



Rossinilaan 13, Berkel-Enschot

Op één van de mooiste locaties van Berkel-Enschot ligt deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning met maar liefst 5 slaapkamers, een fijne tuin met veel privacy en een heerlijke woonindeling. Hier woon je rustig, groen én centraal, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Binnen valt direct de ruimte en het licht op. De woonkamer en royale woonkeuken sluiten mooi op elkaar aan en vormen samen het hart van het huis – een plek waar je als gezin echt samenkomt. De praktische bijkeuken met directe toegang naar buiten maakt het dagelijks leven nét wat makkelijker.

Met vijf volwaardige slaapkamers is er ruimte genoeg voor een gezin, thuiswerken of hobby's. De woning is daarnaast voorzien van kunststof kozijnen, wat zorgt voor comfort en weinig onderhoud.

De achtertuin is een groot pluspunt: diep, groen en met veel privacy. Hier kun je in alle rust genieten van het buitenleven.

Kortom: een fijne, goed onderhouden gezinswoning op een toplocatie in Berkel-Enschot – absoluut de moeite waard om te komen bekijken!

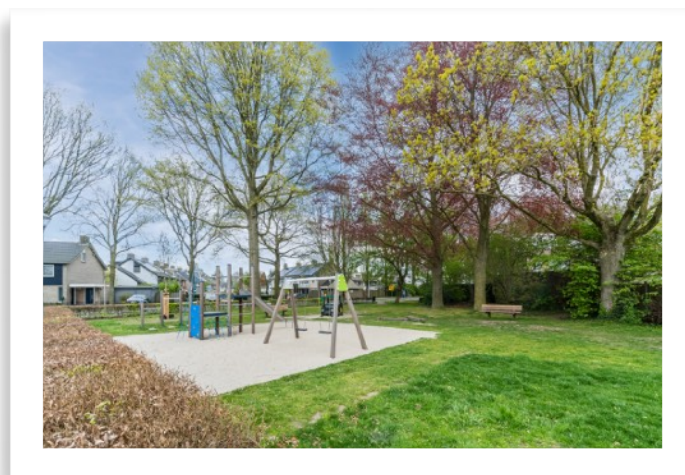
SK-makelaardij
Raadhuisstraat 44
5056 HD Berkel-Enschot

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



Kenmerken

Bouwjaar	ca. 1968.
Inhoud	ca. 612 m ³ .
Woonoppervlakte	ca. 170 m ² .
Gebouwsgebonden buitenruimte	ca. 9,5 m ² .
Externe bergruimte	ca. 4 m ² .
Perceeloppervlakte	ca. 330 m ² .
Isolatie	- de woning is geheel voorzien van dubbele beglazing (m.u.v. voordeur en bijkeukendeur) - de woning is voorzien gevelisolatie en gedeeltelijk 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.
Energie label	C.
Aanvaarding	in overleg.
Vraagprijs	€ 595.000,- k.k.





**UITSTEKEND
ONDERHOUDEN
WONING**

Begane grond (beton)

Hal

ca. 12 m² met tegelvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van een garderobe meterkast met 10 groepen en 2 aardlekschakelaars
toiletruimte gedeeltelijk betegelde wanden met zwevend toilet en fontein.

Woonkamer

ca. 38,5 m² met tegelvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van open houthaard en schuifpui.



Woonkeuken
ca. 26,5 m² met natuursteen vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond met inbouwspots, tuindeur, schuifpui, elektrische zonwering en 2x rechte keukenopstelling voorzien van natuursteen aanrechtblad, 5-pits gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, 1,5 spoelbak, koelkast, vriezer, oven en vaatwasser.

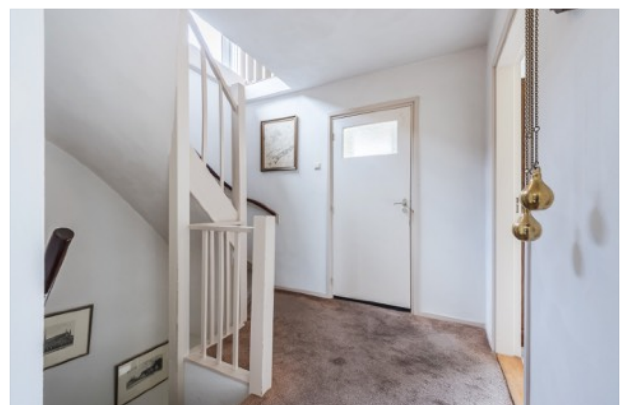


Bijkeuken
ca. 8,5 m² met vinyl vloer, stucwerk wanden,
stucwerk plafond en voorzien van aansluiting witgoed
en dubbele deur naar oprit.



1e Verdieping (beton)

Overloop
ca. 7 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden,
stucwerk plafond en met toegang tot 3 slaapkamers
en de badkamer.





Slaapkamer 1
ca. 12,5 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van inbouwkasten en een wastafel.



Slaapkamer 2
ca. 15 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond voorzien van inbouwkasten en met deur welke toegang geeft tot het balkon van ca. 3 m².



Slaapkamer 3
ca. 9,5 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en voorzien van inbouwkasten.

Badkamer

ca. 4,5 m² met tegelvloer, stucwerk, stucwerk plafond met inbouwspots en voorzien van luxe douchecabine, wastafelmeubel met 1 kraan en zwevend toilet.

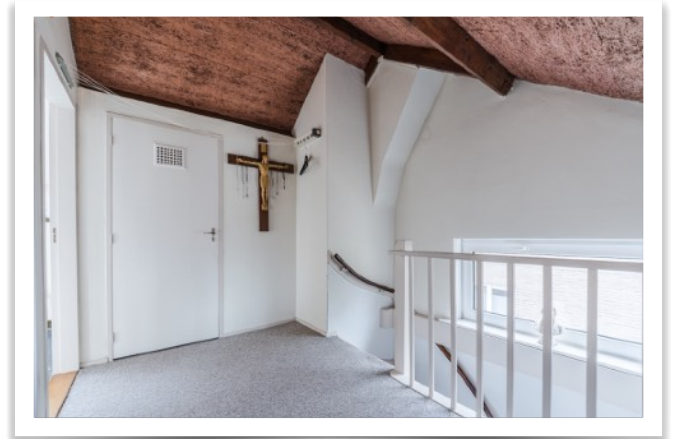


2e Verdieping (beton)

Via vaste trap te bereiken.

Voorzolder

ca. 8,5 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden en houtwol cementplaten plafond.



Slaapkamer 4

ca. 11 m² met vloerbedekking, behangwanden, houten plafond met inbouwspots en voorzien van een dakkapel.





Slaapkamer 5
ca. 7,5 m² met vloerbedekking, behangwanden,
houten plafond en voorzien van knieschotten en
twee dakramen.

Stookruimte
ca. 3 m² met vloerbedekking, stucwerk wanden,
houten plafond en voorzien van opstelling c.v.
installatie Remeha, bouwjaar 2015.

Buiten



Tuin
omsloten achtertuin (ca. 20 m diep en ca. 9,5 m
breed) gelegen op het noordwesten en voorzien
van tuinverlichting en een buitenkraan.

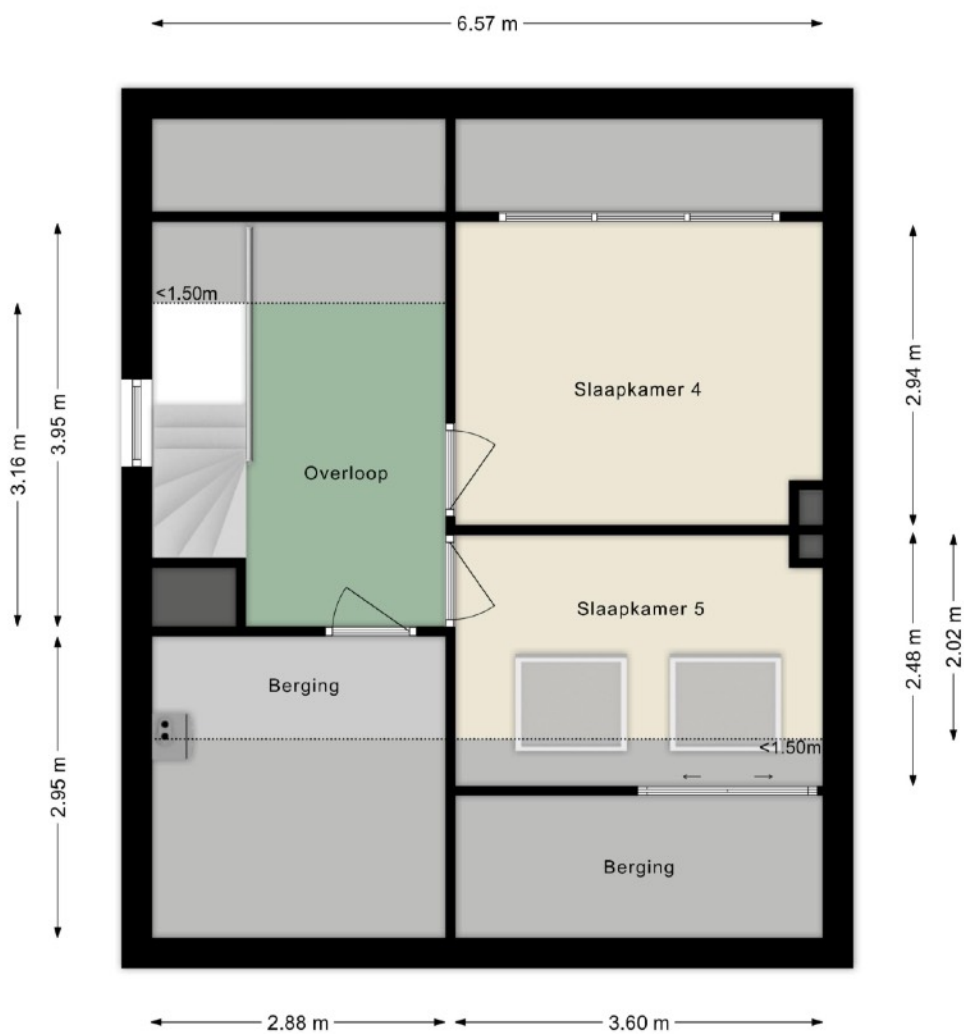
Berging
ca. 4 m² houten berging.

Oprit
Biedt plaats voor 2 auto's.











Kadastrale kaart

Uw referentie: Rossinilaan 13



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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berkel</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2462</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Voor een versluisdend uittreksel, geleverd op 18 maart 2026
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 gedeponeed bij de notaris.
- Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop, is deze aanbieding niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel.