



Vraagprijs € 599.000 K.K.

# Waspikse Weg 17 A

's Gravenmoer

[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

Compleet gerenoveerd, energiezuinig (label A) en fors uitgebouwd!

|                      |   |
|----------------------|---|
| Woonoppervlakte      | <b>140m<sup>2</sup></b>                                     |
| Perceeloppervlakte   | <b>715m<sup>2</sup></b>                                     |
| Inhoud               | <b>470m<sup>3</sup></b>                                     |
| Bouwjaar             | <b>1956</b>   |
| Aantal slaapkamers   | <b>4</b>  |
| Totaal aantal kamers | <b>5</b>  |
| Energielabel         | <b>A</b>  |
| Isolatievormen       | <b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas</b> |
| Soort verwarming     | <b>cvketel</b>  |

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Aan de rand van het dorp, omgeven door een vrij en landelijk decor met prachtig uitzicht en karakteristieke bebouwing, staat deze compleet gerenoveerde en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met garage en robuuste veranda. De directe omgeving kenmerkt zich door rust, ruimte en een groene setting met onder meer dieren in de nabije omgeving, wat bijdraagt aan het uitgesproken landelijke karakter van deze locatie. De woning is gelegen op een riant perceel van 715 m<sup>2</sup> en combineert deze landelijke uitstraling met een hoog afwerkingsniveau. In de afgelopen jaren is het geheel volledig gerenoveerd, fors uitgebouwd en hoogwaardig verduurzaamd (energielabel A). Zowel constructief als installatietechnisch is de woning ingrijpend vernieuwd, wat resulteert in een instapklaar geheel met een solide en toekomstbestendige basis. De ligging is gunstig ten opzichte van Dongen en de steden Waalwijk, Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch. De A59 is snel bereikbaar. Natuur- en recreatiegebieden zoals De Loonse en Drunense Duinen, De Biesbosch en attractiepark De Efteling bevinden zich op korte afstand. Gemoderniseerd en verduurzaamd met hybride warmtepomp (2023), 12 zonnepanelen (2021) en 2 airco-units (2020 & 2021), de bovenverdieping en dakconstructie vernieuwd en geïsoleerd (2021) en een nieuwe keuken (2023).

Begane grond geheel voorzien van vloerverwarming: Ontvangsthal met meterkast, trapkast en toiletruimte met fontein. De ruime woonkamer beschikt over een prettig uitzicht aan de voorzijde. De aanwezige gashaard is in verband met de verduurzaming afgekoppeld en niet in gebruik.

Via een speelse opening met schuifdeuren is de woonkeuken bereikbaar. Deze ruimte staat in directe verbinding met de tuin door middel van openslaande deuren en een extra loopdeur naar het overdekte terras. De L-vormige keukenopstelling is uitgevoerd met diverse moderne inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en koel-/vriescombinatie. koelkast.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen ten behoeve van was-apparatuur met de mogelijkheid om een extra koelkast of vriezer te plaatsen.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers (waarvan 1 ingericht als inloopkast, of iets in de trand van) en een moderne badkamer met vloerverwarming, voorzien van inloopdouche, tweede toilet, tweepersoons wastafelmeubel met extra kastruimte en designradiator.

Tweede verdieping (met dakkapel): Overloop met opstelling van de technische installatie (hybride warmtepomp, bouwjaar 2023) en een ruime vierde slaapkamer / werkkamer.

Tuin, garage en berging: De voortuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en vaste beplanting. Parkeren is mogelijk op eigen terrein. De achtertuin is gesitueerd op het westen en grenst aan lager gelegen weilanden, waardoor vanuit de woning, het terras en vanuit de overkapping een beter uitzicht ontstaat over de achtertuin en omgeving. De tuin is gevarieerd ingericht met meerdere terrassen, gazon, sierbestrating en volwassen beplanting. De natuurlijke ligging en het groene achtergebied versterken het ruimtelijke karakter en de beleving van rust en privacy. Achter op het perceel bevinden zich de garage en berging, voorzien van zonnepanelen, omvormer, elektra en water. De ruimtes zijn geschikt voor opslag, hobby- of

# Buiten





# Keuken





## Voordelen

- Compleet gerenoveerd
- Energiezuinig (label A)
- Voorzien van 12 zonnepanelen
- Airco aanwezig
- Ruime achtertuin





## Begane grond

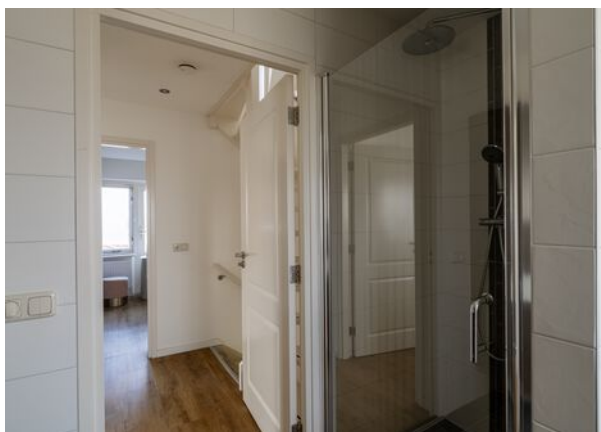






## 1e verdieping





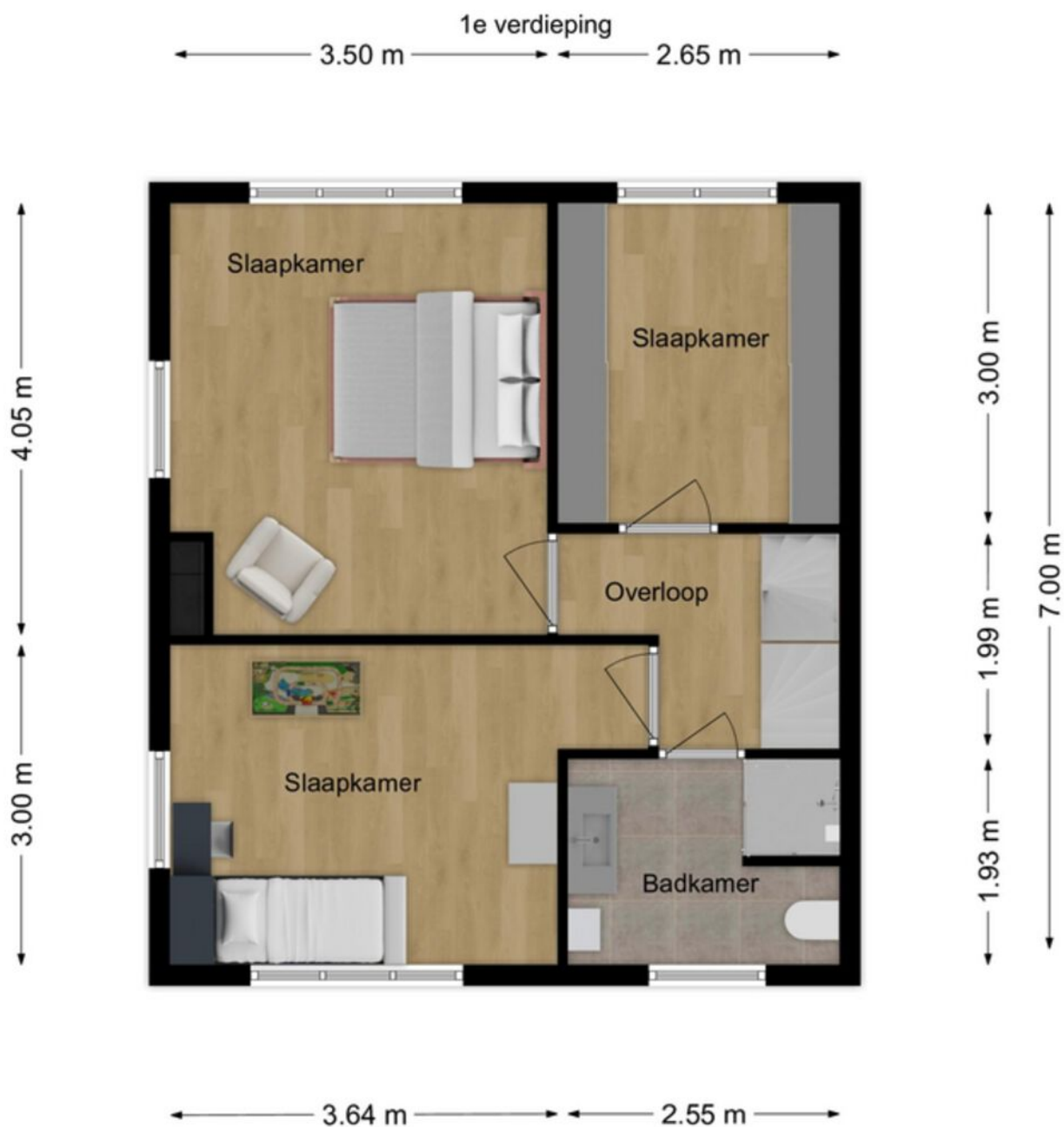
