

Fijne woning



BERKEL-ENSCHOT | Jeroen Boschlaan 48 vraagprijs € 485.000 k.k.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1969
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	594 m ³
Woonoppervlakte:	113 m ²
Perceeloppervlakte:	301 m ²
Overige inpandige ruimte:	55 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas

Omschrijving

Zoek je een gezinswoning met net dat beetje extra ruimte, zowel binnen als buiten? Deze hoekwoning aan de Jeroen Boschlaan heeft vier slaapkamers op de eerste verdieping, en de mogelijkheid voor twee extra slaapkamers op de tweede verdieping. De garage heeft een lengte van meer dan 8 meter en de oprit biedt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Aan de achterzijde is een circa 17 meter lange tuin op het zonnige westen, met een groot terras en veel groen.

Er is volop ruimte om deze woning naar eigen smaak te gaan verbouwen en verduurzamen. Wat blijft is de fantastische plek in Berkel-Enschot, in een rustige wijk met veel groen. Een basisschool, bso, bushalte, supermarkten, gezellige horeca en vele sportverenigingen zijn op korte fietsafstand. Berkel-Enschot heeft een uitstekende ligging ten opzichte van Oisterwijk, Tilburg en Udenhout. Na 5,5 kilometer fietsen sta je op de Heuvel in Tilburg of De Lind in Oisterwijk!

Indeling:

Begane grond:

Maak kennis met deze hoekwoning, die veel meer ruimte heeft dan de voorzijde doet vermoeden. Aan de kant van de oprit is de overdekte entree, die toegang biedt tot de L-vormige hal. Hier zijn de trapopgang, meterkast, een bergkast en de royale toiletruimte.

Grote ramen aan de oost- en westkant zorgen voor veel lichtinval in de woonkamer. Aan de voorzijde, bij het zitgedeelte, is er mooi uitzicht op de voortuin en de rustige straat. Op een centrale plek in de woonkamer is de open haard met schouw, die al geruime tijd niet meer in gebruik is.

Bij het eetgedeelte is een deur naar de dichte keuken, met de mogelijkheid om een open keuken te realiseren. De circa 4 meter lange wandopstelling heeft veel bergruimte. De overige apparatuur is los geplaatst. Met een keukenrenovatie kun je een trendy look creëren, of kies je toch voor een geheel nieuwe keuken?

Vanuit de tuin is de meer dan 8 meter lange garage/hobbyruimte te bereiken. Deze ruimte is voorzien van elektra en een sectionaalpoort naar de oprit. Een perfecte plek voor de (kinder)fietsen, een werkbank en voor andere spullen!

Eerste verdieping:

Met maar liefst vier slaapkamers heeft deze verdieping de perfecte indeling voor een gezin. Er zijn twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan een met een balkon, en in een van de slaapkamers aan de achterzijde hangt een wastafelmeubel. Verder zijn er twee inbouwkasten met schuifdeuren, voor kleding en andere spullen.

De badkamer, met witte wandtegels en grijze vloertegels, is ook vanuit de hal te bereiken. Deze ruimte is ingedeeld met een grote inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Een vlizotrap geeft toegang tot de tweede verdieping, waar meerdere bergingen en drie multifunctionele ruimtes zijn. Als eerste is er een overloop, die verbouwd kan worden tot kleedruimte of thuiswerkplek. Aan de voorzijde is een zolderkamer met zijraam en de tweede, tevens grootste zolderkamer biedt de mogelijkheid tot ruime slaapkamer.

Tuin:

Vanuit de keuken is de circa 17 meter diepe tuin op het westen te bereiken. In het eerste deel is een groot terras en verder zie je veel groen, van gras tot groenblijvende struiken. Er is genoeg plek voor een speeltoestel, moestuin en/of een zomers zwembad. Aan de achterzijde is een poort naar de steeg, en via de garage loop je zo naar de oprit.

West

Bijzonderheden:

- Houten en kunststof kozijnen, merendeels met HR++ glas;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit Ecomline, 2009, eigendom);
- Verlengde garage en een oprit;
- 4 slaapkamers op de eerste verdieping en een zolder-/slaapkamer op de tweede verdieping;
- Circa 17 meter diepe achtertuin op het westen;
- Energielabel C.

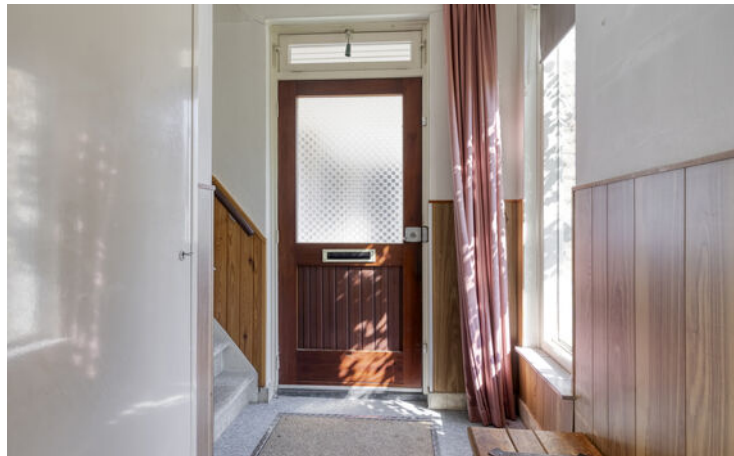




FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR





FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

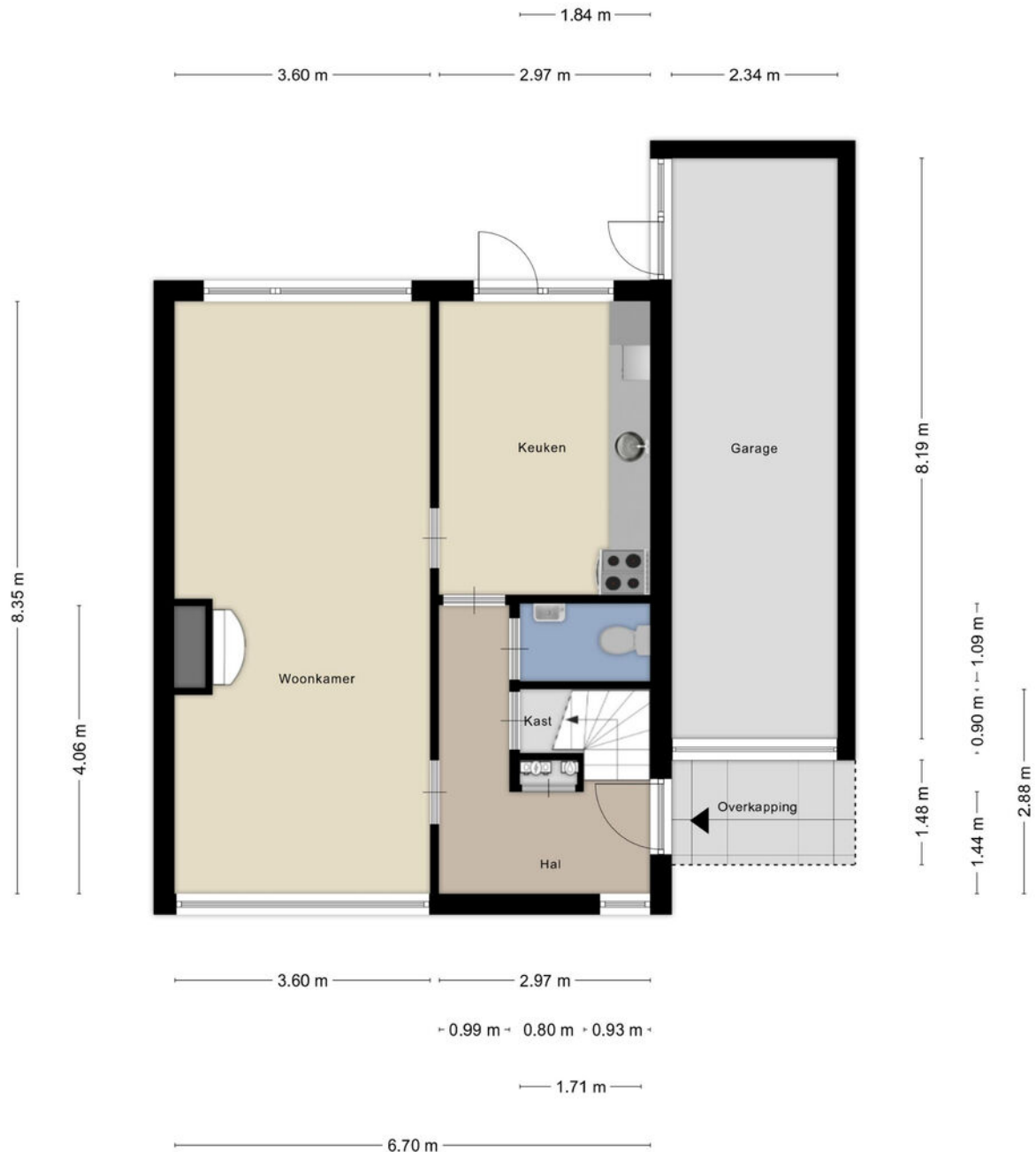


FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Begane grond



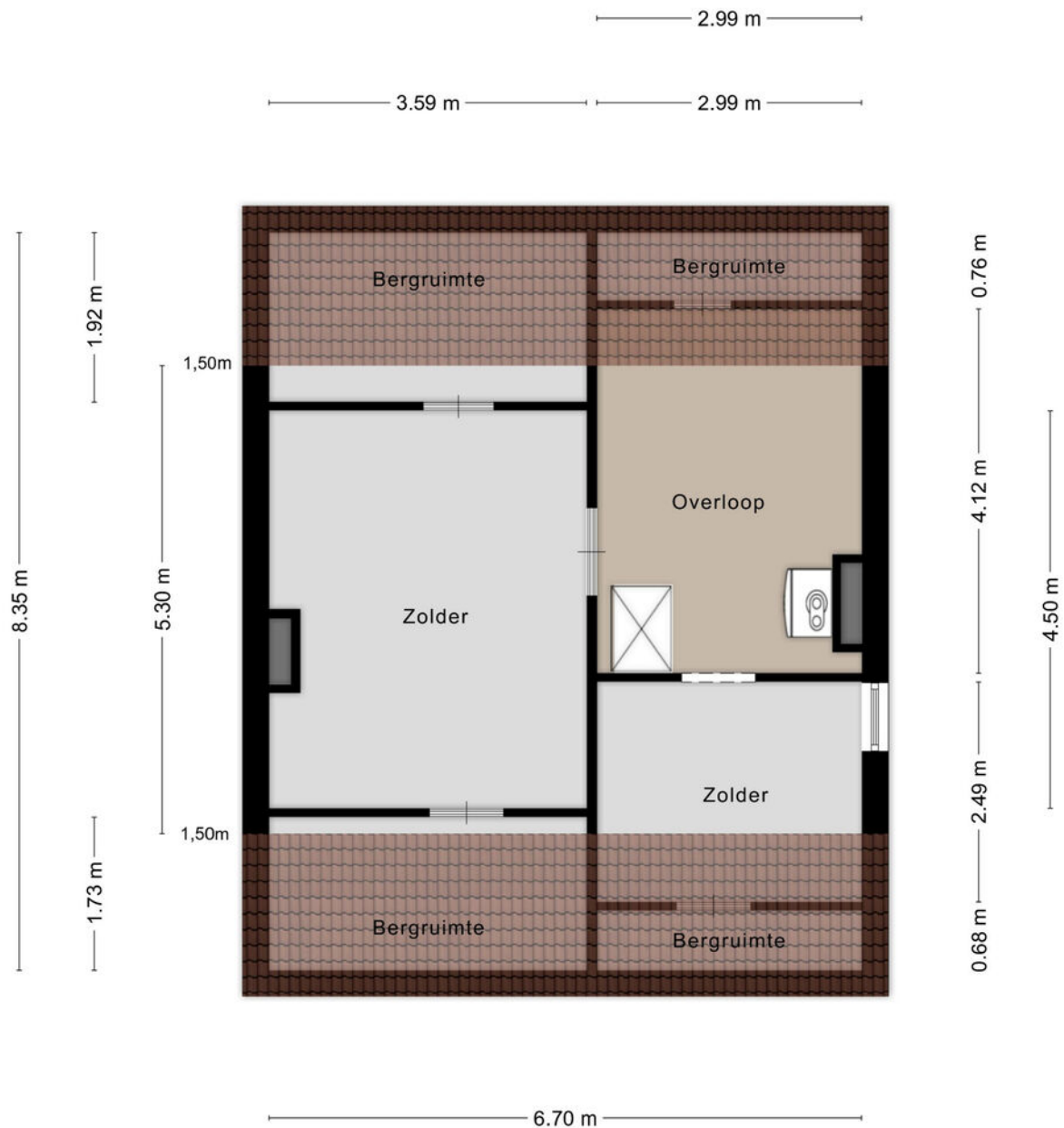
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



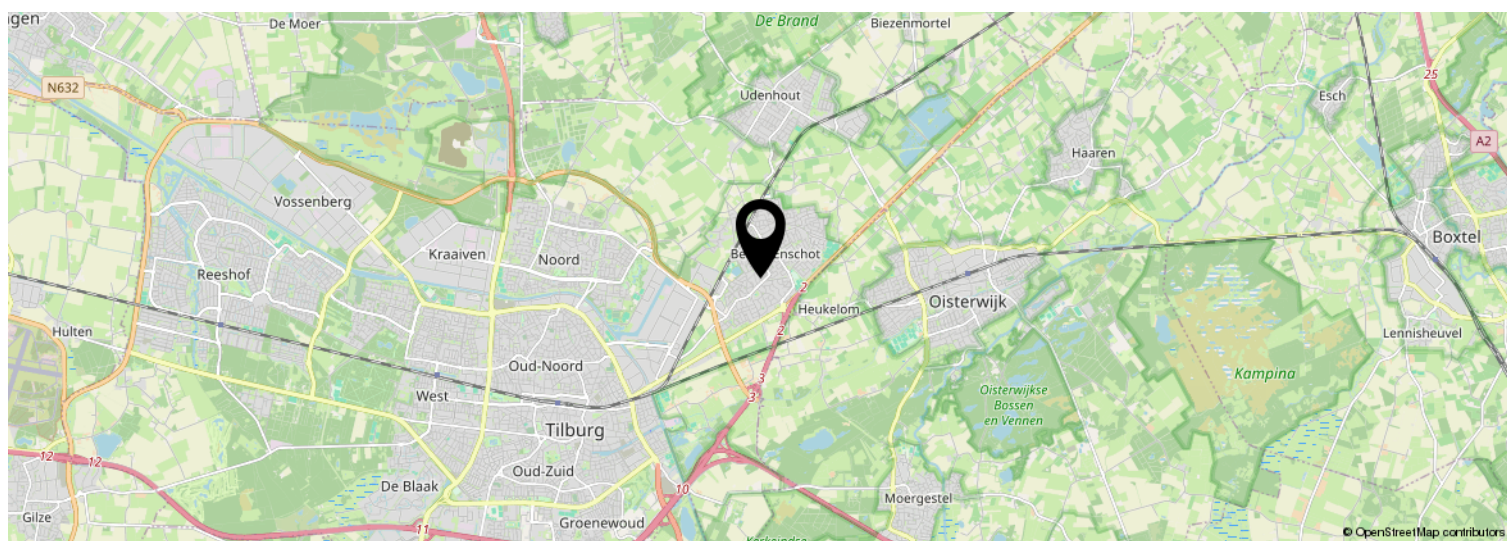
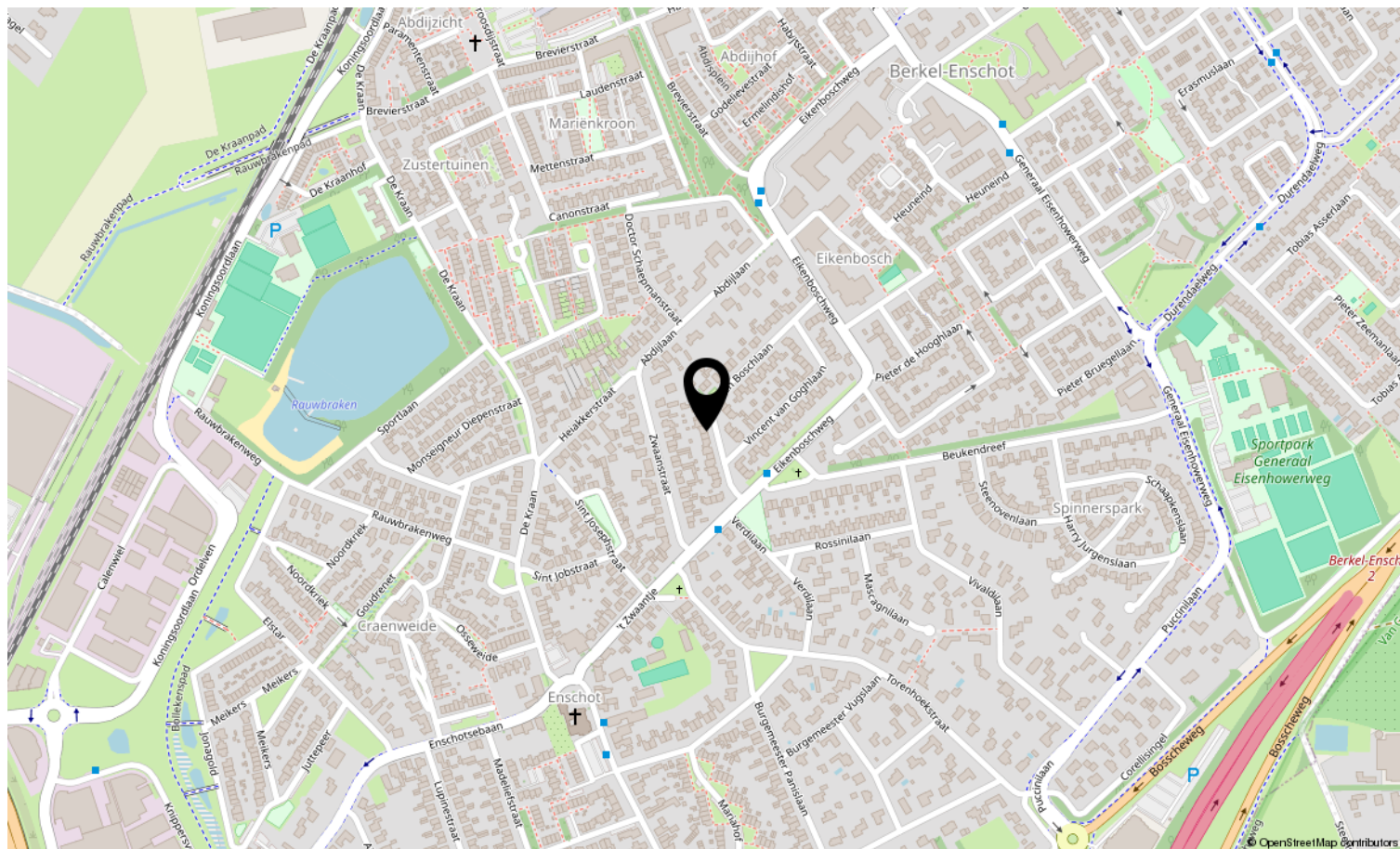
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Totaaloverzicht



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

Locatie op de kaart



Wonen in Berkel-Enschot

Locatie

Berkel-Enschot ligt gunstig tussen Tilburg en Oisterwijk en vlakbij de A58 en de A65. Het dorp maakt sinds 1997 deel uit van de gemeente Tilburg en wordt omringd door een buitengebied met kleine kernen zoals Heukelom en Udenhout. Het dorp heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot en heeft circa 11.000 inwoners. Geografisch gezien grenst het dorp aan Tilburg en door het grondgebied zijn de snelwegen A58, A65, N65 en de N261.

Historie

De namen Berkel en Enschoot komen van oudere Nederlandse woorden 'Berkeloo' en 'Ende Skied', die respectievelijk 'Berkenbos' en 'Eindgrens' betekenen. De drie dorpen (Berkel, Enschoot en Heukelom) die oorspronkelijk de gemeente Berkel-Enschot vormden, waren sinds de 11e eeuw bestuurlijk met Groot-Tilburg verbonden. In 1811 was er één burgemeester voor de gemeente Berkel-Enschot-Heukelom; in de 19e eeuw werd de gemeentenaam Berkel c.a. en in 1941 werd Enschoot toegevoegd.

Economie

Berkel-Enschot heeft diverse winkels en een winkelcentrum, Eikenbosch genaamd. De uitlopers van het dorp grenzen aan industrieterrein Loven in

Tilburg; aan de kant van Berkel-Enschot is Loven-Noord met Nedtrain als grote werkgever gevestigd. Het buitengebied van Berkel-Enschot is deels agrarisch in gebruik en grenst onder andere aan de Beekse Bergen, Udenhout en de A65.

Onderwijs en openbaar vervoer

In Berkel-Enschot zijn meerdere basisscholen, kinderopvang en buitenschoolse opvang aanwezig; ook is er een middelbare school (2College Ruiven). Vanuit de dorpskern zijn er goede busverbindingen met het treinstation van Tilburg en omliggende plaatsen zoals Udenhout.

Sport en recreatie

Voorzieningen voor cultuur en ontspanning zijn cultureel centrum de Schalm, zwembad de Rauwbraken, sporthal 't Ruiven en de vele sportclubs zoals voetbalclub Jong Brabant en Mixed Hockeyclub Berkel-Enschot. Van belang voor het landschap van Berkel-Enschot is het stroomdal van de Voorste Stroom met daarlangs de Helleputte en het Grollegat. Ten zuiden van deze stroom vindt men de natuurgebieden Galgeven en Ter Braakloop die weer aansluiten aan andere natuurgebieden. Deze natuurgebieden zijn in trek als plek om te wandelen en om hard te lopen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Berkel	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2658	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Over ons

Bij Fijne Makelaar ben je aan het juiste adres! Jouw full-service makelaar in Oisterwijk en omgeving, dat is Fijne Makelaar. Ben je op zoek naar een NVM-makelaar om jouw woning in Oisterwijk, Moergestel, Haaren, Tilburg of één van de andere dorpen rondom Oisterwijk te verkopen? Of wil je een woning gaan kopen en ben je op zoek naar een NVM-makelaar met jarenlange ervaring en een uitgebreid netwerk? NVM-makelaar Marc Slijper kan jou helpen bij de verkoop, verhuur, aankoop en taxatie in Oisterwijk en omgeving.

Fijne Makelaar is een jong en dynamisch makelaarskantoor met een duidelijke focus op het behalen van een optimaal resultaat. Ons kantoor is gevestigd in Oisterwijk en wordt geleid door NVM makelaar Marc Slijper. Marc is lokaal goed bekend en heeft een uitgebreid netwerk in Oisterwijk en omgeving.

Met zijn jarenlange ervaring als makelaar, zijn lokale bekendheid en zijn passie voor het vak makelen is hij de perfecte match voor jou als woningverkoper, verhuurder of in de begeleiding van de aankoop van jouw droomwoning of appartement. Wij weten vaak vanuit ons netwerk als er een woning te koop komt, waar jij als onze opdrachtgever voordeel uit kan halen.

Niet alleen voor verkoop, verhuur en aankoop kun je terecht bij Fijne Makelaar. Marc is niet alleen gecertificeerd makelaar maar ook NWWI gecertificeerd taxateur. Zodoende kan Fijne makelaar voor iedere geldverstrekker en bank een gevalideerd taxatierapport opstellen. Dit kan een taxatie zijn voor de aankoop, verbouwing of herfinanciering. Neem contact met ons op voor het inplannen van een persoonlijk kennismakingsgesprek; of het nu om een verkoop, aankoop of taxatie gaat.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers				X
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet			X	
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de

verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook

vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Marc Slijper



Claire Tseng



Cathalijne Mallens



**FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR**

Dorpsstraat 14, 5061 HK Oisterwijk
013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

