



# MONSEIGNEUR BEKKERSSTRAAT 13 5056 EK BERKEL-ENSCHOT

VRAAGPRIJS € 645.000 K.K.



GerritseMakelaardij

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | [WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL)

TILBURG: 013 580 20 70 | [INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL)

<b>TYPE WONING</b>	<b>2-ONDER-1-KAPWONING</b>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	<b>CIRCA 139 M<sup>2</sup></b>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	<b>261 M<sup>2</sup></b>
<b>INHOUD</b>	<b>CIRCA 493 M<sup>3</sup></b>
<b>SLAAPKAMERS</b>	<b>3</b>
<b>KAMERS</b>	<b>5</b>
<b>LIGGING TUIN</b>	<b>ZUIDWEST</b>
<b>WARM WATER / VERWARMING</b>	<b>C.V.-COMBI KETEL NEFIT , OPEN HAARD</b>
<b>BOUWJAAR</b>	<b>1968</b>
<b>ISOLATIE / ENERGIELABEL</b>	<b>DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS HR++ / ENERGIELABEL C</b>
<b>VRAAGPRIJS</b>	<b>€ 645.000,- KOSTEN KOPER</b>

## Modern en Ruim Wonen aan de Groene Rand van Berkel-Enschot

Bent u op zoek naar een royale, instapklare tweekapper waar comfort, licht en multifunctionaliteit samenkomen? Welkom aan de Monseigneur Bekkersstraat 13. Deze moderne 2-onder-1 kap woning biedt alles wat een gezin wenst: drie slaapkamers op de verdieping, een riante zolder met dakkapel en een multifunctioneel bijgebouw, gelegen op een unieke en rustige locatie vol groen.

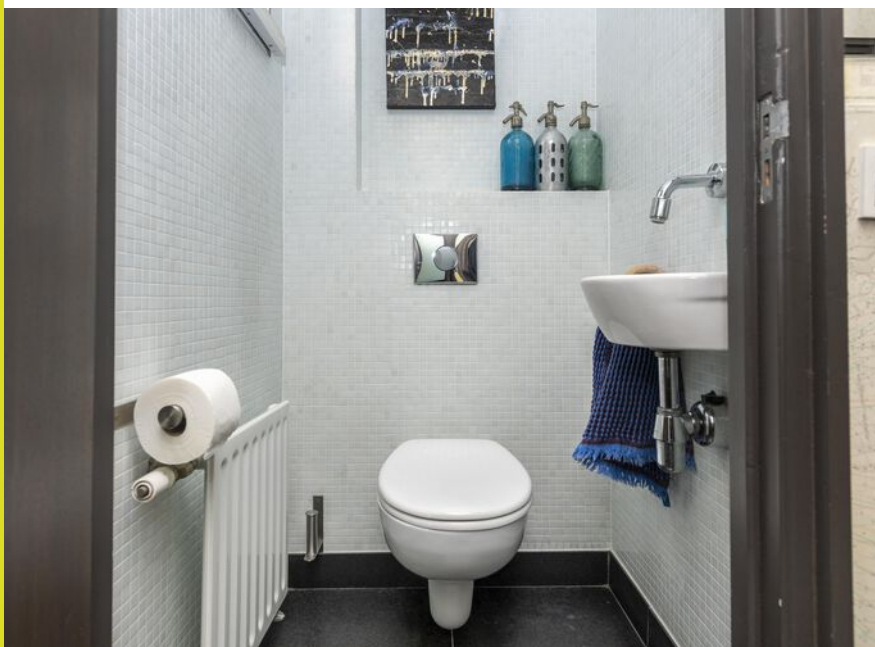
De hoogtepunten van deze woning:

- ruimte & comfort: L-vormige woonkamer met sfeervolle open haard, erker en veel natuurlijke lichtinval.
- duurzaamheid: volledig voorzien van aluminium kozijnen met HR++ glas en beschikt over energielabel C.
- multifunctioneel bijgebouw: een geïsoleerd atelier/garage met lichtkoepels, verwarming en water; ideaal voor kantoor aan huis, hobbyruimte of praktijk.
- zonnige buitenruimte: een onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zonnige zuidwesten met een terras en eigen achterom.
- parkeren: ruime eigen oprit met plaats voor meerdere auto's.

