



VLIERAKKERWEG 1 5056 NA BERKEL-ENSCHOT

VRAAGPRIJS € 529.000 K.K.



GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	HOEKWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 137 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	254 M ²
INHOUD	CIRCA 485 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	5
LIGGING TUIN	NOORDOOST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL REMEHA 2026, ELEKTRISCHE BOILER, OPEN HAARD
BOUWJAAR	1979
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS HR++ / ENERGIELABEL B
VRAAGPRIJS	€ 529.000,- KOSTEN KOPER

Sfeervol wonen met een fantastische woonkeuken op een rustige, groene plek!

Ben je op zoek naar een charmante hoekwoning met veel sfeer, privacy én een heerlijke woonkeuken? Dan is Vlierakkerweg 1 absoluut het bekijken waard. Deze verrassend leuke woning ligt op een rustige en groene locatie in Berkel-Enschot en beschikt onder andere over een ruime oprit met carport, drie slaapkamers, een vrij gelegen achtertuin en maar liefst 14 zonnepanelen.

En dan de woonkeuken... die is zonder twijfel één van de grote blikvangers van het huis. Door de hoge kap en de dakramen is hier een bijzonder lichte en ruimtelijke leefruimte ontstaan. Het werkeiland met eetbar maakt dit dé plek om samen te koken, uitgebreid te tafelen of gezellig de dag door te nemen.

INDELING

Begane grond

Via de eigen oprit, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een carport, bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en het toilet.

De woonkamer heeft aan de voorzijde een sfeervolle zithoek met centraal gelegen open haard. De prettige lichtinval en de beschutte ligging zorgen hier voor een fijne en rustige woonsfeer. Door de aanwezige trap krijgt de woonkamer een speelse indeling. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een royale eettafel en via een loopdeur is de achtertuin bereikbaar.



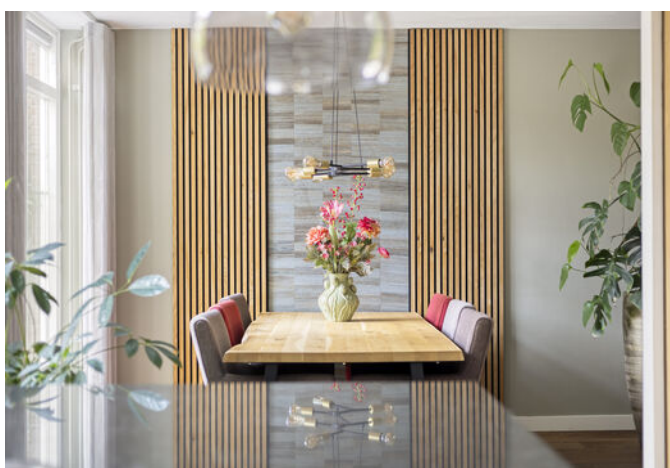




De echte eyecatcher is de aangebouwde woonkeuken. Een heerlijke leefruimte die open is tot aan de nok en dankzij de elektrisch bedienbare dakramen bijzonder veel daglicht binnenkrijgt. De keuken beschikt over een royaal werkeiland met eetbar en een rechte keukenopstelling met veel kastruimte. Uiteraard is de nodige inbouwapparatuur aanwezig, waaronder een vaatwasser, magnetron, oven, gaskookplaat en afzuigkap.

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken/berging met aansluitingen voor de wasapparatuur en een deur naar de tuin.







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en aan de voorzijde vind je de royale hoofdslaapkamer met vaste kastenwand.

De centraal gelegen badkamer is uitgevoerd in lichte kleuren en voorzien van een ligbad met douchegedeelte, wastafelmeubel en zwevend toilet.





Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de open zolderverdieping. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als bergzolder, maar biedt zeker meer mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een werkplek, hobbyruimte of extra verblijfsruimte. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel en de mechanische ventilatie.



Buiten

Ook buiten is het prettig wonen. De achtertuin is groen, sfeervol en biedt veel privacy. Er is voldoende ruimte om meerdere fijne zitplekken te creëren, zowel direct aan de woning als achter in de tuin. Via een eigen poort is de tuin ook achterom bereikbaar.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin, een ruime eigen oprit en een carport met lichtkoepel.

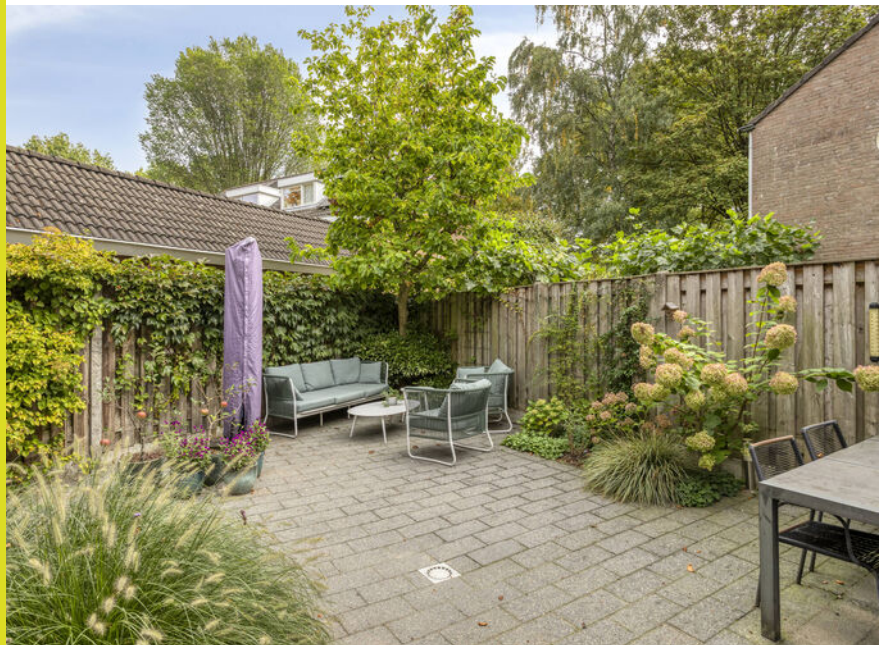
Rustig wonen, voorzieningen dichtbij

De woning ligt heerlijk rustig en groen, terwijl de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar zijn. Het winkelcentrum, sportaccommodaties en uitvalswegen bevinden zich in de omgeving. Zo combineer je hier het rustige wonen met het gemak van Berkel-Enschot en de nabijheid van omliggende dorpen en steden.

Bijzonderheden

- * Zeer sfeervolle hoekwoning op een rustige en groene locatie
- * Royale en lichte woonkeuken
- * Drie slaapkamers
- * Open zolderverdieping met diverse gebruiksmogelijkheden
- * Eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- * Carport
- * Privacyvolle en groene achtertuin met eigen achterom
- * 14 zonnepanelen
- * Cv-ketel vernieuwd in januari 2026
- * Daken en gevels geïsoleerd
- * Sfeervolle woonkamer met open haard

Een woning die je van buiten misschien niet direct doet vermoeden hoeveel ruimte en sfeer er binnen te vinden is. Vooral de woonkeuken, de rustige ligging en de privacy maken Vlierakkerweg 1 tot een bijzonder fijne plek om thuis te komen. Kom kijken en laat je verrassen!







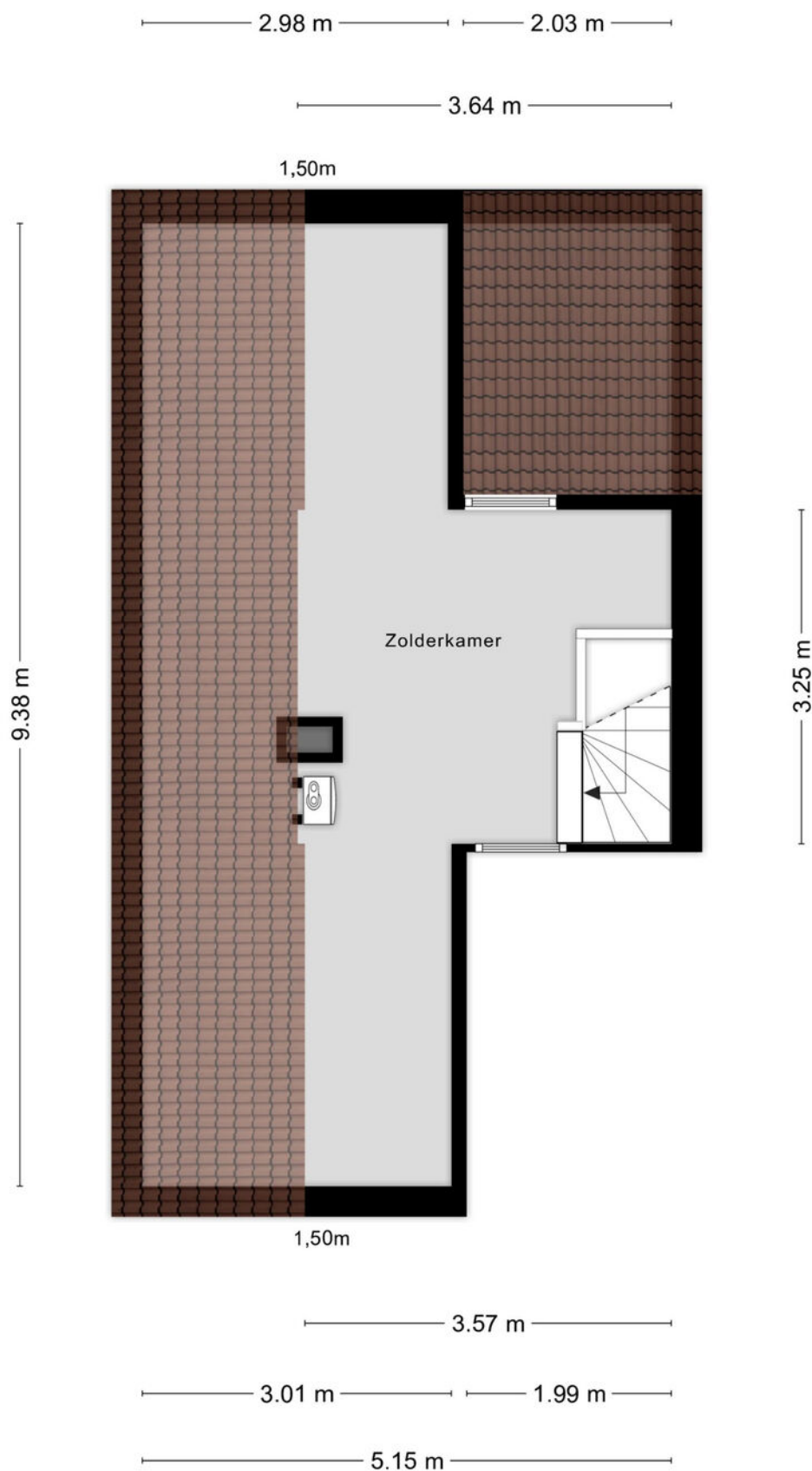
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 2E VERDIEPING



