



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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

Fijne gezinswoning in rustige buurt



Valeriaanstraat 31
Waalwijk

€ 395.000,- 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!

Jos Kwint



Van 1e gesprek tot sleutel

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



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Ruime uitgebouwde gezinswoning met luxe berging gelegen op een mooie en rustige locatie!



Woonoppervlakte
96m²



Aantal slaapkamers
4



Perceeloppervlakte
120m²



Totaal aantal kamers
5



Bouwjaar
1965



CV



Energielabel
B



Isolatievormen



Valeriaanstraat 31, Waalwijk

€ 395.000,- K.K.

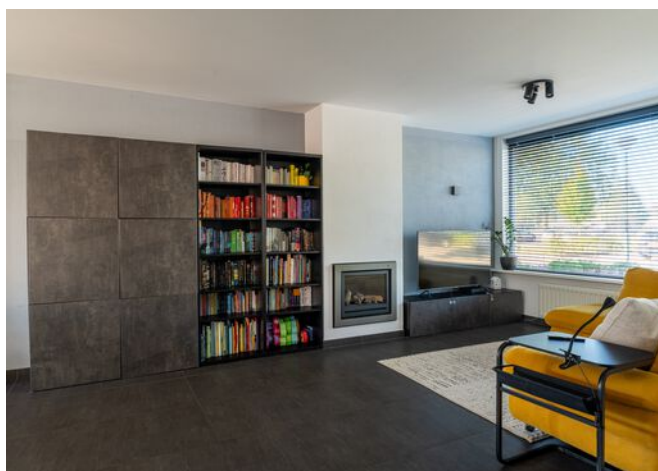
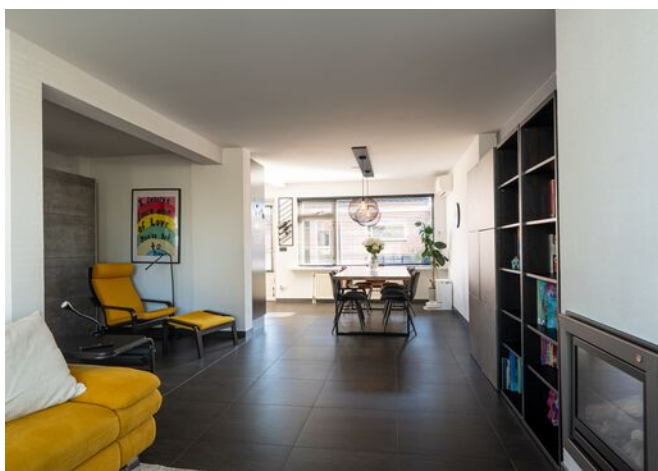
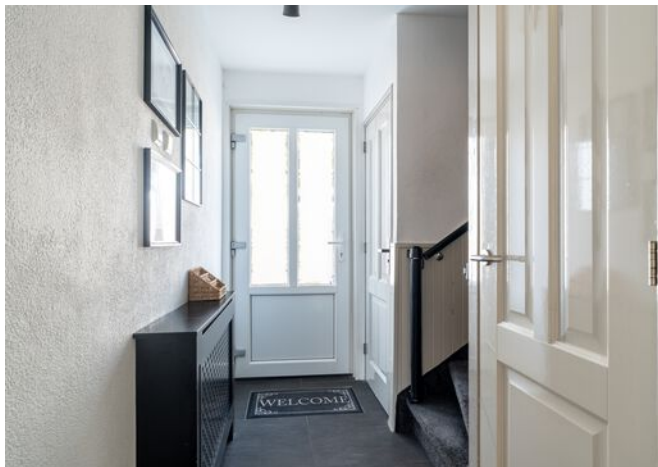


Keuken





Begane grond



Via de entree kom je in de hal met meterkast, het in 2021 volledig gerenoveerde toilet, een handige trapkast (perfect te gebruiken als voorraadkast of extra opbergruimte) en de trapopgang naar de eerste verdieping (voorzien van nieuwe trapbekleding uit 2023). De gehele begane grond is voorzien van aangename vloerverwarming. Vanuit de hal bereik je de sfeervolle woonkamer, die dankzij de speelse indeling beschikt over een gezellige zithoek aan de voorzijde en een ruime eethoek aan de achterzijde.



De open keuken vormt het hart van de woning, is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en afgewerkt met een luxe marmeren werkblad. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, luxe heteluchtoven met stoomfunctie, aparte magnetron, vaatwasser en een koelkast. Via de loopdeur stap je direct de zonnige achtertuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar verlopen.





1e verdieping





De overloop biedt toegang tot drie fijne slaapkamers en de badkamer. Er zijn twee sfeervolle kinderkamers en een ruime ouderslaapkamer met voldoende plek voor een comfortabele werk-/kantoorruimte. De slaapkamers zijn voorzien van grote raampartijen over de volle breedte van de wanden, uitgerust met elektrische rolluiken. De in 2021 volledig gerenoveerde badkamer is voorzien van een inloophdouche en een wastafelmeubel. De kamers worden verwarmd middels radiatoren. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.



2e verdieping



Op de overloop bevindt zich de cv-ketel (Nefit, bouwjaar 2020). Via de overloop bereik je de ruime vierde slaapkamer. De tweede verdieping is verrassend ruim dankzij de dakkapel.





Berging





Valeriaanstraat 31

Waalwijk



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning is gelegen in een rustige straat met vergelijkbare bebouwing, nabij het centrum van Waalwijk. Alle dagelijkse voorzieningen — waaronder een winkelcentrum, kinderopvang, basisschool, middelbare school en het gezondheidscentrum — bevinden zich op slechts 3 minuten loopafstand. Ook sportpark Olympia is dichtbij. Voor natuurliefhebbers liggen de Loonse en Drunense Duinen op fietsafstand en ook de Efteling is eenvoudig bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A59 zijn Tilburg en 's-Hertogenbosch binnen korte tijd te bereiken.

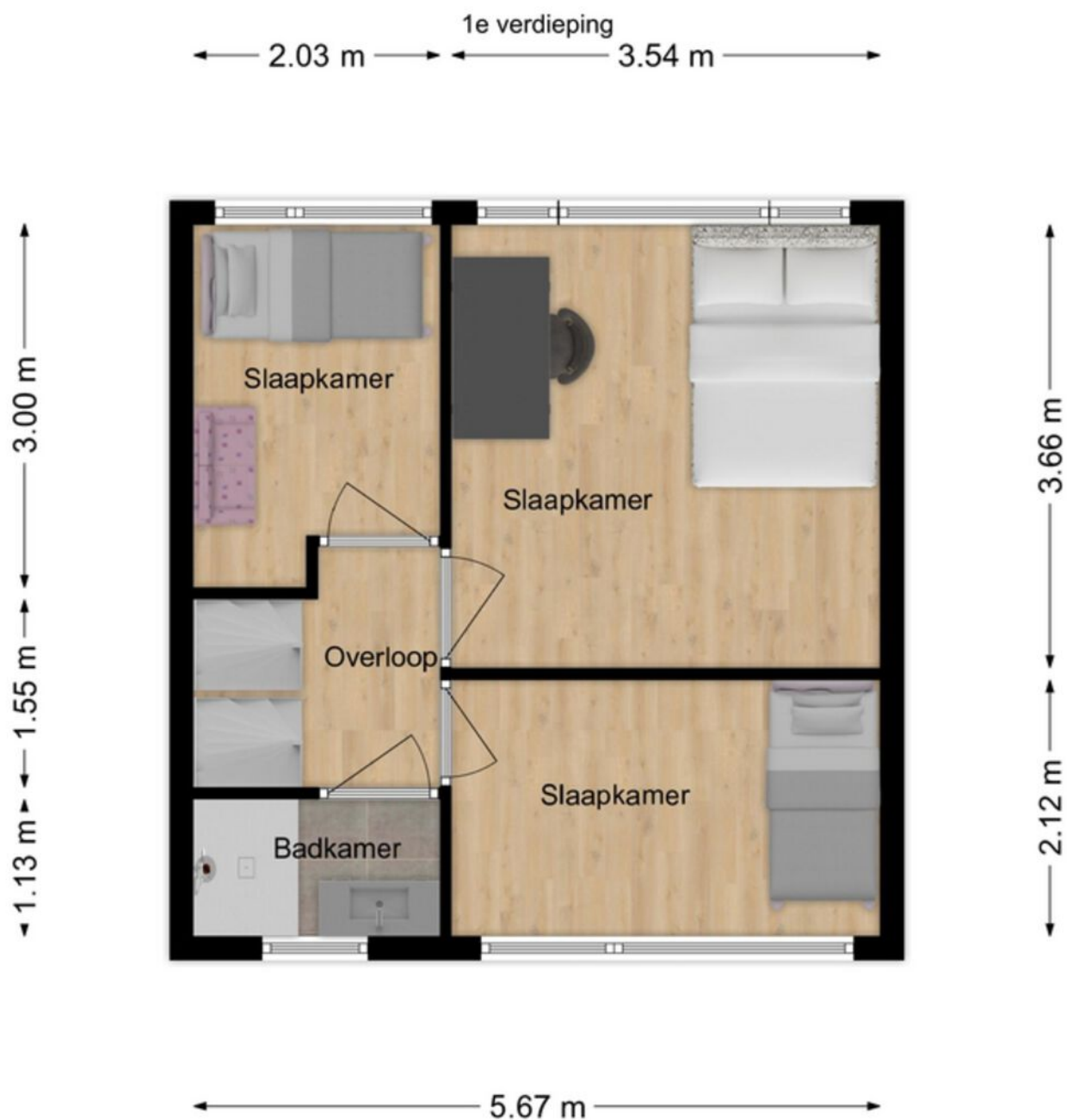


Plattegrond:





Plattegrond:



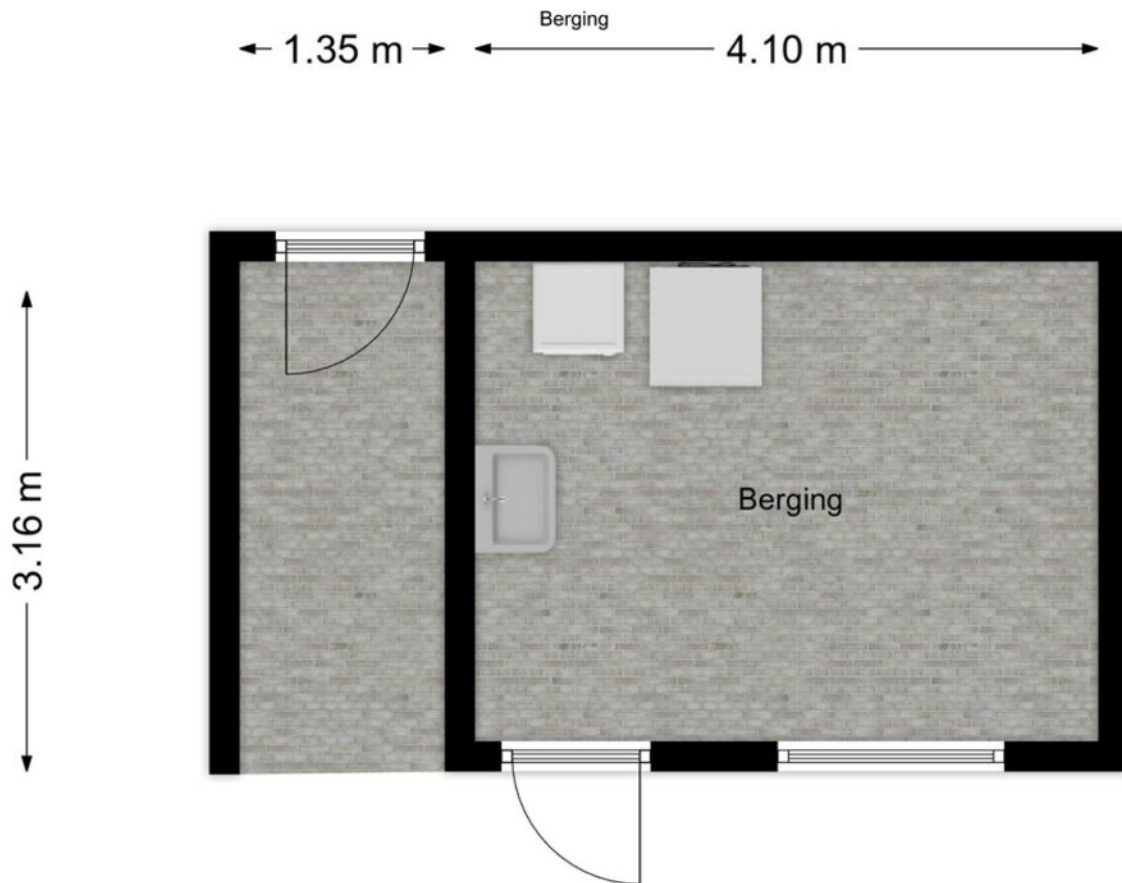


Plattegrond:





Plattegrond:





Energie label woningen

Registratienummer
665409953

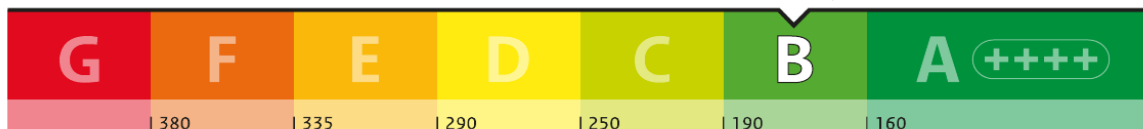
Datum registratie
25-09-2026

Geldig tot
24-09-2036

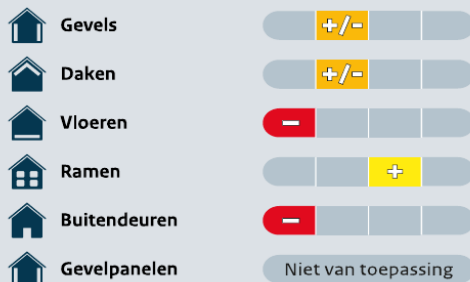
Deze woning heeft energielabel

B

168,40 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



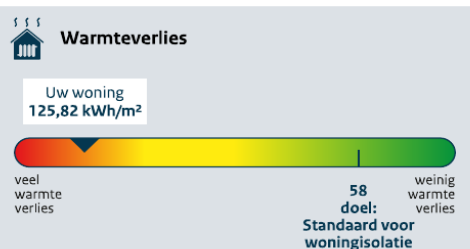
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	2.592 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	37,33
Aandeel hernieuwbare energie [%]	12,1
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Valeriaanstraat 31
5143CB Waalwijk

Bouwjaar
1970

Woningtype
Tussenvoning

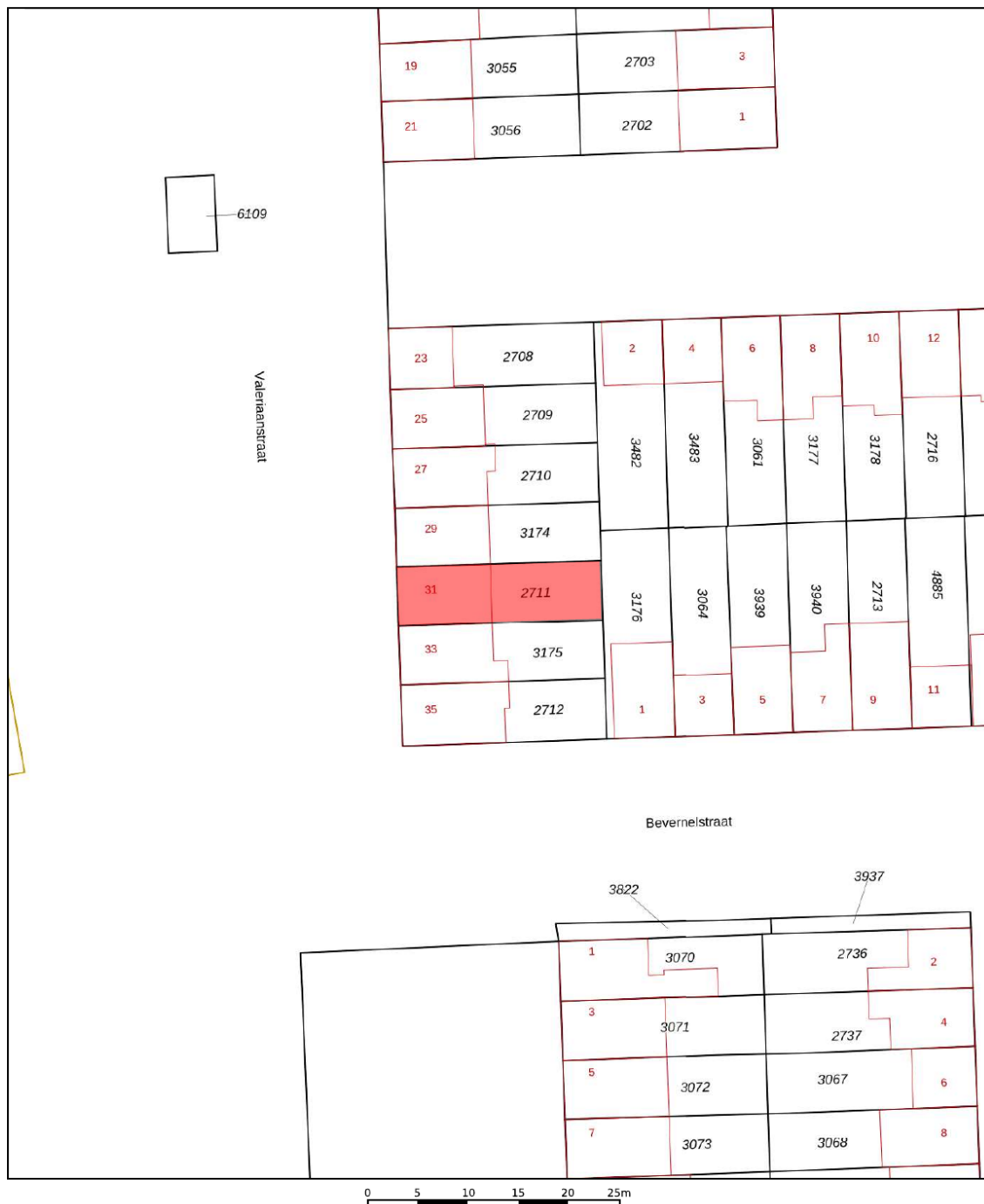
Gebruiksoppervlakte
105 m²



Energieadviseur
F.T. de Kok

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMVA



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Vastgestelde ka

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale g...

Bebauung

Bebouwings

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Waalwijk

Sectie E

Perceel	2711
---------	------

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.

kadaster





Lijst van zaken



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



VBO
Vereniging van
makelaars en makelaars

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object

Datum

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 OVERGEGEVEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☒
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
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'	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in <i>elektrisch knikarmscherm</i>	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
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:

1 van 4



Lijst van zaken



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



VBO
Vereniging van
Onroerendgoedmakkers

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGEGEN	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	☒	☐	☐	☐
(Gemb) 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:

2 van 4



Lijst van zaken



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



VBO Vereniging van makelaars en vastgoed

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGEVEN	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	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in <i>internet</i>	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
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 een deels pannen- en deels bitumendakbedekking. De eerste verdiepingsvloer is van beton en de tweede verdiepingsvloer is van hout. Bouwjaar van de woning is omstreeks 1965. 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®.



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!

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling 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



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena