Shirley Kneepkens
Makelaardij

013-5335655
kantoor@shirleykneepkens.nl
www.shirleykneepkens.nl

HEUVELSTRAAT 8
BERKEL-ENSCHOT

KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE
325 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
10000 m²

INHOUD
1554 m³

BOUWJAAR
1992

ENERGIELABEL
B

OMSCHRIJVING

Wonen op formaat, leven in vrijheid – Heuvelstraat 8, Berkel-Enschot
Stel je voor: royaal wonen in een ruime woonboerderij op een perceel van maar liefst 10.000 m², met een solide gebouwde woning van bijna 400 m² vloeroppervlakte en een volledig geïsoleerd bijgebouw van 50 m². En dat alles op een steenworp afstand van het centrum van Berkel-Enschot.
Heuvelstraat 8 biedt een unieke combinatie van ruimte, vrijheid, functionaliteit en privacy – een zeldzaamheid in deze geliefde dorpskern.
De vrijstaande woning is gebouwd in 1992 met oog voor kwaliteit, comfort en duurzaamheid. Denk aan een betonconstructie, volledige isolatie (vloer, gevel, dak) en kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
De indeling is praktisch én royaal, met onder andere zes volwaardige slaapkamers, meerdere badkamers, een inpandige garage, bijkeuken en ruime bergzolder.
De grote raampartijen zorgen voor veel licht en bieden uitzicht op het omliggende groen. Vanuit vrijwel elke ruimte kijk je uit op de tuin of het landschap eromheen. Hier woon je buitenaf, maar met alle voorzieningen dichtbij. Binnen vijf minuten fietsen sta je in het dorpscentrum van zowel Berkel-Enschot als Udenhout met winkels, horeca en scholen en 7 minuten rijden van de N65.
Het bijgebouw (circa 50 m²) met vliering is volledig geïsoleerd en biedt tal van gebruiksmogelijkheden: ideaal als kantoor, praktijk- of hobbyruimte, gastenverblijf of mantelzorgwoning. In combinatie met het grote perceel is dit een perfecte plek voor gezinnen, liefhebbers van buitenleven of mensen die veel ruimte zoeken – binnen én buiten.
De tuin is volwassen aangelegd, goed onderhouden en biedt volop privacy. Er is tuinverlichting, een waterput en een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's.
Dergelijke woningen komen zelden op de markt. Heuvelstraat 8 is geen doorsnee woonhuis, maar een plek voor wie meer wil: meer ruimte, meer vrijheid, meer mogelijkheden. Kom het zelf ervaren.

Begane grond (beton)

Entree, met aangrenzende gang centraal door de woning
ca. 32,5 m² met tegelvloer, metselwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van een afsluitbare garderobekast en meterkast met 14 groepen, 3 aardlekschakelaars en 3 fase aansluiting. De hal geeft verder toegang tot de toiletruimte, keuken, woonkamer, 3 slaapkamers, badkamer, bijkeuken, inpandige garage, tuin en toegang tot de 1e verdieping middels een vaste trap.

Woonkamer
ca. 46 m² met tegelvloer voorzien van vloerverwarming, granol wanden, stucwerk plafond met inbouwspots en voorzien van een dichte houthaard, en-suite deuren naar de keuken en een schuifpui met toegang tot het voorste deel van het perceel.

Keuken
ca. 15,5 m² met tegelvloer voorzien van vloerverwarming, gedeeltelijk betegelde wanden, stucwerk plafond en 2x rechte keukenopstelling voorzien van 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, 1,5 spoelbak, koelkast, combimagnetron, vaatwasser en verdiepte trapkast.

Bijkeuken
ca. 11,5 m² met tegelvloer, gedeeltelijk betegelde wanden, stucwerk plafond en voorzien van keukenblok met spoelbak, aansluitingen witgoed en opstelling c.v. installatie Vaillant, bouwjaar 2011.

Slaapkamer 1
ca. 18 m² met laminaatvloer, spachtelputz wanden, stucwerk plafond en voorzien van directe toegang tot de badkamer.

Slaapkamer 2
ca. 15,5 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van een wastafel.

Slaapkamer 3
ca. 20 m² met vloerbedekking, spachelputz wanden, stucwerk plafond en voorzien van een extra deur naar de hal.

OMSCHRIJVING

Badkamer
ca. 11,5 m² met tegelvloer voorzien van vloerverwarming, gedeeltelijk betegelde wanden, stucwerk plafond en voorzien van douche met thermostatische kraan, ligbad met thermostatische kraan, wastafelmeubel met 1 kraan en toilet.

Inpandige garage
ca. 50 m² met cementvloer, metselwerk wanden en voorzien van een wastafel, tuindeur en handmatig bedienbare deur.

Bergzolder boven inpandige garage (bereikbaar via vaste trap en voorzien van een betonvloer)
ca. 36 m² met cementvloer, metselwerk wanden en dakplaten plafond.

1e Verdieping (beton)

Overloop
ca. 34,5 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van een dakkapel en geeft toegang tot 3 slaapkamers, bergruimte en de mogelijke badkamer.

Slaapkamer 4
ca. 19,5 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van een knieschotten, dakkapel en toegang tot de bergzolder middels een vlizotrap.

Bergkamer (mogelijk ook als extra slaapkamer als er daglicht wordt toegevoegd)
ca. 15 m² met vinylvloer, behangwanden en dakplaten plafond.

Slaapkamer 5
ca. 19,5 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden en stucwerk plafond.

Slaapkamer 6
ca. 19,5 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van een knieschotten.

Badkamer (casco)
ca. 26 m² met cementvloer, diverse wandafwerkingen, gipsplaten plafond en voorzien van een dakkapel. De badkamer is voorzien van diverse aansluitpunten maar dient nog afgewerkt te worden naar eigen smaak.

Bergzolder (hout)

Via vlizotrap te bereiken.

ca. 100 m² vloeroppervlakte gemeten met plankenvloer, metselwerk wanden, dakplaten plafond en een hoogte van ca. 2,12 m tot de nok.

Buiten

Tuin
tuin rondom voorzien van losse beregeningsinstallatie, tuinverlichting, tuinstopcontacten, waterput.

Garage met vliering
ca. 50 m² voorzien van elektriciteit, water en automatisch bedienbare sectionaaldeur.

Oprit
Biedt plaats meerdere auto's.

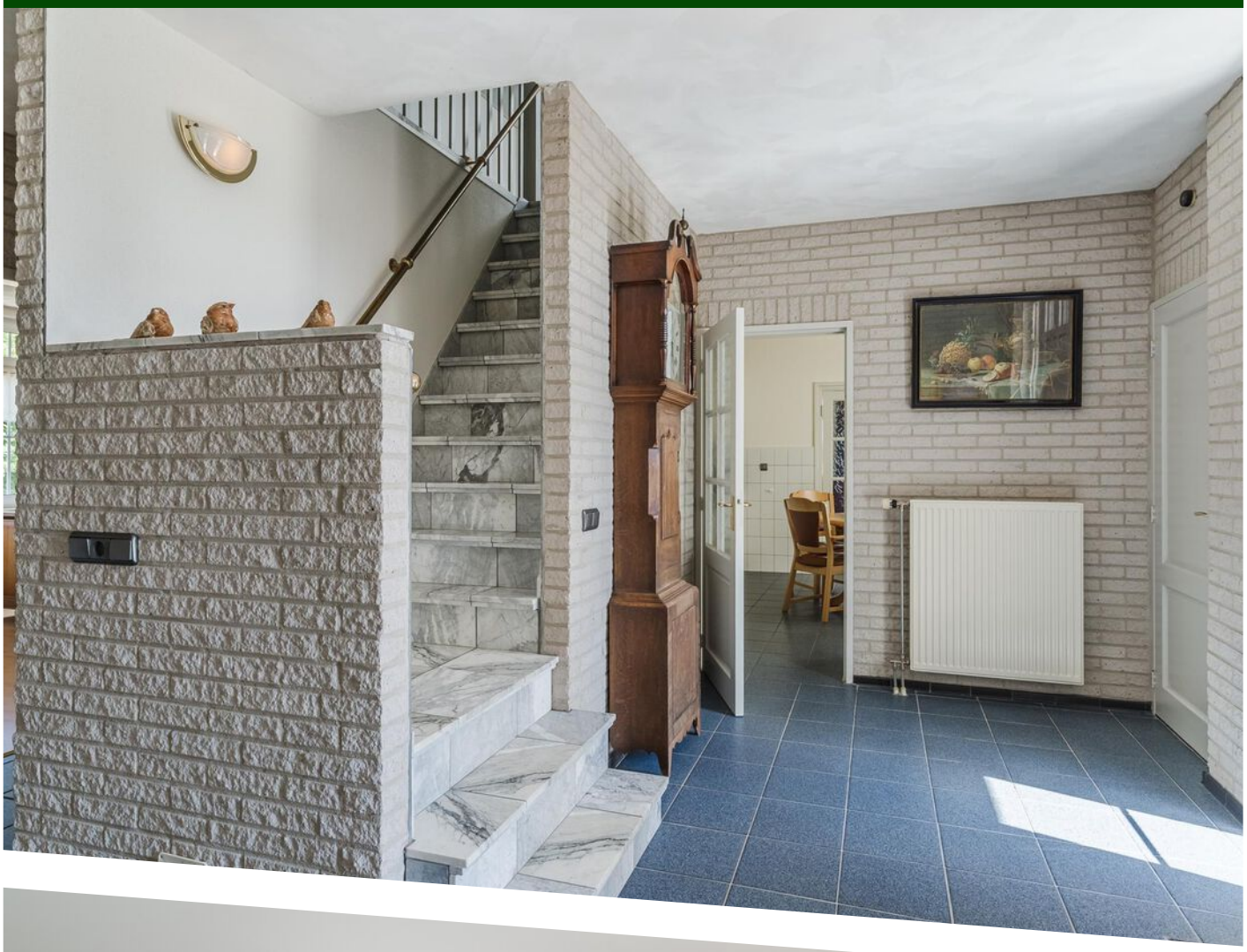
Algemeen

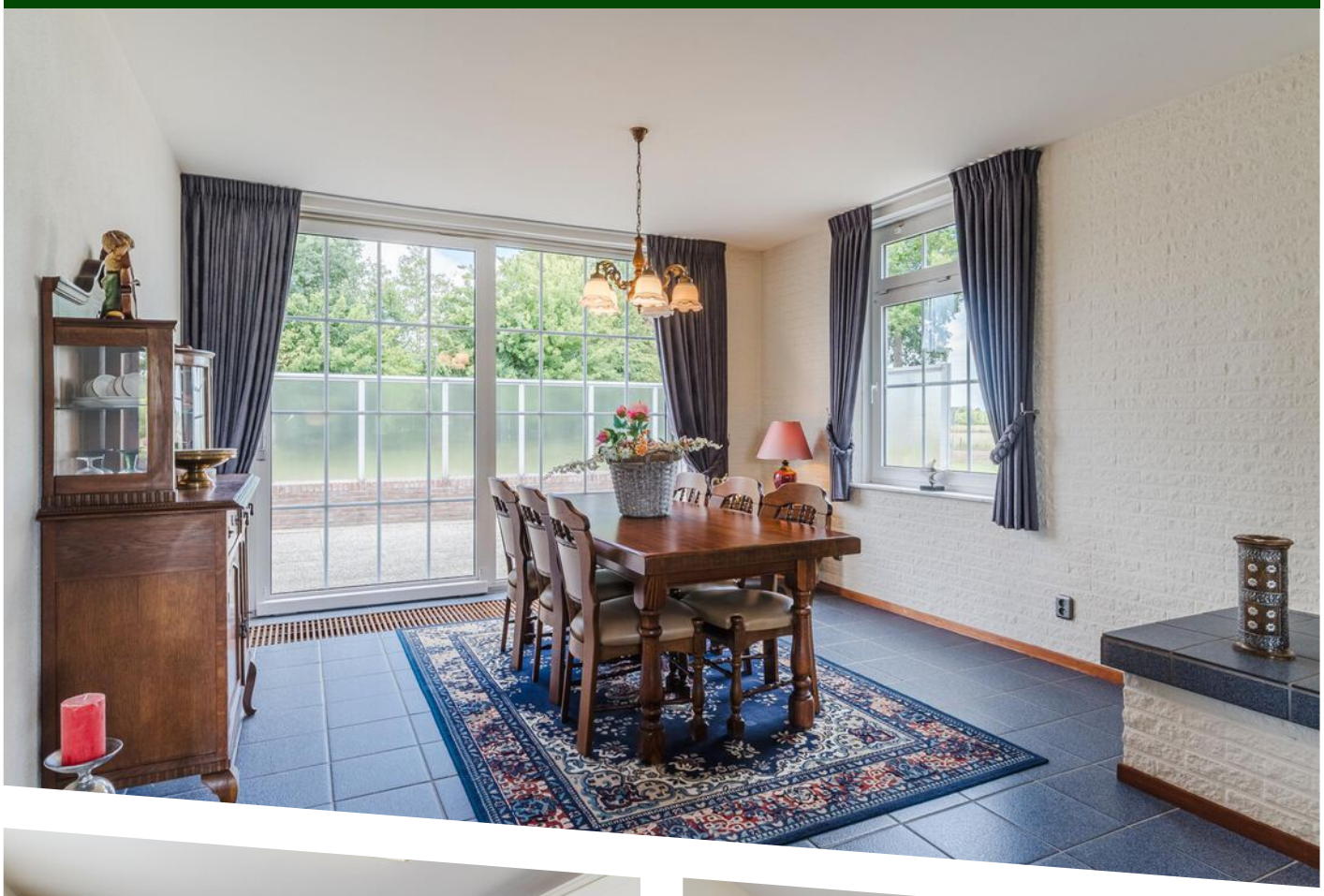
Overige inpandige ruimte
ca. 120 m².

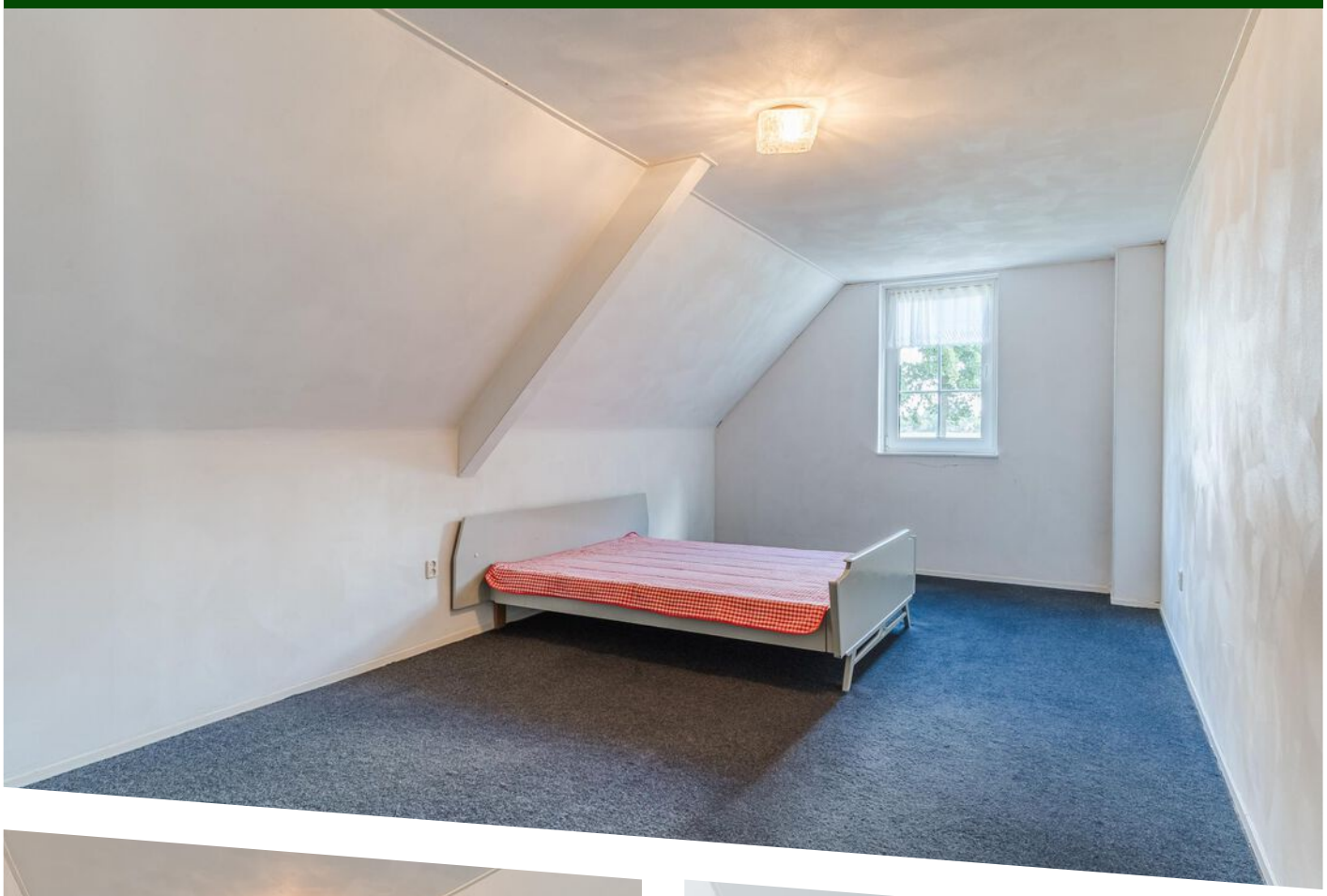
Externe bergruimte
ca. 49,5 m².

Isolatie
- de woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen dubbele beglazing
- de woning is voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie.

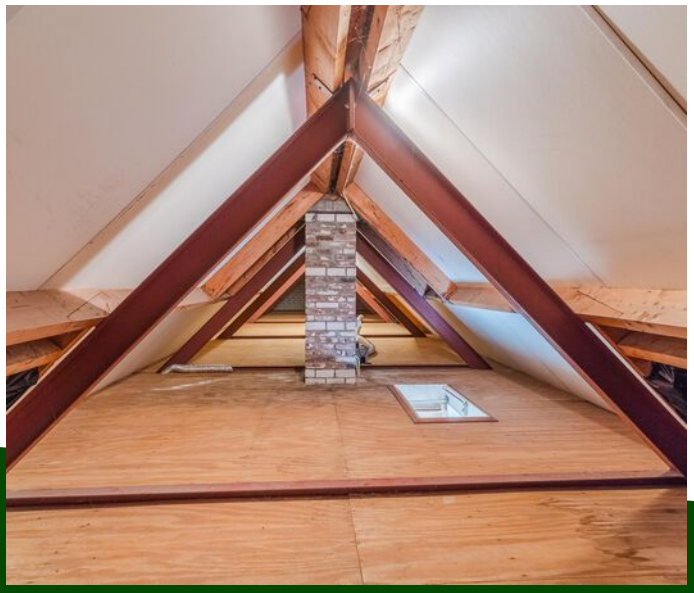
Overig
- een asbestclausule wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst bij iedere woning met een bouwjaar voor 1993
- een ouderdomsclausule wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst bij iedere woning ouder dan 25 jaar.

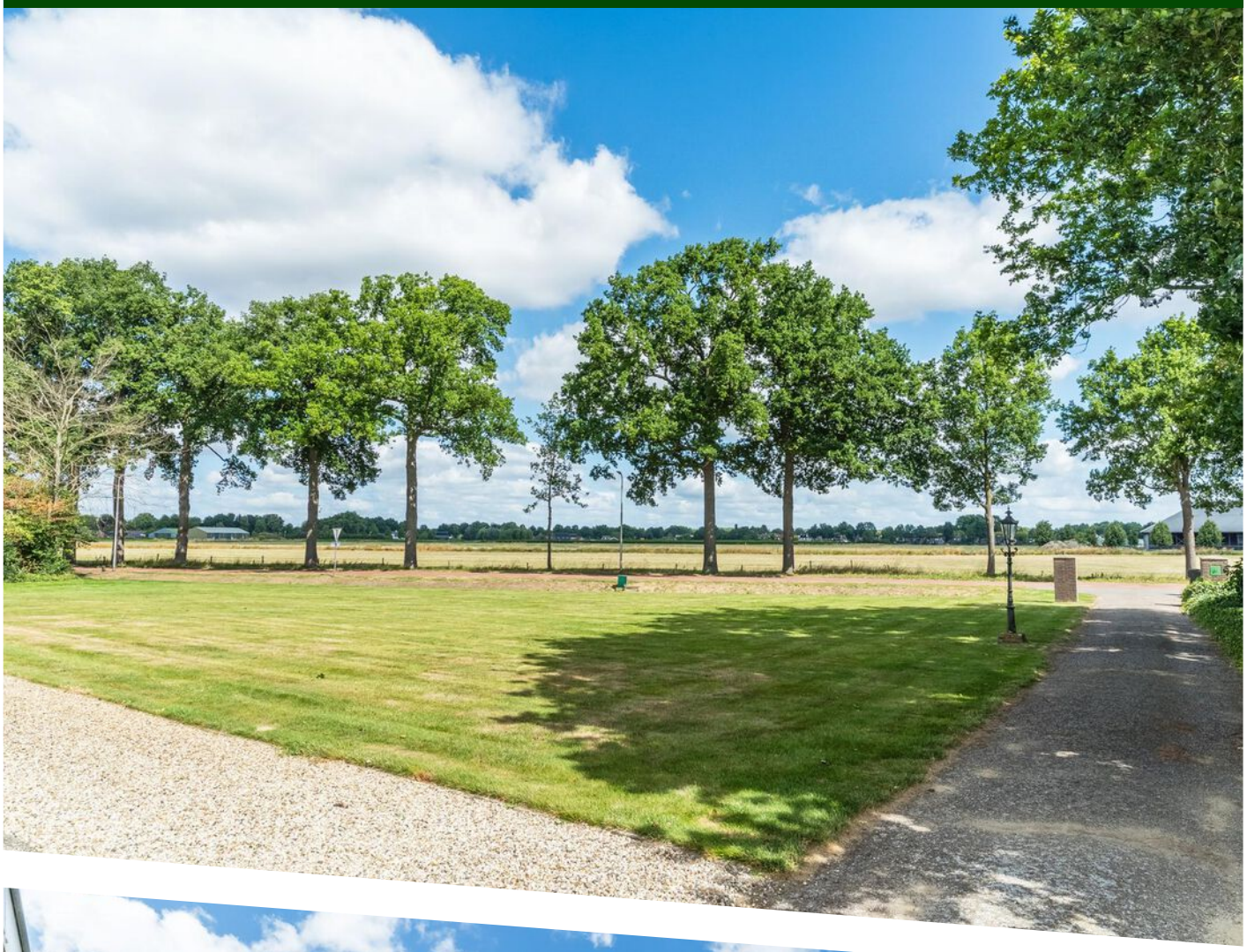




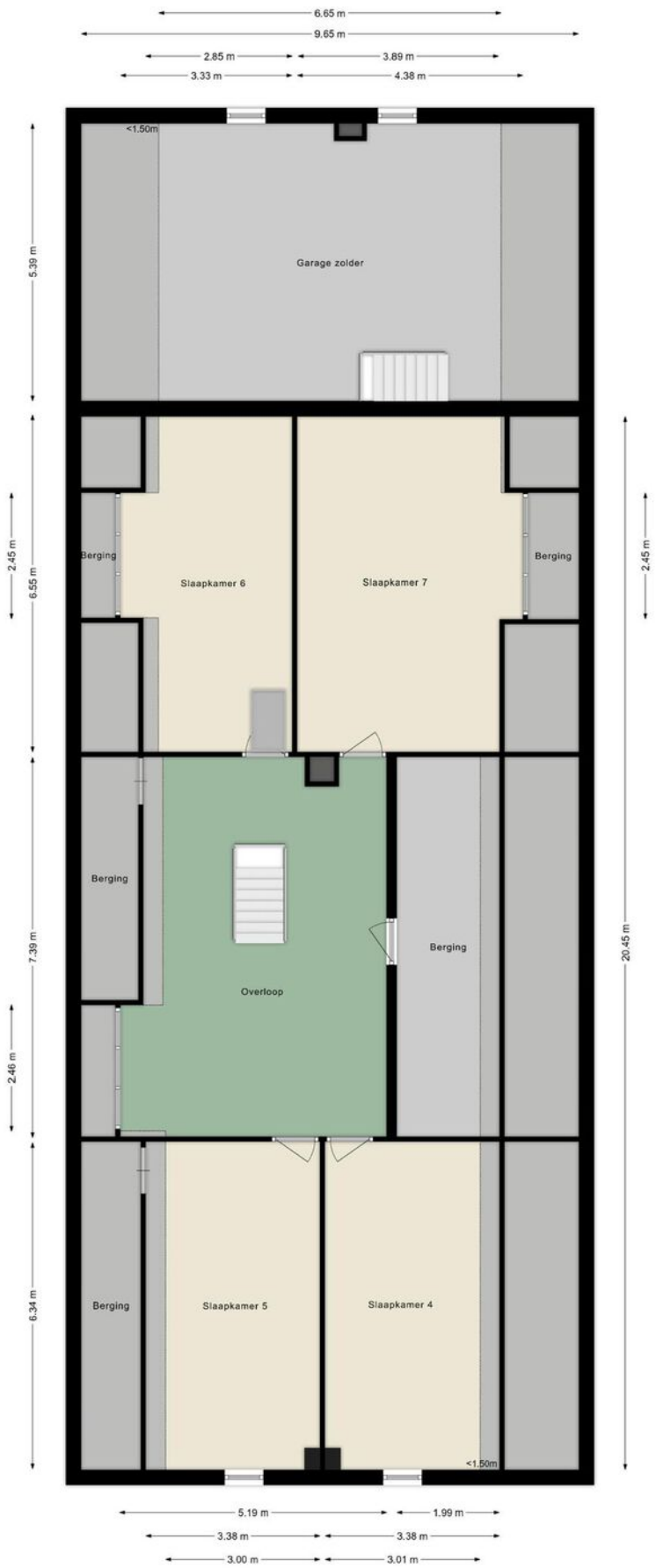


MAILBOX L
PHILIPS

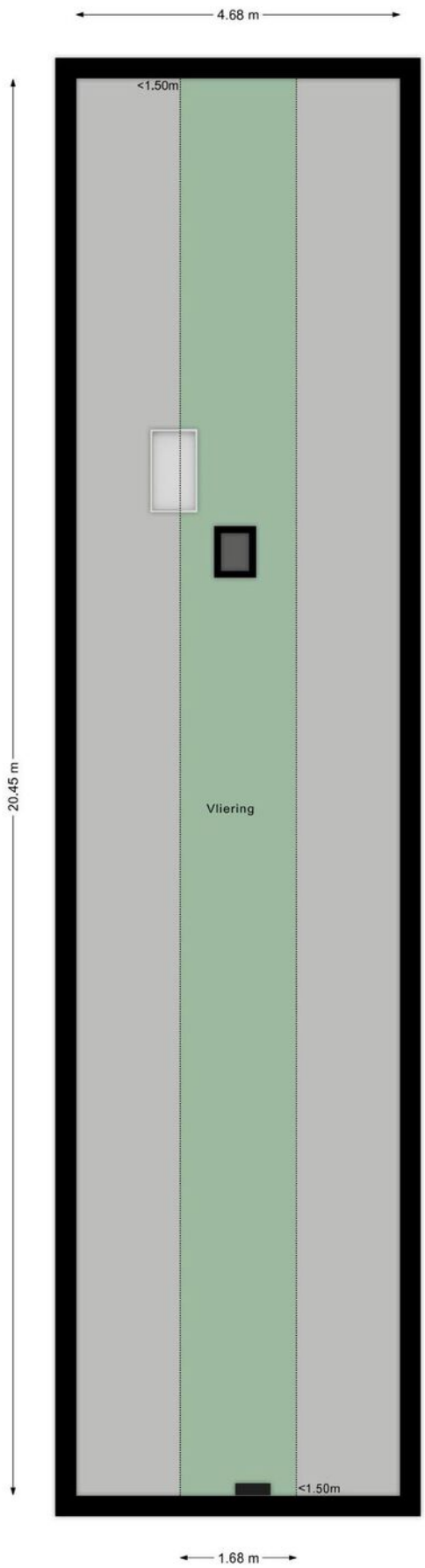




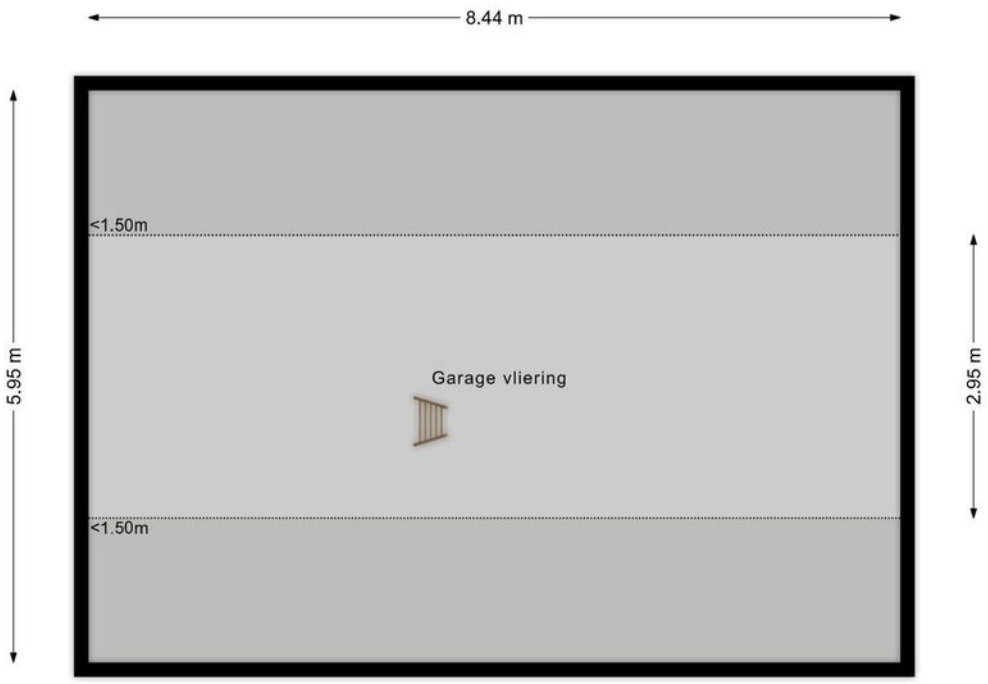
PLATTEGROND



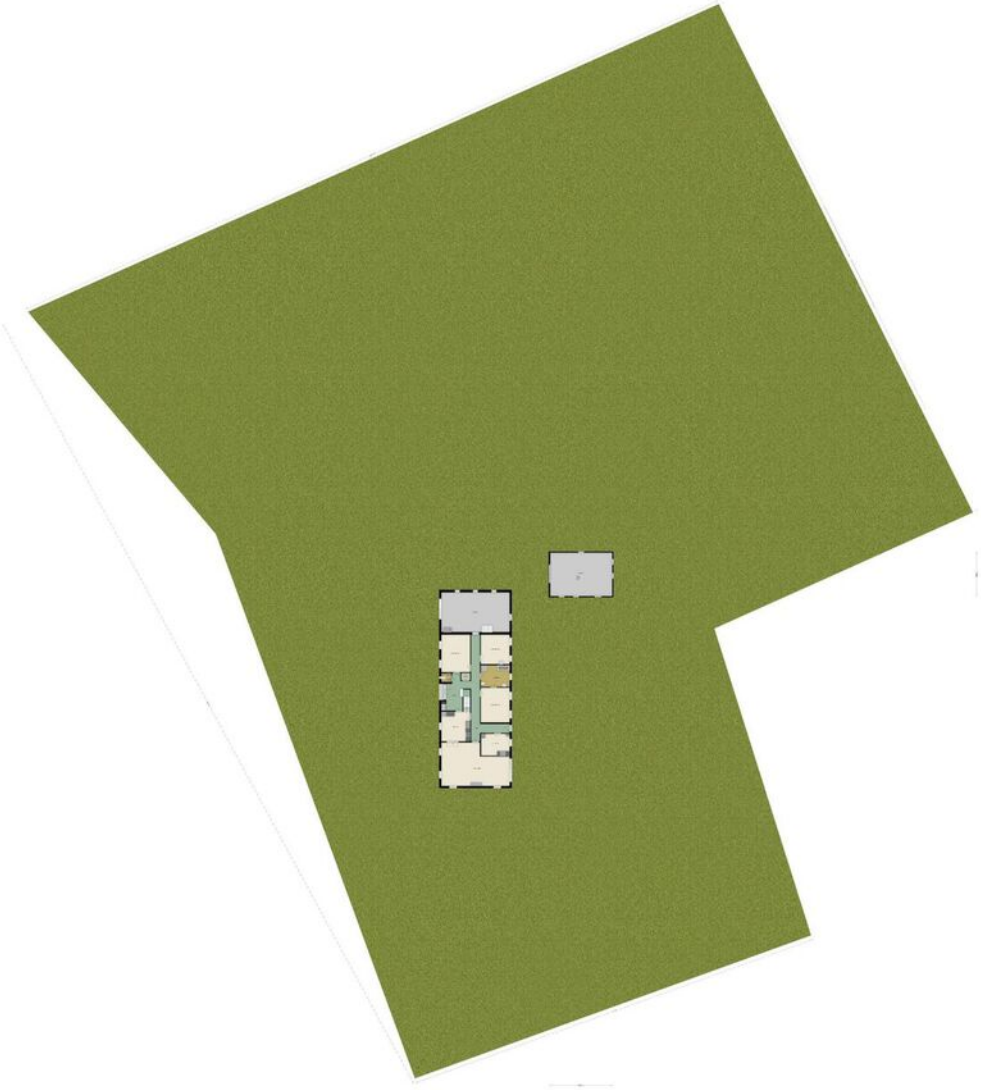
PLATTEGROND



PLATTEGROND



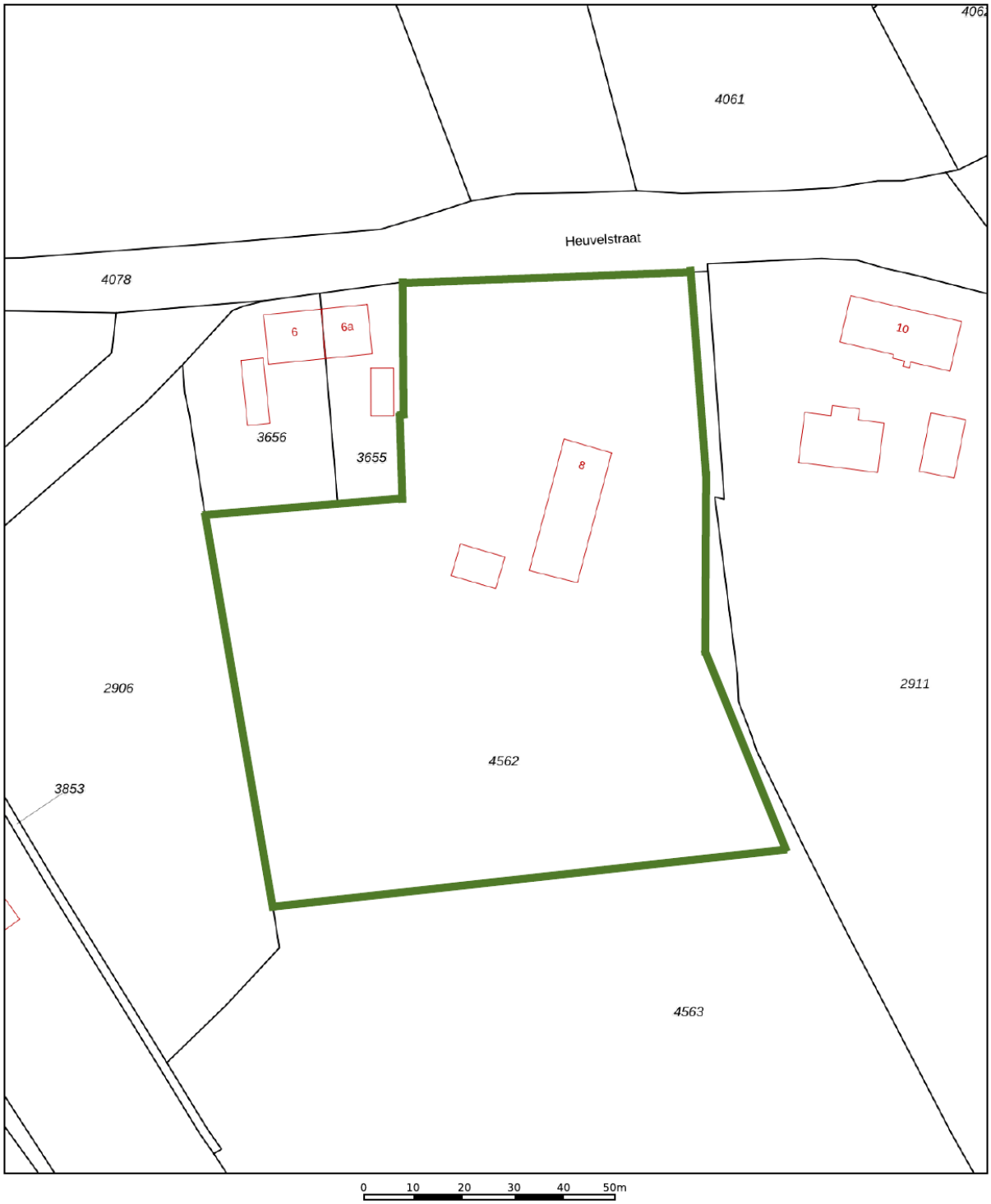
PLATTEGROND



PLATTEGROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heuvelstraat 8



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

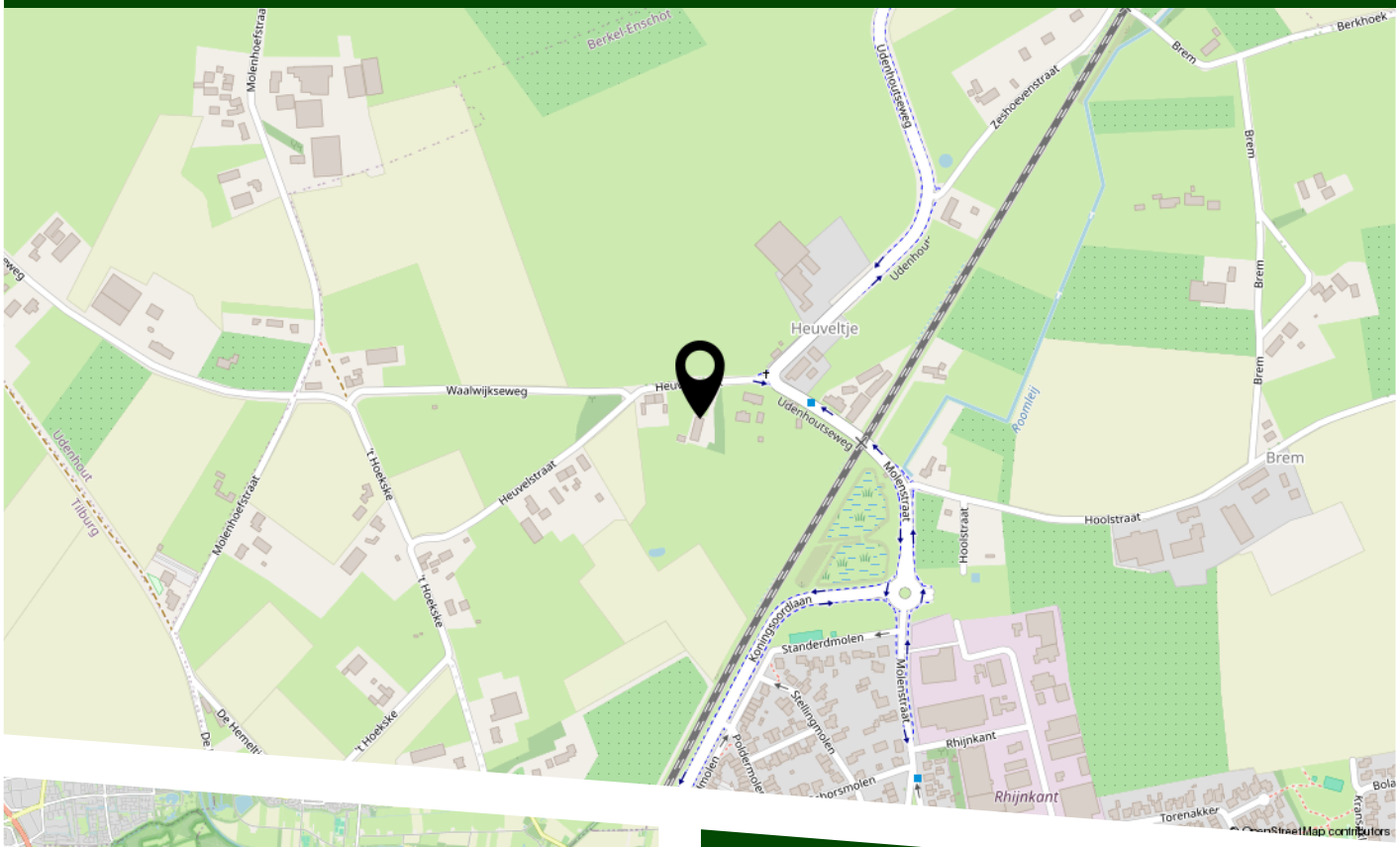
Kadastrale gemeente	Berkel
Sectie	B
Perceel	4562

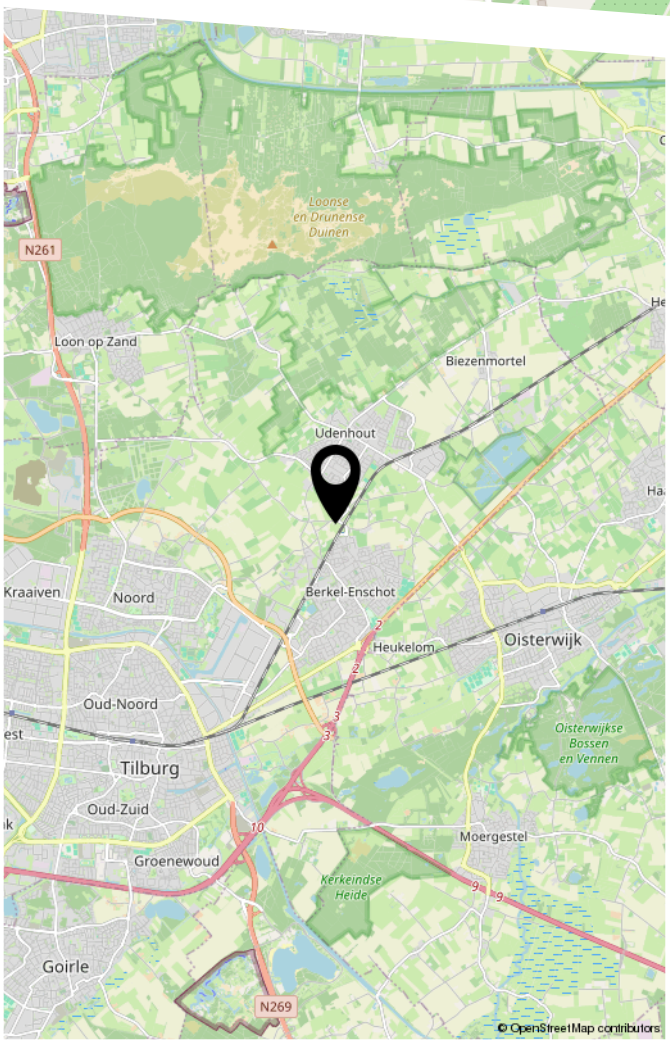
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART





ONZE WERKWIJZE

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 gedeponeerd bij de notaris.

- Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop, is deze aanbieding niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel.

Shirley Kneepkens
Makelaardij

HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

OF WILT U EEN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING VAN UW EIGEN WONING? NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

SHIRLEY KNEEPKENS
MAKELAARDIJ
Raadhuisstraat 44
5056 HD, Berkel-Enschot

013-5335655
kantoor@shirleykneepkens.nl
www.shirleykneepkens.nl