



WILLEM EINTHOVENLAAN 7 5056 WN BERKEL-ENSCHOT

VRAAGPRIJS € 489.000 K.K.



GerritseMakelaardij

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	HOEKWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 107 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	236 M²
INHOUD	CIRCA 441 M³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	5
LIGGING TUIN	ZUIDOOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL REMEHA 2014, VLOERVERWARMING
BOUWJAAR	1974
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DUBBEL GLAS HR++ / ENERGIELABEL C
VRAAGPRIJS	€ 489.000,- KOSTEN KOPER

Op een rustige en groene locatie in Berkel-Enschot ligt deze verrassend royale hoekwoning met garage, eigen oprit en zonnige achtertuin op het zuidoosten. De woning bevindt zich aan een autoluwe straat in een ruim opgezette woonwijk met veel groen, speelveldjes en pleintjes — een ideale omgeving voor gezinnen en liefhebbers van rust en ruimte.

Deze instapklare woning is in 2015 volledig gerenoveerd en modern afgewerkt. Zo beschikt de woning over kunststof kozijnen met HR++ beglazing, vloerverwarming op de begane grond, een stijlvolle PVC-vloer en een fijne terrasoverkapping waar u vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

De ligging is bijzonder centraal: winkels, sportvoorzieningen, scholen en uitvalswegen richting Tilburg en omliggende dorpen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

INDELING

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, garderoberuimte, praktische trapkast, toiletruimte en trapgang naar de verdieping. Het moderne toilet is voorzien van een zwevend closet en fonteintje.

De ruime woonkamer is strak afgewerkt met inbouwspots, vloerverwarming en een moderne PVC-vloer. Dankzij de grote schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin, wat zorgt voor veel lichtinval en een prettig ruimtelijk gevoel.

De open keuken in hoekopstelling is compleet uitgevoerd met onder andere een 6-pits gasfornuis (SMEG) met oven, afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een Quooker-kraan.







Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van een nette laminaatvloer, kunststof draai-/kiepramen met ventilatiestand en inbouwspots.

De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, zwevend toilet, spiegelkast en extra opbergruimte. Dankzij de aanwezige ramen beschikt de badkamer naast mechanische ventilatie ook over natuurlijke ventilatiemogelijkheden.







Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Door de brede dakkapel is hier verrassend veel extra ruimte ontstaan en hier is ook een rolluik aanwezig. De voorzolder biedt plaats aan de Cv-opstelling en extra bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is er een ruime zolderkamer met vaste kasten, inbouwspots en aanvullende bergruimte onder de schuine kap.





Buitenruimte

De nette voortuin is verzorgd aangelegd met bestrating en een plantenborder. Op de ruime eigen oprit is plaats voor meerdere auto's en deze biedt toegang tot de garage.

De zonnige achtertuin op het zuidoosten is fraai aangelegd met een gazon, plantenborders en meerdere terrassen. Direct aan de woning bevindt zich een sfeervolle overkapping, ideaal om beschermt buiten te zitten. Achter in de tuin vindt u een extra terras, een stenen berging en een achterom via de brandgang. Ook is de garage vanuit de tuin bereikbaar. De garage is voorzien van elektra en water, hier is een aansluiting voor de wasmachine aanwezig.

Bijzonderheden

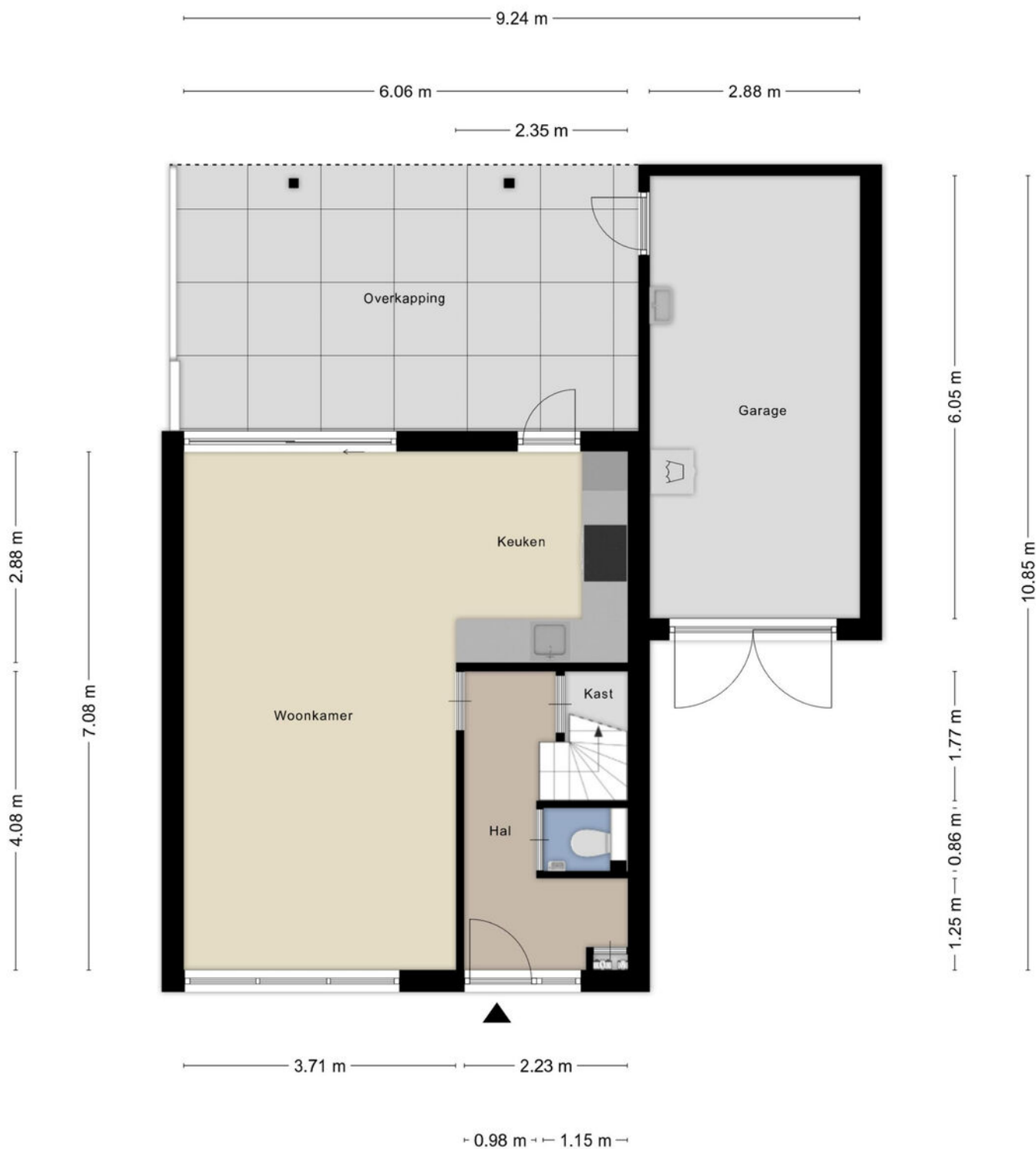
- Royale hoekwoning met garage en eigen oprit;
- Gelegen aan een rustige, autoluwe straat;
- In 2015 volledig gerenoveerd;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Moderne keuken en badkamer;
- Brede, zonnige achtertuin op het zuidoosten;
- Energielabel C;
- Instapklaar en uitstekend onderhouden.





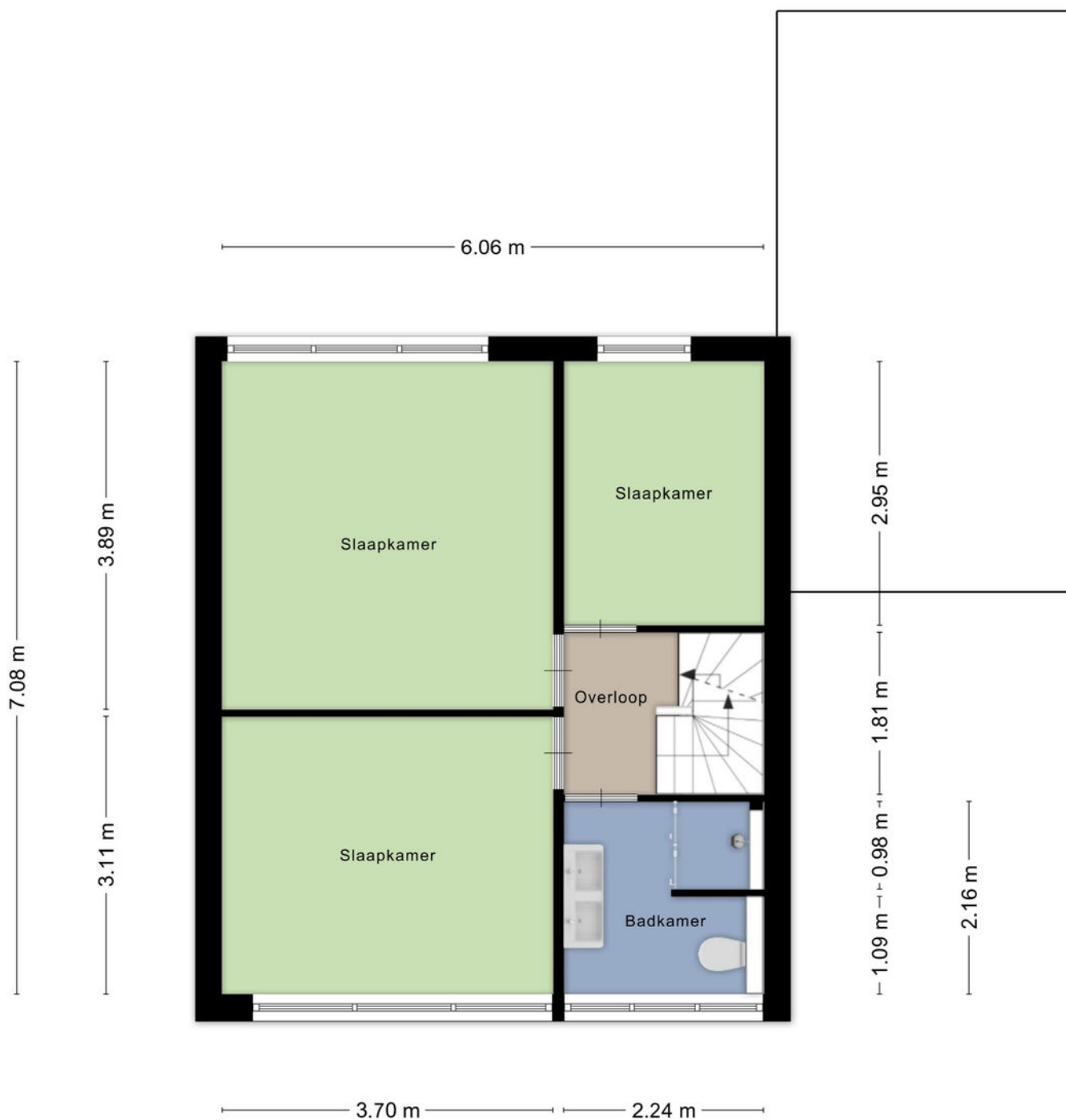


PLATTEGROND BEGANE GROND



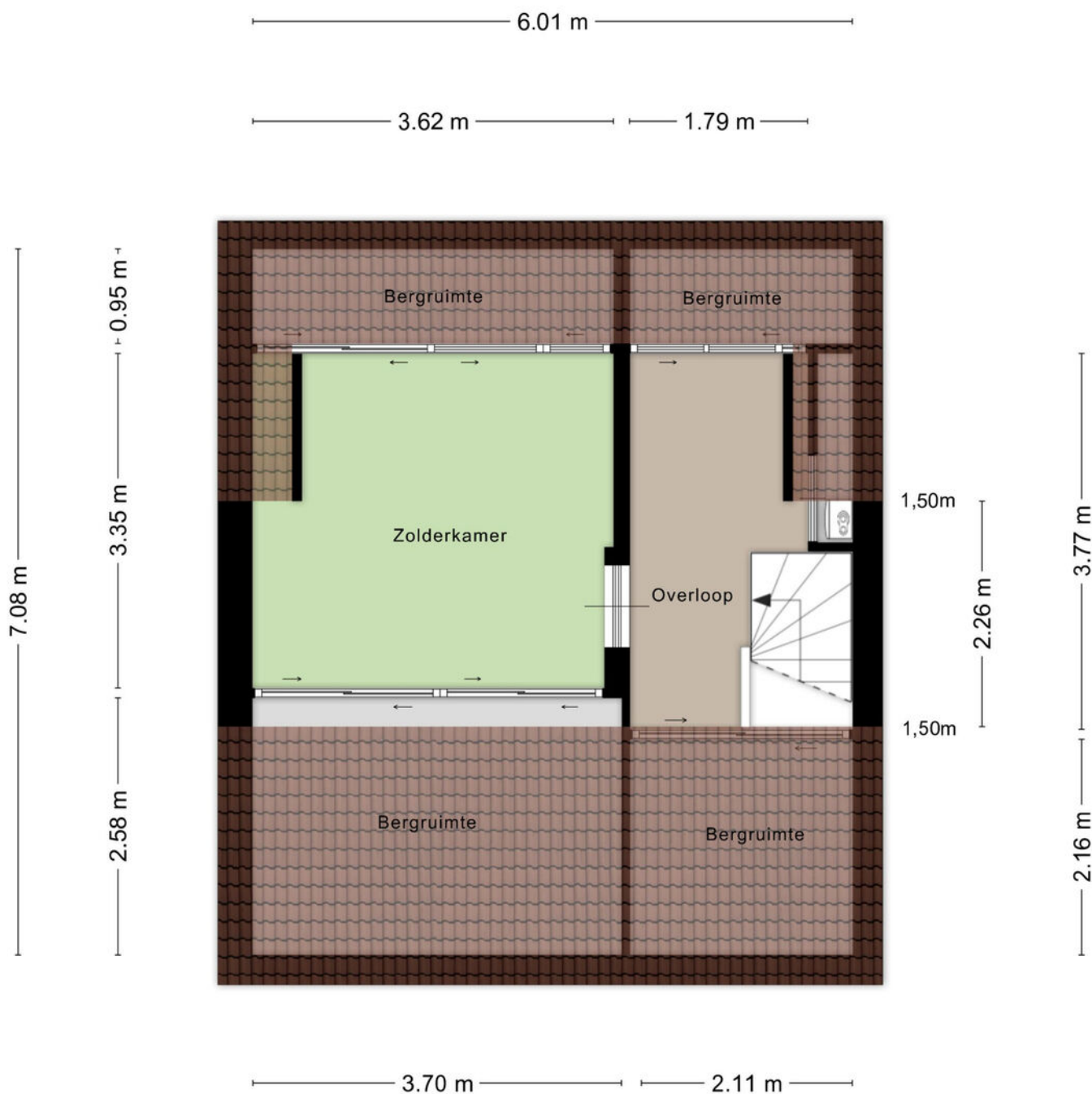
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1E VERDIEPING



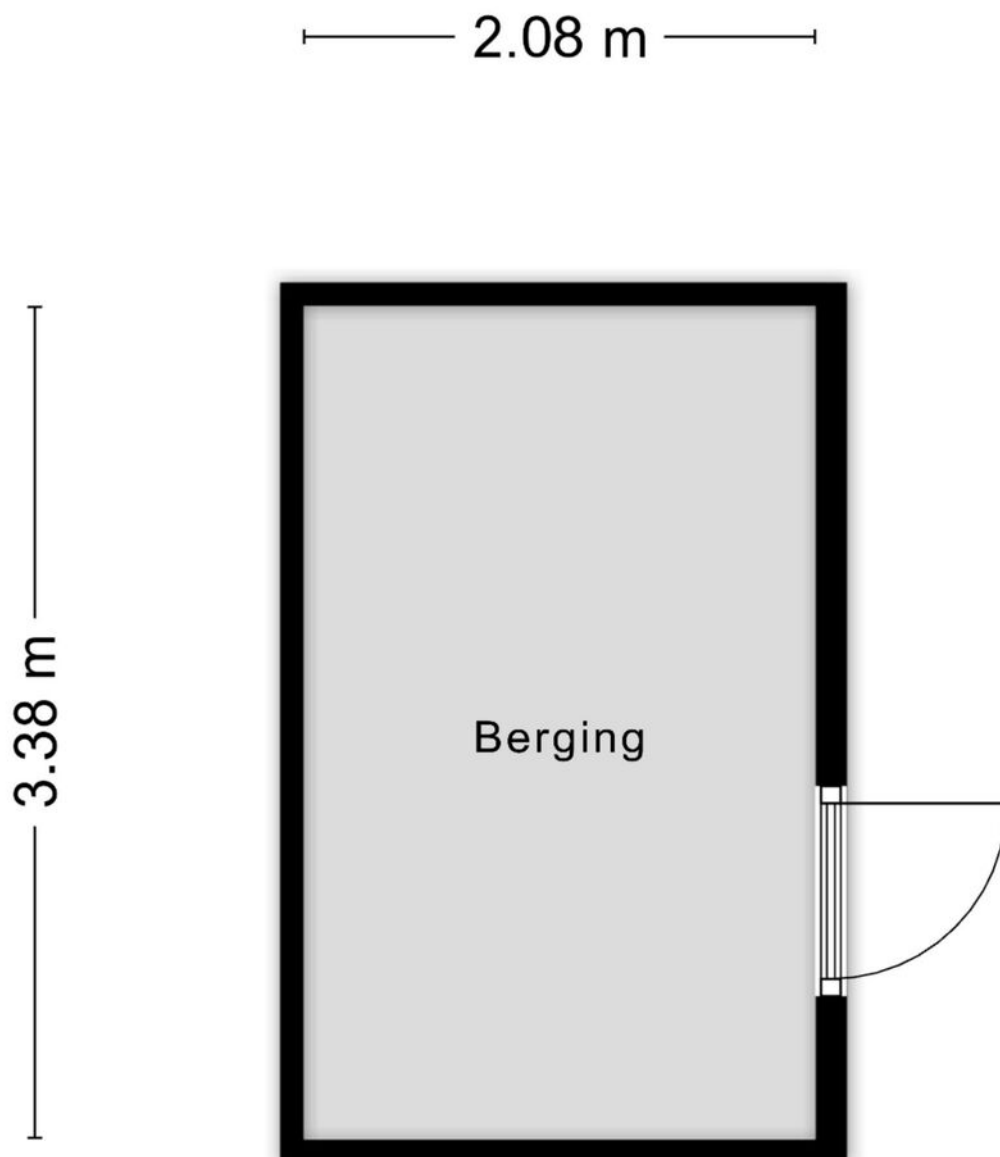
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND BERGING




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Berkel	
—	Wijknummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4454	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een versluisdend uitdrukking, geleverd op 19 maart 2020
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

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

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, vóórdat 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

RHIJKANT 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