



Vraagprijs € 550.000 K.K.

Burgemeester van der Klokkenlaan 47

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

Wonen met stijl en comfort in het hart van Waalwijk!

Woonoppervlakte	133m²
Perceeloppervlakte	201m²
Inhoud	500m³
Bouwjaar	1906
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	E
Isolatievormen	vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel, houtkachel

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Deze charmante woning ademt karakter en biedt een warme, huiselijke sfeer. Alles is tot in detail verzorgd en straalt kwaliteit uit. Van de gezellige woonkamer met haard tot de moderne badkamer en de groene, beschutte tuin. Een perfecte combinatie van sfeer, comfort en gemak, midden in het bruisende centrum van Waalwijk. Wil jij ervaren hoe het is om te wonen in een huis dat warmte uitstraalt én midden in het bruisende centrum ligt? Dit is jouw kans om het zelf te ontdekken!

Binnenkomst – stijlvol en warm

De karaktervolle voorgevel met glas-in-loodramen en sfeervolle shutters nodigt je direct uit om binnen te stappen. In de hal vind je de trapopgang, garderobe, meterkast en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer ademt sfeer: een mooie parketvloer, originele paneeldeuren, sierlijsten en een ingebouwde haard zorgen voor een warme, huiselijke uitstraling. Dankzij de kamer-en-suite deuren is de woonkamer sfeervol verdeeld in een zit- en eetgedeelte. De grote ramen en het glas-in-lood laten het licht prachtig binnenvallen en bieden een groen uitzicht aan de voorzijde.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime keuken met eiland – het kloppend hart van het huis. De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gasfornuis met grote oven, ingebouwde afzuigkap, koelkast met vriesvak, vaatwasser, Quooker en een composiet werkblad. Via de schuifpui stap je direct de tuin in, waardoor binnen en buiten heerlijk in elkaar overlopen.

Aansluitend vind je de bijkeuken met een extra achterdeur, aansluiting voor wasapparatuur, de cv-opstelling en een modern toilet (2020).

Eerste verdieping – licht en comfortabel

Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers, elk met hun eigen sfeer en karakter. De grootste slaapkamer aan de voorzijde beschikt over shutters, een diepe vaste kast en een tv-aansluiting. De slaapkamer aan de achterzijde heeft eveneens vaste kasten op maat. De overloop met lichtkoepel zorgt voor extra daglicht, en de moderne badkamer (2020) biedt alles wat je zoekt: een ruime inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel met meubel, zwevend toilet en designradiator.

Tweede verdieping – praktische bergruimte

Via de vlizotrap bereik je de bergzolder, ideaal voor het netjes opbergen van koffers, seizoensspullen en sportuitrusting.

Buitenleven – privacy en rust

De tuin aan de achterzijde is volledig vernieuwd en biedt volop privacy. Hier geniet je van sierbestrating, kunstgras, borders en een terras voor lange zomeravonden. Achterin de tuin staat een vernieuwde en geïsoleerde berging over de volledige breedte van de tuin. Deze is uitgerust met een airco om zowel te koelen als te verwarmen. Hierdoor is het een heerlijke plek om te werken, hobbyen of is hij zelfs als extra slaapruimte te gebruiken. Dankzij de goede drainage blijft de tuin altijd netjes droog.

Ligging – dichtbij alles wat Waalwijk te bieden heeft

De woning ligt aan een rustige, groene laan op een steenworp afstand van het bruisende stadscentrum van Waalwijk. Binnen tien minuten wandelen sta je op de Markt, waar je kunt genieten van gezellige terrassen, goede restaurants en sfeervolle winkels. Ook scholen, supermarkten en sportvoorzieningen zijn op loop- of fietsafstand te vinden.

De bereikbaarheid is uitstekend: met de auto rijdt je binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting Tilburg, 's-Hertogenbosch en de A59. En wie graag de natuur opzoekt, wandelt zo het Halve Zolenpad op – een heerlijk groen wandel- en fietspad direct aan de voorzijde van de woning.

Comfortabel en energiezuinig

Naast het authentieke karakter is de woning ook toekomstbestendig gemaakt. Zo is in 2025 een nieuwe Remeha cv-ketel geplaatst en zijn er twee airco's geïnstalleerd (in de berging en op de overloop), waarmee je de woning zowel kunt verwarmen als koelen. De woning is volledig voorzien van dubbel glas en houten kozijnen, en verkeert in een uitstekende onderhoudsstaat.

