



Buitenkans!!

BERKEL-ENSCHOT, Vlierlaan 5

Vraagprijs € 775.000,- k.k.



013-5114888 | info@p-bmakelaars.nl | www.p-bmakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1977
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	8
Inhoud:	789 m ³
Woonoppervlakte:	228 m ²
Perceeloppervlakte:	392 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	26 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C

Omschrijving

ZEVEN SLAAPKAMERS. TWEE BADKAMERS. EN DAN HEBBEN WE HET NOG MAAR OVER ÉÉN HUIS.

Sommige woningen moet je niet in een hokje proberen te stoppen. Vlierlaan 5 is er zo één. Een grote, vrijstaand geschakelde woning op een uitstekende plek in Berkel-Enschot, met een indeling waar je opvallend veel kanten mee op kunt.

Om te beginnen: twee slaapkamers én een badkamer op de begane grond. Ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen, ruimte zoekt voor ouders of kinderen, een kantoor of praktijk aan huis overweegt of simpelweg graag wat extra kamers achter de hand heeft. Op de eerste verdieping volgen nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer. En op de tweede verdieping? Nog twee slaapkamers. Zeven in totaal dus. Probeer dat tegenwoordig maar eens te vinden.

De woning is de afgelopen jaren in gebruik geweest door een zorgorganisatie. De specifieke technische voorzieningen zijn inmiddels verwijderd, al zijn enkele sporen van het eerdere gebruik nog zichtbaar. Dat vraagt hier en daar wat aandacht, maar daar staat vooral heel veel huis en een bijzonder flexibele indeling tegenover.

En dan wordt het nóg interessanter. Ook de naastgelegen woning aan Vlierlaan 7 komt bij ons in verkoop. Twee gezinnen naast elkaar? Ouders dichtbij, maar toch zelfstandig? Kinderen die samen met hun ouders iets zoeken? Wonen en werken combineren? Één woning kopen kan. Twee ook.

Beide woningen, Vlierlaan 5 en Vlierlaan 7, waren in gebruik van ASVZ en hadden een inpandige doorgang naar elkaar. Dus samenwonen en toch apart.... het kan hier allemaal.

Vlierlaan 5 is geen doorsnee huis. Heb je ruimte nodig en denk je liever in mogelijkheden dan in standaardplattegronden? Dan zou dit zomaar eens een heel interessante kennismaking kunnen worden.

KENMERKEN:

- De woning is gebouwd in 1977.
- In 2009 is de woning aan de achterzijde vergroot met 2 slaapkamers en een extra badkamer.
- De woonoppervlakte bedraagt maar liefst 228 m² (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- De inhoud van de woning is 789 m³ (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 392 m².
- Verwarming en warm water worden geleverd door een Nefit Topline HR CV combi uit 2014.
- Gehele woning is geïsoleerd en v.v. dubbel glas.
- Op de woning liggen 18 zonnepanelen die zijn geplaatst omstreeks 2021.
- Het energielabel is een C label en is geldig tot 20 augustus 2036.

INDELING:**BEGANE GROND:**

Via de lange oprit aan de rechterzijde van de woning is de entree van de woning te bereiken.

De ruime ontvangsthal is voorzien van de trapopgang, vaste kast, vernieuwde meterkast en biedt toegang tot de woonkamer.

De 39 m² grote, L-vormige woonkamer is afgewerkt met een lichte tegelvloer v.v. vloerverwarming, gladde, pleisterwerk wanden en pleisterwerk plafond v.v. sierlijsten en dimbare inbouwspots. In het zitgedeelte heeft de woonkamer een gashaard.

Aan de achterzijde is via een toog de keuken te bereiken.

De ruime woonkeuken heeft een in 2021 vernieuwde hoekopstelling in 2 delen. Een lage hoekopstelling en tegen de andere wand een hoog kastengedeelte. De keuken heeft een composiet werkblad en is verder v.v. een vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigschouw, koelkast, vriezer en combi-oven. De nodige voorraad kan geplaatst worden in een vaste kast.

Via dubbele, openslaande tuindeuren is er vanuit de keuken toegang tot de achtertuin. Tevens is de bijkeuken vanuit de keuken te bereiken.

De praktische bijkeuken heeft een eenvoudig keukenblok met daar de aansluiting voor de wasapparatuur. In de bijkeuken is het moderne, volledig betegelde toilet met wandcloset en fontein geplaatst. De bijkeuken heeft ook een vaste kast.

Sinds 2009 is vanuit de bijkeuken een ruime aanbouw te bereiken. Deze aanbouw heeft een gang die toegang geeft tot 2 ruime slaapkamers, een tussenhal en de badkamer op de begane grond. Vanuit de gang is ook de achtertuin te bereiken.

De 1e kamer is afgewerkt met een marmoleum vloer, glasvlies behang wanden en gipsplaten plafond. Deze kamer heeft een afmeting van 346 x 377 cm (b x l).

De badkamer is volledig betegeld en deze heeft een ruime douchecabine, wandcloset en wastafel.

De 2e kamer is afgewerkt met een marmoleum vloer, pleisterwerk wanden en gipsplaten plafond. Deze kamer heeft een wastafel en een afmeting van 346 x 559 cm.

1e VERDIEPING (beton vloer):

Ruime overloop met een apart toilet, toegang tot een 2e overloop / hal met trap naar de 2e verdieping en toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Één van de slaapkamers aan de achterzijde geeft, via openslaande tuindeuren, toegang tot een ruim dakterras.

De tweede slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde van de woning en deze heeft een grote dakkapel.

De derde slaapkamer is aan de voorzijde gelegen.

De gehele eerste verdieping is voorzien van een laminaat vloer, sierpleister wanden en gipsplaten plafonds.

De aparte toiletruimte is ruim, volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en een fontein. Badkamer is ruim, volledig betegeld en v.v. een grote inloopdouche, wandcloset en dubbele wastafel.

2e VERDIEPING (houten vloer met Fermacell platen):

Via de tussenoverloop / hal op de 1e verdieping en de daar bereikbare vaste trap is de zolder toegankelijk.

Vanuit de overloop is een ruime CV-/bergruimte te bereiken, alsmede de 2 extra (slaap)kamers. Beide kamers hebben een Velux dakvenster, een wastafel en bergingen in de knieschotten.

De kamers zijn v.v. pvc vloeren en lichte wand- en dakafwerking.

BUITENLEVEN:

De woning heeft een ruime voortuin en aan de rechterzijde een lange oprit voor het plaatsen van meerdere auto's. Aan de linkerzijde is via de voortuin een aan de woning gebouwde houten overkapping / berging.

De achtertuin, van ca. 11 meter diep en 7,50 meter breed, is in basis keurig aangelegd met plantenborders, sierbestrating en terrassen. Aan de achterzijde is een stenen overkapping gerealiseerd met links en rechts nog een tuinberging.

* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Peeters-Bouckaert Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.







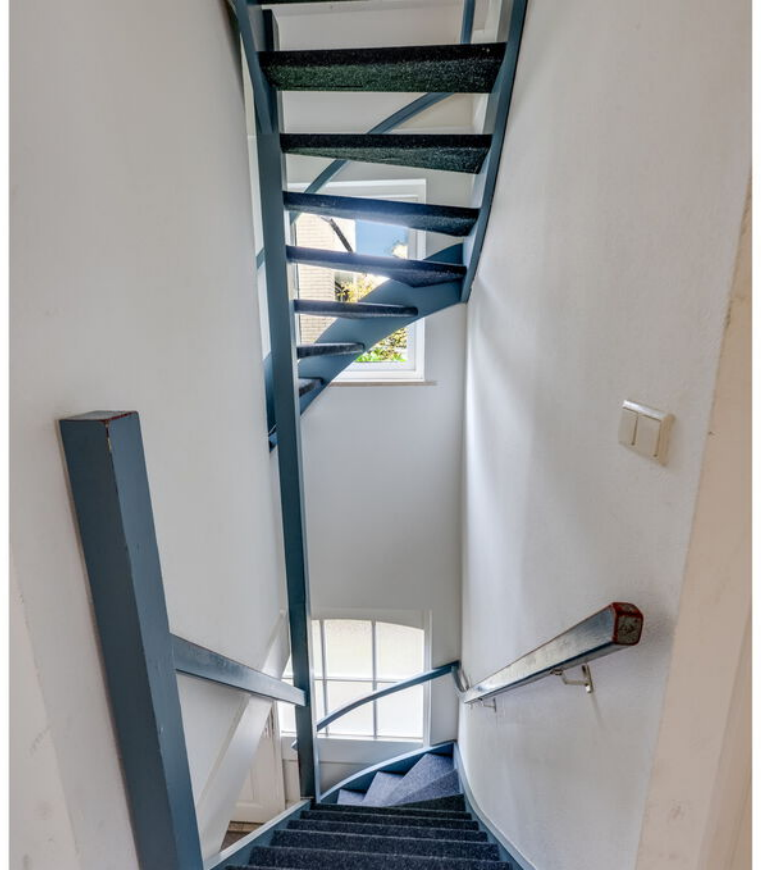












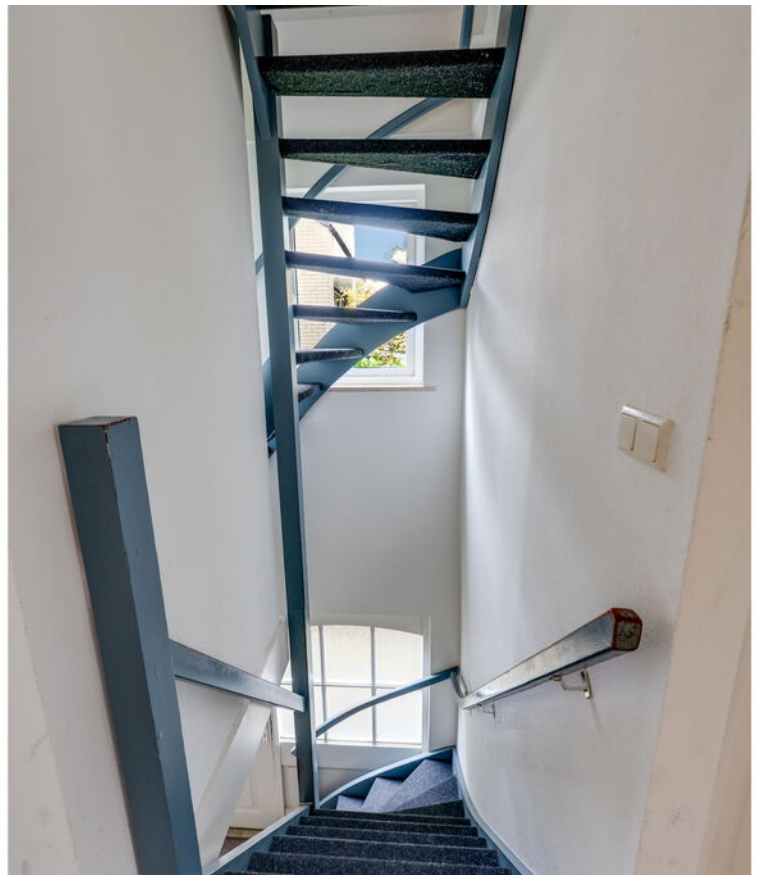




















erg groot
kans op
succes!

voor een
aankoopmakelaar.

Zeker weten.



EXACT GEMET

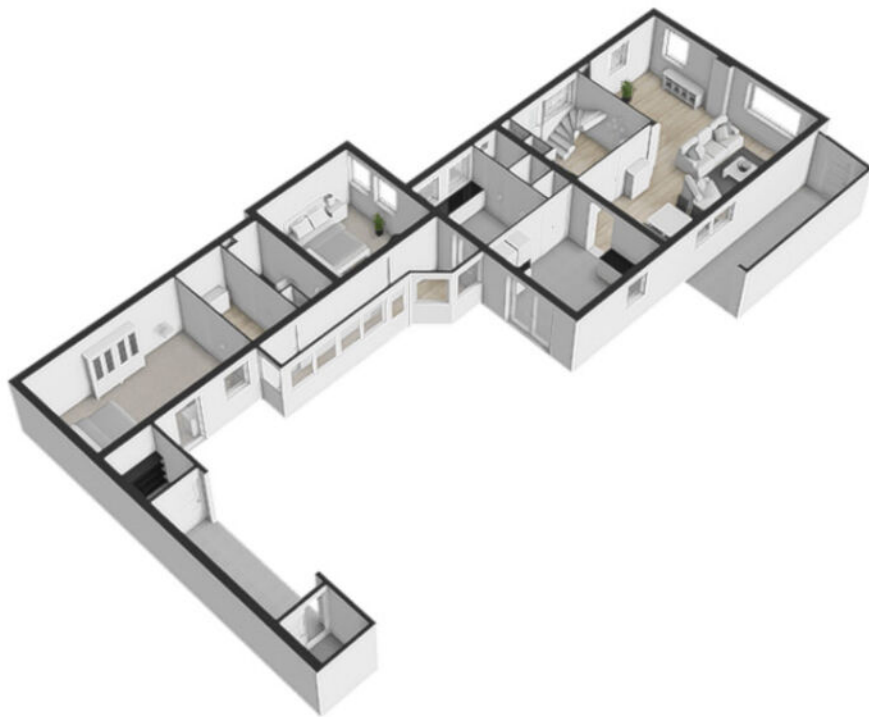
Volgens branchebr
meetinstructie
NEN2580



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



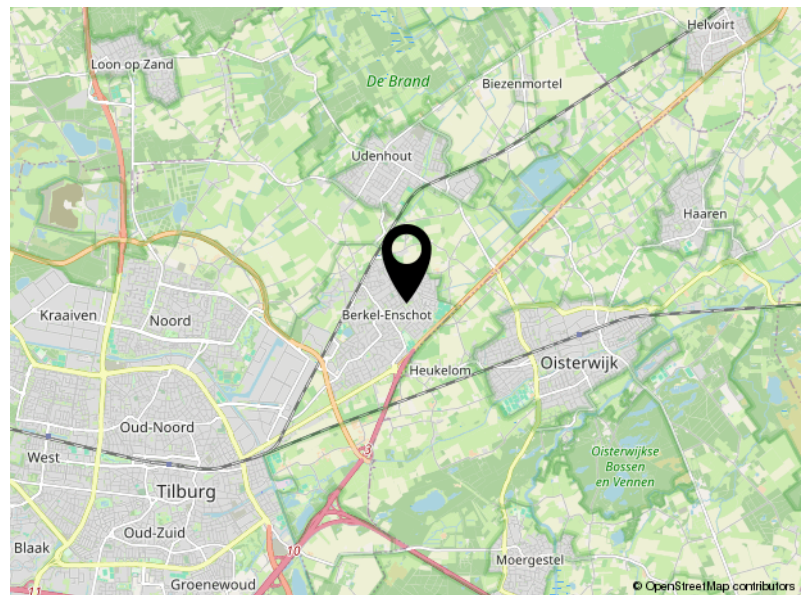
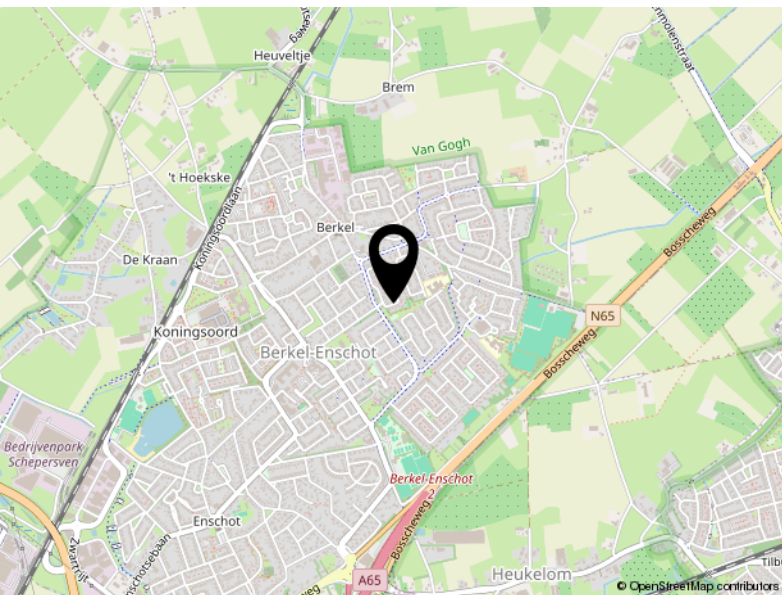
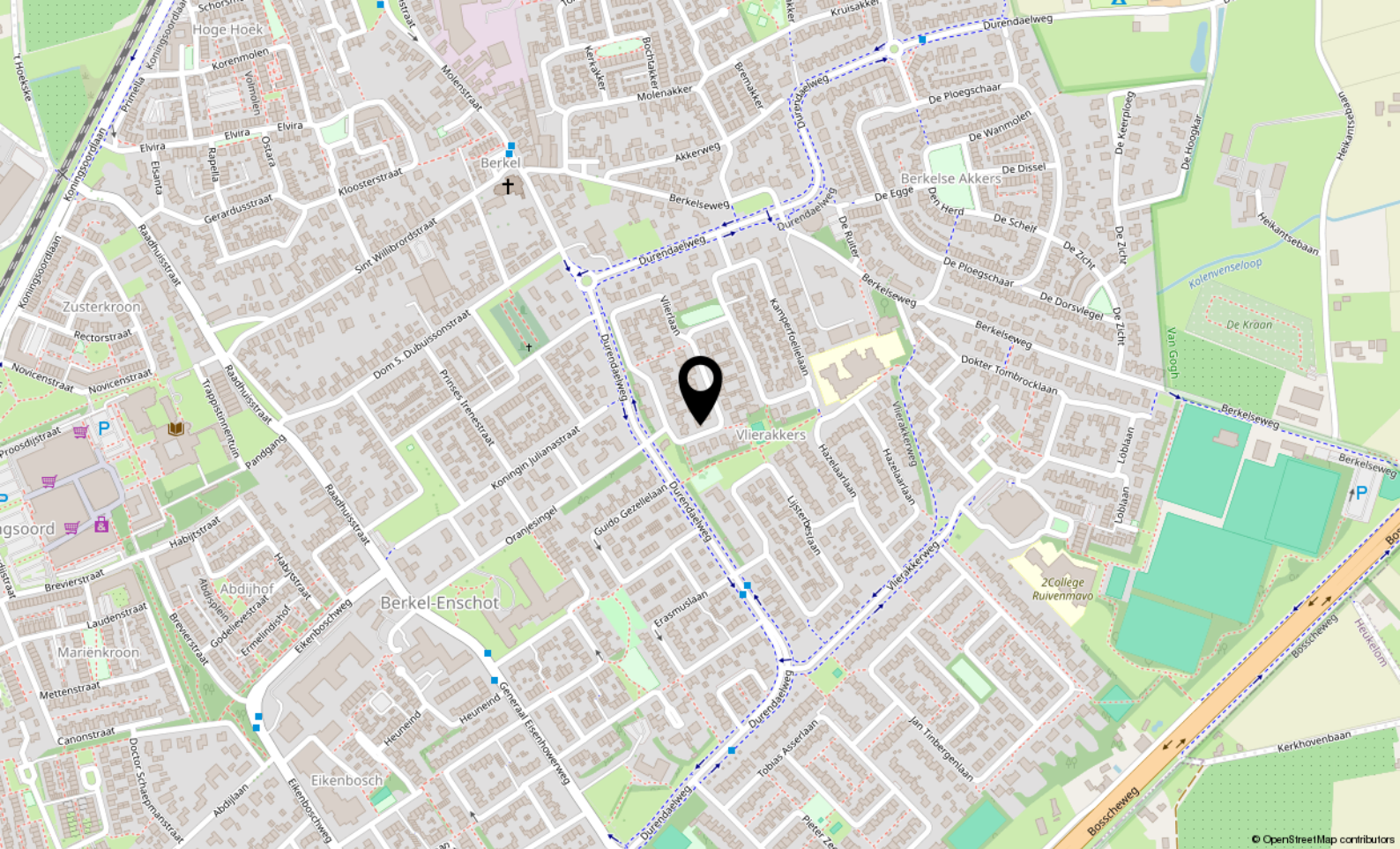
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PUK



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Berkel		
25	Huisnummer	Sectie B		
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3554		
	Voorlopige kadastrale grens	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.		
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				



Locatie

VLIERLAAN 5
Berkel-Enschot

Peeters-Bouckaert Makelaars: **Persoonlijk Beter!**

Peeters-Bouckaert Makelaars is een kantoor met medewerkers die beschikken over een ruime schat aan ervaring in de makelaardij.

Met louter ervaren en gediplomeerde NVM-makelaars-taxateurs bestrijken wij vanuit onze vestigingen in Tilburg en Udenhout een riant werkgebied.

Kenmerkend voor onze organisatie is de persoonlijke betrokkenheid en toewijding van onze medewerkers. Met een, op elkaar, ingespeeld team maken wij uw woonwensen waar!

Onze diensten:

Onze specialiteiten liggen bij bemiddeling voor:

- Het verkopen van woningen.
Bel of mail ons voor een gratis waardebepaling of verkoopadvies.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het aankopen van een woning.
Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het taxeren van woningen.
- Het adviseren bij hypotheek.

Voor uitgebreide informatie over al onze diensten of voor ons actuele aanbod kunt u ook een kijkje nemen op onze website www.p-bmakelaars.nl.

Wij nodigen u van harte uit op één van onze kantoren of komen persoonlijk bij u thuis. Peeters-Bouckaert Makelaars is u graag van dienst.

Informatie voor de aspirant-koper

Bezichtiging

Om een volledige indruk van een woning te krijgen is een bezichtiging natuurlijk onontbeerlijk. Indien u dit wenst, maken wij hiervoor graag een afspraak met u.

Uw reactie

Wij stellen het bijzonder op prijs wanneer u enige tijd na de bezichtiging ons op de hoogte stelt van de bevindingen, zodat wij onze verkoper kunnen informeren. Zij hebben u immers gastvrij ontvangen en ook voor een verkoper is het een spannende tijd.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, eventueel het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bevestiging geaccepteerd bod

Bij de makelaar, die bemiddelend optreedt namens de verkoper, dient u in een eventueel bod (bij voorkeur via Move.nl) de volgende zaken aan te geven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Let op; als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, u dient dit bij uw bod te vermelden.

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek benodigd is. Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering kunt u uitstekend terecht bij onze hypotheekadviseurs. Dit advies is geheel vrijblijvend. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

Waarborgsom/bankgarantie

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag, groot 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Peeters-Bouckaert Makelaars volgens de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal binnen 5 werkdagen door partijen worden ondertekend, tenzij anders wordt afgesproken.

Drie dagen bedenktijd

Wat houdt dat in?

Hoofdpijnen:

- Een consument die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende akte of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. Om het moment van ontvangst vast te leggen dient de koper een ontvangstbevestiging in te vullen. De bedenktijd geldt alleen in geval de koopovereenkomst een woonruimte voor eigen gebruik betreft en kan slechts éénmaal worden gehanteerd.
- De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.
- De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, een asbestclausule opgenomen worden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze fotopresentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij, in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot onze makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Hij/zij neemt graag de tijd voor u!

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure.

Udenhout/Berkel-Enschot

Slimstraat 24b
5071 EK Udenhout
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl

Tilburg

Moerdijkerf 7
5045 JR Tilburg
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl



Slimstraat 24 B
5071 EK Udenhout

013-5114888
info@p-bmakelaars.nl
www.p-bmakelaars.nl