



Sint Willibrordstraat 10, Berkel-Enschot

In de levendige Sint Willibrordstraat – de van oudsher centrale winkelstraat van Berkel-Enschot – bieden wij deze veelzijdige winkelruimte met royale bovenwoning te koop aan. Het pand ligt op loopafstand van het moderne winkelcentrum Koningsoord, maar ademt nog de authentieke dorps sfeer van het oude centrum waar lokale ondernemers al jaren hun vaste plek hebben.

De begane grond is momenteel in gebruik als fietswinkel en biedt met een totale commerciële oppervlakte van circa 96 m² (plus ruim 160 m² aan stallings- en bergruimte) volop mogelijkheden voor uiteenlopende functies zoals detailhandel, showroom, werkplaats of dienstverlening. De indeling met winkelruimte aan de straatzijde, kantoor/kantine en ruime opslag- en bergruimten maakt het pand praktisch in gebruik.

Een groot pluspunt is de bovenwoning (ca. 122 m²) met een moderne woonkeuken, royale woonkamer, vier slaapkamers, een eigentijdse badkamer en een ruim dakterras op het noordwesten. De woning is grotendeels geïsoleerd, beschikt over energielabel C en zonnepanelen. Daarmee combineert dit object de charme van een karakteristiek dorps pand met het comfort van deze tijd.

Achter het pand ligt een ruime, omsloten tuin met berging en overkapping – een unieke toevoeging in het centrum van het dorp. Parkeren is in de directe omgeving ruimschoots mogelijk.

Kortom: een bijzonder veelzijdig object op een uitstekende locatie – ideaal voor ondernemers die wonen en werken willen combineren of zoeken naar een goed renderende investering in het hart van Berkel-Enschot.

SK-makelaardij
Raadhuisstraat 44
5056 HD Berkel-Enschot

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



Toegestane functies volgens het Omgevingsplan

Het pand aan de Sint Willibrordstraat ligt in een gebied met de bestemming 'Gemengd-Dorps'. Dat betekent dat de volgende functies in principe zijn toegestaan:

Detailhandel – zoals winkels in consumentengoederen, speciaalzaken, fietsenwinkel, bakker, slager, bloemist, cadeauwinkel e.d.

Dienstverlening – zoals kapsalon, schoonheidssalon, fysiotherapeut, tandarts, dierenarts, advies- of administratiekantoor, atelier of kleinschalig ambacht zonder overlast.

Lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) – zoals reparatie- of servicebedrijven gericht op particulieren, kleine showrooms of werkplaatsen gekoppeld aan detailhandel of dienstverlening.

Wonen – al dan niet gecombineerd met werken aan huis.

Niet passend binnen deze bestemming zijn zwaardere vormen van bedrijvigheid (zoals garages, productiebedrijven, horeca met kookactiviteiten of opslag- en transportbedrijven).

Bron: omgevingsplan / bestemmingsplan "Berkel 2008" (Gemeente Tilburg).

Aan bovenstaande samenvatting kunnen geen rechten worden ontleend. Het is altijd verstandig om de voorgenomen bedrijfsactiviteiten vooraf te toetsen bij de gemeente om te bevestigen dat deze passen binnen het geldende planologisch kader.

WINKEL

Begane grond (beton)

Hal (met toegang tot de winkel en de bovenwoning)

ca. 13 m² met gietvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond

Winkelruimte

ca. 66 m² met cementvloer, betonwanden, stucwerk plafond met een hoogte van 2,73 m en voorzien van een voordeur en harmonicawand aan de straatzijde.

meterkast met 13 groepen, 4 aardlekschakelaars en krachtstroom

Kantoor/kantine

ca. 9,5 m² met cementvloer, stucwerk wanden, houten plafond en voorzien van een wastafel met boiler voor warmwater en toilet.

Tussenruimte

ca. 26,5 m² met cementvloer, betonwanden en stucwerk plafond.

'Buiten' stalling

ca. 57,5 m² met tegelvloer, betonwanden en golfplaten plafond.

'Binnen' bergruimte

ca. 75 m² met tegelvloer, diverse wandafwerkingen, systeemplafond en voorzien van verwarming, water, lichtkoepel, schuifpui met toegang tot de tuin.

Buiten

Tuin

omsloten achtertuin (ca. 14 m diep en ca. 11 m breed) gelegen op het noordwesten en voorzien van een buitenkraan.

Berging

ca. 8 m² houten berging voorzien van elektriciteit.

