

TE KOOP



Elsakker 16, Wagenberg

Vraagprijs € 409.000 k.k.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wagenberg

076 8503961
www.vanteteringmakelaardij.nl
info@vanteteringmakelaardij.nl



Van Tetering Makelaardij
De makelaar waar je op kunt bouwen!



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

109 m²

Perceeloppervlakte

139 m²

Inhoud

386 m³

Energie label

A

> Omschrijving

Instapklare tussenwoning welke in 2023 volledig is gemoderniseerd, voorzien van een luxe keuken en aan de voor- en achterzijde voorzien van een dakkapel. De woning is gelegen in een aantrekkelijk rustig hofje op een perceel van ca. 139 m² met zonnige achtertuin en voorzien van een stenen berging.

De tussenwoning met energielabel A, heeft een inhoud van ca. 386 m³ en heeft een woonoppervlakte van ca. 109 m². De woning is gebouwd omstreeks 2002 en opgetrokken in een traditioneel gedegen bouwconstructie bestaande uit geïsoleerde metselwerk spouwmuren, geïsoleerde betonnen begane grondvloer, betonnen verdiepingsvloeren, hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing (HR+) en het geïsoleerde zadeldak is gedekt met pannen. De woning wordt verwarmd middels een Remeha Tzerra cv-combiketel (bj. 2023), daarnaast is de woning voorzien van mechanische ventilatie. De woning is in 2025 voorzien van nieuw buitenschilderwerk.

Begane grond

De hal is afgewerkt met een PVC visgraat vloer en stucwerk als wand- en plafondbewerking. De hal geeft toegang de meterkast (10x 220V(waarvan 2x Perilex), 2 aardlekschakelaars en Glaspoort glasvezelaansluiting), het toilet en de woonkamer met open keuken.

Het betegelde toilet is voorzien van een hangend closet en een fonteintje.

De woonkamer met open luxe keuken is afgewerkt met een PVC visgraat vloer en stucwerk als wand- en plafondbewerking. In de woonkamer bevindt zich een trapkast en middels de hal en de vaste trap is de eerste verdieping bereikbaar. Via de openslaande tuindeuren is de zonnige achtertuin bereikbaar.

De luxe open keuken (bj. 2023) met kookeiland is afgewerkt met een composieten aanrechtblad met stroompunten en is voorzien van een Bora inductie kookplaat met afzuiging, vaatwasser, combi-oven (AEG), koelkast, vriezer met 3-lades, een wijnkoelkast, koffi corner en een enkele speelbak. De keuken geeft via de loopdeur toegang tot de achtertuin.





Eerste verdieping

De overloop en de drie slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk als wand- en plafondbewerking. De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De eerste verdieping is aan de voor- en aan de achterzijde van de woning voorzien van een dakkapel.

De badkamer (bj. 2023) is afgewerkt met een tegels als vloer- en wandafwerking en spuitwerk als plafondbewerking. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, badkamermeubel met dubbele wastafel, hangend toilet, een design radiator en een Velux dakraam.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk als wandafwerking en dakplaten als plafondbewerking. In deze open ruimte bevindt zich opstelplaats van de Remeha Tzerra cv-combiketel, de wasmachine- en drogeropstelling en is voorzien van een Velux dakraam. Deze verdieping is zeer geschikt om een vierde slaapkamer te realiseren.

Tuin

De beschutte achtertuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van 50x50 tegels, kunstgras en beschikt over een elektrisch zonnescerm (bj. 2023) over de volledige breedte van de woning. In de achtertuin bevindt zich een stenen berging (ca. 7 m²) voorzien van elektra. De achtertuin beschikt tevens over een achterom.

De voortuin is voorzien van tegels en borders met meerjarige beplanting.

Situering

Wagenberg is een dorp gelegen in de gemeente Drimmelen. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen zoals een basisschool en een bakker. De uitgebreide voorzieningen van Made en Terheijden zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

Wagenberg heeft een uitstekende bereikbaarheid, de A59 is op korte afstand gelegen en ook de A16 en A27 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Door de centrale ligging zijn o.a. de steden Rotterdam, Antwerpen, Utrecht en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

Algemeen

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontlelen.

- Afhankelijk van het bouwjaar is een koopovereenkomst welke gehanteerd wordt ten kantore van 'Van Tetering Makelaardij' standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule.

