige bebouwing. In de directe omgeving van de woning bevindt zich voldoende parkeermogelijkheid op openbaar terrein en een leuke speelweide voor de kinderen om te spelen. In de directe omgeving zijn verder alle dagelijkse voorzieningen aanwezig.

Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een bitumendakbedekking. Beide verdiepingsvloeren zijn van beton. Bouwjaar 2007. Volledig geïsoleerd en v.v. WTW-installatie, zonneboiler en 17 zonnepanelen. Het huidige en definitieve energielabel betreft klasse A, vermoedelijk A++ bij een nieuwe peiling.
- 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. Oplevering 1 september of later, 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®.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging			
Vijver	X		
Broeikas			
Vlaggenmast			
Zonnepanelen	X		
Woning			
Alarminstallatie			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen			
Vliegenhorren	X		
Ring buiten camera			X
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/linoleum	X		
Parketvloer/laminaat	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning			
Kokend waterkraan	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
Stenen bbq	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	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
Vriezer garage		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting		X	
Slimme inbouwspots oprit	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			
Waterslot wasautomaat			
Wit doucherek		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoon toestellen			
Telefooninstallatie			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	X		
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen			
Overige zaken, te weten:			
Laadpaal		X	
Gardena tuinslang		X	
Overkapping tuin	X		
Tuin sproeisysteem	X		
Zonneboiler	X		
Traphekjes		X	

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