# Zolder



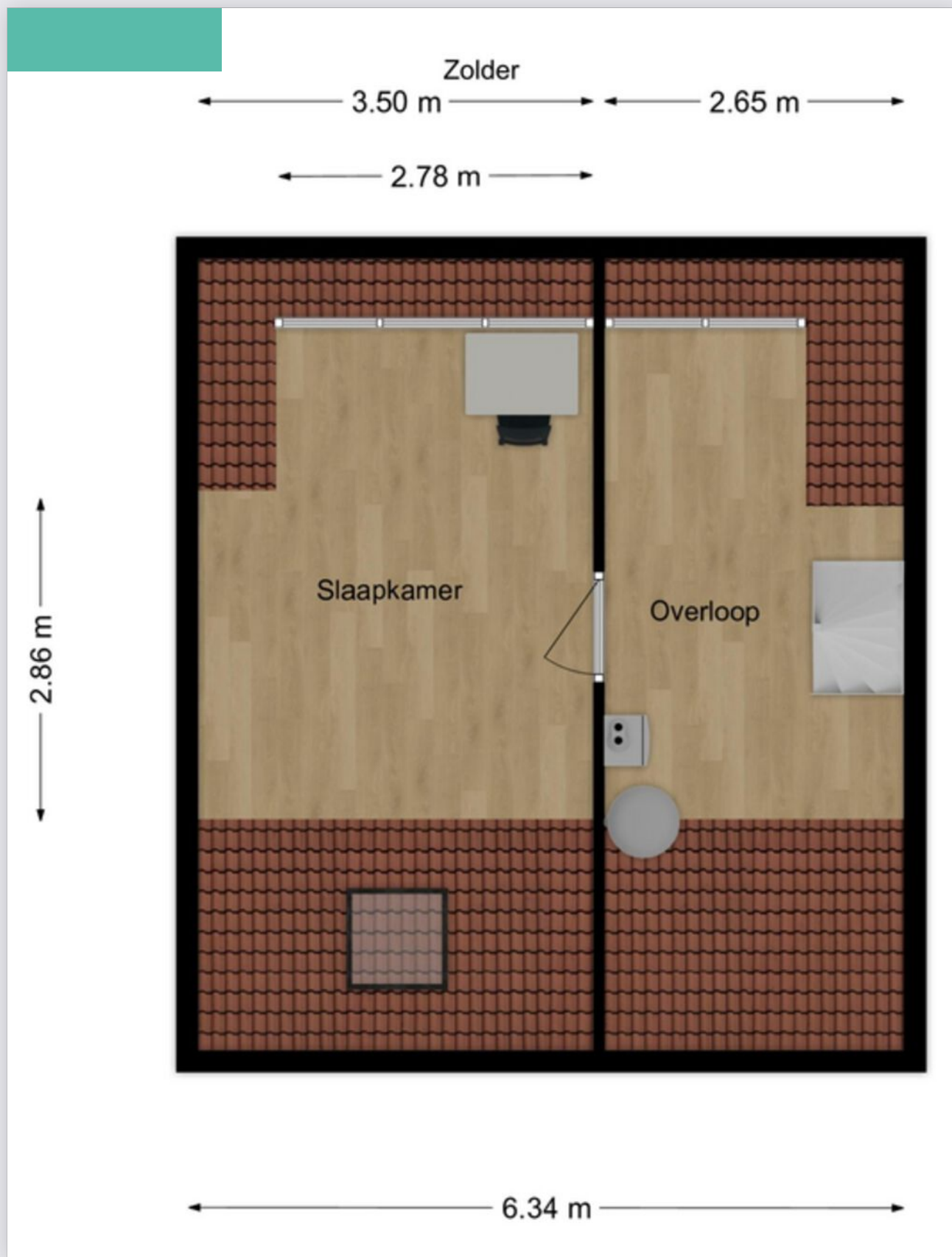
# Plattegrond



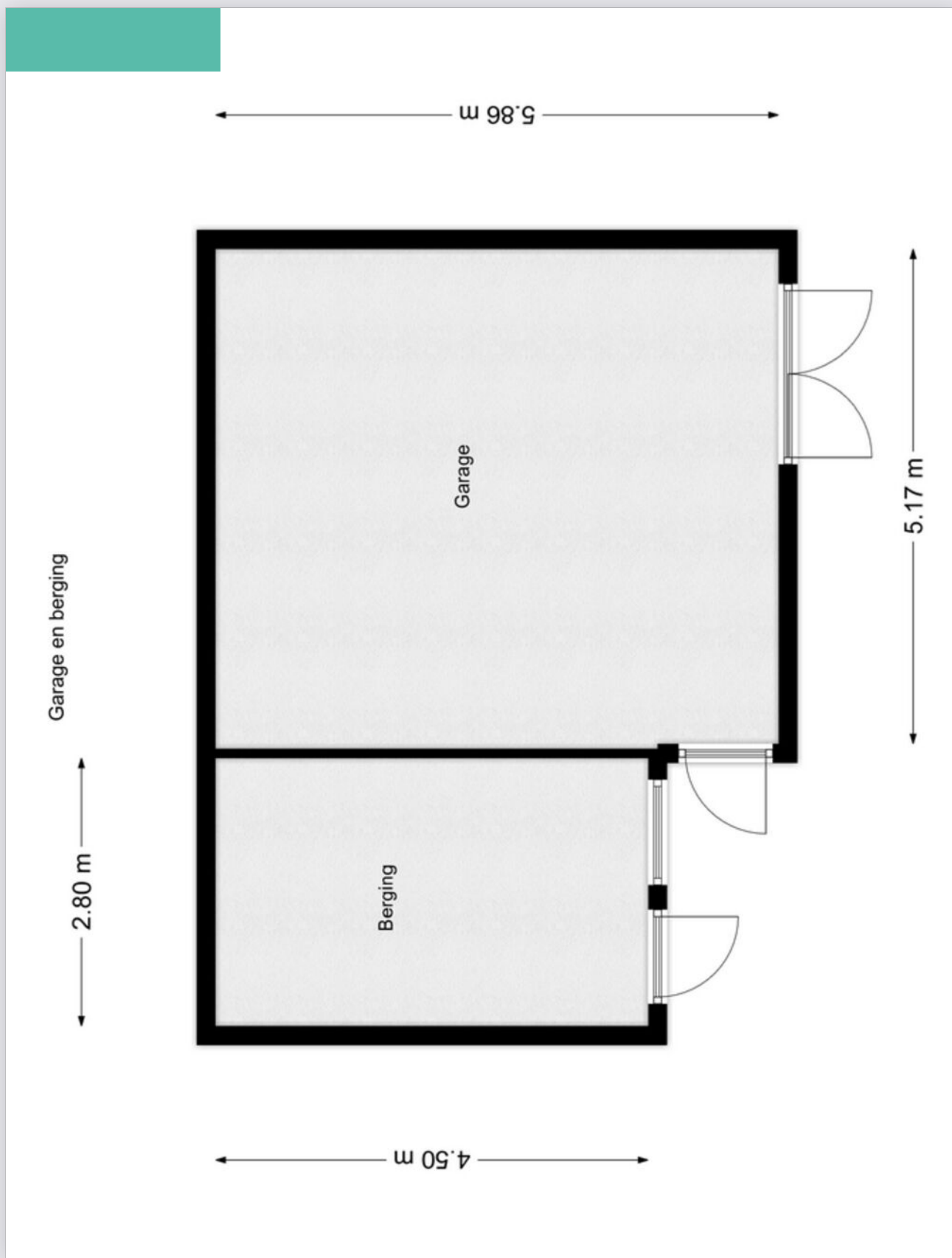
# Plattegrond



# Plattegrond



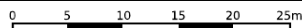
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

