



DE DISSEL 13 5056 MK BERKEL-ENSCHOT

VRAAGPRIJS € 479.000 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	TUSSENWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 114 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	151 M ²
INHOUD	CIRCA 430 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	4
LIGGING TUIN	NOORD
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL REMEHA 2021, VLOERVERWARMING, GASHAARD
BOUWJAAR	1995
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAK-, MUUR-, VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL B
VRAAGPRIJS	€ 479.000,- KOSTEN KOPER

Heerlijk wonen met een verrassend royale leefruimte

Royale leefruimte, een prachtige woonkeuken, veel licht en een rustige ligging: De Dissel 13 is een woning die je van binnen gezien móét hebben.

Welkom aan De Dissel 13 in Berkel-Enschot. Een sfeervolle woning waar comfort, licht en een speelse indeling op een mooie manier samenkomen. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor op de begane grond een bijzonder royale leefruimte is ontstaan met volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel.

INDELING

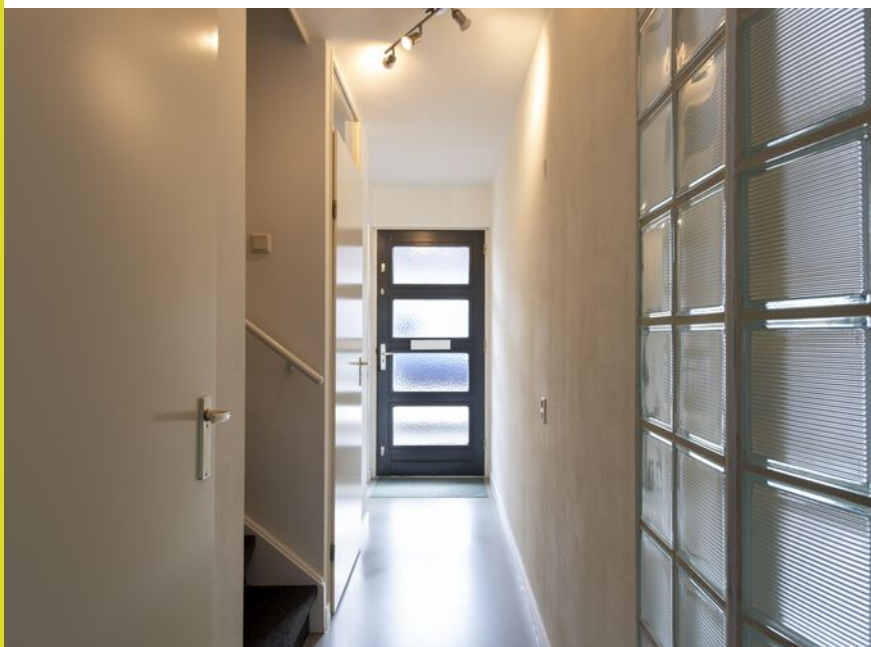
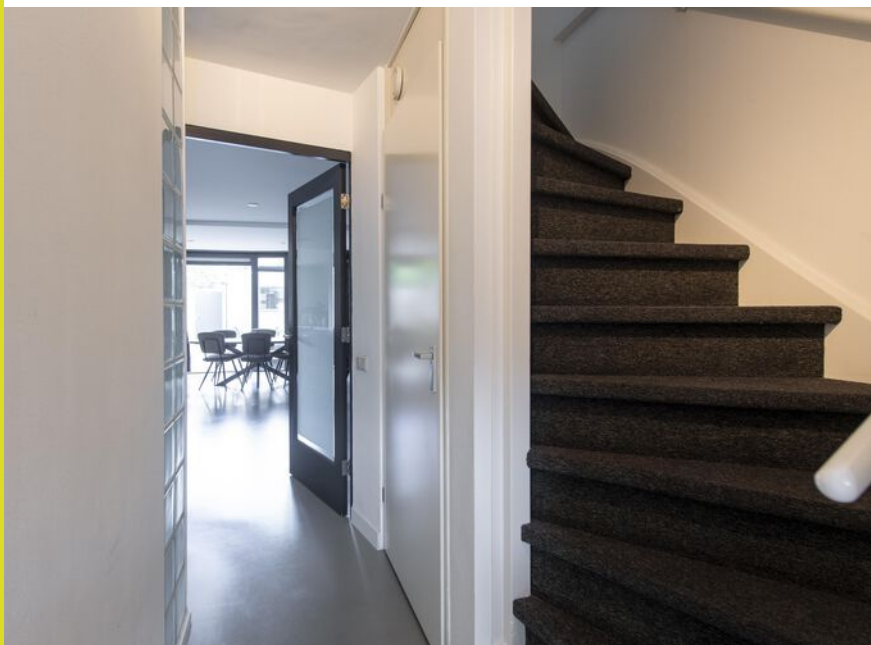
Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met trapopgang, trap- en meterkast en het toilet met zwevend closet en fonteintje. De glazen bouwstenen zorgen hier al voor een speels doorkijkje richting de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en volledig voorzien van een gietvloer met vloerverwarming. Aan de voorzijde bevindt zich een royale zithoek. Centraal in de ruimte vormt de roomdivider met gashaard een sfeervolle afscheiding tussen het zitgedeelte en de keuken.

En die keuken mag gezien worden. De royale woonkeuken beschikt over een kookeiland en een rechte wandopstelling en is uitgerust met onder andere een 3-pits gaskookplaat met wok brander, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, stoomoven/oven, combimagnetron/oven en een Quooker met Cube. Ook is er een aparte koffiecorner aanwezig.

Dankzij de uitbouw is er volop ruimte voor een grote eettafel. De licht ronde vorm van de achtergevel geeft de ruimte bovendien een verrassend en eigen karakter. Via de openslaande deuren loopt de woonruimte op natuurlijke wijze over in de achtertuin.









Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Twee kamers liggen aan de voorzijde, waarvan de grootste is voorzien van een vaste kast. De tweede kamer is momenteel ingericht als werkkamer en leent zich uiteraard ook uitstekend als slaapkamer.

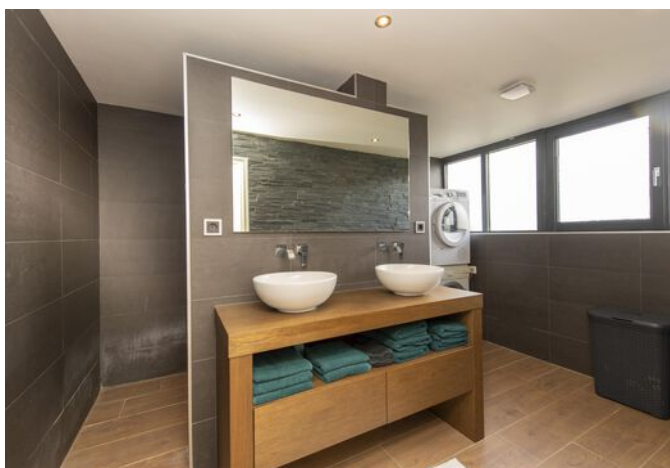
De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een dakkapel en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Ook de badkamer is opvallend royaal. Hier vind je een ruime inloofdouche met regendouche, een dubbele wastafel met meubel en een zwevend toilet. Daarnaast is er ruimte voor de wasmachine en droger.

Bergzolder

Via een luik is de bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich de cv-ketel en er is volop ruimte voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.





Buitenleven

Ook buiten is het prettig vertoeven. De verzorgde achtertuin is voorzien van nette bestrating en plantenborders. Achter in de tuin staat een stenen berging en via de poort is de achterom bereikbaar.

