

te koop



Berkhaag 30

Herwen

Vraagprijs € 350.000 K.K.

 **ten Vaarwerk**
TAXATIES & MAKELAARDIJ

\\ Bijlandseweg 19 Tolkamer, \\ \\ info@vaarwerk.nl \\ vaarwerk.nl/ \\

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1986
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	219 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	112 m ²
Inhoud	438 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	18 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden

Kenmerken

Tuin 2 - Staat	Normaal
Energieverbruik	
Energietabel	A
CV ketel	
CV ketel	HR-107 Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
112m²

PERCEELOPPERVLAKTE
219m²

INHOUD
438m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1986

ENERGIELABEL
A





Omschrijving

Ben jij starter, doorstromer of gewoon toe aan een fris nieuw begin? Dan is Berkhaag 30 in Herwen misschien wel precies wat je zoekt. Midden in de rustige woonwijk vind je deze complete hoekwoning die álle ingrediënten heeft voor jarenlang woonplezier. Van energiezuinig, ruimte en comfort tot aan een heerlijke tuin – hier wil je gewoon niet meer weg.

Laten we meteen met de deur in huis vallen: deze woning uit 1986 is goed onderhouden en ziet er keurig uit! Het energielabel A verkapt het al een beetje, maar als je verder kijkt zie je waarom. Wat dacht je van 9 zonnepanelen op het dak? Bovendien zijn alle grote energievreters onder handen genomen. De cv-ketel is van 2023, rolluiken houden de hitte buiten en airco op de bovenverdieping zorgt dat je 's zomers ook gewoon kunt slapen.

Gezellige leefruimtes & moderne keuken

Dankzij de schuifpui aan de achterkant haal je buiten zo naar binnen en zit je altijd lekker ruim in het daglicht. In 2022 is de keuken volledig vernieuwd, dus hier kun je moeiteloos uitgebreid kokkerellen of borrelen terwijl je vrienden alvast aanschuiven.

In de onderhoudsvriendelijke tuin staat een overkapping waar je lekker in de schaduw kunt zitten. De auto's parkeer je op je eigen oprit.

Op de eerste verdieping vind je drie comfortabele slaapkamers, allemaal voorzien van rolluiken (lekker donker en koel!) en daarnaast een nette badkamer met 2e toilet en douche. Zoek je nog een extra kamer voor bijvoorbeeld thuiswerken, een kinderkamer of een hobbyruimte? Op zolder kun je vrij eenvoudig een vierde slaapkamer realiseren. Kortom, meer dan genoeg plek voor groei, logees of gewoon lekker veel opbergruimte.

Rustig wonen in een gezellige wijk

Wie Herwen een beetje kent, weet dat het hier gemoedelijk en rustig wonen is. Geen verkeersdruk voor de deur, maar wel alles dicht in de buurt. Scholen, winkels, sportfaciliteiten: het is er allemaal. En wil je naar de stad, bijvoorbeeld Doetinchem of Arnhem? De snelweg A12, A18 of A15 zijn slechts op 10 minuten rijden. In de omgeving zijn er vele wandel- en fietsroutes om te even uit te waaien.

Pluspunten op een rijtje

- Energielabel A, laag energieverbruik
- Nieuwe keuken (2022)
- Cv-ketel uit 2023 en 9 zonnepanelen

zonnepanelen

- Airco op de bovenverdieping
- Rolluiken op de slaapkamers
- Garage en eigen oprit
- Mogelijkheid tot 4 slaapkamers

Zie jij jezelf hier al ontspannen in de tuin zitten met een goed boek, koken voor vrienden in die frisse keuken, of volop zon vangen in de heerlijk serre?

Kom dan even kijken! Wie weet begint hier jouw volgende hoofdstuk!

NIEUW: plan zelf je bezichtiging in!

VRAAGPRIJS : € 350.000,- K.K.

AANVAARDING : in overleg















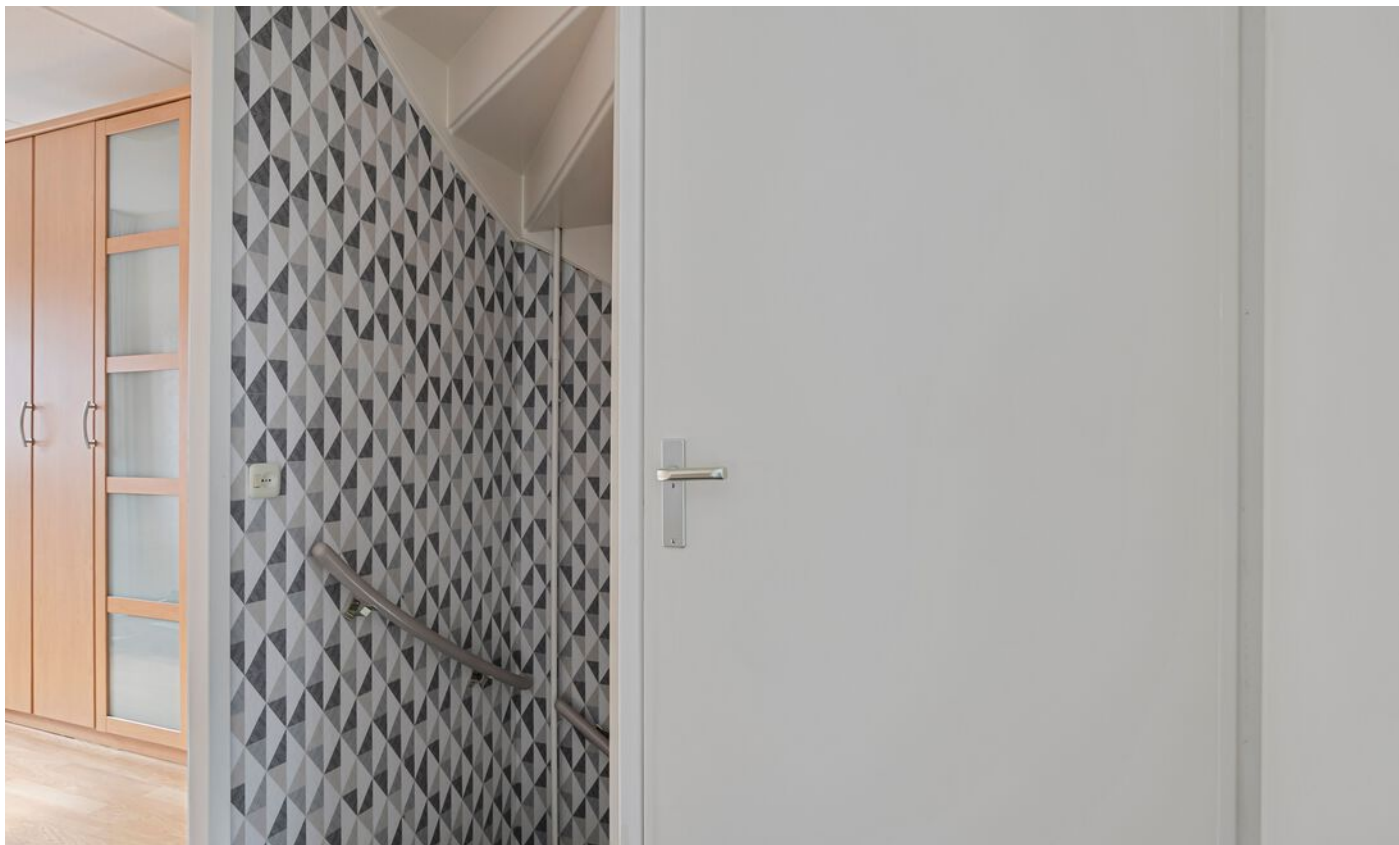










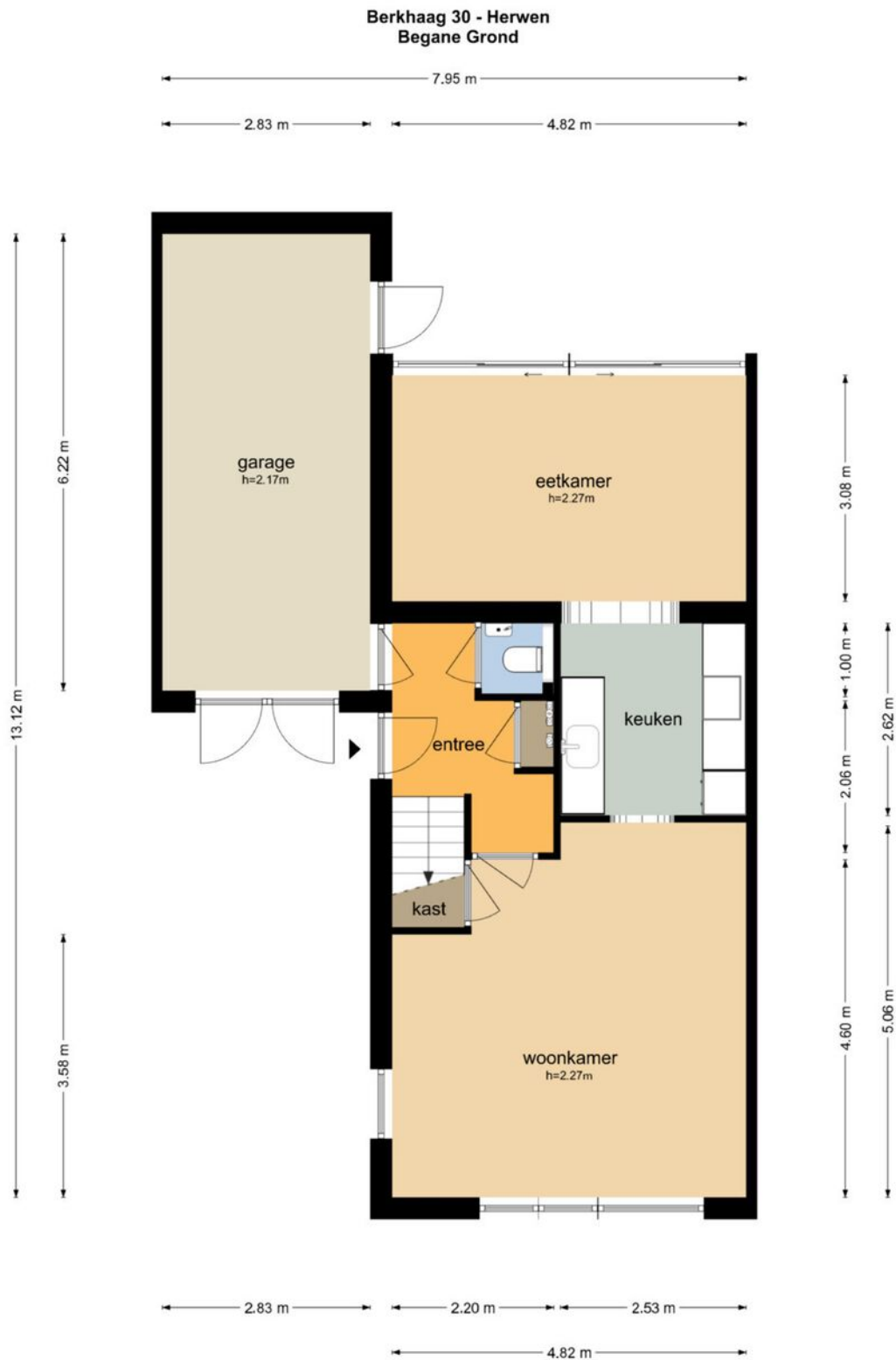








Plattegrond

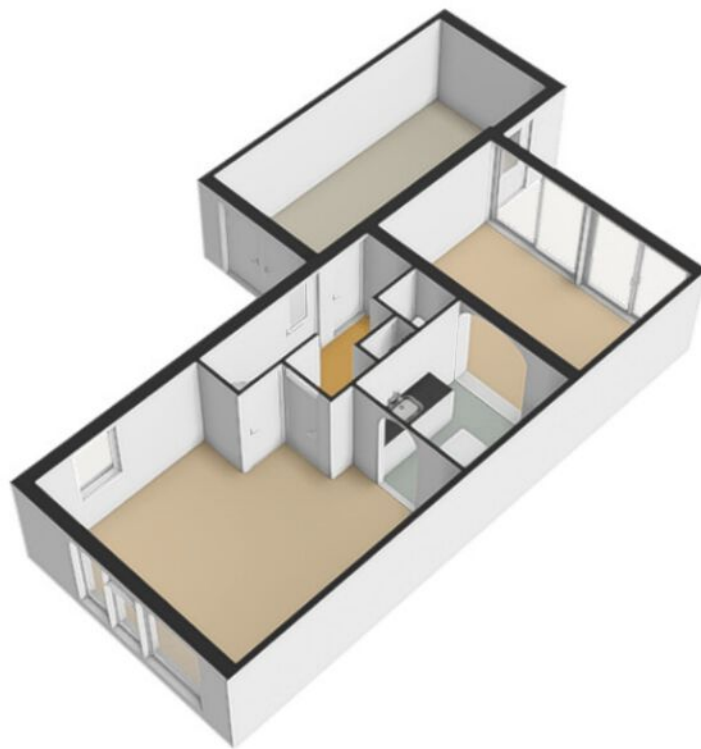


