



Vraagprijs € 395.000 K.K.

# De Gaard 88

**Waalwijk**

[www.demakelaarsvanaltena.nl](https://www.demakelaarsvanaltena.nl) • [spfor@demakelaarsvanaltena.nl](mailto:spfor@demakelaarsvanaltena.nl) • 01183 30 704 16 54 02 25



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Modern en instap klaar appartement met inpandig balkon gelegen op het zuiden en fraai uitzicht over de omgeving.

Woonoppervlakte	<b>74m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	
Inhoud	<b>246m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>2007</b>
Aantal slaapkamers	<b>2</b>
Totaal aantal kamers	<b>3</b>
Energielabel	<b>A+</b>
Isolatievormen	<b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, dubbelglas, hrglass</b>
Soort verwarming	<b>cvketel, warmteterugwininstallatie</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Geschikt voor alle leeftijden! Modern en instap klaar appartement met inpandig balkon gelegen op het zuiden en fraai uitzicht over de omgeving. Gelegen in het populaire 'Landgoed Driessen' nabij de woonboulevard Waalwijk en het winkelcentrum van Sprang-Capelle. Het gezellige appartement met een inhoud van ca. 246 m<sup>3</sup> en een woonoppervlak van ca. 74 m<sup>2</sup> is gesitueerd op de 2e verdieping en heeft een eigen parkeerplaats en berging.

## Indeling:

Ruime hal met meterkast, toilet, luxe badkamer voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel, 2 nette slaapkamers en technische ruimte met WTW-installatie (Itho, 2007) CV-combiketel (AWB, 2007) en was-aansluitingen. Aan de achterzijde gelegen op het zuiden bevindt zich de royale L-vormige living met loopdeur naar het inpandig balkon en open keuken met luxe keukenopstelling en sfeervol kookeiland met eetbar voorzien van de volgende inbouwapparatuur; inductiekookplaat met afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. Het complex is voorzien van een belinstallatie, trapportaal en lift. Tevens is er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

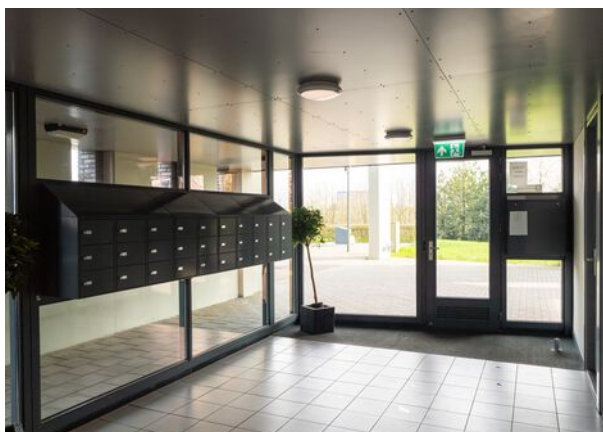
## Omgeving:

De woning ligt in de wijk Landgoed Driessen; een nieuw ontwikkelde wijk in Waalwijk-Zuidwest. Winkels, kinderopvang, basisscholen, het voortgezet onderwijs, medische zorg, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden; alles is dichtbij aanwezig! Zelfs de bushaltes liggen op loopafstand richting de grote steden.

Op fietsafstand zijn een supermarkt, een drogisterij en enkele andere winkels te vinden. Op de fiets ben je ook zo in het centrum van Waalwijk, Sprang-Capelle of in het vernieuwde centrum van Kaatsheuvel. De Efteling en natuurpark de "Loonse en Drunense Duinen" liggen tevens op fietsafstand. De steden Tilburg en 's-Hertogenbosch bevinden zich op korte afstand en de oprit naar A59 en de N261 richting Tilburg zijn in slechts enkele autominuten bereikbaar. Voor fietsers is er aansluiting op het Halve Zolenpad (snelfiets route F261) welke uitloopt in diverse richtingen naar oost, west, en zuid.

# Buiten





# Omgeving





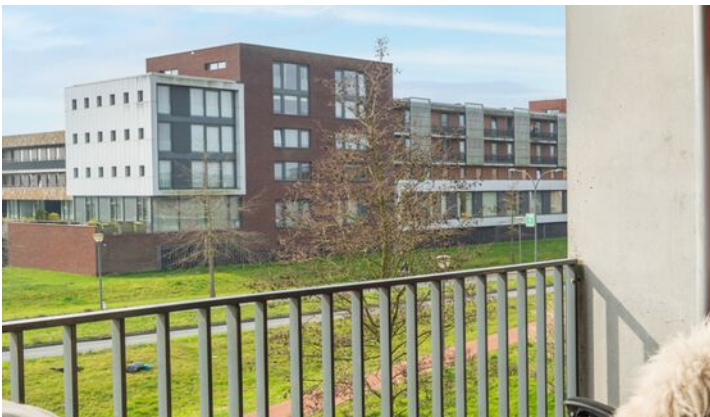
## Voordelen

- Modern en instapklaar
- Inpandig balkon op het zuiden
- Eigen parkeerplaats en berging
- Lift aanwezig
- Centraal gelegen





## Woonkamer - keuken



# Uitzicht balkon



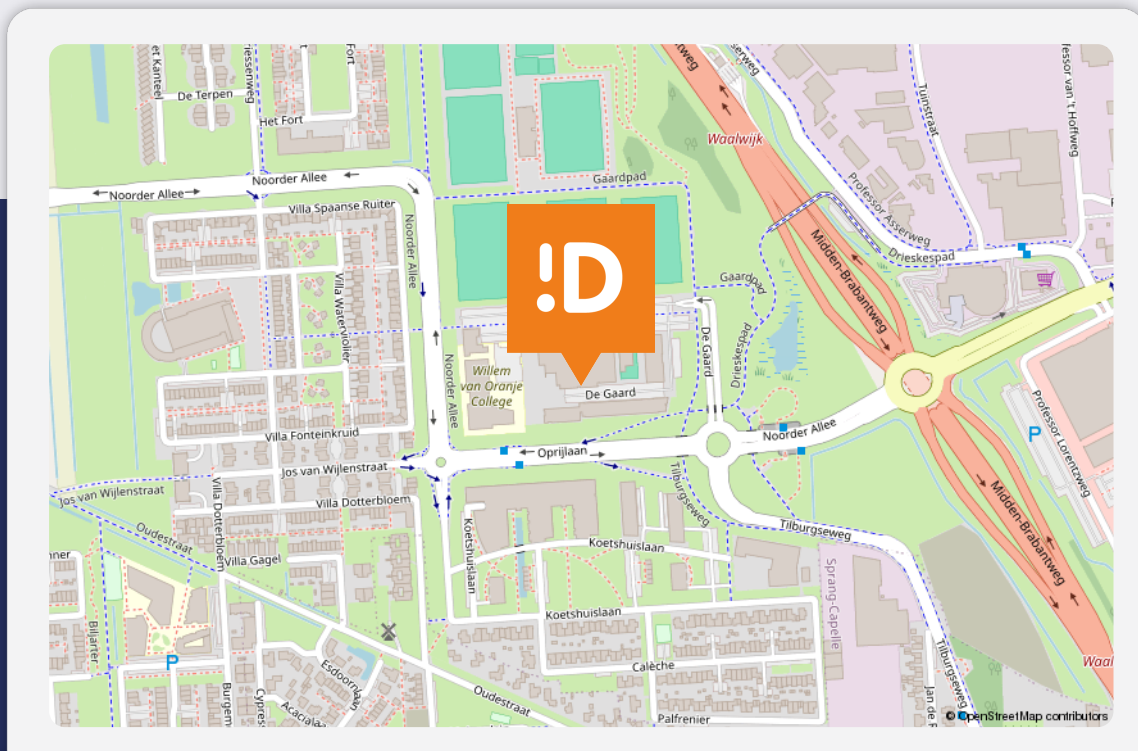
# Slaapkamers - badkamer



# Plattegrond



# Op de kaart



## De Gaard 88

### Waalwijk

#### Over de buurt

De woning ligt in de wijk Landgoed Driessen; een nieuw ontwikkelde wijk in Waalwijk-Zuidwest. Winkels, kinderopvang, basisscholen, het voortgezet onderwijs, medische zorg, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden; alles is dichtbij aanwezig! Zelfs de bushaltes liggen op loopafstand richting de grote steden.

# Lijst van zaken

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

## Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuinhuis/buitenberging

Vijver

Broeikas

Vlaggenmast

Zonnepanelen

## Woning

Alarminstallatie

Schotel/antenne

Brievenbus

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie

Screens (achter)

X

Rolluiken/zonwering buiten

Zonwering binnen

Vliegenhorren

X

## Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails (2e verdieping)

X

Gordijnen (2e verdieping)

X

Rolgordijnen (2e verdieping slaapkamers)

X

Vitrages (achter)

X

Jaloezieën/lamellen (voor)

X

## Vloerdecoratie, te weten

Vloerbedekking/linoleum

# Lijst van zaken

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

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage			
Vast bureau		X	
Spiegelwanden		X	
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat			
Sauna			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>			
Radiatorafwerking	X		
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen	X		
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem			
2 barkrukken			X

# Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer  
717814841

Datum registratie  
21-03-2026

Geldig tot  
18-03-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energie­label

# A<sup>+</sup>



## Isolatie

1 Gevels	+	-	+	++
2 Gevelpanelen				++
3 Daken			+	++
4 Vloeren	n.v.t.			
5 Ramen				++
6 Buitendeuren	-	+	-	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmte­behoefte  
in de winter­maanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomer­maanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
De Gaard 88  
5146AW Waalwijk  
BAG-ID: 0867010000062925

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2007  
Compactheid 0,88  
Vloeroppervlakte 76m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning onder dak



## Opnamedetails

Naam Vakbekwaamheidsnummer  
FCJ van Kappel 55151396

Certificaathouder  
Energie­label Deskundige

Inschrijfnummer KvK-nummer  
EPG2022-69W 85722022

Certificerende instelling  
EPG-Certificering

Soort opname  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Bijzonderheden

De constructie van het complex bestaat uit betonvloeren met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een bitumendakbedekking. Het appartement is goed geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing, WTW-installatie en vloerverwarming in de badkamer. Het energielabel betreft klasse A+. Servicekosten VvE € 117,00 p/m.

- Bouwjaar appartementencomplex is omstreeks 2007. Oplevering per direct mogelijk.
- 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.
- Administrateur van de Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw de Gaard 6 t/m 124 is in handen van Van Grinsven VVE Beheer uit Veghel  
Telefoon; 0850806774. VVE De Gaard is een gezonde VVE met een voldoende gevuld reservefonds.
- 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  