Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



Karakteristieke vrijstaande woning

Jan De Rooijstraat 25
Sprang-Capelle

€ 469.000,- k.k.



Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Tom Kwint



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces





Zie jij jezelf hier al wonen?

Deze vrijstaande woning ligt achterin een doodlopende straat aan de rand van Sprang-Capelle. De woning ligt parallel aan een doorgaande weg en heeft aan de voorzijde vrij uitzicht. De achtertuin is een fijne plek met veel groen en privacy. De woning beschikt over een ruime woonkamer, keuken met bijkeuken, 3 slaapkamers en een ruime stenen berging/ garage. De woning is deels gemoderniseerd, het dak en badkamer zijn in 2025 vernieuwd!





Woonoppervlakte
120m²

Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte
275m²

Totaal aantal kamers
4

Bouwjaar
1934

CV

Energielabel
E

Isolatievormen
dakisolatie, vloerisolatie, dubbelglas

Jan De Rooijstraat 25, Sprang-Capelle

€ 469.000,- K.K.



Badkamer



Begane grond









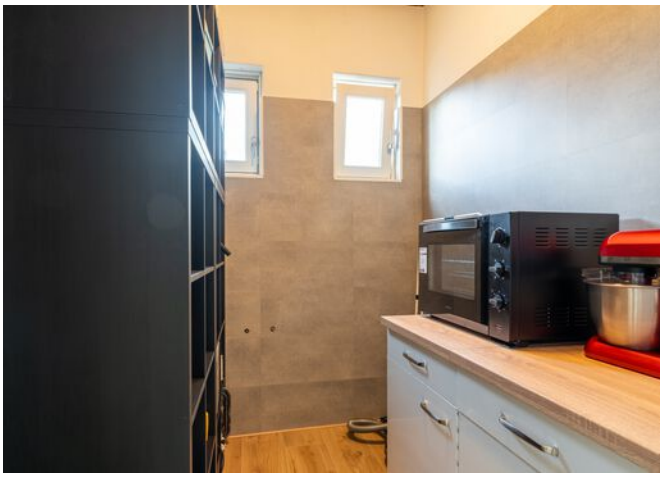








Hal met meterkast, garderobe en trapopgang naar de verdieping. De diepe woonkamer is voorzien van een zit- en eetgedeelte en staat via de schuifpui in verbinding met de tuin.
De ruime keuken is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, dubbele spoelbak, vaatwasser en bar. Aansluitend bevinden zich de bijkeuken, toiletruimte en bergruimte.





1e verdieping













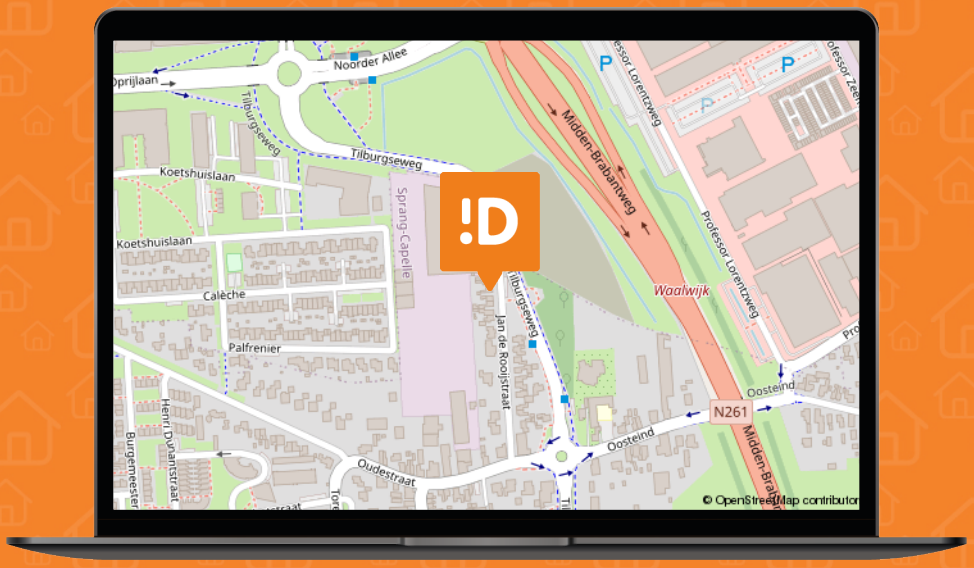




Overloop met toegang tot cv ruimte, 3 slaapkamers, separate toiletruimte en de moderne badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van diverse inbouwkasten en wastafels. De ruime badkamer is ingericht met een wastafel, inloopdouche en ligbad.