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



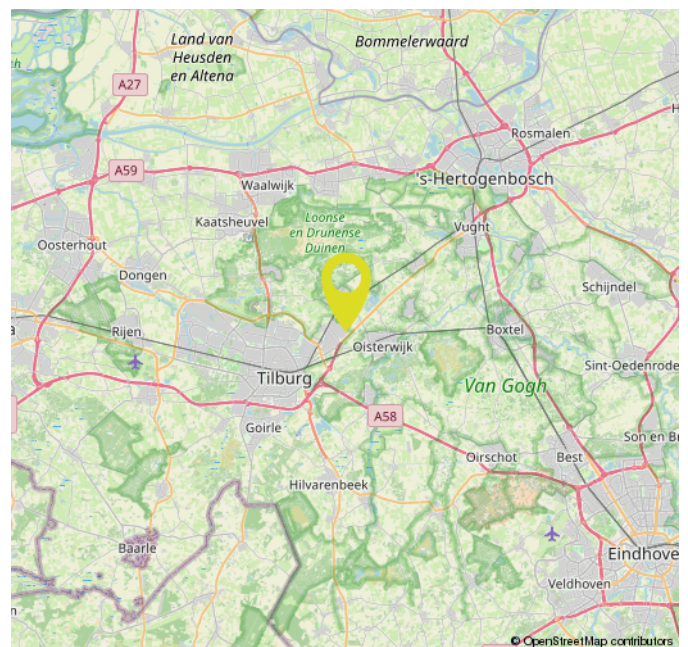
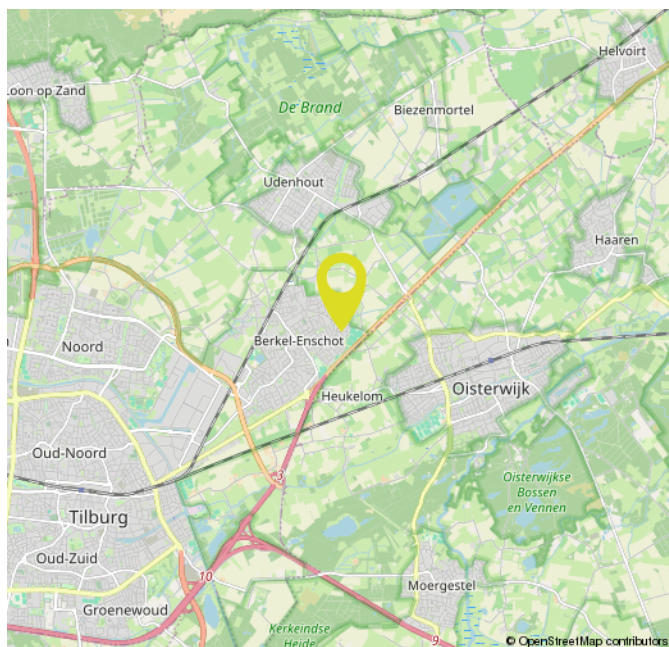
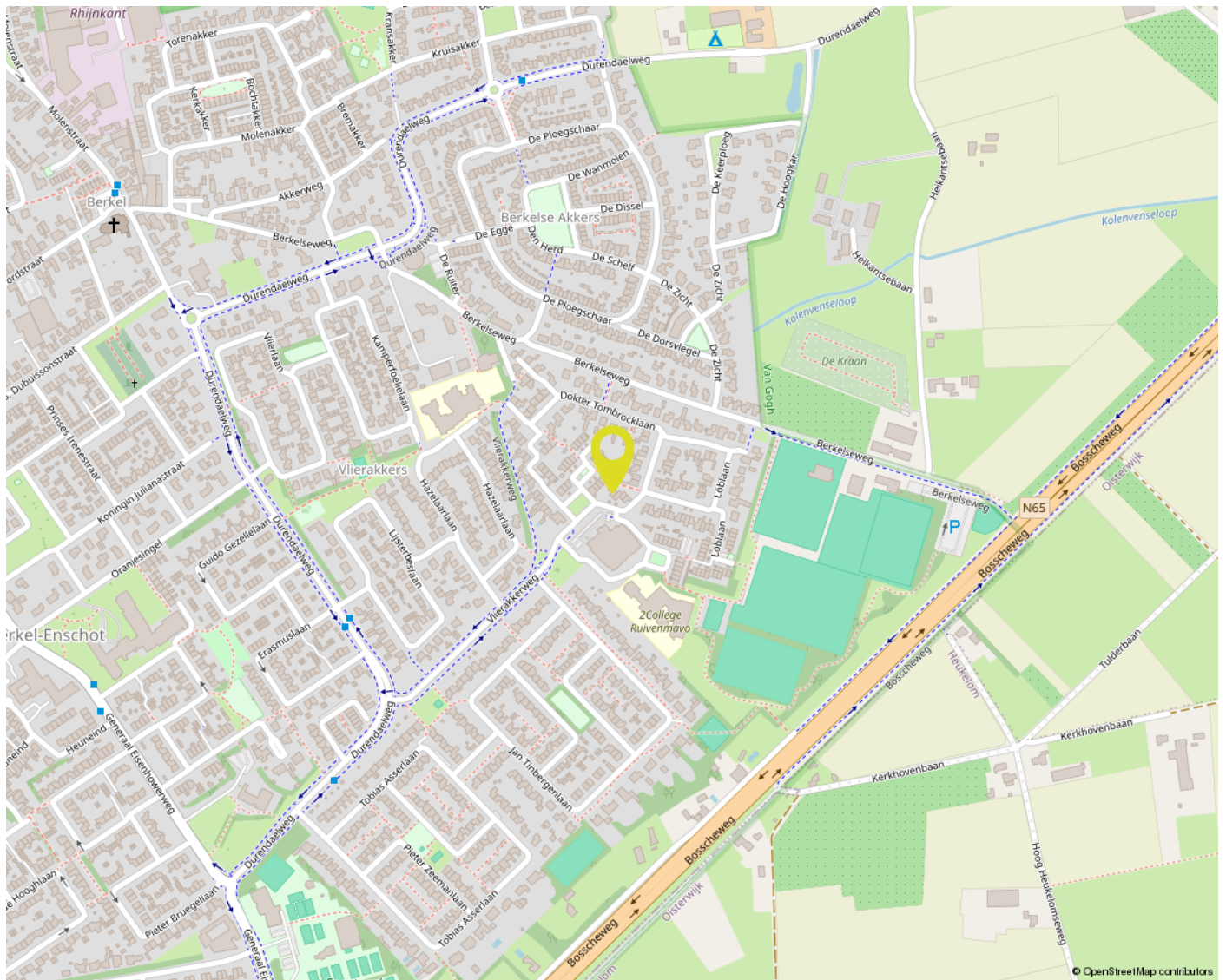
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Berkel
	Hubnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3784
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een versluisd uittreksel, geleverd op 21 september 2025
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 databankrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



Bij Gerritse Makelaardij voelen we ons als een vis in het water in Tilburg en omgeving. Hier zijn we thuis. Deze markt kennen we van haver tot gort. Al jaren helpen we er 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

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

RHIJNKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL