



Jacob van Ruysdaellaan 3, Berkel-Enschot

Aan de rustige en groene Jacob van Ruysdaellaan 3 in Berkel-Enschot staat deze degelijk gebouwde en uitstekend onderhouden gezinswoning met garage, oprit en een verrassend ruime achtertuin. Een fijne plek in een prettige woonomgeving, op korte afstand van winkels, scholen en dagelijkse voorzieningen.

De woning is door de jaren heen diverse malen verbouwd en gemoderniseerd naar de maatstaven van die tijd. Hoewel het op onderdelen ruimte biedt voor modernisering naar eigen smaak, zijn belangrijke zaken al aangepakt. Zo is er een moderne badkamer gerealiseerd en is in 2021 extra aandacht besteed aan isolatie. Daarnaast is de woning grotendeels voorzien van HR++ beglazing, wat bijdraagt aan het comfort en de energiezuinigheid.

De begane grond beschikt over een lichte woonkamer met open gashaard en een ruime woonkeuken met aangrenzende bijkeuken. Samen vormen zij een prettige basis voor comfortabel gezinsleven. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer, waardoor de woning ook voor grotere gezinnen zeer geschikt is.

Een groot pluspunt is de royale zolderverdieping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden om met het realiseren van een vaste trap één, of zelfs twee extra kamers toe te voegen en daardoor ook circa 25m² extra woonoppervlakte. Ideaal voor wie op zoek is naar extra slaap-, werk- of hobbyruimte.

Buiten valt direct de diepe en brede achtertuin op, gelegen op het noordoosten. Achter in de tuin staat een voormalig vogelverblijf dat kan worden omgebouwd tot een praktische berging of sfeervolle overkapping.

Kortom: een solide en goed onderhouden woning met veel ruimte, een fijne tuin en volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens te moderniseren en uit te breiden, gelegen op een geliefde locatie in Berkel-Enschot.

sk-makelaardij
Raadhuisstraat 44
5056 HD Berkel-Enschot

Telefoon 013 533 5655
www.sk-makelaardij.nl
info@sk-makelaardij.nl

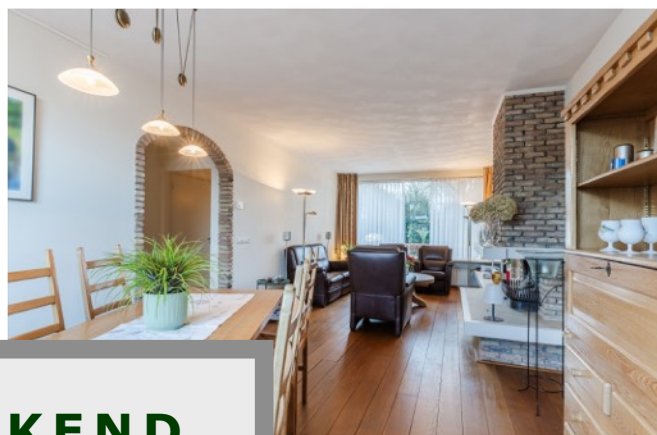
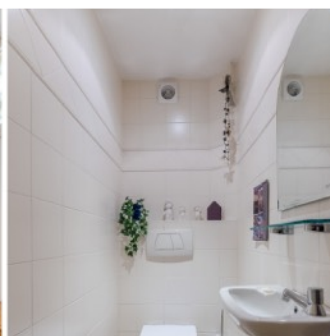
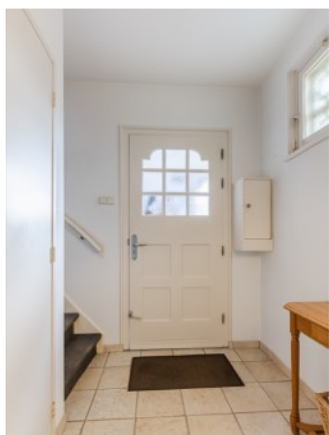
- Jacob van Ruysdaellaan 3, Berkel-Enschot -



Kenmerken

Bouwjaar	ca. 1969.
Inhoud	ca. 617 m ³ .
Woonoppervlakte	ca. 123 m ² (betreft alleen de begane grond en 1e verdieping).
Overige inpandige ruimte	ca. 51,5 m ² .
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 8 m ² .
Externe bergruimte	ca. 10,5 m ² .
Perceeloppervlakte	ca. 305 m ² .
Isolatie	- de woning is grotendeels voorzien van HR++ beglazing - de woning is voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie.
Overige	- een asbestclausule wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst bij iedere woning met een bouwjaar voor 1993 - een ouderdomsclausule wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst bij iedere woning ouder dan 25 jaar.
Energielabel	C.
Aanvaarding	in overleg.
Vraagprijs	€ 535.000,- k.k.





UITSTEKEND ONDERHOUDEN



Begane grond (beton)

Hal

ca. 8,5 m² met tegelvloer, spachtelputz wanden, stucwerk plafond en voorzien van een trapkast meterkast met 9 groepen, 1 aardlekschakelaar en 3 fase aansluiting
toiletruimte geheel betegelde wanden met zwevend toilet en fontein.

Woonkamer

ca. 30 m² met eikenhouten vloer, spachtelputz wanden, stucwerk plafond en voorzien van open gashaard en elektrische zonwering aan de voorzijde.



Woonkeuken
ca. 21 m² met tegelvloer, spachtelputz wanden, stucwerk plafond, tuindeur, toegang tot de bijkeuken, lichtkoepel en L-vormige keukenopstelling voorzien van kunststof aanrechtblad, 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, 1,5 spoelbak, koelkast, combimagnetron en vaatwasser.

Bijkeuken
ca. 8 m² met tegelvloer, metselwerk wanden en houten plafond en voorzien van een tuindeur en toegang tot de garage.



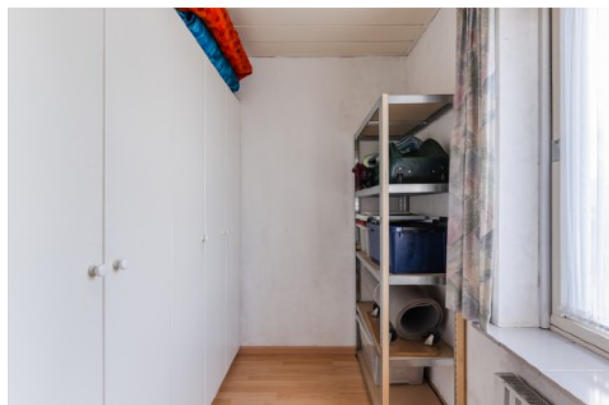
1e Verdieping (beton)

Overloop

ca. 3 m² met laminaatvloer, spachtelputz wanden, kunststof plafond en met toegang tot 4 slaapkamers, badkamer en via een vlizotrap toegang tot de zolder.

Slaapkamer 1

ca. 6 m² met laminaatvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.



Slaapkamer 2

ca. 12 m² met laminaatvloer, stucwerk wanden, kunststof plafond en voorzien van een inbouwkastenwand, elektrische zonwering en deur met toegang naar het balkon van ca. 4 m² groot.



Slaapkamer 3

ca. 16 m² met laminaatvloer, stucwerk wanden, kunststof plafond en voorzien van een wastafel en een inbouwkastenwand.





Slaapkamer 4
ca. 7,5 m² met laminaatvloer, stucwerk wanden en kunststof plafond.



Badkamer
ca. 5,5 m² met tegelvloer, geheel betegelde wanden, stucwerk plafond en voorzien van een inloofdouche met thermostatische kraan, wastafelmeubel met 1 kraan, elektrische verwarming middels een infraroodpaneel en zwevend toilet.

2e Verdieping (hout)

Via vlizotrap te bereiken.

Zolder (kamer(s) mogelijk)
ca. 28 m² met plankenvloer, diverse wandafwerkingen, geïsoleerd houten plafond en voorzien van opstelling c.v. installatie Nefit, bouwjaar 2008.



Buiten

Tuin
omsloten achtertuin (ca. 12 m diep en ca. 10 m breed) gelegen op het noordoosten en voorzien van tuinstopcontacten en een eigen achterom.

Garage
ca. 19,5 m² voorzien van elektriciteit, water, verwarming, inpandig bereikbaar, aansluiting witgoed en handmatig bedienbare kanteleer.

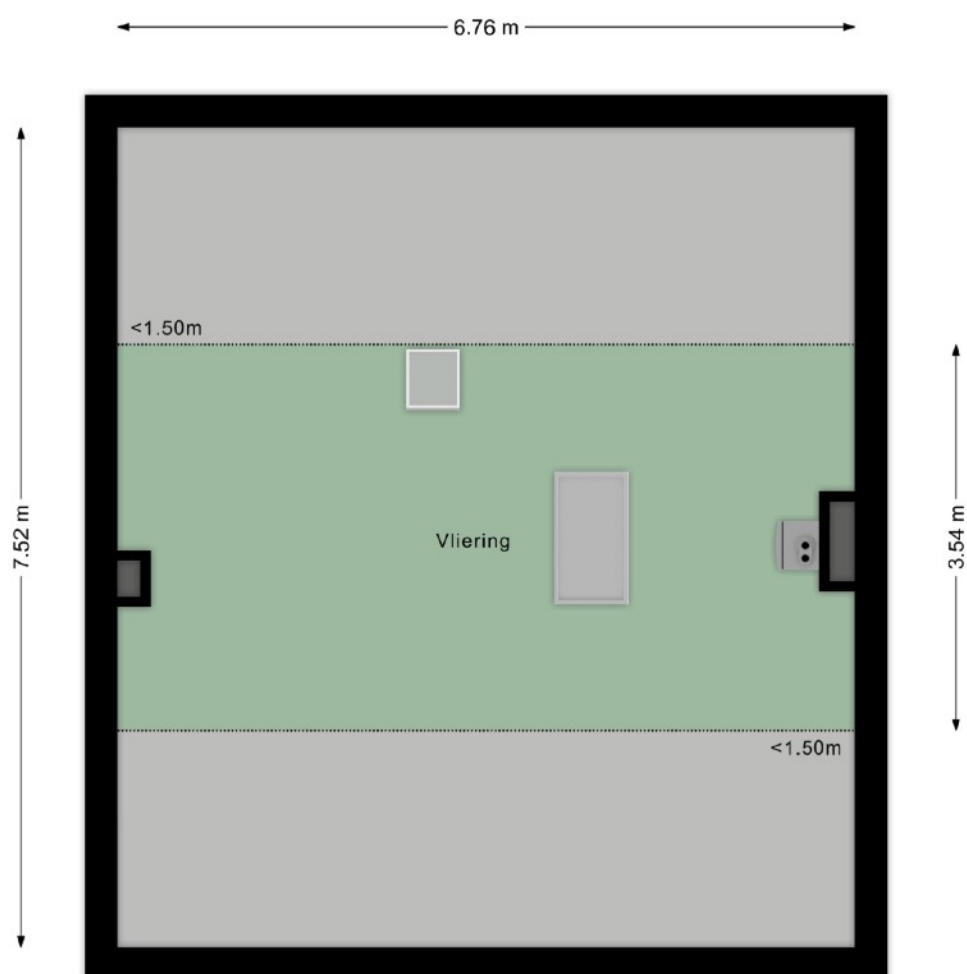
Berging (voormalig vogelverblijf)
ca. 10,5 m² houten berging voorzien van elektriciteit en grotendeels bekleed met Keralit en dakpannen dak.

Oprit
Biedt plaats voor 1 auto.











Kadastrale kaart

Uw referentie: Jacob van Ruysdaella



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Beënvouding	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Berkel Sectie A Perceel 2861	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2025
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Bezichtiging

Bezichtiging vindt uitsluitend plaats na afspraak. U kunt telefonisch een afspraak maken via nummer 013 533 56 55. Het kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 17.00 uur, maar voor dringende zaken mag u altijd bellen.

Een bezichtiging is mogelijk tijdens kantooruren, in de avonduren en op zaterdag.

Vragenlijst

In het dossier van de woning is altijd een door de opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze vragenlijst ter inzage krijgen.

Lijst van zaken

Bij de koopovereenkomst behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst van zaken bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud en kan nog gewijzigd worden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Het wordt daarom op prijs gesteld indien u na de bezichtiging uw bevindingen binnen enkele dagen aan het kantoor kenbaar maakt. Ook indien u geen interesse heeft vernemen wij dit graag.

Documentatie

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld, teneinde u zo goed mogelijk te informeren. Aan de inhoud van de documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

- bouwjaar, inhoud, perceel oppervlakte, isolatie, verwarming en overig is naar beste kunnen benoemd en omschreven.
- plattegronden, afmetingen en foto's zijn indicatief.

Voor de juistheid van de verstrekte informatie is het kantoor in grote mate afhankelijk van gegevens verkregen van derden. Het kantoor noch de verkoper aanvaarden dienaangaande enige vorm van aansprakelijkheid.

Wij bieden u altijd de mogelijkheid om aan uw onderzoeksplicht m.b.t. de woning te voldoen.

Algemeen

- Bij zeer grote belangstelling houdt het kantoor zich het recht voor om over te gaan tot verkoop bij inschrijving.
- Bij aankoop stelt het kantoor de eis dat binnen 7 (zeven) weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom, danwel bankgarantie van 10% van de koopsom wordt gedeponneerd bij de notaris.
- Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop, is deze aanbieding niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel.