



Vraagprijs € 395.000 K.K.

Lijster 48

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

Instapklare en gemoderniseerde gezinswoning met dakkapel, 12 zonnepanelen en airco's.

Woonoppervlakte	107m²
Perceeloppervlakte	142m²
Inhoud	365m³
Bouwjaar	1985
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	C
Isolatievormen	volledig geïsoleerd, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Deze instapklare en uitstekend onderhouden tussenwoning met berging ligt in de gezellige en kindvriendelijke wijk Vrijhoeve. De woning is de afgelopen jaren gemoderniseerd en voorzien van 12 zonnepanelen (2021), een dakkapel over de volledige breedte van het huis (2021), airconditioning 2 stuks (voor zowel verwarmen als koelen, 2022 en 2025), een moderne keuken, nette moderne badkamer (2021) en compleet voorzien van rolluiken.

De achtertuin ligt op het noorden en beschikt over een praktische berging met achterom. De woning ligt aan een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid en op korte afstand van winkels, scholen en sportvoorzieningen. Dankzij de gunstige ligging zijn steden als 's-Hertogenbosch, Tilburg, Breda en Waalwijk snel bereikbaar.

Begane grond:

Ruime hal met trapopgang, meterkast (2021) en toilet (2018), aan de voorzijde de sfeervolle woonkamer met provisiekast. Aan de achterzijde de ruime open keuken in L-opstelling is modern en compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser (2023) en koelkast). De woonkamer-keuken is voorzien van een Mitsubishi 3,5kw airco-installatie die zowel kan koelen als verwarmen (2025) die zorgt voor een aangenaam binnenklimaat, zowel in de zomer als in de winter. Vanuit de keuken is er directe toegang tot het terras en de achtertuin.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie keurige slaapkamers en een verzorgde badkamer gemoderniseerd en verbouwd in 2021 met ligbad, inloopdouche voorzien van een inbouw regendouche, vloerverwarming wastafelmeubel met dubbele spoelbak, hoge kast, toilet en designradiator.

Zolderverdieping met dakkapel en airco:

Voorzolder met CV-opstelling (Nefit ProLine, 2021), was-aansluitingen en een ruime 4e slaapkamer/werkkamer met elektrische rolluiken. De zolder is voorzien van een Mitsubishi 3,5 kw airco installatie die zowel kan koelen als verwarmen.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke voortuin is voorzien van een grintborder en vaste beplanting. De achtertuin op het noorden is fraai aangelegd met sierbestrating, een terras en plantenborders. Achterin bevindt zich de stenen berging met elektra en achterom. Aan de achtergevel is een handige buitenkraan aanwezig.

Buiten





Keuken





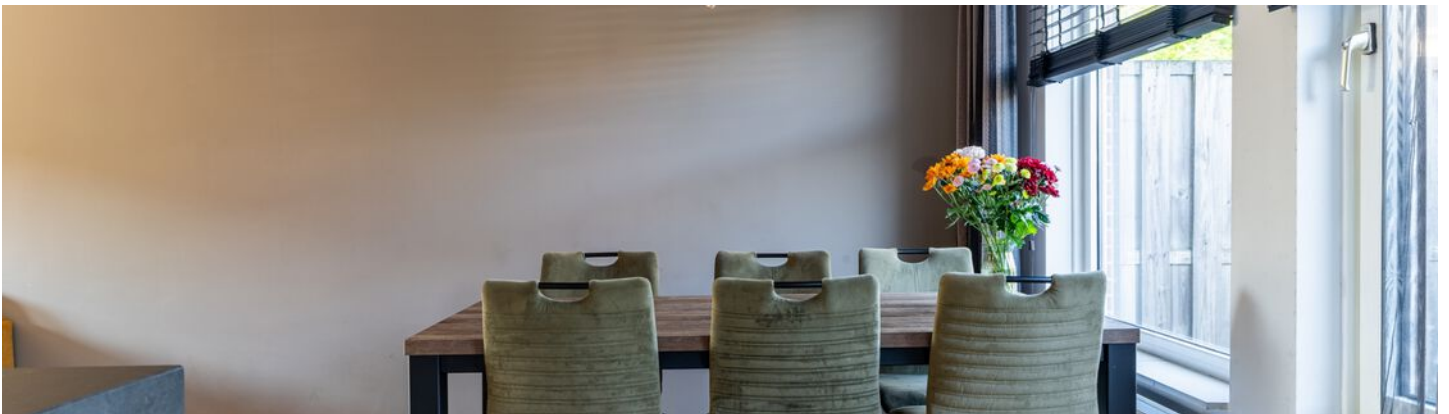
Voordelen

- Zonnepanelen 12 stuks
- Airco's aanwezig
- Dakkapel over de volledige breedte
- Toplocatie





Begane grond

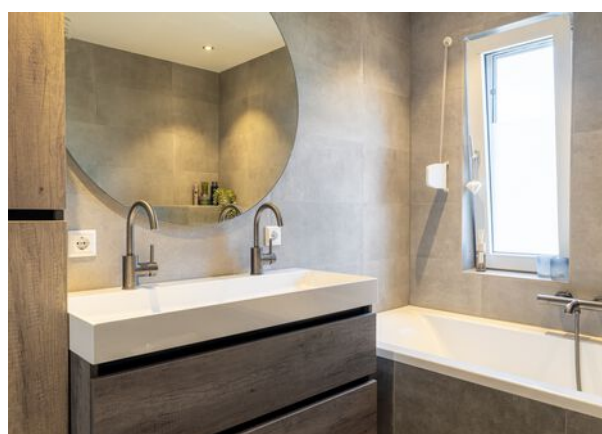






1e verdieping





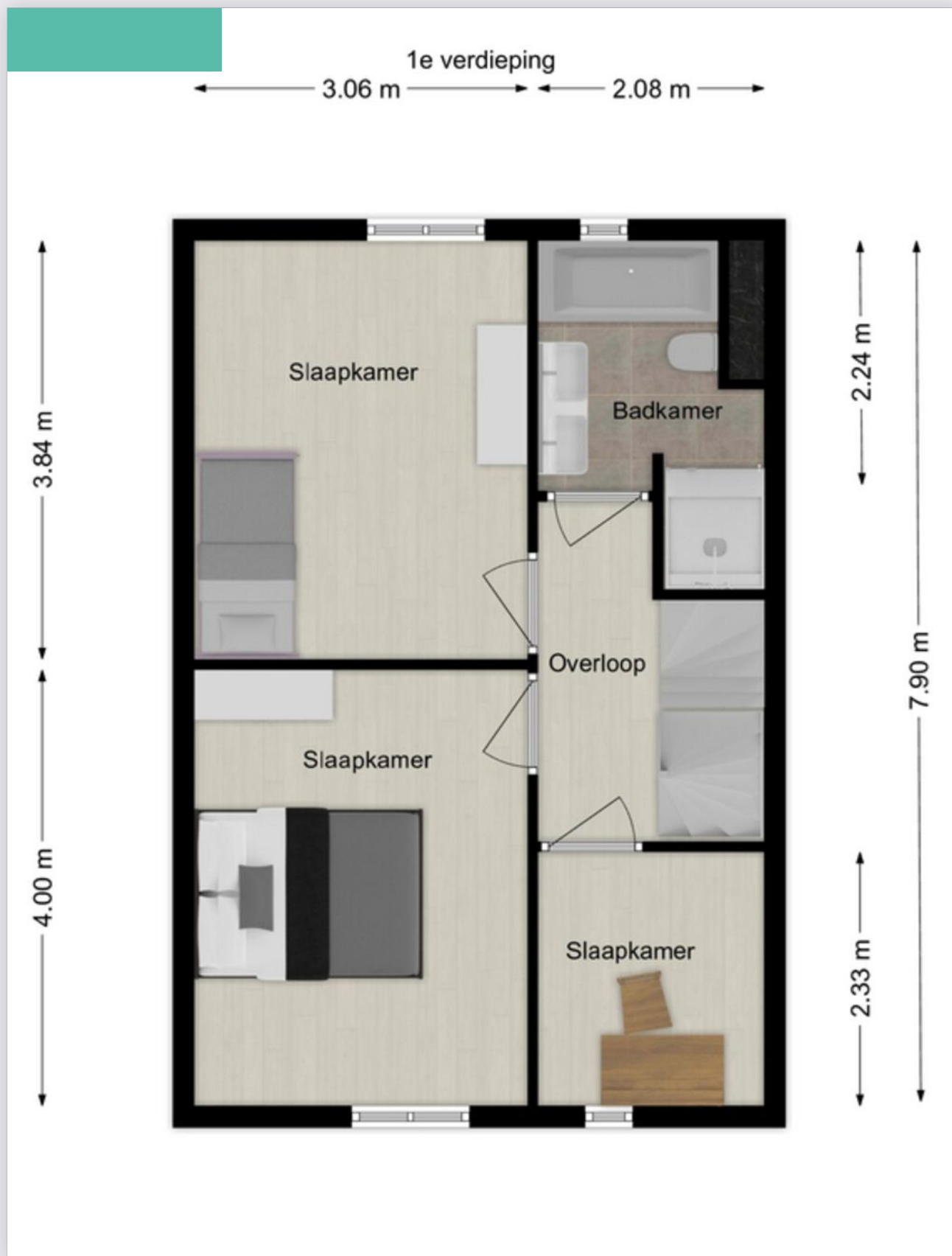
Zolder



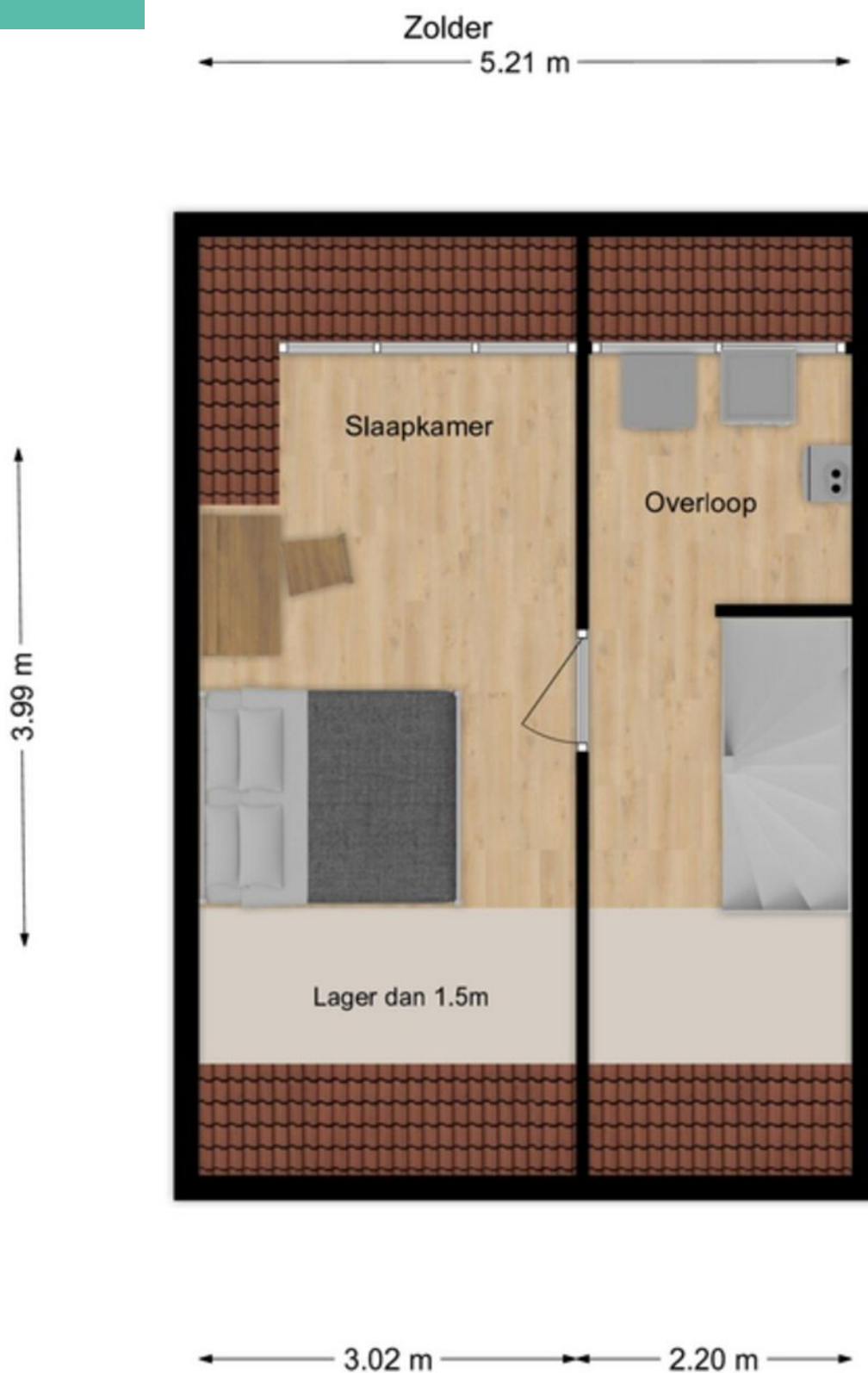
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Op de kaart



Lijster 48

Sprang-Capelle

Over de buurt

woning ligt aan een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid en op korte afstand van winkels, scholen en sportvoorzieningen. Dankzij de gunstige ligging zijn steden als 's-Hertogenbosch, Tilburg, Breda en Waalwijk snel bereikbaar.

Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. Beide verdiepingsvloeren zijn van beton. De woning is voorzien van isolatie, kunststof kozijnen en volledig dubbele beglazing met rolluiken. Bouwjaar omstreeks 1985.
- Het energielabel betreft klasse C (opgemaakt voordat de airco/ zonnepanelen er waren) wellicht zal het label gunstiger uitpakken indien het opnieuw opgesteld wordt). 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®.

Technische informatie:

- Mitsubishi Airco/verwarming 3.5 kw zolder met verwarming 2022
- Mitsubishi Airco/verwarming woonkamer 2025 (wifi)
- Zonnepanelen 12 stuks vrij gelegen op het zuiden 2021
- Dakkapel over de volledige breedte van het huis/renovatie zolder 2021
- Schilderwerk trappgat/zolder 2023
- Inductie kookplaat 2022
- Meterkast beneden vernieuwd 2021
- Meterkast geplaatst op zolder 2021
- Zowel voor als achter voorzien van rolluiken m.u.v. de voordeur

Energielabel



Rijksoverheid

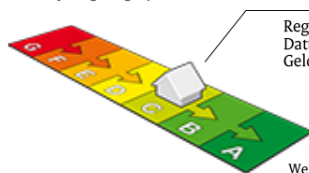
Energielabel woning

Lijster 48

5161ST Sprang-Capelle

BAG-ID: 0867010000017317

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel C

Registratienummer 151400015
Datum van registratie 03-09-2018
Geldig tot 03-09-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1983 t/m 1987
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Floris Spronk
Examennummer 190946
KvK nummer 57117012

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

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		
Trampoline			X
Woning			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie			
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen			
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Rolgordijnen			
Vitrages			
Jaloezieën/lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking/linoleum			
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan			
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
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	
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			
Vast bureau			
Spiegelwanden			
Hoogslaper			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires			
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat	X		
Sauna			
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te			
Radiatorafwerking			
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem			
Haspel tuinslang	X		
Lampen aan schutting achtertuin	X		
Kledingkast master			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