### INDELING

#### Begane grond

Bij binnenkomst ervaart u direct de hoogwaardige afwerking. De hal, met natuursteen vloer, biedt toegang tot de trapopgang, het toilet en de keuken. Via stijlvolle openslaande deuren bereikt u de lichte, L-vormige woonkamer. Deze is strak afgewerkt met een houten vloer en gestucte wanden en plafonds. De keuken is modern ingericht in een rechte opstelling aan weerszijden en is van alle gemakken voorzien, waaronder een gaskookplaat, vaatwasser en oven. Direct grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur en de Cv-opstelling.







## Eerste verdieping

De overloop leidt naar drie volwaardige slaapkamers. De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen wastafel, terwijl de kamer aan de voorzijde alle ruimte biedt voor een royale kledingkast. De nette badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, een tweede toilet en een wastafel.





## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de royale zolderverdieping. Dankzij de grote dakkapel is dit een zee van licht. De ruimte is flexibel in te delen: of u nu één of twee extra slaapkamers nodig heeft of droomt van een rustige thuiswerkplek, hier kan het.



## Omgeving

U woont hier op een heerlijke plek aan de rand van Berkel-Enschot. Geniet van de rust en het groen in de directe omgeving, terwijl de voorzieningen van het dorp en de uitvalswegen binnen handbereik liggen. Bovendien bent u in een mum van tijd in het bruisende hart van Tilburg.

Kortom: een ideale, moderne gezinswoning met verrassend veel mogelijkheden! Maakt u snel een afspraak voor een bezichtiging?







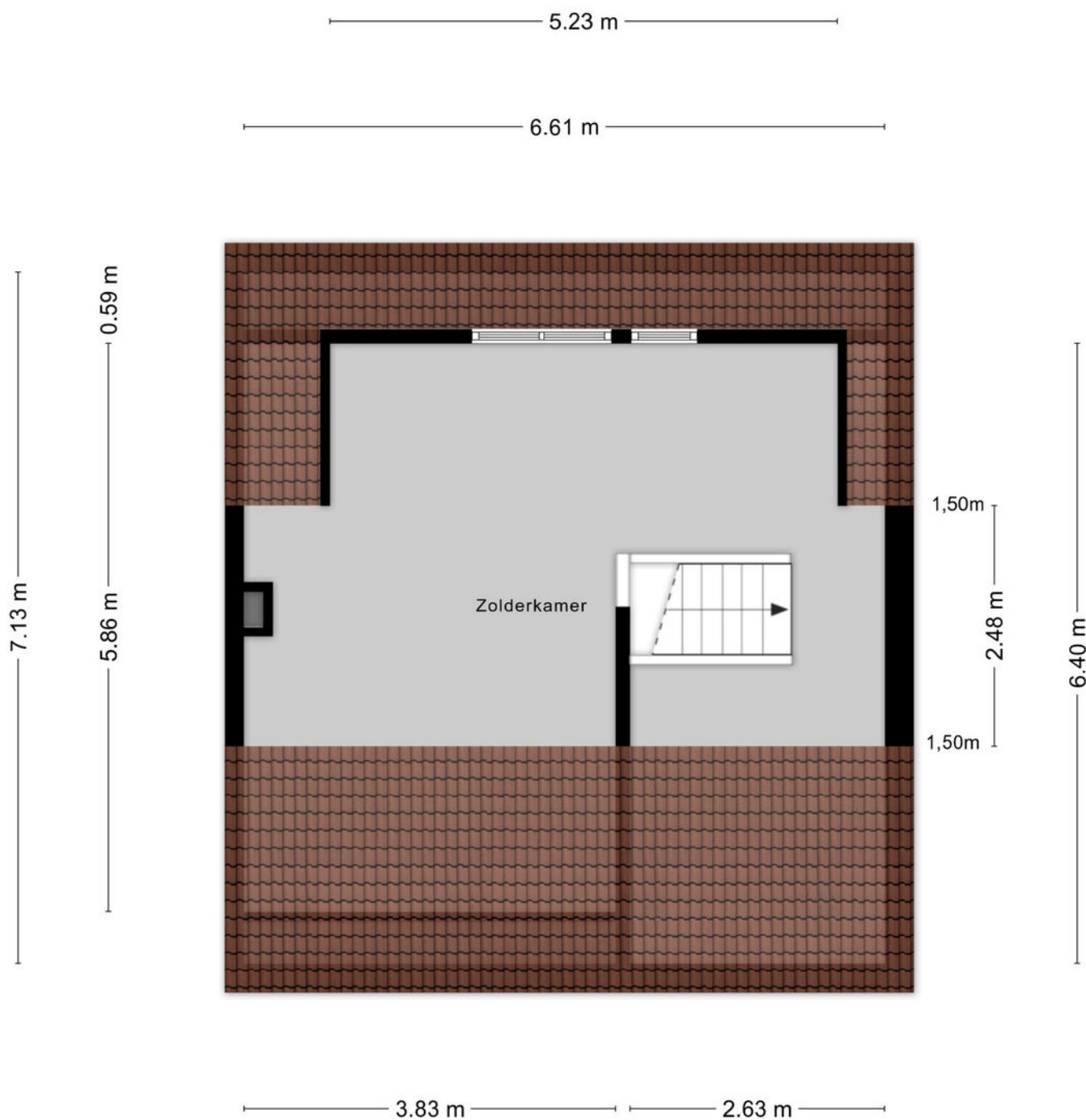
# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND 1E VERDIEPING



# PLATTEGROND 2E VERDIEPING



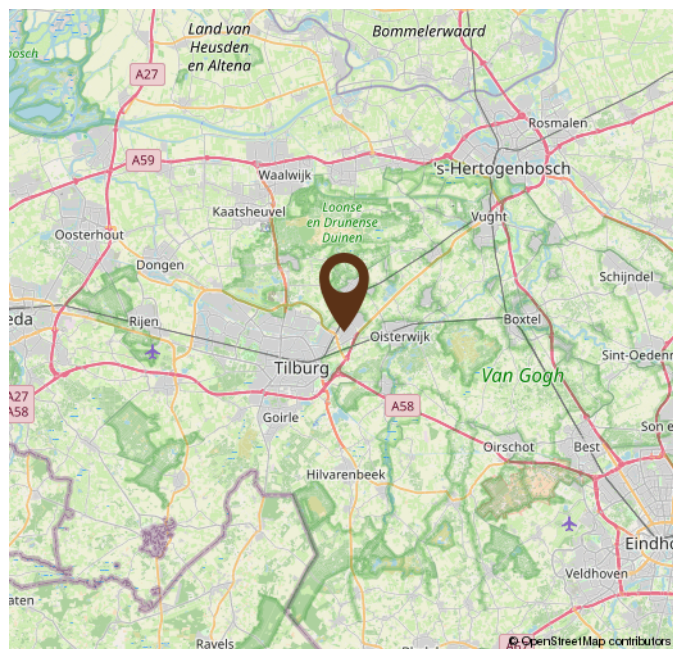
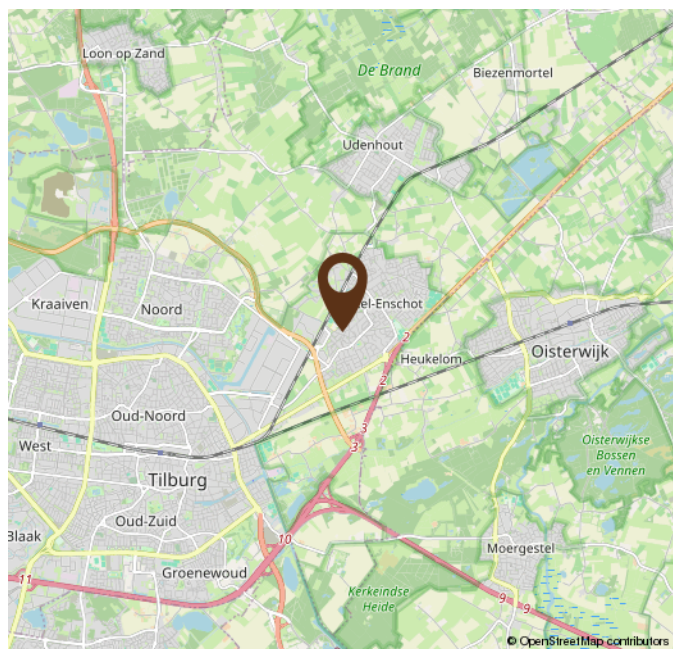
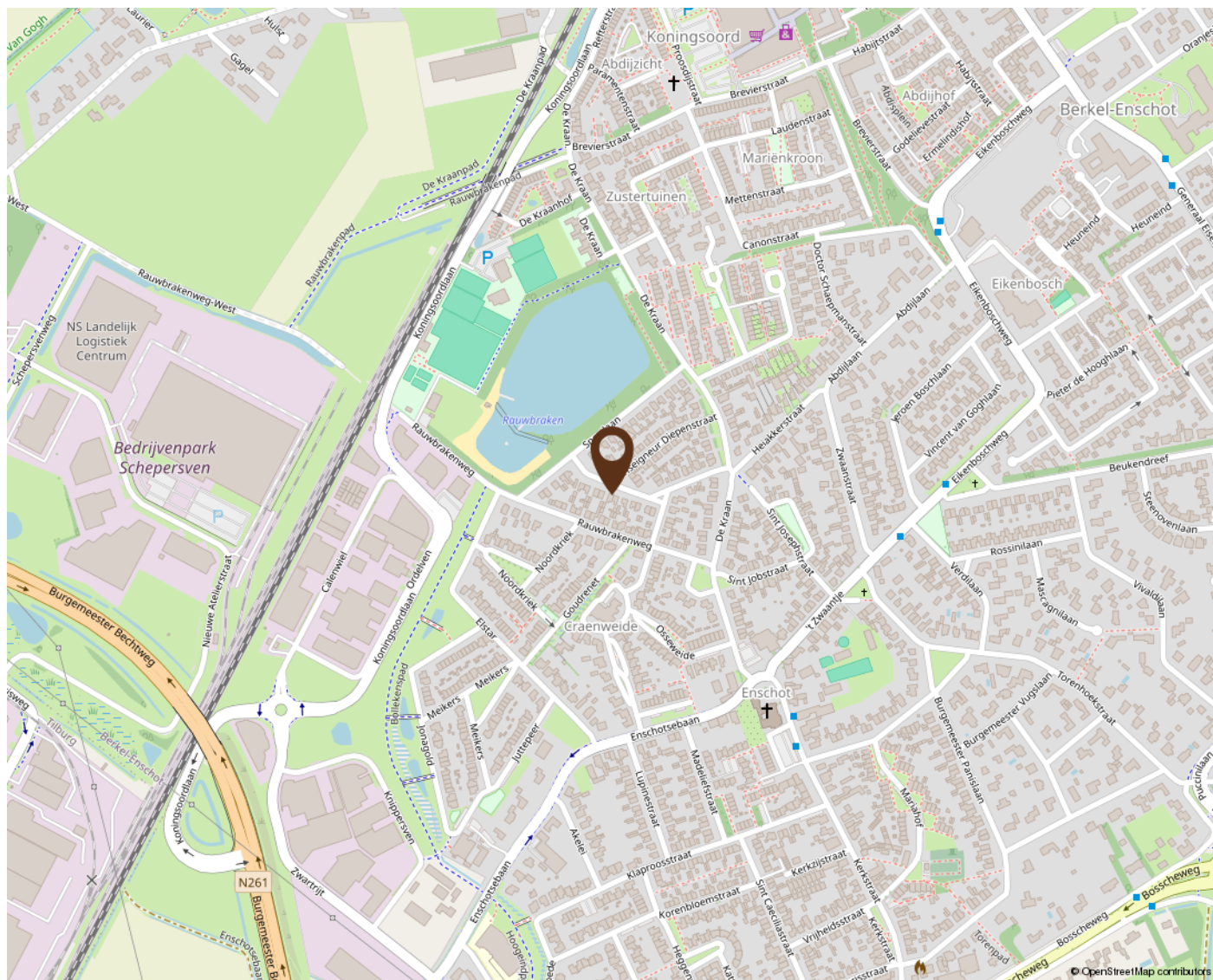
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



# LOCATIE OP DE KAART



# OVER ONS



Gerritse Makelaardij heeft naast het kantoor in Tilburg een tweede vestiging in Berkel-Enschot geopend. Al jaren helpen we mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

# EXTRA INFORMATIE

## Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdát u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- **de datum van aanvaarding**
- **evt. overname roerende zaken**
- **evt. ontbindende voorwaarde(n)**

**N.B.** Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Asbest- en/of ouderdomsclausule

De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

## Waarborgsom / Bankgarantie

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

## Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

## Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

## Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

## Energieprestatiecertificaat

Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

# MAKELAAR ALS POORTWACHTER

## **De makelaar als poortwachter**

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

## **Waarom vragen wij wat we vragen?**

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

## **Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?**

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

## **Melding ongebruikelijke transacties (MOT)**

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.



GerritseMakelaardij

RHIJNKANT 11-17  
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60  
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL  
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

NIEUWE BOSSCHEWEG 105  
5017 JL TILBURG

013 580 20 70  
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL  
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL