



Vraagprijs € 499.000 K.K.

# Olmenpad 1

**Waspik**

[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

Levensloopbestendig wonen op een rustige locatie in Waspik!

Woonoppervlakte **140m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **449m<sup>2</sup>**

Inhoud **515m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1967**

Aantal slaapkamers **4**

Totaal aantal kamers **5**

Energielabel **D**

Isolatievormen **dubbelglas**

Soort verwarming **cvketel**

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Op een rustige en groene locatie aan de rand van het dorp, staat deze vrijstaande semi-bungalow met garage en tuin. Gelijkvloers wonen met 2 slaapkamers op de begane grond en 3 slaapkamers op de verdieping. Deels voorzien van rolluiken 2023 en in 2023 gehele buitenwerk geschilderd.

De woning is gedateerd en dient op onderdelen gemoderniseerd te worden, maar biedt daardoor volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak en wensen te worden ingericht. Dankzij de praktische indeling, de aanwezige garage en de rustige ligging is dit een woning met veel potentie voor zowel levensloopbestendig wonen als een gezin.

Kortom: een verrassende woning op een fijne locatie met volop mogelijkheden!

Begane grond: Ruime entree/hal met trapopgang naar de verdieping en toegang tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde de kleine slaap-/werkkamer, ruim toilet, badkamer voorzien van douche, wastafel, wandcloset (2de toilet) en ligbad. De woonkeuken voorzien van een speelse ruime opstelling met veel werkruimte is verder eenvoudig ingericht met onder andere kookplaat, afzuigkap, koelkast en combimagnetron, fijne eethoek, master bedroom (grote slaapkamer) aan de achterzijde en eveneens vanuit de keuken de ruime woonkamer met gezellige houtkachel en tuinkamer/serre middels schuifdeur toegang naar de tuin.

Verdieping: Bereikbaar middels een vaste trap naar de overloop met dakkapel. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, 2 ruimere en 1 kleinere. Deze ruimtes zijn ideaal te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer.

Garage : De woning beschikt over een vrijstaande garage, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of als extra hobby-/bergruimte.

Tuin: De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De tuin biedt diverse mogelijkheden om naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld met een terras, gazon of beplanting.

Omgeving: De woning is gelegen aan een rustig straatje in het dorp Waspik, binnen de gemeente Waalwijk. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen en is het prettig en rustig wonen. In het dorp zijn diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten. Daarnaast zijn steden zoals Waalwijk, Tilburg en Breda goed bereikbaar. Via de nabijgelegen A59 zijn ook andere steden snel te bereiken. Ook natuurgebieden en recreatie zoals De Loonse en Drunense Duinen en attractiepark De Efteling bevinden zich op korte afstand.

# Buiten





## Achtertuint



# Garage





## Voordelen

- Levensloopbestendig
- Rustige locatie
- Deels v.v. rolluiken en in 2023 gehele buitenzijde geschilderd
- Garage aanwezig



