

# Een nieuw (t)huis



**Sprang-Capelle**  
**Dijkstraat 12**



funda

woonspecialisten die verder gaan





**Staete**

## Woonspecialisten die verder gaan

klanten  
beoordelen  
ons met

**9,0**



**Wij zijn Staete woonspecialisten die verder gaan. We helpen je bij alles wat met verhuizen te maken heeft. Bij het vinden van jouw toekomstige thuis, het verkopen van je huidige woning, bij het taxeren en zelfs bij het (her)financieren ervan. Alle expertise onder één dak, wel zo makkelijk.**

Binnen Staete heb je altijd contact met jouw eigen Persoonlijk Adviseur die jouw wensen tot in de puntjes kent. Zo zijn we je optimaal van dienst. We begrijpen als geen ander dat verhuizen een grote impact heeft, daarom is het fijn als je kunt vertrouwen op de deskundigheid van jouw Persoonlijk Adviseur.

### **Goed voorbereid op pad**

Waar begin je bij het kopen van een woning? Bij Staete! Onze woonspecialisten helpen je graag bij het maken van een plan van aanpak. Waar begin je, op welk moment schakel je een hypotheekadviseur in en wanneer ga je nadenken over de verkoop van je eigen woning. Laat je door ons ontzorgen zodat je verhuizing soepel verloopt.

### **Waar mogen we je bij helpen?**

Natuurlijk staan we voor je klaar om je nog meer te vertellen over deze woning. Heb je vragen of wil je meer weten over onze dienstverlening? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen je graag.

### **Belangrijk om te weten:**

- Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor.
- Indien een koopovereenkomst wordt gesloten dan zal vanuit koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ten bedrage van 10% van de koopsom.
- Bij een bouwjaar van 1995 of eerder zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.
- Alle genoemde maten zijn circa-maten.
- Breng je een bod uit? Dan zullen wij vragen hoe je de woning gaat financieren conform onze verplichting in de WWFT. Kijk voor meer informatie op [www.staete.nl/poortwachter](http://www.staete.nl/poortwachter).
- Consumentenvoorwaarden & privacyverklaring zijn van toepassing. Kijk op [www.staete.nl/voorwaarden](http://www.staete.nl/voorwaarden).

# Thuis in de regio



## Groot netwerk door meerdere kantoren in regio

Er zijn veel verhuisbewegingen die niet op lokaal maar juist op regionaal niveau plaatsvinden. Anders dan makelaarskantoren met één vestiging, gaan wij zowel lokaal als regionaal actief op zoek naar kopers. We zeggen niet voor niets: lokaal bekend; regionaal verbonden.

## NVM makelaar

Als lid van de NVM weet je zeker dat wij uitsluitend opkomen voor jouw belangen. Een goed gevoel. Dit betekent tevens dat al onze medewerkers voldoen aan de strenge eisen van de NVM op het gebied van scholing, integriteit en kwaliteit. Betrouwbaar en deskundig. Nu en in de toekomst.

## De vestigingen



**Waalwijk**  
Grotestraat 365  
0416 - 344 944  
[infowaalwijk@staete.nl](mailto:infowaalwijk@staete.nl)



**Drunen**  
Achterstraat 14a  
0416 - 376 141  
[infodrunen@staete.nl](mailto:infodrunen@staete.nl)



**Vlijmen**  
Plein 7a  
073 - 511 70 00  
[infovlijmen@staete.nl](mailto:infovlijmen@staete.nl)



**'s-Hertogenbosch**  
Van Berckelstraat 67-69  
073 - 206 00 03  
[infodenbosch@staete.nl](mailto:infodenbosch@staete.nl)



**Sint-Michielsgestel**  
Nieuwstraat 41a  
073 - 551 00 50  
[infogestel@staete.nl](mailto:infogestel@staete.nl)



**Boxtel**  
Stationsstraat 1  
0411 - 782 505  
[infoboxtel@staete.nl](mailto:infoboxtel@staete.nl)



# Sprang-Capelle

## Dijkstraat 12

***Aan de Dijkstraat 12 in Sprang-Capelle vind je iets bijzonders... Een charmant, vrijstaand huis mét een multifunctioneel bijgebouw. Een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, privacy én mogelijkheden. Of je nu een mantelzorgwoning, een gastenverblijf of een praktijk aan huis overweegt, hier komt alles samen.***

Niet alleen kun je een van de twee huizen gebruiken als een comfortabele plek voor gasten, het is natuurlijk ook mogelijk één of beide huizen te verhuren.

Het huis aan de voorzijde, oorspronkelijk uit 1930 maar in 2022 volledig opnieuw opgebouwd, straalt

modern wooncomfort uit in een stijlvolle jas. Zodra je binnenstapt, ervaar je de lichte en open ruimte dankzij grote raampartijen en hoge plafonds. Boven vind je een slaapkamer met en suite badkamer. De tuin op het westen met overkapping maakt het plaatje helemaal compleet: een heerlijke plek om het hele jaar door van te genieten.

kijk ook op  
[staete.nl](https://staete.nl)





Achter op het perceel staat het vrijstaande bijgebouw, dat voelt als een volwaardige woning. Met twee slaapkamers, vloerverwarming op de begane grond en een eigen tuin met grote overkapping biedt dit gebouw volop mogelijkheden. Denk aan een comfortabele plek voor gasten of oudere kinderen, maar ook aan een inspirerende werkruimte of praktijk aan huis. Beide gebouwen hebben hun eigen sfeer, maar delen hetzelfde gevoel van vrijheid en comfort.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk: winkels, voorzieningen en een bushalte vind je dichtbij en de Loonse en Drunense Duinen liggen praktisch om de hoek. Via de N261 en A59 bereik je Waalwijk, Tilburg en 's-Hertogenbosch in korte tijd. En voor een dag vol beleving ligt de Efteling bijna in je achtertuin.

#### **Belangrijk om te weten:**

- Het voorste huis is gebouwd in 1930 en in 2022 volledig heropgebouwd;
- Moderne open leefruimte met kookeiland beneden;
- Sfeervol houten balkenplafond en dubbele deuren naar de tuin;
- Luxe slaapkamer met badkamer en suite;
- De badkamer is voorzien van een inloopdouche én een ligbad;
- Tuin op het westen met achterom en overkapping.

- Het achterste huis is voorzien van twee slaapkamers;
- Badkamer op de begane grond;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- Sfeervol houten balkenplafond en gietijzeren trap;
- Eigen tuin met veel privacy en een overkapping;
- Ideaal voor gasten, mantelzorg of bedrijf aan huis;
- Ruime oprit met plek voor meerdere auto's;
- Kan ook dienen als mooie investering, mogelijk om te verhuren;
- Aanvaarding in overleg.

#### **Bouwjaar**



**1930**

#### **Inhoud**



**470 m<sup>3</sup>**

#### **Woonoppervlakte**



**121 m<sup>2</sup>**

#### **Perceel**



**315 m<sup>2</sup>**

#### **Aantal slaapkamers**



**3**

#### **Energie label**

























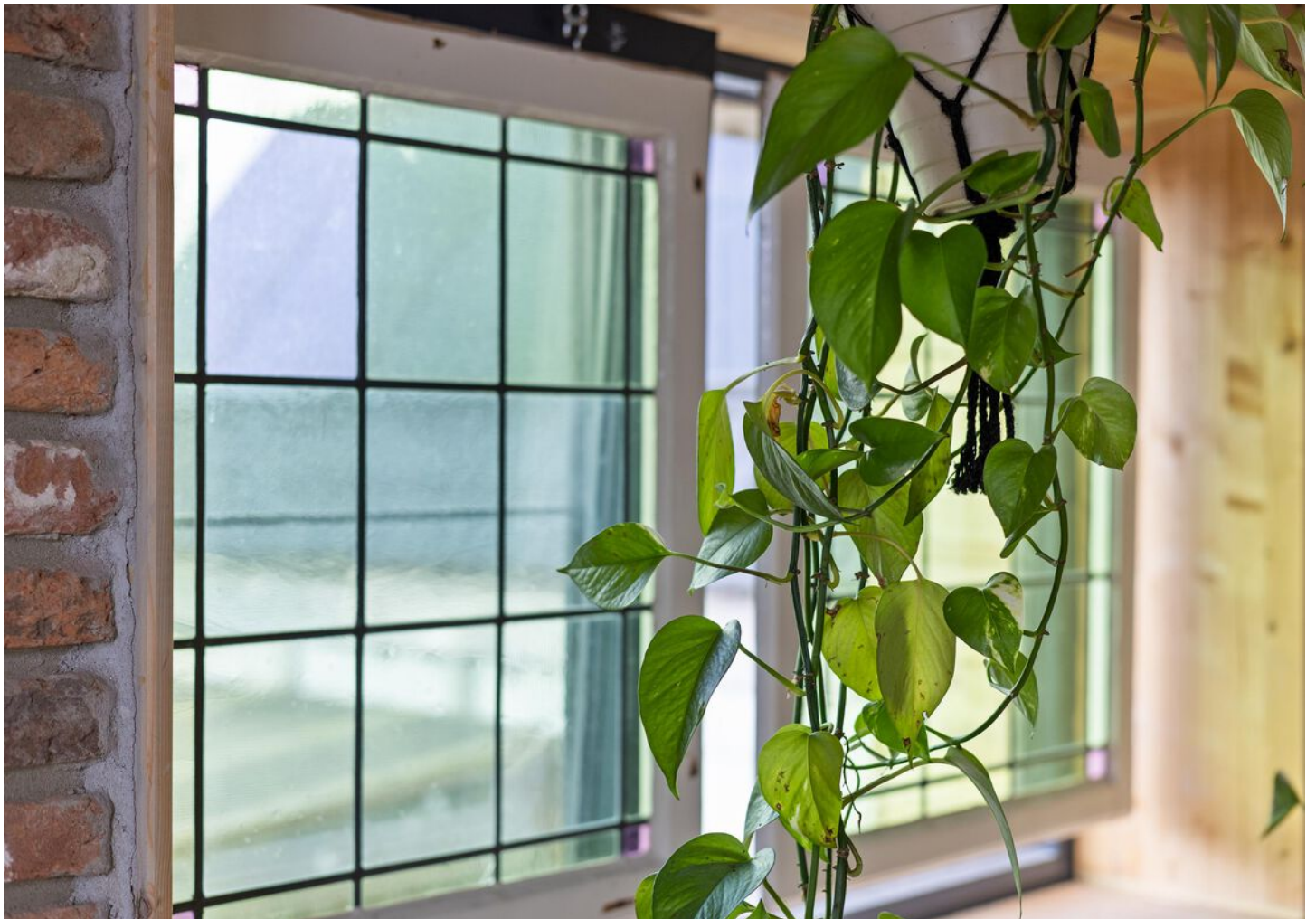










































































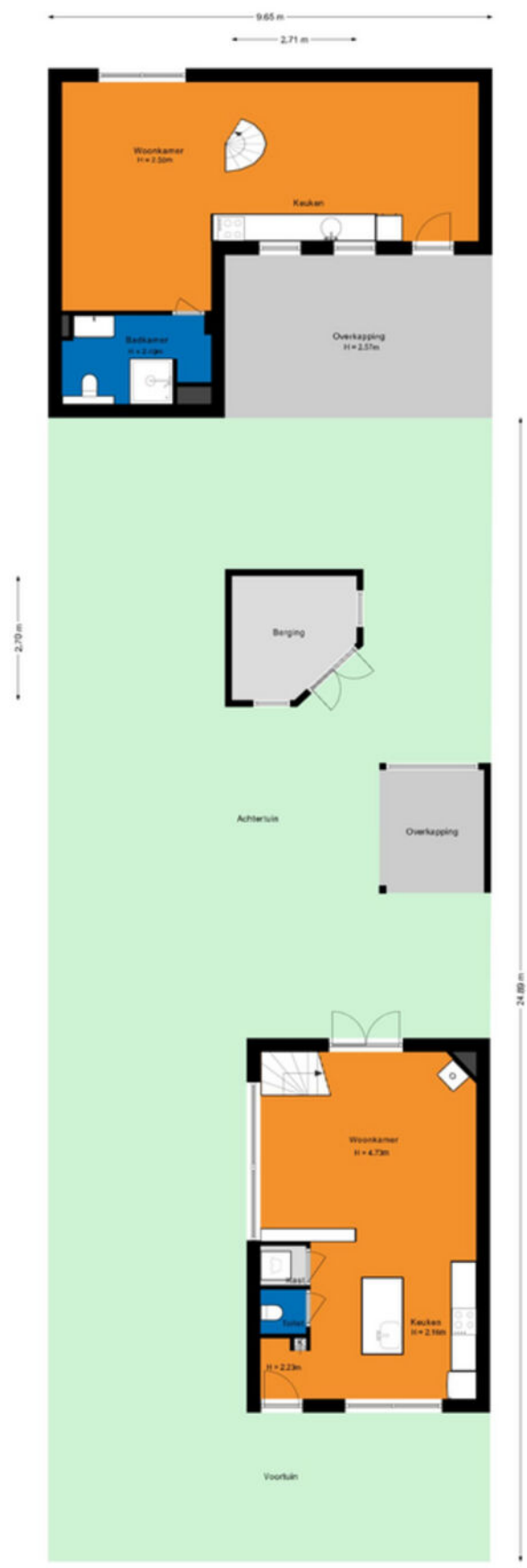






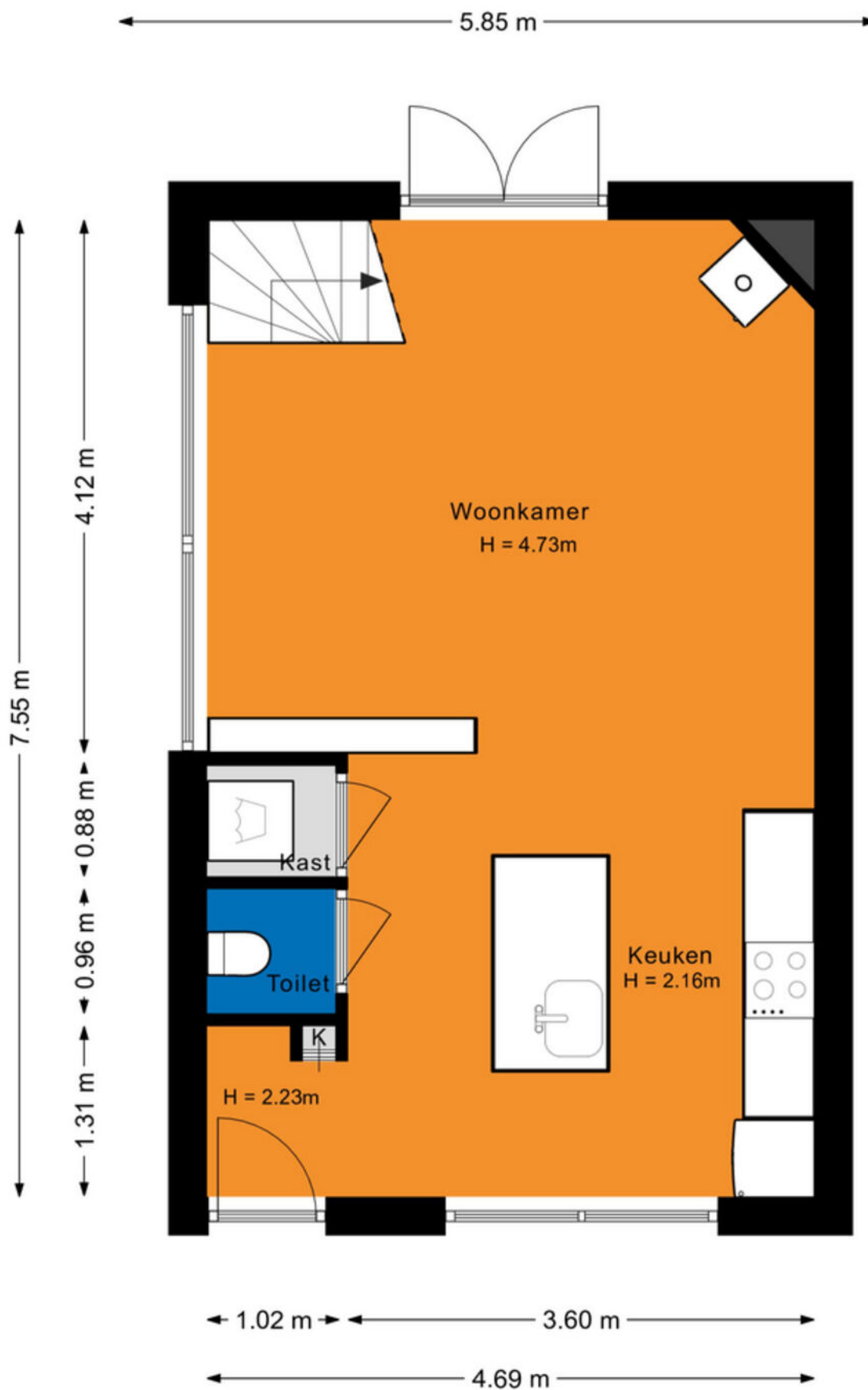


# Plattegrond: Gehele perceel



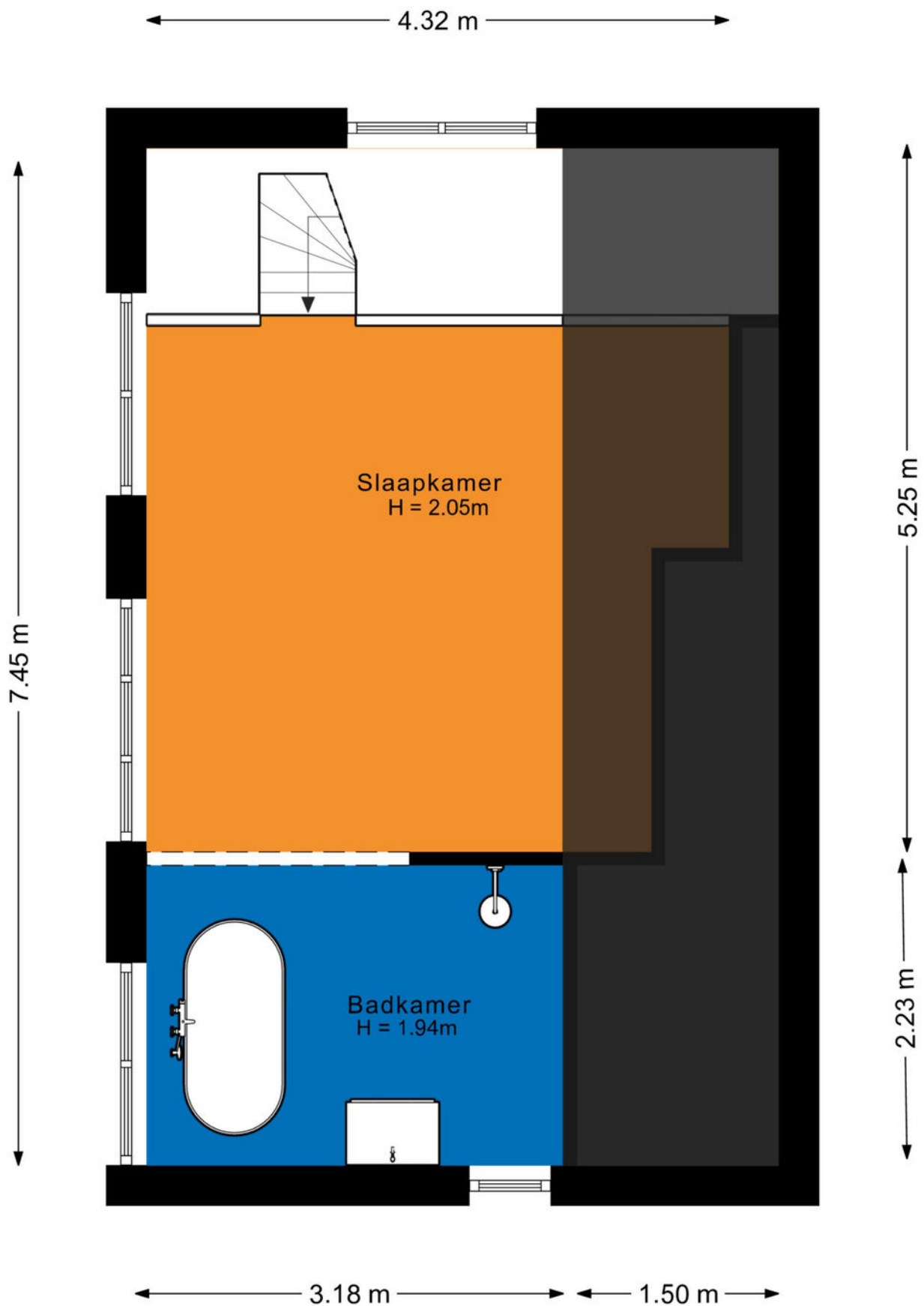


## Plattegrond: Begane grond voorste huis



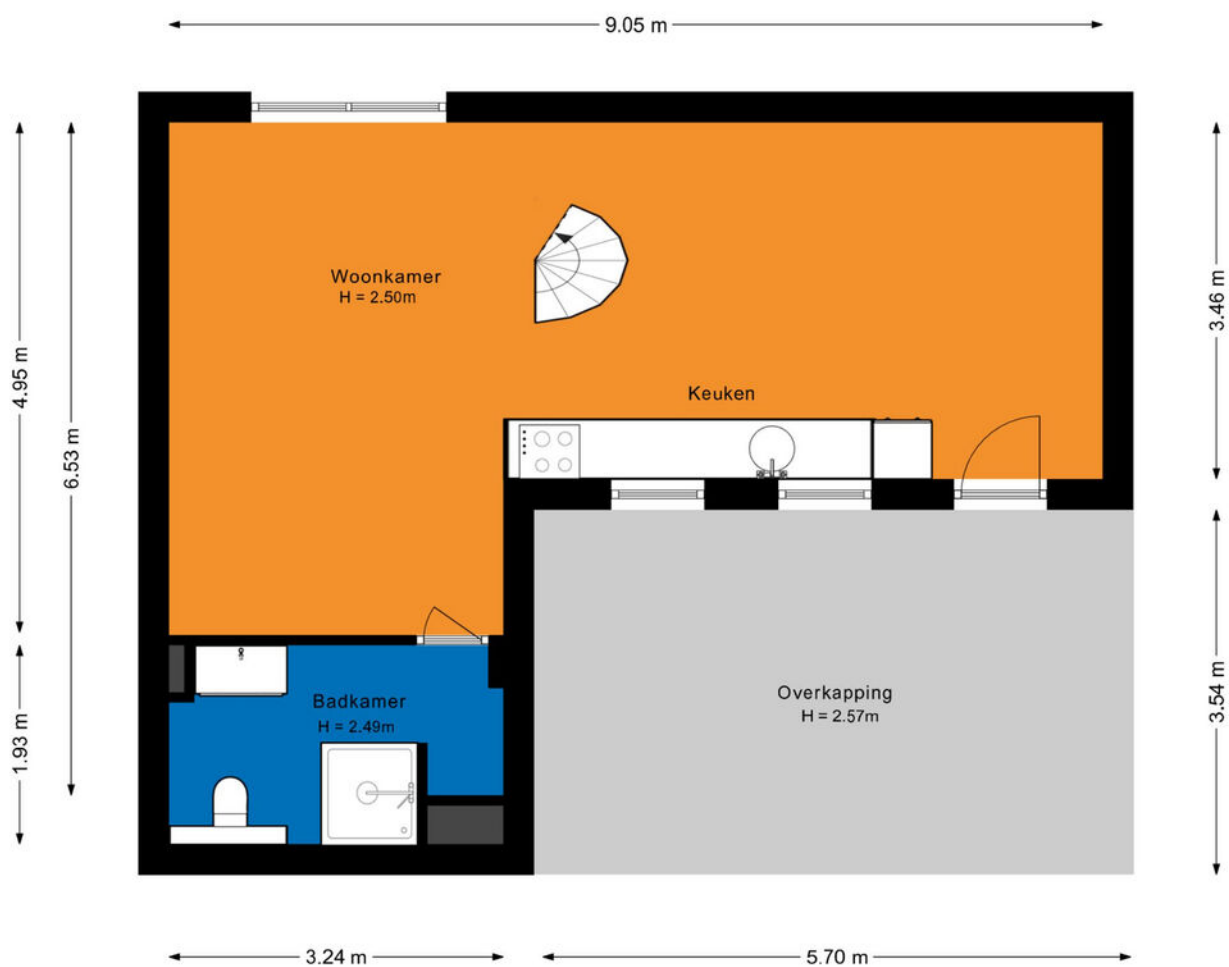


## Plattegrond: Eerste verdieping voorste huis



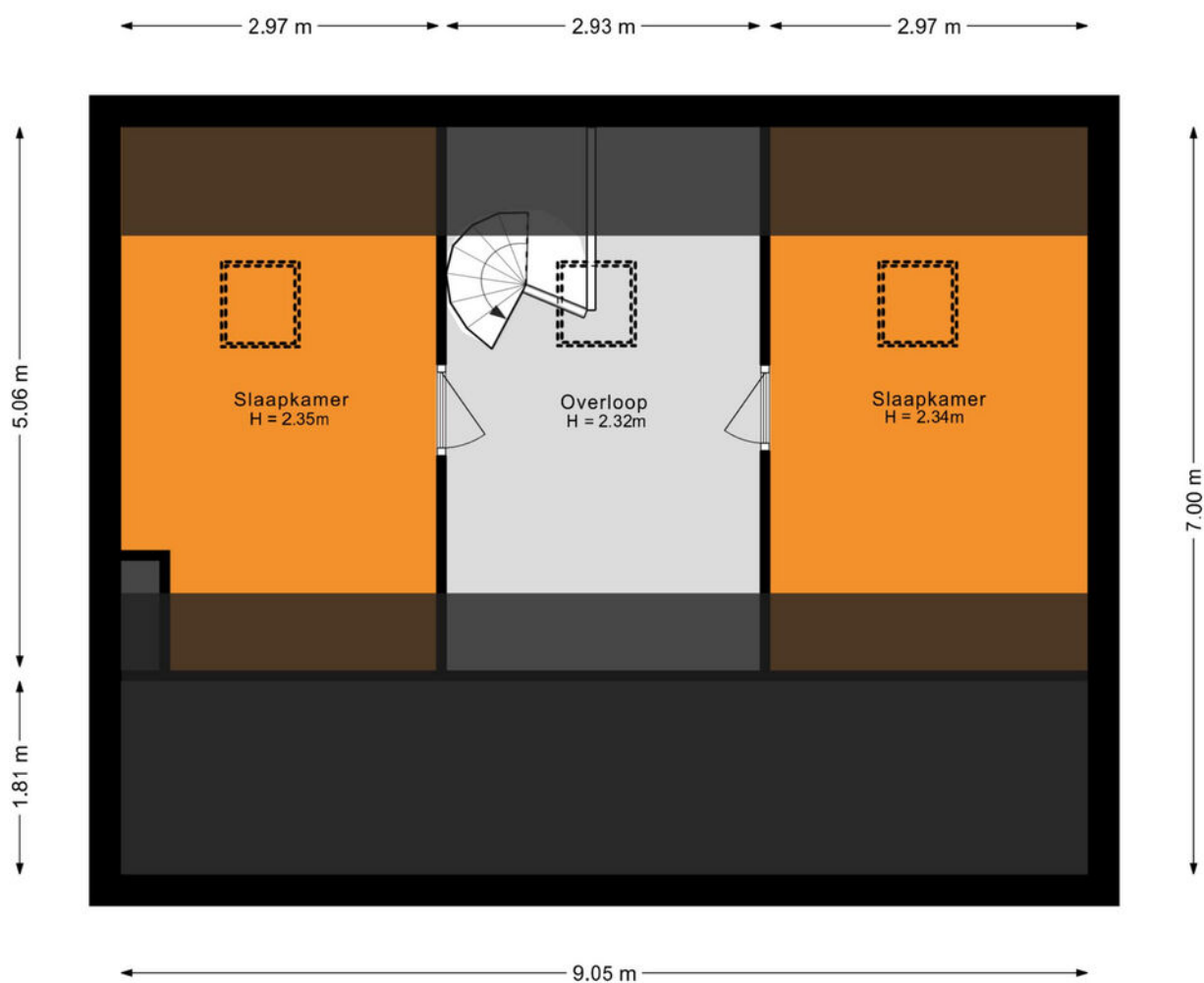


## Plattegrond: Begane grond achterste huis





## Plattegrond: Eerste verdieping achterste huis

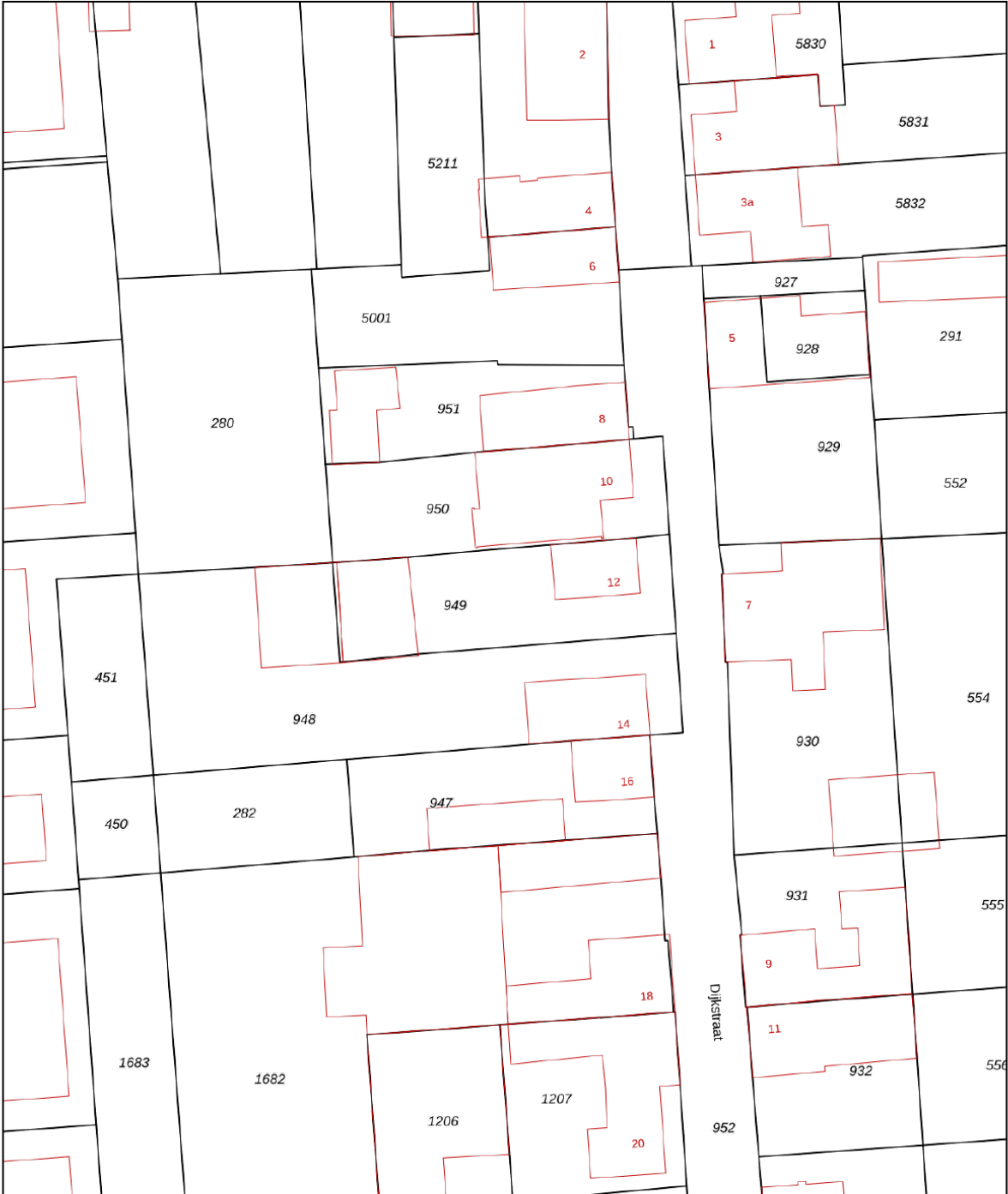




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



**12345**  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sprang  
Sectie C  
Perceel 949

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.

kadaster





## Lijst van zaken

|                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>            |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                  | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | x             |          |              |
| Losse (hang)lampen                   |               |          | x            |
| Gordijnrails                         | x             |          |              |
| Gordijnen                            | x             |          |              |
| Rol gordijnen                        | x             |          |              |
| Houten vloer(delen)                  | x             |          |              |
| Houtkachel                           | x             |          |              |
| Design radiator(en)                  | x             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>               |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | x             |          |              |
| Kookplaat                            | x             |          |              |
| Afzuigkap                            | x             |          |              |
| Magnetron                            | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron            | x             |          |              |
| Koelkast                             | x             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                 | x             |          |              |
| Vaatwasser                           | x             |          |              |
| Koffiezetapparaat                    |               |          | x            |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>       |               |          |              |
| Toilet                               | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                      | x             |          |              |
| Ligbad                               | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherm)               | x             |          |              |
| Wastafel                             | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                       | x             |          |              |



## Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer Toilet                                                         | x             |          |              |
| Badkamer Toilethouder                                                   | x             |          |              |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                          | x             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                              | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                       | x             |          |              |
| CV-installatie                                                          | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                             |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                                   | x             |          |              |
| Beplanting                                                              | x             |          |              |
| Buitenverlichting                                                       | x             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                                  | x             |          |              |
| (Sier)hek                                                               | x             |          |              |





## **De hypotheek die helemaal op maat is voor jou**

**Eerste  
afpraak op  
onze kosten**

**Voor het kopen van je (eerste) huis,  
hypotheekadvies en aanpassingen  
aan je hypotheek**





# Je weet het zeker: je gaat jouw droomhuis kopen! **Wij helpen je graag.**

Bij het afsluiten van de juiste hypotheek komt meer kijken dan je in eerste instantie denkt. Bij Staete Hypotheken krijg je deskundig en onafhankelijk financieel advies voor de lange termijn dat is gebaseerd op jouw persoonlijke toekomstbeeld. We kijken behalve de scherpste rente ook naar de voorwaarden. We vergelijken daarvoor alle hypotheekaanbieders. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden selecteren we de hypotheek die het beste bij jou past.

Zo kun je met een goed gevoel gaan genieten van je (nieuwe) woning.

**Direct weten hoeveel je kunt lenen?**  
**Bereken het zelf op:**  
**[www.staetehypotheken.nl](http://www.staetehypotheken.nl)**

## **Benieuwd naar onze aanpak?**

Bel ons op: 073 - 511 30 01 of mail naar -  
[hypotheken@staete.nl](mailto:hypotheken@staete.nl)

- **Wij komen ook bij je thuis!**
- **Ook afspraken in de avond mogelijk**
- **Ervaren en gecertificeerde adviseurs**



**Scan de QR code voor actuele informatie omtrent hypotheeken.**



**Jan van de Nieuwegiessen**  
[jan@staete.nl](mailto:jan@staete.nl)



**Rian van Son**  
[rian@staete.nl](mailto:rian@staete.nl)



**Samantha van Riel**  
[samantha@staete.nl](mailto:samantha@staete.nl)



**Monique Klijn**  
[monique@staete.nl](mailto:monique@staete.nl)







**Op zoek  
naar een  
ruimere  
woning?**



funda

**We helpen je voor een zorgeloze verhuiservaring:**

- **Alle kennis onder één dak**
- **Al 25 jaar ervaring**
- **Groot netwerk dankzij zes vestigingen**
- **Klantwaardering van 9+**



[staete.nl/woonspecialisten](https://staete.nl/woonspecialisten)

**woonspecialisten die verder gaan**