

**ALLROUND
MAKELAARDIJ**

VAN BERCKENRODELAAN 50

WAALWIJK



Vraagprijs € 289.000,- k.k.

www.allroundmakelaardij.nl
waalwijk@allroundmakelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 289.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

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

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	97 m ²
Inhoud	314 m ³
Perceeloppervlakte	164 m ²

Indeling

Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	5

Energieverbruik

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

CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	2021
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

Tuin

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



In een zeer courtante straat gelegen volledig uitgebouwde tussenwoning voorzien van drie slaapkamers én tien meter diepe tuin gelegen op het oosten.

Jouw eigen definitie van thuis

Je bent op zoek naar een nieuw huis. Naar je eerste eigen woning misschien wel. Of juist naar de plek waar je jezelf een mooie nieuwe kans gunt. Boven alles zoek je natuurlijk een nieuw thuis, de plek waar je kunt doen en laten wat je wilt en alles bij de hand hebt. Je treft het, want het kan nu allemaal. Van Berckenrodelaan 50 in Waalwijk staat te koop. De woning in Besoyen geeft je de mogelijkheid om het paleis te maken waar je gewoon alles hebt voor een lekker en zorgeloos leven.

Ruimte om te kunnen kiezen

Thuis kun je lekker je gang gaan. Dat is hier ook zeker het geval. In de woonkamer en de aangebouwde keuken met eetkamer heb je de ruimte om fijn samen te zijn. Om een flink feestmaal voor te bereiden voor een grote groep of om juist lekker samen te chillen en de boel de boel te laten. Op de bovenverdiepingen heb de ruimte om je terug te trekken als je dat wilt. De woning heeft drie slaapkamers, die je een fijne eigen plek voor iedereen geven. Alles kan, omdat je de ruimte hebt.

Kansen op nog meer

Maar stel je eens voor... Stel je eens voor dat je met open vizier naar de bezichtiging gaat. Dan zie je dat je nieuwe thuis je nog heel veel kansen biedt. Kansen om nog meer uit het huis te halen. Ga tijdens je bezichtiging eens in de eetkamer zitten en beeld je dan eens in dat je de muren tussen de woonkamer, de eetkamer en de keuken weghaalt en een balk met een pilaar plaatst. Een balzaal! Zie je de open keuken met het kookeiland al voor je? De grote tafel met plek voor iedereen? De schouw eruit, vervangen door een kachel met een pijp? Mooi toch?

En beeld je dan direct ook een vaste trap naar de zolder in, met daar een dakkapel. Heel veel anderen in de straat deden het ook en hebben nu een fantastische vierde kamer. Kansen dus. In overvloed. Het hoeft allemaal niet direct, maar je nieuwe thuis heeft de potentie om mee te groeien met wensen die je later misschien hebt.

Jouw definitie van gezelligheid

Het huis uit 1958 is grotendeels nog in authentieke staat. Ook dat biedt je kansen, om zonder wikken en wegen gewoon aan de slag te gaan en jouw eigen definitie van gezelligheid toe te voegen aan je nieuwe thuis. Hands uit de mouwen, om het kasteel van je dromen te maken. Terwijl je tijdens je bezichtiging in de eetkamer zit en je een moment neemt om alles te laten bezinken, zie je dan vast je eigen meubels en andere spullen al in de ruimtes staan. Dan zie je ongetwijfeld ook direct dat je hier de plek kunt hebben waar je iedere dag moeiteloos alles van je af laat glijden. Waar je weet dat je het



dik voor elkaar hebt. Een kans uit duizenden en het huis waarop andere straks stiekem een beetje jaloers zijn.

Ideale locatie

Ook in de tuin op het oosten heb je alles wat je nodig hebt voor een lekker leven. Je woont erg rustig, want aan de achterkant heb je geen inkijk van burens. Je zou je tuin nog een meter dieper kunnen maken, zoals de mensen om je heen hebben gedaan. Dan heb je meteen ook nog langer een plek in de zon. Prinsheerlijk te genieten. Om het allemaal nog wat aantrekkelijker te maken, staat je nieuwe thuis op een prachtige plek in een mooie straat. Je hebt een brede strook gras voor de deur die zorgen dat auto's niet vlak langs je huis rijden. Besoyen is niet alleen een gezellig stukje Waalwijk, maar je woont er ook dichtbij alles. In vijf minuten fiets je naar het centrum, maar je woont ook vlak bij de A59.

Alles kunnen maken

289.000 euro. Dat is de vraagprijs voor je eerste eigen huis. Of voor de plek waar je jezelf een mooie nieuwe kans geeft. Van Berckenrodelaan 50 in Waalwijk. Voor ruimte en ruimte voor nog meer. Voor een heerlijk gevoel van vrijheid. Ga vooral eens kijken. Die ene bezichtiging geeft je de wetenschap dat dit het huis is waar je het leven leidt zoals je dat voor jezelf ziet. De ronde door de woning laat je zien dat dit huis het thuis is waar jij heel erg trots op bent en dat je graag deelt met je vrienden en familie. Dat je dus nergens anders meer hoeft te kijken omdat je het hier allemaal kunt maken. Veel plezier!

Algemeen:

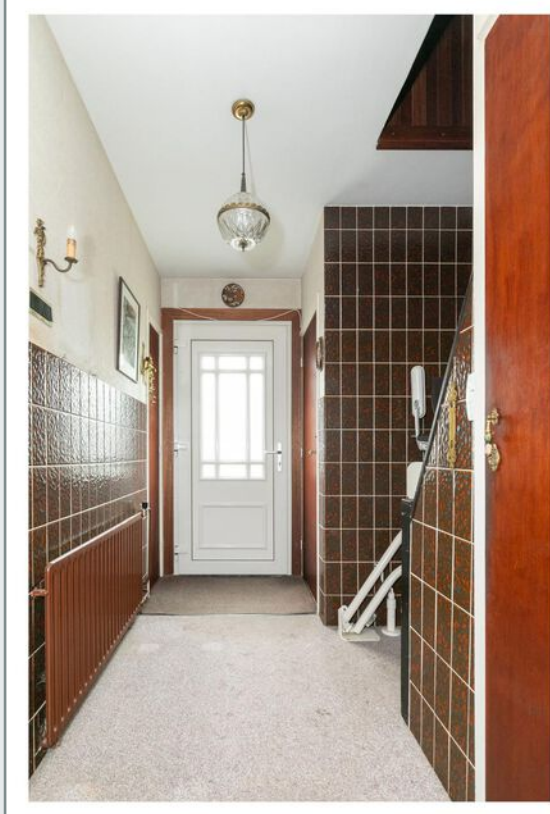
- In september 2024 is een bouwkundige keuring uitgevoerd, de directe kosten bedragen slechts €1.965,- (indien gewenst kunnen wij het bouwkundig rapport op voorhand toezenden);
- De woning is voorzien van drie slaapkamers;
- De tuin is 10m diep en 6,15m breed en gelegen op het oosten;
- De CV-ketel is in 2021 geplaatst en in eigendom;
- De woning is voorzien van rolluiken;
- De woning is voorzien van een definitief energielabel C en deze is geldig tot en met 2034;
- Aanvaarding is in onderling overleg.

Interesse in deze volledig uitgebouwde tussenwoning? Neem contact op met ons kantoor in Waalwijk.











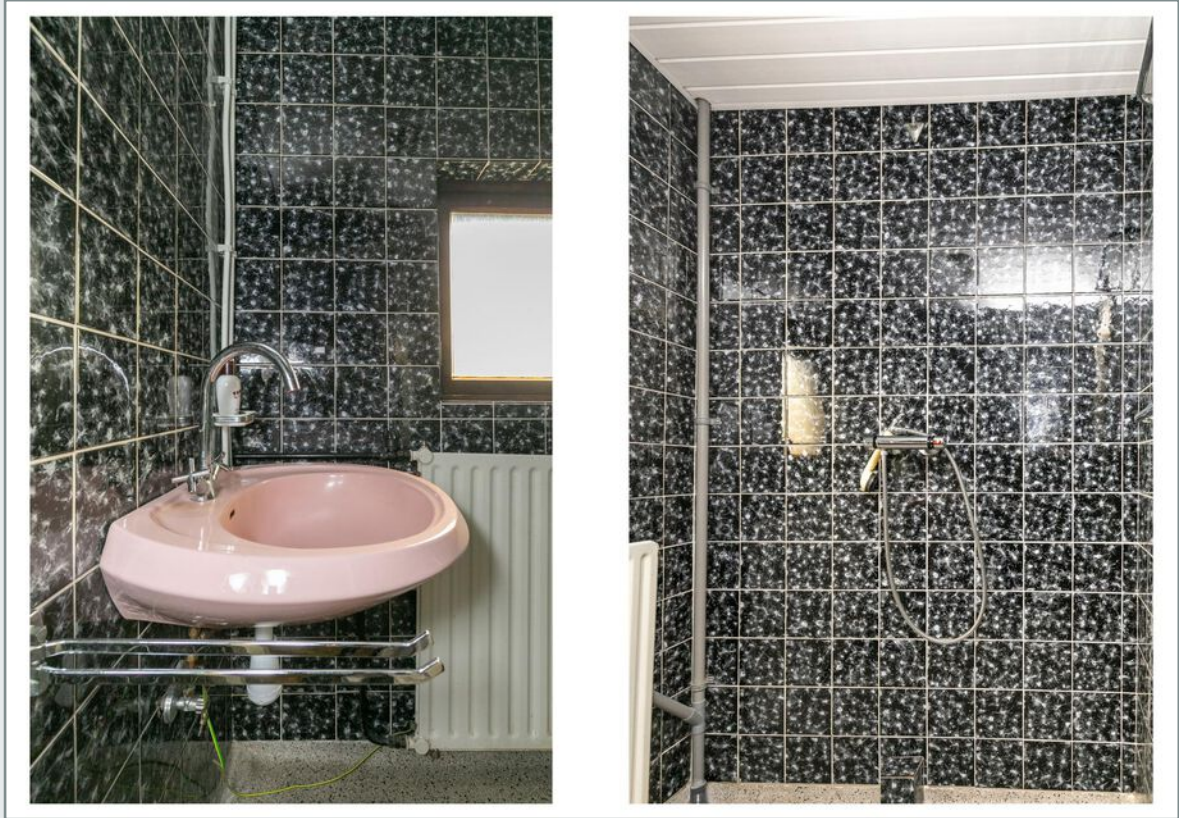
























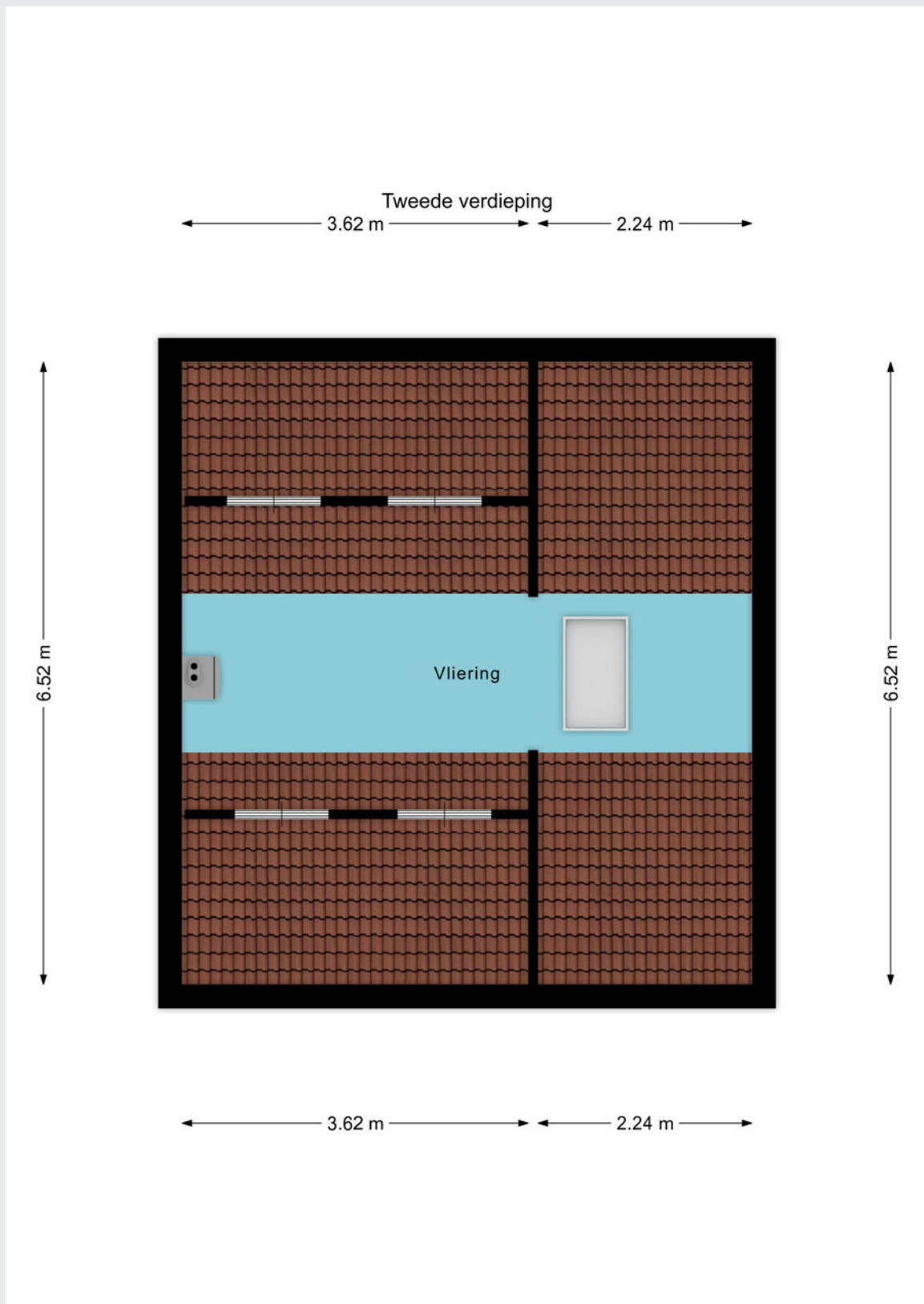
Plattegrond



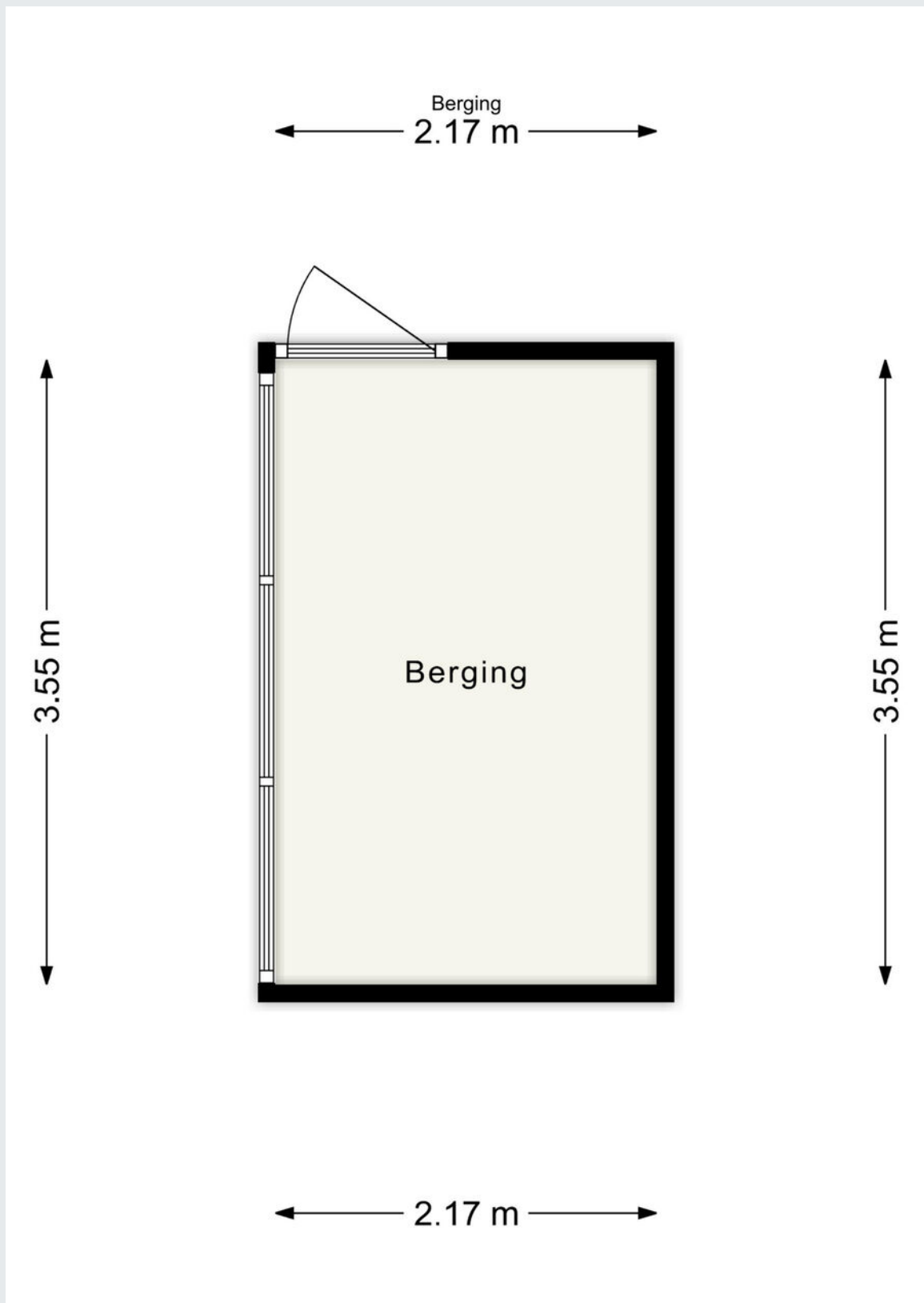
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

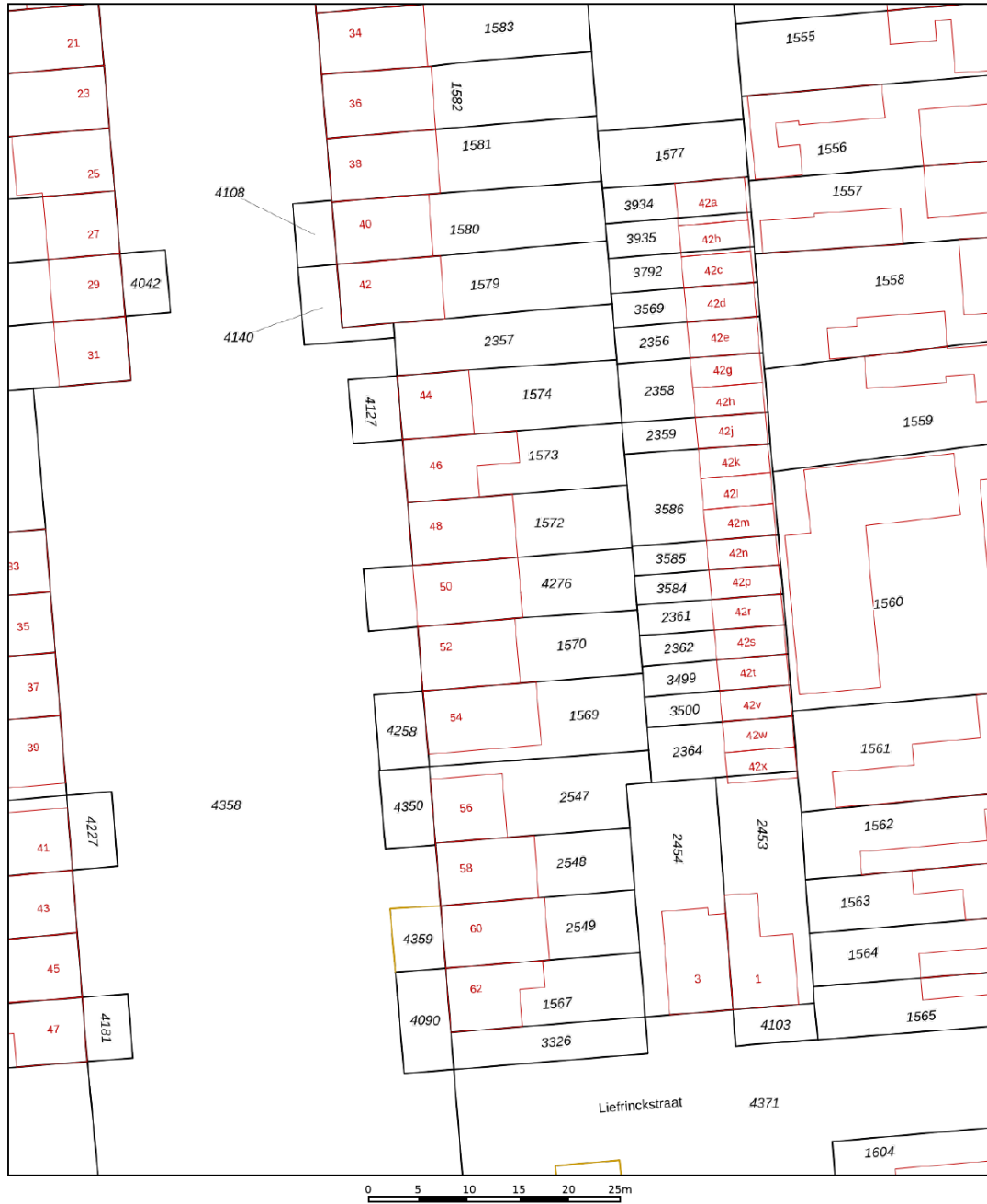
Begane grond met tuin




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4276</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 september 2024. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Gemeente Waalwijk
 Sectie / perceel D / 4276
 Oppervlakte 164 m²
 Soort 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

0416-666696