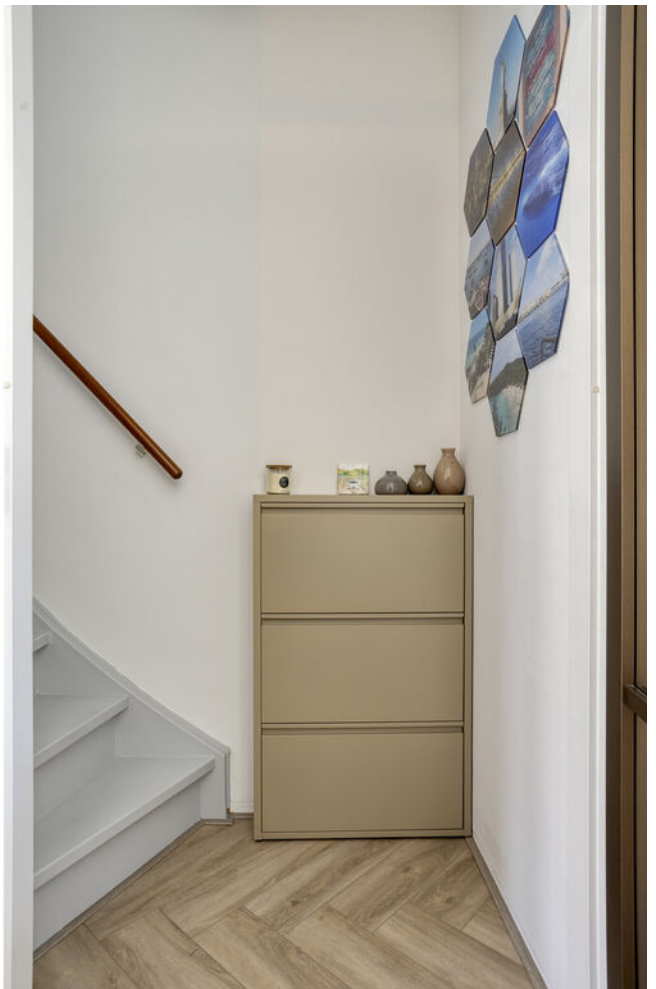
- Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.

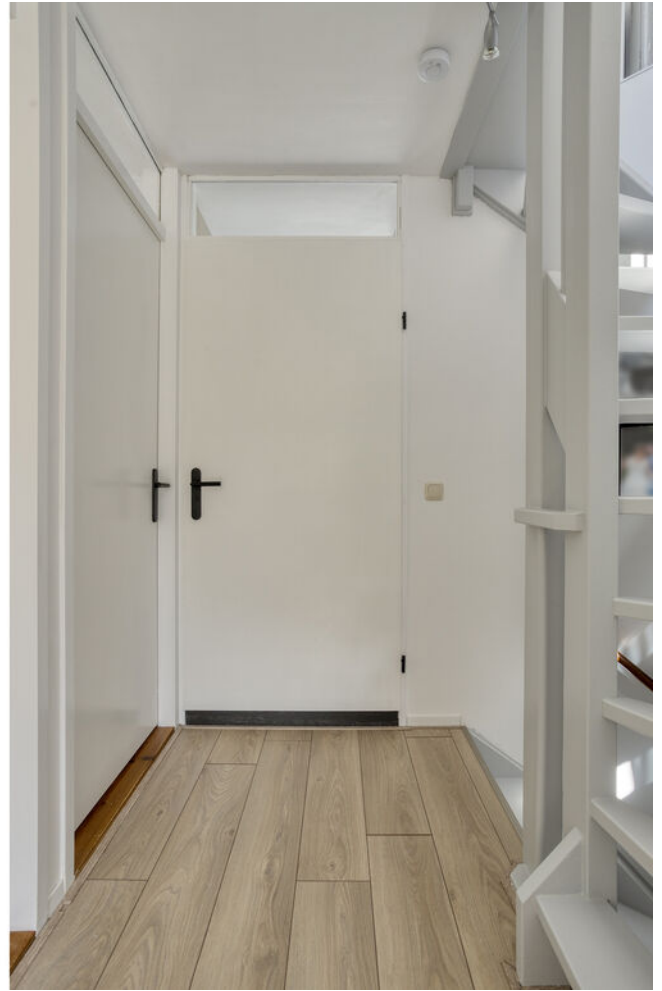




























Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van Tetering Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Elsakker 16
Postcode/plaats	4845DA, Wagenberg
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 03-07-2026

Datum meetrapport 04-07-2026

Certificaatnummer 1667129

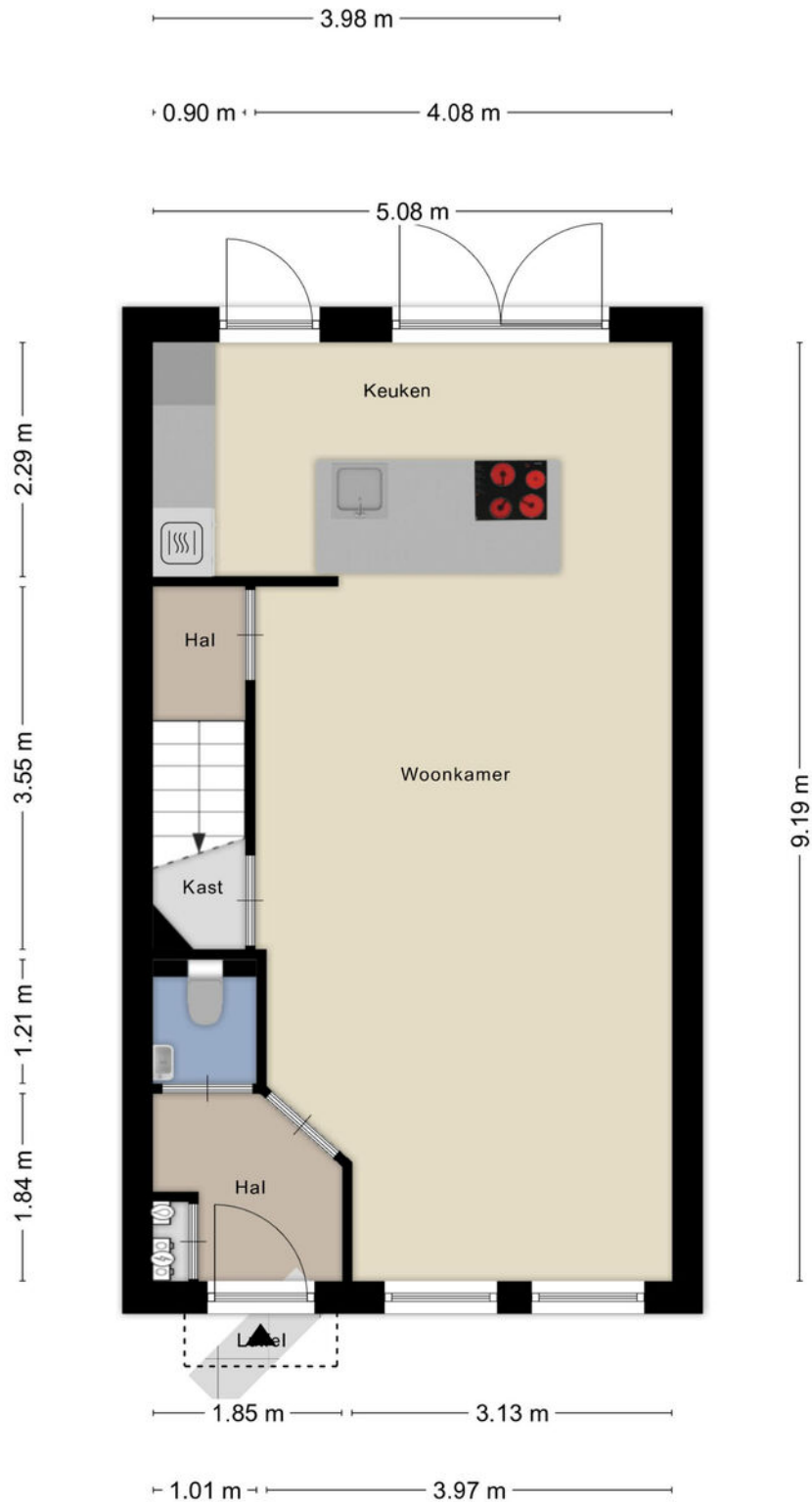
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	108,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,80	M ²
Externe bergruimte	7,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	145,30	M ²
Bruto inhoud woning	385,69	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

> Plattegrond

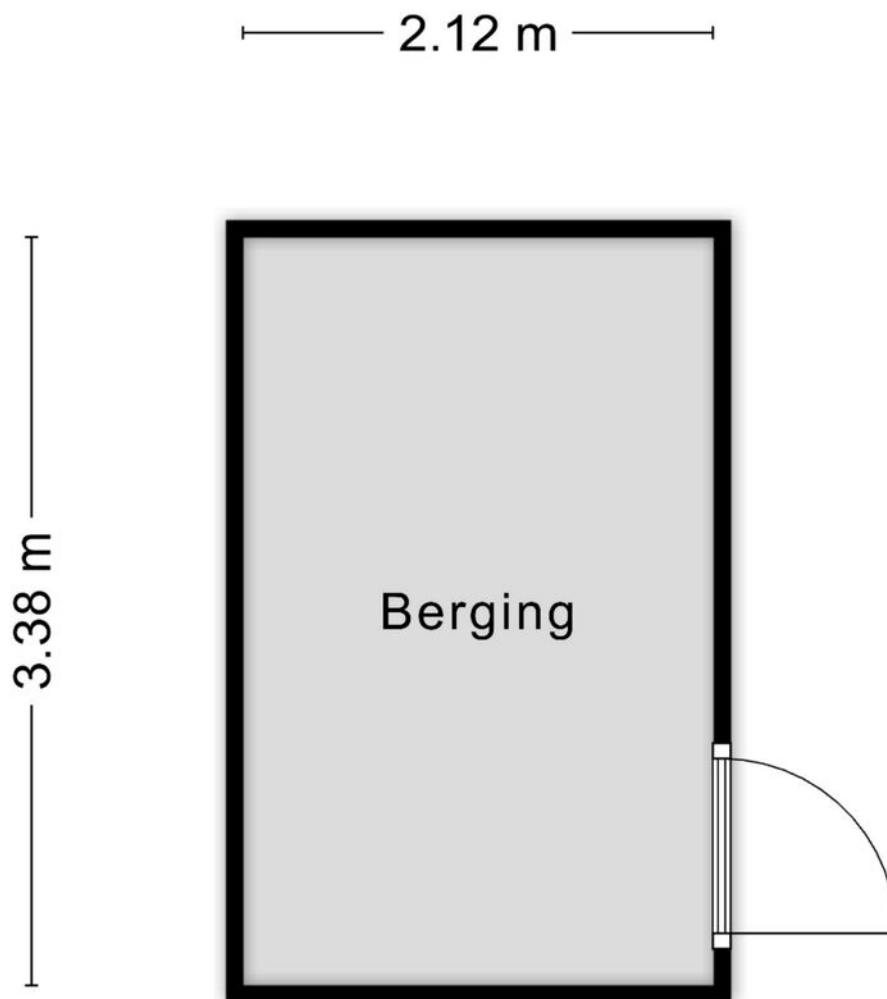
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

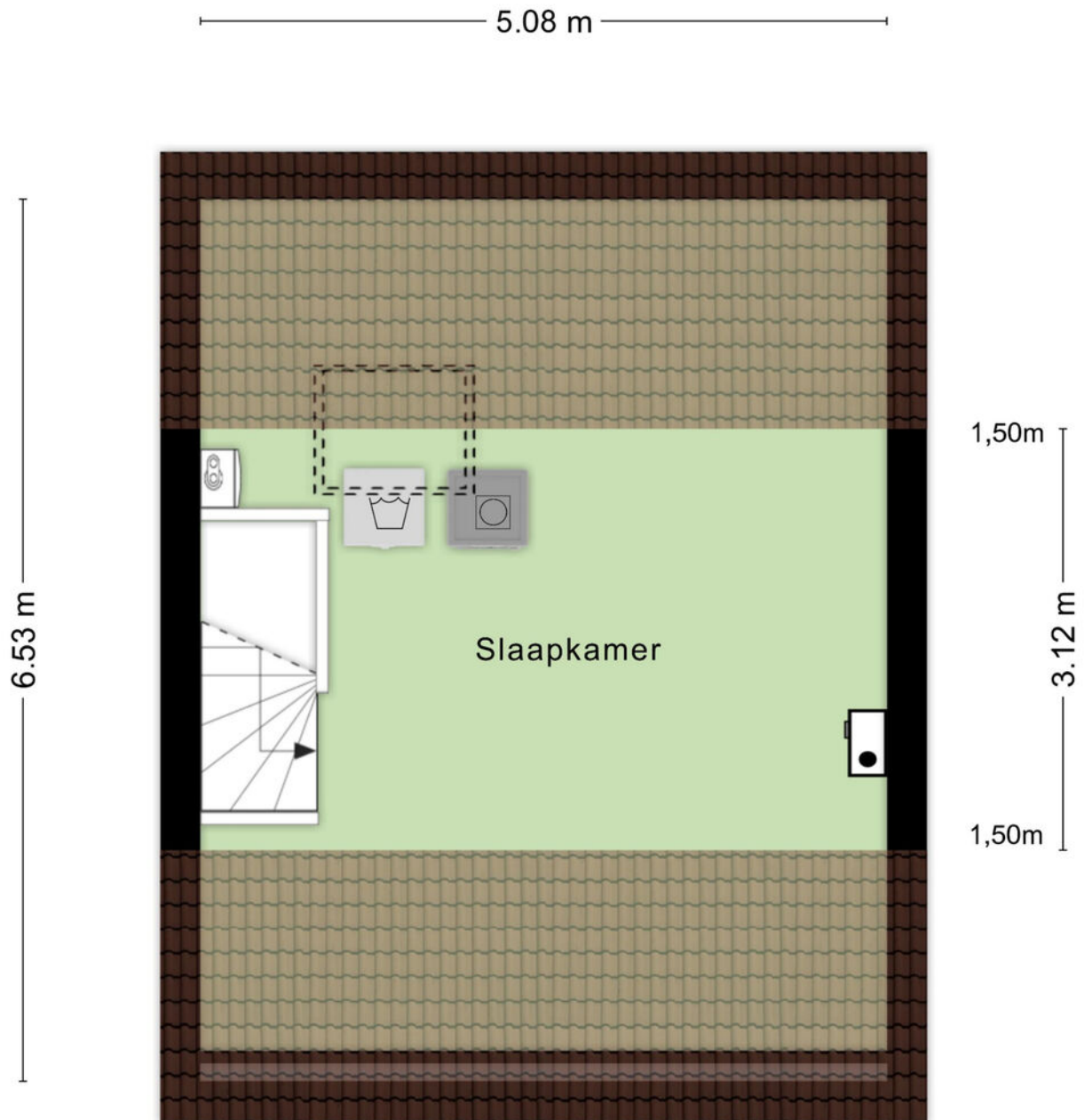
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de...

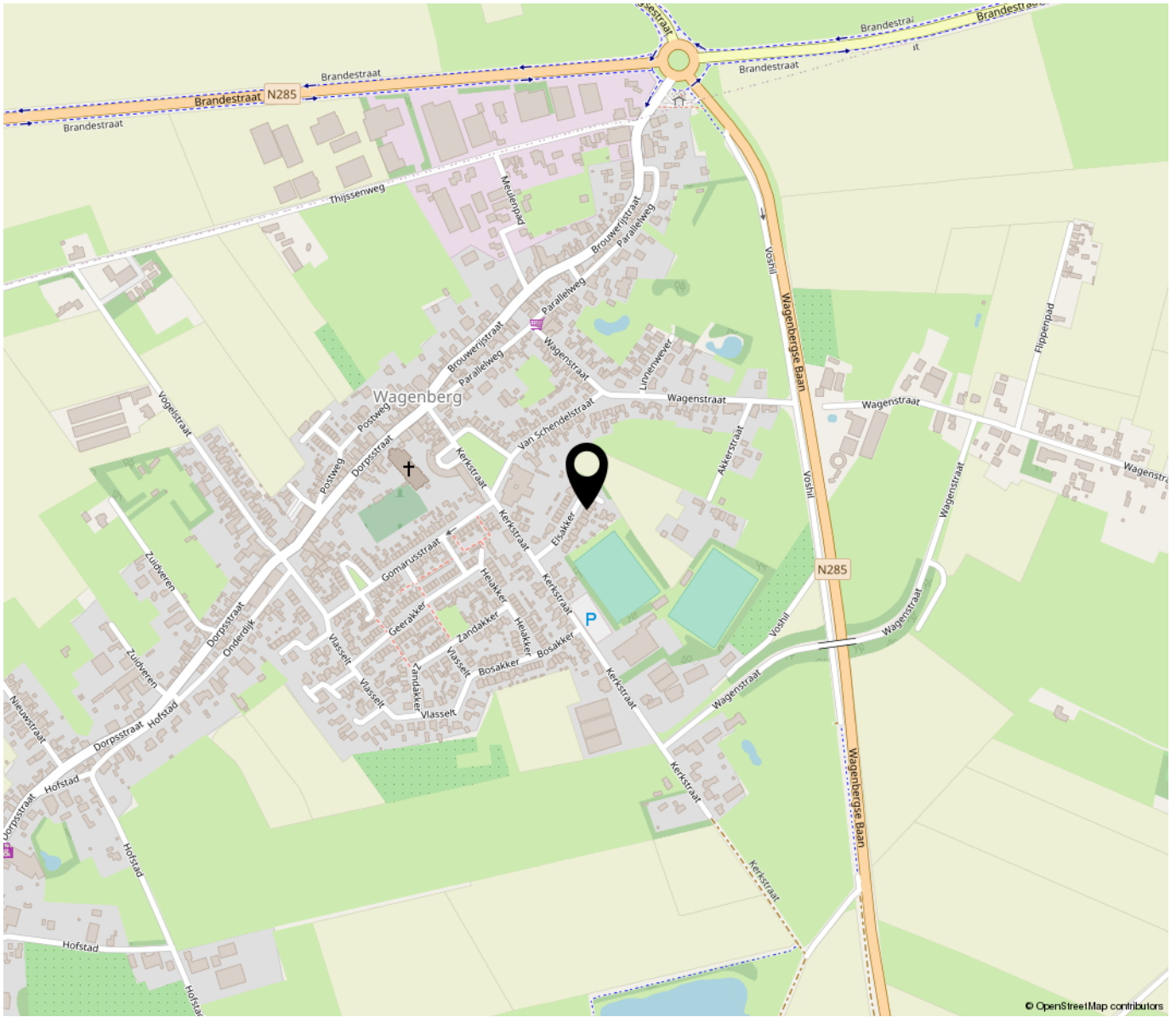


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

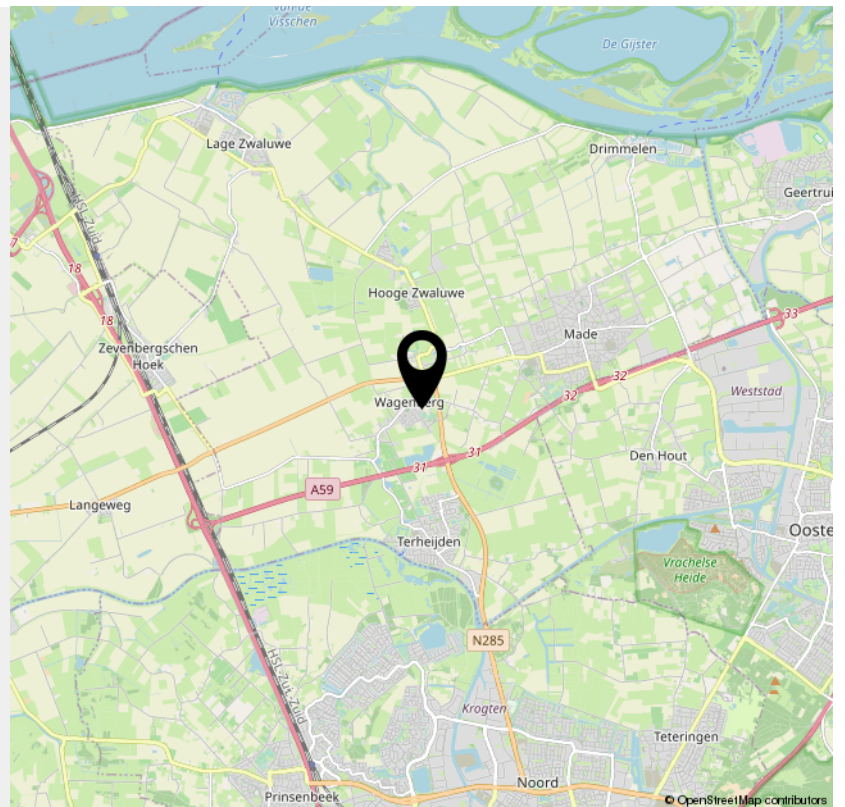
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Elsakker 16





**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Lamp op zolder	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen		X		
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Koelkast schuur	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Wijnkoelkast	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Losse beplanting en houten vlonders		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wagenberg

076 8503961
www.vanteteringmakelaardij.nl
info@vanteteringmakelaardij.nl


Van Tetering Makelaardij
De makelaar waar je op kunt bouwen!