Pluspunten op een rij

- Authentieke tweekapper op loopafstand van het centrum van Waalwijk
- Karaktervolle details zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren en sierlijsten
- Ruime woonkamer met en-suite deuren en sfeervolle haard
- Grote, complete keuken met bar en veel bergruimte
- Moderne badkamer (2020) met ruime inloopdouche
- Vier slaapkamers en praktische bergzolder
- Vernieuwde tuin met grote berging (ideaal om eventueel thuis te werken)
- Nieuwe cv-ketel (Remeha, 2025)
- Twee airco's (2025)
- Volledig dubbel glas en goed onderhouden
- Groen uitzicht aan de voorzijde

Kortom: een karaktervolle woning waar sfeer, comfort en locatie perfect samenkomen. Kom binnen en ervaar het zelf!

Buiten





Achterzijde



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een geïsoleerde betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk. Het dak is voorzien van pannen de eerste verdiepingvloer is van deels beton (badkamer is beton) en de zoldervloer is uitgevoerd met een houten balklaag. Bouwjaar van de woning is circa 1906. De woning heeft energielabel E, maar zal gezien de recente verduurzaming hoger uitvallen.
- 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. Voor onjuistheden of onvolkomenheden 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®.

Woonkamer

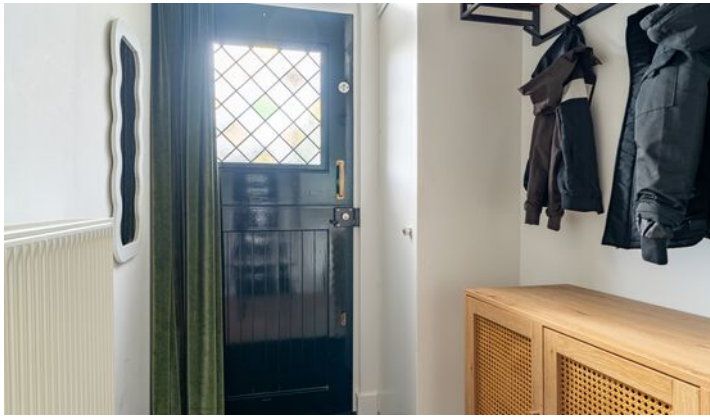




Voordelen

- Dichtbij centrum
- Karaktervolle details
- Ruime woonkamer met en-suite deuren en sfeervolle haard
- Grote, complete keuken met bar
- Moderne badkamer (2020)
- Energiezuinig



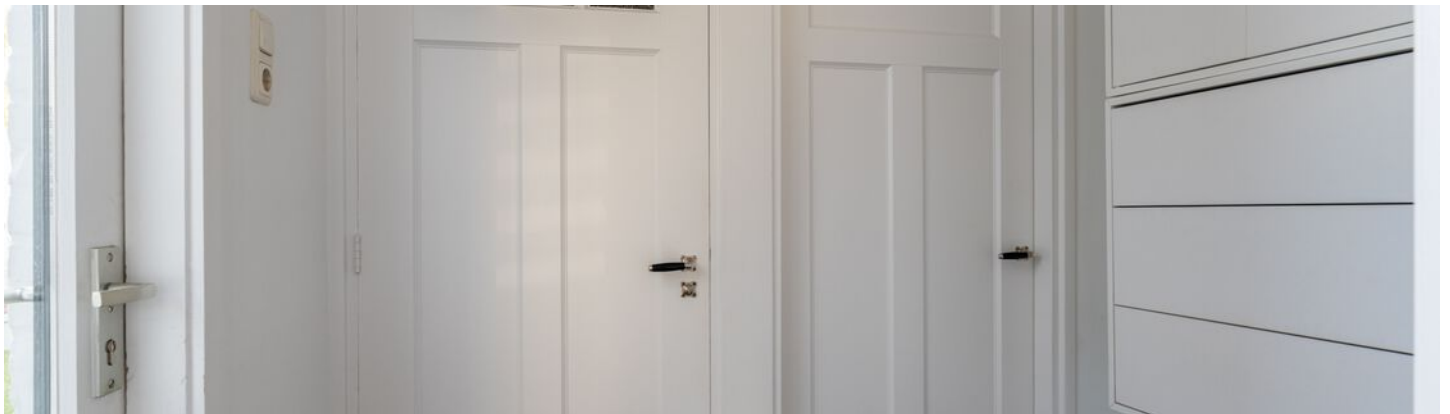


Woonkamer





Keuken

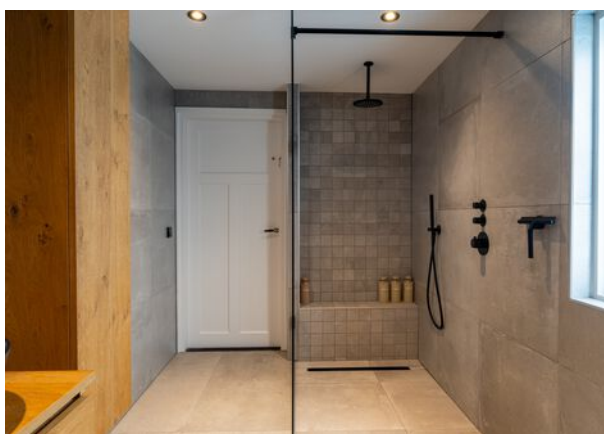




Slaapkamers



Badkamer



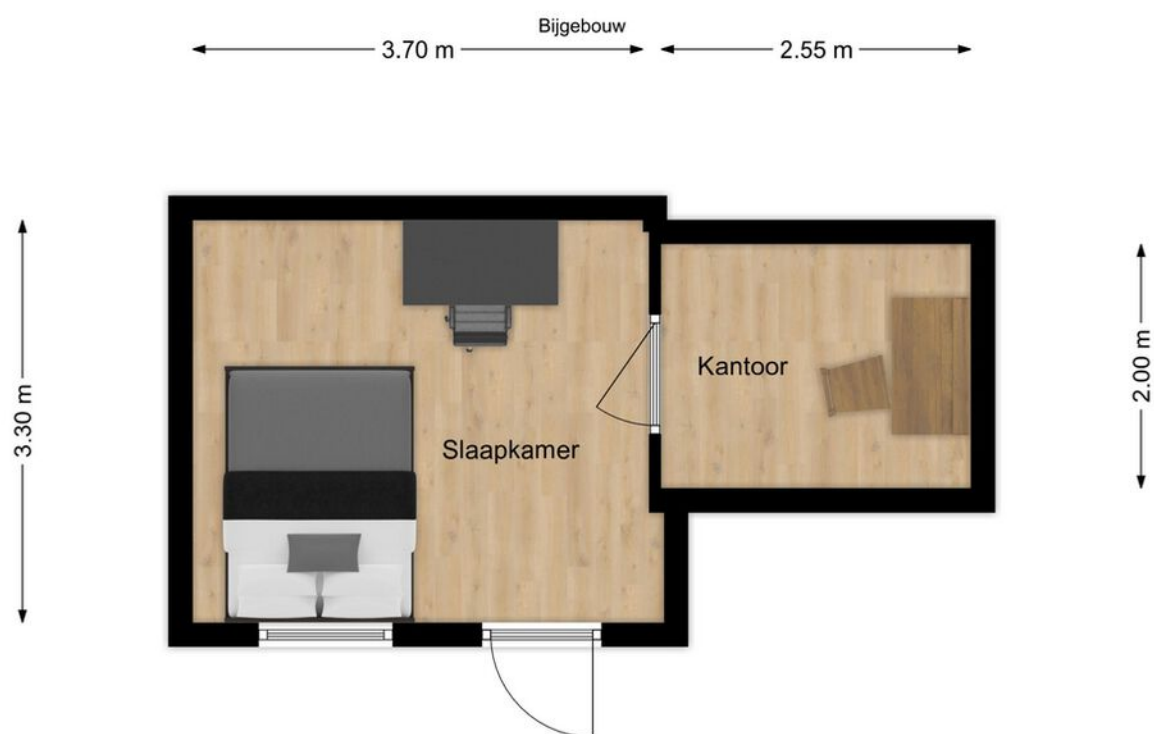
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Burgemeester van der Klokkenlaan 47

5141EG Waalwijk

BAG-ID: 0867010000004525

Veel besparingsmogelijkheden



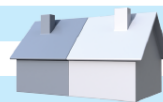
Energie label E

Registratienummer 430828494
Datum van registratie 04-01-2019
Geldig tot 04-01-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel 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	Geen mechanische afzuiging



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

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

HR++ glas in de slaapruimte(s)

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 Aant Kingma
Examennummer 3192
KvK nummer 61962139

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

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : Burgemeester van der klokkenlaan 47

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Iamellen	☒	☐	☐	☐
Shutters	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	☒
Begane grond verdieping zolder				
parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Begane grond verdieping zolder				



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Traploper	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning woning / Airconditioning bijgebouw	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met/zonder toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☒	☐	☐	☐
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap / schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast / vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Bar + barkrukken	☒	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Lampen overloop	☒	☐	☐	☐
Lampen beneden verdieping	☒	☐	☐	☐
Plafond lampen bovenverdieping	☒	☐	☐	☐
Verlichting bijgebouw	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast keuken / losse ladekast bijgebouw	☒	☐	☐	☐
Wandplank keuken/ decoratie planken eerste verdieping	☒	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Werkbank in schuur / garage	☐	☐	☐	☒
Vast bureau slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Planken Trapkast	☒	☐	☐	☐
Planken washok	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires/ wc borstel	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna met/zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking/ verwarmingskoven	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Anders: _____	☐	☐	☐	☐

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