Remco Olden
Lommers Makelaars




# van Ruijsdaelstraat 15

5161 VJ SPRANG-CAPELLE

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte | **227 m²** |
| Perceeloppervlakte | **496 m²** |
| Inhoud | **772 m³** |
| Overige inpandige ruimte | **19 m²** |
| Externe bergruimte | **6 m²** |
| Aantal slaapkamers | **4** |
| Aantal woonlagen | **2** |
| Bouwjaar | **1974** |
| Energieklasse | **C** |

- Dak vernieuwd (2018)
- CV-ketel: Remeha, bj. 2019
- Zonnepanelen (14 x)
- Volledig voorzien van dubbel glas (HR++) en houten kozijnen



# Begane grond

In de ruime hal vind je de trap naar het en de deur naar de woonkamer.

Wat een fijne en vooral ook lichte ruimte. Dankzij de schuifpui in zowel woonkamer als keuken en ook het grote zijraam stroomt het daglicht hier aan alle kanten binnen. De gashaard is een sfeervolle plus die letterlijk en figuurlijk voor een warme touch zorgt. Leuk weetje: onder de PVC-tegelvloer ligt een houten vloer (Frans eiken).

De nette en complete keuken bestaat uit een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en een spoelbak met Quooker. Via een deur in de woonkamer bereik je het slaapgedeelte. De twee slaapkamers hebben een prettige afmeting. De badkamer is opgedeeld in een wastafel met meubel, een douchecabine, een ligbad en een design radiator. Ook is er een separaat toilet. In de walk in closet krijgt al je kleding inclusief je schoenencollectie een plekje.

















# Souterrain

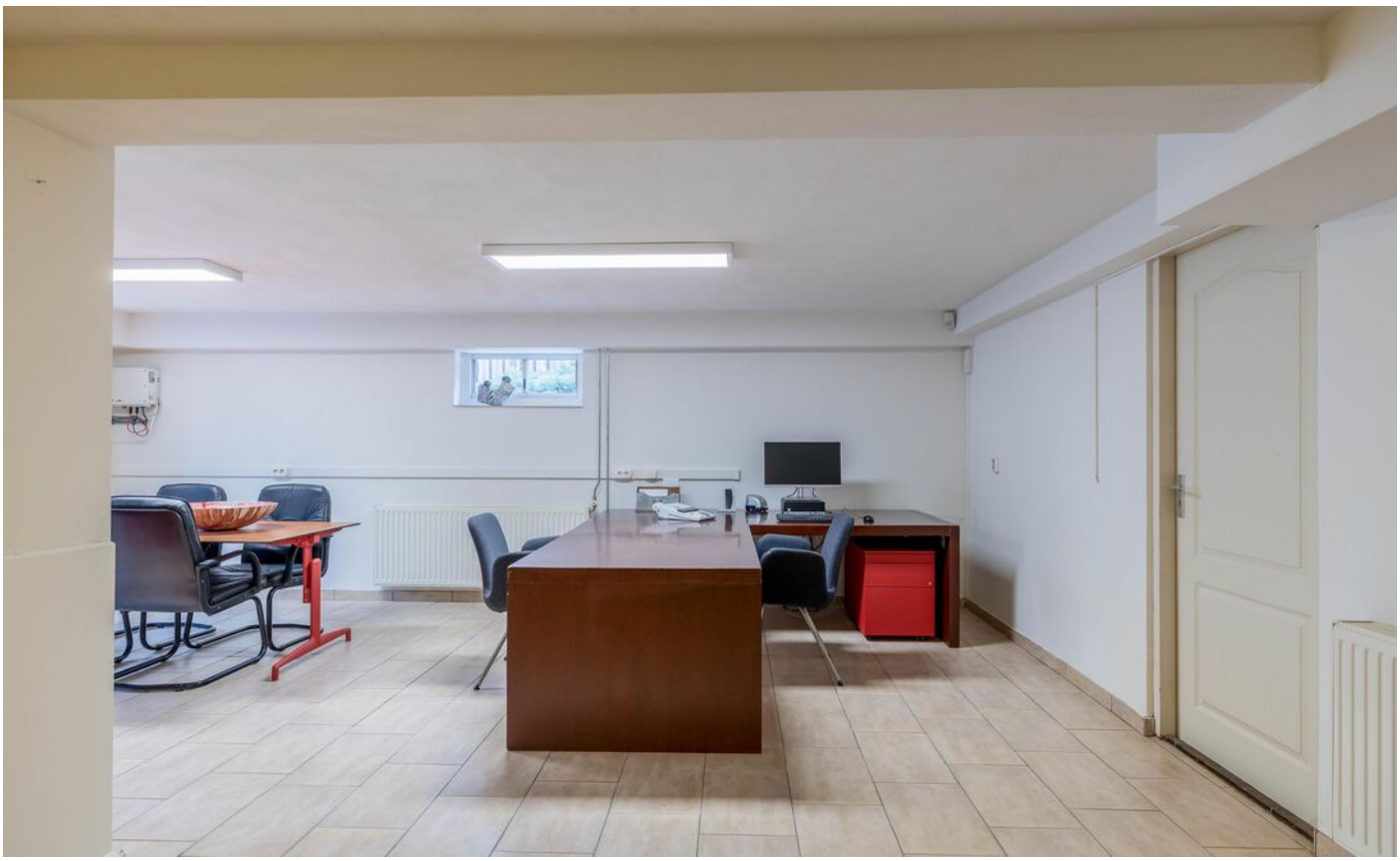
Via de eigen opgang beneden, alsook via de trap in de hal, kom je uit bij het souterrain. Deze verdieping is net zo ruim als de begane grond. Met deze extra vierkante meters kun je alle kanten op. De ruimte links aan de voorzijde met eigen opgang, toiletruimte en deels vernieuwde meterkast is de ideale praktijkruimte. Maar het kan ook een extra woonkamer worden voor oudere kinderen die nog inwonen of ouders die erbij komen wonen.

Ernaast ligt de garage. Hier stal je je fiets(en) en berg je allerlei klusmaterialen op. Daarachter liggen de (voor nu) slaapkamers, de technische ruimte, de extra kamer die nog vrij is van bestemming en de badkamer. Deze hele ruime badkamer is opgedeeld in een wastafel met meubel en een douchecabine.















# Buiten de woning

De goed verzorgde en redelijk onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt rondom het huis. De tuin bestaat grotendeels uit tegels afgewisseld met goedgevulde plantenborders. Zowel op het hoger als het lager gelegen deel van de tuin is meer dan genoeg ruimte voor een tuintafel, loungeset, bistrosetje, ligstoel of hangmat.

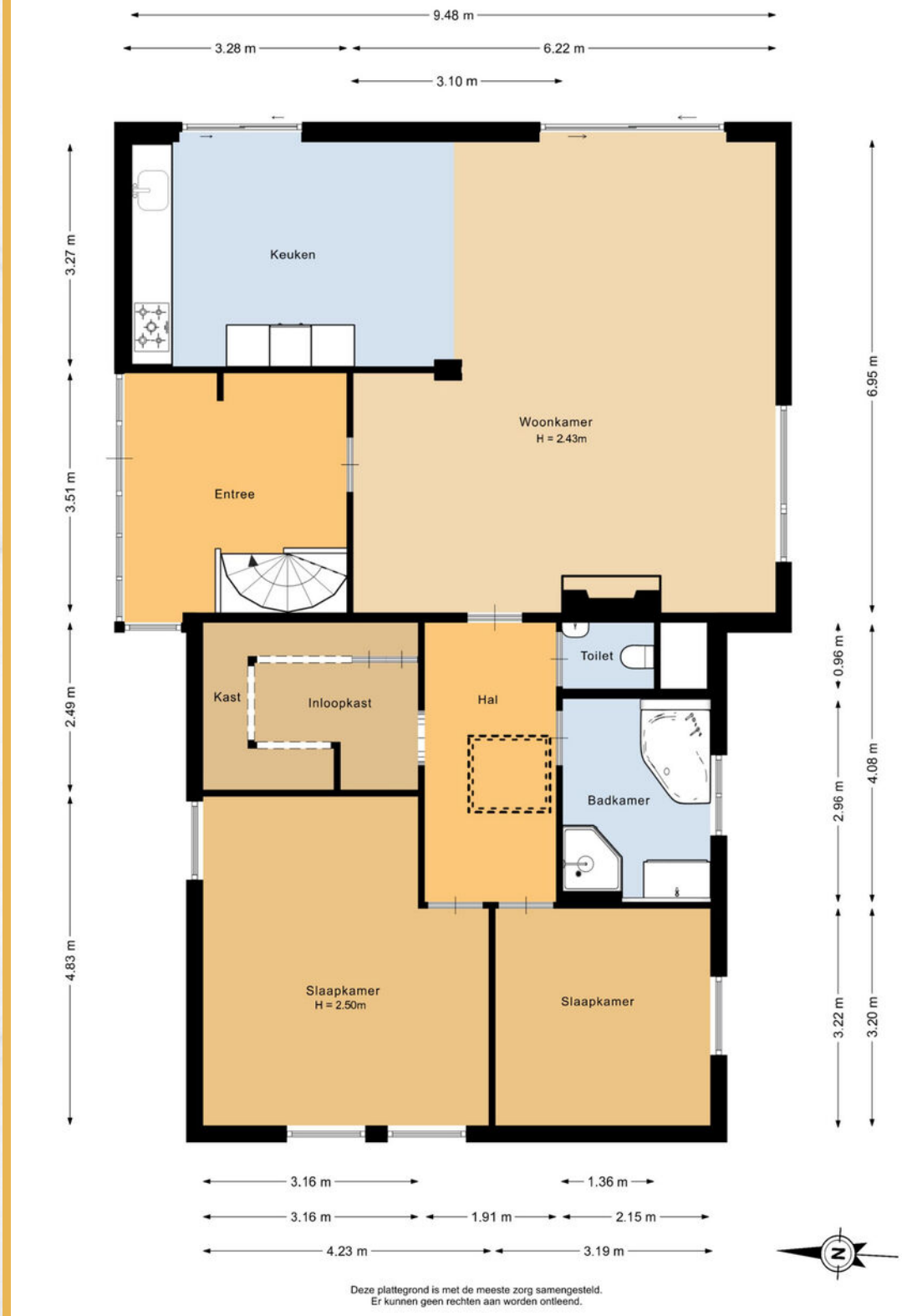
Verder zit je heerlijk beschut onder de veranda. Samen bijkomen van de dag, barbecueën en spelletjes spelen doe je hier. Naast de veranda is een kleine houten berging waar je al je tuinmaterialen op kunt bergen.



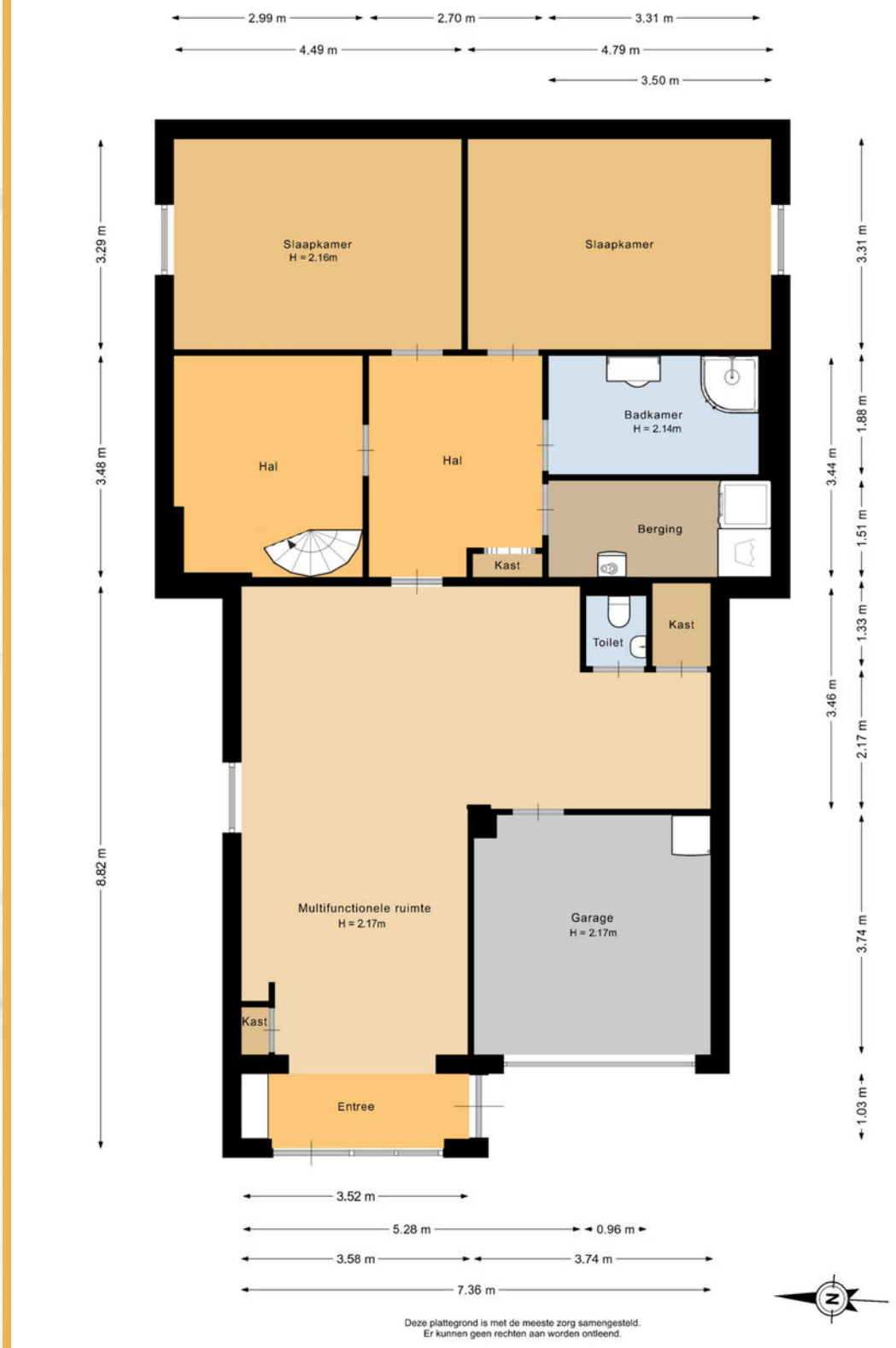




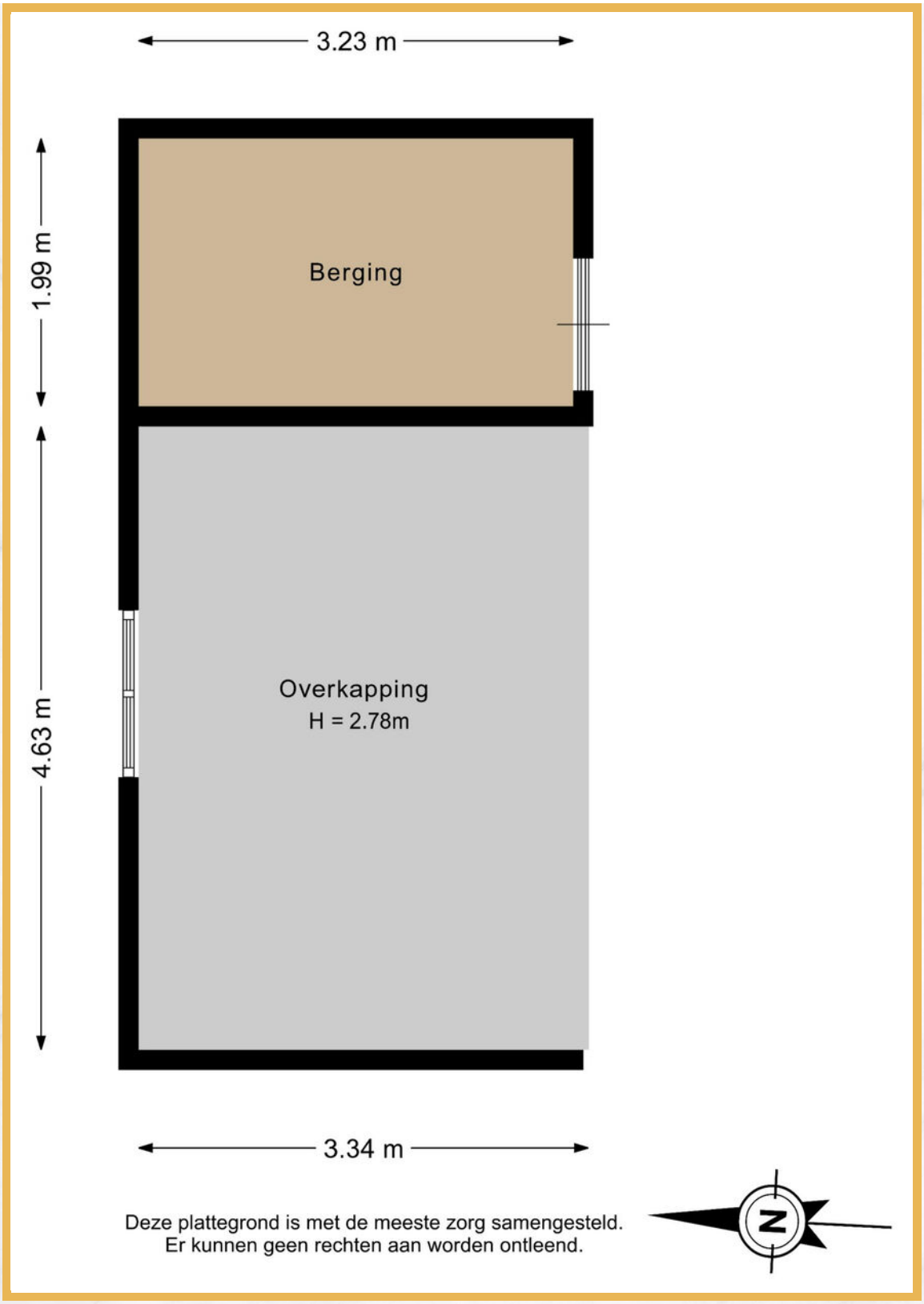
# Plattegrond



# Plattegrond



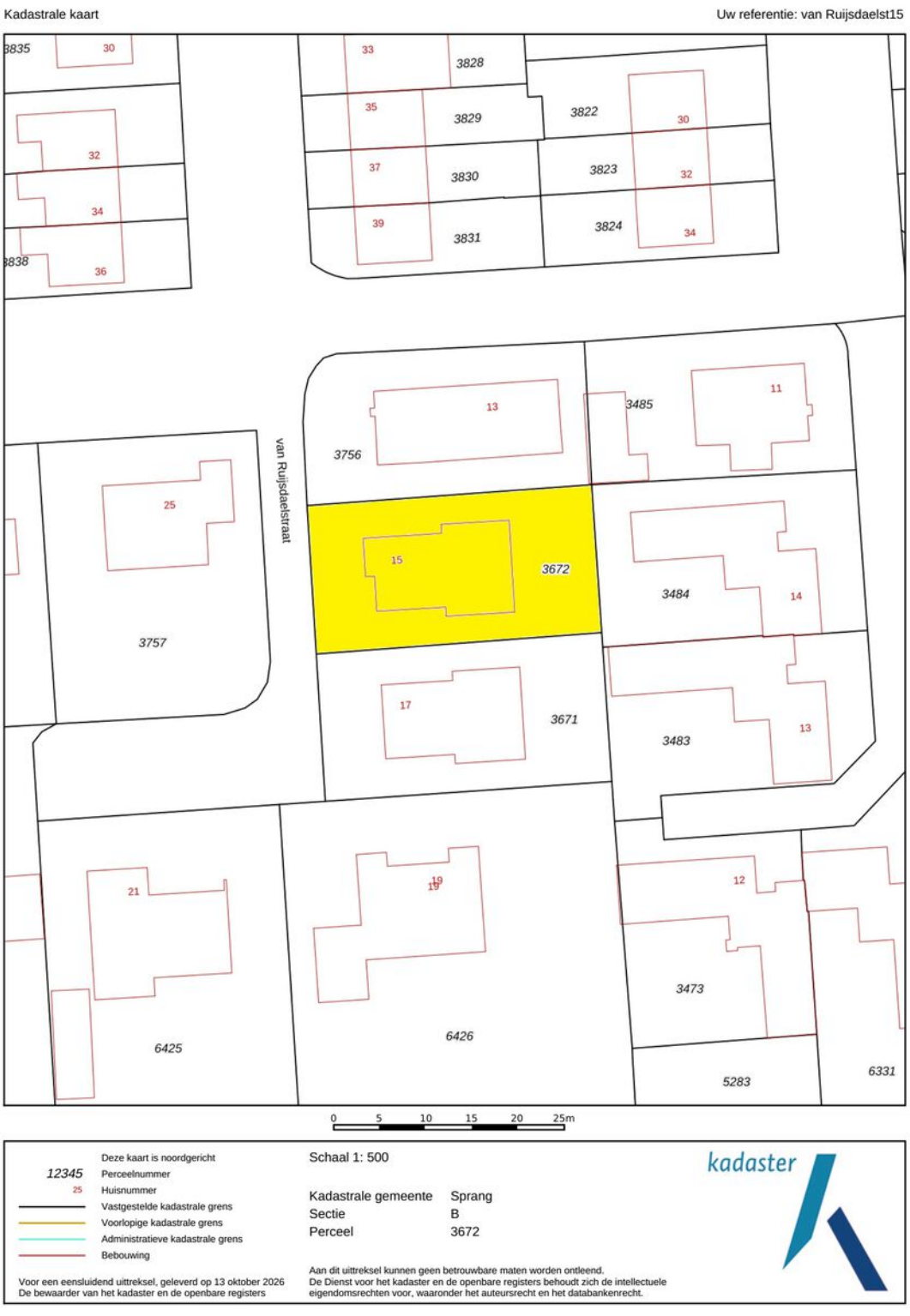
# Plattegrond



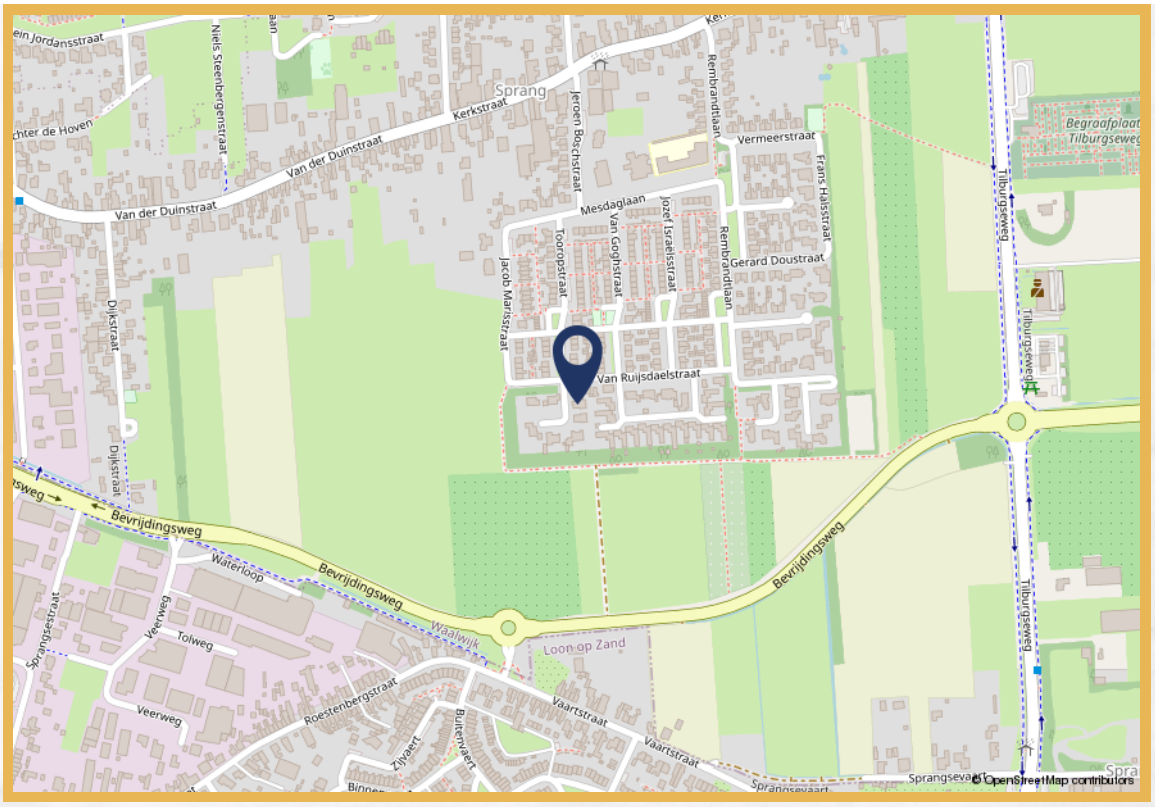
# Plattegrond

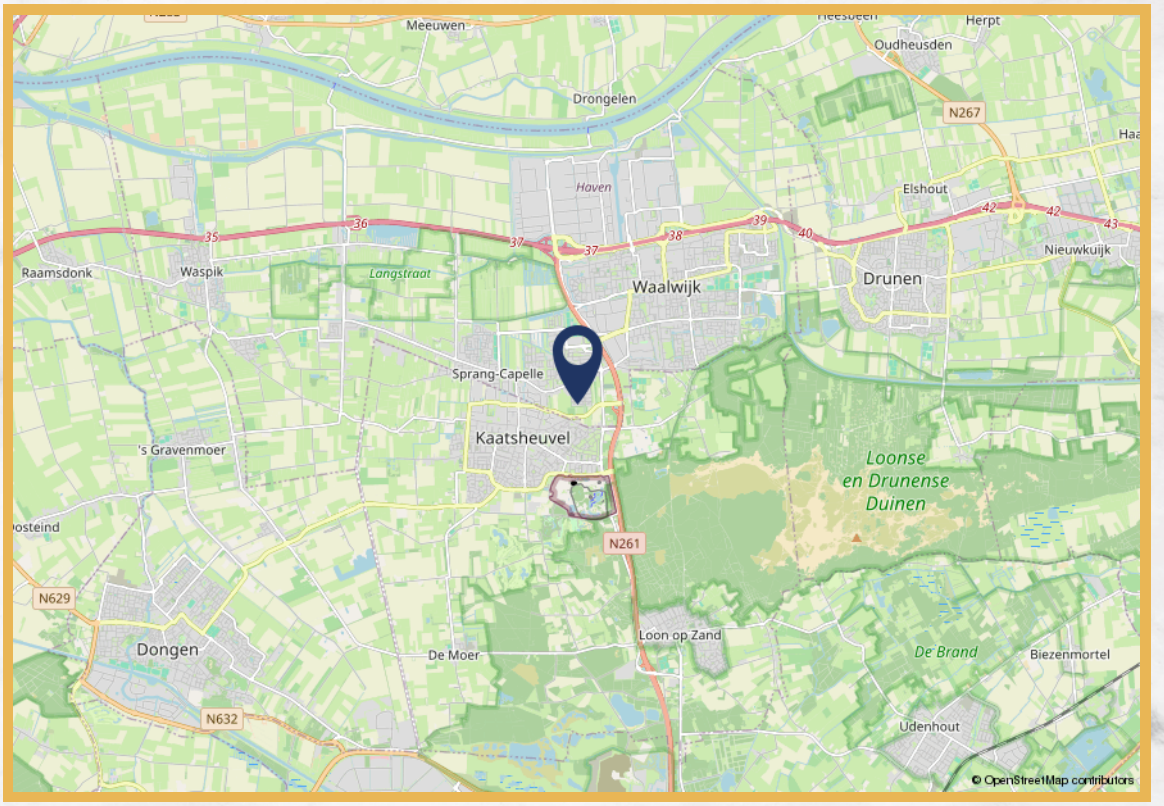


# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# Over ons

## Uw makelaar in Waalwijk, Tilburg e.o.

Mogen wij ons even voorstellen? Wij zijn een actief, vernieuwend en persoonlijk makelaarskantoor met twee vestigingen. Je vindt ons in zowel Waalwijk als Tilburg. Met een solide en servicegericht team hebben wij al honderden woningen verkocht.

Je huis verkopen doe je niet iedere dag. Dat is best spannend. Het gaat tenslotte om een heleboel geld. Om te voorkomen dat je iets over het hoofd ziet, of niet alles uit de onderhandeling haalt is het raadzaam om je uitvoerig en professioneel te laten adviseren.

Goed nieuws: Remco Olden Lommers Makelaars blinkt uit in het verkopen -en aankopen- van woningen. Ons kantoor maakt deel uit van de Lommers Makelaarsorganisatie. Wij maken optimaal gebruik van dit netwerk en de onderscheidende verkooptools om jouw woning te verkopen. Op www.olden.nl laten wij graag zien wat wij bedoelen met: 'De makelaar die méér in huis heeft'.




Ben je nog niet zover dat er een bord in de tuin moet komen en wil je eerst weten wat jouw huis waard is binnen de huidige woningmarkt? Vraag dan een kosteloze en vrijblijvende waardebepaling van jouw woning aan.

Besluit je vervolgens om te verkopen en is er een nieuwe droomwoning in zicht, dan heb je een financiering nodig. Ook hier kunnen we je bij helpen. Remco Olden Lommers Makelaars heeft een samenwerkingsverband met de Hypotheekshop.

# Ons team



**Remco Olden**

NVM Makelaar en taxateur

remco@olden.nl



**Mike van Vliet**

NVM Makelaar

mike@lommersmakelaars.nl



**Daniela Fadda**

Office manager

daniela@lommersmakelaars.nl



**Demi van Delft**

NVM Assistent makelaar

demi@lommersmakelaars.nl



**Lisa van der Sanden**

Coördinator verkoopondersteuning

lisa@lommersmakelaars.nl



**Katja Klarenbeek**

Verkoopstyliste

katja@lommersmakelaars.nl

0416-675252

**olden.nl**



**Kantoorhond Duuc**
Bewegingscoach

# Nadere informatie

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en derden. Hoewel wij zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bij woningen van 10 jaar of ouder, zullen wij een zogeheten ouderdomsclausule opnemen in de koopakte. Hierin wordt u als koper gewezen op het feit dat de woning niet in nieuwbouwstaat verkeert en dat ook bijvoorbeeld isolatie-eisen voldoen aan het bouwbesluit wat geldig was is de periode dat de woning gebouwd is.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

Voor opmerkingen en/of vragen zijn wij bereikbaar op telefoonnummer: 0416-675252 of per mail via waalwijk@lommersmakelaars.nl.

Ons kantoor in Tilburg is bereikbaar op telefoonnummer 013 583 22 67 of per mail via tilburg@lommersmakelaars.nl.

Met vriendelijke groet,

Remco Olden Lommers Makelaars

# Aantekeningen

**Bent u al verkocht?**
Bekijk de woning nog eens rustig op **olden.nl**



Remco Olden
Lommers Makelaars

Hertog Janstraat 1 e
5141 KJ Waalwijk
0416 675 252
waalwijk@lommersmakelaars.nl
www.lommersmakelaars.nl

Hart van Brabantlaan 14
5038 JL Tilburg
013 583 22 67
tilburg@lommersmakelaars.nl
www.lommersmakelaars.nl

**olden.nl**

NVM funda NWWI vastgoedcert gecertificeerd REGISTER TAXATEUR