

via
joop
MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,
VOOR NU EN IN
DE TOEKOMST



Berenhoeksestraat 37

Wijk en Aalburg



Welkom bij

Berenhoeksestraat 37

Ruimte en sfeer- wat wil je nog meer? Aan de Berenhoeksestraat staat deze charmante twee-onder-een-kapwoning uit 1947, die in 2020 volledig is uitgebreid en gerenoveerd. Een perfecte combinatie van authentieke details en modern wooncomfort!

De woning is gelegen op een ruim perceel van maar liefst 343 m² en beschikt over een onderhoudsvriendelijke en zonnige tuin, ideaal voor wie, op korte afstand van scholen en winkels, wil genieten zonder veel onderhoud.

Soort woning

Eengezinswoning | Tweekapper

Bouwjaar

1947 | 2020 uitgebreid en gerenoveerd

Woonoppervlakte

107 m²

Inhoud

533 m³

Perceeloppervlakte

343 m²

CV-ketel

Remeha Calenta (2020)

Oplevering

In overleg

Energie label

A

Omschrijving

Ruimte, comfort en sfeer; wat wil je nog meer?

Aan de Berenhoeksestraat staat deze charmante twee-onder-een-kapwoning uit 1947. De woning is in 2020 volledig uitgebouwd en gerenoveerd, waarbij authentieke details prachtig zijn gecombineerd met modern wooncomfort.

De woning ligt op een royaal perceel van maar liefst 343m² en beschikt over een onderhoudsvriendelijke en zonnige tuin. Ideaal voor wie graag buiten geniet zonder veel onderhoud.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Entree met toilet en trapopgang naar de verdieping. In de woonkamer valt direct de lichte en ruimtelijke uitstraling op, mede dankzij de fraaie erker aan de voorzijde. De airco zorgt voor de nodige verkoeling in de zomer en op de wat koelere dagen voor een behaaglijke temperatuur. De begane grond is volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming en beschikt over een moderne open keuken. Deze is uitgerust met onder andere een koelkast, vaatwasser en een stijlvolle inductiekookplaat met geïntegreerde downdraft afzuiging. De badkamer is praktisch ingedeeld met een ligbad, douche en modern badmeubel.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie volwaardige slaapkamers en een extra kleine kamer, momenteel in gebruik als inloopkast. Deze ruimte is ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek of extra bergruimte. Met een vlizotap is de vloering bereikbaar, een fijne plek voor de niet-dagelijkse spullen.

Buitenom:

Een absolute meerwaarde is de grote, volledig geïsoleerde schuur van maar liefst 48 m². Dankzij de aanwezigheid van een toilet en aansluiting voor een houtkachel is deze ruimte geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals hobbyruimte, werkplaats of atelier. De mogelijkheid bestaat om een doorbraak te realiseren tussen de badkamer en de geïsoleerde schuur. Op deze manier is een slaapkamer op de begane grond realiseerbaar. Daarnaast beschikt de woning over een ruime, karaktervolle eikenhouten carport.

Aan de achterzijde bevindt zich een fijne omsloten tuin met een sfeerful terras en een verzorgd gazon. Hier geniet je van volop privacy en een heerlijke plek om te ontspannen.

Extra pluspunten:

- * Volledig gerenoveerd en uitgebouwd in 2020
- * Grote, volledig geïsoleerde schuur van 48 m²
- * Schuur voorzien van toilet en aansluiting voor houtkachel
- * Ruime eikenhouten carport
- * Onderhoudsvriendelijke en zonnige tuin
- * Sfeerful terras en kunstgras gazon
- * Veel privacy
- * Veel lichtinval dankzij de erker
- * Instapklaar en modern afgewerkt

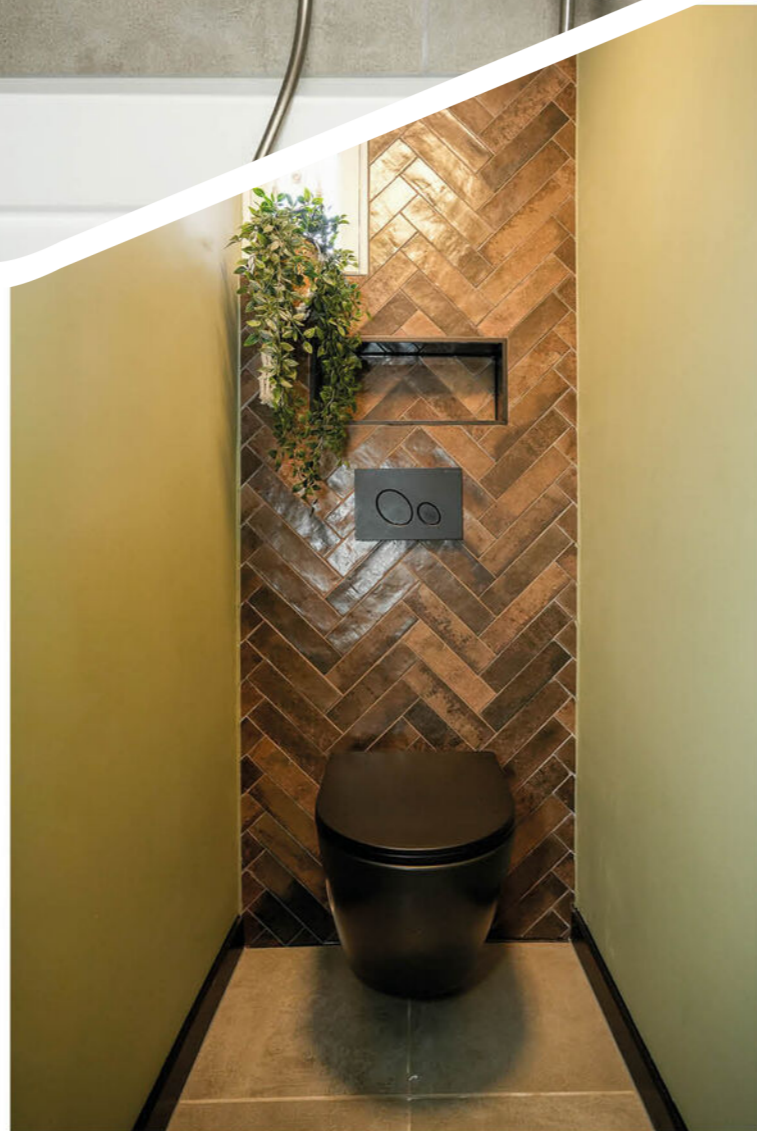
Deze woning is uitermate geschikt voor starters en doorstromers die op zoek zijn naar een sfeervolle, instapklare woning met verrassend veel ruimte en comfort.

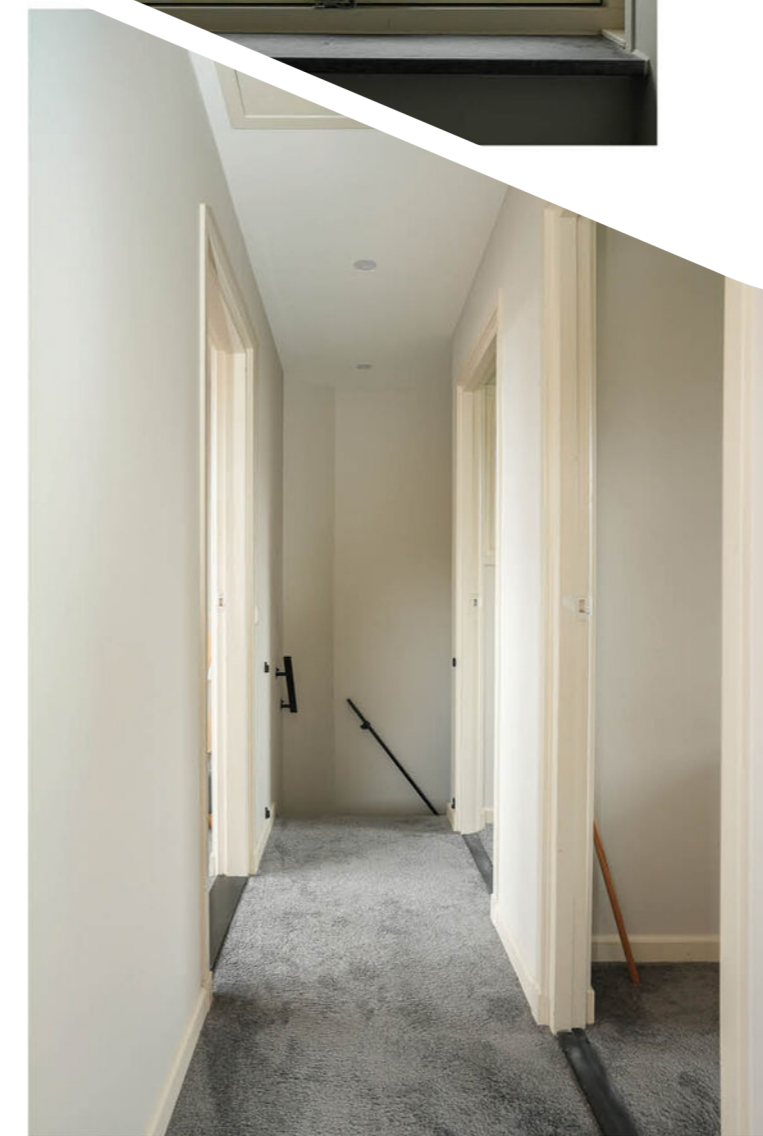


















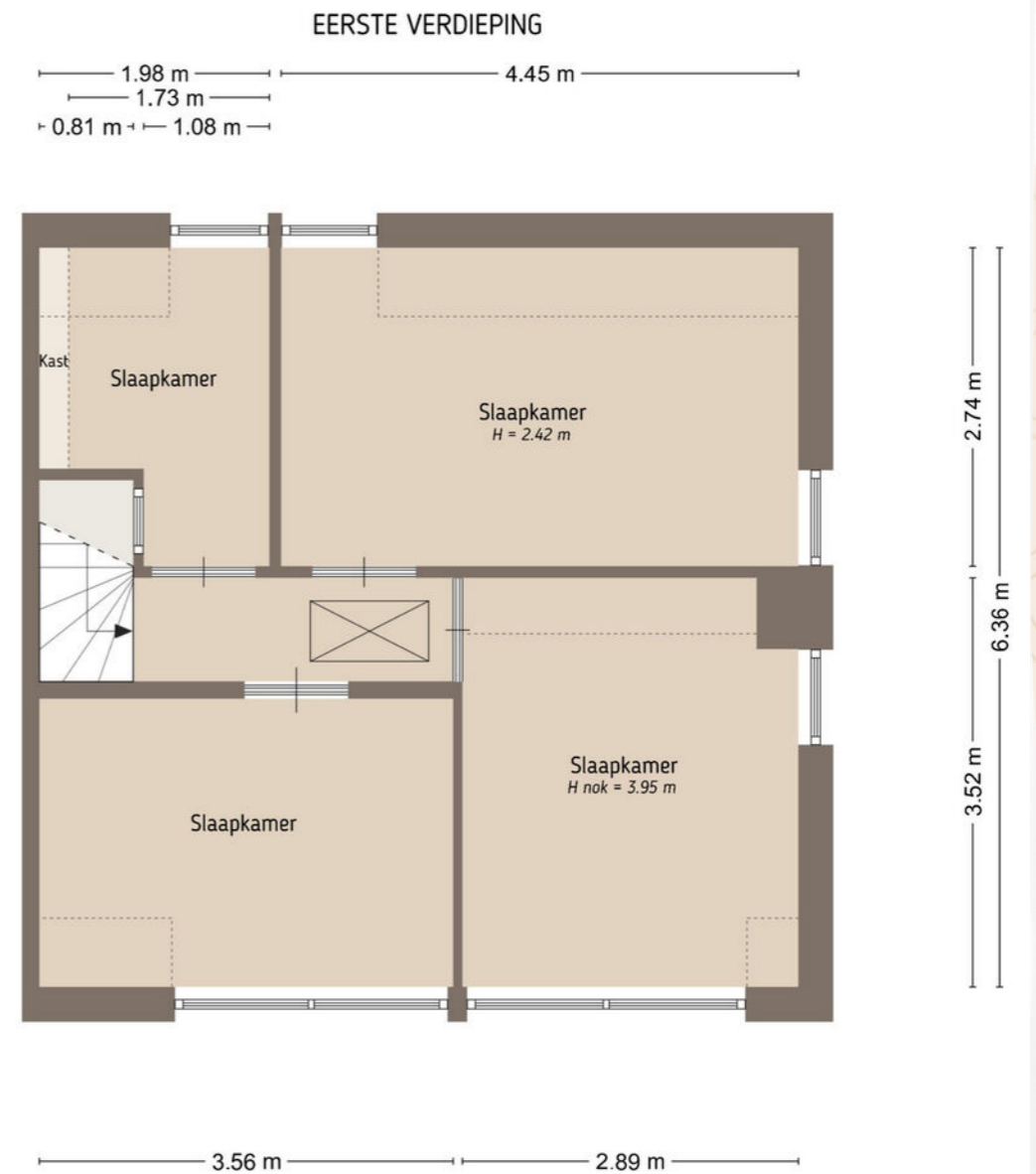


Plattegrond



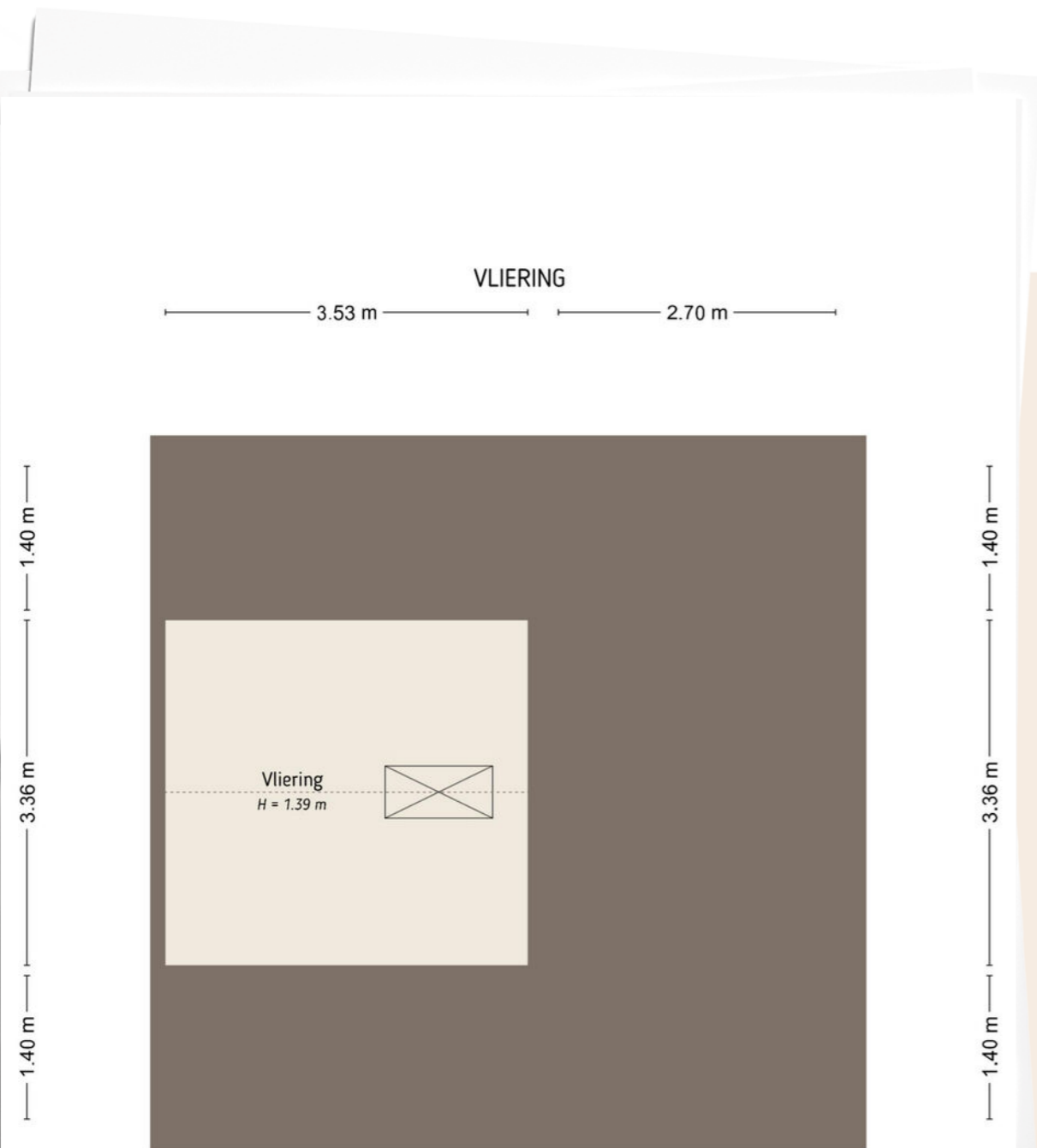
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. © maltipo.nl

Plattegrond



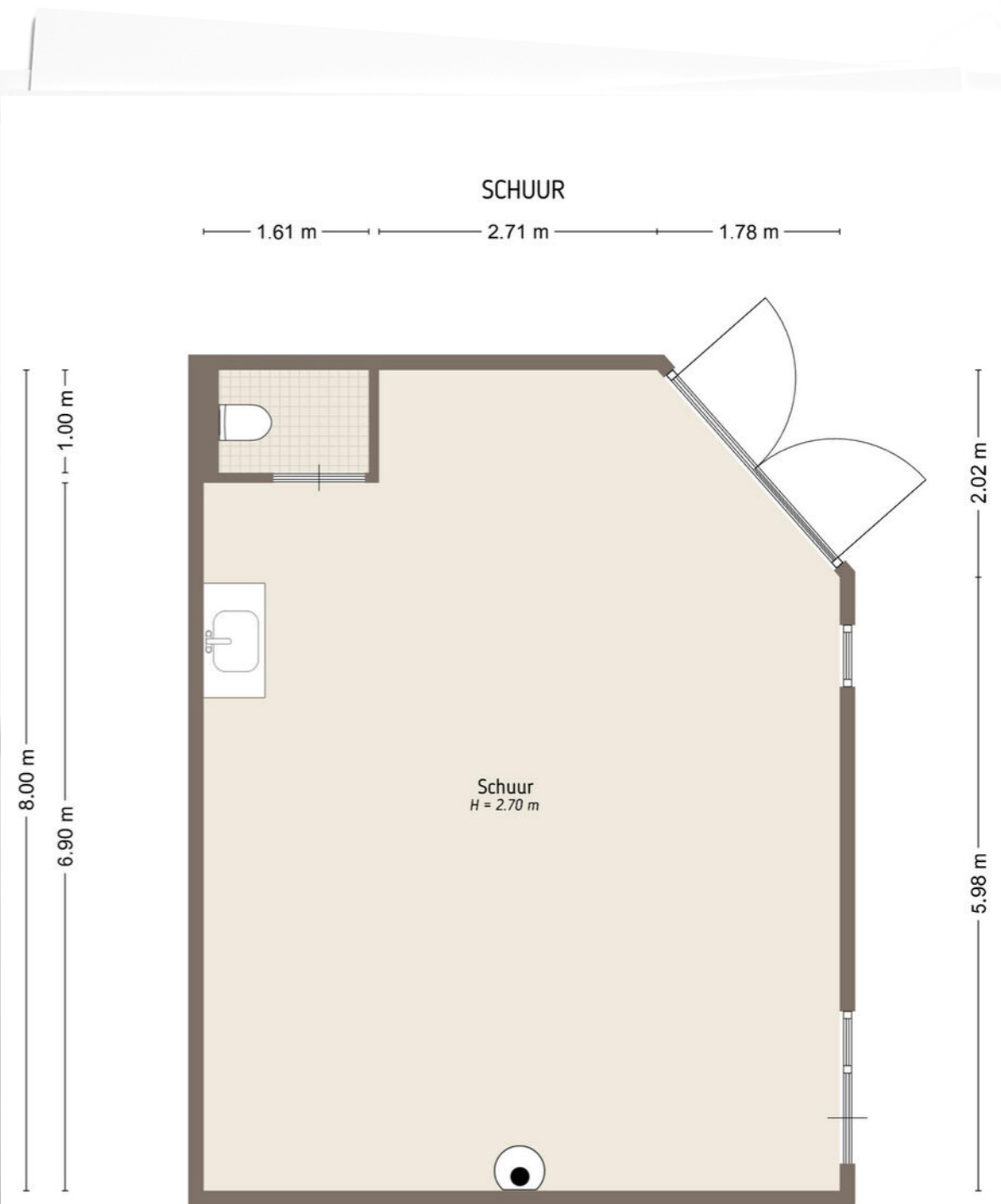
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. © maltipo.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

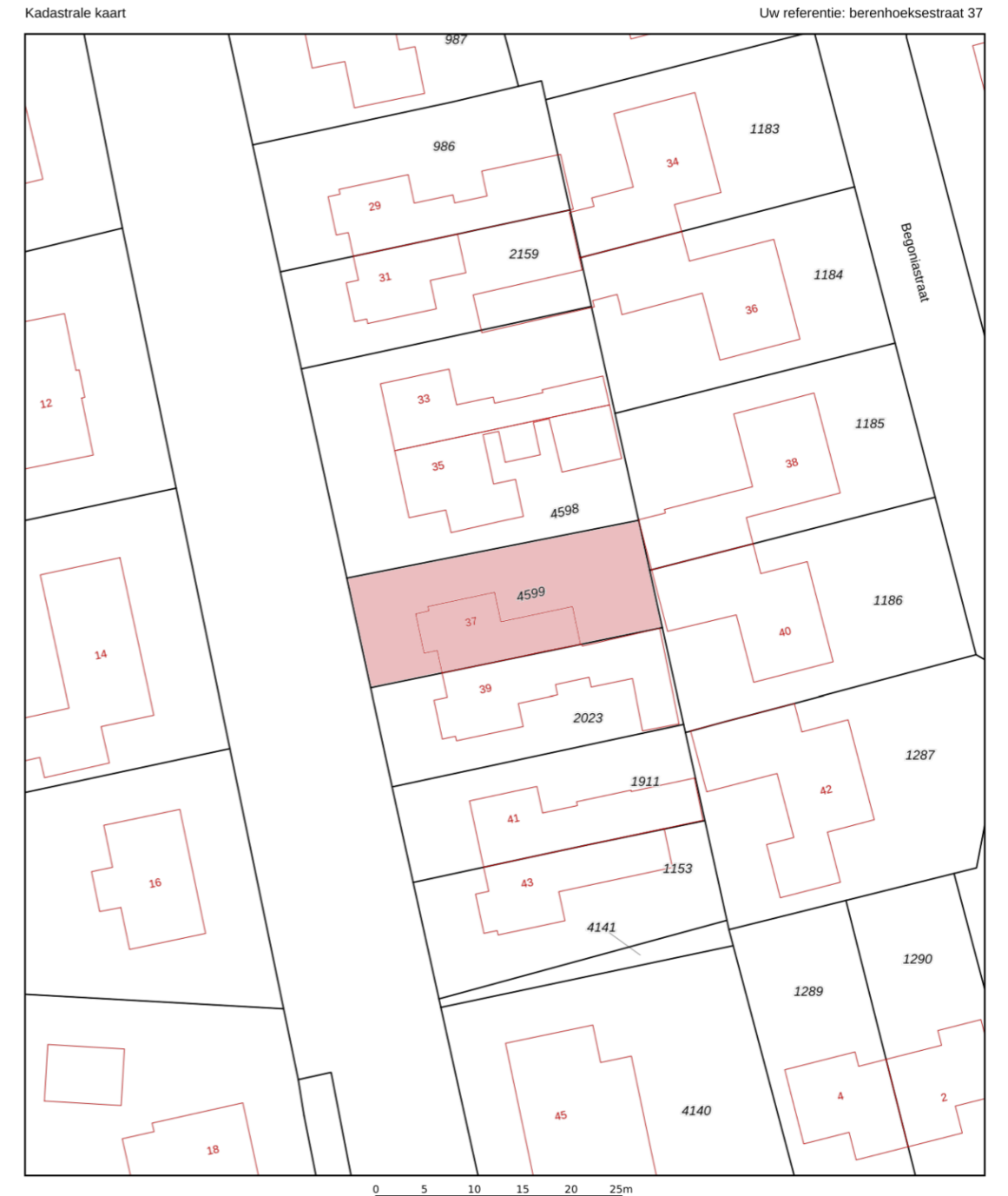
Plattegrond

Berenhoeksestraat 37

Kadastrale kaart



De plattegronden zijn door Maltje geproduceerd voor promotieve doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en misvoering kunnen geen rechten worden ontleend. © maltje.nl



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie F

Perceel 4599

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		🏠	
Allesbrander		🏠	
Houtkachel		🏠	
Designradiator(en)	🏠		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	🏠		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	🏠		
- losse (hang)lampen	🏠		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Babykamer spullen commode, kast etc		🏠	
- Hangende kasten in de schuur			🏠
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	🏠		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	🏠		
- plavuizen	🏠		
- Koeienkleed		🏠	
Overig, te weten			
- spiegelwanden	🏠		
- schilderij ophangstelsysteem	🏠		
- meubels, foto's, kapstok, klok, TV, overige decoratie		🏠	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	🏠		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	🏠		
- afzuigkap	🏠		
- oven	🏠		
- koelkast	🏠		
- vriezer		🏠	
- vaatwasser	🏠		
- koffiezetapparaat		🏠	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Koelkast in de schuur		🏠	
Keukenaccessoires, te weten			
- Servies kast		🏠	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	🏠		
- toiletrolhouder	🏠		
- toiletborstel(houder)		🏠	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	🏠		
- douche (cabine/scherm)	🏠		
- wastafel	🏠		
- wastafelmeubel	🏠		
- toilet	🏠		
- toiletrolhouder		🏠	
- toiletborstel(houder)		🏠	
- toilet in schuur	🏠		
- Spiegel met spiegelverlichting	🏠		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	🏠		
Kluis		🏠	
(Voordeur)bel	🏠		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	🏠		
Rookmelders	🏠		
(Klok)thermostaat	🏠		
Airconditioning	🏠		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		🏠	
Zonnepanelen	🏠		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	🏠		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	■		
Bepanting	■		
Trampoline (blijft achter) Tafel, zandbak, wipstoeltje, glijbaan (gaan mee) Bankje met stalen bloembakken (kan worden overgenomen). Konijnenhok gaat mee	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		
- trampoline	■		
- Regenton			■

Belangrijke

Informatie

Aansprakelijkheid

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

Onderzoeksplicht koper

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van een woning meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht moet nemen. Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten ten einde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventuele gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In dat geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

Koopakte

Als er door partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleverdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ViaJoop makelaardij een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld.

Kosten koper

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop van een woning: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris van 10% van de koopsom.

In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

Ontbindende voorwaarde

De termijn die wordt opgenomen voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld financiering) is 6 weken na het sluiten van de schriftelijke overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken.

Oplevering/roerende zaken

De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenkomst bevindt inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij transport.

Berenhoeksestraat 37

Bijzonderheden

Ouderdomsclausule:

Bij woningen ouder dan 25 jaar geldt een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koop kandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten doen).

Erfdienstbaarheid voor handhaving huidige toestand:

Er is een erfdienstbaarheid gevestigd waardoor de toestand waarin de percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden gehandhaafd dient te blijven, speciaal voor wat betreft de afvoer van goot-, hemelwater- en faecaliën;



Over ons

Een succesvolle transactie bij de aankoop van je woning: dat is onze belofte.

Je bent klaar voor iets nieuws

Nieuw woongeluk, je oude thuis verkopen, de nieuwe waarde van je woning achterhalen of klaar zijn voor de toekomst door je vastgoedbelegging(en) goed te regelen. Maar, je wilt al die uitdagingen niet alleen aangaan. Of het nou gaat om het zoeken van een nieuwe woning, het gunstig verkopen van je huis, snel een taxatierapport op de mat of fijne huurders in je pand: je kunt er wel wat hulp bij gebruiken. Je wilt je niet gevangen voelen in je woning, of dat je beleggingspanden meer zorgen dan rendement opleveren. Nee, je wilt juist dat die vier stenen muren zorgen voor buitengewoon geluk. Voor rust, herinneringen en een zekere toekomst. Wij helpen je. Met alle liefde, zelfs.

We gaan voor je door het vuur

Een twinkelen in je ogen en vlinders in je buik: dat is wat je krijgt als je de beste keuze qua woongeluk hebt gemaakt. Dat is wat we jou gunnen. Daarom denken we altijd vanuit jouw situatie. We zeggen waar het op staat en gebruiken ons gezonde boerenverstand om een succesvolle transactie te realiseren. Daarbij gaan we voor je door het vuur en we doen ons geen seconde anders voor dan we zijn. Want alleen zo kunnen we je helpen om de beste keuze voor jezelf te maken. Voor nu, maar ook zeker voor later. Zo krijg je rust, zekerheid en vertrouwen. Dat gevoel van "ja, ik heb de juiste keuze gemaakt".

We kennen de regio Altena door en door

Het open landschap, de uiterwaarden rondom de rivieren: het heeft iets magisch. We zijn er trots op. De vrije ruimte rondom de woningen en het recreëren op en langs het water zorgt ervoor dat je hier woont met ruimte en rust. Zo'n buitengewone woonbeleving gunnen we jou met alle liefde. Want we weten wat een woonplek die bij jou past met je doet: je komt tot rust doordat de woning aan alle kanten klopt. We zijn al ruim 10 jaar actief in de regio en kennen deze door en door. Daarom helpen we jou graag bij het aankopen, verkopen, verhuren óf taxeren van een woning in en rond Wijk en Aalburg. Wat jouw situatie ook is: wij helpen je met het maken van de juiste woonbeslissing, zodat je nu en in de toekomst fijn kunt wonen.





FIJN WONEN,
VOOR NU EN IN
DE TOEKOMST



**Voor iedereen een
thuis, wat een twinkeling
in je ogen en vlinders
in je buik bezorgt**

CONTACTGEGEVENS

🏠 Anjelierstraat 39
4261 CJ Wijk en Aalburg

☎ 0416 - 858233
✉ info@viajoop.nl