



Vraagprijs € 379.500 K.K.

Van Berckenrodelaan 48

Waalwijk

[www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [sprang-capelle@dmva.nl](mailto:sprang-capelle@dmva.nl) • 0416 54 02 25



Dé Makelaars  
van Altena

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Starters opgelet – dit is uw kans! Leuke tussenwoning met garage!

Woonoppervlakte	<b>108m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>167m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>366m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1958</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Energielabel	<b>A</b>
Isolatievormen	<b>dakisolatie, dubbelglas, gedeeltelijk dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>cvketel</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

In de oude stadskern Besoyen en dicht bij het winkelhart van Waalwijk is deze oude maar sfeervolle woning gesitueerd. De Van Berckenrodelaan kenmerkt zich door de karakteristieke gevels en bouwstijlen wat de omgeving een rustige en statige uitstraling geeft.

Naast de ruime en lichte living met 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 garage met achterom.

In Waakwijk zijn uiteraard alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. Met het gezellige centrum v.v. eetgelegenheden en diverse winkels is het gezellig toeven. Er is voldoende openbare parkeergelegenheid in de buurt. Snelle ontsluiting naar nabijgelegen steden als Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch.

## Wonen en koken:

Ontvangsthal voorzien van meterkast, provisiekast, trapopgang en toiletruimte met fontein, ruime en lichte T-vormige woonkamer, aansluitend de open keuken met hoekopstelling en gezellige eetbar v.v. de volgende inbouwapparatuur; gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en close-in-boiler (10 liter). Vanuit de keuken middels loopdeur toegang tot het terras en de omsloten achtertuin.

## Slapen en baden:

Vanaf de overloop heb je toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer met inloopdouche, 2e toilet, wastafelmeubel en designradiator.

## Zolder en hobbykamer:

Voorzolder bereikbaar met vaste trap, hier bevindt zich de CV-opstelling (type: Remeha Avanta, bouwjaar 2012) en was-aansluitingen, extra 4e slaapkamer cq. logeer- of hobbykamer met Velux dakraam.

## Tuin en buiten:

Voortuin voorzien van bestrating en vaste planten. De voortuin was gemeentegrond, maar is nu bijgekocht. De omsloten en onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt veel privacy en is v.v. terras en bestrating. Als klap op de vuurpijl staat achter op het perceel een garage loopdeur en aan de achterzijde garagedeur (met achterom) en aansluitend de sfeervolle veranda waar het gezellig toeven is op zonnige- maar ook regendagen.

# Buiten





# Achterzijde

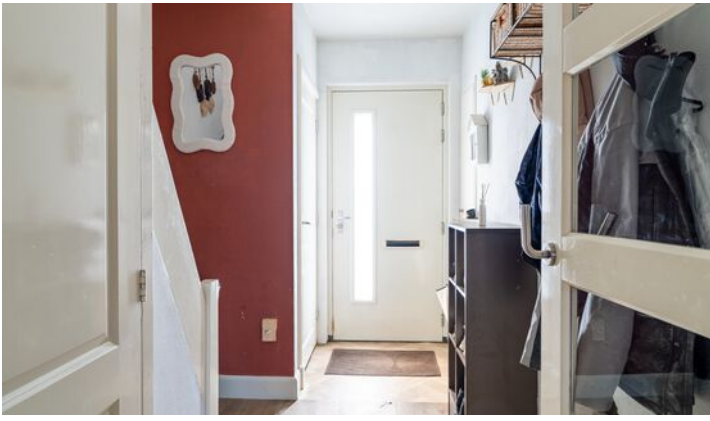




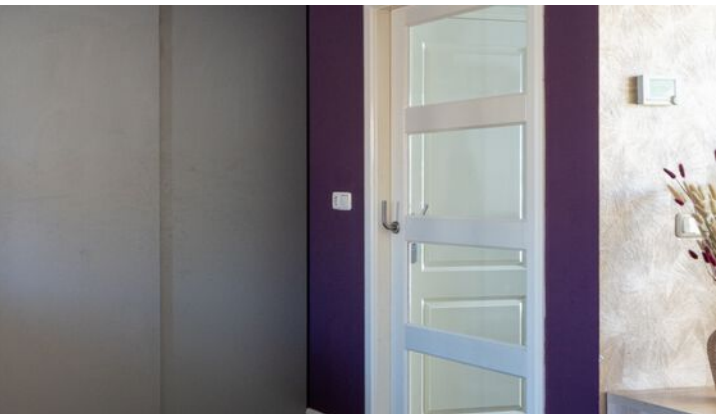
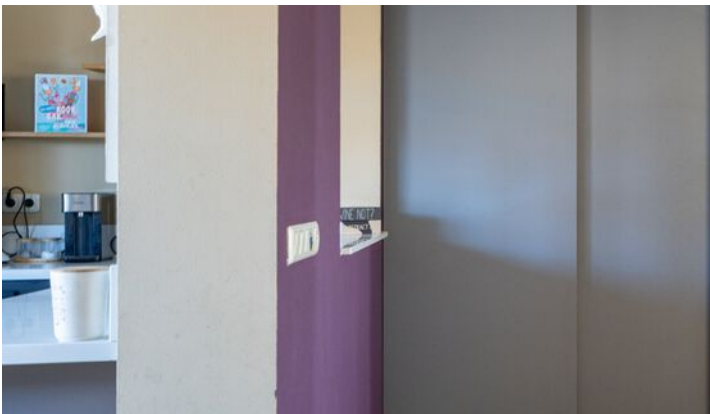
## Voordelen

- Gelegen in een rustige straat;
- Dichtbij dagelijkse voorzieningen;
- Ruime parkeermogelijkheid;
- Zolderetage met met 4e slaapkamer;
- Open keuken met gezellige eetbar en doorkijk woonkamer;
- Omsloten achtertuin met garage en

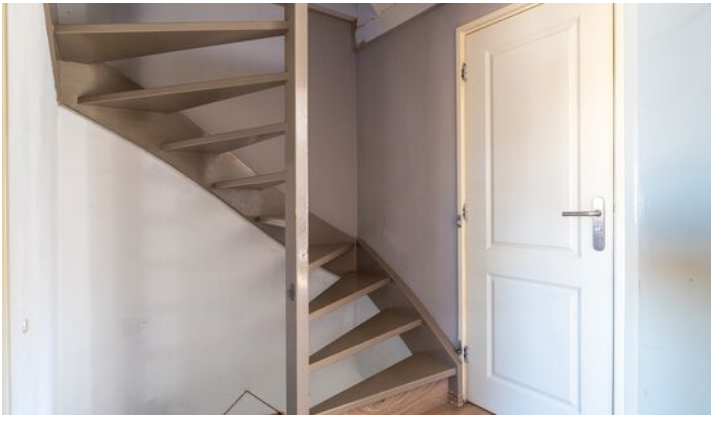




## Begane grond

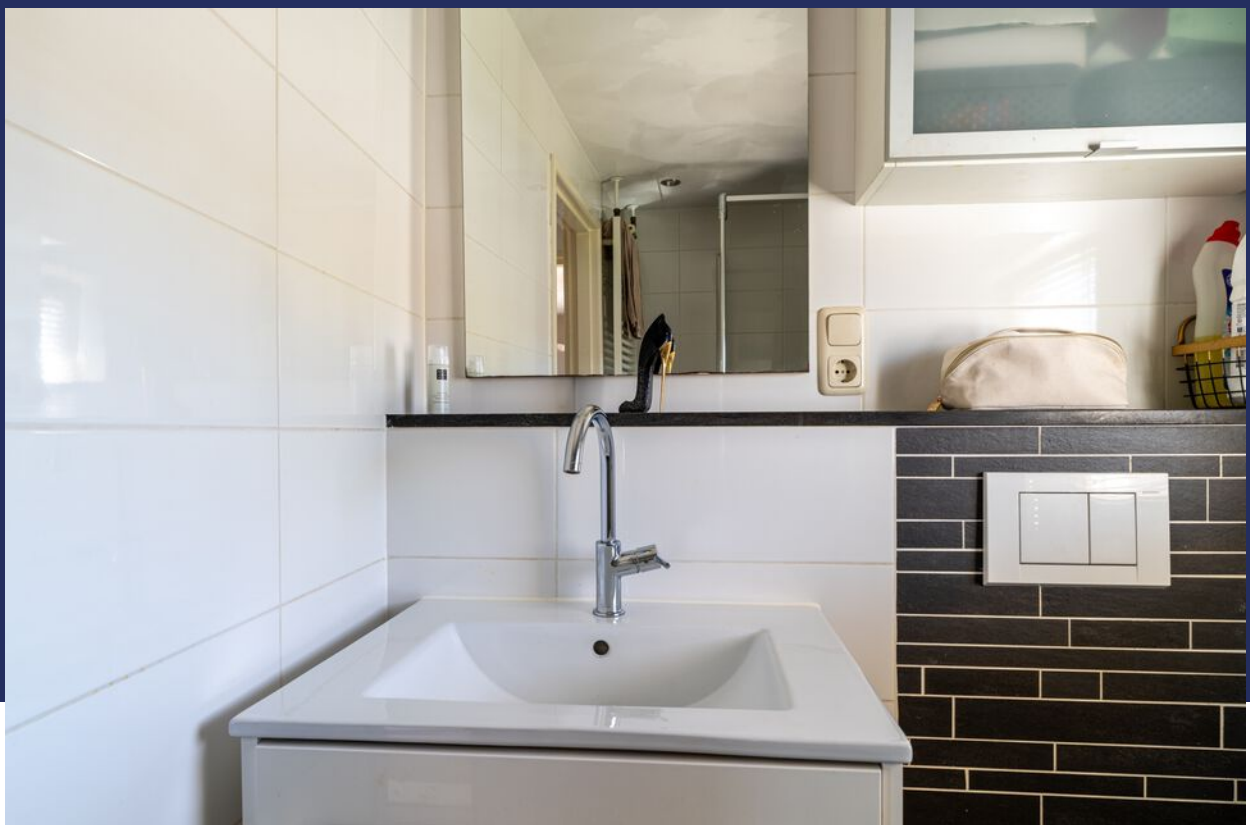






## 1e verdieping

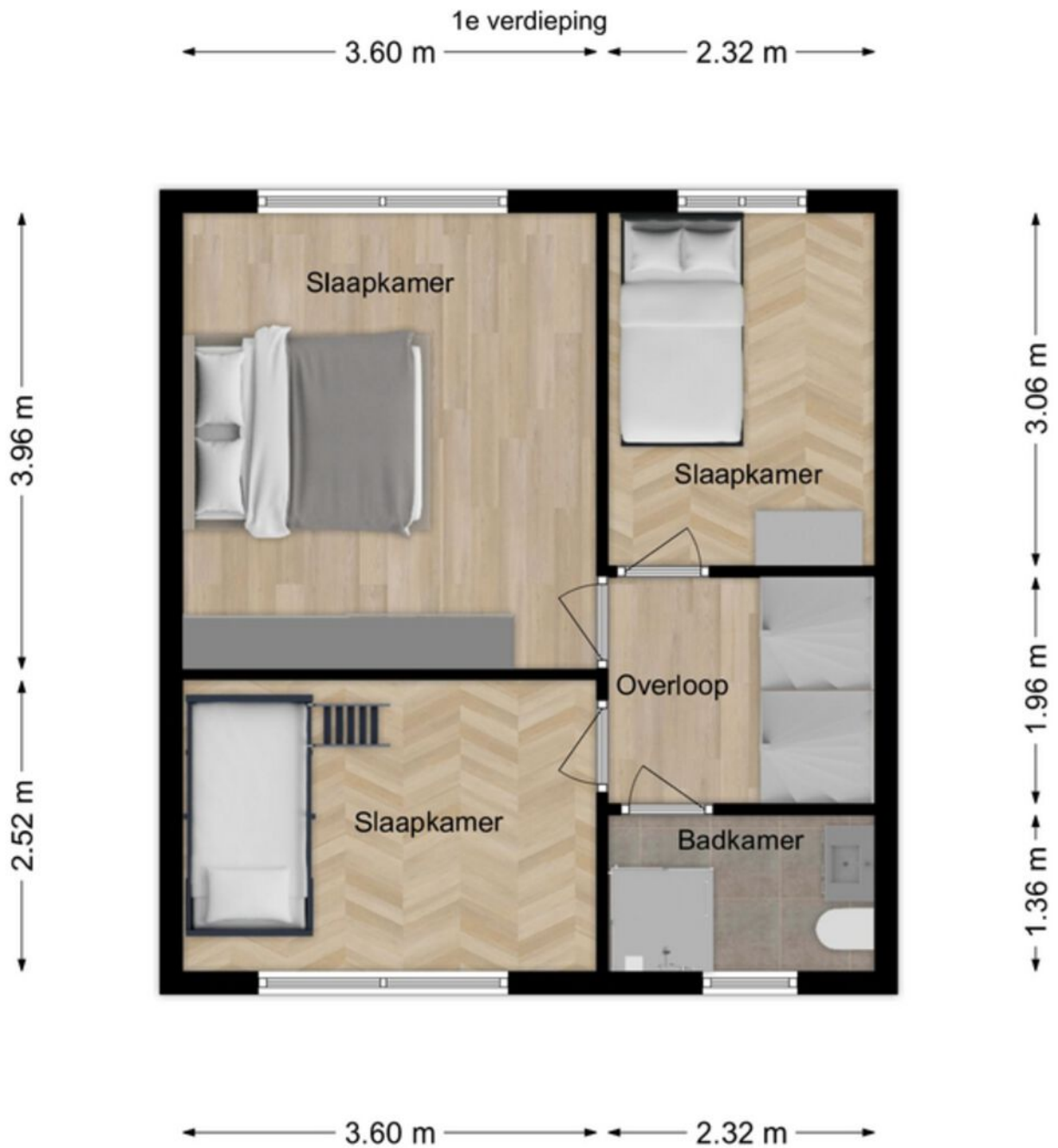




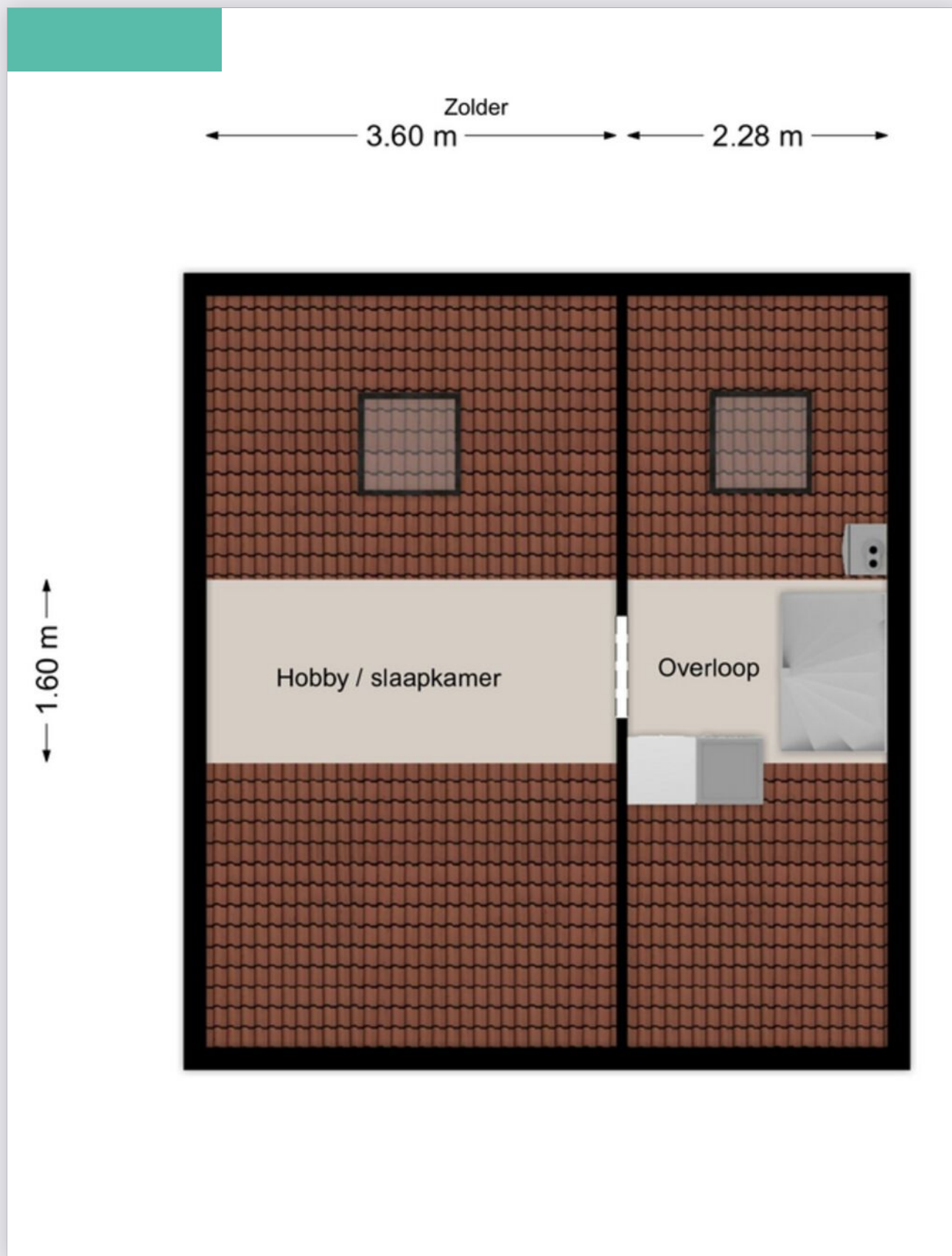
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

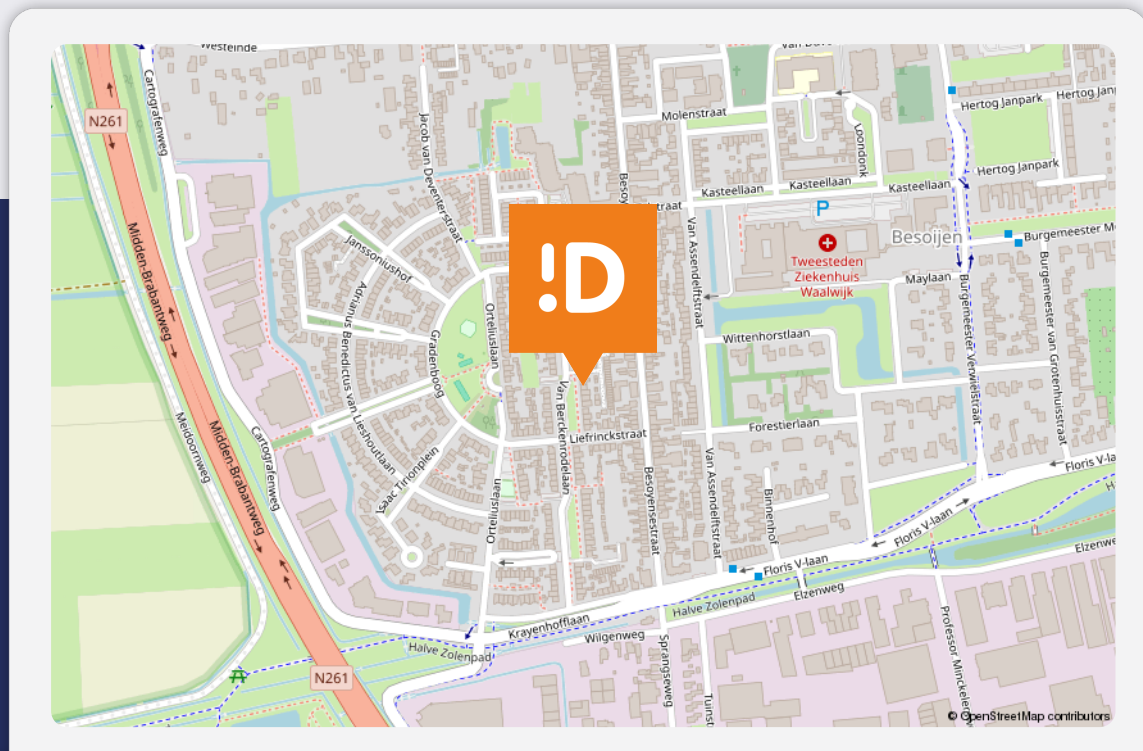
Kadastrale kaart

Uw referentie: DMVA



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk Sectie D Perceel 1572</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

# Op de kaart



## Van Berckenrodelaan 48

### Waalwijk

#### Over de buurt

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. Centrum van Waalwijk in de buurt. Maar ook genieten van de natuur in de 'Loonse en Drunense Duinen' op fietsafstand en relaxen in attractiepark 'De Efteling'.

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
576647706

Datum registratie  
04-03-2026

Geldig tot  
02-03-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
van Berckenrodelaan 48  
5141AT Waalwijk  
BAG-ID: 086701000000734

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1958  
**Compactheid** 1,67  
**Vloeroppervlakte** 108m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Tussenwoning



## Opnamedetails

**Naam** F. Aarts  
**Vakbekwaamheidsnummer** 5424.7318.5955

**Certificaathouder**  
Arec 2 Green B.V.

**Inschrijfnummer** EPG2024-72W  
**KvK-nummer** 67534414

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering

**Soort opname**  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

## Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
----------------------------------	---	--	--

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
--------------------------------------------	---	--	--

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--

Vijver			
--------	--	--	--

Broeikas			
----------	--	--	--

Vlaggenmast			
-------------	--	--	--

Zonnepanelen			
--------------	--	--	--

## Woning

Alarminstallatie			
------------------	--	--	--

Schotel/antenne			
-----------------	--	--	--

Brievenbus			
------------	--	--	--

(Voordeur)bel	X		
---------------	---	--	--

Rookmelders	X		
-------------	---	--	--

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
-----------------------------------------------	---	--	--

Screens			
---------	--	--	--

Rolluiken/zonwering buiten	X		
----------------------------	---	--	--

Zonwering binnen			
------------------	--	--	--

Vliegenhorren			
---------------	--	--	--

## Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails			
--------------	--	--	--

Gordijnen			
-----------	--	--	--

Rolgordijnen			
--------------	--	--	--

Vitrages			
----------	--	--	--

Jaloezieën/lamellen	X		
---------------------	---	--	--

## Vloerdecoratie, te weten

Vloerbedekking/linoleum	X		
-------------------------	---	--	--

# Lijst van zaken

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

Vast bureau

Spiegelwanden

Kast slaapkamer

X

## Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires

X

Wastafel(s)

X

Toiletaccessoires

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Sauna

## Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

## Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten

Radiatorafwerking

Voorzetramen

Isolatievoorzieningen

X

## Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem

# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een deels pannen en deels bitumendakbedekking. De verdiepingsvloer is van beton, de tweede vloer van hout. Bouwjaar van de woning is omstreeks 1958. De woning is voorzien van dakisolatie, dubbel glas met rolluiken op de verdieping. De woning heeft energielabel A.
- Gezien het bouwjaar van de woning wordt deze verkocht met een ouderdomsclausule. Er zijn geen officiële rechten om middels het achterompad bij de garage te komen met de auto.
- 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®.



# 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



de nieuwste huizen

