



Heistraat 127
SPRANG-CAPELLE

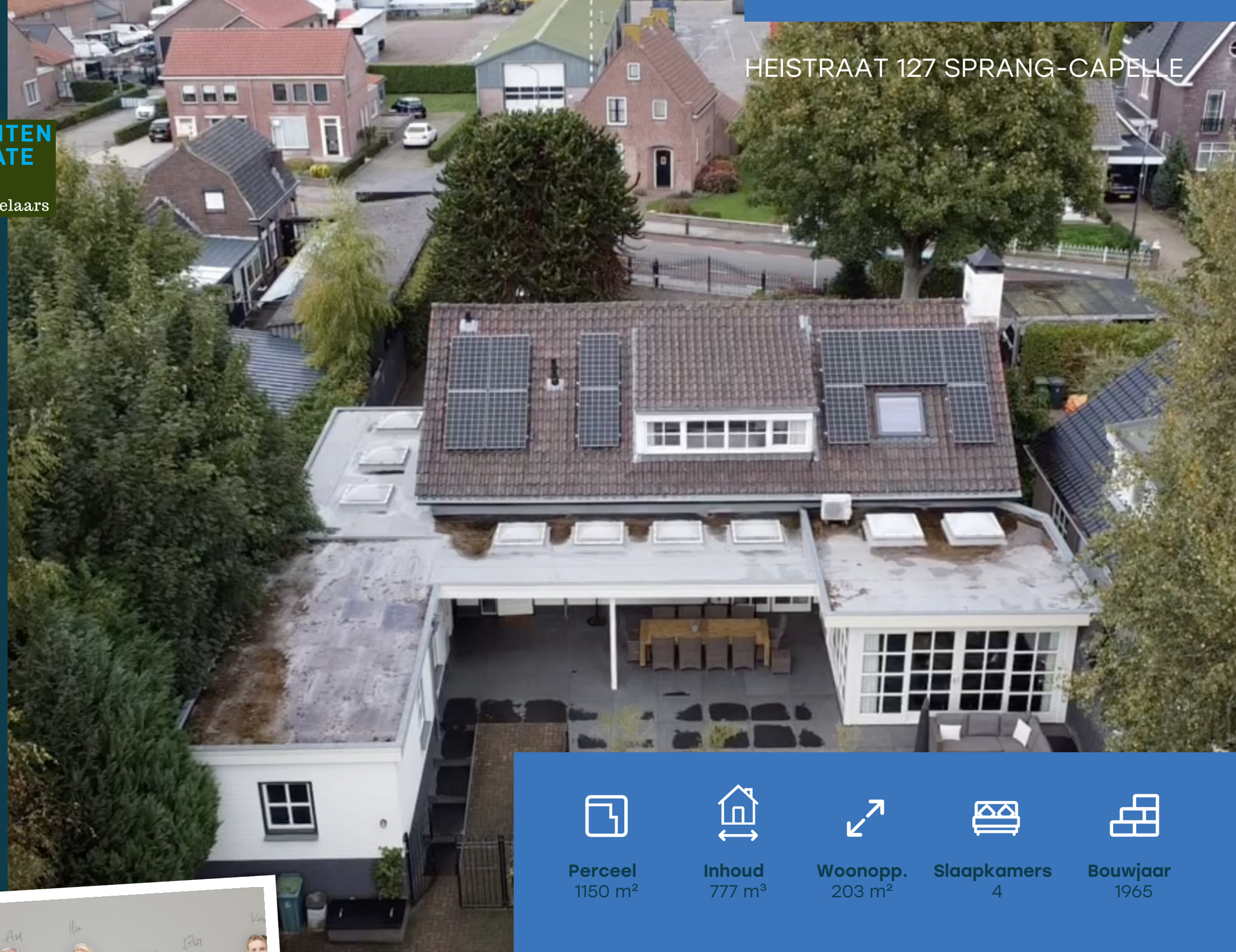
Welkom.

Met een sterk team van zes specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woon dromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijzen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

**Klijzen Makelaars
& Adviseurs**
Team Klijzen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!



Perceel
1150 m²



Inhoud
777 m³



Woonopp.
203 m²



Slaapkamers
4



Bouwjaar
1965

Vraagprijs € 935.000,- k.k.

Energie label

C

Over deze woning

Vrijstaand wonen met ruimte, comfort en een zonnige ligging.

Welkom aan de Heistraat 127 in Sprang-Capelle, een royale gezinswoning die alles in zich heeft: veel leefruimte, modern comfort en een zonnige tuin waar je volop kunt genieten van rust en privacy. Met een woonoppervlak van 203 m², een perceel van maar liefst 1.150 m² en diverse extra voorzieningen is dit een ideale plek voor wie ruimte en kwaliteit zoekt.

EXTRA VOORZIENINGEN

De woning is uitstekend onderhouden en uitgerust met diverse moderne gemakken: deels vloerverwarming, zonnepanelen, airconditioning, een mechanisch ventilatiesysteem, een alarmsysteem, beregeningsinstallatie en dakkapel met elektrektrische rolluik.

De woning beschikt over een ruime oprit met een elektrische, 5 meter brede poort. Dit zorgt niet alleen voor optimaal gemak, maar ook voor extra privacy en veiligheid. Op eigen terrein is er volop parkeergelegenheid, ideaal voor meerdere auto's.

Dankzij de isolatie, de zonnepanelen en het dubbelglas beschikt de woning over energielabel C.

Belangrijkste kenmerken

- Woonoppervlak: ca. 203 m²
- Perceeloppervlak: ca. 1.150 m²
- 7 kamers, waaronder 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- Royale tuin op het zuiden (ca. 486 m²)
- Uitbreiding woning met serre, overkapping en carport. (2013)
- Garage, carport en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Elektrische (5 meter bede) toegangspoort met afstandbediening.
- Voorzien van 12 zonnepanelen, airco en deels vloerverwarming.

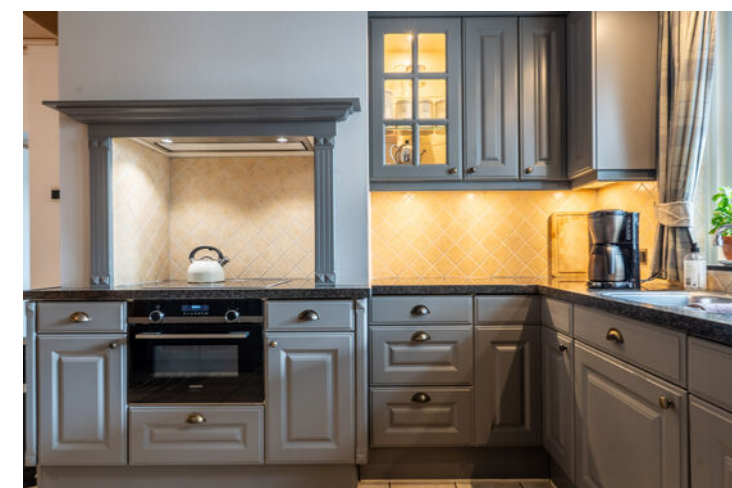


Entree/hal

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een lichte hal met open vide, wat direct een ruimtelijk en uitnodigend gevoel geeft. Vanuit de hal is er toegang tot een praktische hobbykamer, ideaal te gebruiken als thuiswerkplek of speelkamer.

Daarnaast is er een doorgang naar de keuken, waar een sfeervolle op maat gemaakte houten eethoek meteen in het oog springt. Deze vaste zithoek creëert een gezellige plek om samen te komen voor ontbijt, diner of een kop koffie.





De keuken

De ruime woonkeuken van ca. 19 m² is praktisch ingedeeld en vormt een fijne plek om samen te koken en te eten. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en opbergruimte.

Vanuit de aangrenzende bijkeuken heb je toegang tot de achtertuin, een separaat toilet en een tweede badkamer met douche en een aansluiting voor de wasmachine en droger – ideaal in het dagelijks gebruik.

“Landelijke charme en modern comfort in één woonkeuken.”



Het bezichtigen van een object is ook voor onze opdrachtgevers een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij u om eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen. Na een eventuele bezichtiging stellen zowel onze opdrachtgevers als wij het op prijs als u binnen enkele dagen een reactie geeft.

Disclaimer
De eigenaar van dit onroerend goed heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons uiteraard geen financiële consequenties heeft. Geheel vrijblijvend informeren wij u over de mogelijkheden voor de verkoop van uw eigen woning en/of bedrijf, het bestemmingsplan, bepalingen e.d. Uiteraard is het aan te bevelen om te zien of deskundige bijstand door bijvoorbeeld een NVM makelaar gewenst is. Voor vrijblijvende informatie kunt u contact opnemen.

1

Woonkamer

De lichte woonkamer van ca. 57 m² heeft gestucte wanden en een nette tegelvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een verzorgde en tijdloze uitstraling én extra comfort. De grote ramen laten volop daglicht binnen en creëren een prettige, open sfeer. Blikvanger in de woonkamer is de sfeervolle houtkachel, fraai afgewerkt met een karakteristieke schouw en authentieke tegels – een echte eyecatcher die warmte en charme toevoegt aan de ruimte.

Via de schuifpui stap je de aangebouwde serre in (2013), een fijne zitkamer voorzien van vloerverwarming, met rondom glas waar je het hele jaar door kunt genieten van het prachtige uitzicht op de tuin. Een heerlijke plek om te ontspannen en tot rust te komen.





“Licht, ruimte en comfort
– de perfecte mix voor
optimaal woongenot.”





Eerste verdieping

De bovenverdieping telt maar liefst vier volwaardige slaapkamers, die stuk voor stuk licht en ruim zijn opgezet. De grote overloop en de open vide zorgen voor een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Alle slaapkamers zijn voorzien van een radiator. De master bedroom is extra comfortabel dankzij de aanwezige airco en biedt een schitterend uitzicht over de achtertuin.

Via de overloop is tevens de vliering bereikbaar, ideaal als extra bergruimte.







De badkamer

De badkamer is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. Beschikt over een ligbad, douche, toilet en een dubbele wastafel. De ruimte is praktisch ingedeeld en daarmee ideaal voor dagelijks gebruik door een gezin. Het aanwezige raam zorgt voor veel natuurlijk licht en ventilatie.

Voor extra comfort is er een radiator aanwezig, die de ruimte op koelere dagen behaaglijk verwarmt. Een fijne combinatie van functionaliteit en comfort, perfect voor het hele gezin.

“Een compleet uitgeruste
badkamer waar comfort en
functionaliteit samenkomen
– perfect voor het hele
gezin.”

Buitenruimte

De zonnige tuin is een van de absolute troeven van deze woning. Dankzij de royale oppervlakte, de gunstige ligging op het zuiden met vrij uitzicht over landerijen en de fijne privacy geniet je hier het hele jaar door van het buitenleven. Het grote terras nodigt uit tot ontspannen loungen of gezellig tafelen. Het gazon is voorzien van een beregeningssysteem, waardoor het onderhoud eenvoudig blijft.

In de tuin bevindt zich een praktische berging met overkapping. Perfect voor het opbergen van tuingereedschap en fietsen. De overkapping biedt een heerlijke plek om buiten te zitten en van de tuin te genieten - ook bij minder mooi weer.

Daarnaast beschikt het perceel over een aangebouwde, verwarmde stenen garage met elektra en wateraansluiting, een ruime carport direct naast de garage en volop parkeergelegenheid op eigen terrein.





Begane grond



Begane grond 3D



1e verdieping



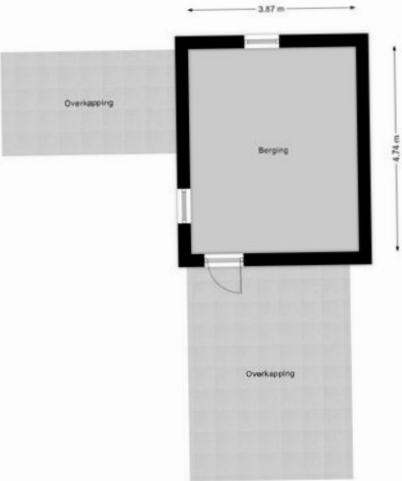
1e verdieping 3D



Vliering



Berging



Kadastrale kaart

**Kadastraal
nummer
2272 E**

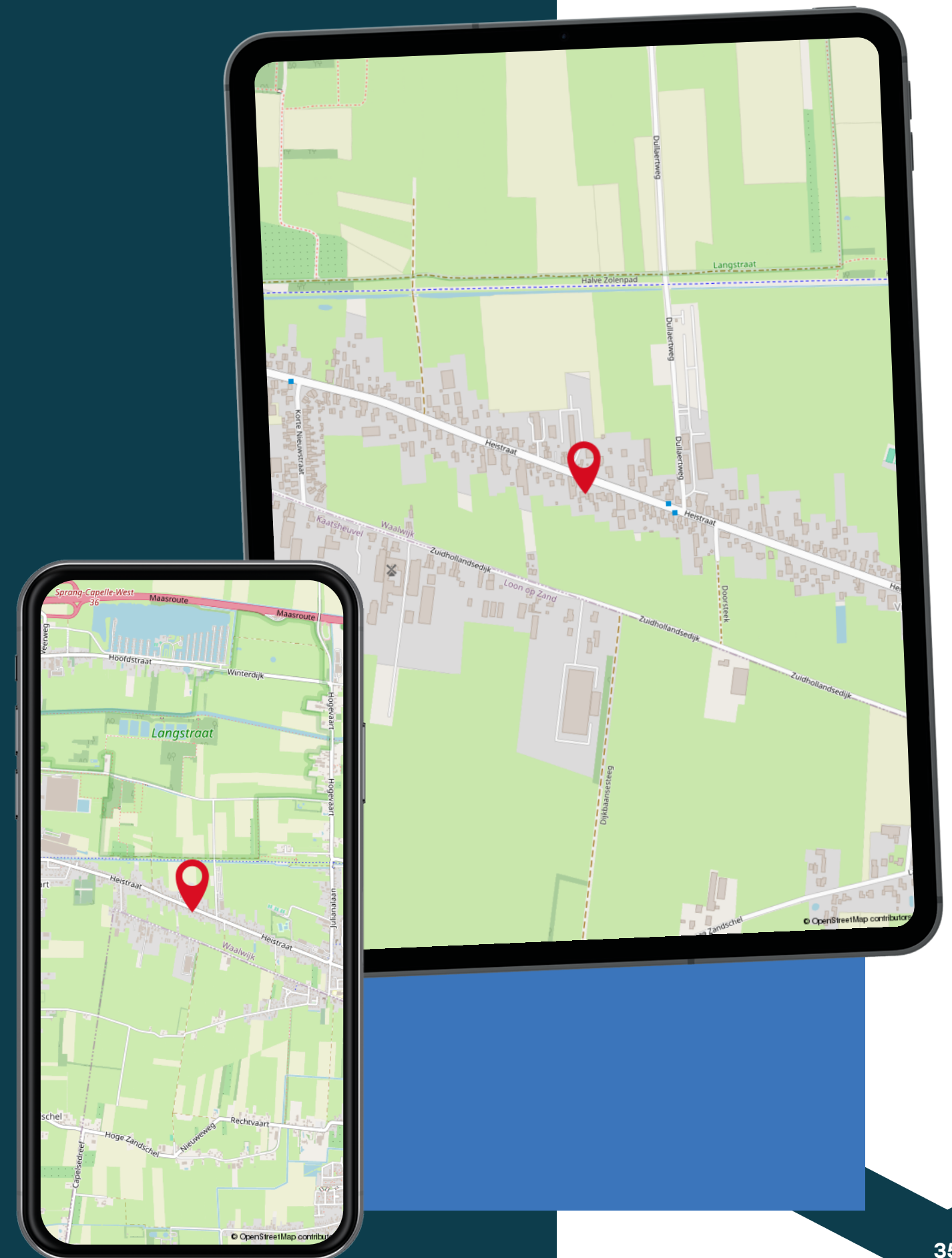
Tuinligging Zuid

Eigendom

Volle eigendom



Locatie op de kaart



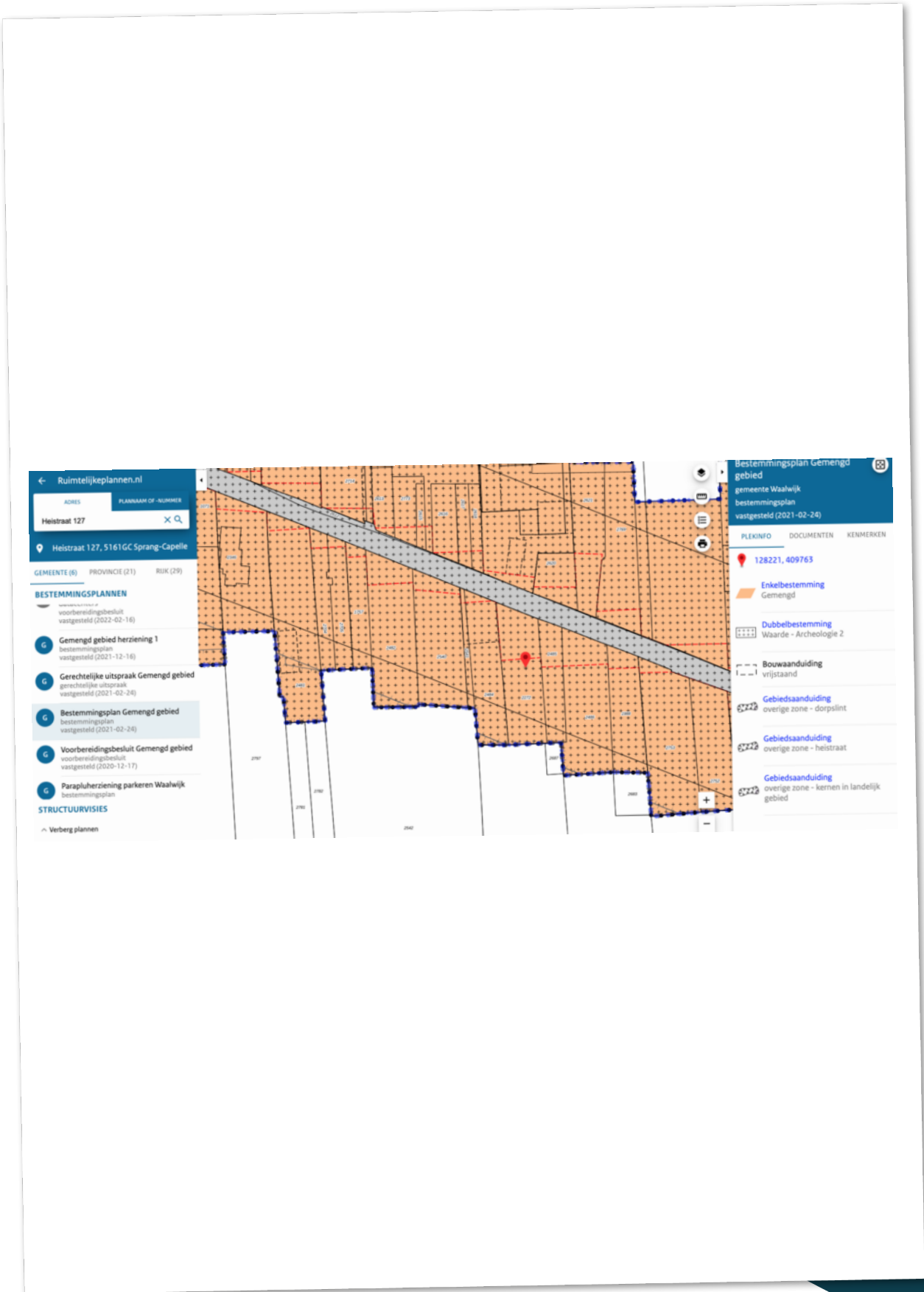
Ligging

Heistraat 127 bevindt zich op een prachtige, rustige locatie in Sprang-Capelle op korte afstand van Tilburg (±15 km), 's-Hertogenbosch (±20 km) en Breda (±25 km). De woning ligt vlak bij natuurgebied De Langstraat. Dit waterrijke gebied met zijn karakteristieke polders, vaarten en wandelpaden biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en genieten van de natuur.

Je woont hier landelijk en groen, maar toch dichtbij alle voorzieningen. Winkels, scholen en sportfaciliteiten zijn binnen handbereik, en dankzij de gunstige ligging zijn ook Waalwijk, Kaatsheuvel en de uitvalswegen naar de A59 snel bereikbaar. Een heerlijke plek voor wie rust, ruimte en natuur weet te waarderen.



Bestemmingsplan



Maak kennis met ons team

Team Klijsen Makelaars & Adviseurs

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Profiteer van ons brede pakket

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

Ons werkgebied

In Midden- en West-Brabant vind je prachtige woningen. Appartementen middenin de stad, tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen op bijzondere locaties, monumentale woningen in een dorp. Maar ook in het buitengebied staat veel moois. En wij weten precies waar. We brengen de markt goed in beeld en weten zo altijd de kandidaat koper te bereiken. Laat je verrassen door onze woningspecialisten met jaren - lange praktijkervaring op het gebied van wonen. Klijsen Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.



Ard Klijsen.

Directeur & NVM-register
makelaar / register
taxateur o.g. /
Onteigeningsdeskundige



**Barbara van
Beijnum.**

Commercieel
binnendienst-
medewerkster



Ilse Klijsen.

Commercieel binnen-
dienstmedewerkster /
marketing



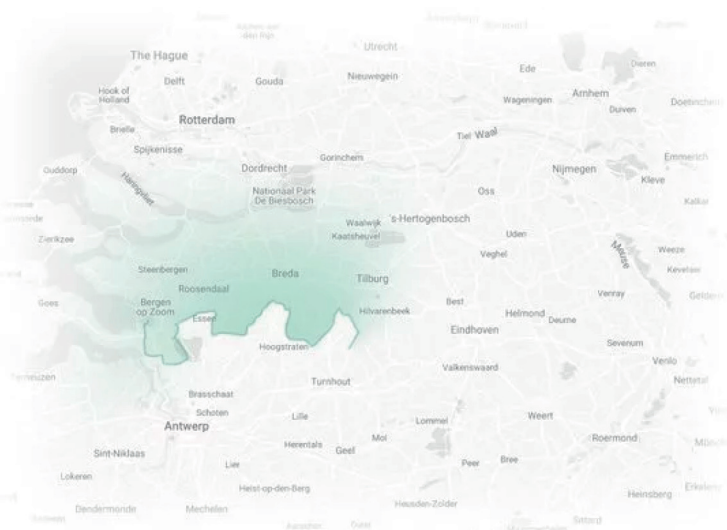
Britt Galle.

Commercieel
binnendienst-
medewerkster



**Floris
Bloemscheer.**

Vastgoed adviseur



**BUITEN
STATE**

Makelaars

Buitenstate

Het label 'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied met ruimte en rust als kernwoorden en is tevens de naam van een samenwerkingsverband van geselecteerde NVM-makelaars. Naast dat deze makelaars gespecialiseerd zijn in agrarisch en landelijk vastgoed, richten zij zich ook op de bemiddeling bij de aan- en verkoop van huizen in het buitengebied. Klijsen Makelaars & Adviseurs is vanaf het prille begin bij 'Buitenstate' betrokken.

Vier kenmerken

'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied, met ruimte en rust als kernwoorden.

Een potentiële 'Buitenstate' herken je aan vier kenmerken. Is aan drie van deze vier kenmerken voldaan, dan mag het pand als 'Buitenstate' worden aangemerkt:

1. Ligging buiten de bebouwde kom;
2. Aan alle zijden vrijstaand;
3. Meer dan 1.000 m2 perceelsoppervlakte;
4. Beleving van rust en ruimte.

Bij een 'Buitenstate' gaat het dus vooral om de woonbeleving en minder om de uitstraling van het pand. Het type object kan variëren van een luxe landhuis tot een eenvoudige eengezinswoning.

Jouw voordelen als opdrachtgever

Door scholing en specialisatie worden de kennis en ervaring van de 'Buitenstate'- makelaars goed op peil gehouden. Naast verplichte scholing door de NVM, verzorgt het centrale kantoor van Buitenstate BV specifieke kennis en informatie via workshops en digitale communicatie. Door segmentering in het buitengebied (op kleine schaal) is het mogelijk om actief met andere makelaars samen te werken.

Zo wordt de deskundigheid verder vergroot, weet men hoe de markt zich beweegt en leert men van elkaar. En daar pluk je als opdrachtgever de vruchten van.

Unieke dienstverlening

Bij een uniek pand hoort een unieke dienstverlening. Daarom worden opdrachtgevers als individu benaderd en hanteert 'Buitenstate' geen standaard dienstverleningspakket. Alles is maatwerk. Tijdens een persoonlijk gesprek vertellen wij je graag meer, waarbij ook de digitale nieuwsbrief, de 'Buitenstate'-website en het 'Buitenstate'- jaarboek aan bod komen. Vanzelfsprekend kun je bij ons terecht voor zowel bemiddeling bij de aankoop van een 'Buitenstate' als bij de verkoop daarvan.

 **klijsen.**
landelijk
wonen



Interesse in deze mooie woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen
en ben je benieuwd naar
de waarde van jouw
Buitenstate woning.
Plan vrijblijvend een
afspraak met ons in!

 **klijsen.**
landelijk
wonen

**BUITEN
STATE**
Makelaars

Klijsen Makelaars & Adviseurs
Europark 11, 4904 SX Oosterhout NB
☎ 0162-426348 | info@klijsen.nl | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

Volg ons op social media!

