

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**WASPIKSEDIJK 3**  
**SPRANG-CAPELLE**



Vraagprijs € 450.000,- k.k.

[www.allroundmakelaardij.nl](http://www.allroundmakelaardij.nl)  
[waalwijk@allroundmakelaardij.nl](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

## Kenmerken

### Overdracht

|             |                |
|-------------|----------------|
| Vraagprijs  | € 450.000 k.k. |
| Aanvaarding | in overleg     |

### Bouw

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| Type object    | 2-onder-1-kapwoning                   |
| Woonlagen      | 3                                     |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                        |
| Bouwperiode    | 1957                                  |
| Dakbedekking   | pannen                                |
| Type dak       | zadeldak                              |
| Isolatievormen | dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas |

### Oppervlaktes en inhoud

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 91 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                    | 794 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte        | 860 m <sup>2</sup> |

### Indeling

|                    |   |
|--------------------|---|
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Aantal kamers      | 4 |

### Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | D |
|--------------|---|

### CV ketel

|            |            |
|------------|------------|
| Warmtebron | c.v.-ketel |
| Bouwjaar   | 2000       |
| Combiketel | ja         |
| Eigendom   | eigendom   |

### Tuin

|         |      |
|---------|------|
| Ligging | zuid |
|---------|------|



Twee-onder-een-kapwoning gelegen op een zeer royaal perceel voorzien van veel natuurlijk lichtinval, drie slaapkamers en zeer ruim bijgebouw met diepe tuin op het zonnige zuiden.

Mag het een onsje fantastischer zijn? Je wilt natuurlijk die ene parel vinden tussen de 'gewone' woningen. Je zoekt de plek waar je zonder compromissen je ding kunt doen. Waar je vrijheid hebt en alle seinen op genieten staan. Waar je je fantasie op hol kunt laten slaan. Het kan nu allemaal, want Waspiksedijk 3 in Sprang-Capelle staat te koop. De twee-onder-een-kapwoning is op meerdere manieren uniek. Maak snel een afspraak, voordat een ander aan de haal gaat met deze buitenkans.

#### Doen wat je wilt

In een uniek thuis kun je uiteraard lekker je gang gaan. Je hebt ongetwijfeld geen zin om te beknibbelen op ruimte. Goed nieuws: dat is ook nergens voor nodig. Je nieuwe thuis heeft een plek voor alles en iedereen. Neem de drie slaapkamers. Die zijn allemaal lekker ruim. Zo heb je alle ruimte om je terug te trekken als je dat wilt. Of om bijvoorbeeld rustig thuis te werken. In de keuken en woonkamer heb je juist weer meer dan voldoende plek om gezellig samen te zijn. Om lekker te chillen, uitgebreid te koken, te spelen of je gasten te entertainen.

#### Authentieke gezelligheid

De woning uit de jaren '60 ademt nog helemaal de sfeer uit die tijd. Gezelligheid lijkt een vanzelfsprekendheid. Ga tijdens je bezichtiging eens even rustig aan de eettafel zitten en kijk eens goed om je heen. Dan zie je jezelf er vast al wel wonen. Heerlijk rustig, waardoor je kunt doen en laten wat je wilt. Wellicht heb je meteen al zin om uitnodigingen te schrijven voor de housewarming.

#### Kansen voor nog meer

Maar beeld je, terwijl je daar toch even zit, ook eens in wat je allemaal nog meer uit het huis zou kunnen halen. Om nog meer thuis voor jezelf te maken. Misschien zie je wel de aanbouw waarmee je de woning doortrekt tot aan het eind van de bijkeuken. Met dan wellicht meteen ook een grote, open woonkeuken. Je hoeft je fantasie alleen maar even vrij te laten. Misschien beeld je je dan meteen ook in wat je allemaal kunt doen met die grote schuur. Een eigen bedrijf? Een atelier? Bed & breakfast? Alles kan met zoveel ruimte. Je hebt dus nog volop kansen voor nog meer.

#### Je eigen vrijstaat

Locatie is alles. Dat geldt voor bedrijfspanden die bereikbaar moeten zijn en op een zichtlocatie moeten staan. Voor je huis zoek je natuurlijk iets heel anders, maar het kan je geen enkele moeite kosten om direct te zien dat je niet op een veel mooiere plek kunt wonen dan hier. De voorzieningen zijn niet ver weg maar je hebt voldoende afstand om





lekker rustig te wonen. Je rijdt in een minuut naar de A59, maar zit ook zo midden in de natuur. Alles is mogelijk, precies zoals je dat graag wilt in je nieuwe thuis. Ook parkeren is geen enkel probleem, want je oprit is lang genoeg voor een flink wagenpark. Achter je huis zit je heerlijk in de zon of bij regen in de tuinkamer. Alsof er niets is om je druk over te maken.

Als je het 860 m<sup>2</sup> grote perceel royaal noemt, dan doe je het nog tekort. De tuin is natuurlijk fantastisch. Met al het groen en de vijver achterin, lijkt het ook alsof het perceel nergens eindigt. Het is de plek waar je kinderen alle ruimte hebben om hun energie kwijt te kunnen. Waar je plots besluit te gaan schilderen. Waar je iedereen die je kent uitnodigt voor een barbecue. Alles kan. En het mooiste: je doet het allemaal in alle rust, want niemand kijkt naar binnen. Je eigen vrijstaat achter je huis. Het paradijs waar jij zelf de regels maakt. Dat is het ultieme gevoel van vrijheid.

Niets te wensen overhouden

450.000 euro. De vraagprijs voor Waspiksedijk 3 in Sprang-Capelle. Voor zo vrij zijn als een vogel en de luxe hebben om keuzes te kunnen maken. Voor het thuis waar gezelligheid een vanzelfsprekendheid lijkt, maar dat je nog helemaal naar je eigen inzicht kunt aanpassen als je dat wilt. Ga snel een keer kijken. De bezichtiging laat je zien waarom dit het huis is waar je een echt fijn leven hebt. Neem rustig je tijd voor de rond en aan het eind kun je niet anders meer dan concluderen dat je nergens anders hoeft te kijken, omdat je hier niets meer te wensen overhoudt. Veel plezier!

Algemeen:

- De woning beschikt over drie slaapkamers;
- Royaal bijgebouw van 12m x 6m;
- Er is een definitief energielabel D, deze is geldig tot 2035;
- Zeer diepe tuin en royaal perceel van maar liefst 860m<sup>2</sup>;
- Veel natuurlijk lichtinval;
- Aanvaarding is in onderling overleg.

Interesse in deze twee-onder-een-kapwoning gelegen op een perceel van maar liefst 860m<sup>2</sup>? Neem dan contact op met ons kantoor in Waalwijk via 0416-666696.

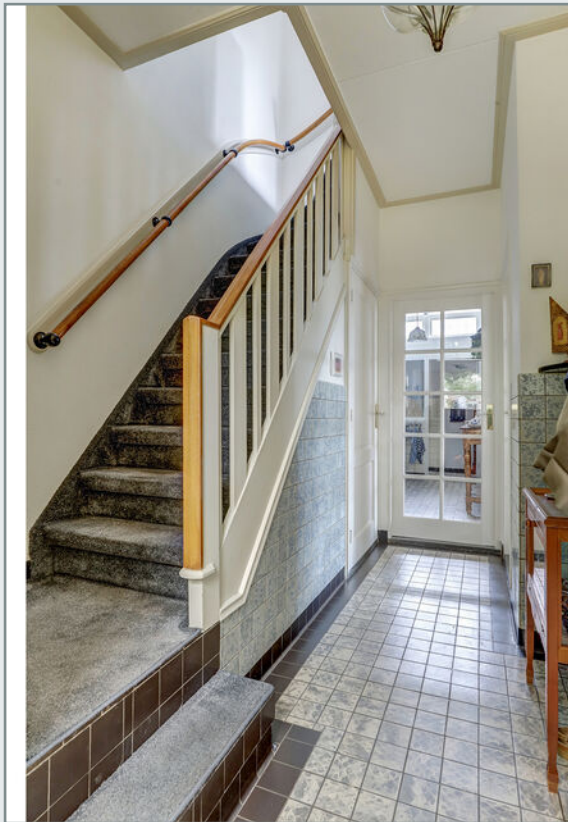
















































































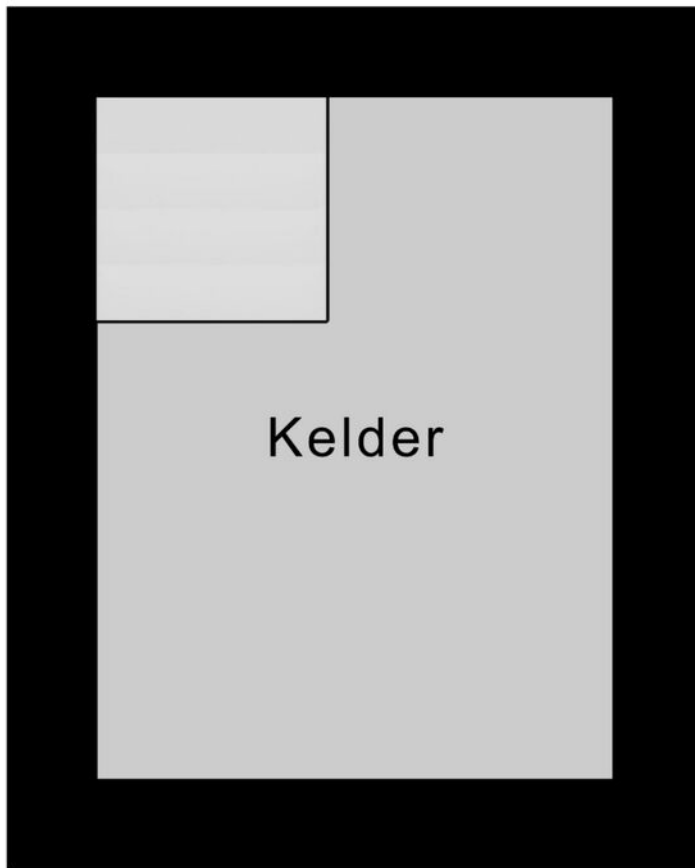








← 1.70 m →



Kelder

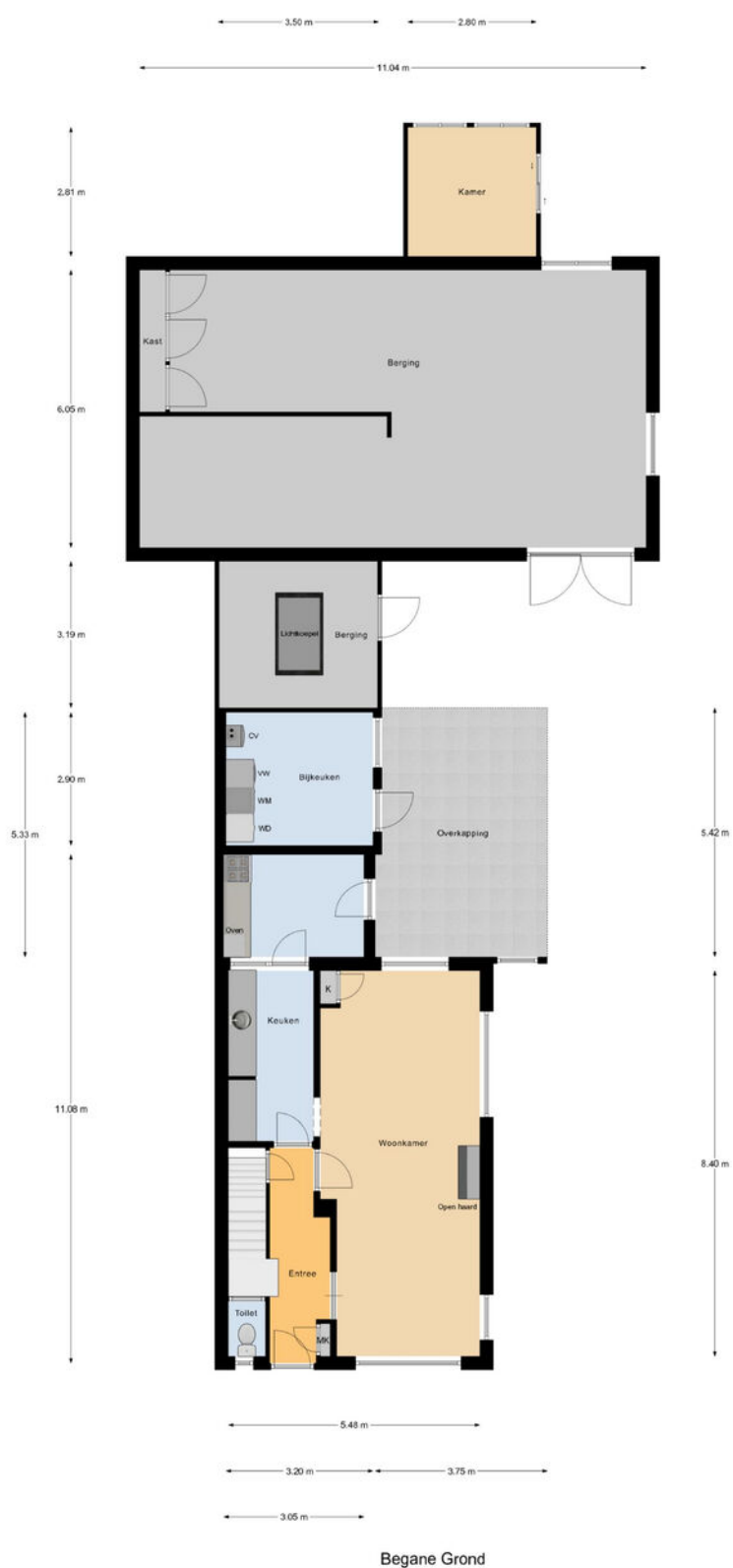
↑  
2.25 m  
↓

Kelder



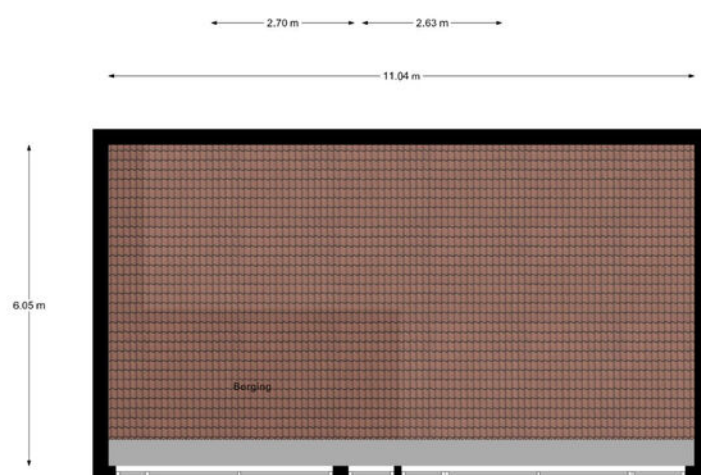


# Plattegrond





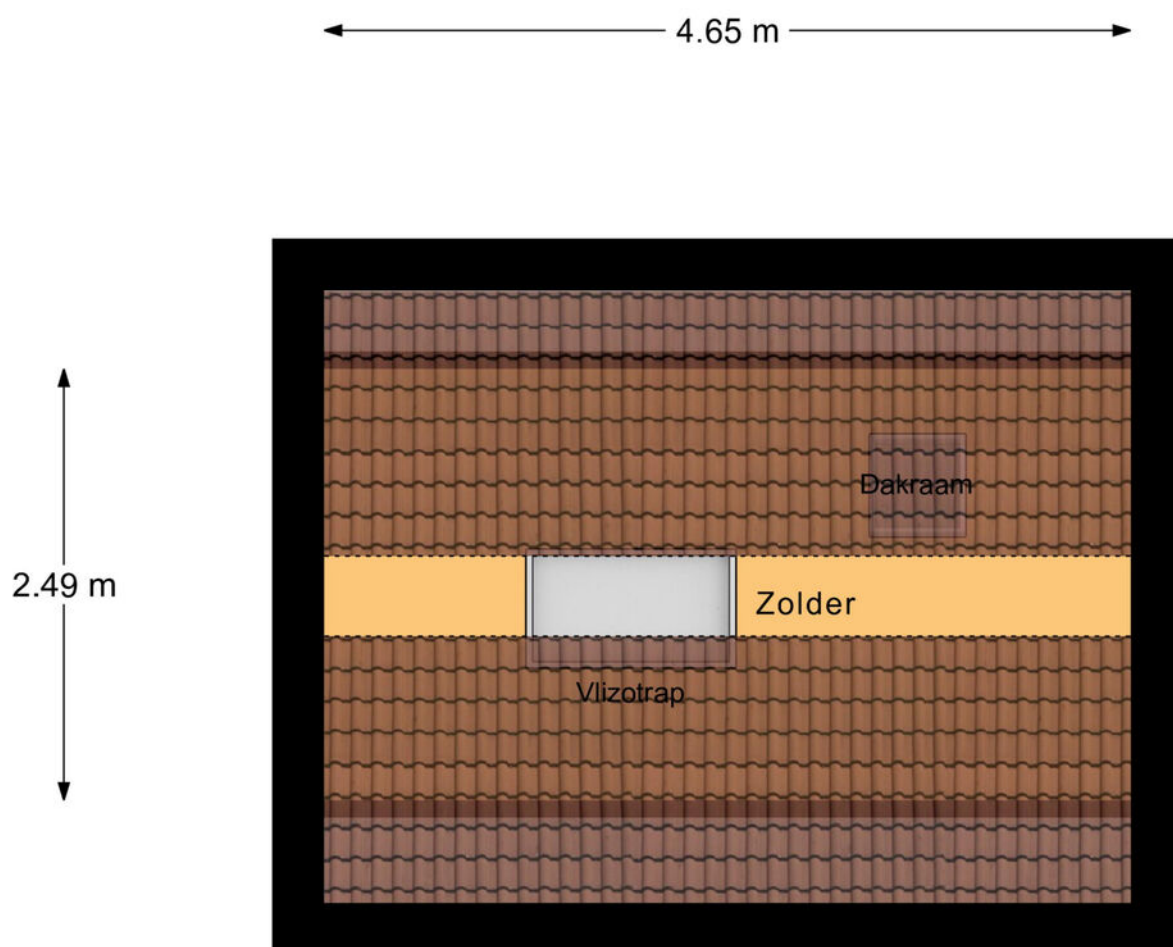
# Plattegrond



1e Verdieping



## Plattegrond



Zolder





## Plattegrond



# Kadastrale kaart



Gemeente

Capelle

Sectie / perceel

H / 801

Oppervlakte

860 m<sup>2</sup>

Soort

Volle eigendom



**Koopakte:** VBO model

**Notaris:** Door de koper aan te wijzen

**Waarborgsom:** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen zes weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

**Financieringsvoorbehoud:** Voordat de koper tot onderhandeling overgaat, dient de koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

**Oplevering:** In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Baten en lasten:** Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

**Algemeen:** Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door ondertekening van een koopovereenkomst door koper en verkoper.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van al deze gegevens kunnen verkoper en Allround Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Allround Makelaardij adviseert u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties. Allround Makelaardij staat niet in voor de juistheid van deze eenheden.

**Belangrijk:**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'





VBO Vereniging van  
makelaars en taxateurs



# ALLROUND MAKELAARDIJ



## Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

[waalwijk@allroundmakelaardij.nl](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

0416-666696

