

**VAN HARTE WELKOM !**



## **Torenakker 27, 5056 LK Berkel-Enschot**

**Richtprijs € 589.000,00 kosten koper**



**Lemmens Makelaardij BV**  
Ringbaan Oost 493  
5017 AB, TILBURG  
Tel: 013 543 22 24  
E-mail: [info@lemmens.nl](mailto:info@lemmens.nl)  
[www.lemmens.nl](http://www.lemmens.nl)



## Omschrijving

### Torenakker 27, 5056 LK Berkel-Enschot

Wonen in het groen, op één van de rustige, kindvriendelijke woonplekken van Berkel-Enschot.

Deze 2-onder-1-kapwoning biedt een extra grote, privacy-biedende tuin, een eigen ruime oprit en ideale carport. Zowel vanuit je keuken als uitgebouwde eetruimte heb je een heerlijk uitzicht op de mooie tuin. Je zult zeker genieten van de gezellige woonkamer met fijne voortuin aan de voorzijde. Doordat er door de huidige eigenaar extra tuin is aangekocht, heb je namelijk een schitterende tuin van ruim 15 meter diepte en aan de achterzijde een extra brede tuin en een perceel van in totaal maar liefst 323 vierkante meter. Opvallend is de rust en privacy die je buiten ervaart.

Deze woning blinkt uit door een goede bouwkundige staat en een gunstig energielabel B. En maar liefst 10 zonnepanelen zorgen voor een gunstig energieverbruik.

Hier komen ruimte en comfort samen; er is een ruime woonkamer-/zitruimte met gashaard en grote ramen rondom, en een tuingerichte eetkamer met grote glazen pui waar je je meteen thuis voelt. Doordat de eetkamer is uitgebouwd is er volop plek voor samenzijn met je gezin, familie en vrienden. De keukeninrichting biedt je volop kast- en werkruimte. Buiten is er een inrit en flinke carport. Met maar liefst 4 (slaap)kamers boven en fijne, moderne badkamer biedt dit huis volop leefruimte. In deze rustige straat staan vele halfvrijstaande woningen met groene voortuinen wat bijdraagt aan een fijne woonbeleving. De Torenakker is een heerlijke woonbuurt waar je je echt welkom voelt. Alle kindvriendelijke voorzieningen zijn direct nabij waaronder de speeltuin direct om de hoek, basisschool Berkeloo en Rennevoirt, 2College-school, en het prachtige winkelcentrum Koningsoord waar je ook terecht kunt voor een gezellig hapje of drankje.

Benieuwd geworden? Neem alvast een virtueel kijkje via de driehonderdzestig graden foto's, driedimensionale plattegronden en de video, of plan direct een bezichtiging. Je bent van harte welkom.

**Bouwjaar: circa 1986**

**Perceeloppervlakte: circa 323 vierkante meter**

**Inhoud woning: circa 422 kubieke meter**



*Deze woning biedt je heerlijke leefruimten, zowel binnen als buiten; met extra grote tuin*

### **Buitenzijde**

Je merkt meteen de zorgvuldigheid van bewoning; de voortuin en achtertuin is keurig aangelegd en netjes onderhouden.

De inrit en carport biedt plaats aan meerdere auto's, en de berging biedt de praktische stallingsruimte.

Aan de achterzijde heb je een schitterende tuin met meerdere terrassen/zitgelegenheden met volop groene beplanting.

### **Begane grond**

Je komt binnen in de entree/hal. Hier bevindt zich ook de nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Een moderne toegangsdeur leidt je naar de lichte, sfeervolle woonkamer. De maatvoering van de woonkamer geeft je direct een gevoel van ruimte. Vanuit de woonkamer heb je een fijn vrij uitzicht en kijk je uit op alle voortuinen van de -in lichte kleuren uitgevoerde- woningen in de omgeving. De woonkamer is afgewerkt met een warme houtlook pvc-vloer en stucwerk wand- en plafondbewerking en heeft een sfeervolle (gas)haard. Ook de eetkamerruimte is royaal van afmeting; er is volop ruimte voor een grote eettafel waar je heerlijk met vrienden en familie kunt zitten. De grote raampartij zorgt voor veel licht en een fijne verbinding met buiten. Naast de eetkamer ligt de open keuken met de opstelling van de lichte, zeer uitgebreide, keukeninrichting met volop onder- en boven-kastruimten, spoelbak en inbouwapparatuur. De speelse keukenopstelling zorgt voor fijne sfeer tijdens het koken en contact met de eetkamer en buiten.