Rustig wonen met voorzieningen dichtbij

De Dissel ligt in een rustige straat in een groene woonomgeving. In en rondom de wijk zijn groenvoorzieningen en speelgelegenheden aanwezig, terwijl ook de uitvalswegen eenvoudig bereikbaar zijn.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver: Berkel-Enschot beschikt over een uitgebreid aanbod aan winkels rondom winkelcentrum Koningsoord en daarnaast zijn scholen en sportaccommodaties in de omgeving aanwezig.

Bijzonderheden

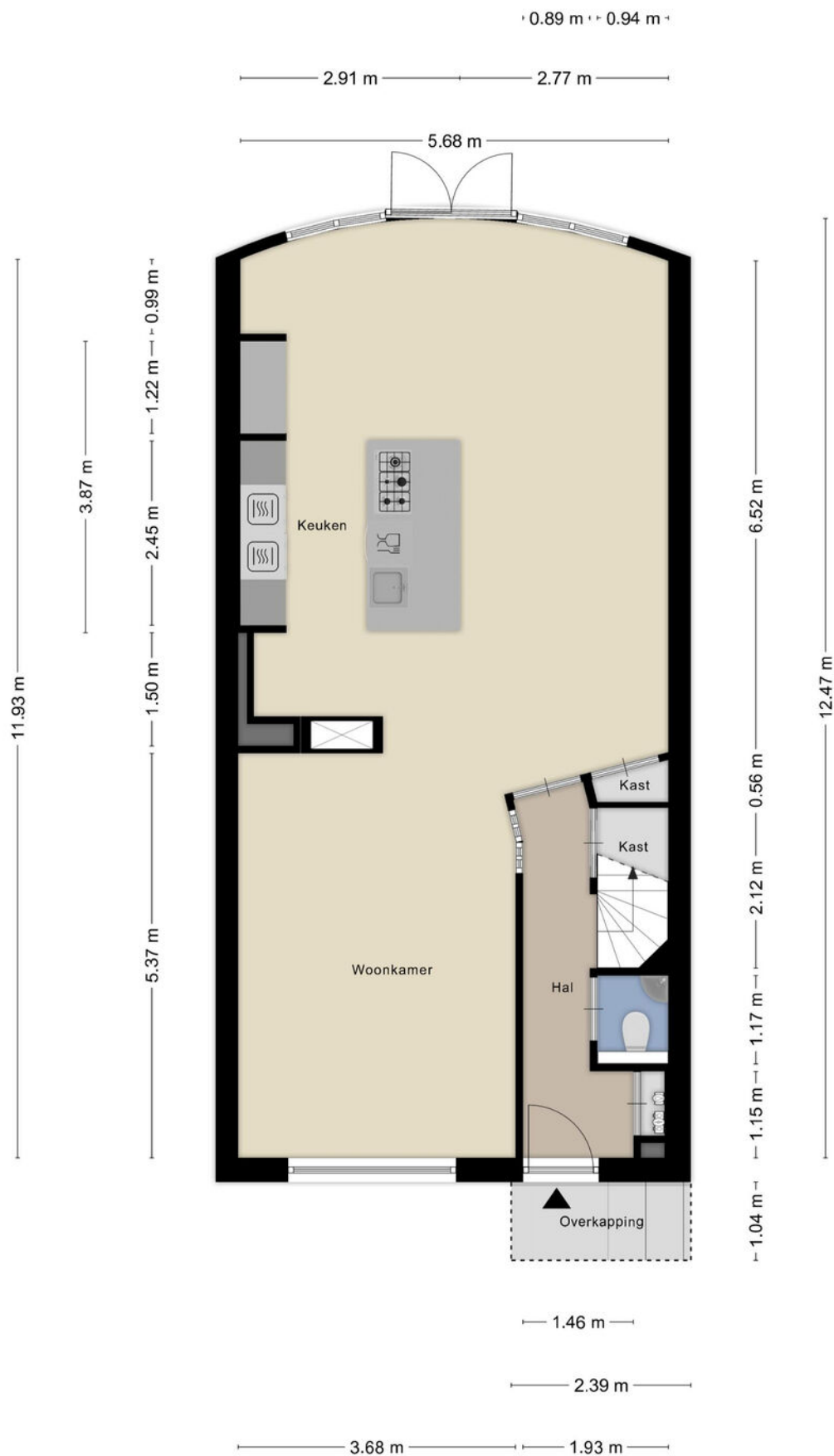
- * Verrassend grote en uitgebouwde leefruimte op de begane grond
- * Sfeervolle roomdivider met gashaard
- * Royale woonkeuken met kookeiland
- * Drie slaapkamers
- * Zeer ruime badkamer met inloop-/regendouche en dubbele wastafel
- * Verzorgde achtertuin met stenen berging en achterom
- * 6 zonnepanelen
- * Energielabel B
- * Cv-ketel uit 2021
- * Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- * Rustige en prettige woonomgeving

De Dissel 13 combineert ruimte, sfeer en wooncomfort op een verrassende manier. Een woning met een heerlijke leefruimte waar je je direct thuis kunt voelen. Kom binnen, ervaar de ruimte en laat je verrassen!





PLATTEGROND BEGANE GROND



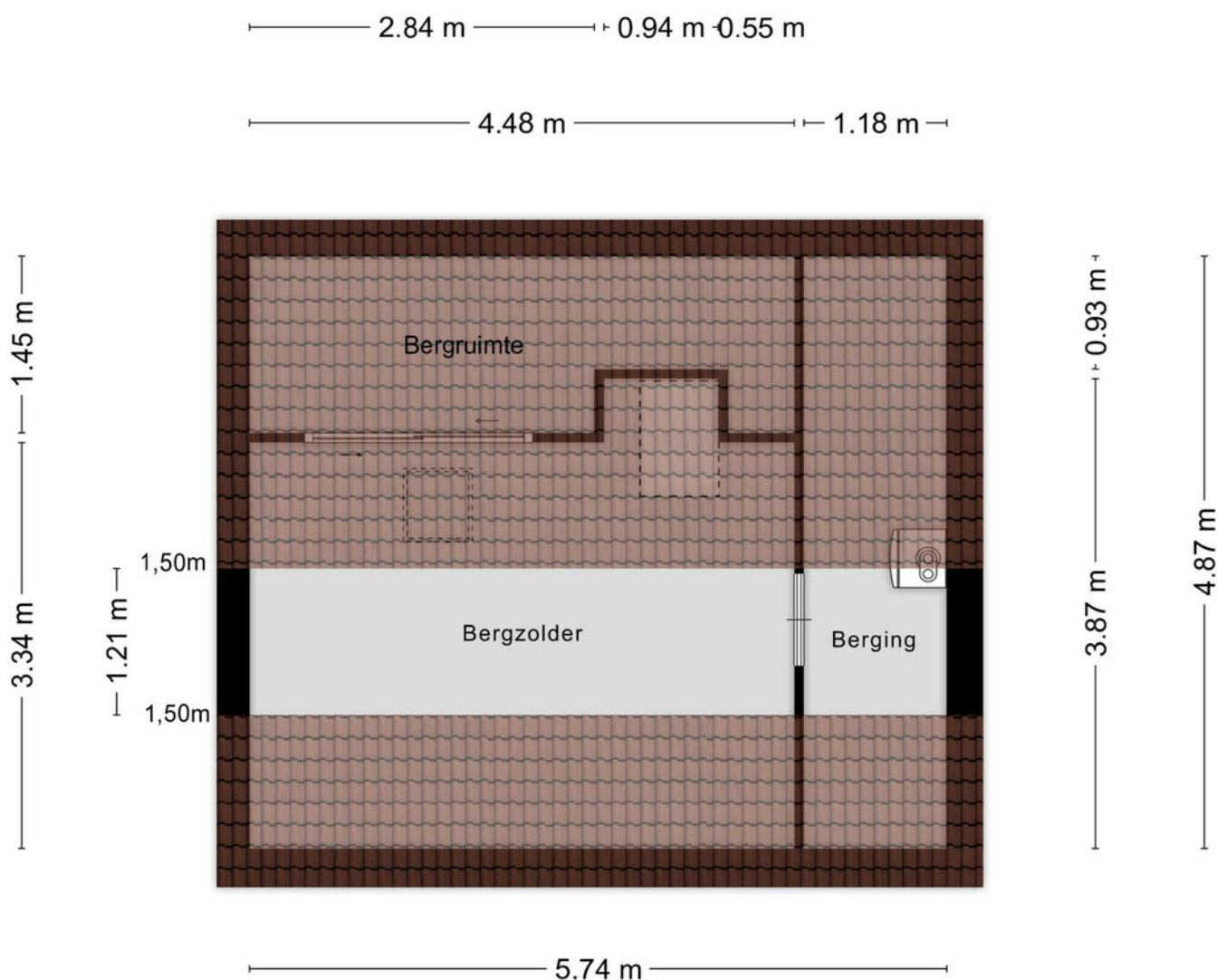
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1E VERDIEPING



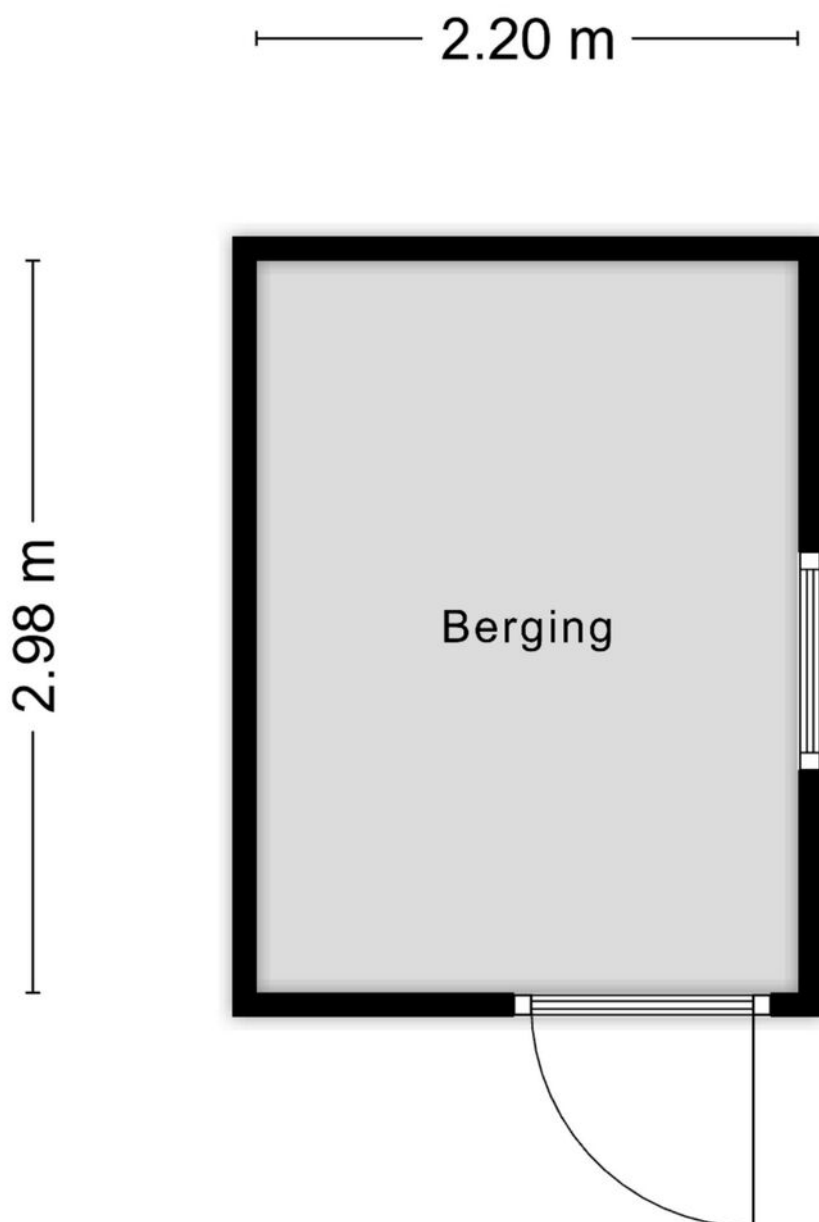
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND BERGZOLDER



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

PLATTEGROND BERGING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

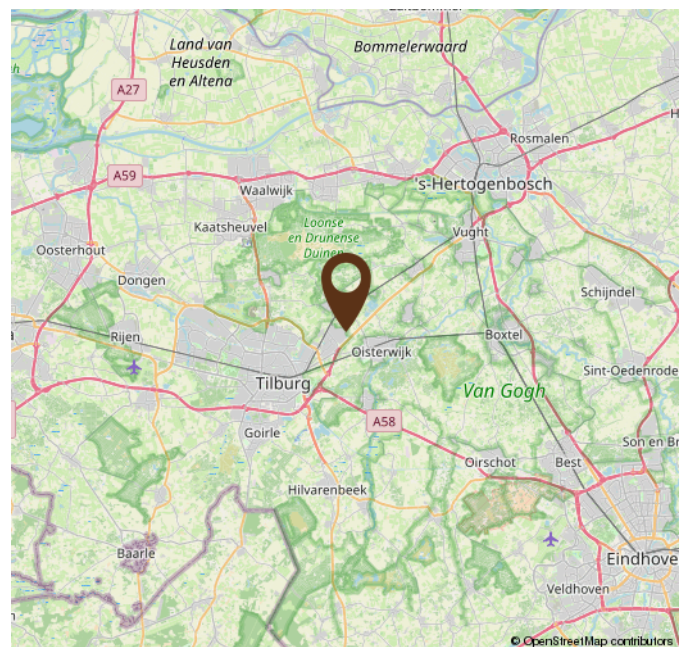
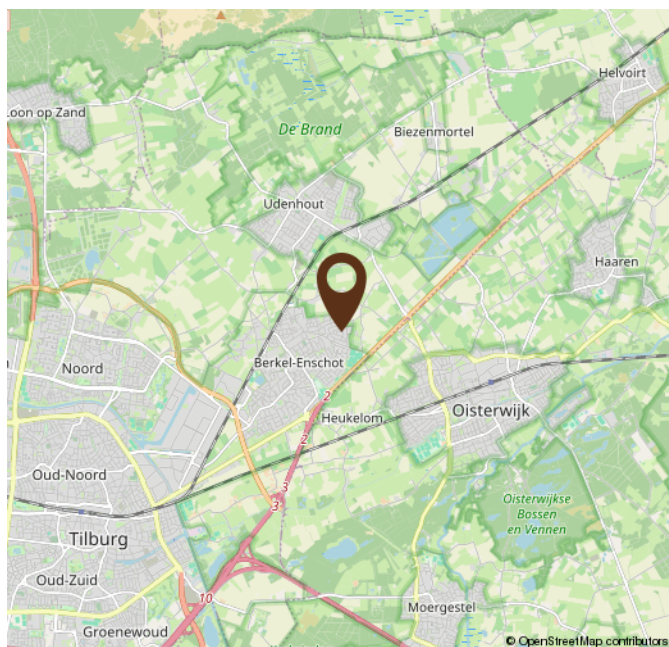
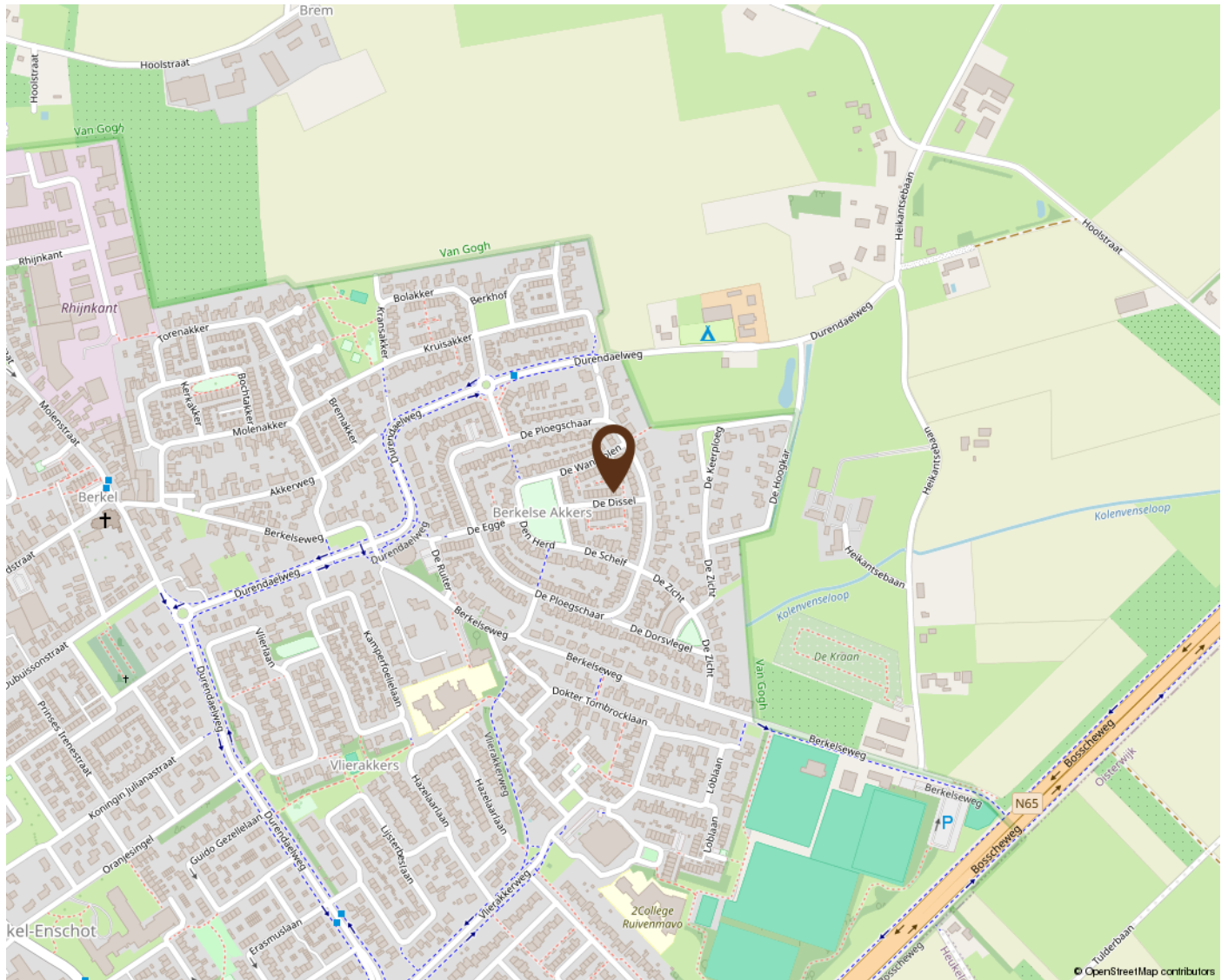


12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer — Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Berkel Sectie B Perceel 4935	kadaster 
--	--	---

Voor een versluisd uitreksel, geleverd op 31 augustus 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