



Vraagprijs € 550.000 K.K.

# Nieuwevaart 2

**Sprang-Capelle**

[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

Unieke kans aan het Halve zolenpad!

Woonoppervlakte	<b>180m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>638m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>630m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1958</b>
Aantal slaapkamers	<b>5</b>
Totaal aantal kamers	<b>6</b>
Energie label	<b>B</b>
Isolatievormen	<b>dakisolatie, muurisolatie, dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>cvketel, vloerverwarming gedeeltelijk</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Op een prachtige locatie aan de rand van Capelle bevindt zich deze voormalige dienstwoning met ruime achtertuin gelegen op het zonnige westen! Het object is deels gerenoveerd voorzien van isolatieplaten, dubbelglas en energielabel B. De woning heeft veel potentie met de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen!

Kortom: een complete verrassing met veel mogelijkheden op een fijne locatie!

Begane grond deels voorzien van vloerverwarming (lage gedeelte):

Ruime ontvangthal, meterkast, trapopgang naar de verdieping, badkamer met toilet, bad/douche combinatie, wastafel en radiator, links voorin de woning 2 ruime slaapkamers die ook bereikbaar zijn vanuit de bijkeuken. Bijkeuken met CV-ketel (type Vaillant, bouwjaar circa 2021), was-aansluitingen en toegang naar de serre, 2de badkamer voorzien van wastafelmeubel met dubbele spoelbak, toilet en douchecabine. Aan de voorzijde de woonkamer met vaste kast, ruime zithoek/ zitkuil en half open keuken met hoge kastwand en hoekopstelling voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de zithoek is de tuinkamer bereikbaar, ook ideaal te gebruiken als kantoor/ hobbyruimte voorzien van openslaande deuren naar de tuin en vanuit de keuken de serre met eveneens toegang naar de tuin.

Verdieping:

Overloop met toegang naar de bergzolder, 3 slaapkamer waarvan 2 met vaste kast.

Zolderetage:

Kleine bergzolder bereikbaar met losse trap.

Tuin:

Wat een rust wat een ruimte! De omsloten achtertuin is gelegen op het westen en is onderhoudsvriendelijk ingedeeld met veel sierbestrating en enkele plantenborders. Diversen bergingen en een ruime overkapping. In de achtertuin is het heerlijk vertoeven tijdens de mooie dagen! Aan de voorzijde een ruime oprit voor meerdere auto's en vaste beplanting.

Naast de woning een ruime oprit met de mogelijkheid om eenvoudig met een aanhanger of iets degelijks achter de woning te komen.

# Buiten





# Omgeving





## Voordelen

- Prachtige locatie
- Energielabel B
- Parkeren op eigen terrein
- Dagelijkse voorzieningen in de buurt





## Woonkamer





# Keuken





## Slaapkamer en badkamer



# Slaapkamers



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMVA



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Capelle</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1311</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

# Op de kaart



## Nieuwevaart 2

### Sprang-Capelle

#### Over de buurt

Gelegen in een straat met gelijksoortige bebouwing. In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. Ook is er in de buurt een zwembad, tennisbaan en restaurant te vinden. De bekende Loonse- en Drunense Duinen en de Efteling bevinden zich op fietsafstand. De steden Waalwijk, Tilburg en 's-Hertogenbosch bevinden zich op korte afstand en de rijksweg A59 is in slechts enkele autominuten bereikbaar.

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
741152101

Datum registratie  
10-12-2025

Geldig tot  
03-12-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# B



## Isolatie

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

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5180 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



17,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Nieuwevaart 2  
5161AR Sprang-Capelle  
BAG-ID: 0867010000015435

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1958  
Compactheid 2,58  
Vloeroppervlakte 164m<sup>2</sup>

Woningtype  
Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

Naam G.L. Vermelis  
Vakbekwaamheidsnummer 2704.9480.9773

Certificaathouder  
Arec 2 Green B.V.

Inschrijfnummer EPG2024-72W  
KvK-nummer 67534414

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 woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen- en deels bitumendakbedekking. De eerste verdiepingvloer is van beton en de tweede verdiepingvloer is van hout. De woning is voorzien van dubbele beglazing, het dak en de muren zijn geïsoleerd. De woning is voorzien van 14 zonnepanelen (omstreeks 2022). De tuinkamer is uitgevoerd van aluminium, kunststof, dubbel glas en polycarbonaat geïsoleerde serreplaten. De serre is ook aluminium uitgevoerd en voorzien van dubbele beglazing waarvan enkele ramen condensvorming hebben.
- Het bouwjaar van de woning betreft 1958. Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Het energielabel betreft klasse B. Oplevering geschiedt in overleg.
- 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  