



VINCENT VAN GOGH LAAN 1 5056 CS BERKEL-ENSCHOT

VRAAGPRIJS € 639.000 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 154 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	298 M ²
INHOUD	CIRCA 610 M ³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	6
LIGGING TUIN	ZUIDOOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL NEFIT 2021, ELEKTRISCHE BOILER, GASHAARD
BOUWJAAR	1969
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DUBBEL GLAS HR / ENERGIELABEL C
VRAAGPRIJS	€ 639.000,- KOSTEN KOPER

Royale 2-onder-1-kapwoning met 5 slaapkamers, garage en brede tuin

Ruimte, comfort en volop mogelijkheden – dat zijn de kenmerken van deze royale 2-onder-1-kapwoning aan de Vincent van Goghlaan 1 in Berkel-Enschot. Met maar liefst 5 slaapkamers, een inpandige garage, een eigen oprit met carport en een fijne brede achtertuin is dit een woning die veel te bieden heeft. Een uitstekende plek voor een groot gezin, hobbyisten én liefhebbers van het buitenleven.

De woning ligt aan een autoluwe straat en heeft een vrije ligging. Tegelijkertijd bevinden voorzieningen zich dichtbij: winkelcentrum Koningsoord, scholen en de bushalte zijn goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting Tilburg en omliggende dorpen en steden zijn eenvoudig te bereiken.

INDELING

Sfeervolle woonkamer met veel licht

Via de eigen oprit en carport kom je binnen in de ruime hal. Vanuit hier is er toegang tot de woonkamer en keuken. De brede, L-vormige woonkamer valt op door de grote raampartijen en de prettige lichtinval. De centraal geplaatste gashaard in de schouw vormt een sfeervol middelpunt en de houten vloer draagt bij aan de warme uitstraling. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een royale zithoek, terwijl aan de achterzijde een fijne plek is voor de eethoek. Vanuit de woonkamer stap je zo de tuin in. De keuken is praktisch ingericht met een rechte opstelling onder het raam en halfhoge kasten. Er is onder meer een inductiekookplaat met afzuigkap en een combi-magnetron/oven aanwezig. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, met aansluitingen voor de wasmachine en ruimte voor een koelkast en vaatwasser. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de tuin als de garage bereikbaar.









Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, alle drie voorzien van een vaste kast. De grote slaapkamer aan de voorzijde heeft bovendien toegang tot het balkon. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche met thermostaatkraan, een wastafel in meubel en een zwevend toilet. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van inbouwspots.







Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Via de voorzolder, met bergruimte onder de schuine kap, is een extra zolderruimte bereikbaar. Hier bevinden zich de cv-ketel en de omvormer voor de zonnepanelen, naast extra bergruimte. Daarnaast zijn er op deze verdieping nog twee volwaardige slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel.





Inpandige garage

De inpandige garage beschikt over een sectionaaldeur en een loopdeur naar de tuin. Ideaal voor het stallen van een auto, fietsen en andere spullen, maar ook interessant voor wie behoefte heeft aan extra hobby- of werkruimte.

Brede tuin met veel groen

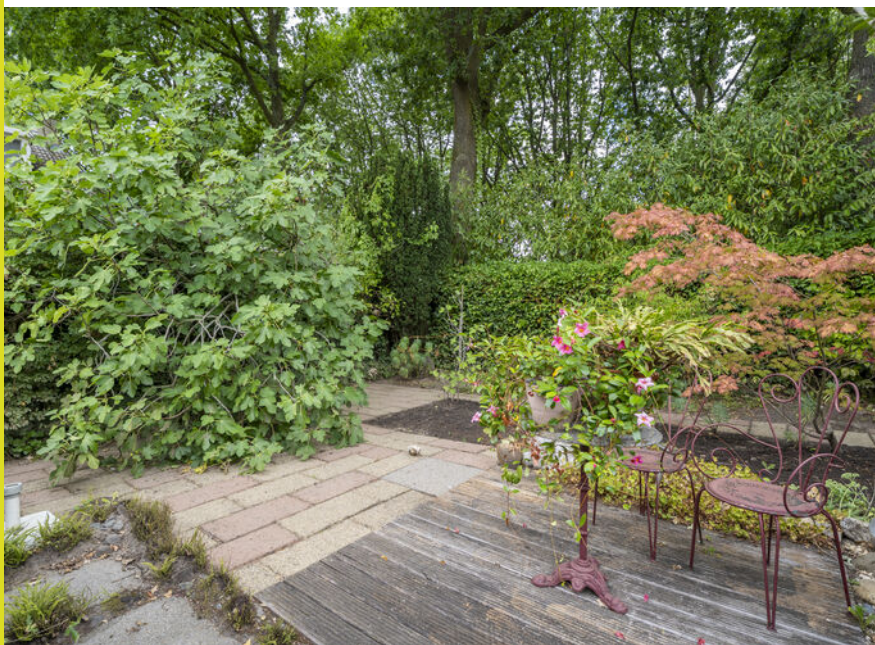
Ook buiten is er volop ruimte. De voortuin en oprit bieden plaats aan de eigen auto, deels onder de carport. De brede achtertuin is ingericht met sierbestrating, vlonders en beplanting en wordt omgeven door groen en grote bomen.

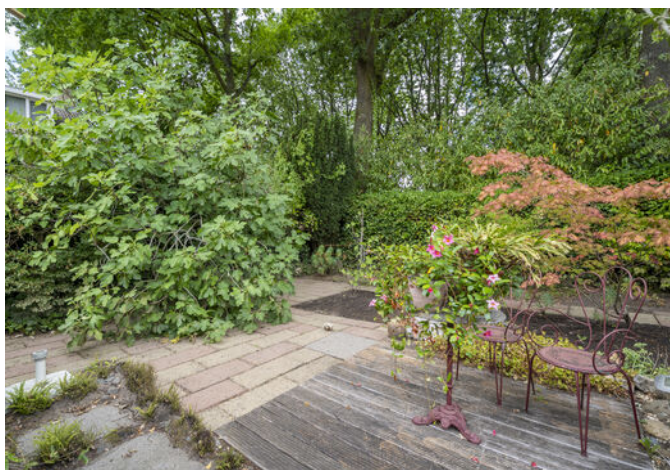
Voor de liefhebber van tuinieren is er bovendien een plantenkas aanwezig. Vanuit de achtertuin is de garage rechtstreeks bereikbaar.

Bijzonderheden op een rij

- Royale 2-onder-1-kapwoning
- Maar liefst 5 slaapkamers
- Inpandige garage
- Eigen oprit met carport
- Brede groene achtertuin
- Gelegen aan een autoluwe straat
- Centrale ligging ten opzichte van voorzieningen
- Cv-ketel uit 2021
- 11 zonnepanelen
- Energielabel C

Een ruime woning met vijf slaapkamers, een garage, een brede tuin en een centrale ligging in Berkel-Enschot. Kom de mogelijkheden van deze woning zelf ervaren!







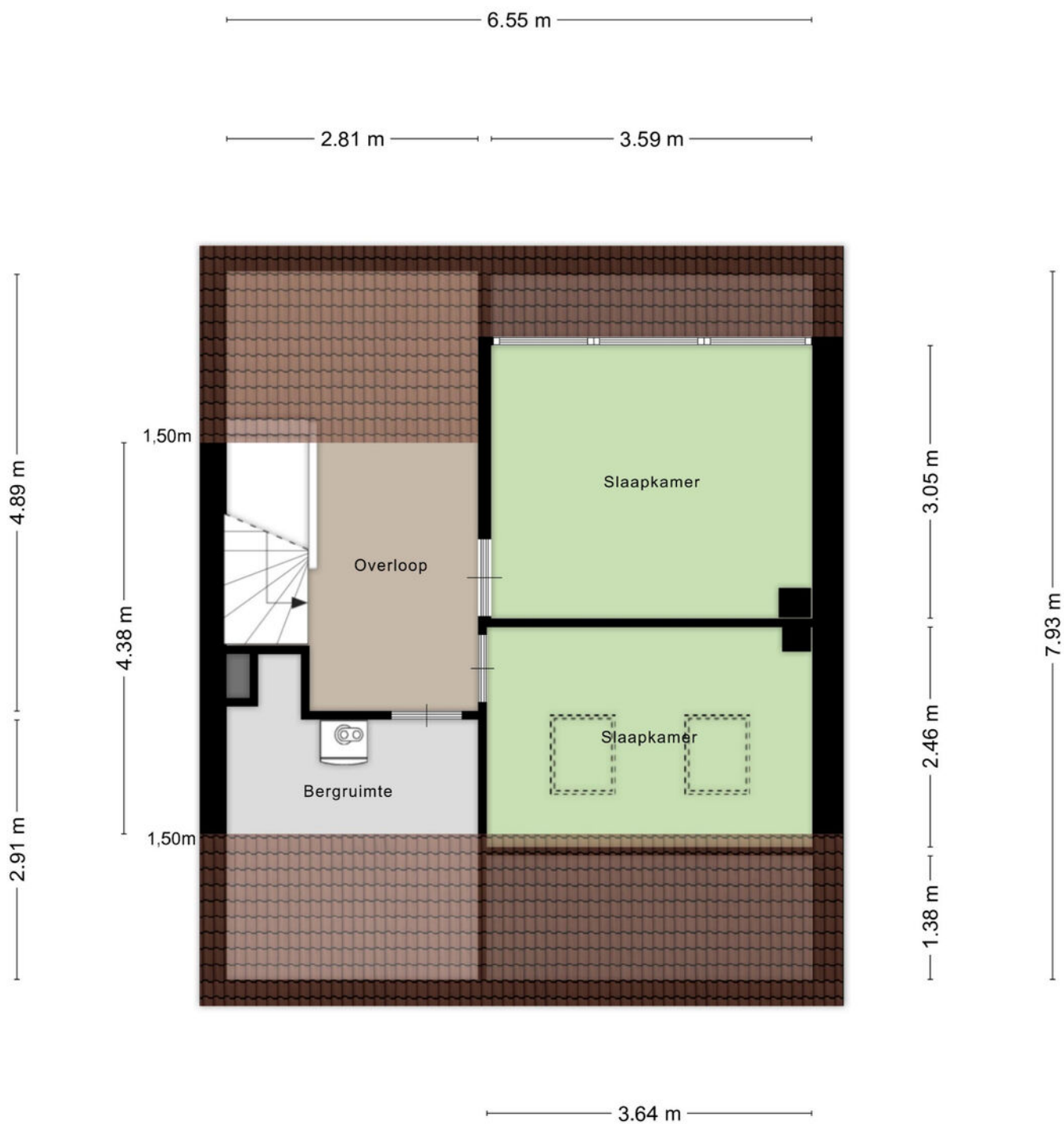
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

KADASTRALE KAART

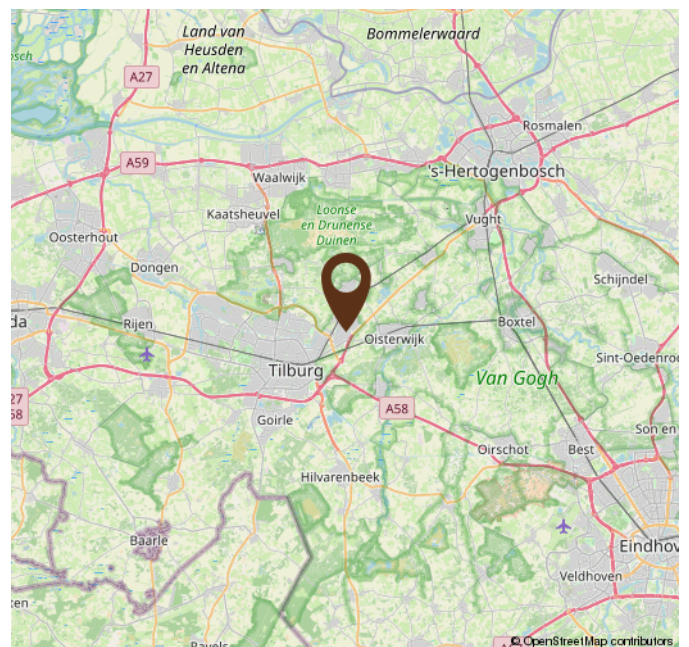
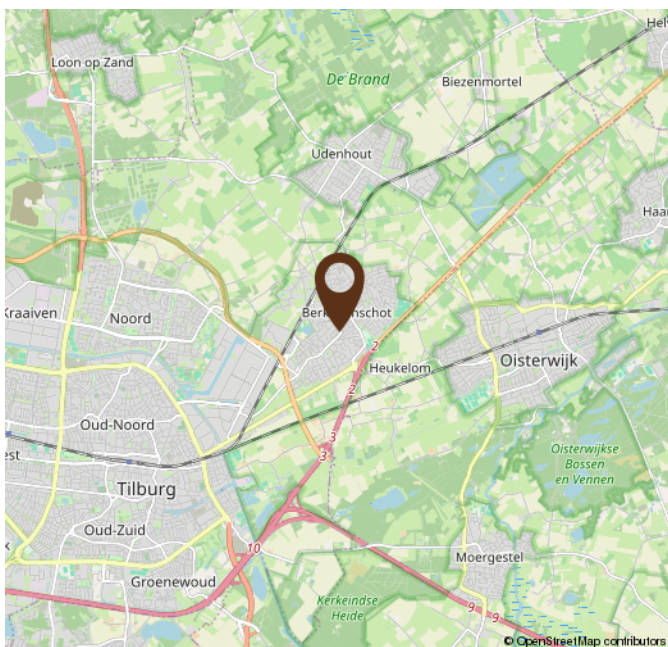
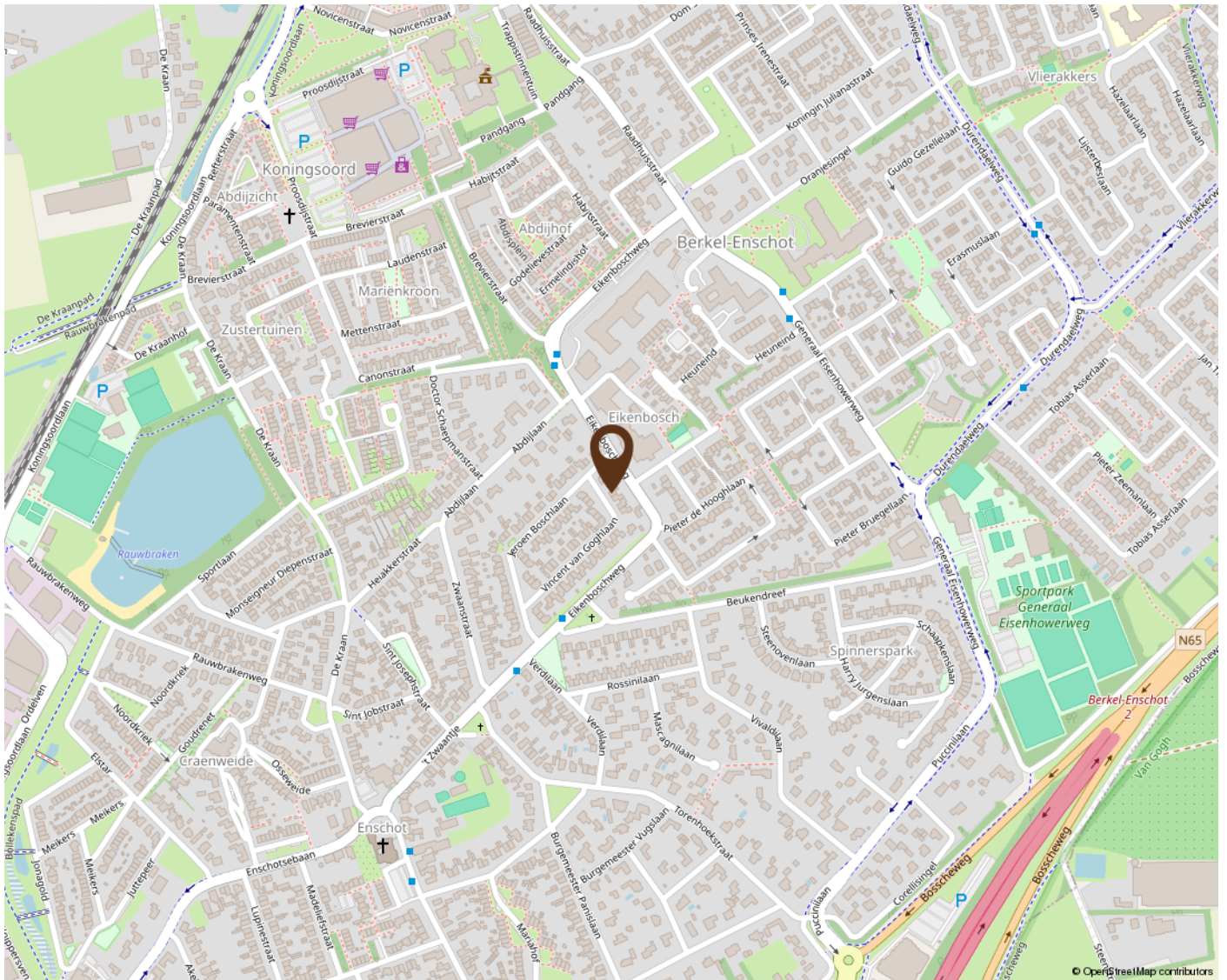
Kadastrale kaart



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	2643
—	Bebouwing		
Voor een versluisd uitreksel, geleverd op 20 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uitreksel 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 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