



## Kransakker 10, Berkel-Enschot

Deze comfortabele twee-onder-een-kapwoning ligt op een bijzonder fijne plek in een rustige, kindvriendelijke buurt. Recht tegenover de woning bevindt zich een groot, groen speelpark mét apart voetbalveld, waar kinderen veilig kunnen spelen terwijl je zelf vanuit huis of vanaf één van de bankjes in het park een oogje in het zeil houdt. Het vrije uitzicht over het park zorgt niet alleen voor veel privacy, maar ook voor een heerlijk ruimtelijk gevoel. Dit is zo'n plek waar kinderen zelfstandig naar buiten gaan, precies het soort woonomgeving waar veel gezinnen naar op zoek zijn.

De woning zelf beschikt over een praktische indeling, een garage, een oprit voor twee auto's en een zonnige achtertuin met voldoende privacy. Een fijne plek voor gezinnen die ruimte, gemak en energiezuinig wonen belangrijk vinden.

Op de begane grond bevindt zich een ruime woonkamer met vloerverwarming en gashaard, een prettige leefruimte voor het hele gezin. De keuken sluit hier direct op aan en de eetkamer met een schuifpui vormt een fijne verbinding met de tuin. Vanuit de woning is er bovendien directe toegang tot de garage, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een complete badkamer aanwezig. De vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar zich een vierde slaapkamer bevindt en daarnaast veel praktische bergruimte. Hierdoor is de woning geschikt voor een gezin, maar ook voor thuiswerken of logees.

De achtertuin biedt voldoende ruimte om buiten te zitten. Bovendien liggen diverse scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen in de buurt, wat dit een ideale woning maakt voor gezinnen die veel leefruimte en een gunstige ligging waarderen.

SK-makelaardij  
Raadhuisstraat 44  
5056 HD Berkel-Enschot

Telefoon 013 533 5655  
[www.sk-makelaardij.nl](http://www.sk-makelaardij.nl)  
[info@sk-makelaardij.nl](mailto:info@sk-makelaardij.nl)



## Kenmerken

Bouwjaar	ca. 1998.
Inhoud	ca. 595 m <sup>3</sup> .
Woonoppervlakte	ca. 146 m <sup>2</sup> .
Overige inpandige ruimte	ca. 26 m <sup>2</sup> .
Perceeloppervlakte	ca. 293 m <sup>2</sup> .
Isolatie	- de woning is geheel voorzien van dubbele beglazing (m.u.v. zijraam voordeur) - de woning is voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie.
Overige	- de woning is voorzien van 12 zonnepanelen - de woning is voorzien van een kruipruimte - een ouderdomsclausule wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst bij iedere woning ouder dan 25 jaar.
Energie label	A.
Aanvaarding	in overleg (vanaf 3e kwartaal 2026).
Vraagprijs	€ 625.000,- k.k.





**Begane grond** (beton)

Hal

ca. 3 m<sup>2</sup> met tegelvloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafond  
meterkast met 8 groepen en 1 aardlekschakelaar  
toiletruimte geheel betegelde wanden met zwevend toilet en fontein.

Woonkamer

ca. 35 m<sup>2</sup> met tegelvloer voorzien van vloerverwarming, spachtelputz wanden, spuitwerk plafond en  
voorzien van dichte gashaard.



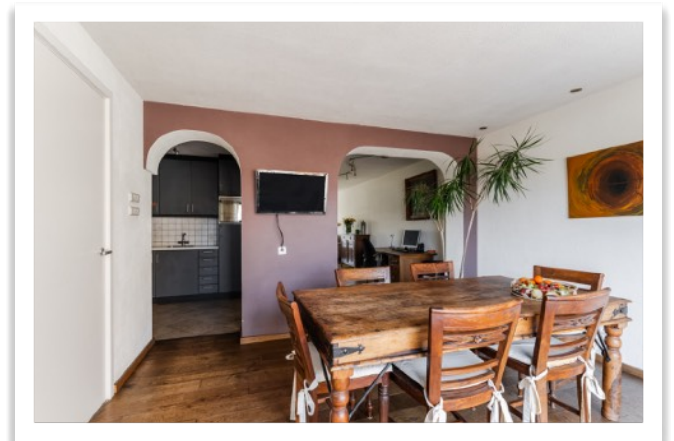
#### Keuken

ca. 5 m<sup>2</sup> met tegelvloer voorzien van vloerverwarming, geheel betegelde wanden, spuitwerk plafond en L-vormige keukenopstelling voorzien van kunststof aanrechtblad, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap (defect), spoelbak, koelkast en combimagnetron.

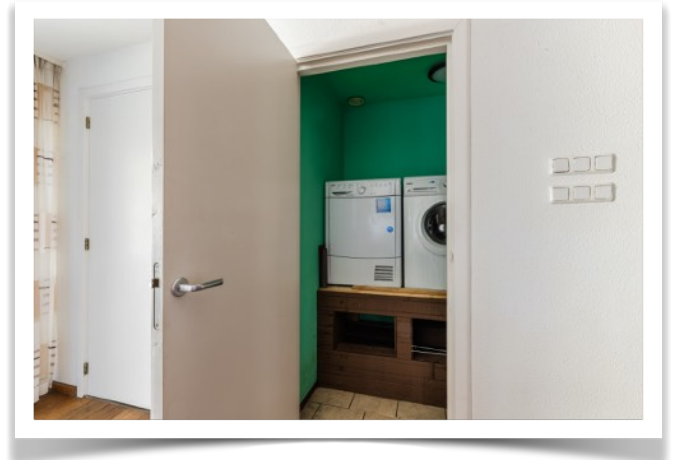


#### Eetkamer

ca. 14,5 m<sup>2</sup> met eiken plankenvloer, spachtelputz wanden, spuitwerk plafond met inbouwspots en voorzien van een inbouwkast met aansluiting witgoed en schuifpui.



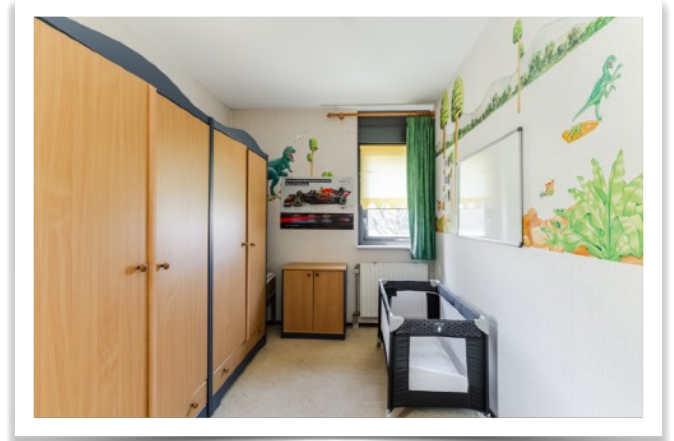
Portaal  
ca. 3 m<sup>2</sup> met toegang naar de garage.



### **1e Verdieping** (beton)

Overloop  
ca. 5 m<sup>2</sup> met vloerbedekking, stucwerk wanden,  
spuitwerk plafond en met toegang tot 3 slaapkamers  
en badkamer.

Slaapkamer 1  
ca. 8,5 m<sup>2</sup> met vloerbedekking, behangwanden,  
spuitwerk plafond.



Slaapkamer 2  
ca. 14,5 m<sup>2</sup> met vloerbedekking, behangwanden,  
spuitwerk plafond en voorzien van een raamhor.

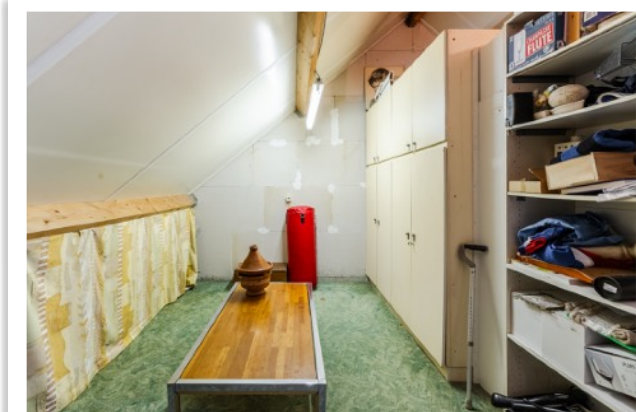




Slaapkamer 3  
ca. 12 m<sup>2</sup> met vloerbedekking, behangwanden en spuitwerk plafond.



Badkamer  
ca. 6 m<sup>2</sup> met tegelvloer, geheel betegelde wanden, gipsplaten plafond en voorzien van douche met geïntegreerde wand douchejets, ligbad, wastafel en toilet.



## **2e Verdieping** (beton)

Via vaste trap te bereiken.

Voorzolder  
ca. 20 m<sup>2</sup> met vloerbedekking, metselwerk wanden, dakplaten plafond en voorzien van knieschotten, aansluiting witgoed en opstelling c.v. installatie Nefit, bouwjaar 2020.

#### Slaapkamer 4

ca. 7,5 m<sup>2</sup> met vloerbedekking, behangwanden, gipsplaten plafond en voorzien van een dakkapel.



#### **Buiten**

##### Tuin

omsloten achtertuin (ca. 10 m diep en ca. 10 m breed) gelegen op het oosten en voorzien van tuinverlichting, tuinstopcontacten en een eigen achterom.

##### Garage

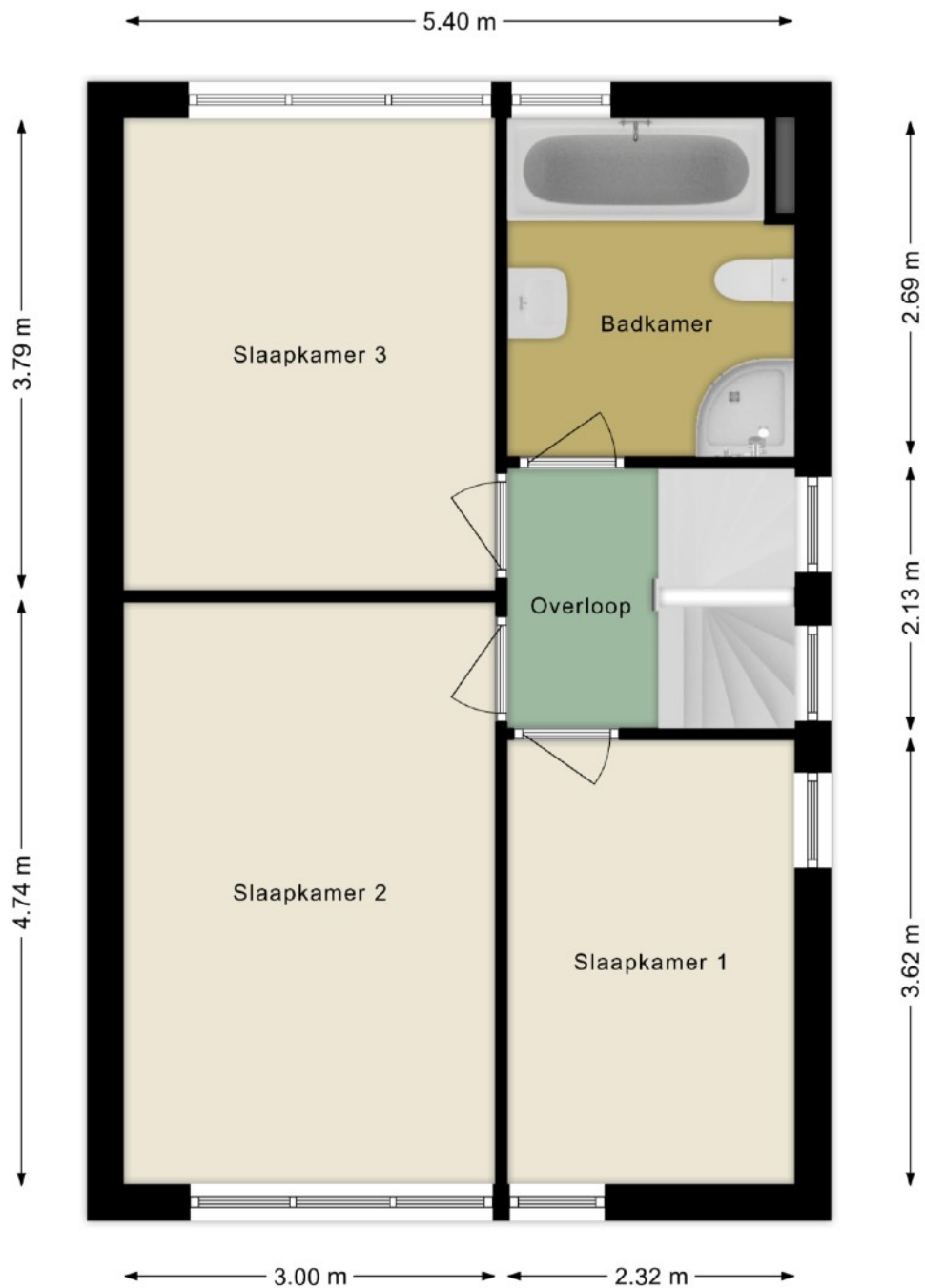
ca. 26 m<sup>2</sup> voorzien van elektriciteit, water, inpandig bereikbaar en automatisch bedienbare kanteldeur (defect).

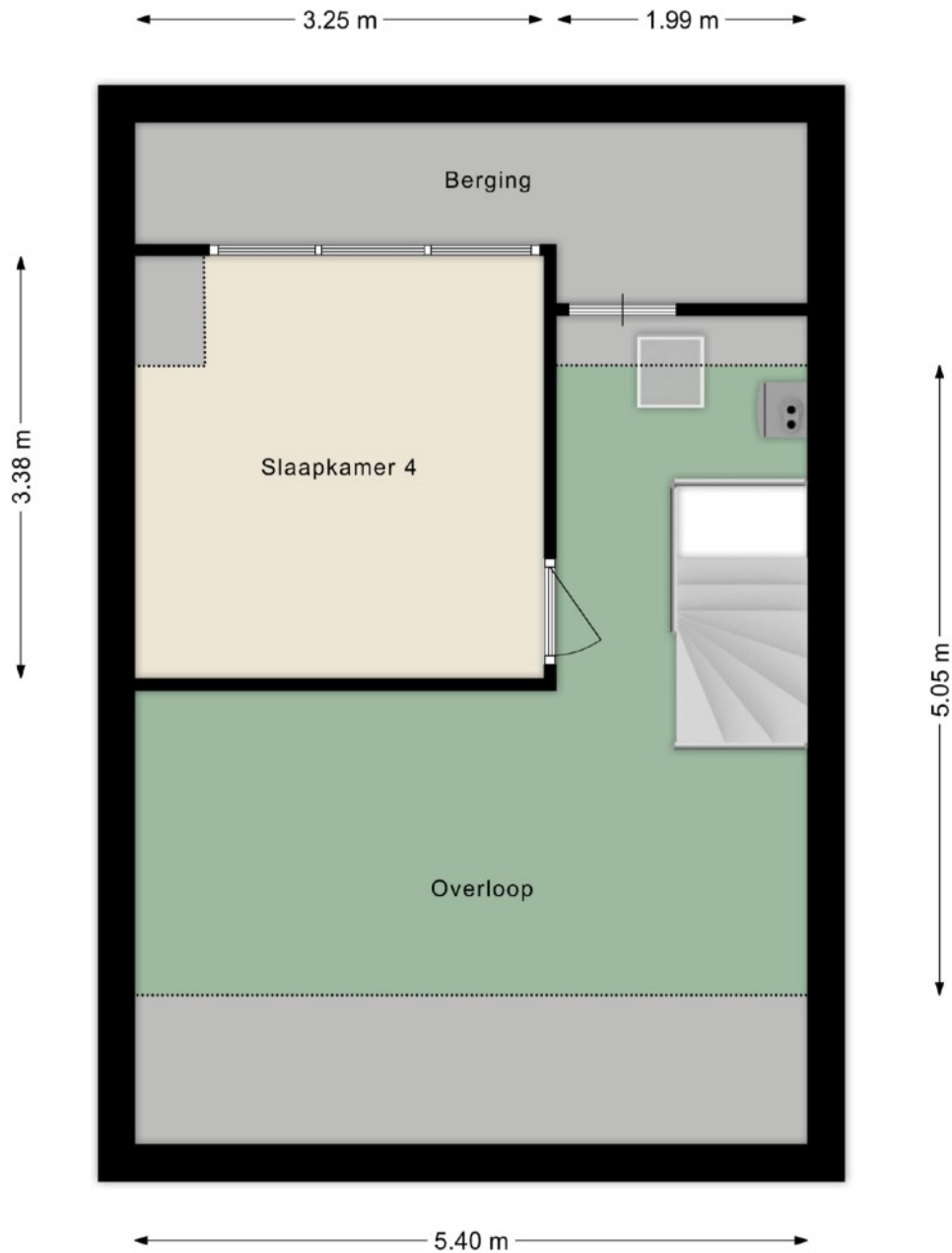
##### Oprit

Biedt plaats voor 2 auto's.











Kadastrale kaart

Uw referentie: Kransakker 10



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een versluisdend uitdrukkel, geleverd op 19 januari 2025 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berkel</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5272</p> <p><small>Aan dit uitdrukkel 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.</small></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.