



Vraagprijs € 469.000 K.K.

Kees En Henny De Ruijterstraat 5

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

Gelegen in de populaire, jonge en kindvriendelijke woonwijk Landgoed Driessen staat deze nieuwe instapklare tussenwoning.

Woonoppervlakte	116m²
Perceeloppervlakte	135m²
Inhoud	408m³
Bouwjaar	2017
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energielabel	A
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, dubbelglas, hrglass
Soort verwarming	cvketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Luxe met XXL dakkapel en integrale airco (2024)! Gelegen in de populaire, jonge en kindvriendelijke woonwijk Landgoed Driessen staat deze nieuwe instapklare tussenwoning. De woning beschikt over veel ruimte met de mogelijkheid om maar liefst 6 slaapkamers te creëren. Luxe keuken met leuk uitzicht over de voorgelegen wadi en straat. Aan de achterzijde ligt de heerlijk koele achtertuin met ligging op het noorden. In de nabije omgeving zijn diverse scholen aanwezig en een leuk speelveldje voor de kinderen.

Begane grond (v.v. vloerverwarming):

Hal met trapopgang naar de verdieping, modern toilet, meterkast (9 groepen en 3 aardlekschakelaars) en vaste kast met CV-opstelling (Intergas HR), moderne open keuken met uitzicht over de straat en een dubbele opstelling voorzien van inbouwapparatuur: inductiekookplaat met afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast, vrieskast en leuke koffiehok[VPM1.1][TK1.2] met ideale opbergplek m.b.t. prullenbakken, handige provisiekast en de ruime woonkamer met aan de achterzijde openslaande tuindeuren naar het terras en de achtertuin met achterom.

1e verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping, 3 slaapkamers [VPM2.1][TK2.2] en mooi afgewerkte badkamer ingedeeld met een ruime inloopdouche voorzien van een Rainshower, ligbad, wastafel met meubel, designradiator en toilet.

2e verdieping met dakkapel en integrale airco:

Riante open ruimte/ 4e slaap of werkkamer met XXL dakkapel en airco bereikbaar met een vaste trap. Ideale was-hoek met was-aansluitingen en mechanische ventilatie box. De grote ruimte is verder nog naar eigen smaak in te delen zo is het mogelijk om een 5e[VPM3.1][TK3.2] of zelfs 6e slaapkamer te creëren. Verder beschikt deze verdieping over een dakraam en extra bergruimte achter de knieschotten.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het noorden en toegankelijk vanuit de woonkamer middels een openslaande tuindeuren. Tevens is er een praktische waterkraan aanwezig. Achterop het perceel staat een houten berging en het geheel is bereikbaar middels een eigen poort naar de brandgang met daarachter het parkeerterrein.

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 en de A59 is in slechts enkele autominuten bereikbaar. Voor fietsers is er aansluiting op het Halve Zolenpad welke uitloopt in het centrum van Waalwijk.

Buiten





Keuken





Voordelen

- Luxe XXL dakkapel
- Instapklaar
- Energiezuinig
- Dagelijkse voorzieningen in de buurt

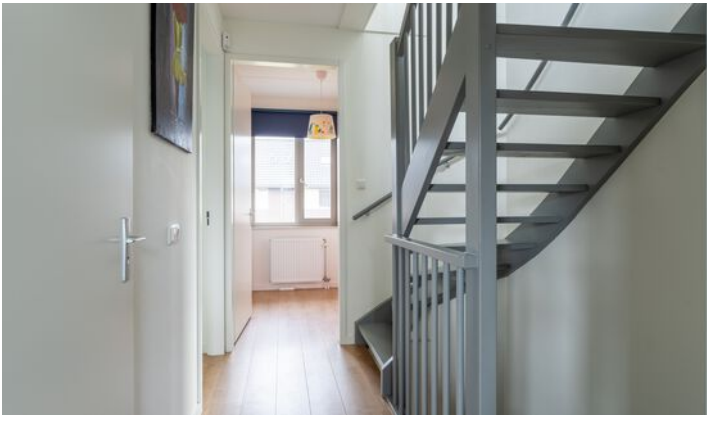




Begane grond







1e verdieping





Zolder



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMVA



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sprang Sectie C Perceel 2902</p> <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>	<p>kadaster</p> 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Kees en Henny de Ruijterstraat 5

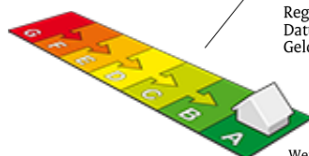
5146ER Waalwijk

BAG-ID: 0867010000068643

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 294487165
Datum van registratie 18-06-2017
Geldig tot 18-06-2027



Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
	Bouwperiode	2014 - heden	
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruijnte(s)	HR 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	Geen balansventilatie	

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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

Goedgekeurd door:

Naam Marinus van der Sangen
Examennummer 4665
KvK nummer 54220254

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie labelvoorwoningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label 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	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast			
Zonnepanelen			
Woning			
Alarminstallatie	X		
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen			
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails			X
Gordijnen			X
Rolgordijnen	X		
Vitrages			
Jaloezieën/lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/linoleum			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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 weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vriestkast	X		
Wasmachine	X		
Wasdroger	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers			
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

Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires

Wastafel(s)

X

Toiletaccessoires

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Sauna

Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te

Radiatorafwerking

Voorzetramen

Isolatievoorzieningen

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem

Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. Beide verdiepingvloeren zijn van beton. De woning is volledig geïsoleerd. Het energielabel betreft klasse A en er is een Woningborg-certificaat aanwezig. Oplevering geschiedt in overleg. De dakkapel is recent 2024 gerealiseerd met de nieuwbouweisen van deze tijd.
- 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.
- Oplevering voorkeur 15 april 2026.
- 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

