



Vraagprijs € 389.000 K.K.

# Sweelinckstraat 23

**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

Instapklaar, goed onderhouden en energiezuinige gezinswoning met een uitstekende centrale ligging in Waalwijk.

Woonoppervlakte	<b>100m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>120m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>355m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1976</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Energie label	<b>B</b>
Isolatievormen	<b>muurisolatie, vloerisolatie, 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

Instapklaar, goed onderhouden en energiezuinige gezinswoning met een uitstekende centrale ligging in Waalwijk: deze woning combineert comfort met optimaal woongenot met onder andere energielabel B, kunststofkozijnen en grotendeels rolluiken. Met de moderne keuken, ruime woonkamer en drie slaapkamers (waarvan 1 met airco) is alles direct klaar voor gebruik. De onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin zorgen voor extra gemak, terwijl scholen, supermarkt, speelvoorzieningen en het centrum van Waalwijk op korte afstand liggen.

Oftewel een leuke gezinswoning op een uitstekende locatie.

Begane grond voorzien van vloerverwarming:

Entree met meterkast, wasruimte met CV-opstelling (type Remeha, bouwjaar 2010) toiletruimte met hangcloset en fonteintje. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met ruime opstelling en leuk uitzicht, voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en losse koel/ vrieskast tevens de gezellige eetbar. Ruime woonkamer met ideale provisiekast en openslaande tuindeuren naar het terras.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en een moderne badkamer met bad/douche combinatie, wandcloset (2de toilet) en wastafelmeubel met extra meubel. De badkamer is voorzien van natuurlijke ventilatie. Vanuit de verdieping zijn diverse opbergruimtes bereikbaar via een losse trap (entresol).

Tuin:

De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin. De achtertuin biedt veel privacy, is grotendeels bestraat en voorzien van een border voor wat beplanting. De praktische berging biedt voldoende opslagruimte en er is een achterom aanwezig.

Omgeving:

Gelegen in een rustige straat in de wijk Zanddonk, nabij scholen, supermarkt, woonboulevard en uitvalswegen richting Breda, Den Bosch en Tilburg. Het centrum van Waalwijk ligt op korte afstand, waardoor je hier de ideale combinatie vindt van rustig wonen en alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

# Buiten





# Keuken

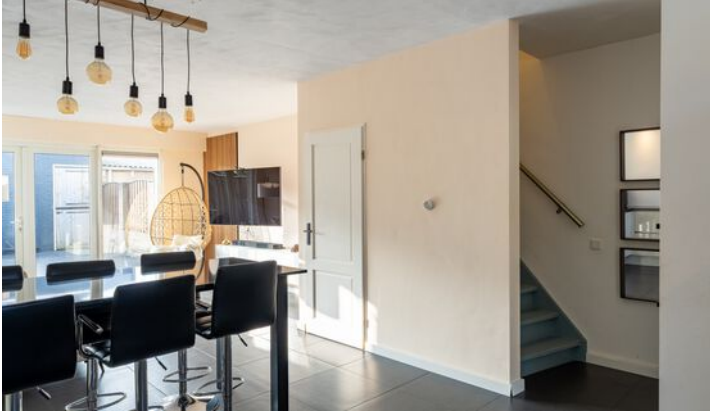
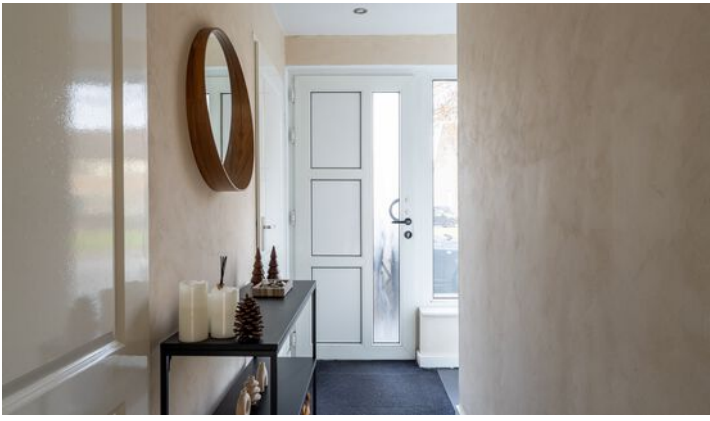




## Voordelen

- Goed onderhouden
- Energiezuinig
- Toplocatie
- Praktische berging





## Begane grond







## 1e verdieping

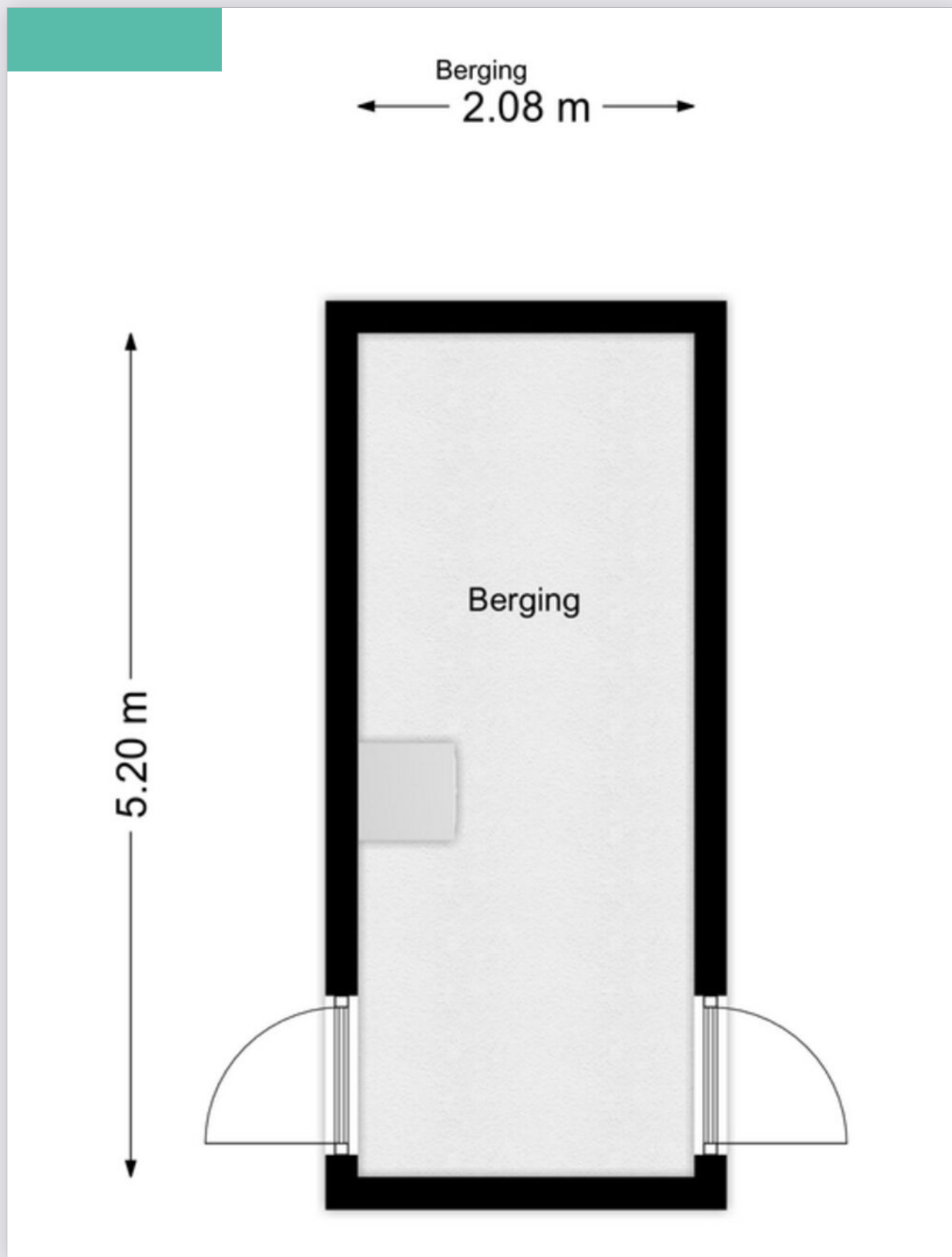




# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 669



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waalwijk	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie E	<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>
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2545	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

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

## Buiten

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

Buitenverlichting			
-------------------	--	--	--

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

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

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

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

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

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

## Woning

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

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

Brievenbus	X		
------------	---	--	--

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

Rookmelders			
-------------	--	--	--

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

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

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

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

Vliegenhorren			
---------------	--	--	--

Zonnescherm	X		
-------------	---	--	--

## Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails			
--------------	--	--	--

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

Rolgordijnen (beide verdiepingen)			
-----------------------------------	--	--	--

Vitrages			
----------	--	--	--

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

## Vloerdecoratie, te weten

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking/linoleum			
Parketvloer/laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan			
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te</b>			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Wasmachine			X
Wasdroger			
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)			
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage			
Vast bureau			
Spiegelwanden (toilet + badkamer)	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Sauna			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoon toestellen			
Telefooninstallatie			
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>			
Radiatorafwerking	X		
Voorzetramen	X		
Isolatievoorzieningen			
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem			
Bank	X		
2x dubbel bed	X		
2x nachtkastjes	X		
TV-meubel	X		
Houten wandpanelen	X		

# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een bitumen dakbedekking (lessenaars dak). De verdiepingsvloer is van beton. De zoldervloer/ entresol is voorzien van een houten balklaag. Bouwjaar van de woning is omstreeks 1976, voorzien van dubbele beglazing, muur en vloerisolatie, grotendeels rolluiken (energielabel B). Voorkeur overdracht is 1 april 2026 maar verder bespreekbaar.
- 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®.

# 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

