



DE KRAAN 134 5056 RA BERKEL-ENSCHOT

VRAAGPRIJS € 1.945.000 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	VILLA
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 266 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	1.155 M²
INHOUD	CIRCA 1.126 M³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	9
LIGGING TUIN	RANDOM (SPEELTUIN+SIERTUIN)
WARM WATER / VERWARMING	WARMTEPOMP, BOILER, WTW, VLOERVERWARMING, GASHAARD
BOUWJAAR	2022
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DUBBEL GLAS HR++, VOLLEDIG GEÏSOLEERD / ENERGIELABEL A+++
VRAAGPRIJS	€ 1.945.000,- KOSTEN KOPER

350 m2 luxe leefruimte! Tuin met zwembad op het zuiden, grote centrale woonkeuken, heerlijk klimaat in huis, Poolhouse, kantoor met uitzicht op de landerijen, speelkamer en hoogwaardig maatwerkinterieur. Het zijn een paar van de kenmerken van deze riante, moderne villa in de Nieuwe Warande in Berkel-Enschot. Met een leef-oppervlak van meer dan 300 m2 en multifunctioneel Poolhouse van ca. 38 m2 ontbreekt het u aan niets.

Stel je voor: wonen in een onder architectuur gebouwde villa uit 2022, waar werkelijk aan elk detail is gedacht en ruimte opnieuw is gedefinieerd. Gelegen in de jonge, zeer gewilde wijk 'De Nieuwe Warande' in Berkel-Enschot, geniet je hier van het beste van twee werelden. Aan de voorzijde een oase van rust van de landerijen en op loopafstand van het nieuwe centrum.

Een huis met heerlijk klimaat

Ook in een zomer met warme dagen zit je lekker koel in deze woning. Een energielabel A+++, vrijwel energieneutraal, met meer dan 30 zonnepanelen, een zuinige warmtepomp en WTW installatie, overal rondom de woning ingebouwde screens (dus geen opbouwkasten zichtbaar) en bij de andere ramen overal horren. Ook het zwembad en bijgebouw zijn volledige geïsoleerd. Het zwembad is voorzien van een energiezuinige warmtepomp.





Luxe en onderhoudsvriendelijk

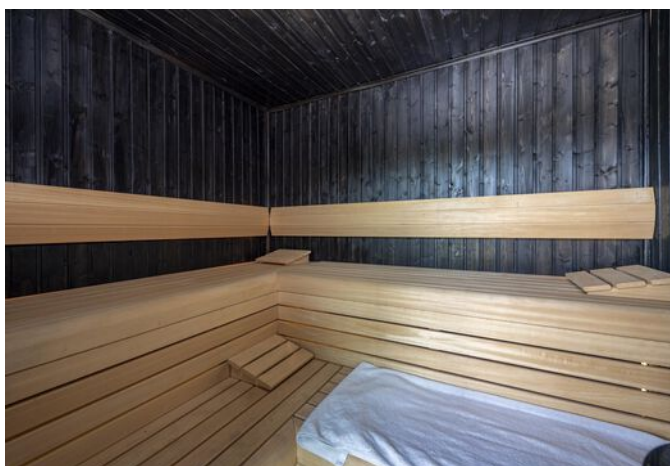
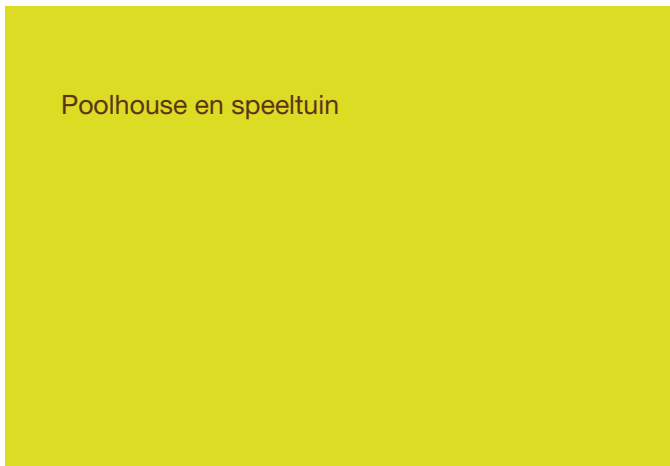
De woning is strak en hoogwaardig afgewerkt met luxe details en daardoor bijzonder onderhoudsarm. Het interieur is volledig op maat ontworpen en gerealiseerd door een erkende kwaliteit interieurbouwer, wat zorgt voor een stijlvol en perfect afgewerkt geheel. Daarnaast is de woning uitgerust met een geavanceerd domoticasysteem en voorzien van luxe aluminium kozijnen. De woning heeft exclusieve Xinnix deuren (onzichtbare kozijnen die volledig wegvallen in de muren). Uniek is de verbinding van binnen en buiten. De keramische tegels van binnen lopen naadloos door naar de overkapping, het terras en zelfs naar het bijgebouw met nu de fitness en wellness, waardoor binnen en buiten als één geheel aanvoelen. Ook de tuin is met zorg ingericht en volledig onderhoudsvriendelijk. De tuin beschikt over een altijd groene haag van Portugese laurier en is uitgerust met een robotmaaier en een slimme beregeningsinstallatie, waardoor het onderhoud tot een minimum wordt beperkt.

Begane grond: ongekende ruimte en perfecte verbinding

Bij binnenkomst wordt je verrast door een overweldigende ruimte, wat je niet direct vanaf de straat ziet. De leef oppervlakte beneden is inclusief het tuinhuis bijna 250 m². De absolute eyecatcher is de riante woonkeuken in het hart van het huis. Deze centrale spil verbindt de eveneens grote en sfeervolle woonkamer (voorzien van een luxe inbouw gashaard) op natuurlijke wijze met de eetkamer/zitkamer en via een fraai gangetje – waaraan een zeer ruim toilet ligt – door naar de aparte speelkamer voor de kinderen. Daarnaast beschikt de begane grond over een volledig geïsoleerde, multifunctionele ruimte (garage), perfect voor hobby, praktisch aan huis of extra berging. Vóór in het huis is ook nog een prachtig kantoor, waarbij je over de landerijen uitkijkt.







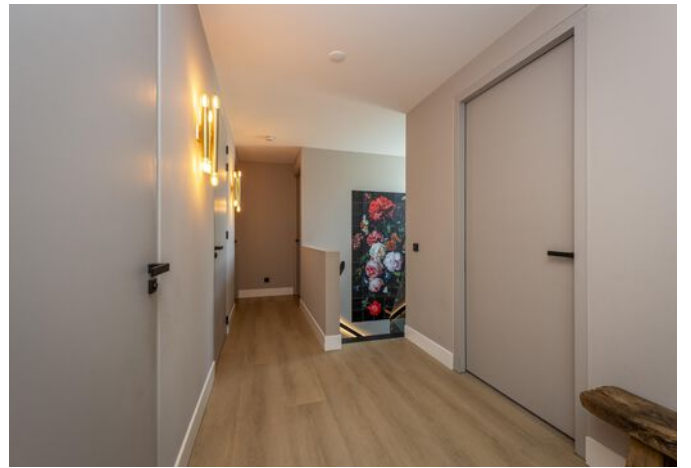
Eerste verdieping: ruimte voor het hele gezin

De luxe en ruimte zetten zich op de bovenverdieping onverminderd voort, met ca. 90 m2 aan woonoppervlakte. Hier bevinden zich maar liefst vier royale slaapkamers, twee luxe badkamers en een apart toilet. Ideaal voor een groot gezin of het ontvangen van gasten in stijl.









Uitien buitenleven: twee tuinen en een wellness

Het riante kavel is optimaal benut en verdeeld in twee perfecte buitenruimtes: de speeltuin: een heerlijke achtertuin waar de kinderen alle ruimte hebben om te ravotten.

de siertuin (Zuid): de hoofdtuin ligt pal op het zonnige zuiden met veel privacy en voorzieningen.

In de siertuin vind je het verwarmde zwembad (voorzien van een warmtepomp en een solardek) en een prachtig poolhouse. Het poolhouse is uitgerust met een eigen douche en toilet. Voeg daar de binnensauna en de fitnessruimte aan toe, en je hoeft de deur niet meer uit voor een ontspannen spa-dag.

Voor de deur biedt de riante oprit bovendien royaal de ruimte voor het parkeren van maar liefst 4 tot 5 auto's.

Kenmerken en highlights

- Bouwjaar: 2022
- Duurzaamheid: energielabel A+++
warmtepomp, WTW en >30 zonnepanelen
- Locatie: De Nieuwe Warande (Berkel-Enschoot), vlakbij het centrum met volledig vrij uitzicht over landerijen
- Buitenleven: luxe overkapping op het zuiden met doorgelegde tegelvloer; al vroeg in het voorjaar heerlijk buiten zitten
- Interieur: volledig op maat gemaakt door een professionele interieurbouwer (keuken, kasten, toiletmeubel, etc.). Woning is beneden voorzien van de onzichtbare Xinix deuren.
- Zwembad: verwarmd en geïsoleerd zwembad (warmtepomp, slimme technische installatie en solarroldek)
- Poolhouse: vrijstaand geïsoleerd en volledig afgewerkt bijgebouw met sauna, fitnessruimte, douche en toilet.
- Domotica: volledig smart-home, onzichtbare screens (in spouw), verlichting etc. te bedienen via een app.
- Buitenruimte: twee tuinen (speeltuin en siertuin op het zuiden) en parkeergelegenheid voor 4 tot 5 auto's op eigen terrein







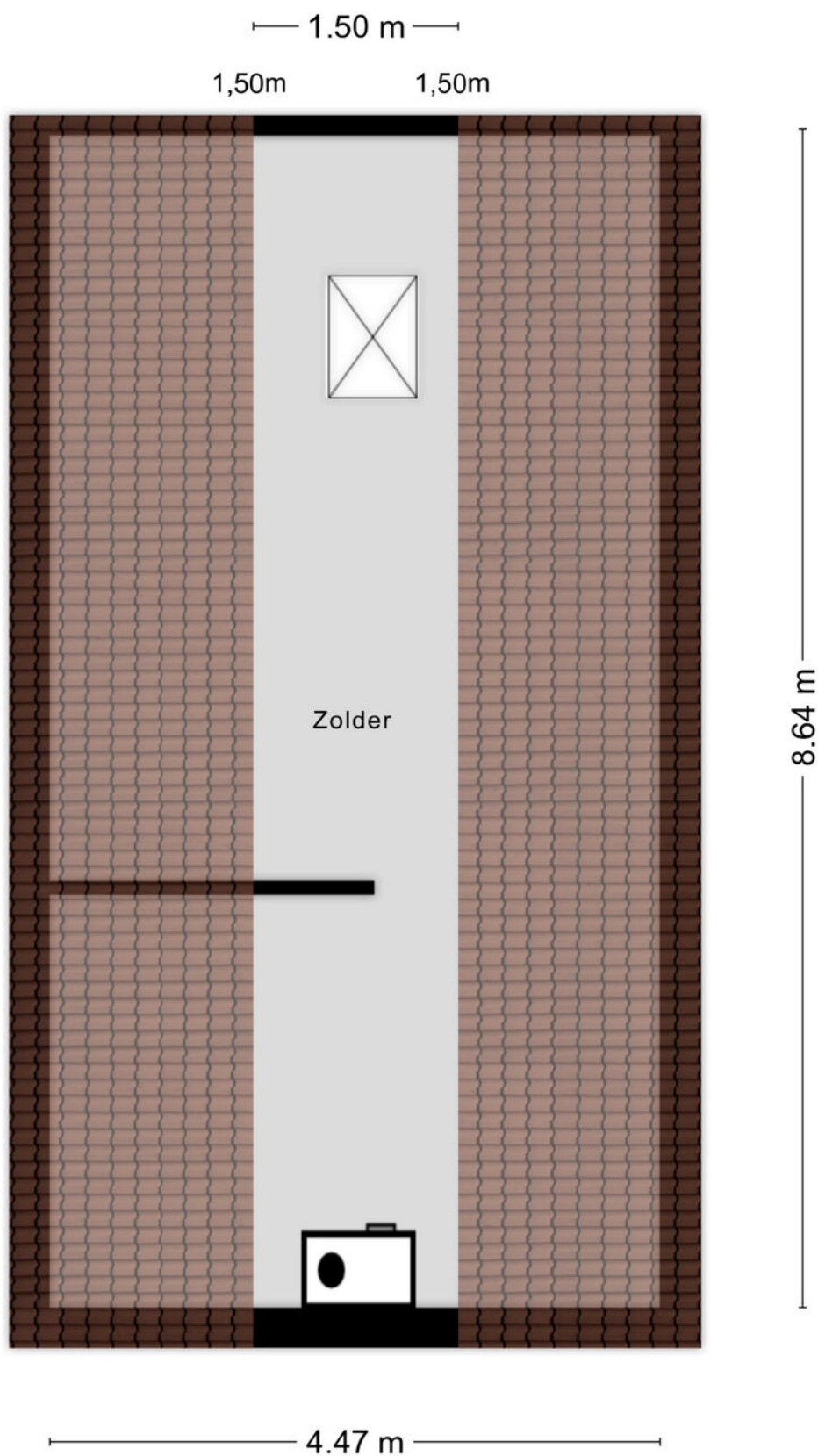
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING

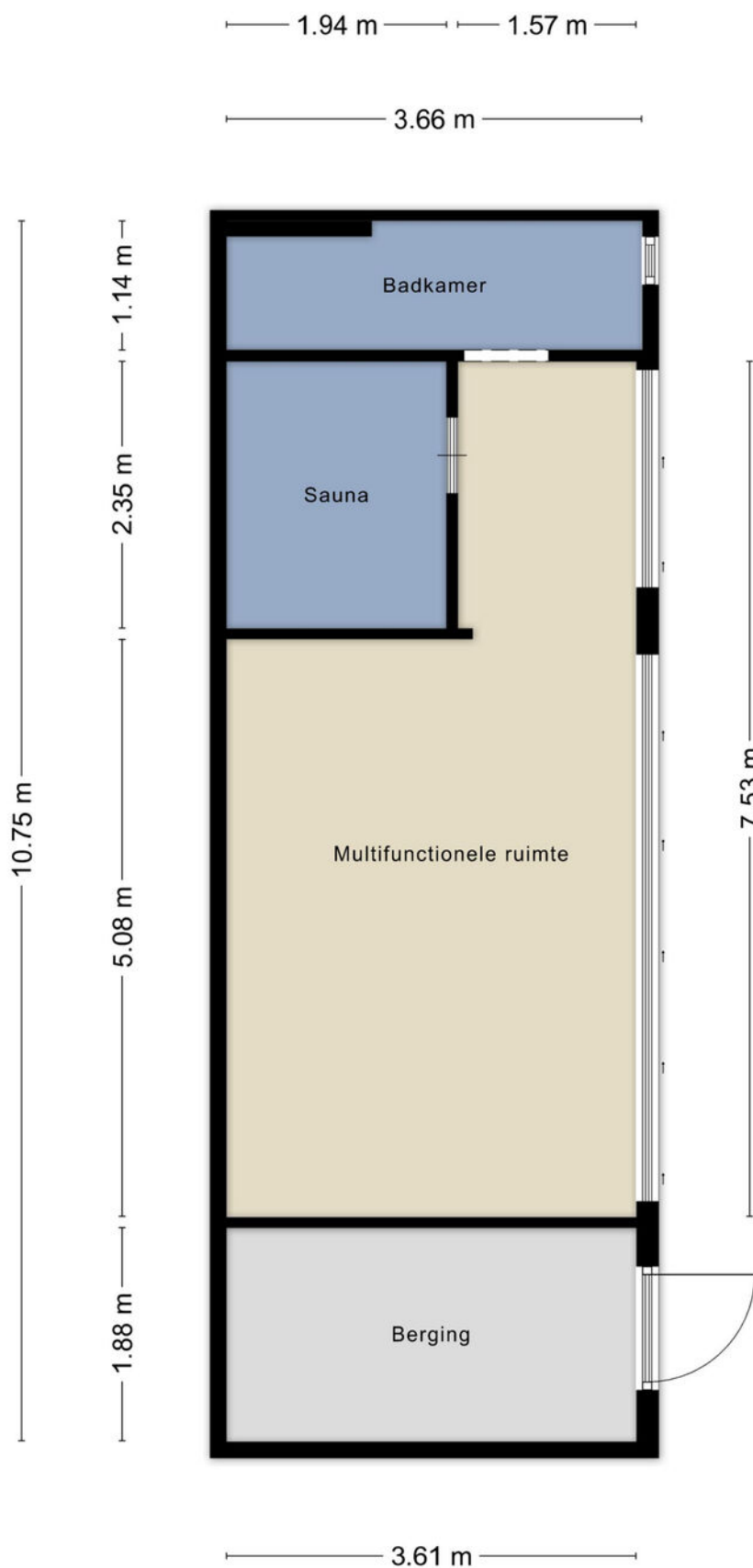


PLATTEGROND ZOLDER



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

PLATTEGROND POOLHOUSE



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

PLATTEGROND PERCEEL



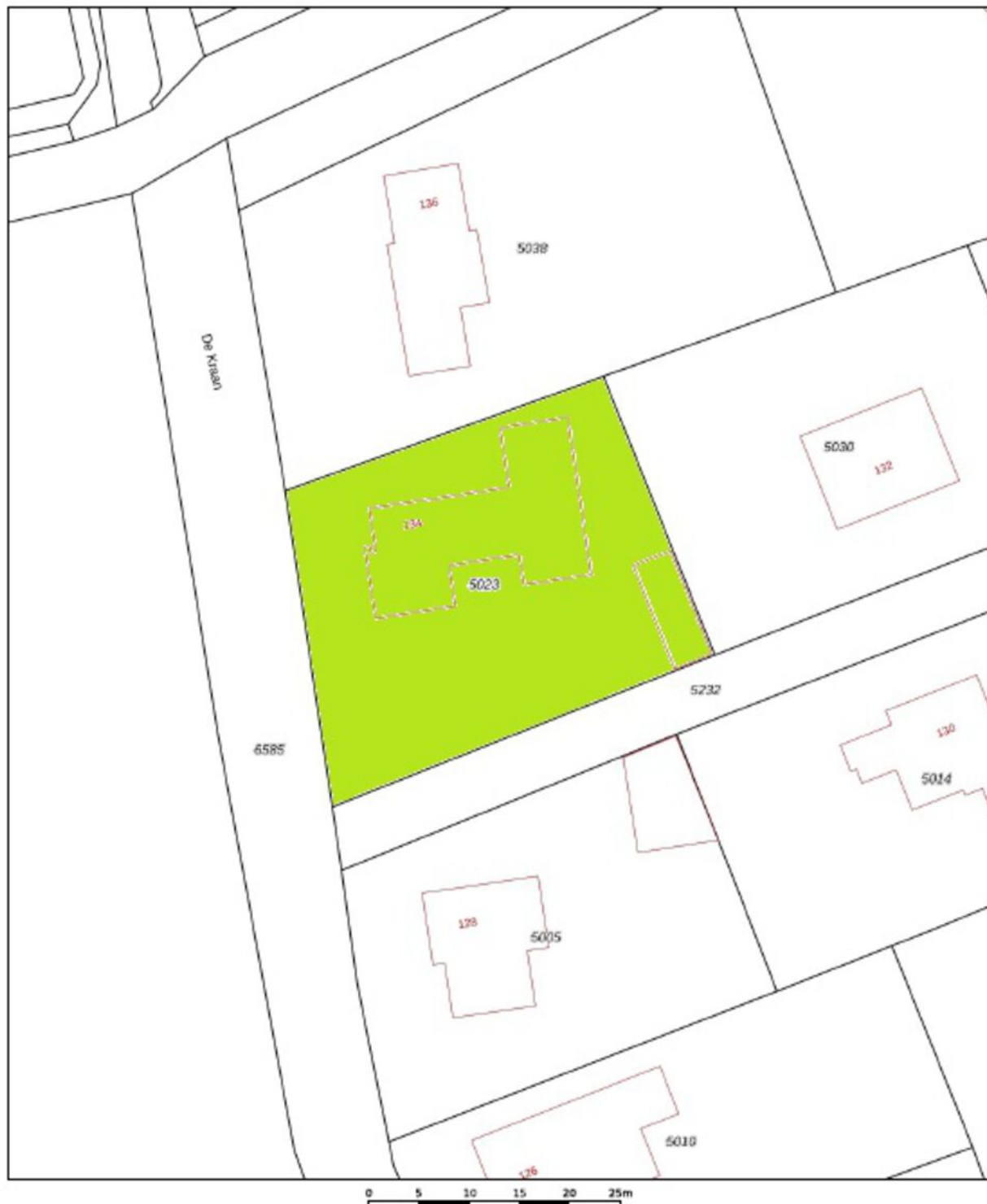
38,00 m


33,28 m



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Berkel	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5023	
—	Bebouwing		

Voor een versluisdend uittreksel, geliefd op 9 juni 2025
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.

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

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