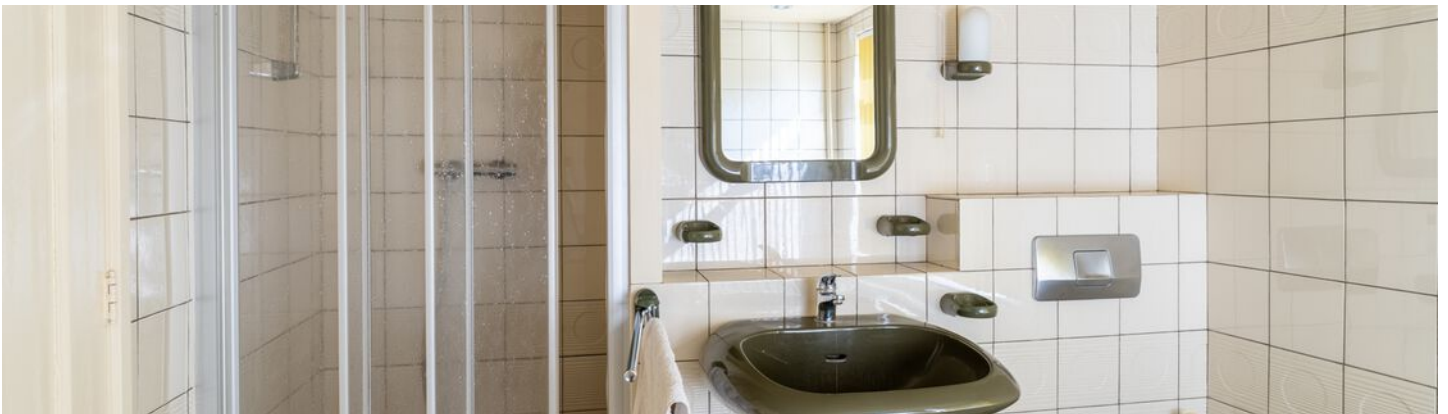


## Begane grond





## Gelijkvloers wonen mogelijk





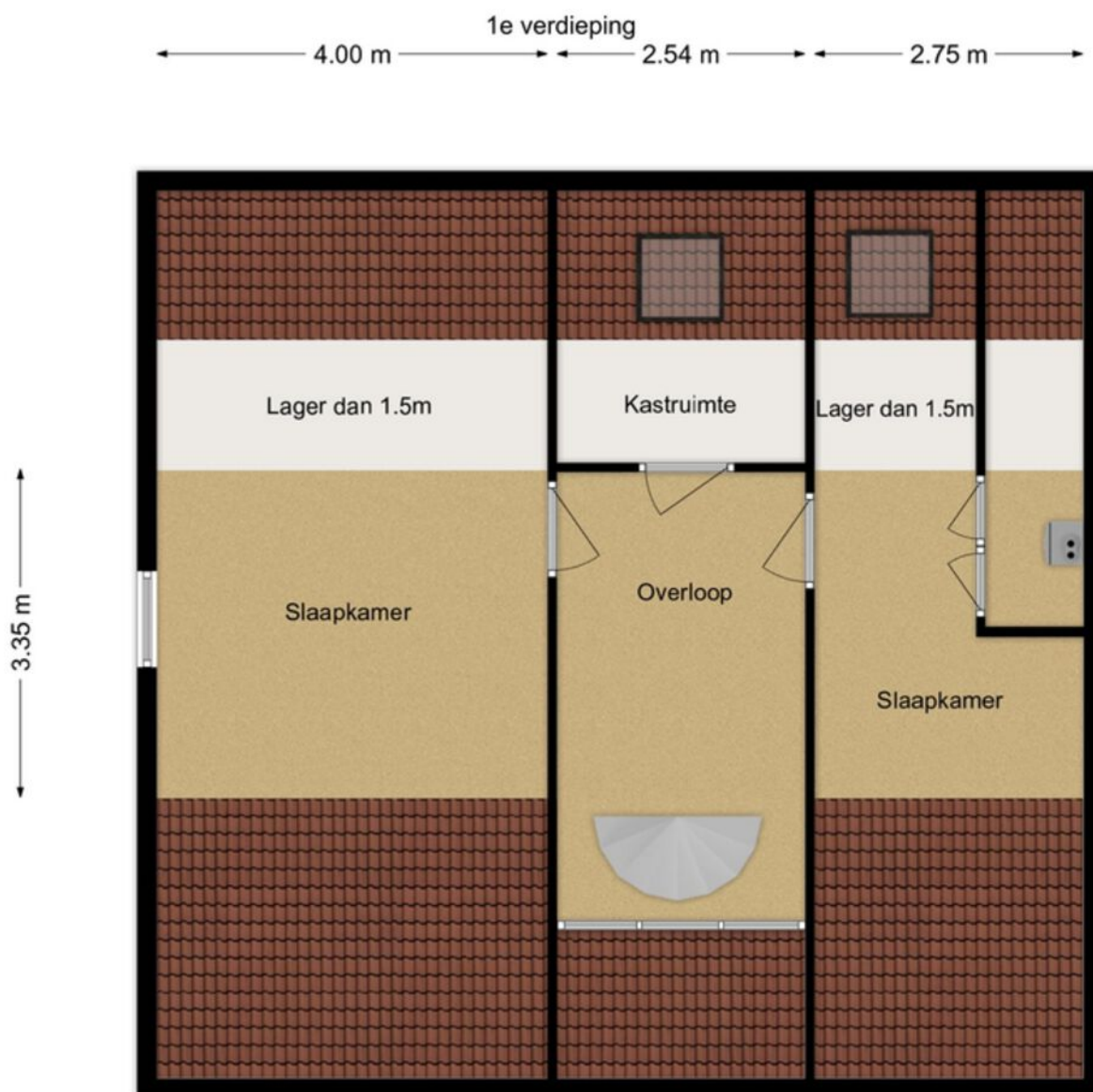