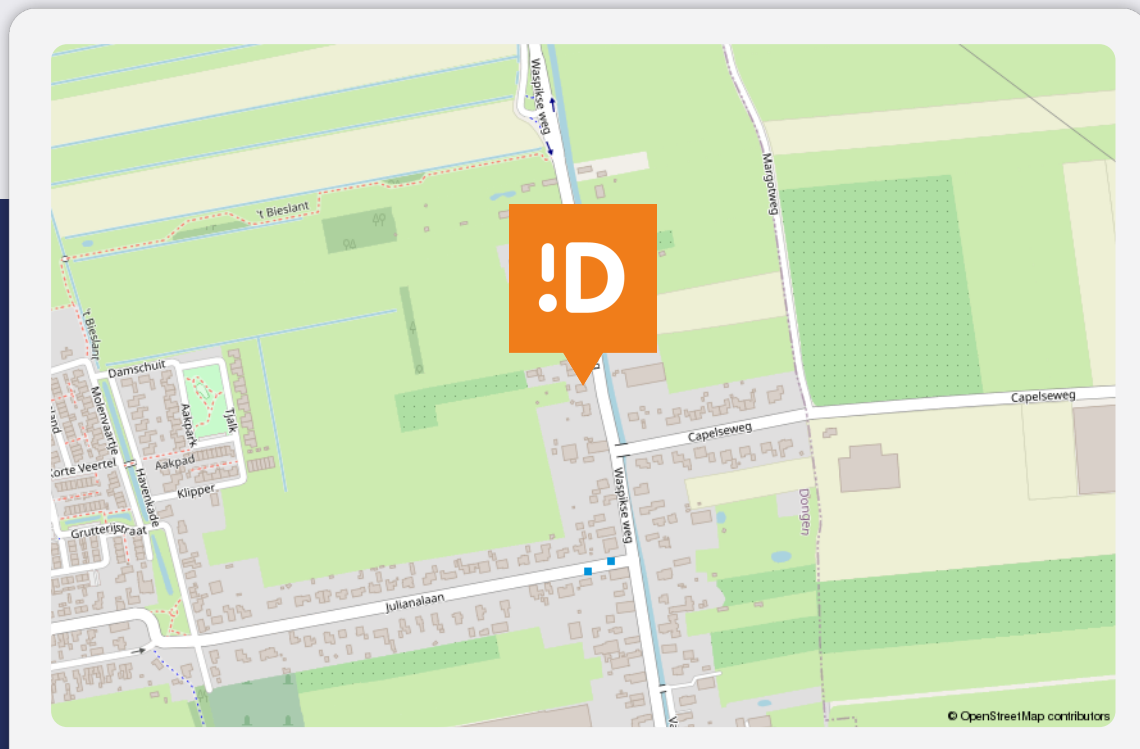
Uw referentie: 567



|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>12345</b><br/>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 eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Gravenmoer</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2622</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|---|---|---|

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De verdiepingsvloer is van beton. Het pand is voorzien van vloer, muur-, dakisolatie (isolatiedakplaten), dubbele beglazing en 12 zonnepanelen. De hybride warmtepomp is voorzien van boiler, CV-installatie (type Remeha Elga Ace, bouwjaar 2023). Het energielabel betreft klasse A.
- Er rust een apart recht van weg op de oprit voor de burens voor toegang tot het achterste deel van het buurperceel (toegang tot de wei).
- 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®.

# Op de kaart



## Waspikse Weg 17 A

### 's Gravenmoer

#### Over de buurt

De directe omgeving kenmerkt zich door rust, ruimte en een groene setting met onder meer dieren in de nabije omgeving, wat bijdraagt aan het uitgesproken landelijke karakter van deze locatie.

# Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer  
609901760

Datum registratie  
09-01-2026

Geldig tot  
08-01-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energie­label

# A



## 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      | Koeling aanwezig                                |                |
| 12 Zonnepanelen | 3864 Wp   |                |

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



**52,3 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Waspikse weg 17 A  
5109RE 's Gravenmoer  
BAG-ID: 0766010000010968

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1956  
**Compactheid** 1,88  
**Vloeroppervlakte** 141m<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)

# Lijst van zaken

| Beschrijving                                  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Buiten</b>                                 |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | X             |          |              |
| Buitenverlichting                             | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    | X             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                        | X             |          |              |
| Vijver  |               |          |              |
| Broeikas                                      |               |          |              |
| Vlaggenmast                                   |               |          |              |
| Zonnepanelen                                  | X             |          |              |
| Kippenhok                                     | X             |          |              |
| <b>Woning</b>                                 |               |          |              |
| Alarminstallatie                              |               |          |              |
| Schotel/antenne                               |               |          |              |
| Brievenbus                                    | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                 |               | X        |              |
| Rookmelders                                   | X             |          |              |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | X             |          |              |
| Screens                                       |               |          |              |
| Rolluiken/zonwering buiten                    | X             |          |              |
| Zonwering binnen                              |               |          |              |
| Vliegenhorren                                 | X             |          |              |
| Camera buiten                                 |               | X        |              |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                |               |          |              |
| Gordijnrails                                  | X             |          |              |
| Gordijnen                                     |               |          | X            |
| Rolgordijnen                                  |               |          |              |
| Vitrages                                      |               |          |              |
| Jaloezieën/lamellen                           | X             |          |              |

# Lijst van zaken

**Beschrijving** **Blijft achter** **Gaat mee** **Ter overname**

## Vloerdecoratie, te weten

Vloerbedekking/linoleum

Parketvloer/laminaat

X

## Warmwatervoorziening / CV

CV met toebehoren

X

Close-in boiler

Geiser

Thermostaat

X

Mechanische ventilatie/luchtbehandeling

Airconditioning

X

Kokend waterkraan

X

Hybride warmtepomp

X

## Open haard, houtkachel

(Voorzet) open haard

Allesbrander

Kachels

Gashaard (afgedopt)

X

## Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

Keukenmeubel

X

(Combi)magnetron

X

Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/  
fornuis

X

Oven

X

Vaatwasser

X

Afzuigkap/schouw

X

Koelkast/vrieskast

X

Wasmachine

X

Wasdroger

X

Losse vriezer

X

# Lijst van zaken

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

## Verlichting, te weten

|                             |   |  |  |
|-----------------------------|---|--|--|
| Inbouwverlichting / dimmers | X |  |  |
|-----------------------------|---|--|--|

|                   |   |  |  |
|-------------------|---|--|--|
| Opbouwverlichting | X |  |  |
|-------------------|---|--|--|

## (Losse) kasten, legplanken, te weten

|                |  |   |  |
|----------------|--|---|--|
| Losse kast(en) |  | X |  |
|----------------|--|---|--|

|                   |  |   |  |
|-------------------|--|---|--|
| Boeken/legplanken |  | X |  |
|-------------------|--|---|--|

|                           |   |  |  |
|---------------------------|---|--|--|
| Werkbank in schuur/garage | X |  |  |
|---------------------------|---|--|--|

|             |  |  |  |
|-------------|--|--|--|
| Vast bureau |  |  |  |
|-------------|--|--|--|

|               |  |  |  |
|---------------|--|--|--|
| Spiegelwanden |  |  |  |
|---------------|--|--|--|

|                    |   |  |  |
|--------------------|---|--|--|
| Inbouw kledingkast | X |  |  |
|--------------------|---|--|--|

## Sanitaire voorzieningen

|                     |   |  |  |
|---------------------|---|--|--|
| Badkameraccessoires | X |  |  |
|---------------------|---|--|--|

|             |   |  |  |
|-------------|---|--|--|
| Wastafel(s) | X |  |  |
|-------------|---|--|--|

|                   |   |  |  |
|-------------------|---|--|--|
| Toiletaccessoires | X |  |  |
|-------------------|---|--|--|

|                                   |  |   |  |
|-----------------------------------|--|---|--|
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat |  | X |  |
|-----------------------------------|--|---|--|

|                       |  |   |  |
|-----------------------|--|---|--|
| Waterslot wasautomaat |  | X |  |
|-----------------------|--|---|--|

|       |  |  |  |
|-------|--|--|--|
| Sauna |  |  |  |
|-------|--|--|--|

## Telefoontoestel/-installatie

|                    |  |  |  |
|--------------------|--|--|--|
| Telefoontoestellen |  |  |  |
|--------------------|--|--|--|

|                     |  |  |  |
|---------------------|--|--|--|
| Telefooninstallatie |  |  |  |
|---------------------|--|--|--|

## Voorzetramen / radiatorfolie etc., te

|                   |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|
| Radiatorafwerking |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|

|              |  |  |  |
|--------------|--|--|--|
| Voorzetramen |  |  |  |
|--------------|--|--|--|

|                       |  |  |  |
|-----------------------|--|--|--|
| Isolatievoorzieningen |  |  |  |
|-----------------------|--|--|--|

## Overige zaken, te weten:

|                             |  |  |  |
|-----------------------------|--|--|--|
| Schilderijophangstelsysteem |  |  |  |
|-----------------------------|--|--|--|

# Lijst van zaken

| Beschrijving                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------|---------------|----------|--------------|
| Elektrische radiator zolder |               | X        |              |
| 2 stellingkasten schuur     |               |          | X            |
| Extra straatstenen tuin     | X             |          |              |
| Gardena tuinslang rol       |               | X        |              |



# Plaats een bod



Bieden op Waspikse Weg 17 A, 's Gravenmoer

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Waspikse Weg 17 A, 's Gravenmoer.

## Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

## Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



# 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  