



Vraagprijs € 398.000 K.K.

Van Berckenrodelaan 22

Waalwijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Topwoning op toplocatie!

Woonoppervlakte	115m²
Perceeloppervlakte	132m²
Inhoud	405m³
Bouwjaar	1958
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	D
Isolatievormen	dakisolatie, dubbelglas, hrglass
Soort verwarming	cvketel

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Topwoning op toplocatie! Leuke, instapklare en goed onderhouden woning op rustige locatie in het gezellige Besoyen. Naast de ruime en lichte living met moderne open keuken voorzien van gezellige eetbar e.d. heeft deze woning veel te bieden! Aan de achterkant van de woning bevindt zich de omsloten achtertuin met sfeervolle veranda en berging met achterom poort. Snelle ontsluiting naar de A59 en de steden Tilburg, 's-Hertogenbosch en Breda.

Wonen en koken:

Ontvangsthal voorzien van meterkast, provisiekast, trapopgang en toiletruimte met fontein, ruime en lichte L-vormige woonkamer met openslaande tuindeuren naar het terras, open keuken met fraaie hoekopstelling en sfeervolle eetbar met de volgende inbouwapparatuur; gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast eb vriezer. Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken met wasmachine en droger aansluiting en loopdeur naar terras en de omsloten achtertuin.

Slapen en baden:

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer met inloopdouche, 2e toilet en wastafelmeubel met dubbele kraan.

Zolder en logeerkamer:

Voorzolder bereikbaar middels vaste trap en CV-opstelling (type: Remeha Avanta, bouwjaar 2014), extra 4e slaapkamer cq. logeer- of hobbykamer met dakkapel.

Tuin en buiten:

Voortuin voorzien van bestrating en vaste planten. De omsloten en onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt veel privacy en is v.v. groot terras, bestrating, kunstgazon en plantenborders met beplanting. Als klap op de vuurpijl staat achter op het perceel de houten berging (met achterom poort) en aansluitend de sfeervolle veranda waar het gezellig toeven is op zonnige- maar ook regendagen.

Locatie en omgeving:

De woning ligt in een rustige straat, in één van de oudste wijken van Waalwijk 'Besoyen' en in de nabijheid van school, supermarkt, woonboulevard, speelvoorzieningen en uitvalswegen richting Breda, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Met het centrum van Waalwijk in de buurt vind je de perfecte combinatie van ontspannen wonen en genieten van al het goede dat een stad te bieden heeft. Maar ook genieten van de natuur in de 'Loonse en Drunense Duinen' op fietsafstand en relaxen in attractiepark 'De Efteling'.

Buiten





Keuken

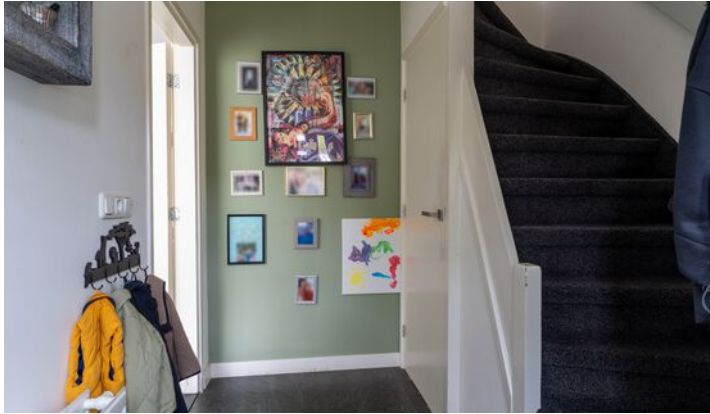




Voordelen

- Rustig gelegen
- Dagelijkse voorzieningen in de buurt
- Parkeermogelijkheden in de straat
- Zolderetage met 4e slaapkamer
- Moderne badkamer
- Luxe open keuken met eetbar





Begane grond

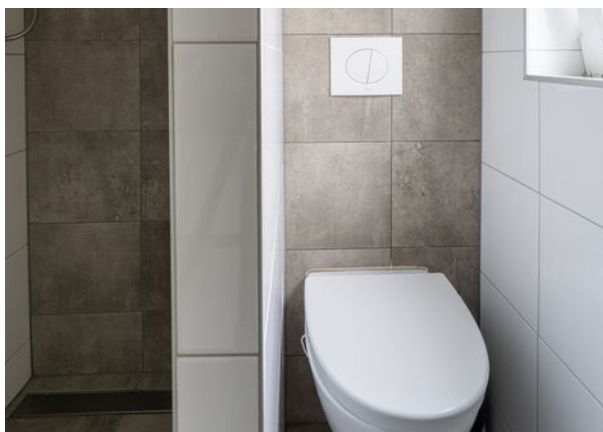






1e verdieping





Zolder



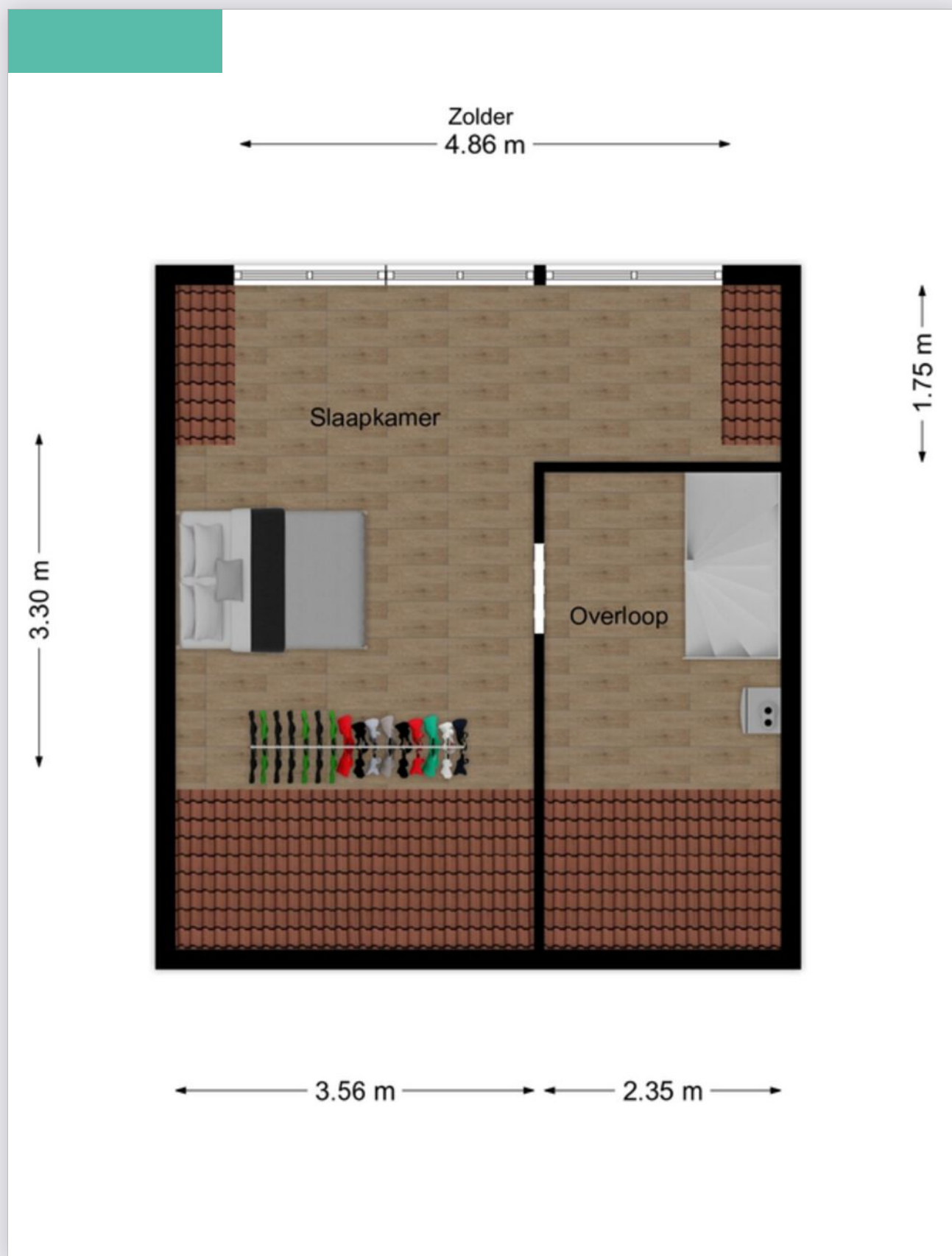
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Waalwijk
Stectie	D
Perceel	1590



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2025.
 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.

Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De verdiepingsvloer is van beton, de tweede vloer van hout. Bouwjaar van de woning is omstreeks 1958. De woning is voorzien van dakisolatie en dubbel glas met rolluiken op de verdieping. De woning heeft energielabel D.
- De woning is in 2021 voor het laatst buitenom geschilderd. De groepenkast is in 2018 vernieuwd en uitgebreid. Gezien het bouwjaar van de woning wordt deze verkocht met een ouderdomsclausule.
- 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®.

Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

van Berckenrodelaan 22

5141AT Waalwijk

BAG-ID: 0867010000000708

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label D

Registratienummer 866775110
Datum van registratie 04-08-2016
Geldig tot 04-08-2026

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Joris Willems
Examennummer 45309
KvK nummer 65190491

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen			
Woning			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen			
Vliegenhorren			
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails			X
Gordijnen			X
Rolgordijnen			
Vitrages			
Jaloezieën/lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/linoleum	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat			
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan			
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Oven			
Vaatwasser			X
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)			X
Boeken/legplanken			
Werkbank in schuur/garage	X		
Vast bureau			
Spiegelwanden			
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Sauna			
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te			
Radiatorafwerking			
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen			
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem			

Notities

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl

