



VINCENT VAN GOGH LAAN 26 5056 CT BERKEL-ENSCHOT

VRAAGPRIJS € 565.000 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	2-ONDER-1-KAPWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 136 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	283 M ²
INHOUD	CIRCA 480 M ³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	5
LIGGING TUIN	NOORDWEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL REMEHA 2007, OPEN HAARD
BOUWJAAR	1969
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL C
VRAAGPRIJS	€ 565.000,- KOSTEN KOPER

Ruime, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met garage, vier slaapkamers, zonnige tuin en een prachtige ligging in een rustige, groene woonomgeving.

In een geliefde, kindvriendelijke en groene woonwijk van Berkel-Enschot ligt deze royale twee-onder-een-kapwoning uit 1969. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 136 m², een vrijstaande garage van circa 20 m², een eigen oprit en een fraai perceel met een royale achtertuin op het noordwesten. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde, de grote raampartijen en de praktische indeling biedt deze woning volop ruimte en een prettige hoeveelheid lichtinval.

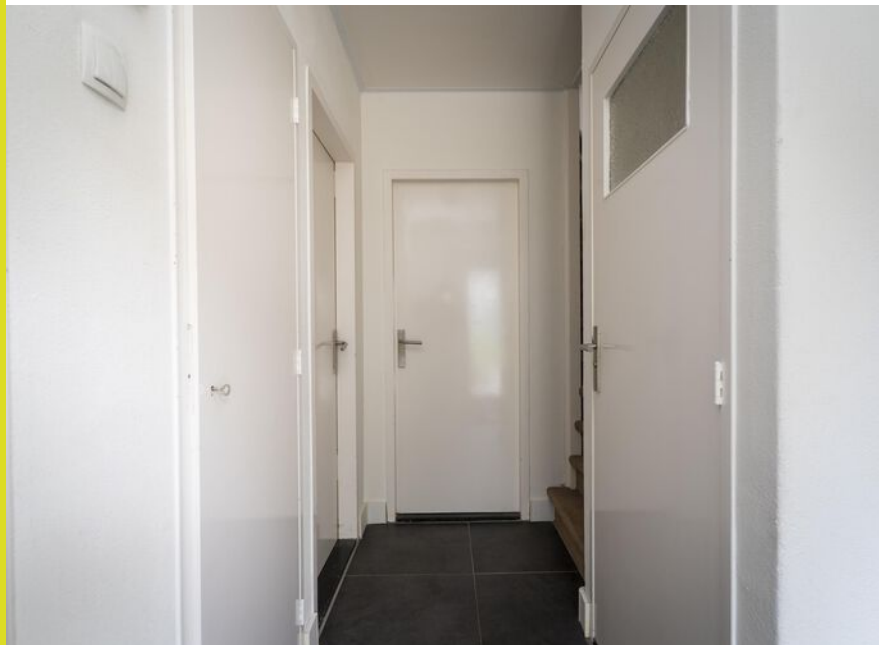
De ligging is uitstekend. Op korte loop- en fietsafstand bevinden zich diverse sportfaciliteiten, basisscholen, kinderdagverblijven en het moderne winkelcentrum Koningsoord. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Tilburg, Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, praktische voorraadkast en een modern toilet, voorzien van een hangcloset en fonteintje (gemoderniseerd in 2007). De gehele begane grond is afgewerkt met een nette tegelvloer.

De sfeervolle woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikt over een gezellige open haard. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een royaal eetgedeelte is ontstaan met een fijne verbinding naar de halfopen keuken.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vierpits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en een Siemens oven uit 2020. Vanuit de keuken heeft u toegang tot zowel de hal als de woonkamer. Daarnaast beschikt de woning over een handige trapkast voor extra bergruimte.





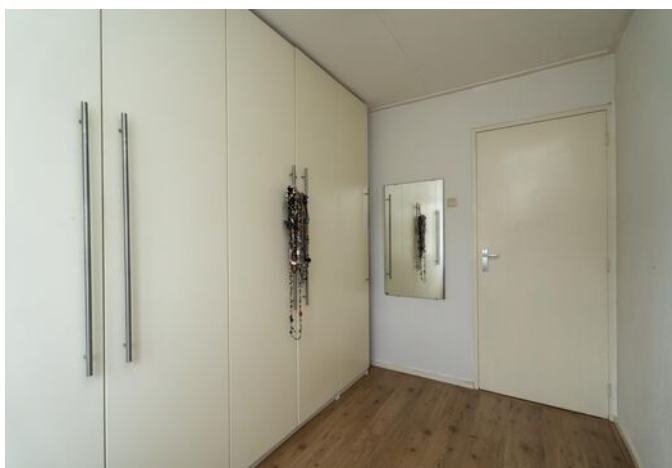


Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wastafel, een kunststof kozijn met dubbele beglazing en toegang tot een charmant balkon. De ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot een royaal balkon met uitzicht op de tuin. Daarnaast is er een derde kamer aanwezig, ideaal als kinder-, werk- of kledkamer.

De badkamer is in 2007 gemoderniseerd en uitgevoerd met een inloopregendouche, hangcloset, bidet en wastafelmeubel. Het geheel wordt gecompleteerd door een decoratieve designradiator en een plafond met inbouwverlichting.

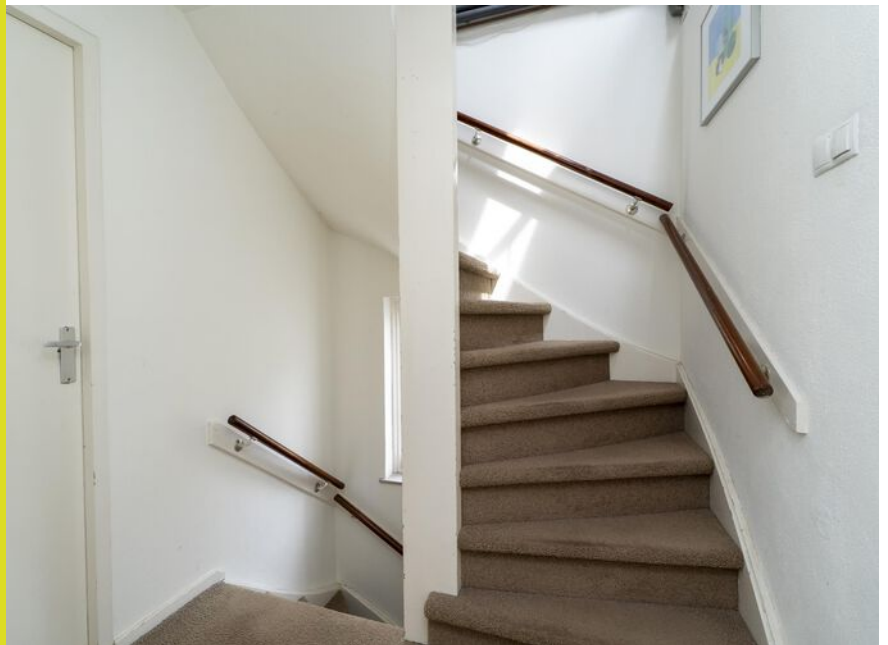






Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer met dakkapel voorzien van kunststof kozijnen. Op de voorzolder treft u de opstelling van de Remeha Cv-combiketel (2006), de omvormer van de zonnepanelen, een wastafelmeubel en een Velux dakraam. Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig.





Buitenruimte

De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een eigen oprit met toegang tot de garage van circa 20 m². De royale achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt volop mogelijkheden om van de buitenlucht te genieten. De tuin is fraai aangelegd met bestrating, een groene erfafscheiding met Hedera en diverse beplanting, waaronder drie sierappelbomen. Vanuit de tuin is de garage direct bereikbaar.

Bijzonderheden

- * Royale twee-onder-een-kapwoning uit 1969
- * Woonoppervlakte circa 136 m²
- * Garage van circa 20 m²
- * Uitgebouwde woonkamer met royaal eetgedeelte
- * Vier slaapkamers
- * Badkamer en toilet gemoderniseerd in 2007
- * Kunststof kozijnen met dubbele beglazing aanwezig op diverse plaatsen
- * Dakkapel op de tweede verdieping
- * 10 zonnepanelen
- * Eigen oprit en ruime garage
- * Royale achtertuin op het noordwesten
- * Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving
- * Op korte afstand van scholen, sportvoorzieningen en winkelcentrum Koningsoord
- * Goede bereikbaarheid richting Tilburg, Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning met veel leefruimte, een fijne tuin en een uitstekende ligging in Berkel-Enschot? Dan is Vincent van Goghlaan 26 absoluut een bezichtiging waard!







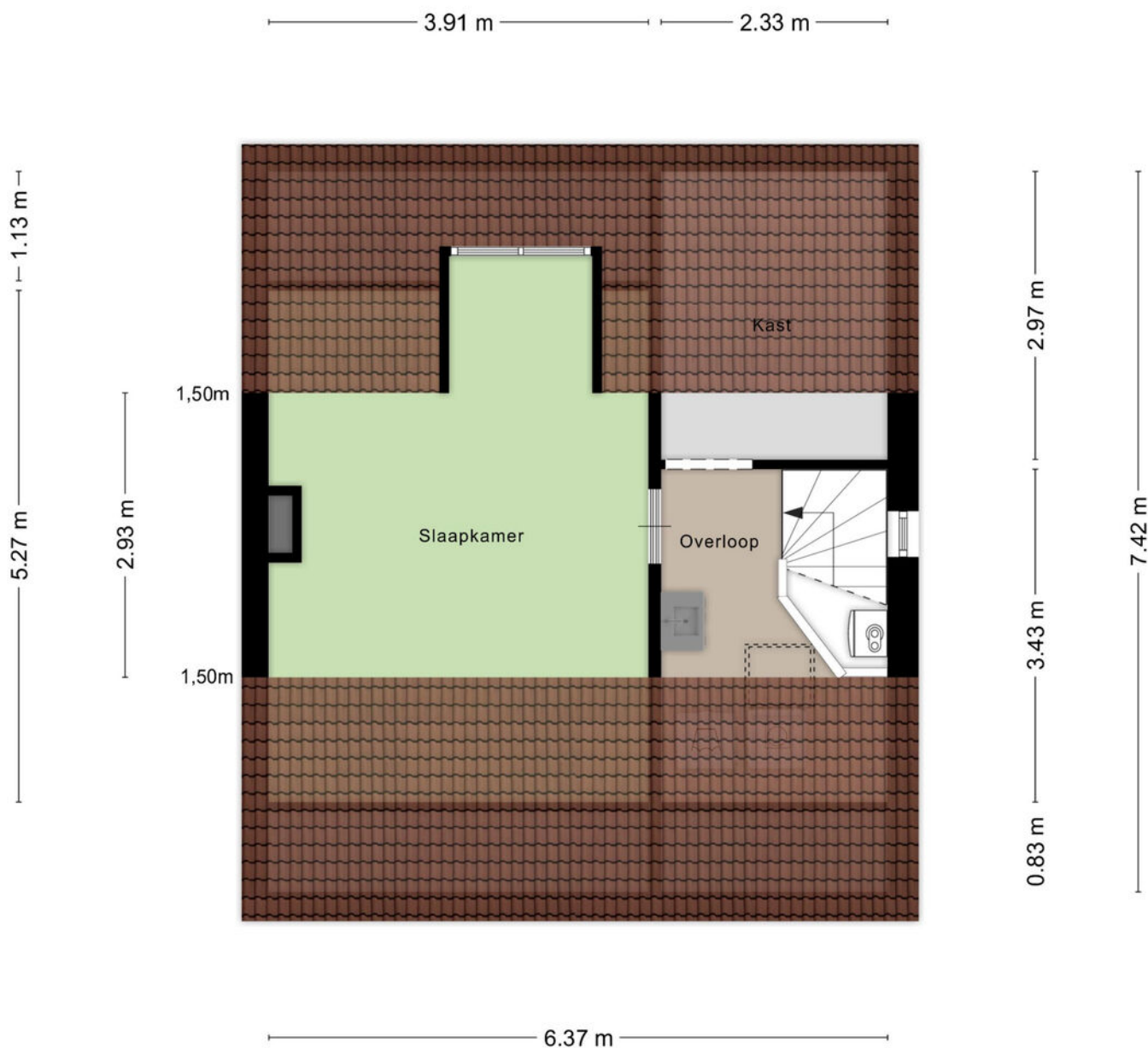
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING

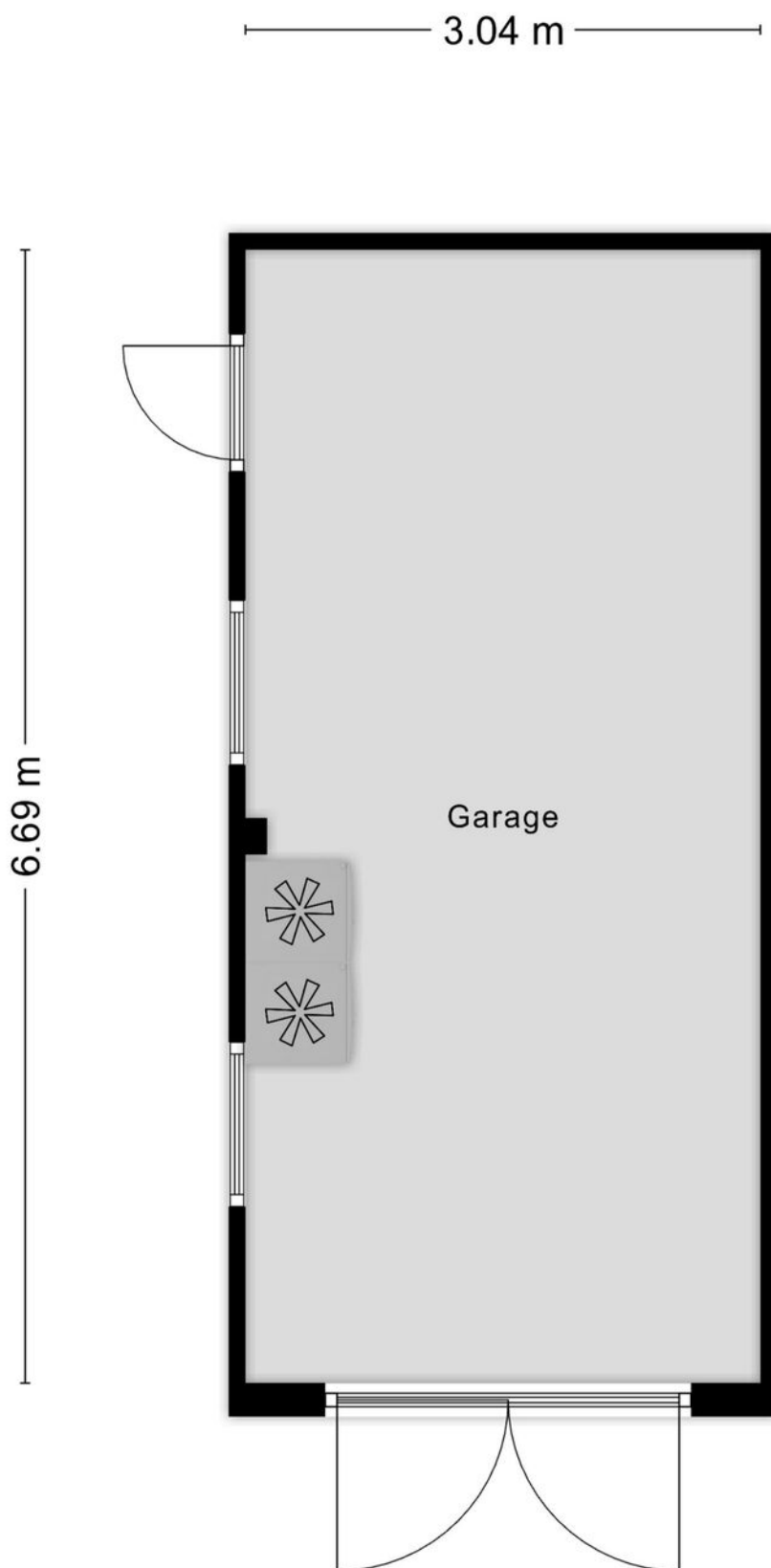


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

PLATTEGROND GARAGE



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Berkel A 2618	kadaster 
---	--	------------------------------------	---

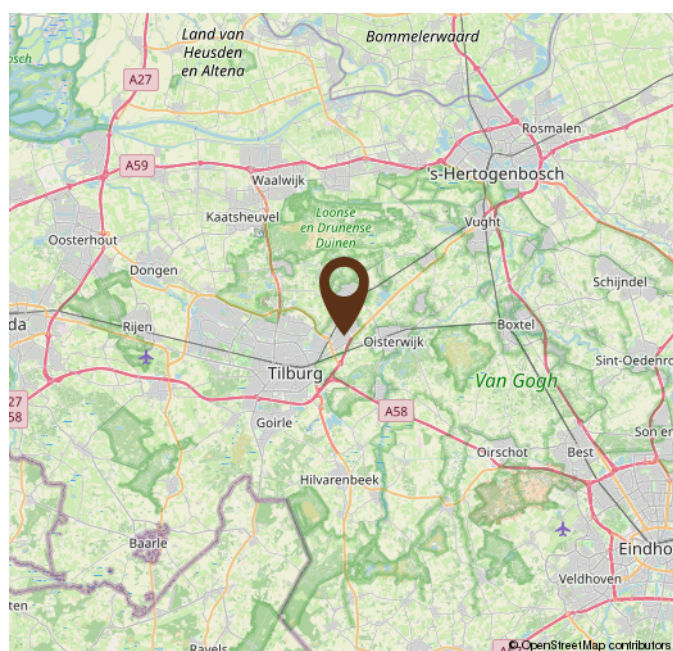
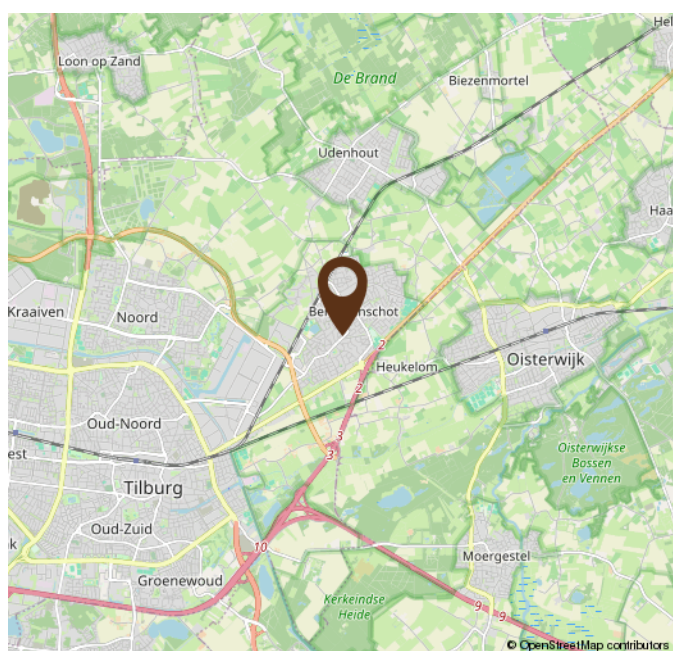
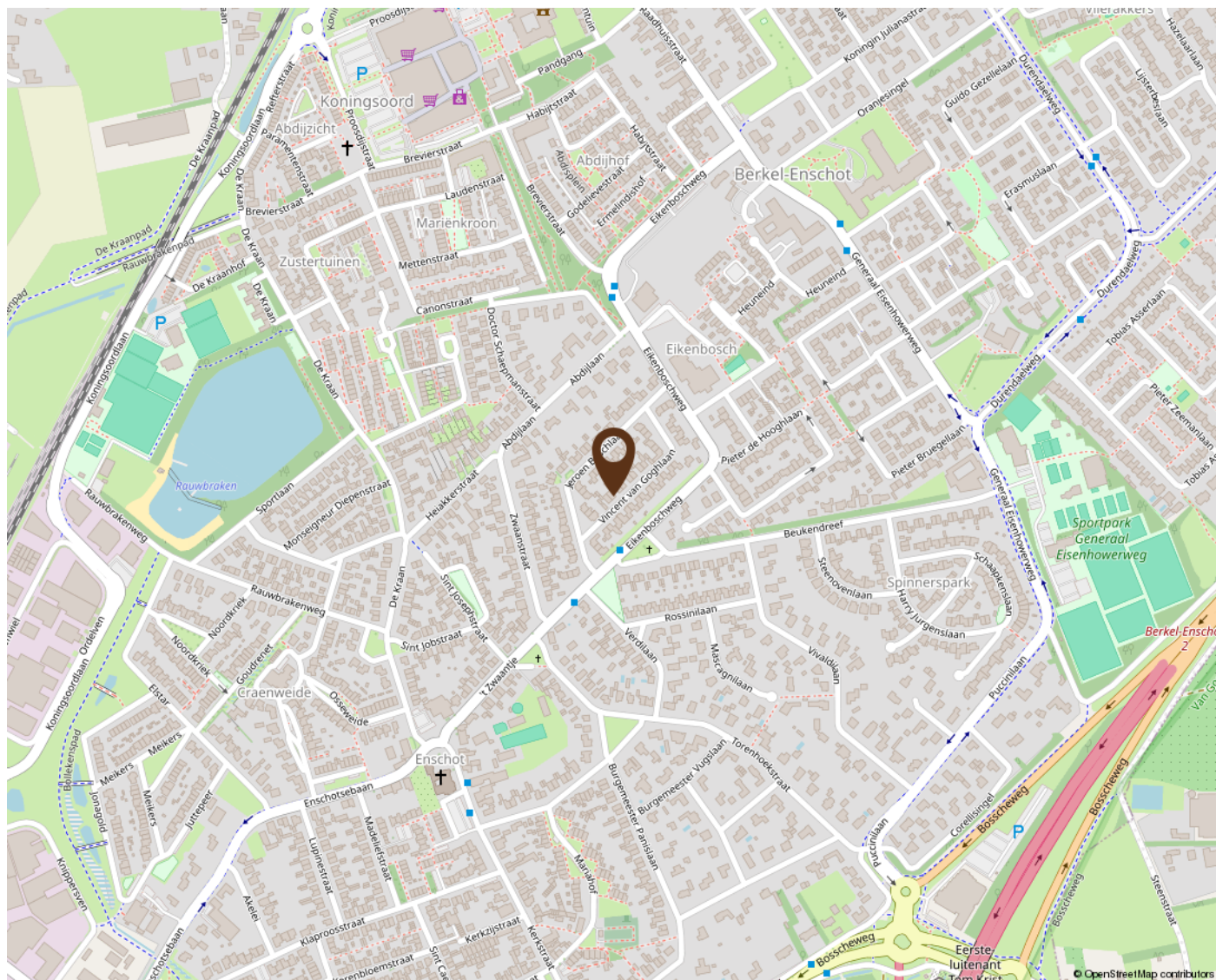
Voor een versnuld uitkloof, gelteerd op 12 augustus 2025

De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

Aan dit uitkloof kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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, 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

RHINKANT 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