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

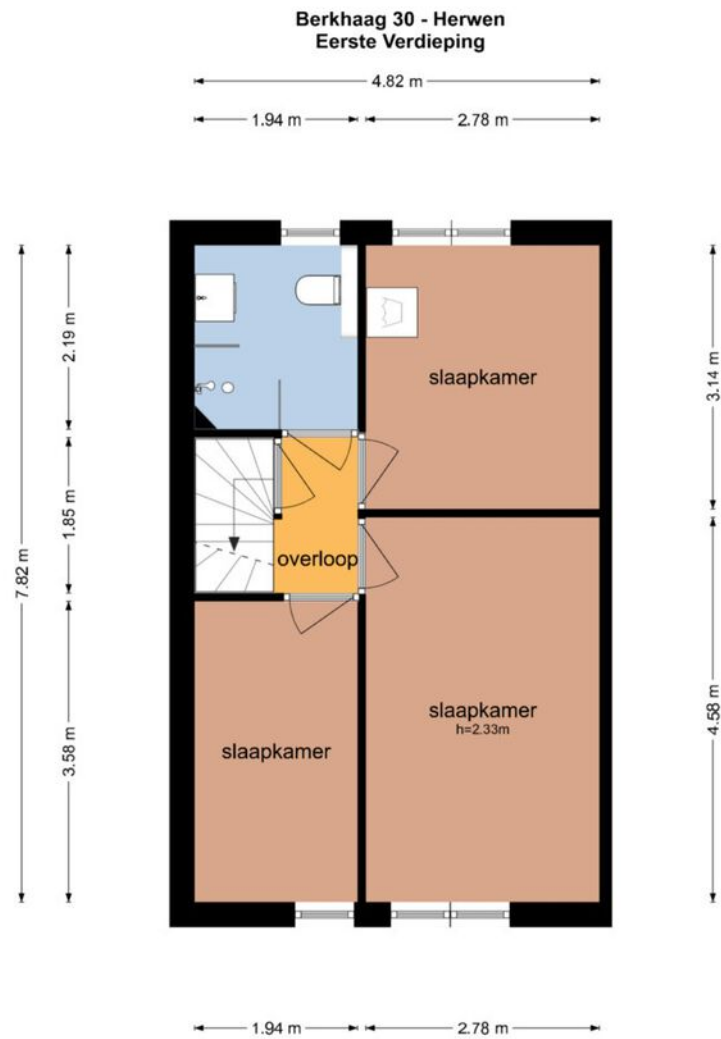
Plattegrond



Plattegrond

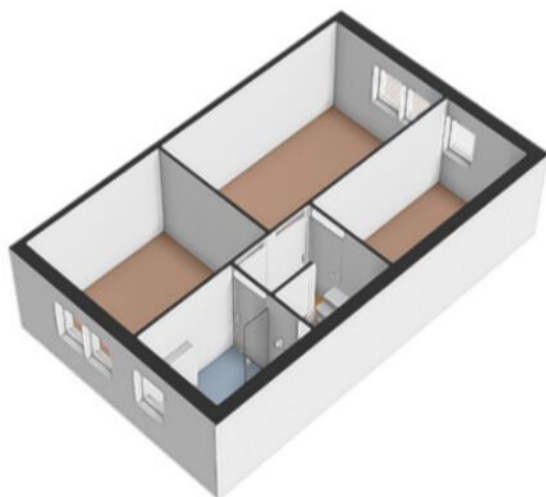


Plattegrond

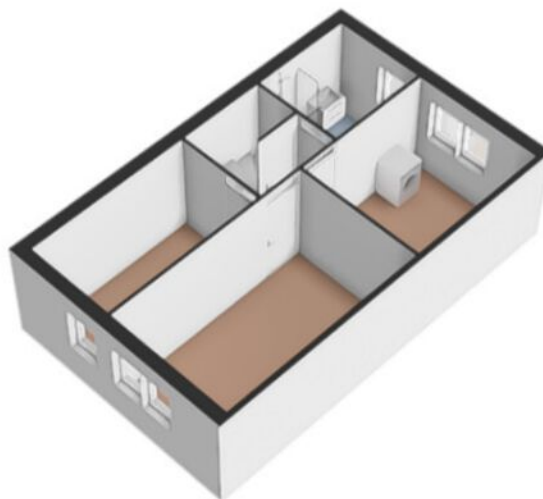


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

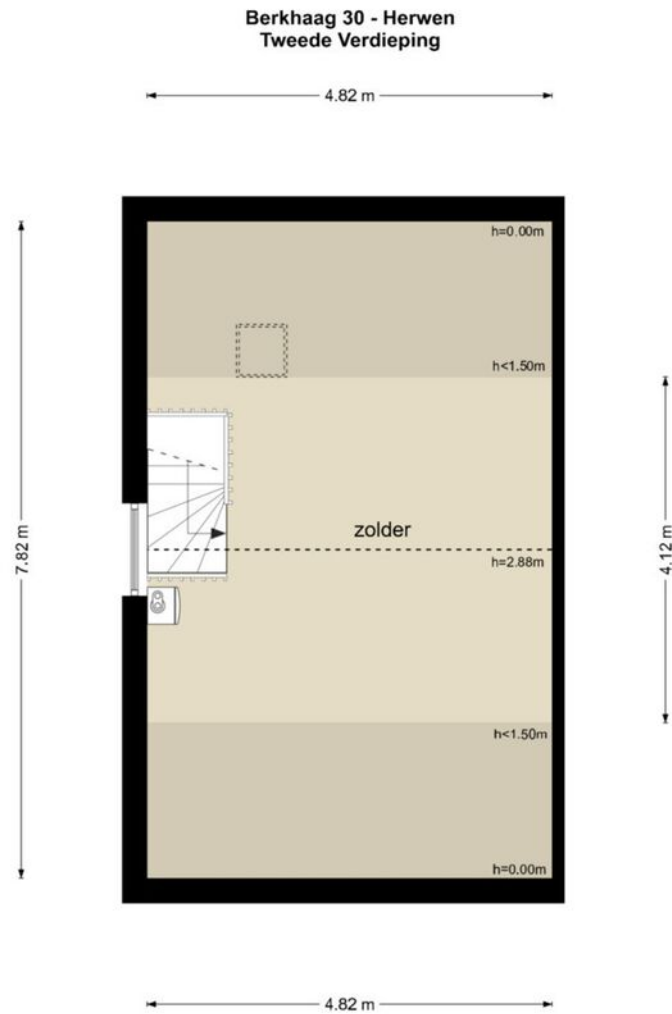
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

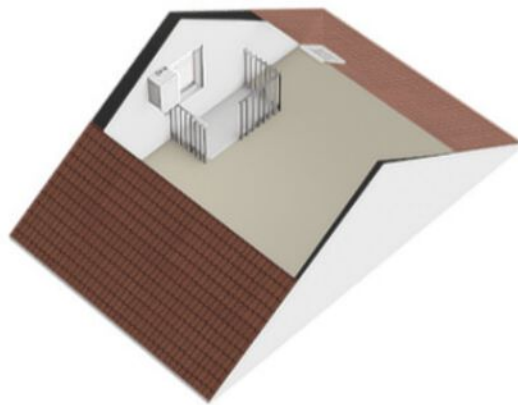


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

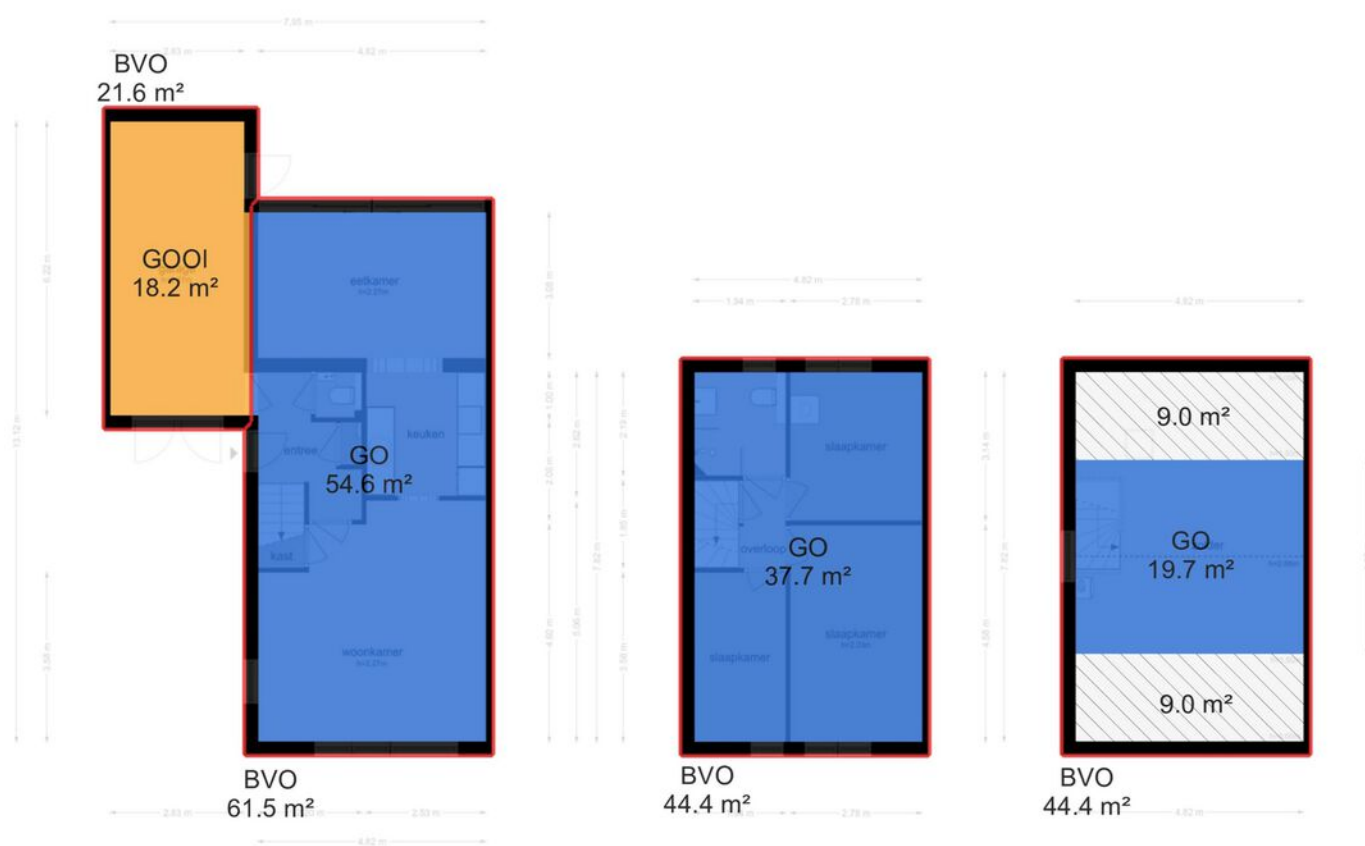
Plattegrond



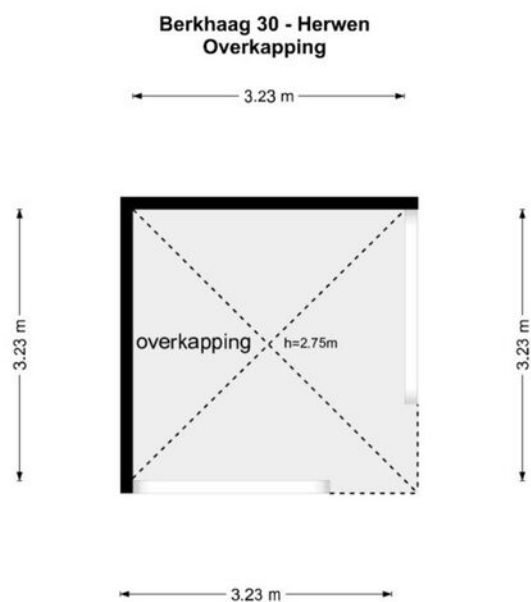
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Herwen

Sectie B

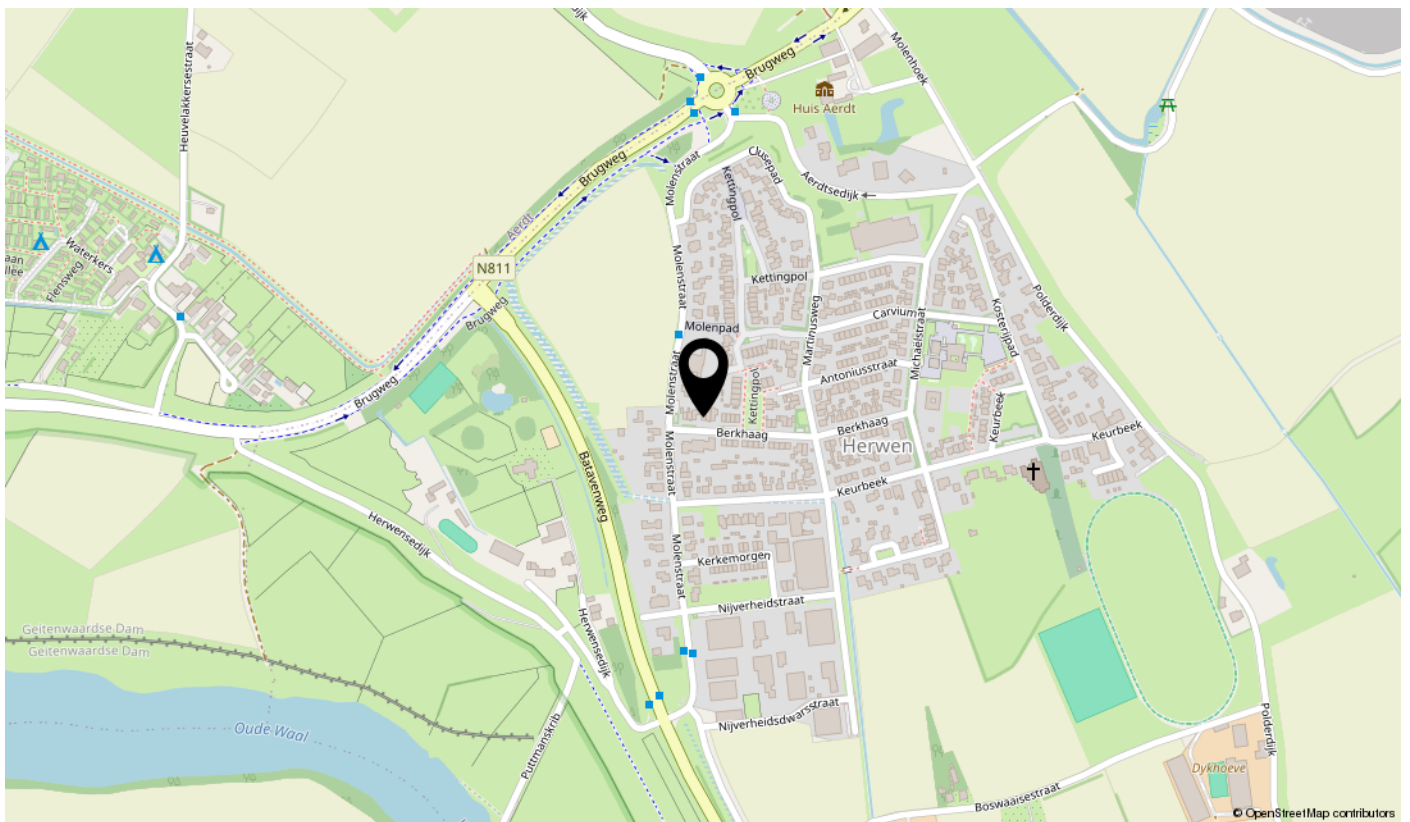
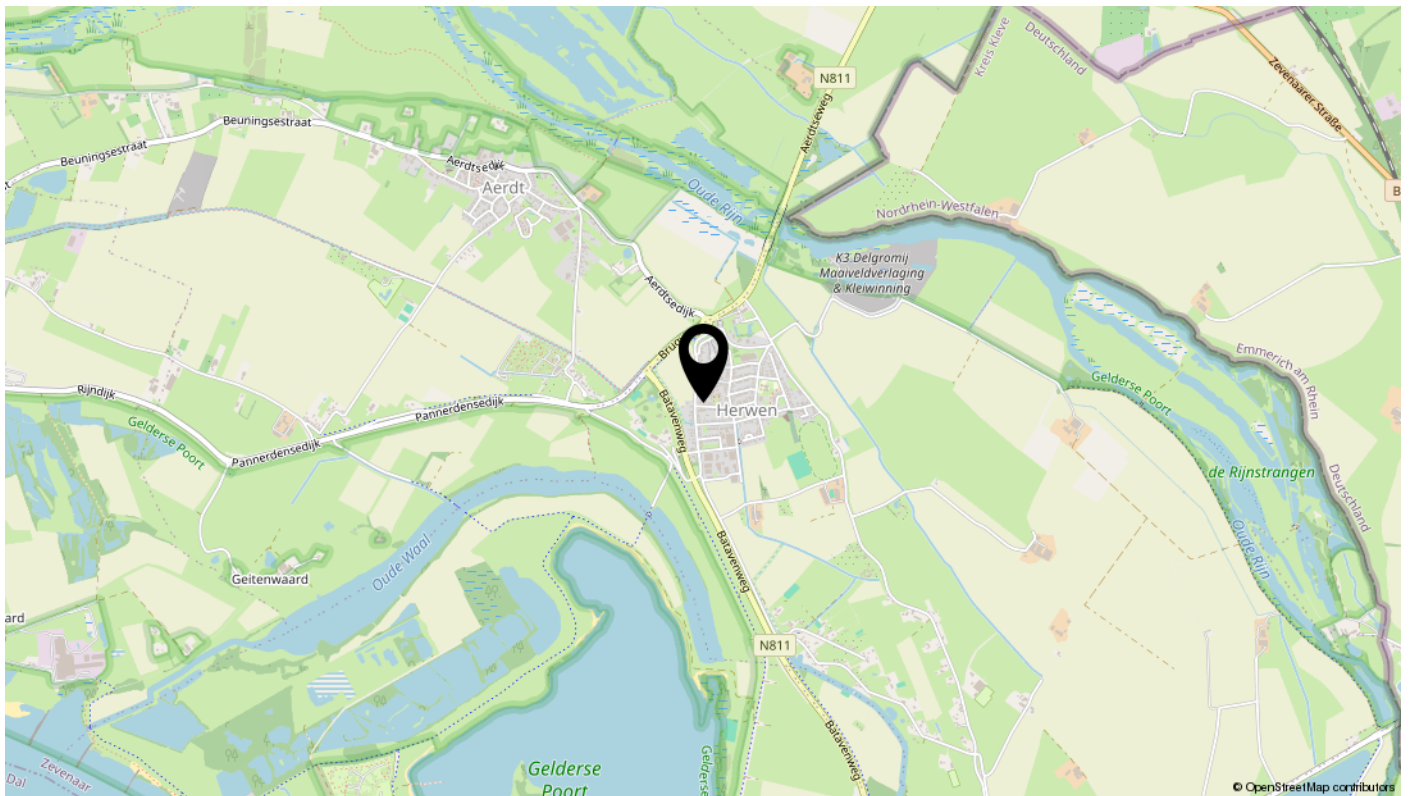
Perceel 1856

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.

kadaster

Locatie



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Berkhaag 30, 6914 AK, Herwen

Datum:

25-09-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☒	☐	☐	☐
Boeken / legplanken	☐	☐	☐	☒
Kast ouderslaapkamer gaat mee	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
----------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

hor schuifpui	☒	☐	☐	☐
---------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Vloerdecoratie, te weten:

Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Parketvloer	☐	☐	☐	☒
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
---------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Laminaat	☒	☐	☐	☐
----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Vloerbedekking trappen	☒	☐	☐	☐
------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Open haard, kachel:

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☒	☐	☐
------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Allesbrander	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houtkachel	☐	☐	☐	☒
------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
--------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overige zaken, te weten:

Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒
---------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Lijst van zaken

Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Oven	☐	☐	☐	☒
Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Diepvries en kast in garage	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessories, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☒	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

Lijst van zaken

Ligbad	☐	☐	☐	☒
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☐	☐	☐	☒
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
kapstok	☒	☐	☐	☐
reserve deur Ajax	☒	☐	☐	☐
Tafel zolder	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
-------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Beplanting	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

2 boompjes uit de voortuin incl. De bloembak	☐	☒	☐	☐
--	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Enkele bloempotten uit achtertuin gaan mee	☐	☒	☐	☐
--	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☒	☐	☐	☐
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(Broei) kas	☒	☐	☐	☐
-------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Tafel en 4 stoelen in tuinhuis ter overname (nieuw)	☐	☐	☒	☐
---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Verlichting tuinhuis blijft achter	☒	☐	☐	☐
------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overige zaken

(Sier) hek	☐	☐	☐	☒
------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Vlaggenmast (houder)	☒	☐	☐	☐
----------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
----	-----	----------	-------------------------

CV	☐	☒	☐	☐
----	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Boiler	☐	☒	☐	☐
--------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
--------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Bekijk deze woning online!

vaarwerk.nl

ten Viewwerk

Berkhaag 30, Herwen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



 ten Vaarwerk
TAXATIES & MAKELAARDIJ