De ruim 15 meter diepe achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt zowel zonnige als beschutte plekken. De borders en de gevarieerde beplanting zorgen ervoor dat deze tuin het gehele jaar een heerlijke plek is om in te verblijven. Opvallend is de hoeveelheid ruimte en privacy die je hier ervaart. Uiteraard is er een praktische berging aanwezig.



*De afwerkingen zijn fris en modern, met moderne badkamer en 4 kamers op 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping*

### **Eerste verdieping**

Via de overloop bereik je de slaapkamers en badkamer, en hier bevindt zich ook de vaste trap naar de tweede verdieping. Er zijn in totaal drie slaapkamers. De licht betegelde badkamer is modern ingericht en voorzien van een breed model badmeubel met wastafel, een toilet (wandcloset) en inloopdouche met zowel handdouche als regen-douche.

### **Tweede verdieping**

De zolder is bijzonder geschikt voor het creëren van een vierde slaapkamer. De zolderkamer is namelijk niet alleen ruim van afmeting maar hier kun je ook extra kasten kwijt bij de dakschuinten. Thans is deze kamer in gebruik als was-/bergkamer met extra logeerkamer. Bewust is bij de woningkenmerken vier slaapkamers benoemd, omdat de zolderruimte op relatief eenvoudige wijze voor een vierde slaapkamer geschikt kan worden gemaakt.

### **Energielabel**

Deze woning is uitstekend geïsoleerd en heeft een gunstig energielabel B en de 10 zonnepanelen (in 2020 geplaatst) zorgen voor een gunstige energierekening.

### **Wonen in Berkel-Enschot**

Dit deel van Berkel-Enschot kenmerkt zich door een ruime, groene opzet van de wijk. De ligging in een prachtig straatdeel met veel groen zorgen voor een aangename woonbeleving en veel privacy. Geniet iedere dag van je vrije uitzicht waarbij je zicht hebt op de mooie voortuinen. De woonkwaliteit wordt verstrekt door de aanwezigheid van een grote voortuin, goede oprit, heerlijke carport en bijzonder royale achtertuin. Torenakker is een zeer kindvriendelijke en rustige woonstraat met alleen bestemmingsverkeer, en direct nabij alle voorzieningen; scholen, sportvoorzieningen en winkels.

### **Woonoppervlakte**

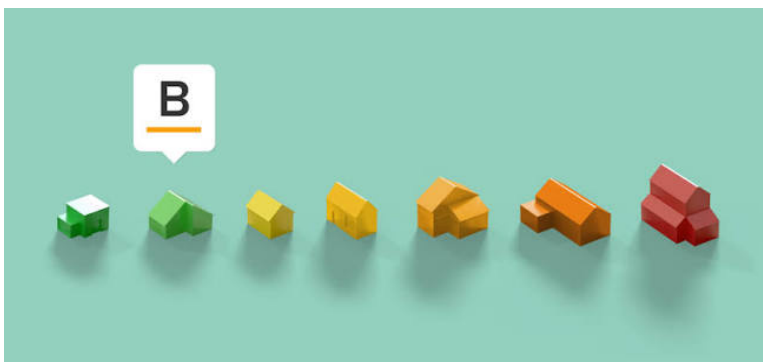
Deze woning beschikt over 105 woonoppervlakte + een zolderkamer-ruimte van een extra 12 m<sup>2</sup>. Wist u, dat als u een ietsjes groter dakraam plaatst dat u deze oppervlakten mag optellen tot het totale metrage van 117 m<sup>2</sup> woonoppervlakte? Dat is altijd handig om te weten, toch?!

### **Bouwkundige staat**

Fijn is om te weten dat de huidige bewoners sinds 2004 deze woning bewonen. Zij hebben hier ruim twintig jaar een heerlijke woontijd doorgebracht en daarbij de woning altijd zorgvuldig onderhouden. Goed om te weten: er is voor deze woning al een bouwtechnisch rapport beschikbaar; een geweldige service van de verkoper. Zo weet je precies wat er mogelijk is en hoe je dit mooie huis goed kunt onderhouden.

Kortom: een woning met verrassend veel ruimte zowel binnen als buiten, comfort en privacy, gelegen in een geliefde en kindvriendelijke woonomgeving. Absoluut een bezichtiging waard!

**Richtprijs € 589.000,00 kosten koper**



*Met een gunstig energielabel B*

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	Ca. 1986

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	Ca. 422 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	323 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	Ca. 105 m <sup>2</sup> (*) (*) exclusief zolderruimte
<b>Woonkamer</b>	Ca. 42 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, Zonnepanelen
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand steen
<b>Buitenzonwering</b>	Ja, in totaal 6 rolluiken aanwezig

Energie	
<b>Energielabel</b>	B
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
<b>Warmwater</b>	C.V.-Ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	Tuin rondom
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd

























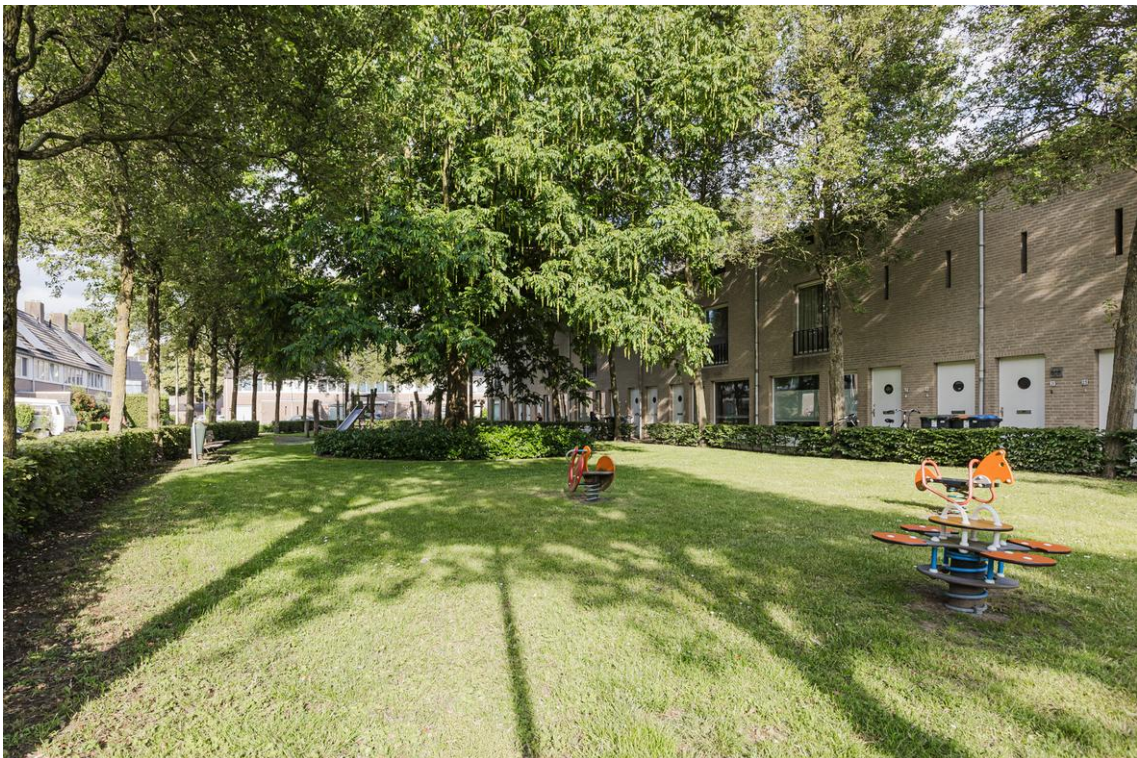








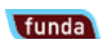
Lemmens Makelaardij BV  
Ringbaan Oost 493  
5017 AB, TILBURG  
Tel: 013 543 22 24  
E-mail: [info@lemmens.nl](mailto:info@lemmens.nl)  
[www.lemmens.nl](http://www.lemmens.nl)



# Kadastrale kaart met aanduiding perceel



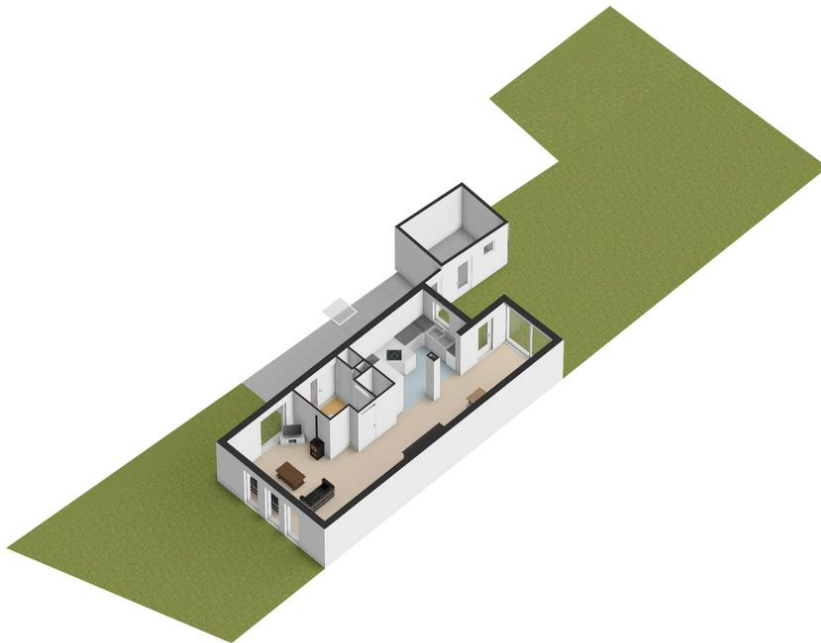
**Lemmens Makelaardij BV**  
**Ringbaan Oost 493**  
**5017 AB, TILBURG**  
**Tel: 013 543 22 24**  
**E-mail: info@lemmens.nl**  
**www.lemmens.nl**



## Plattegrond begane grond met achtertuin 2d



## Plattegrond begane grond met achtertuin 3d



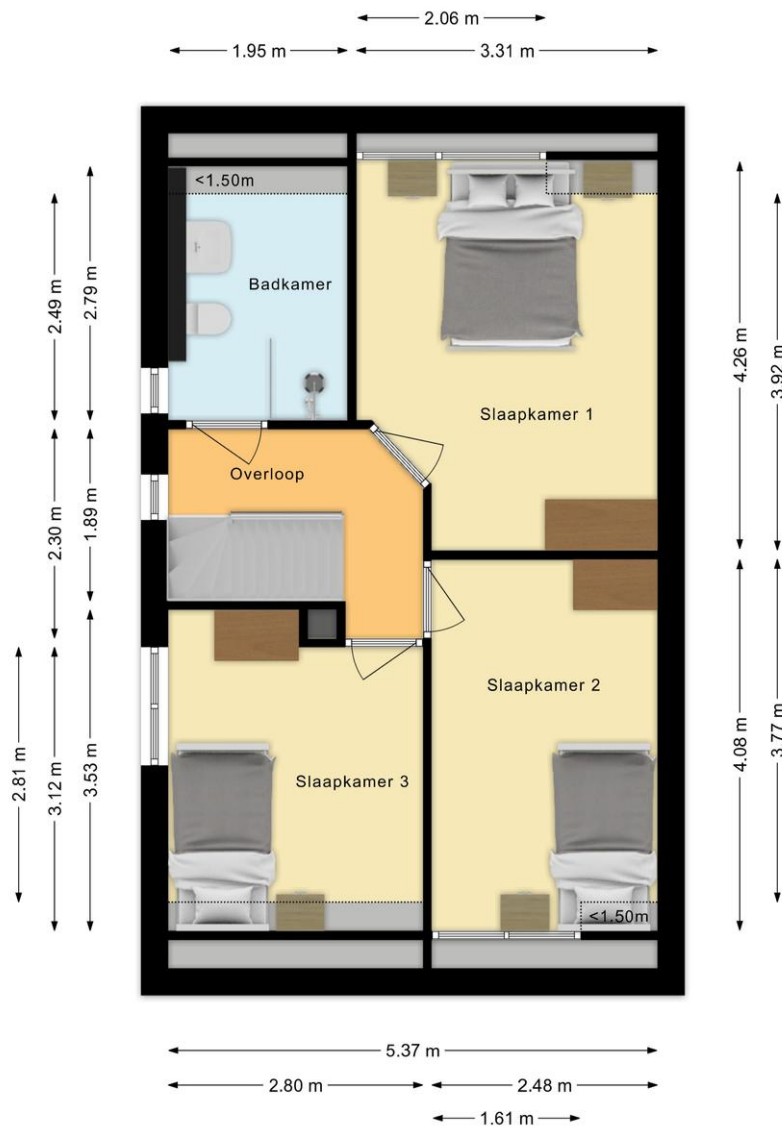
# Plattegrond begane grond 2d



## Plattegrond begane grond 3d



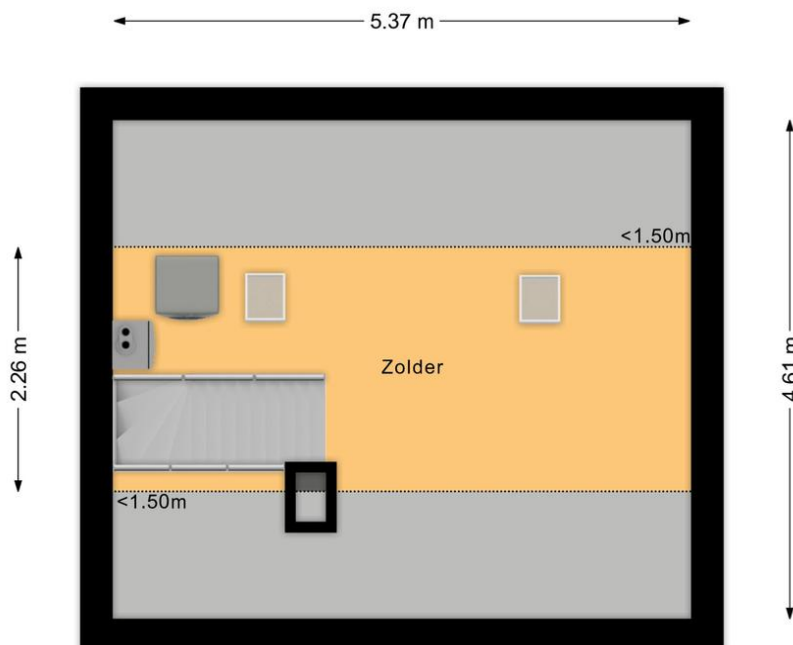
# Plattegrond eerste verdieping 2d



## Plattegrond eerste verdieping 3d



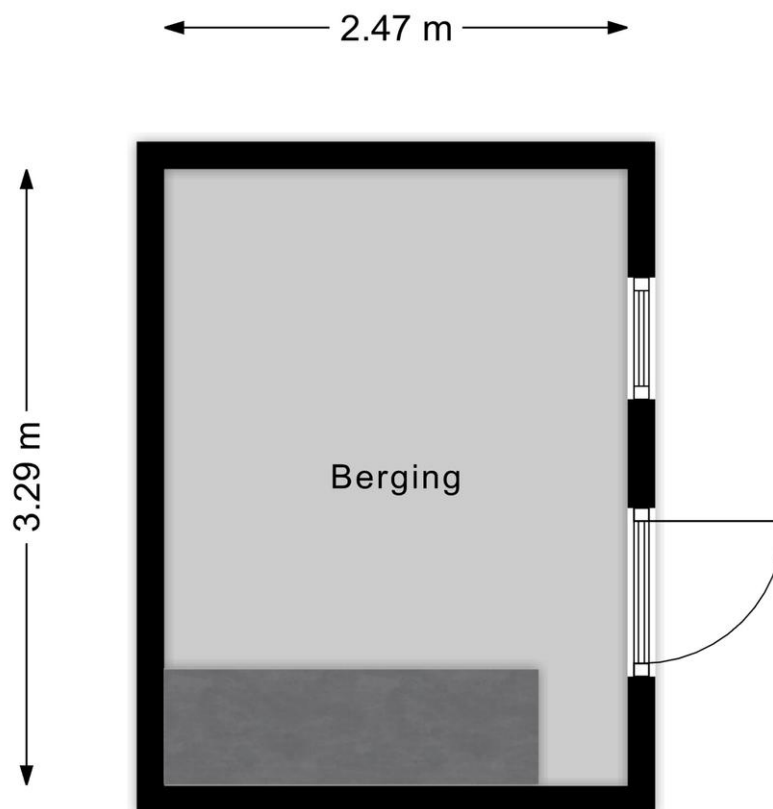
## Plattegrond tweede verdieping 2d



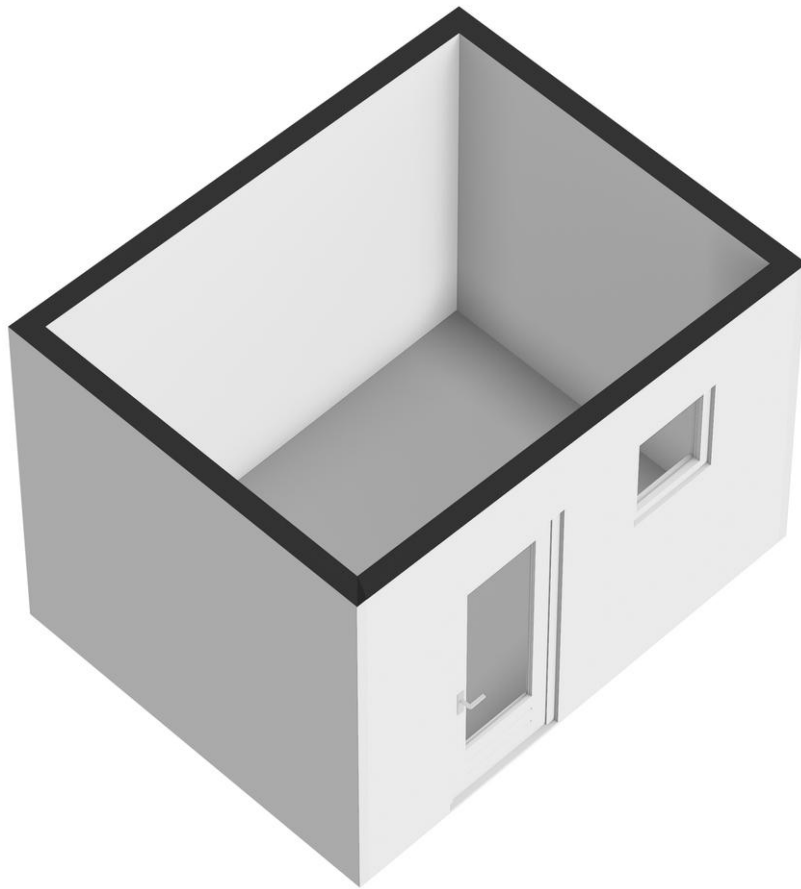
## Plattegrond tweede verdieping 3d



## Plattegrond berging 2d

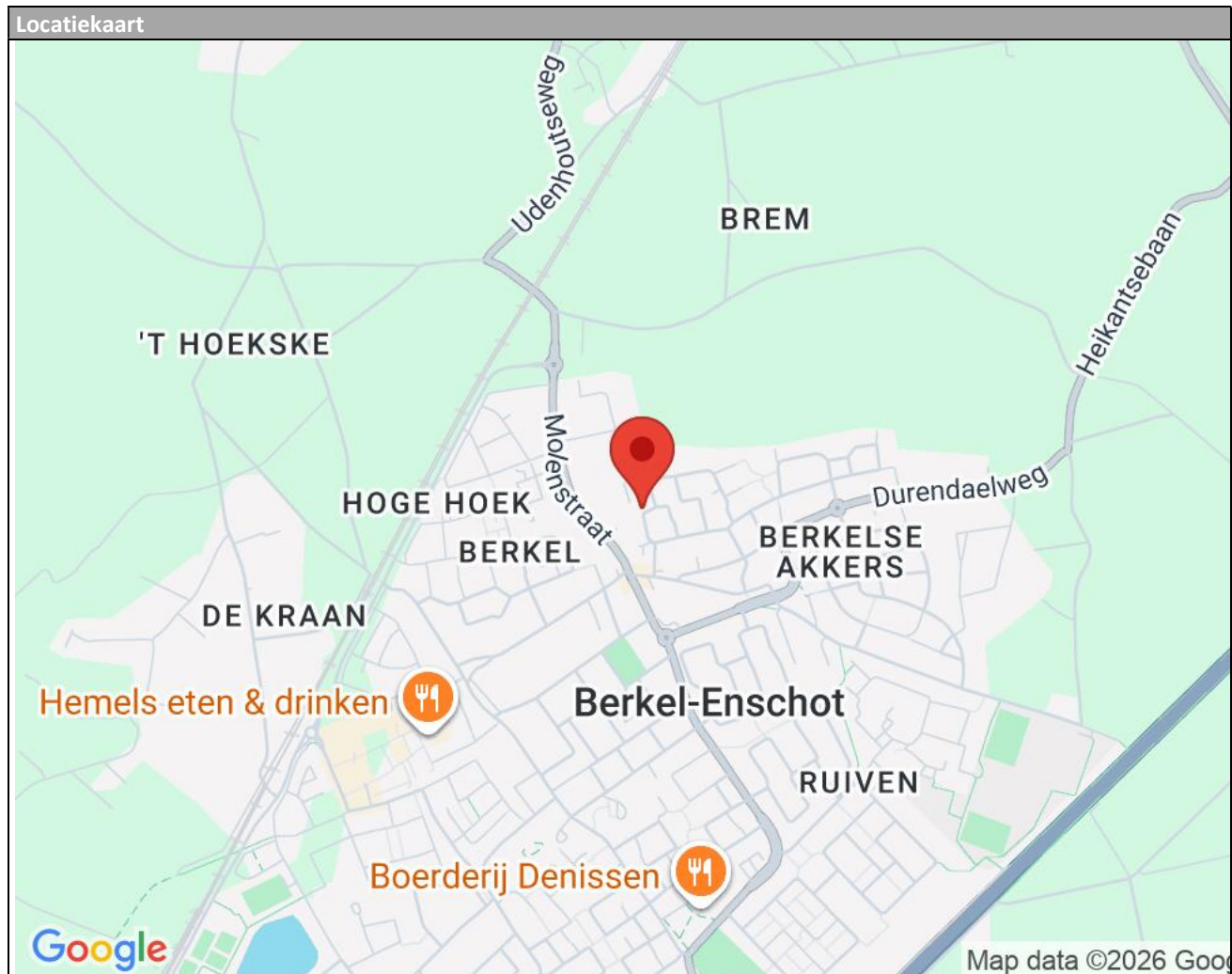


## Plattegrond berging 3d



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Torenakker 27
Postcode / plaats	5056 LK Berkel-Enschot
Provincie	Noord-Brabant



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
--------------------	------------------	----------	------------------------	--------

*De lijst van zaken wordt u door de verkopend makelaar verstrekt.*



**Lemmens Makelaardij**  
Ringbaan Oost 493  
5017 AB, TILBURG  
Tel: 013 543 22 24

E-mail: [info@lemmens.nl](mailto:info@lemmens.nl)

Lemmens Makelaardij BV  
Ringbaan Oost 493  
5017 AB, TILBURG  
Tel: 013 543 22 24  
E-mail: [info@lemmens.nl](mailto:info@lemmens.nl)  
[www.lemmens.nl](http://www.lemmens.nl)

## Meest gestelde vragen.

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **9. Wat zijn 'kosten koper'?**

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## **Meer informatie?**

Kijk op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of neem contact op met ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

## Verkoopvoorwaarden.

Voorgaande informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig, Lemmens Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan.

Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. O.a. de navolgende (NVM) voorwaarden zijn van toepassing;

1. De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor of uw eigen makelaar kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.
2. Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de taxateur, welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en uitsluitend lid te zijn van één van de navolgende organisaties/ verenigingen : NVM, VastgoedPro of VBO.
3. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van bouwkundige inspectie dient de inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag, voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige opname zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.
4. Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond te laten onderzoeken op verontreiniging.
5. Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze, uiterlijk 7 weken na het tot stand komen van de (schriftelijke) overeenkomst, 10 % van de koopsom als waarborgsom in handen van een nader te bepalen notaris te storten dan wel een onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen.
6. Oplevering geschiedt in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende / lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

7. Een overeenkomst tussen verkoper en koper komt slechts tot stand onder de opschortende voorwaarden dat deze wordt vastgelegd in een akte en door beide partijen wordt ondertekend. Koper kan vóór ondertekening van de akte geen rechten ontleen aan een mondelinge overeenstemming met de verkoper. Alle kosten van de overdracht, waaronder tevens begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de eventuele kosten voor kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van koper.
8. Alle baten, lasten, en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en / of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.
9. De vermelde oppervlaktematen en inhoudsmaten van de ruimten zijn globaal gemeten en de maten zijn circa vermeld (aan de juistheid hiervan kunnen geen rechten worden ontleend).

**Ons actuele woning- en bedrijfsaanbod vindt u ook op:**



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

Voor verdere informatie en bezichtigingen kunt u contact met ons opnemen. De informatie in deze brochure is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Lemmens Makelaardij B.V. is niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie die in deze brochure staat vermeld.

Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt u louter ter informatie verstrekt en kan niet als een aanbod tot verkoop worden gezien. Deze informatie bindt de eigenaar van de onroerende zaak op geen enkele wijze. Alleen de eigenaar van de onroerende zaak is bevoegd een koopovereenkomst te sluiten.