Overkapping/open berging

ca. 18,5 m overdekte bergruimte



WONING

1e Verdieping (beton)

Woonkamer

ca. 41 m² met laminaatvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond met extra vrije hoogte en voorzien van tuindeuren welke toegang geven tot het dakterras en airco opstelling in de nok.

Woonkeuken

ca. 21,5 m² met laminaatvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van een rechte keukenopstelling met kook- en spoeliland voorzien van een kunststof aanrechtblad, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, losse Amerikaanse koelkast, combi-oven en vaatwasser.

Berging (direct naast de keuken)

ca. 2,5 m² met plankenvloer, stucwerk wanden en houten plafond.

Slaapkamer 1

ca. 11 m² met laminaat vloer, stucwerk wanden en gipsplaten plafond.

Badkamer

ca. 11,5 m² met tegelvloer, geheel betegelde wanden, stucwerk plafond met inbouwspots en voorzien van een inloopdouche met thermostatische kraan, zwevend toilet, aansluiting witgoed in de inbouwkast en een dakraam.

Overdekt dakterras

ca. 17 m² en georiënteerd op het noordwesten.

2e Verdieping (hout)

Overloop

ca. 9 m² met laminaat vloer, stucwerk wanden, gipsplaten plafond en voorzien van airconditioning koelen en verwarmen, dakkapel en geeft toegang tot 3 slaapkamers.

Slaapkamer 1

ca. 11 m² met laminaatvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond voorzien van een dakkapel en inbouwkasten met de opstelling c.v. installatie Intergas, bouwjaar 2022.

Slaapkamer 2

ca. 5 m² met laminaatvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van een dakraam.

Slaapkamer 3

ca. 11 m² met laminaatvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van een dichte haard en een dakkapel.

Algemeen winkel

Winkeloppervlakte
ca. 96 m².

Stalling/bergruimte
ca. 161,5 m².

Gebouwbonden buitenruimte (overdekte bergruimte)
ca. 18,5 m².

Externe bergruimte
ca. 8 m².

Algemeen woning

Bouwjaar
ca. 1957.

Inhoud
woonhuis en winkel ca.1.315 m³.

Woonoppervlakte bovenwoning
ca. 122 m².

Gebouwbonden buitenruimte (dakterras)
ca. 17 m².

Perceeloppervlakte
ca. 516 m².

Isolatie
- de woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- de woning is voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie.

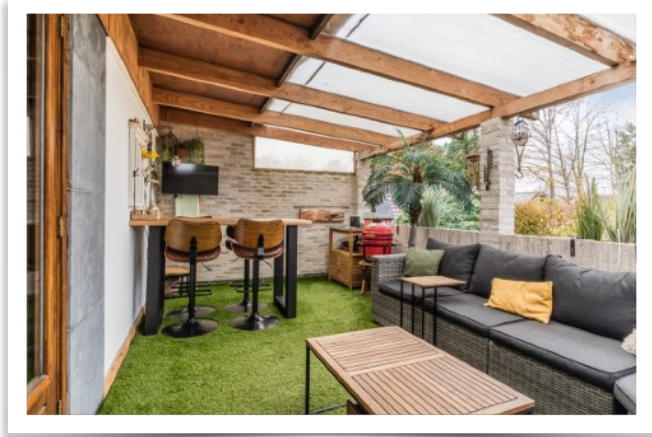
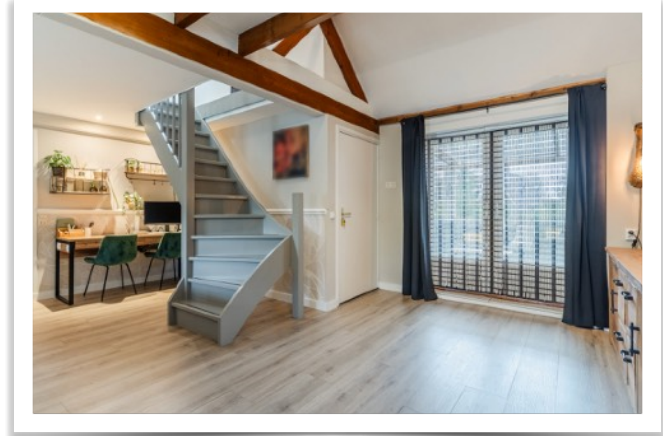
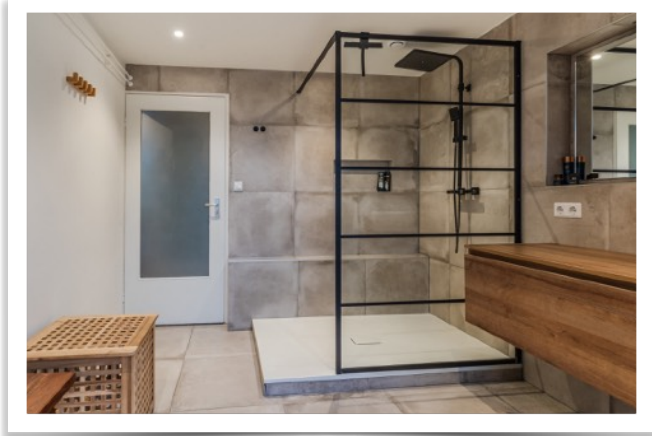
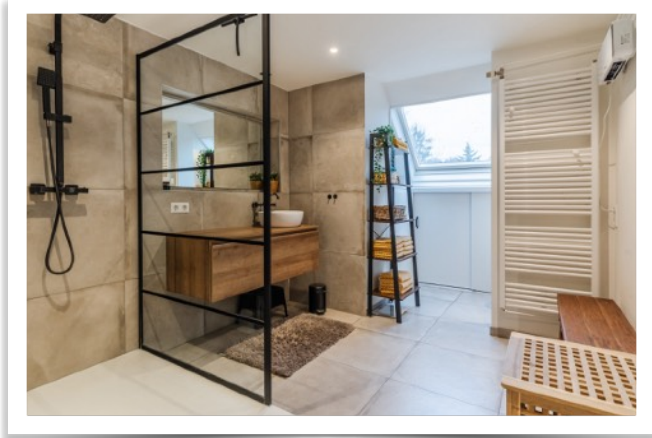
Overig
- de woning is voorzien van 18 zonnepanelen
- een asbestclausule wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst bij iedere woning met een bouwjaar voor 1993
- een ouderdomsclausule wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst bij iedere woning ouder dan 25 jaar.

Energielabel
- C bovenwoning
- A+ winkelgedeelte

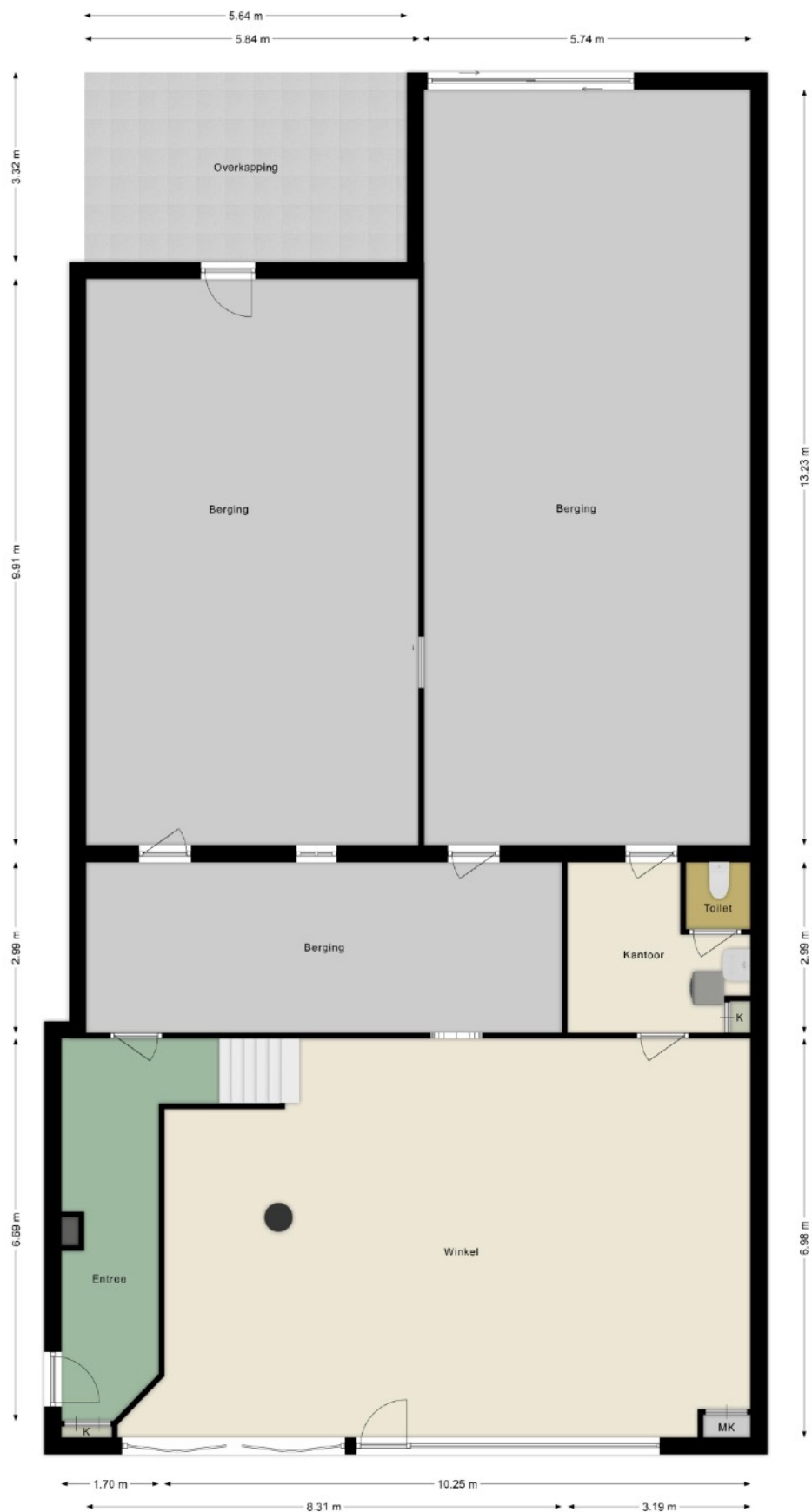
Aanvaarding
in overleg.

Vraagprijs
€ 895.000 k.k.



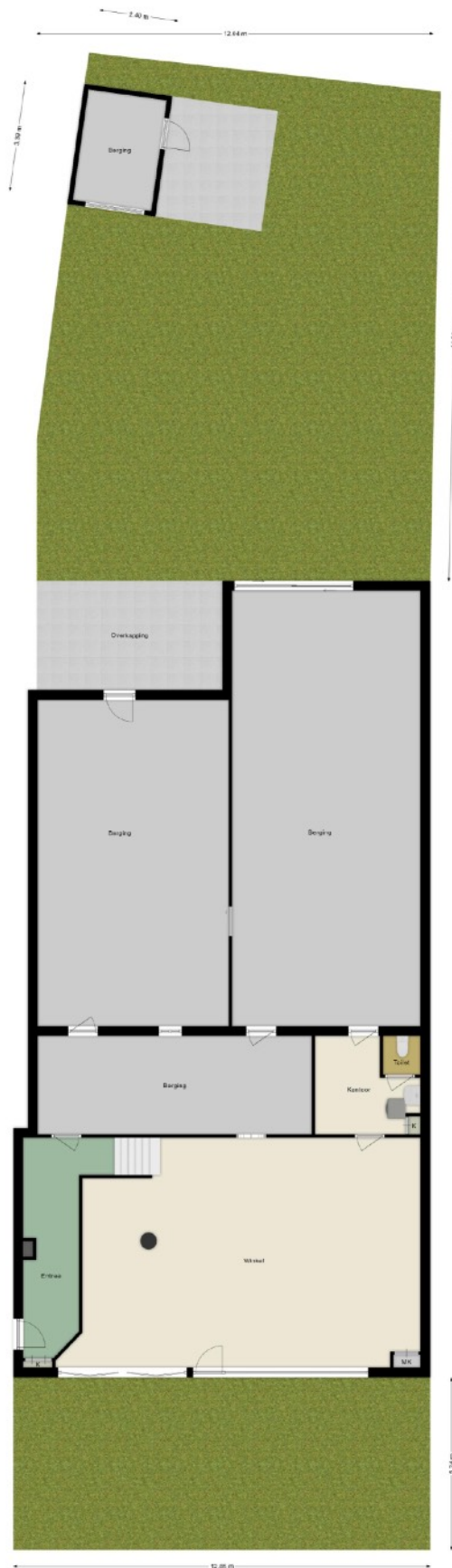












Kadastrale kaart

Uw referentie: St Willibrordstraat



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een versnuldend uittreksel, geleverd op 21 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berkel</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3700</p> <p>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 databankrecht.</p>	
---	--	---



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