

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**VAN BERCKENRODELAAN 94**

**WAALWIJK**



Vraagprijs € 385.000,- k.k.

[www.allroundmakelaardij.nl](http://www.allroundmakelaardij.nl)

[waalwijk@allroundmakelaardij.nl](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 385.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1958
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	101 m <sup>2</sup>
Inhoud	336 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	163 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	5

### Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar	2015
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

### Tuin

Ligging	oost
---------	------



Uitgebouwde en recent volledig gerenoveerde tussenwoning voorzien van drie ruime slaapkamers, royale berging en diepe achtertuin (16m) gelegen in het populaire en kindvriendelijke Besoyen.

Zorgeloos thuis zijn.

Echt lekker thuiskomen. Dat is wat je zoektocht naar een nieuw huis moet opleveren. Je zoekt de ideale woning op de perfecte plek. Waarom zou je niet hoog inzetten? Juist. Dat nieuwe thuis is de plek waar je je leven zorgeloos wilt leven. Waar je gewoon lekker je gang moet kunnen gaan. Van Berckenrodelaan 94 in Waalwijk staat nu te koop. Dat kan alleen maar goed nieuws voor je zijn, want de woning voldoet moeiteloos aan de twee eerder genoemde punten.

De huidige eigenaren kochten de woning twee jaar geleden en hebben toen een zeer grote renovatie uitgevoerd. Ze gaan nu voor een volgende stap. Een geweldige kans voor jou. Je hebt vast geen enkele moeite om te zien hoe dit de plek is waar ook jij alles hebt voor het leven zoals je dat voor jezelf ziet.

Lekker de ruimte

Een echt lekker leven betekent natuurlijk dat je een mooie plek voor iedereen hebt. Voor jezelf, maar ook voor eventueel je kinderen. De woning heeft twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping. Op de zolder heb je nog een ruime slaapkamer. Ook heb je een aparte ruimte voor de wasmachine en droger, dit was voorheen de badkamer.

Direct op je gemak

Ga tijdens je ronde door het huis gewoon eens aan de eettafel zitten. Beeld je in hoe je samen hebt gekookt en lekker zit te eten. Stel je meteen eens voor hoe fijn het is als je de deuren naar de tuin bij goed weer openslaat. Mooi toch? Wellicht heb je helemaal geen zin om veel te klussen voordat je kunt verhuizen. Dat hoeft geen enkel probleem te zijn, want alles is keurig onderhouden. Met een verfje ben je al een heel eind. Zo heb je hier de plek waar je gewoon je spullen binnendraagt en je zo goed als automatisch op je gemak voelt.

Precies de juiste plek

Soms heb je het gewoon allemaal. Dan woon je niet alleen in een mooie straat, maar ook op een mooi stuk van die straat. De woningen aan de andere kant staan een eind verderop, door de groenstrook en de parkeerplaatsen op straat. Zo heb je een uitzicht en niemand die terugkijkt. Ook aan de achterkant heb je geen inkijk, waardoor je er de privacy hebt die je huis tot een echt thuis maakt. Wat je ook hebt, is een schuur waarin je plaats hebt voor alle spullen die je liever buiten het zicht bewaart. Stel je eens voor hoe je de tuindeuren in de zomer openslaat en de zon naar binnen haalt. Hoe je kinderen vrij kunnen in- en uitlopen naar de grote speelplaats in De Gradenboog zonder over te



hoeven steken. En beeld je vooral eens in prinsheerlijk jij woont in misschien wel een van de meest relaxte stukjes Waalwijk.

Niet meer weg

385.000 euro. Dat is de vraagprijs voor Van Berckenrodelaan 94 in Waalwijk. Voor dat bedrag koop je niet zomaar een woning. Je koopt vooral lekker veel privacy en je eigen plek in een fijne buurt. Maar ook de ruimte om samen te zijn en je even terug te kunnen trekken. Ga gewoon eens kijken. De bezichtiging laat je zien dat je hier alles hebt voor het zorgeloze leven dat je jezelf toewenst. De ronde door het huis laat je direct ook zien dat niets mooier is dan jezelf laten verrassen. Wellicht wil je aan het eind al helemaal niet meer weg. Veel plezier!

Algemeen:

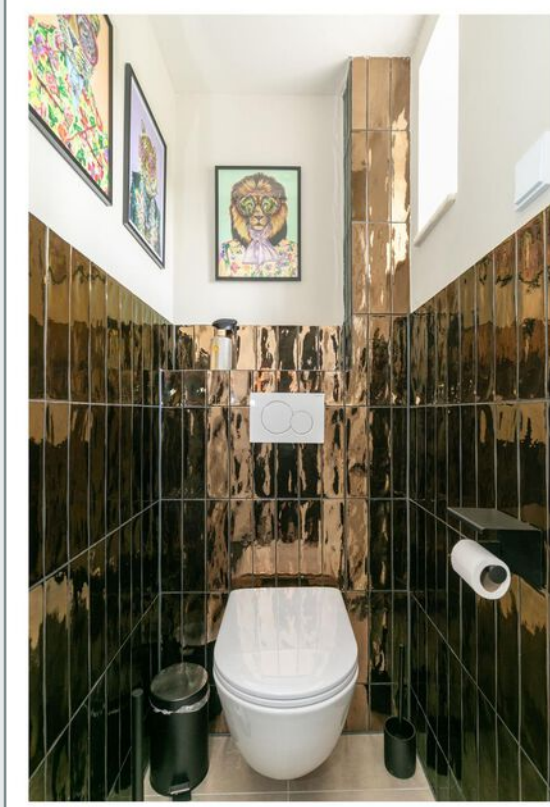
- Gelegen nabij het centrum, scholen, supermarkt en uitvalswegen;
- Woning is voorzien van dubbelglas HR en vloerisolatie;
- Voorzien van drie slaapkamers en vaste trap naar zolder;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen, de houten kozijnen zijn in 2024 geschilderd;
- In 2022 zijn de keuken, badkamer en toilet vernieuwd, tevens is de begane grond compleet gestuct en eerste verdieping grotendeels gestuct;
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een nieuwe vloer in visgraatmotief;
- De riolering, afvoeren en meterkast zijn in 2022 compleet vernieuwd;
- CV-ketel is eigendom, merk Nefit uit 2015;
- Diepe achtertuin van 16x6m op het oosten met altijd zon vanwege de diepte;
- Voorzien van een energielabel C;
- Voortuin is eigendom van de gemeente Waalwijk, de bijdrage hiervoor is €50,- per jaar;
- Aanvaarding in onderling overleg.

Wil je deze compleet verbouwde, moderne en instapklare tussenwoning bezichtigen?  
Bel met ons kantoor in Waalwijk.

















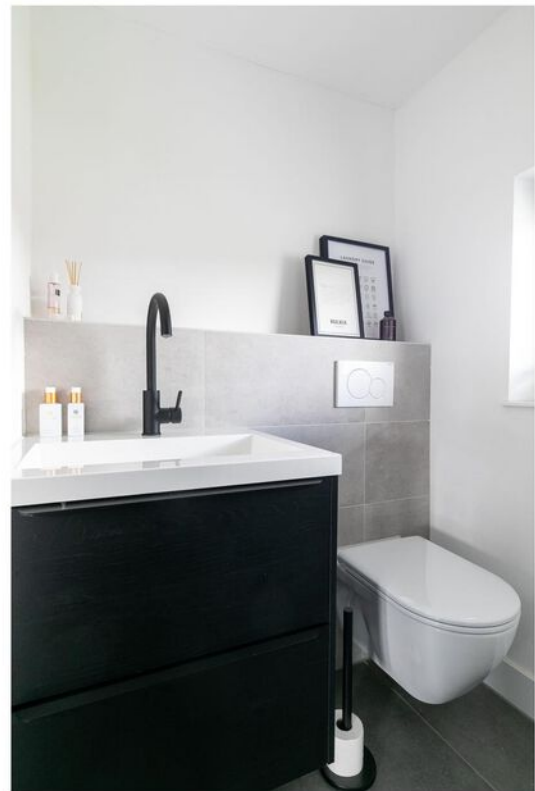
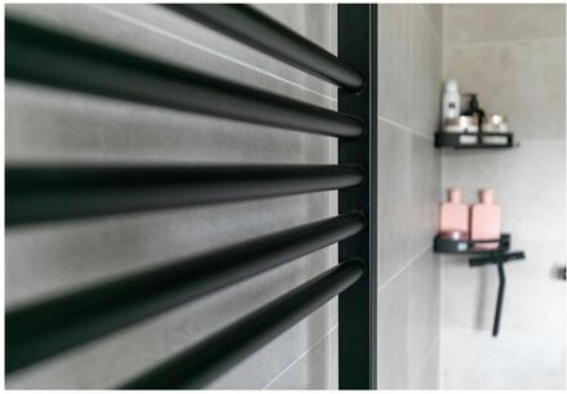
















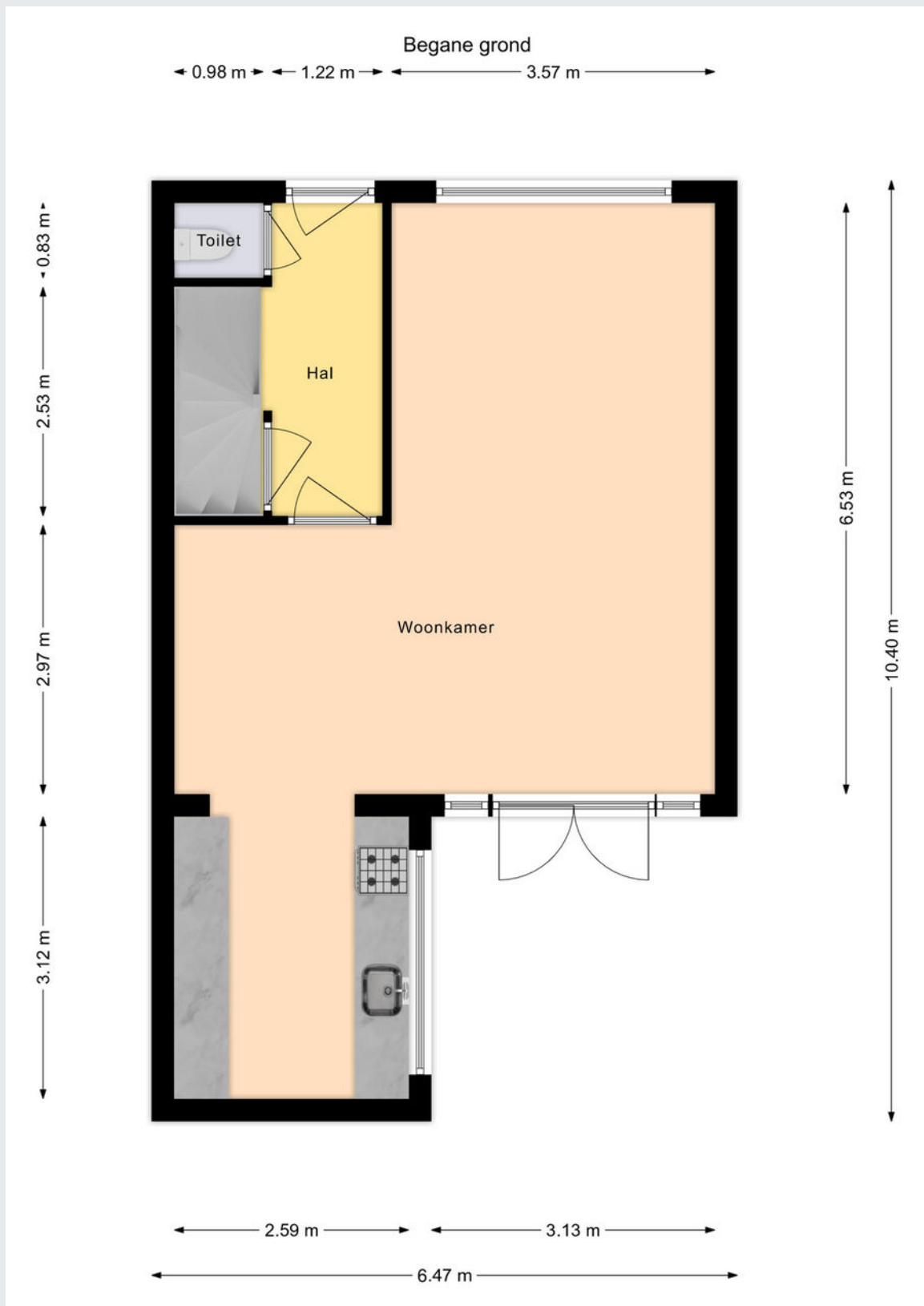








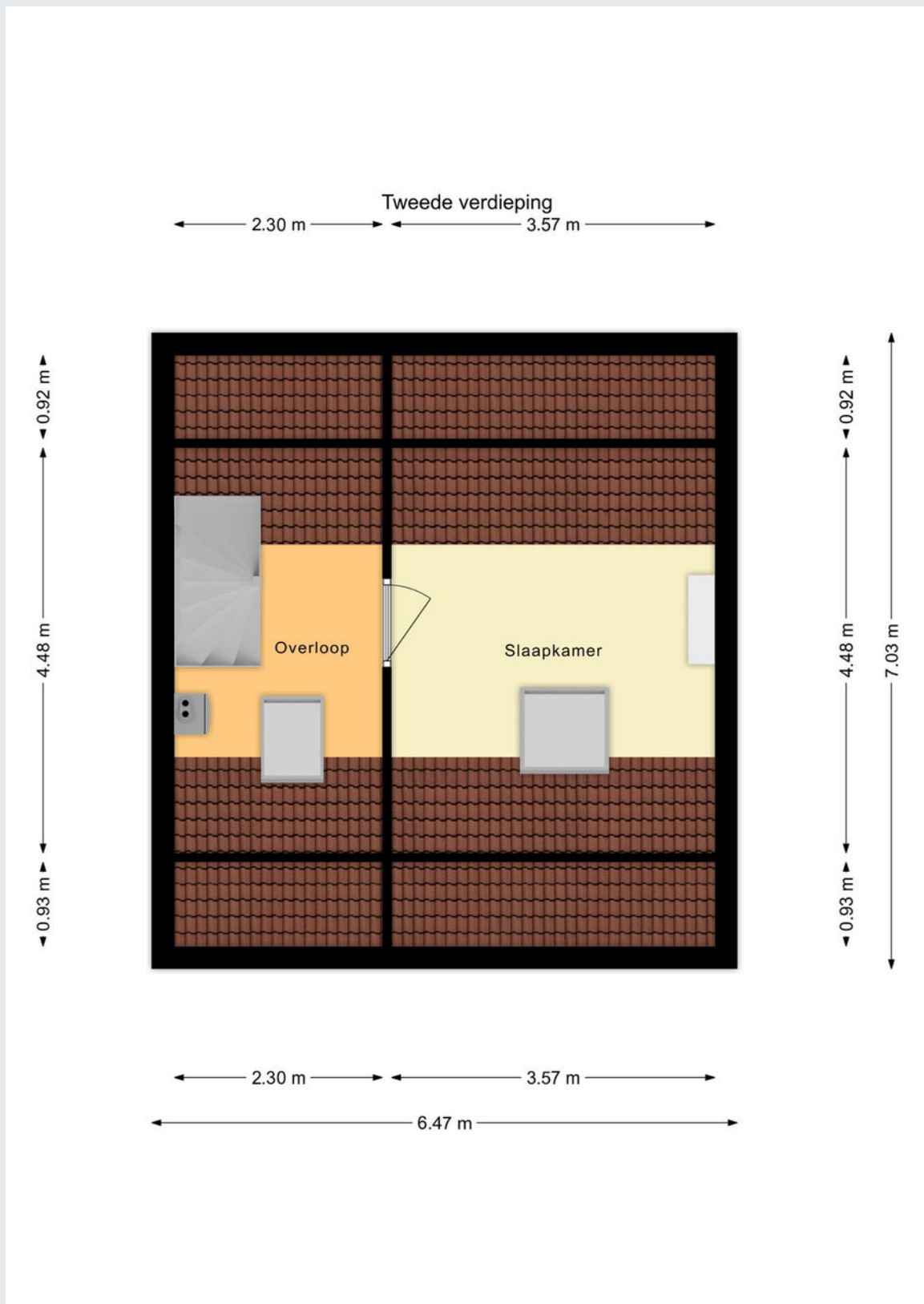
# Plattegrond



# Plattegrond

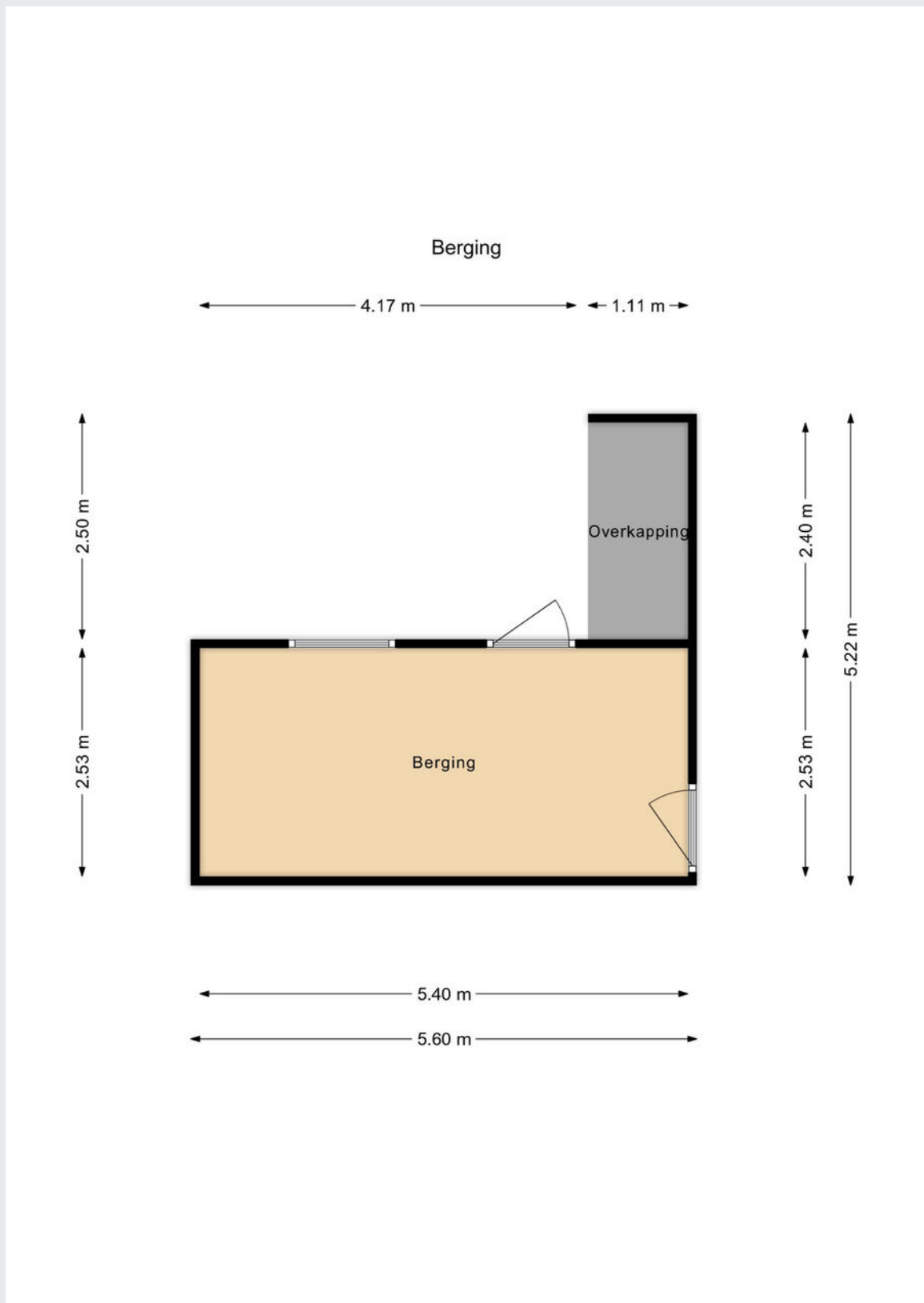


# Plattegrond





# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Waalwijk	D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1633
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2024  
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.

Gemeente  
Sectie / perceel  
Oppervlakte  
Soort

Waalwijk  
D / 1633  
163 m<sup>2</sup>  
Volle eigendom



**Koopakte:** VBO model

**Notaris:** Door de koper aan te wijzen

**Waarborgsom:** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen zes weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

**Financieringsvoorbehoud:** Voordat de koper tot onderhandeling overgaat, dient de koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

**Oplevering:** In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Baten en lasten:** Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

**Algemeen:** Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door ondertekening van een koopovereenkomst door koper en verkoper.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van al deze gegevens kunnen verkoper en Allround Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Allround Makelaardij adviseert u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties. Allround Makelaardij staat niet in voor de juistheid van deze eenheden.

**Belangrijk:**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'





# ALLROUND MAKELAARDIJ



## Waalwijk

Grotestraat 264a

5142 CC Waalwijk

[waalwijk@allroundmakelaardij.nl](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

0416-666696

