

**TE KOOP**

## **De Kraan 120**

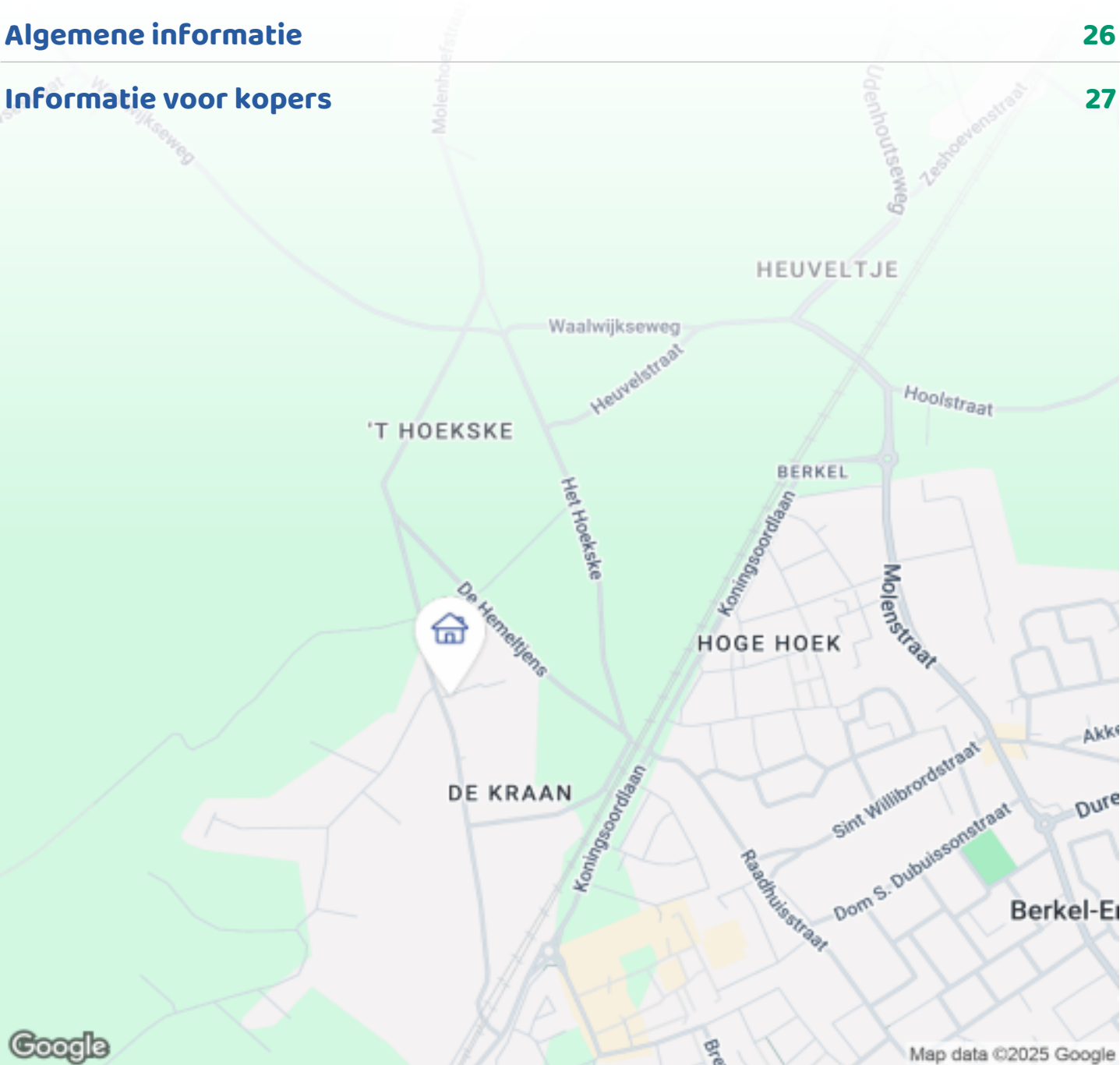
Berkel-Enschot



Vraagprijs  
**€ 1.740.000**  
kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 15 |
| Kenmerken                  | 20 |
| Zakenlijst                 | 23 |
| Huis op de kaart           | 25 |
| Algemene informatie        | 26 |
| Informatie voor kopers     | 27 |



Woningbrochure: De Kraan 120, Berkel-Enschot

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



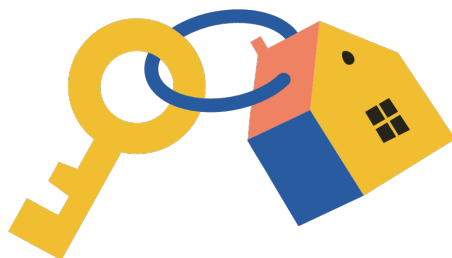
Exclusieve schuurwoning in de nieuwste villawijk van Berkel-Enschot

In de meest gewilde en nieuwste villawijk van Berkel-Enschot staat deze riante vrijstaande villa op een perceel van maar liefst 1.300 m<sup>2</sup>. Hier geniet u van luxe, ruimte en privacy — gecombineerd met moderne architectuur en hoogwaardige afwerking.

## Indeling hoofdwoning

Bij binnenkomst valt direct de indrukwekkende hal op met hoge vide en veel glas, wat zorgt voor een lichte en royale entree. De zeer ruime leefkeuken van ca. 80 m<sup>2</sup> is het hart van de woning. De keuken beschikt over een groot kookeiland, moderne apparatuur en een sfeervolle pelletkachel. De hoge vide geeft een uniek ruimtelijk gevoel.

Daarnaast vindt u op de begane grond een groot kantoor (7 x 5 m), ideaal voor werken aan huis, een bijkeuken met extra keukenblok en volop opbergruimte.



**Woningbrochure: De Kraan 120, Berkel-Enschot**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, twee luxe badkamers en een ruime kledkamer. De combinatie van ruimte, licht en comfort maakt dit de perfecte verdieping voor een gezin dat graag royaal woont.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een grote voorzolder met bergruimte en een zeer ruime vierde slaapkamer, die ook uitstekend dienst kan doen als hobbyruimte, fitnessruimte of gastenverblijf.

## Bijgebouw en tuin

Naast de woning staat een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup>, volledig uitgerust met keuken, badkamer en toilet — ideaal als gastenverblijf, kantoor aan huis, of bedrijfsruimte.

De tuin, ontworpen door een tuinarchitect, is een waar paradijs. Een perfecte balans tussen groen, terras en privacy, met als absoluut hoogtepunt het verwarmde zwembad waar u het hele seizoen van kunt genieten.

## Bijzonderheden

- Perceeloppervlakte: ca. 1.300 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte hoofdwoning: 300 m<sup>2</sup>
- Bijgebouw: 150 m<sup>2</sup> met eigen voorzieningen, en 45 zonnepanelen
- Luxe leefkeuken (80 m<sup>2</sup>) met vide en pelletkachel
- Verwarmd buitenzwembad
- Hoogwaardige afwerking en moderne architectuur
- Gelegen in de nieuwste villawijk van Berkel-Enschot

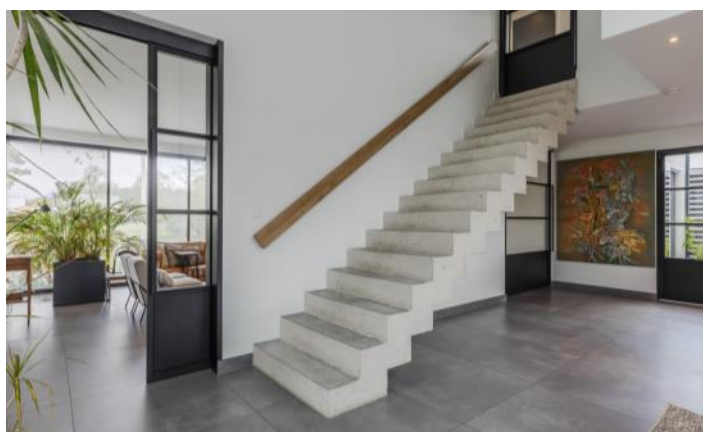
Een unieke kans om exclusief en comfortabel te wonen in een van de mooiste buurten van Berkel-Enschot. Neem contact op voor meer informatie of een bezichtiging — dit droomhuis wil u gezien hebben!



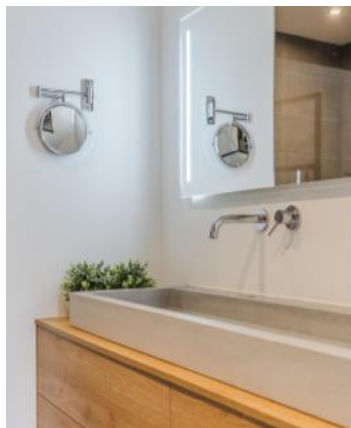




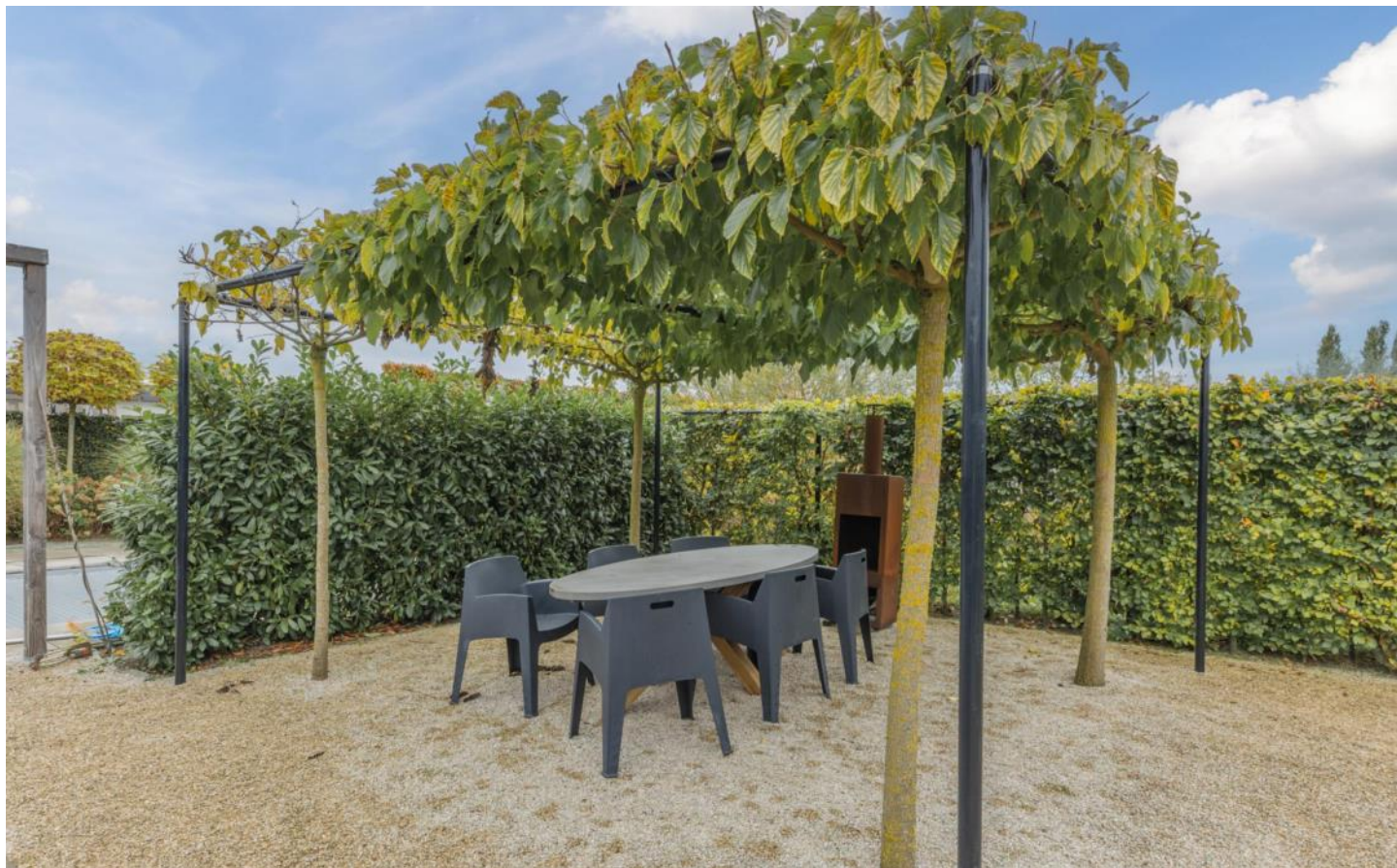
















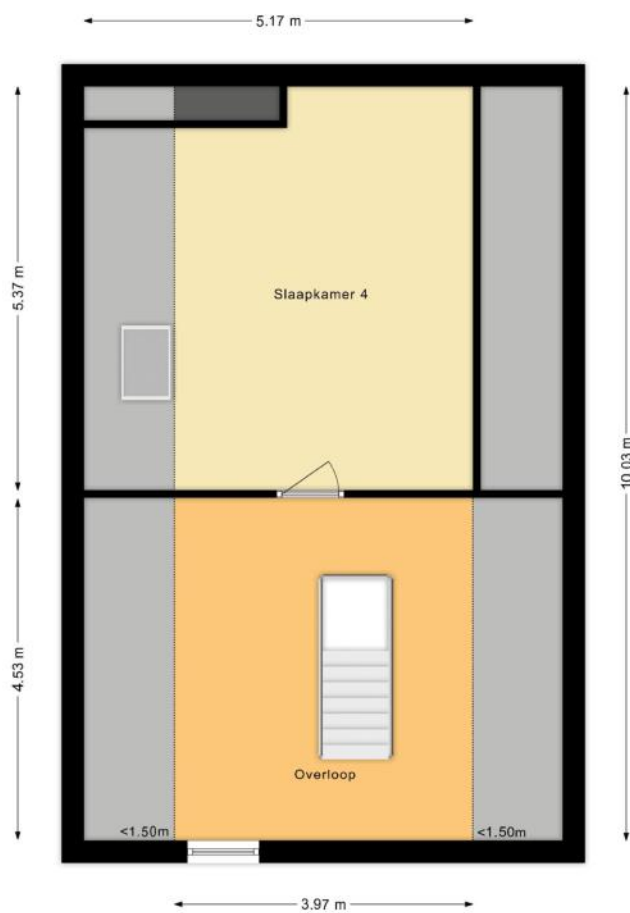
# PLATTEGROND



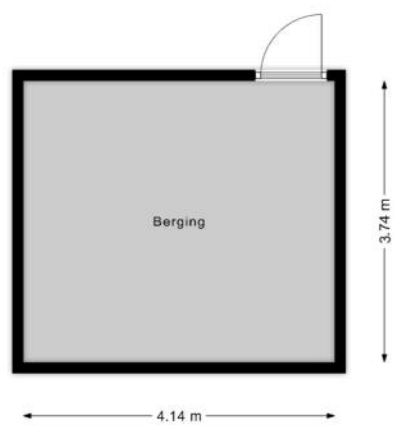
# PLATTEGROND



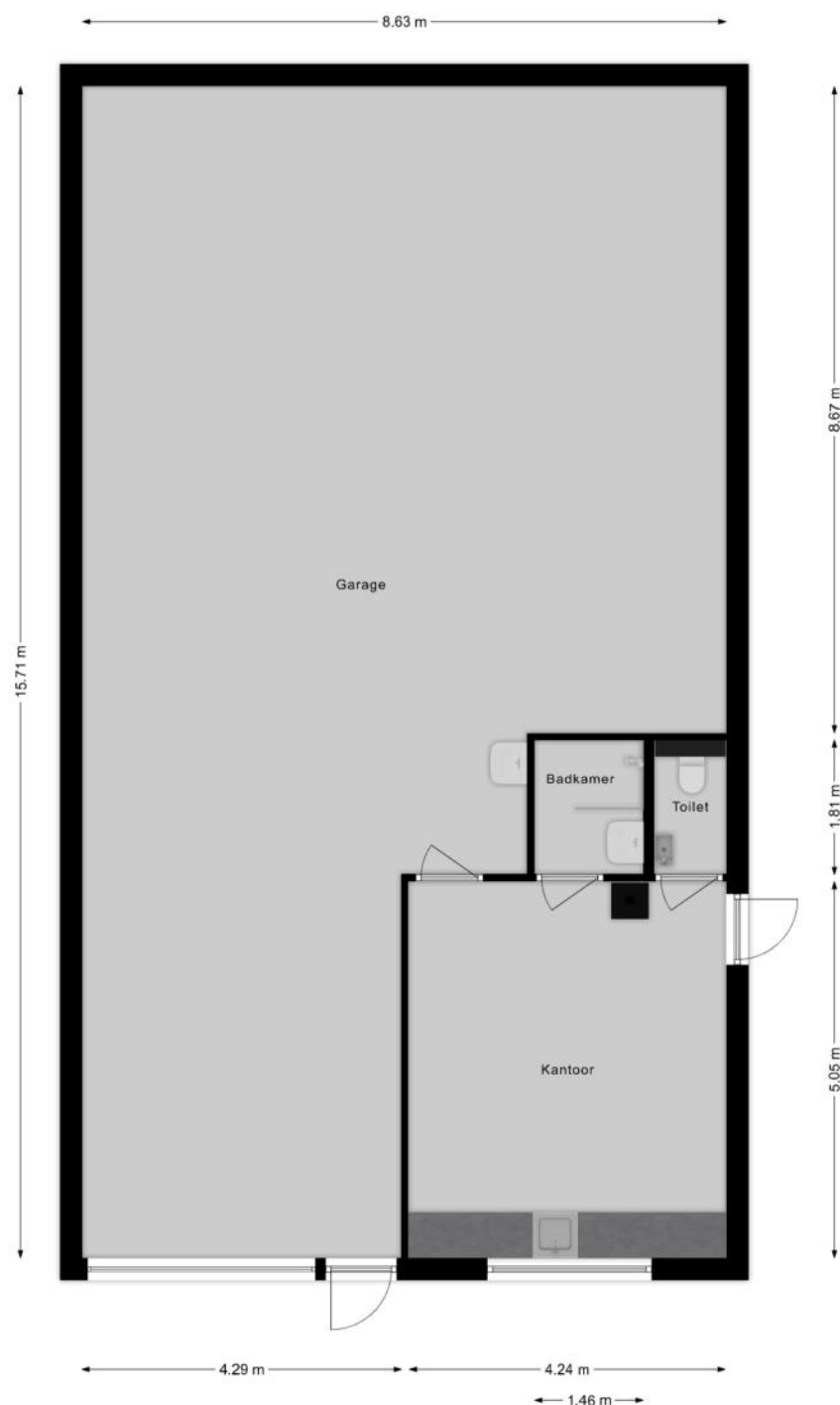
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Soort woonhuis | Villa, Vrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw            |
| Bouwjaar       | 2018                      |
| Soort dak      | Zadeldak                  |
| Materiaal dak  | Pannen                    |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte | 1313 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 1294 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 299 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 59 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 151 m <sup>2</sup> |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)                                                              |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers en 2 aparte toiletten                                                             |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, douche, dubbele wastafel, 2 wastafelmeubels, inloopdouche, vloerverwarming, whirlpool |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                                                                   |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, Zwembad, Airconditioning, Zonnepanelen                                |

## Energie

|              |                                                  |
|--------------|--------------------------------------------------|
| Energielabel | A                                                |
| Isolatie     | Volledig geïsoleerd, HR-glas                     |
| Verwarming   | Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Pelletkachel |
| Warm water   | Doorstroomboiler                                 |

## Buitenruimte/omgeving

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Ligging            | Aan rustige weg, In woonwijk |
| Tuin               | Tuin rondom                  |
| Totale oppervlakte | 900 m <sup>2</sup>           |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Schuur/berging | Aangebouwd hout     |
| Isolatie       | Volledig geïsoleerd |

## Garage

|               |                                              |
|---------------|----------------------------------------------|
| Soort         | Vrijstaand steen                             |
| Capaciteit    | 2 auto's                                     |
| Voorzieningen | Verwarming, Elektra, Water, Elektrische deur |
| Isolatie      | Volledig geïsoleerd                          |

## Parkeergelegenheid

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Op eigen terrein |
|--------------------------|-------------------------------------|

## Kadastrale gegevens

### Berkel A 5004

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Oppervlakte       | 1313 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom      |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder    | ●                |             |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Airconditioning                  | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Zonnepanelen                     | ●                |             |                 |
| Oplaadpunt elektrische auto      | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer              | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                 | ●                |             |                 |
| Vitrages woonkamer               | ●                |             |                 |
| Vitrages overig                  | ●                |             |                 |
| Boiler                           | ●                |             |                 |
| Kachels                          | ●                |             |                 |
| Fornuis                          | ●                |             |                 |
| Kookplaat                        | ●                |             |                 |
| Koelkast                         | ●                |             |                 |
| Oven                             | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vrieskast                        | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                       | ●                |             |                 |
| Quooker                          | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur         | ●                |             |                 |
| Dimmers                          | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires              | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Toiletaccessoires                      | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                    | ●                |             |                 |
| Plavuizen                              | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                   | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                      | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                         | ●                |             |                 |
| Brievenbus                             | ●                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten: geiser | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                 | ●                |             |                 |

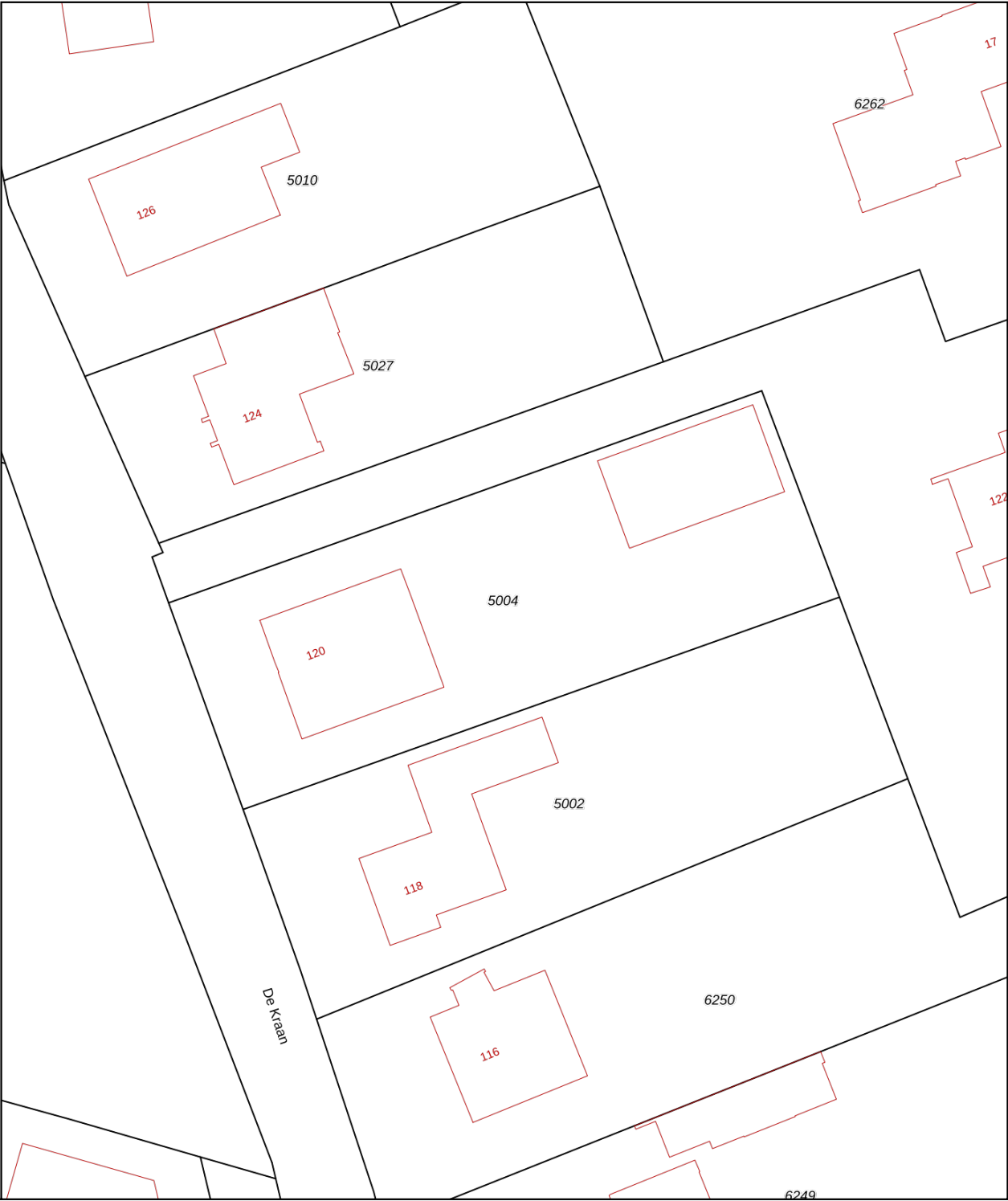


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Berkel

A

5004

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 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.

kadaster

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.