

**ALLROUND  
MAKELAARDIJ**

**BERKENLAAN 13**

WAALWIJK



Vraagprijs € 319.000,- k.k.

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

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

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 319.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Type object	tussenwoning
Woonlagen	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1968
Dakbedekking	pannen
Type dak	zadeldak
Isolatievormen	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	98 m <sup>2</sup>
Inhoud	395 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	130 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5

### Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

### CV ketel

Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	1993
Combiketel	ja
Eigendom	eigendom

### Tuin

Ligging	zuid
---------	------



Keurig onderhouden en deels uitgebouwde middenwoning voorzien van maar liefst vier slaapkamers en tuin gelegen op het zonnige zuiden.

Misschien ben je al een tijdje op zoek naar dat ene ideale huis. Naar misschien wel de eerste plek voor jezelf of naar die plek waar je jezelf een nieuwe kans geeft. Je zoekt een echt thuis, waar je kunt doen wat je wilt. Zonder concessies en zonder dat iemand je stoort. Je moment is er nu. Berkenlaan 13 in Waalwijk staat te koop. Het is het ideale thuis op precies de juiste plek én nog een stuk ruimer dan je in eerste instantie zou vermoeden. Kijk eens goed naar alle mogelijkheden in de woning uit 1968 en je ziet ongetwijfeld een fantastische kans.

#### Wat er al is

Een goed begin geeft je de ruimte om te kunnen doen en laten wat je wilt. Je nieuwe thuis heeft vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. De kamers geven je een lekkere eigen plek voor iedereen en wellicht houd je nog ruimte over om in te werken, je hobby uit te oefenen of gasten te laten logeren. Je hebt zelfs een eigen dakterras, boven op de later aangebouwde keuken. In de woonkamer en de ruime keuken met lekker veel zon, heb je juist de plek waar je samen kunt zijn. Waar je je bezoek ontvangt of gewoon met je eigen gezin geniet van de momenten die je leven definiëren. Zo heb je het beste van twee werelden. Een echt thuis.

#### Wat je jezelf extra kunt geven

Hoe lekker is het als je weet dat je niet alleen een fijn huis hebt, maar er – op het moment dat je dat wilt – ook nog meer uit kunt halen? Kansen dus. Kansen zijn geweldig. En je vindt ze hier. Ga tijdens je bezichtiging eens in de woonkamer zitten. Liefst aan het hoofd van de eettafel. Kijk dan eens goed rond in de ruimte, met wat extra aandacht voor de keuken. Dan zie je wellicht meteen een kans. Wat als je die keuken openmaakt? Dan ben je altijd echt bij elkaar en lijkt de kamer nog groter. Ook al omdat er nog meer licht binnenkomt. Een kans dus. Het hoeft niet direct, maar er zit dus nog wat rek in je nieuwe thuis.

#### Snel thuis

Een echt mooie kans betekent natuurlijk ook dat je niet veel hoeft te doen als je dat niet wilt. Misschien heb je helemaal geen zin om uitgebreid te klussen. Dan is het lekker om te weten dat het huis keurig netjes is onderhouden. Je kunt natuurlijk helemaal los gaan met de keuken, de IJsselsteentjes en andere zaken, maar je kunt ze ook laten voor later. Gezellig is het, ook door de indeling, toch al. Je zit prinsheerlijk in de woonkamer doordat de gebouwen tegenover je een eind verderop staat en je tussen ze doorkijkt. Ook aan de achterkant zit je prima, om je burens haaks op jou wonen. Laat het, tijdens dat moment aan tafel, allemaal eens op je inwerken. Dan zie je wellicht die etentjes met vrienden of de momenten waarop je zelf chill op de bank ligt, al helemaal voor je.



### Locatie is alles

Iedere makelaar zal het je vertellen: locatie is alles. Je kunt aan je huis blijven veranderen wat je wilt. Het enige waar je niets aan kunt doen, is de plek waar het staat. Dan is het fijn om te weten dat het ook wat dat betreft dik voor elkaar is in je nieuwe thuis. Geen echte overburen dus en in je tuin op het zuiden zit je ook lekker rustig. Met een weldadige hoeveelheid zon. Alles om te genieten, ook omdat je vlak bij het bos en de sportvelden woont. Je hebt de supermarkt bij de hand en binnen tien minuten fietsen sta je in het centrum van Waalwijk. Er is altijd voldoende parkeerruimte in de straat, om het helemaal af te maken.

### Niets meer te wensen over

319.000 euro. De vraagprijs voor Berkenlaan 13 in Waalwijk. Voor jouw eigen oase van rust in de buurt van alles dat Waalwijk ontspannend maakt. Voor de ruimte in huis om te doen wat je wilt en de ruimte om je heen om je door niemand te laten storen. Maak snel de afspraak voor een bezichtiging. Terwijl je daar en dan rustig aan de eettafel zit, zie je vast direct hoe dit het thuis voor je kan worden waar je niets meer te wensen overhoudt. Veel plezier!

### Algemeen:

- De woning is voorzien van vier slaapkamers;
- Gelegen op steenworp afstand van basisscholen, winkels, sportvelden en de Loonse en Drunense Duinen;
- De woning heeft al een vaste trap naar de zolder en een dakkapel;
- De badkamer is in 2018 gerenoveerd;
- De tuin is gelegen op het zonnige zuiden;
- De tuin is tevens voorzien van een berging over de volle breedte;
- De woning is voorzien van een definitief energielabel D en deze is geldig tot en met 2030;
- Aanvaarding is in onderling overleg.

Interesse in deze keurige middenwoning? Neem dan contact op met ons kantoor in Waalwijk.



























































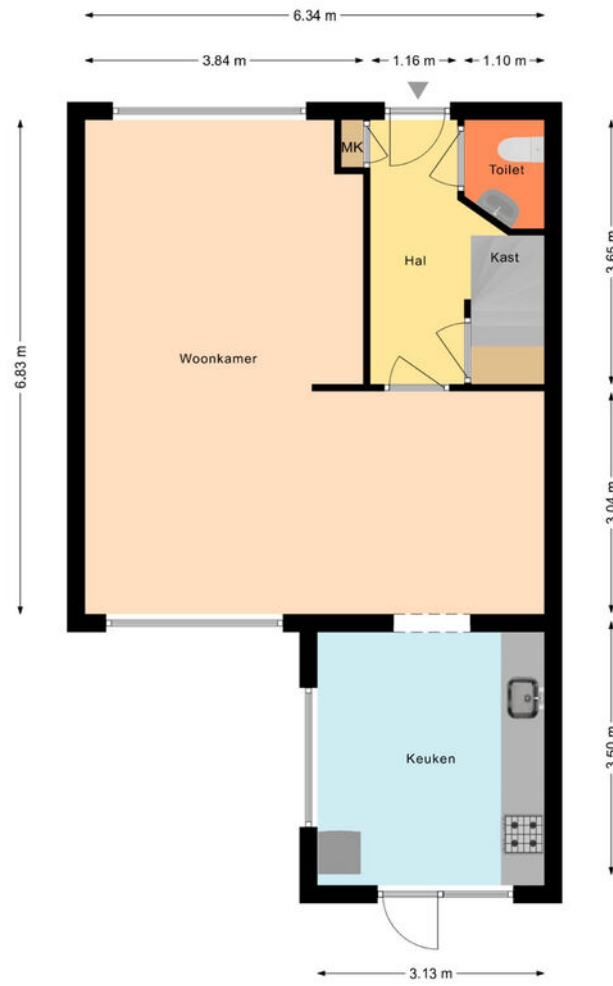






# Plattegrond

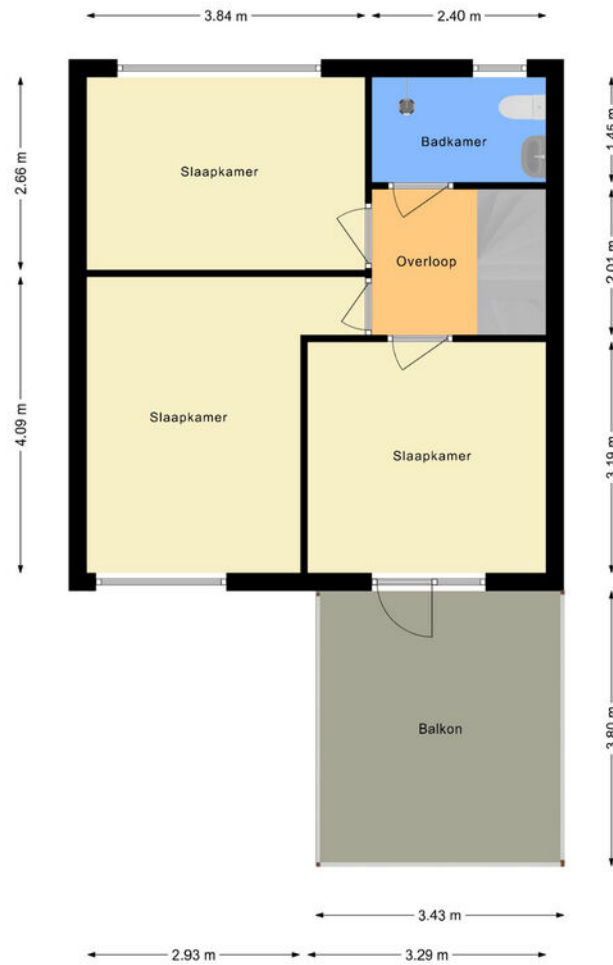
## Begane grond



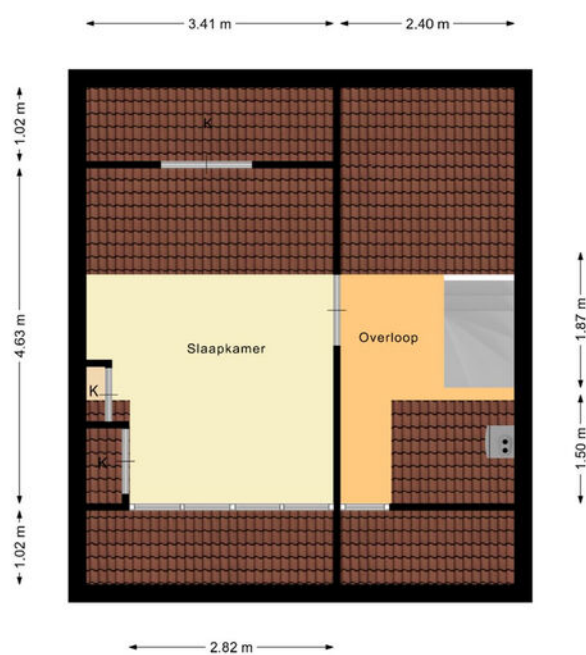


# Plattegrond

## Eerste verdieping



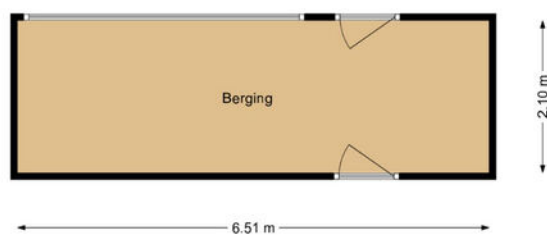
Tweede verdieping





# Plattegrond

Berging




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGG



<p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente    Waalwijk Sectie                        E Perceel                      1289</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 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	Waalwijk
Sectie / perceel	E / 1289
Oppervlakte	130 m <sup>2</sup>
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](mailto:waalwijk@allroundmakelaardij.nl)

0416-666696