## 1e verdieping



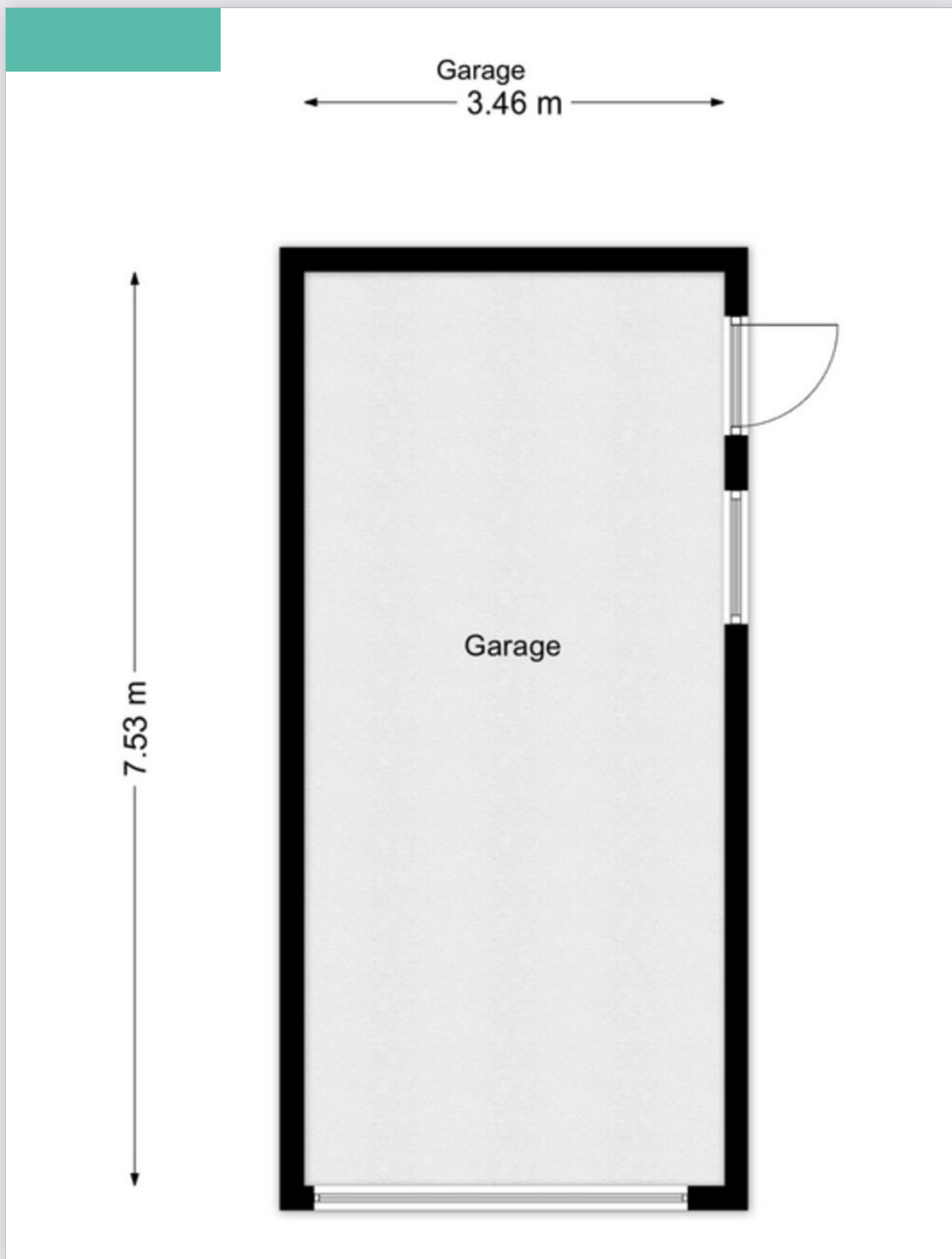
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

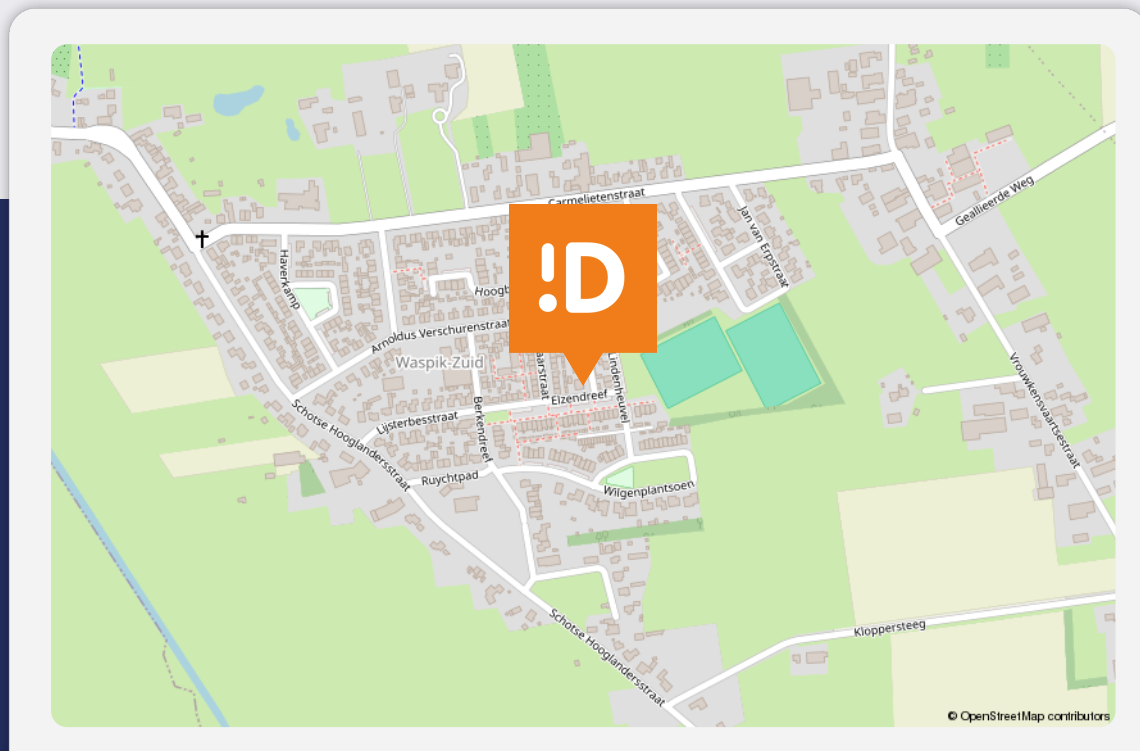
Kadastrale kaart

Uw referentie: GJT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waspik	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 698	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

# Op de kaart



## Olmenpad 1

### Waspik

#### Over de buurt

De woning is gelegen aan een rustig straatje in het dorp Waspik, binnen de gemeente Waalwijk. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen en is het prettig en rustig wonen. In het dorp zijn diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten.

# Energielabel



Rijksoverheid

## Energielabel woning

Olmenpad 1  
5165AX Waspik

BAG-ID: 0867010000013447

Veel besparingsmogelijkheden



## Energielabel D

Registratienummer 958953399  
Datum van registratie 10-09-2020  
Geldig tot 10-09-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning	
Bouwperiode	1965 t/m 1974	
Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruijnte(s)	Dubbel 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 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 slaapruijnte(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 Lars de Jonge  
Examnummer 59113  
KvK nummer 08194420

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](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://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.

# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannendakbedekking. De woning is minimaal geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing met deels rolluiken. Het energielabel betreft klasse D.
- Het bouwjaar van de woning betreft 1967. Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. De woning is gedateerd en e.e.a. dient vernieuwd/aangepast te worden.
- 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



de nieuwste huizen  