Jan De Rooijstraat 25
Sprang-Capelle



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

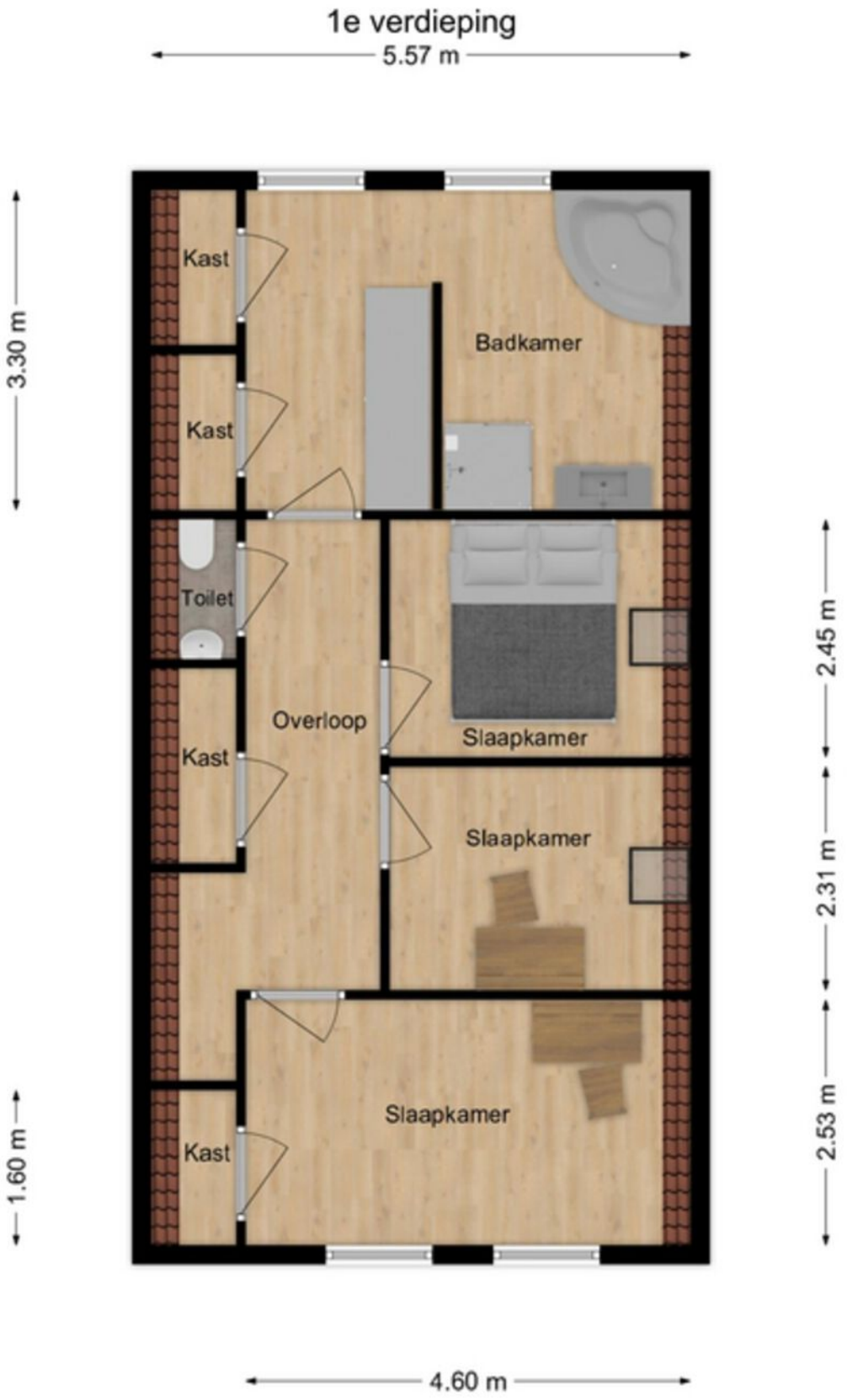
Over de buurt

In Sprang-Capelle zijn scholen, winkels en sportvoorzieningen aanwezig. Waalwijk, Tilburg en 's-Hertogenbosch zijn goed bereikbaar. Ook de A59 en diverse recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand.

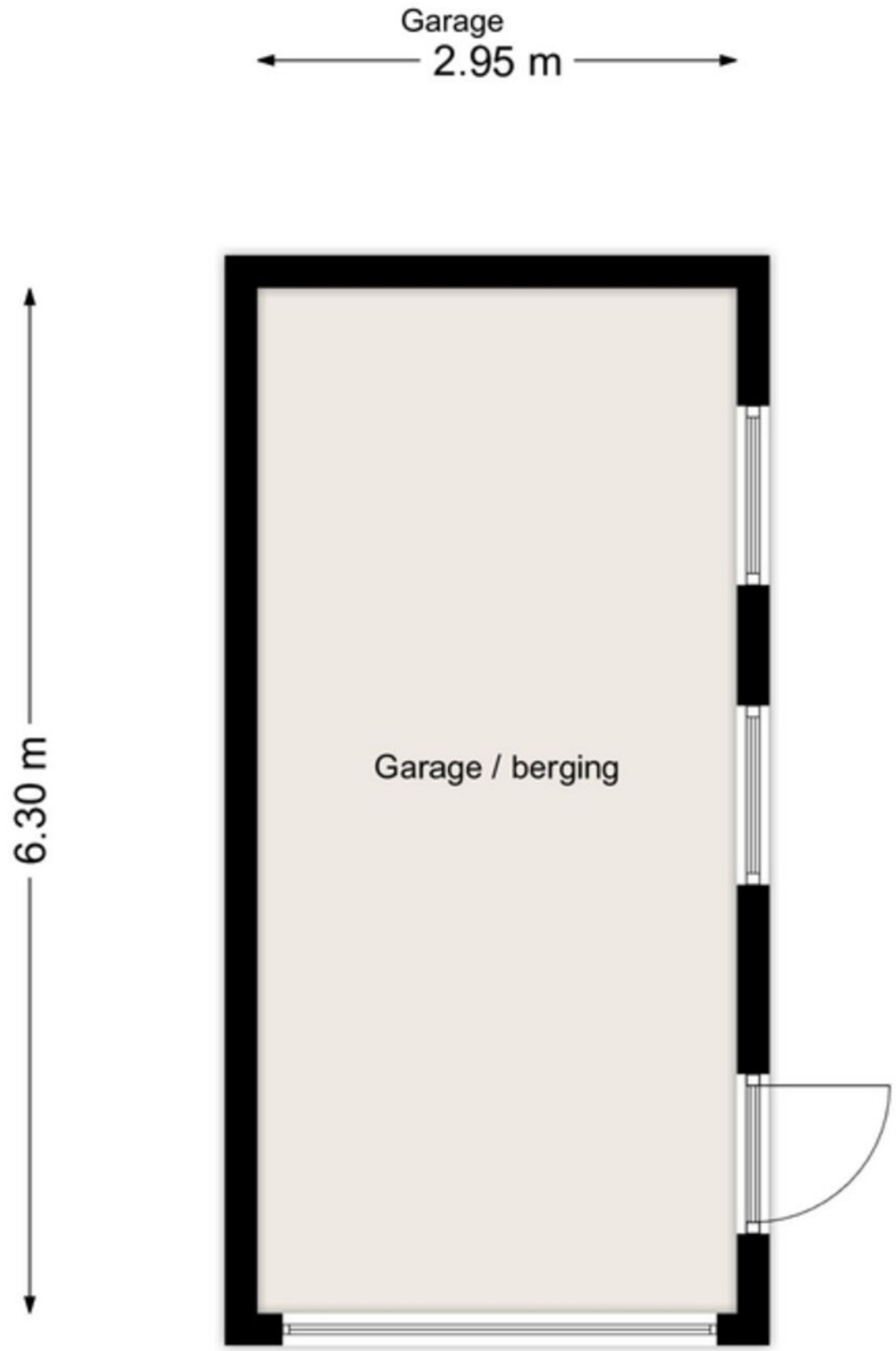
Plattegrond:



Plattegrond:



Plattegrond:



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
253861044	14-08-2026	11-08-2036

Deze woning heeft energielabel **E**

331,08 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	−
Daken	+/-
Vloeren	−
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	2.240 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	72,66
Aandeel hernieuwbare energie [%]	6,2
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Jan de Rooijstraat 25
5161EG Sprang-Capelle

Bouwjaar
1935

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
115 m²



Energieadviseur
U. Sunkur

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: GJT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Sprang
Sectie	C
Perceel	1104

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Lijst van zaken

Dé Makelaars van Altena
Dé Makelaar voor jou!

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Jan de rooijstraat 25

Datum 7-9-2026

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	✓			
Buitenverlichting		✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				✓
Tuinhuis/buitenberging	✓			
Vijver		✓		
Broeikas				✓
Vlaggenmast	✓			
Zonnepanelen	✓			
Hottub			✓	
Woning				
Alarminstallatie				✓
Schotel/antenne				✓
Brievenbus	✓			
(Voordeur)bel	✓			
Rookmelders	✓			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	✓			
Screens Vul in: 'voor' of 'achter' Vul in op welke etage(s)				✓
Rolluiken/zonwering buiten Vul in: 'voor' of 'achter'				✓
Zonwering binnen Vul in: 'voor' of 'achter' achterzeide woning	✓			
Vliegenhorren	✓			
Vul evt. andere zaken in				
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Vul in op welke etage(s)				✓
Gordijnen Vul in op weblke etage(s)		✓		
Rolgordijnen bovenverdieping	✓			
Vitrages Vul in op welke etage(s)				✓
Jaloezieën/lamellen Vul in op welke etage(s)				✓
Vul evt. andere zaken in				✓

Naam kantoor: De Makelaars van Altena
Object: Jan de rooijstraat 25

Lijst van zaken

Dé Makelaars van Altena
Dé Makelaar voor jou!

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	✓
Parketvloer/laminaat Vul in op welke etage(s)	✓	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	✓
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	✓	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	✓
Geiser	☐	☐	☐	✓
Thermostaat	✓	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	✓
Airconditioning	☐	☐	☐	✓
Quooker	☐	☐	☐	✓
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard Vul in 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	✓
Allesbrander	☐	☐	☐	✓
Kachels	☐	☐	☐	✓
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	✓	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	✓	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	✓	☐	☐	☐
Oven	☐	✓	☐	☐
Vaatwasser	✓	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	✓	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	✓	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	✓	☐	☐
Wasdroger	☐	✓	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	✓	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	✓	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	✓	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	✓
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	✓

Naam kantoor: De Makelaars van Altena
Object: Jan de rooijstraat 25

Lijst van zaken

Dé Makelaars van Altena
Dé Makelaar voor jou!

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	✓
Spiegelwanden	☐	☐	☐	✓
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	✓	☐	☐	☐
Wastafel(s)	✓	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	✓	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	✓
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	✓
Sauna Vul in 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	✓
Hottub	☐	☐	✓	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	✓
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	✓
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	✓
Voorzetramen	☐	☐	☐	✓
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	✓
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	✓
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen:

Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en dakpannen. Beide verdiepingsvloeren zijn van hout. De woning is voorzien van vloer, dak isolatie tevens dubbele beglazing met deels kunststof kozijnen. Op de garage 8 zonnepanelen, 450kwH uit 2024.

- Het bouwjaar van de woning betreft 1934. 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®

Het aankoopproces

1. 

Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur,** zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2. 

Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen.**

3. 

Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4. 

Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5. 

Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst.**

6. 

Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek.**

7. 

Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8. 

Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers tekenen de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9. 

Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod

Jan De Rooijstraat 25
Sprang-Capelle

€ 469.000,- K.K.

Scannen en bieden

Scan de QR-code en breng je bod uit.

Je kunt ook een link aanvragen.

Hoe werkt het

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

Keurmerk 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!

Ruimte voor notities

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.
Daarom zijn wij ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met ‘Beste Woning presentatie’. Onder andere omdat onze woningvideo’s op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebepaling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl

Vastgoed Ned. | funda | NWWI | Register Taxateur

Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena