



Instapklare woning!

BERKEL-ENSCHOT, Kamperfoelielaan 7

Vraagprijs € 435.000,- k.k.



013-5114888 | info@p-bmakelaars.nl | www.p-bmakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1975
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	439 m ³
Woonoppervlakte:	102 m ²
Perceeloppervlakte:	226 m ²
Overige inpandige ruimte:	16 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Omschrijving

De term 'instapklaar' is op deze woning zeker van toepassing.

Makelaars gebruiken die term misschien te pas en te onpas, maar als je kijkt naar wat voor 'waar' je o.a. hier krijgt voor je geld dan is dat zeker van toepassing:

- een goed onderhoud
- kunststof kozijnen en triple glas uit oktober 2025
- zonnepanelen
- energielabel A
- aangebouwde garage
- eigen oprit
- aparte, stenen berging
- recente, luxe keuken uit 2023

In de zeer rustige en groenrijke woonwijk Ruiven, schuin tegenover een groenrijk speelplantsoen gelegen, goed onderhouden eindwoning met voortuin, eigen oprit, aangebouwde garage, zonnige en ruime achtertuin en aparte, stenen berging.

KENMERKEN:

- De woning is gebouwd in 1975.
- De woonoppervlakte bedraagt 102 m² (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- De inhoud van de woning 439 m³ (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 226 m².
- Verwarming en warm water worden geleverd door een Nefit HR CV-combi uit 2019.
- De woning is volledig geïsoleerd en v.v. kunststof kozijnen met HR en triple glas, geplaatst in oktober 2025.
- Verdieping is zo goed als volledig v.v. elektrisch bedienbare rolluiken. Deze functioneren op zonnecellen (geen energieverbruik) en zijn individueel met een afstandsbediening te bedienen.
- Op de woning liggen 8 zonnepanelen die in 2022 geplaatst zijn.
- Energielabel is een zeer gunstig A label (betere hypotheekvoorwaarden en hogere hypotheek) en is geldig tot 29 januari 2036. Nog beter label? Een warmtepomp zou daartoe een uitstekende investering zijn.

INDELING:**BEGANE GROND:**

Via de voortuin is de entree van de woning te bereiken. De iets naar voor uitgebouwde hal is v.v. het volledig betegelde toilet met wandcloset en fontein. Direct vanuit deze hal is de living te bereiken.

De T-vormige woonkamer heeft een open trap. Links van de trap is een garderobenis gerealiseerd en daar is tevens de meterkast geplaatst. Onder de trap is ruimte als speelhoek of bergruimte. Aan de achterzijde geeft een tuindeur toegang tot de achtertuin.

In de woonkamer zorgt de haardkachel voor de nodige warmte en sfeer tijdens koude dagen. Aan de achterzijde is de open keuken te bereiken. Aansluitend aan de keuken is een kamer aangebouwd die dienst kan doen voor diverse doeleinden: speelruimte, eetkamer en/of kantoorruimte.

De moderne keuken is recent in 2023 vernieuwd en opgesteld in 2 delen. Een fraai spoel(schier)eiland voor direct contact met de woonkamer en tegen de wand zijn de hogere kasten en het kookgedeelte geplaatst. De keuken is compleet en voorzien van een vaatwasser, kokend waterkraan, oven, combi-magnetron, inductie kookplaat, afzuigschouw, koelkast en vriezer.

De gehele begane grond is afgewerkt met een PVC vloer, pleisterwerk wanden en pleisterwerk plafonds.

VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot 3 riante slaapkamers en de badkamer. De overloop heeft tevens een vaste kast met daarin de CV-opstelling en de aansluiting t.b.v. de wasapparatuur.

De slaapkamers hebben de volgende afmetingen:

kamer 1 aan de voorzijde (b x l) 362 x 341 cm;

kamer 2 aan de achterzijde 362 x 355 cm en

kamer 3 aan de achterzijde 237 x 402 cm.

Alle kamers zijn afgewerkt met laminaat vloeren, spuitwerk wanden en schuurwerk plafonds, waarbij de plafonds schuin weglopen wat een zeer ruimtelijk effect geeft. Alle kamers hebben vaste kasten, de 3e kamer aan de achterzijde heeft de vaste kasten in de schuimte van de kap.

De badkamer is keurig afgewerkt, volledig betegeld en v.v. een ruime douchecabine, wandcloset en wastafelmeubel.

BUITENLEVEN:

Aan de voorzijde heeft de woning een ruime voortuin en tevens een ruime, eigen oprit vóór de garage. De aangebouwde garage is v.v. een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en het dak van de garage is geïsoleerd. Vanuit de garage is tevens de achtertuin te bereiken.

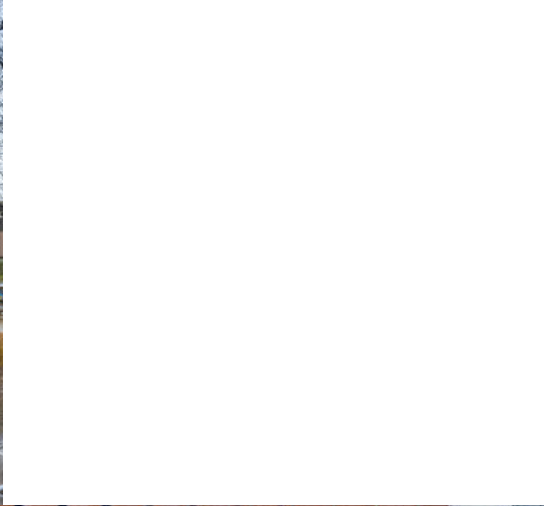
De achtertuin is vanuit de woning via de aangebouwde kamer achter de keuken te bereiken en derhalve vanuit de woonkamer via een tuindeur.

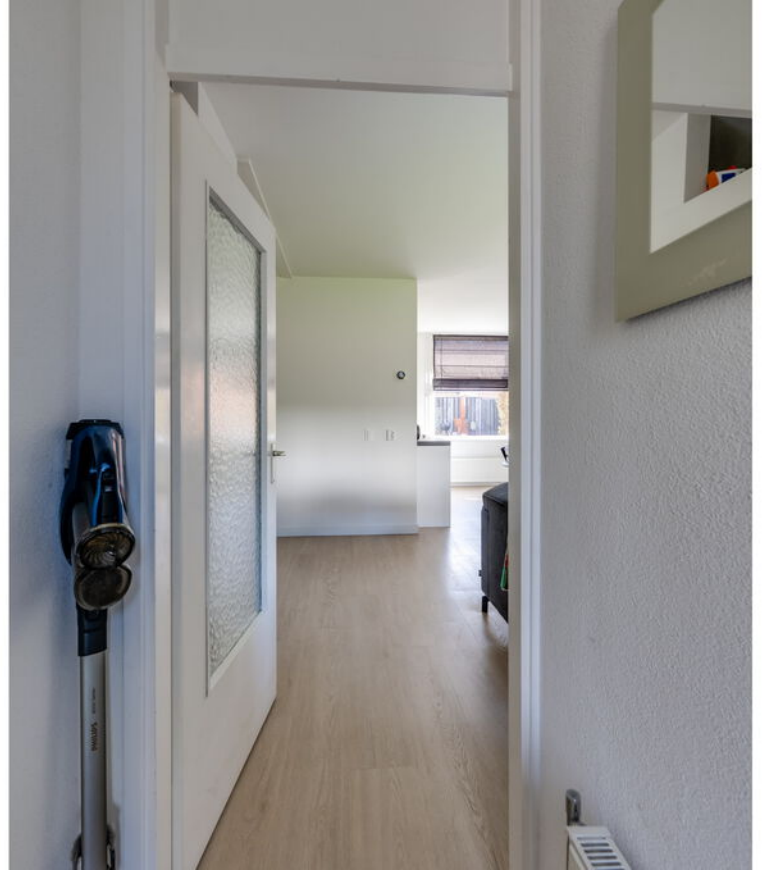
De tuin is op het noordoosten gelegen en het gehele jaar door zonnig. Grofweg is de tuin 9 x 9 meter. Tussen de garage en de aangebouwde kamer is een sfeervol terras gerealiseerd.

Het terras gaat over in een breed pad naar de stenen berging achter in de tuin. Naast de berging is een 2e terras gemaakt om optimaal van de zon te kunnen genieten. Daar is tevens een poort naar de achtergelegen achterom. De berging is volledig geïsoleerd.

De tuin is dus zowel via een brandgang te bereiken aan de achterzijde als via de garage. Verder heeft de tuin een ruim gazon en plantenborders.

* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Peeters-Bouckaert Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.













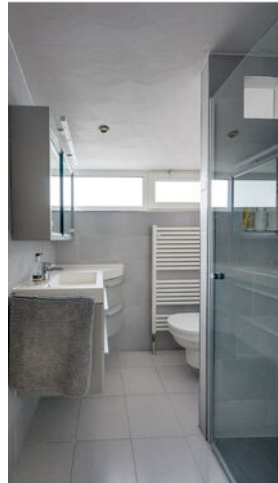
















Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



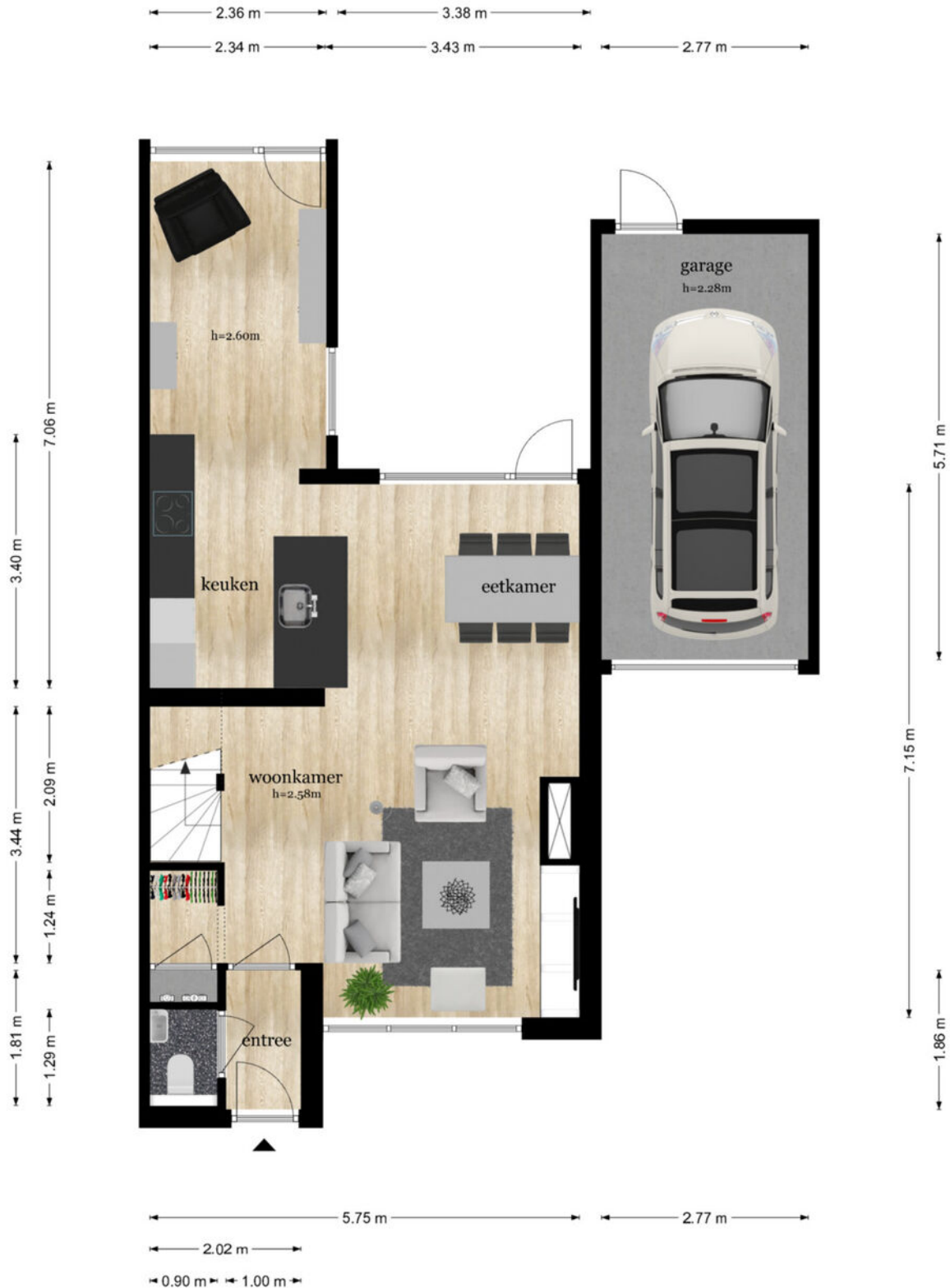
EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede
meetinstructie
NEN2580

Plattegrond

Kamperfoelielaan 7 - Berkel-Enschot Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



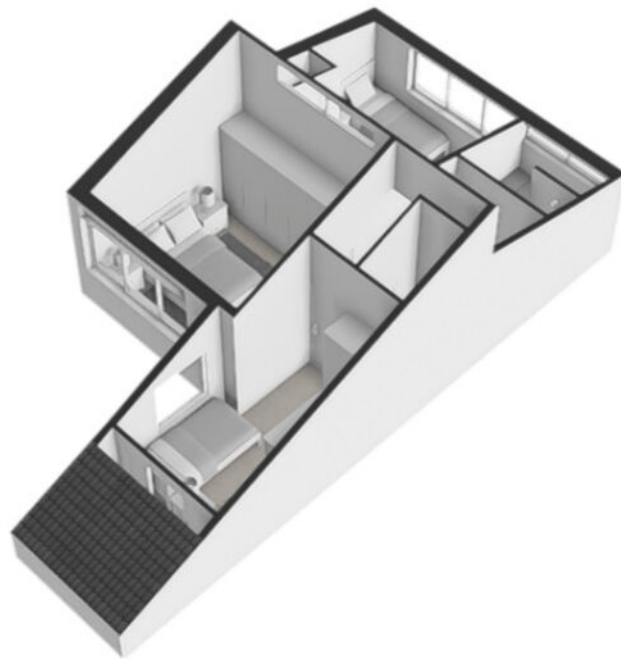
Plattegrond

Kamperfoelielaan 7 - Berkel-Enschot Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

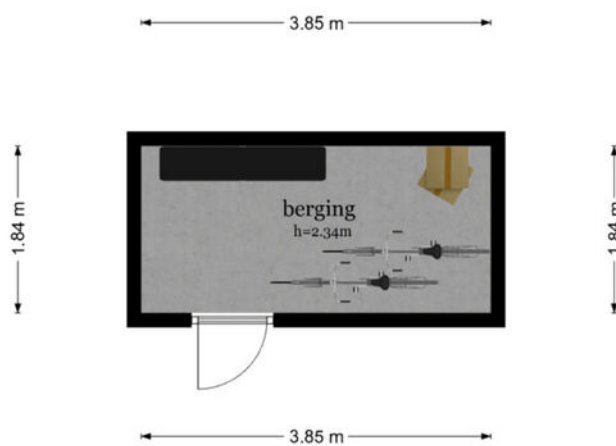


Plattegrond



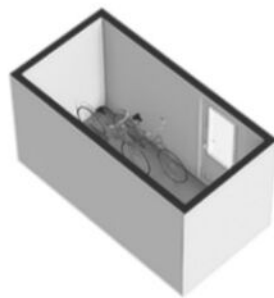
Plattegrond

Kamperfoelielaan 7 - Berkel-Enschot Berging

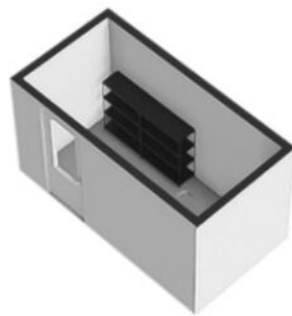


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond








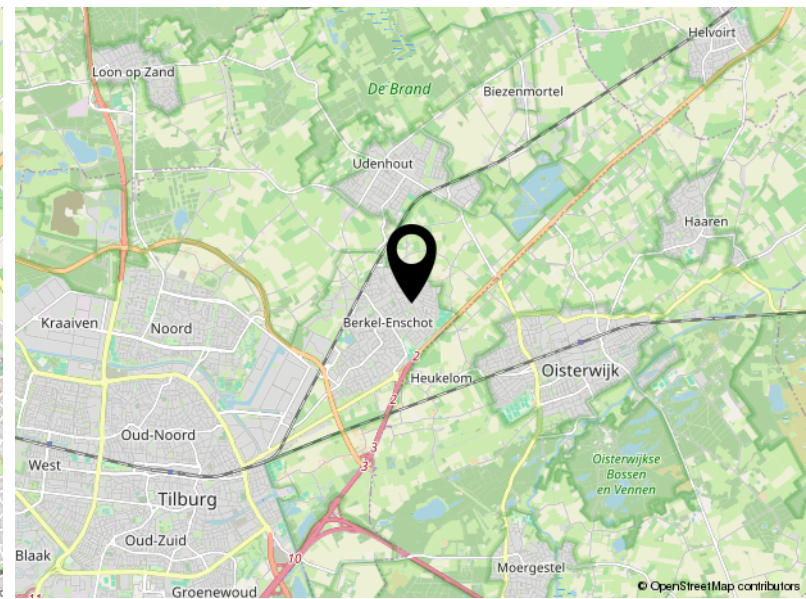
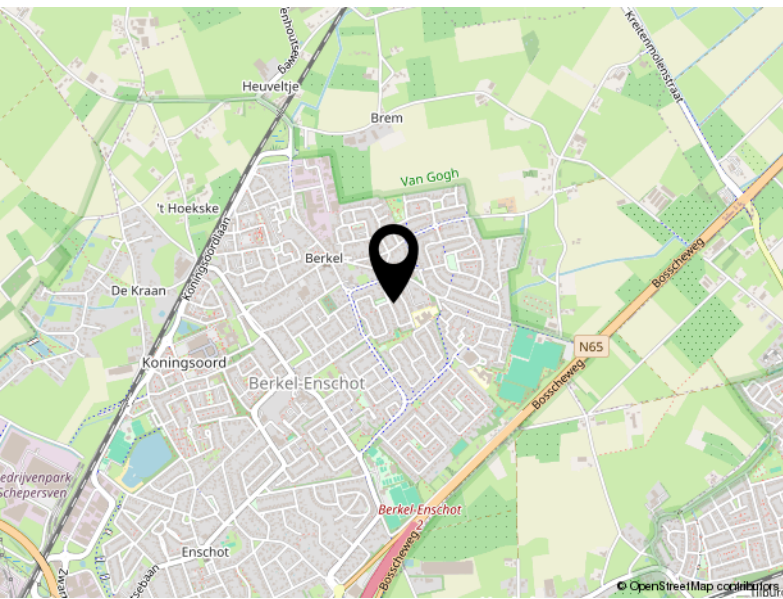
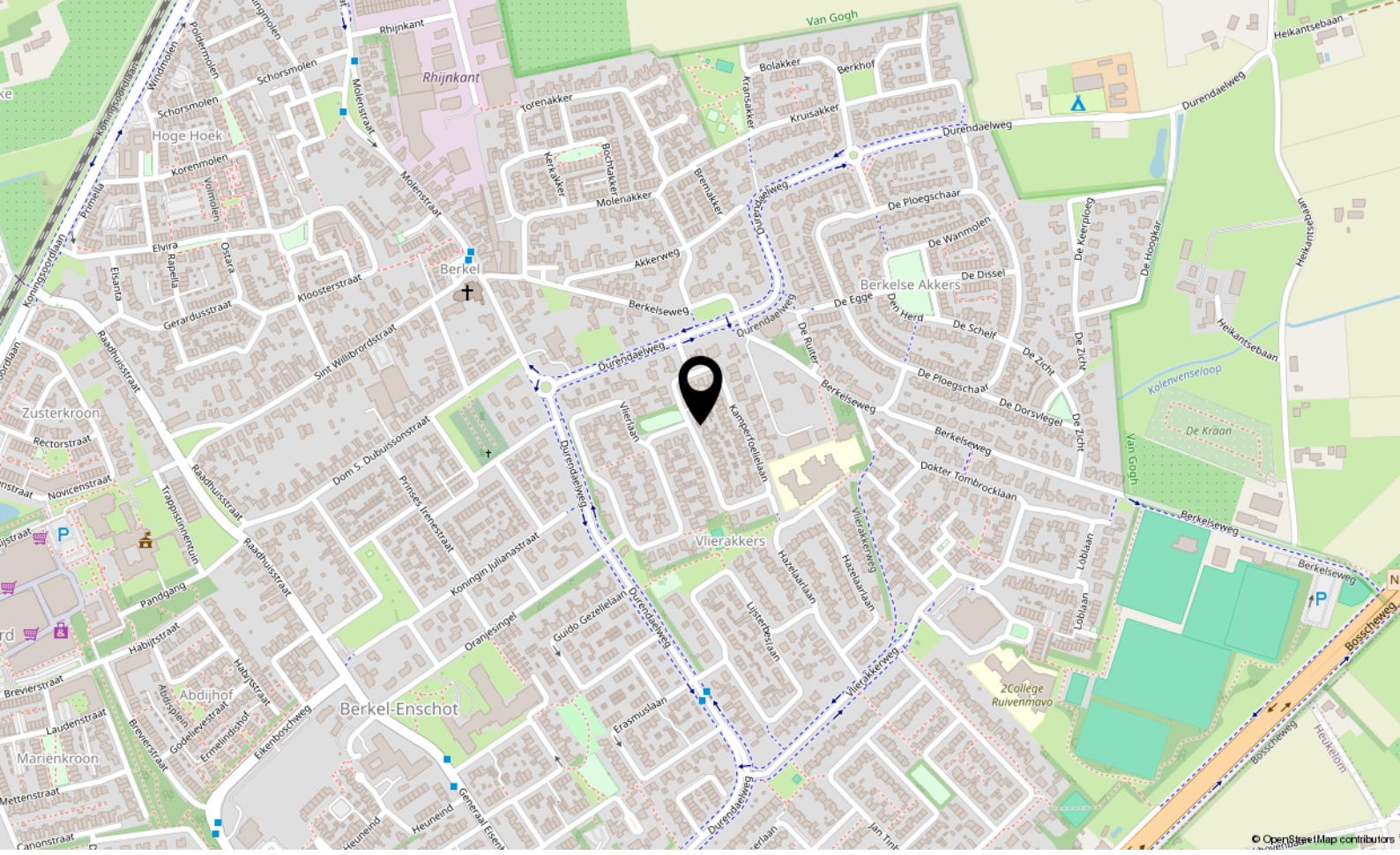
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PUK



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Berkel	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5595	
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 2026 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.		



Locatie

KAMPERFOELIELAAN 7

Berkel-Enschot

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Phillips Hue Systeem voor verlichting (Binnen & Buiten)			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast Slaapkamer zwart	X		
- Kast om kachelbuis	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC Vloer beneden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
overkapping hout, Speel water tafel & Zandbak	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		

**Peeters-Bouckaert Makelaars:
Persoonlijk Beter!**

Peeters-Bouckaert Makelaars is een kantoor met medewerkers die beschikken over een ruime schat aan ervaring in de makelaardij.

Met louter ervaren en gediplomeerde NVM-makelaars-taxateurs bestrijken wij vanuit onze vestigingen in Tilburg en Udenhout een riant werkgebied.

Kenmerkend voor onze organisatie is de persoonlijke betrokkenheid en toewijding van onze medewerkers. Met een, op elkaar, ingespeeld team maken wij uw woonwensen waar!

Onze diensten:

Onze specialiteiten liggen bij bemiddeling voor:

- Het verkopen van woningen.
Bel of mail ons voor een gratis waardebepaling of verkoopadvies.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het aankopen van een woning.
Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het taxeren van woningen.

Voor uitgebreide informatie over al onze diensten of voor ons actuele aanbod kunt u ook een kijkje nemen op onze website www.p-bmakelaars.nl.

Wij nodigen u van harte uit op één van onze kantoren of komen persoonlijk bij u thuis. Peeters-Bouckaert Makelaars is u graag van dienst.

Informatie voor de aspirant-koper

Bezichtiging

Om een volledige indruk van een woning te krijgen is een bezichtiging natuurlijk onontbeerlijk. Indien u dit wenst, maken wij hiervoor graag een afspraak met u.

Uw reactie

Wij stellen het bijzonder op prijs wanneer u enige tijd na de bezichtiging ons op de hoogte stelt van de bevindingen, zodat wij onze verkoper kunnen informeren. Zij hebben u immers gastvrij ontvangen en ook voor een verkoper is het een spannende tijd.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdát u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, eventueel het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bevestiging geaccepteerd bod

Bij de makelaar, die bemiddelend optreedt namens de verkoper, dient u in een eventueel bod (bij voorkeur per mail) de volgende zaken aan te geven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Let op; alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, u dient dit bij uw bod te vermelden.

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek benodigd is. Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering kunt u uitstekend terecht bij onze hypotheekadviseurs. Dit advies is geheel vrijblijvend. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

Waarborgsom/bankgarantie

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag, groot 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Peeters-Bouckaert Makelaars volgens de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal binnen 5 werkdagen door partijen worden ondertekend, tenzij anders wordt afgesproken.

Drie dagen bedenktijd

Wat houdt dat in?

Hoofdpijnen:

- Een consument die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende akte of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. Om het moment van ontvangst vast te leggen dient de koper een ontvangstbevestiging in te vullen. De bedenktijd geldt alleen in geval de koopovereenkomst een woonruimte voor eigen gebruik betreft en kan slechts éénmaal worden gehanteerd.
- De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.
- De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, een asbestclausule opgenomen worden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze fotopresentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij, in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot onze makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Hij/zij neemt graag de tijd voor u!

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure.

Udenhout/Berkel-Enschot

Slimstraat 24b
5071 EK Udenhout
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl

Tilburg

Moerdijkerf 7
5045 JR Tilburg
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl



Slimstraat 24 B
5071 EK Udenhout

013-5114888
info@p-bmakelaars.nl
www.p-bmakelaars.nl