WOONGENOT

Alstede van Mierlo Makelaardij



DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT

funda

NVM

TOPLOCATIE in Berkel-Enschot

INFORMATIE

Type woning:	Vrijstaande woning met grote praktijkruimte/kantoor
Bouwjaar:	2002
Perceelgrootte:	1.208 m²
Woonopp:	353 m²
Inhoud woning:	1.300 m³
Garage:	31 m²
Energielabel:	A (geldig tot en met 20-01-2036)
Aanvaarding:	In overleg
VRAAGPRIJS:	**€ 1.350.000,- K.K.**

"WONEN, WERKEN EN GENIETEN KOMEN SAMEN IN DEZE VERRASSEND RUIME WONING MET ROYALE PRAKTIJKRUIMTE/KANTOOR, EEN PRACHTIGE GROTE ZONNIGE TUIN EN EEN SCHITTERENDE LIGGING IN HET GELIEFDE BERKEL-ENSCHOT"

Ruimte, rust en veelzijdigheid op topniveau!

Woont u in de (Rand) stad en verlangt u naar meer rust, ruimte en groen? Dan biedt deze indrukwekkende vrijstaande woning in Berkel-Enschot u een unieke kans. Aan de rand van het dorp, grenzend aan de weilanden, ligt dit royale familiehuis op een uitzonderlijk ruim en zonnig perceel van maar liefst 1.208 m². Een plek waar wonen en werken, vrijheid en comfort op harmonieuze wijze samenkomen.

De woning is in 2002 met zorg en oog voor detail gebouwd, waarbij uitsluitend gebruik is gemaakt van duurzame en hoogwaardige materialen. De praktische indeling, gecombineerd met een stijlvolle en tijdloze afwerking, zorgt ervoor dat u zich hier direct thuis voelt.

Een bijzonder aspect van deze woning is de volledige, hoogwaardig afgewerkte "praktijk" ruimte, welke zich in het souterrain bevindt. Dankzij de vele raampartijen is deze ruimte verrassend licht en tot op heden in gebruik als praktijk. Met een eigen entree, bereikbaar via de zijkant van de woning en zelfs een buitenlift, is deze verdieping uitermate geschikt voor diverse doeleinden zoals een praktijk aan huis, kantoor, studio, atelier of zelfs geschikt voor zelfstandig wonen.
De praktijkruimte is zeer compleet en functioneel ingericht en biedt diverse werk- of behandelruimtes, een representatieve ontvangstbalie, wachtruimte, bergruimte en een toiletruimte.

In de technische ruimte (in de praktijk) bevinden zich twee separate verwarmingsketels, één voor de woning en één voor de praktijk, waardoor beide functies volledig onafhankelijk van elkaar te reguleren zijn. Daarnaast is er een grote boiler aanwezig, ideaal bij intensief gebruik.

Bij binnenkomst in de hal van het woonhuis wordt u verwelkomd door een representatieve ruimte die direct de kwaliteit en ruimtelijkheid van de woning onderstreept. Vanuit hier heeft u toegang tot zowel de woonvloer, de slaapverdieping, als ook de praktijkruimte.

De woonkamer van het huis is aan de voorzijde gesitueerd en biedt een sfeervol zitgedeelte met veel daglichttoetreding. Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken met een prachtig uitzicht op de tuin. De keuken is compleet uitgerust en volledig in harmonie met de stijl van de woning. Uiteraard ontbreekt ook de praktische bijkeuken niet.
De fraaie zichtlijnen vanuit de woonkeuken zorgen voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten, waarbij de strakke vijverpartij een verlengstuk vormt van de leefruimte.

Tussen de woonkamer en de keuken bevindt zich een halfopen ruimte die zich uitstekend leent als werkplek, speelkamer of leeshoek.

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale master bedroom met een ruime walk-in-closet en een complete, comfortabele en luxe uitgevoerde badkamer en suite.
Daarnaast zijn er nog twee volwaardige slaapkamers van fraai formaat, evenals een separate tweede badkamer.
Dit maakt de verdieping uitermate geschikt voor gezinnen of voor bewoners die comfort en privacy belangrijk vinden.

De zolderverdieping is via een vaste trap bereikbaar en vormt een volwaardige extra woonlaag. Hier treft u twee (slaap)kamers. De verdieping is volledig geïsoleerd, voorzien van dakramen en praktische knieschotten. De beide kamers hebben een prettige lichtinval en beschikken over veel bergruimte.

De tuin is een absoluut hoogtepunt en onder architectuur aangelegd. Met meerdere terrassen, een strakke vijverpartij, verzorgde beplanting en fraaie zichtlijnen is dit een buitenruimte van uitzonderlijk niveau. Dankzij de royale perceelgrootte geniet u hier van optimale privacy en zijn er ook, naar wens, volop mogelijkheden voor het realiseren van een zwembad of het omvormen van de vijver tot een zwemvijver.
Op het perceel bevindt zich een ruime, volledig geïsoleerde garage.
De woning beschikt daarnaast over diverse hoogwaardige extra's die bijdragen aan optimaal wooncomfort. Zo is er muurverwarming aanwezig (op de begane grond en in de praktijkruimte), wat zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat.
Tevens is er vloerverwarming aanwezig; op de begane grond, in de praktijk en in de badkamers. Het centrale stofzuigsysteem, de beveiliging van Verisure, de robotmaaier en de sproei-installatie op grondwater maken het geheel compleet.
De ligging van het huis is bijzonder gunstig met een uitstekende bereikbaarheid richting steden als Tilburg, Den Bosch, Eindhoven, Breda en Antwerpen.
Daarnaast bevindt het sfeervolle Oisterwijk zich op korte afstand. Bekend om zijn bossen, vennen, winkels en uitstekende horecagelegenheden.
Kortom: een unieke, multifunctionele en hoogwaardig afgewerkte woning waar wonen, werken en genieten op uitzonderlijk niveau samenkomen, met ruimte in overvloed, zowel binnen als buiten.

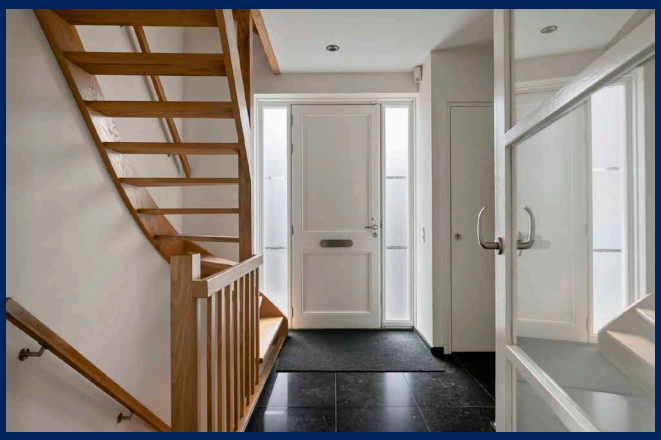
BEGANE GROND:
De entree van de woning bevindt zich aan de zijkant en wordt omlijst door een verzorgde voortuin die direct een warm en uitnodigend gevoel geeft.
Op de ruime oprit is plaats voor meerdere auto's en er is een laadpaal aanwezig. De oprit geeft toegang tot de garage, en via de afsluitbare poort heeft u bovendien directe toegang tot de achtertuin.

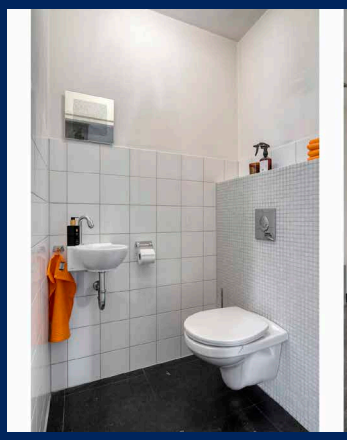


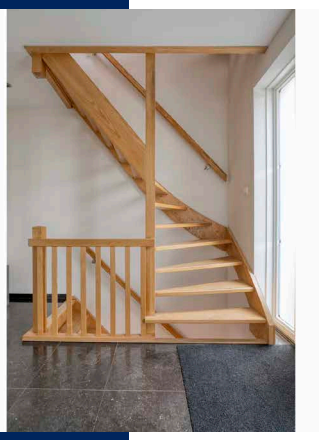




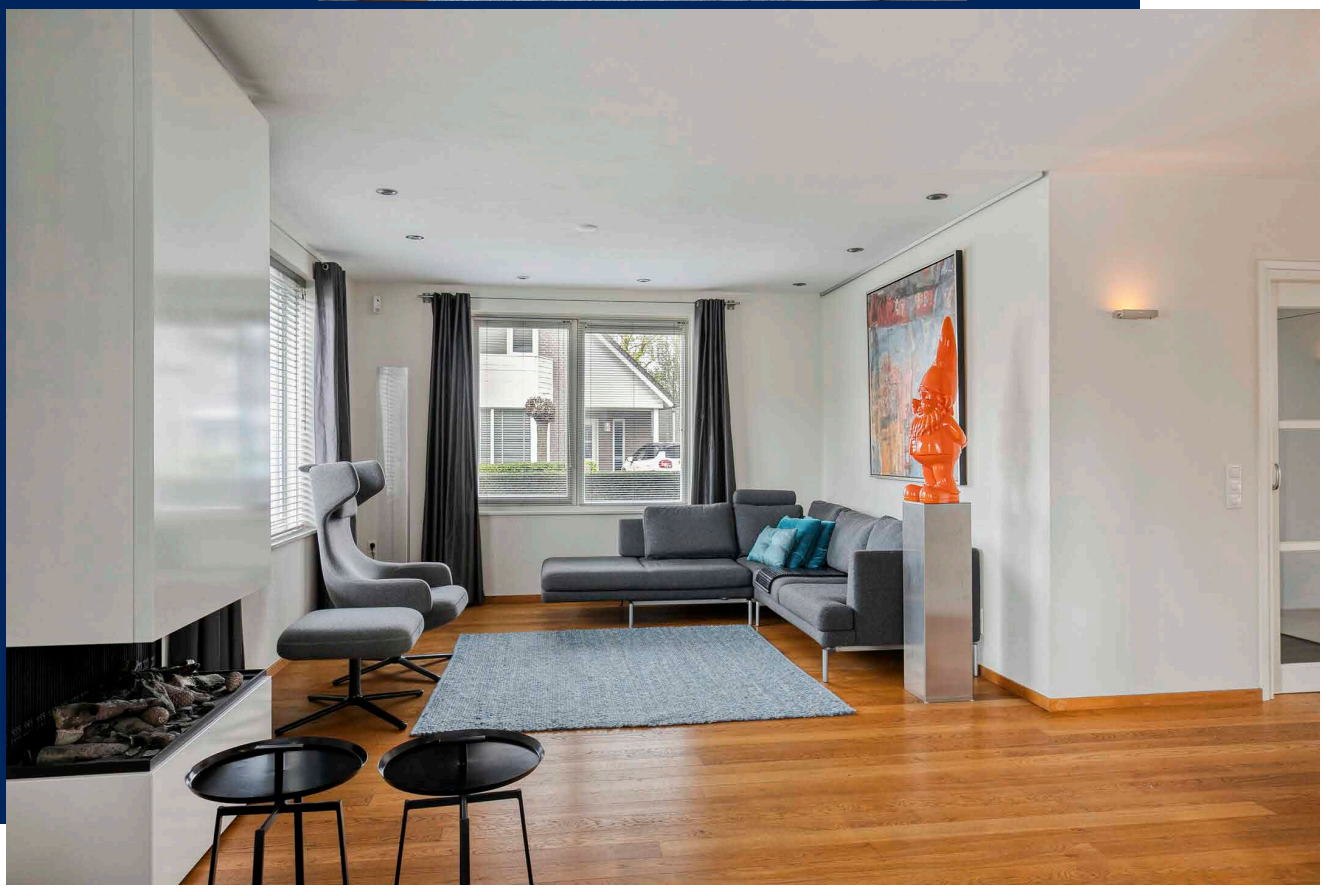






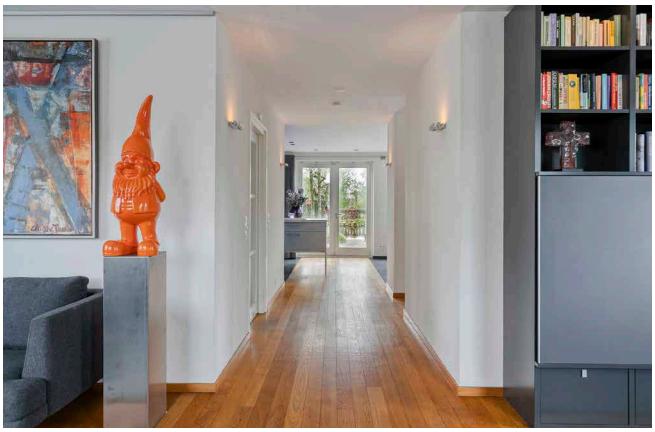


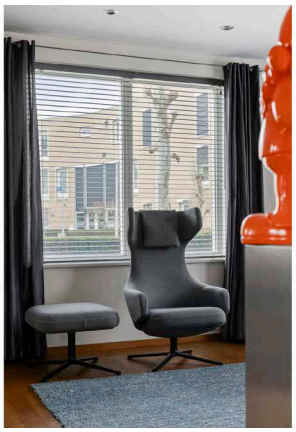




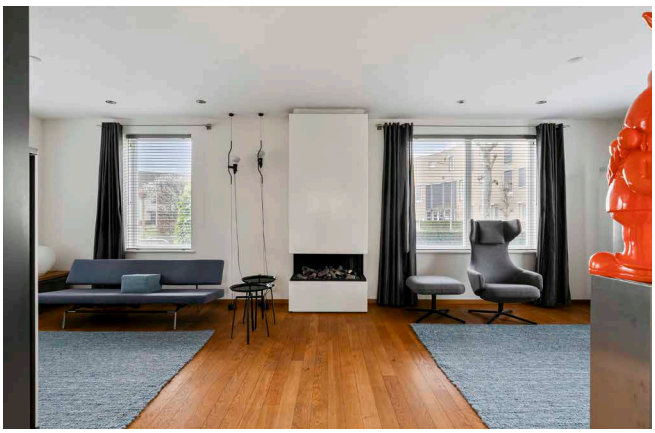
DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT

Bij binnenkomst via de voordeur van het huis valt direct de verzorgde afwerking op. De hal beschikt over een garderobemogelijkheid, een uitgebreide meterkast, een modern uitgevoerde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en een trapafgang naar de praktijk.

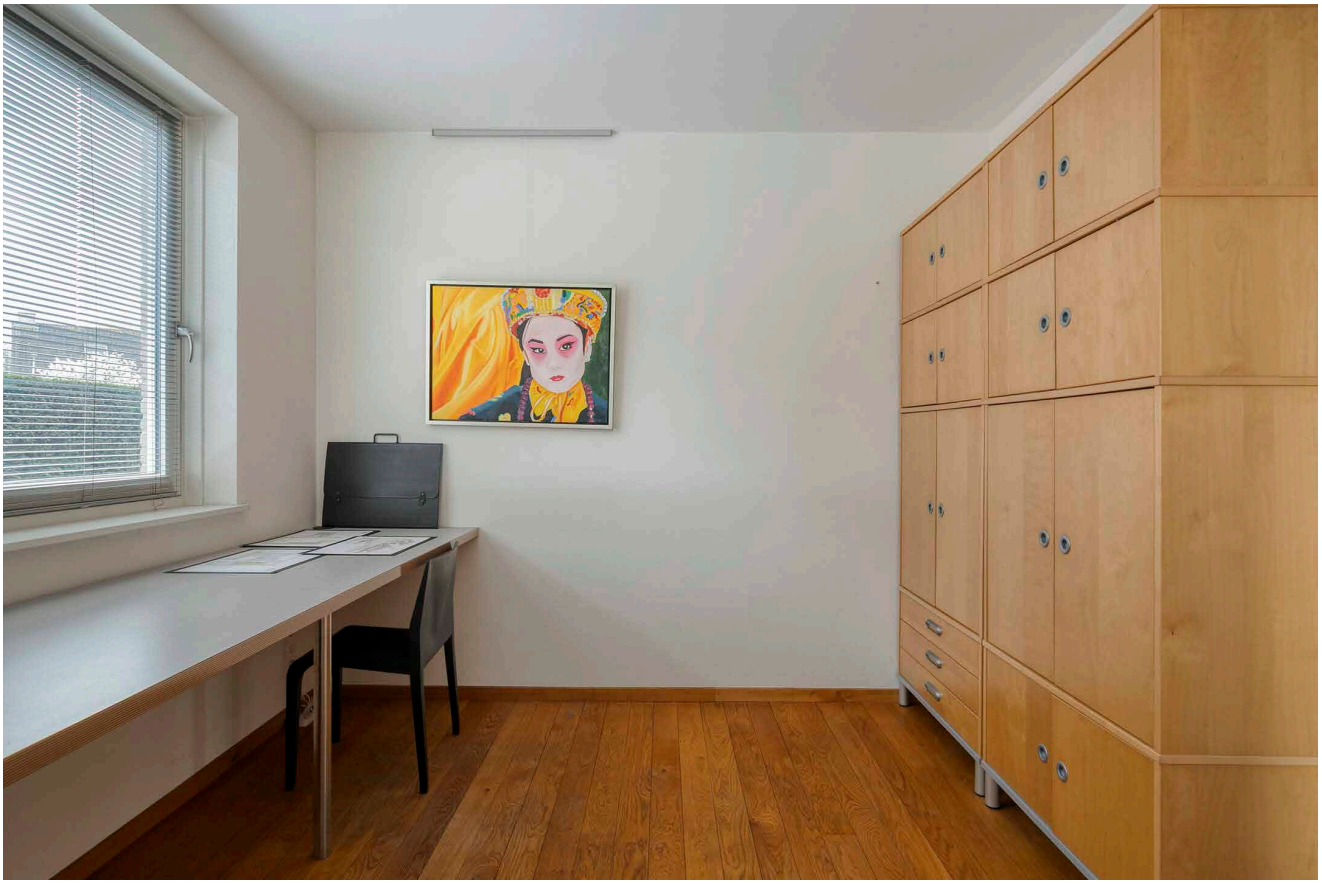












DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer, waar de gashaard een stijlvol en warm middelpunt vormt. Een heerlijke plek om te ontspannen en tot rust te komen.

Aan de achterzijde ligt de royale woonkeuken met een fraai uitzicht over de achtertuin. Door de openslaande tuindeuren wordt binnen en buiten op elegante wijze met elkaar verbonden en zorgen de zichtlijnen voor een bijzonder ruimtelijk effect.

Centraal in de woning bevindt zich ook nog een multifunctionele, halfopen ruimte die zich uitstekend leent als leeshoek, speelkamer of werkruimte.

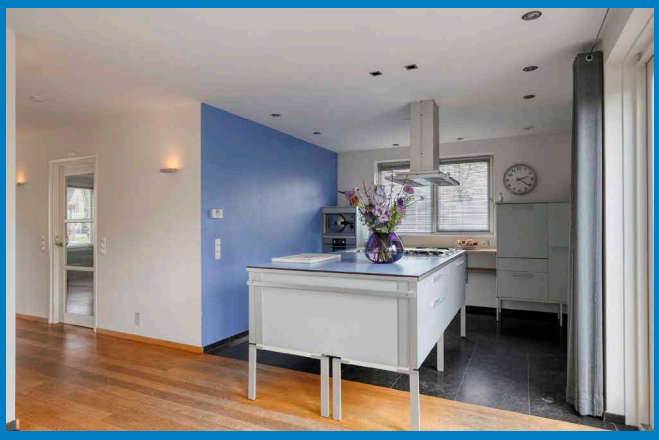
De eigentijdse keuken sluit naadloos aan bij de stijl van de woning en is uitgevoerd met een kook- en spoeleiland. De keuken is volledig uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, RVS afzuigkap, spoelbak, Quooker, ingebouwd zeeppompje, heteluchtoven, stoomoven, vaatwasser op hoogte en een inbouwkoelkast.

Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met een extra keukenblok voorzien van spoelbak, een vrieskast (2024), inbouwkoelkast (2025) en een vaste kast met schuifpanelen. Vanuit de bijkeuken is tevens de tuin direct bereikbaar.

De begane grond is hoogwaardig afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer in de woonruimtes en Belgisch hardstenen tegels in de hal, keuken en bijkeuken. De wanden en plafonds zijn strak gestuct en voorzien van inbouwspots. Daarnaast is de gehele begane grond uitgerust met vloer- en wandverwarming, hetgeen zorgt voor een uitzonderlijk comfortabel en aangenaam binnenklimaat.

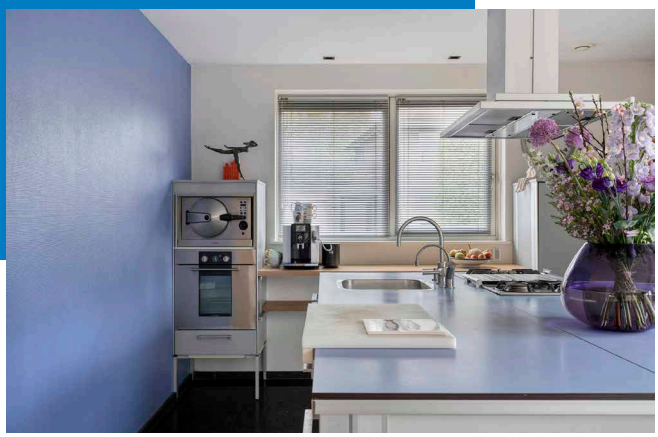


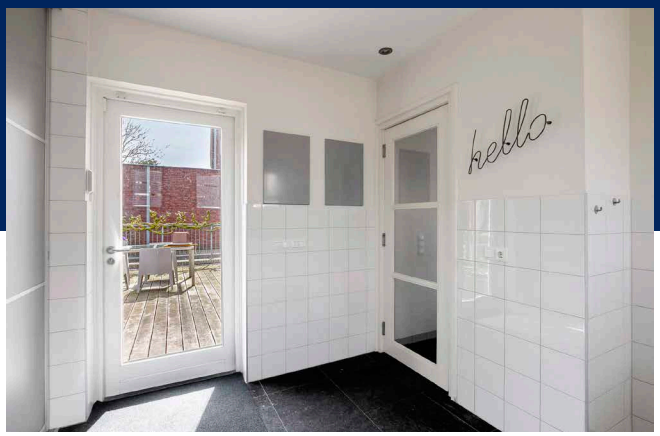


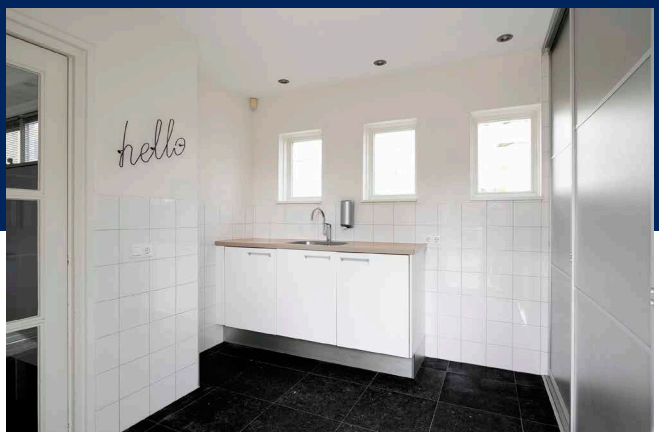












BUITENLEVEN:

De buitenruimte vormt zonder meer één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Bij aankomst valt direct de fraai en met zorg aangelegde voortuin op, welke zich zowel aan de voorzijde als langs de entree aan de zijkant uitstrekt. U wordt verwelkomd door stijlvolle borders met lage beplanting, strakke hagen en een tweetal karaktervolle bomen bij de entree.
De symmetrische opzet van de woning, gecombineerd met de centraal gepositioneerde voordeur, zorgt voor een representatieve eerste indruk.

Naast de woning bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en toegang tot de riante garage. (de goed geïsoleerde garage is circa 30 m² groot) Vanuit de oprit is ook de achtertuin bereikbaar.

De onder architectuur aangelegde achtertuin vormt een harmonieus geheel waarin sfeer en functionaliteit perfect samenkomen. Blikvanger is de sierlijke en strak gevormde waterpartij die subtiel doorloopt richting de woning. In combinatie met de diverse terrassen, volwassen beplanting en strakke hagen ontstaat een fraai aangelegd buitenverblijf met een prachtige zichtlijn naar het achtergelegen groen.

Via een pad langs de royale garage bereikt u het achterste gedeelte van de tuin. Hier bevindt zich een riant gazon met een stenen terras, waar u heerlijk in de avonduren kunt genieten van een hapje en een drankje bij de late avondzon. Op deze plek is het uitermate rustig, en hier heeft u prachtig vrij uitzicht op de landerijen.

Daarnaast is de tuin voorzien van een praktische grondwaterpomp, gesitueerd aan de achterzijde van de garage, ideaal voor het besproeien van het grasveld en de beplanting. Voor het grasveld is bovendien een maairobot aanwezig.

Dankzij de gunstige ligging biedt de tuin gedurende de gehele dag een aangename afwisseling van zon en schaduw.
Kortom: een exclusieve buitenruimte waar comfort, rust en beleving samenkomen en optimaal genieten van het buitenleven











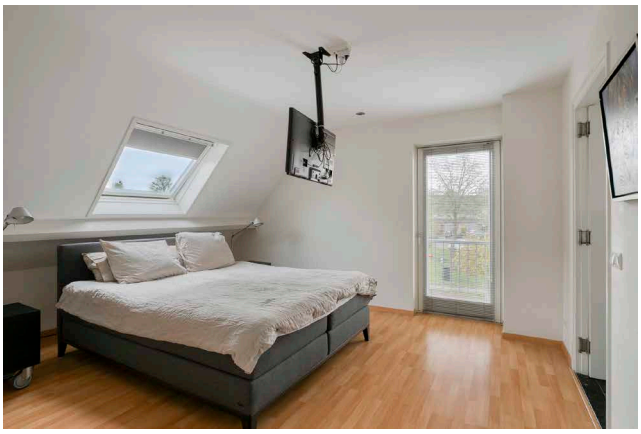



DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT

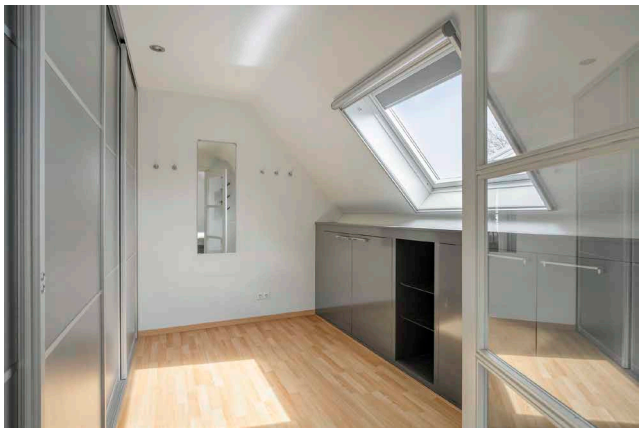
1E VERDIEPING:

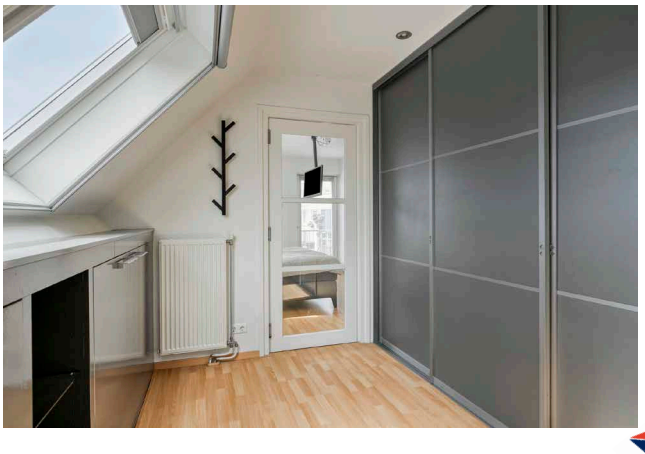
De verdieping is bereikbaar via de hal en komt uit op een royale, stijlvolle overloop die toegang biedt tot de masterbedroom (met een eigen grote badkamer) en twee slaapkamers met een gedeelde badkamer.



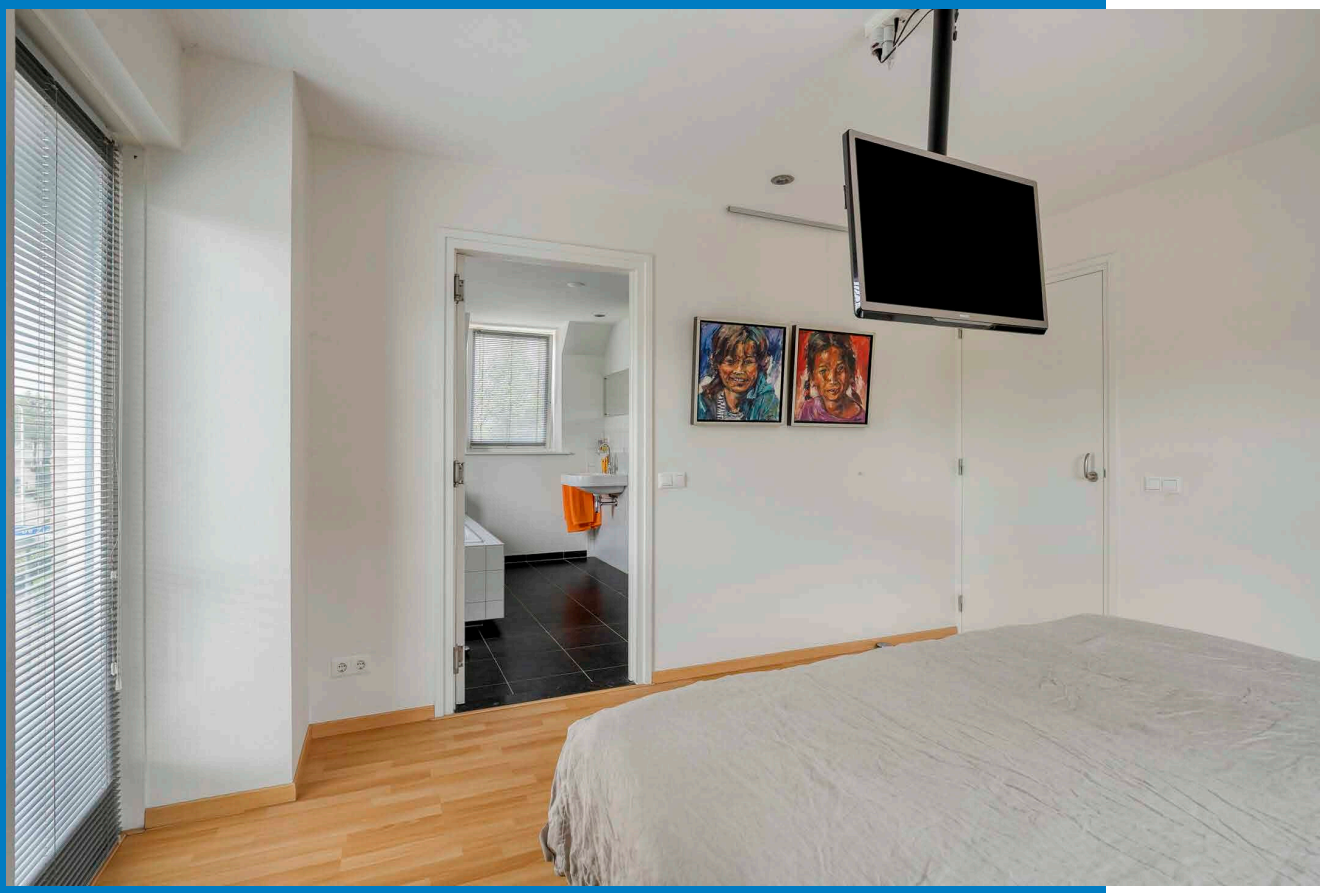








DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT

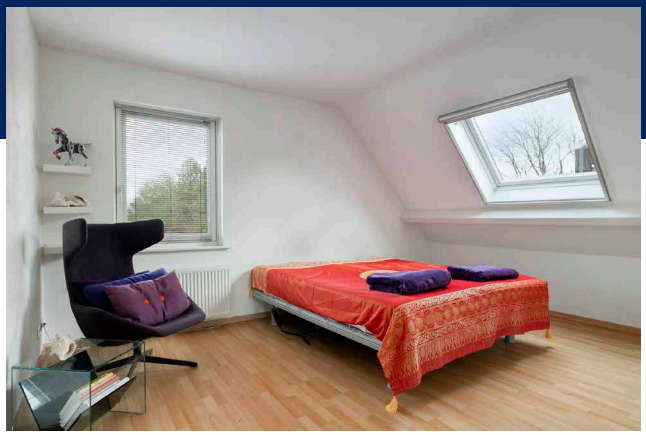






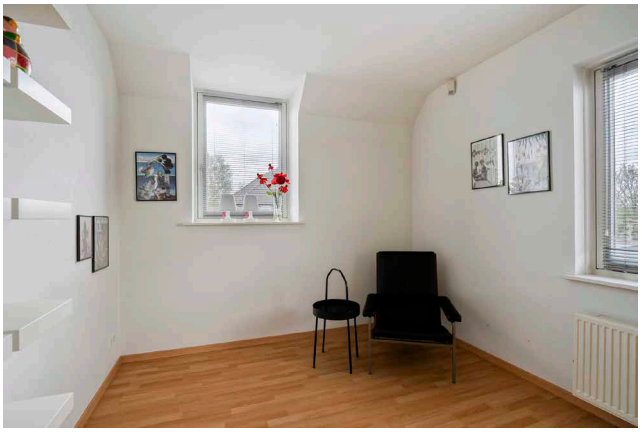
De riante hoofdslaapkamer vormt een waar privéverblijf en beschikt over een walk-in closet en een luxe badkamer en suite. Deze volledig betegelde badkamer is voorzien van twee mooie wastafels, een ligbad, een wandcloset, designradiator en een ruime inloopdouche. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een aangename, serene sfeer.

De andere twee slaapkamers zijn eveneens ruim bemeten, fraai afgewerkt en genieten van veel natuurlijk licht.
Daarnaast is er een tweede moderne badkamer aanwezig, eveneens volledig betegeld en uitgerust met een ruime inloopdouche met glazen douchewand en regendouche, een wandcloset en een stijlvolle wastafel.



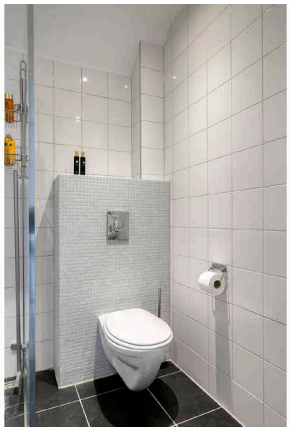


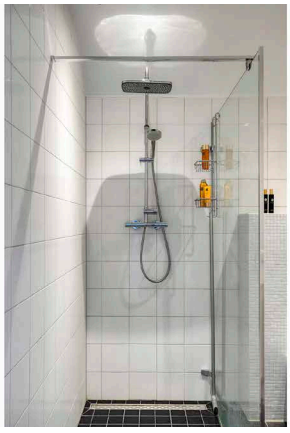




De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. De houten raamkozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing en een praktische draai-kiepfunctie. Wanden en plafonds zijn strak gestuct, hetgeen bijdraagt aan de luxe, verzorgde en instapklare uitstraling van het geheel. Alle vertrekken kenmerken zich door hun lichte, ruimtelijke en comfortabele karakter.







2E VERDIEPING:

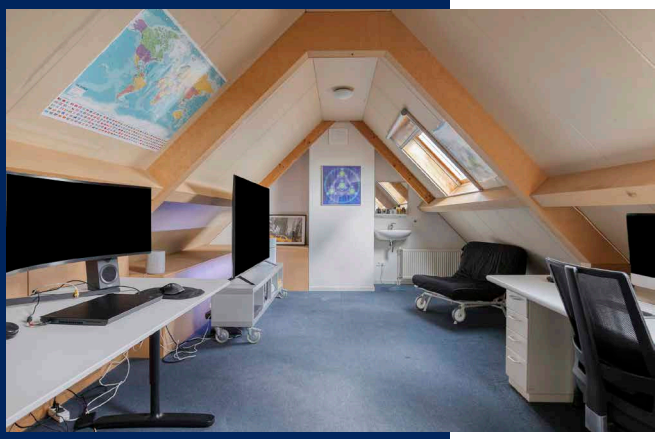
De volledig geïsoleerde zolderverdieping is bereikbaar via een vaste hardhouten trap en komt uit op een overloop met toegang tot de kamers aan weerszijden.
(op de overloop is tevens nog een royale bergkast ingebouwd)

De slaapkamer aan de linkerzijde, met twee dakramen, is een volwaardige en comfortabele ruimte met een prettige lichtinval. Deze royale kamer is zeer geschikt als multifunctionele ruimte, ideaal als werk-, hobby- of logeerkamer. (momenteel in gebruik als kantoor). Deze kamer beschikt over fraai ingebouwde bergruimtes en heeft ook een wastafel met spiegel.

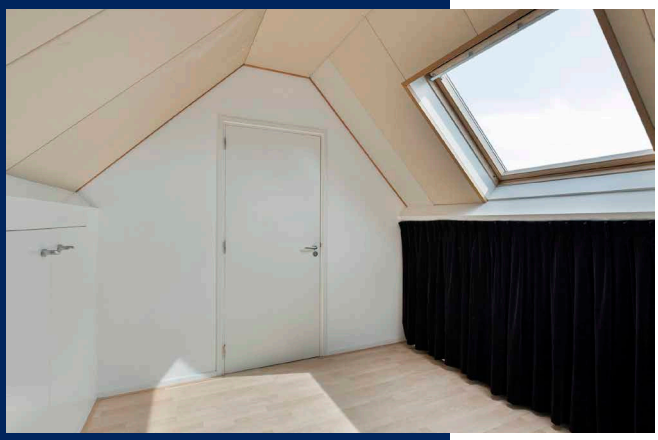
De slaapkamer aan de rechterzijde beschikt over een dakraam. Deze kamer is ook geschikt voor verschillende doeleinden. De kamer is prachtig afgewerkt en ook hier is veel bergruimte aanwezig.

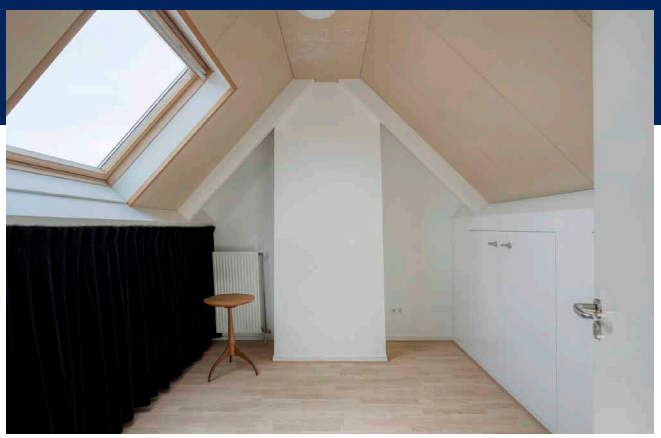
De zolderverdieping biedt daarmee een verrassend ruime en veelzijdige aanvulling op de woning.











PRAKTIJKRUIMTE:

Praktijkruimte op kelderniveau, volwaardig en multifunctioneel!

De praktijkruimte is zowel via de woning (hal) als via een eigen separate zij-ingang bereikbaar, middels een trap naar beneden. (er is ook een buitenlift aanwezig) Hierdoor is de ruimte uitstekend geschikt voor een zelfstandige praktijk, kantoor aan huis of een andere (professionele) invulling.
Dankzij de aanwezige raampartijen genieten alle vertrekken van een prettige daglichttoetreding, wat bijdraagt aan een aangename en representatieve werkomgeving.

De praktijk is praktisch en ruim opgezet en bestaat uit diverse functionele ruimtes. Zo is er een kleine behandelkamer van ca. 9 m², een grotere behandelkamer van ca. 23 m², een wachtruimte, een toiletruimte en een werkkast. Daarnaast is er een kantoor van ca. 12 m², met ontvangstbalie. De grootste ruimte van ca. 38 m² biedt royale mogelijkheden voor uiteenlopende gebruiksdoeleinden, momenteel in gebruik als atelier (ontwerpen en maken van kleding).
De praktijkruimte wordt verwarmd middels wand- en vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat.

In deze laatstgenoemde ruimte zijn tevens de technische installaties keurig weggewerkt achter openslaande deuren. Hier bevinden zich twee CV-installaties (Vaillant, 2016 en 2020), waarvan één voor de woning en één voor de praktijkruimte. Een warmwaterboiler voor de woning en de unit van de vloerverwarming. Bovendien bevindt zich hier het centraal stofzuigsysteem.

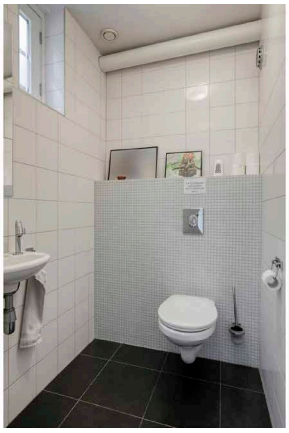
De praktijk ademt een prettige sfeer; de indeling, de afwerking, de kleuren, de lichtinval en de zelfstandige toegankelijkheid maken het geheel tot een uitzonderlijk complete ruimte met uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van iets moois, van dát wat bij u past.

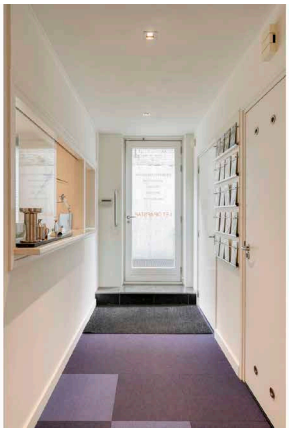
Kortom, een hoogwaardige en veelzijdige praktijkruimte die perfect aansluit bij de luxe en functionaliteit van de woning.

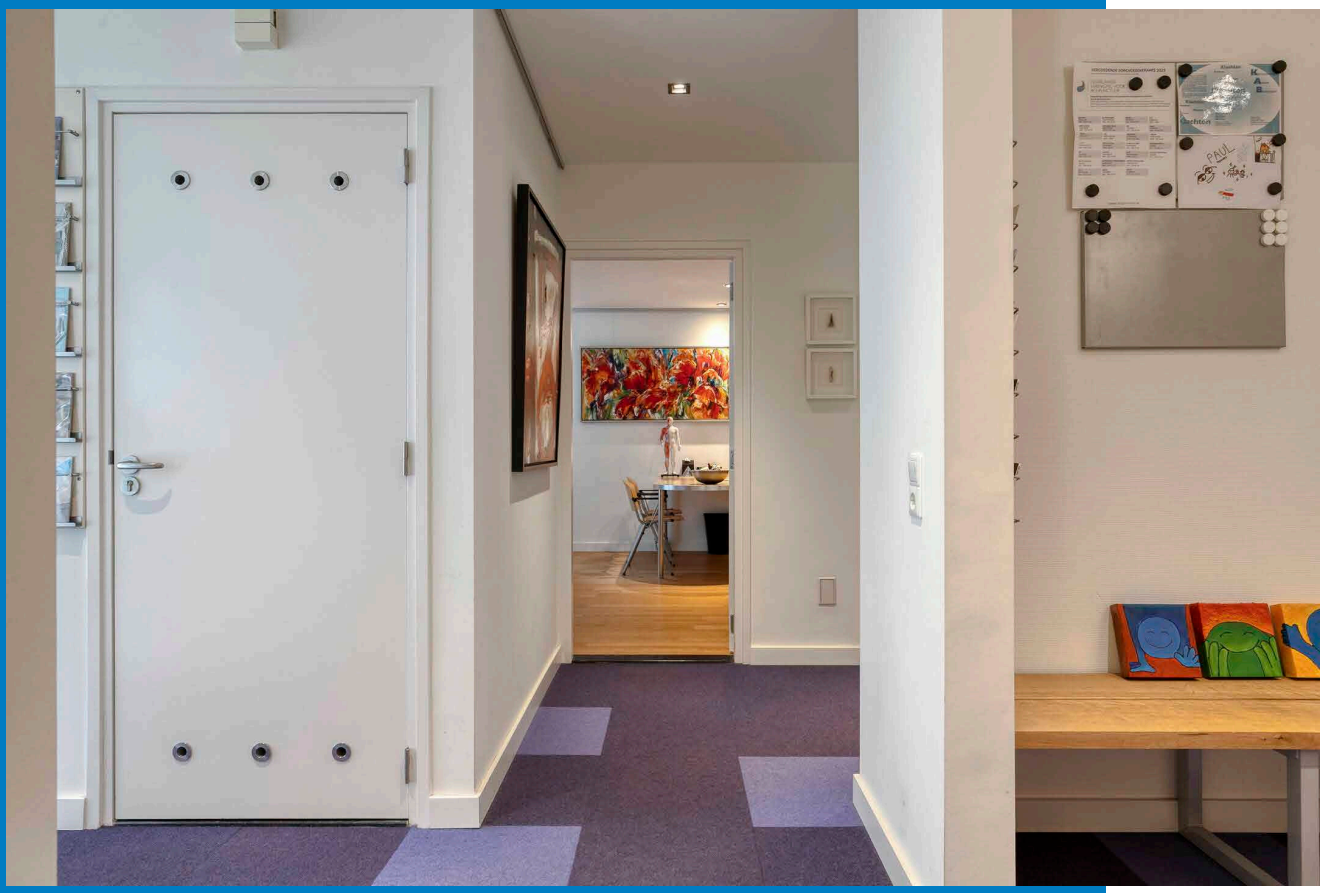




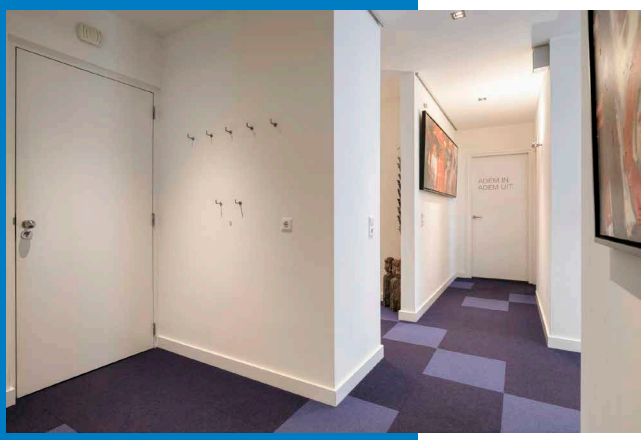


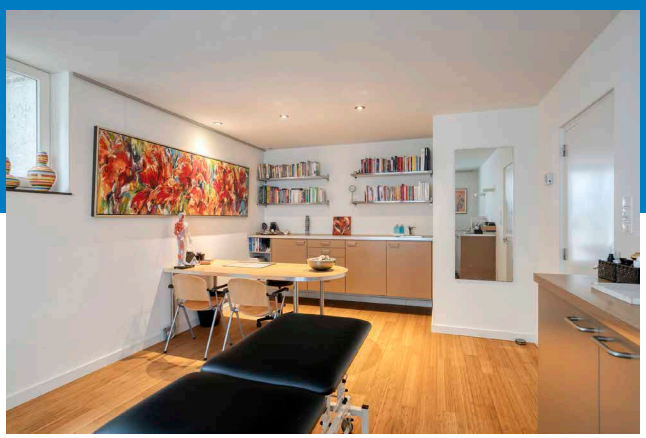


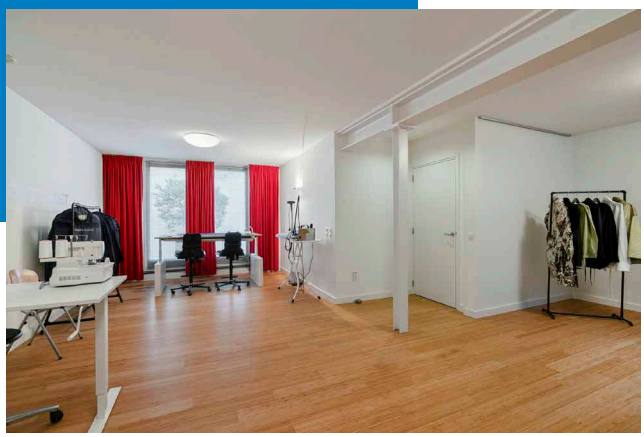












DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT









BUURTGEGEVENS:

De woning is gelegen in de geliefde wijk Berkelse Akkers, een rustige, kindvriendelijke en ruim opgezette woonomgeving met een dorps karakter en een prettige sociale cohesie. De wijk kenmerkt zich door haar verzorgde uitstraling en relatief luxe woningaanbod, wat het een ideale plek maakt voor comfortabel en ontspannen wonen.

De ligging is bijzonder gunstig ten opzichte van diverse uitvalswegen richting Tilburg, Den Bosch, Eindhoven, Breda en Antwerpen.

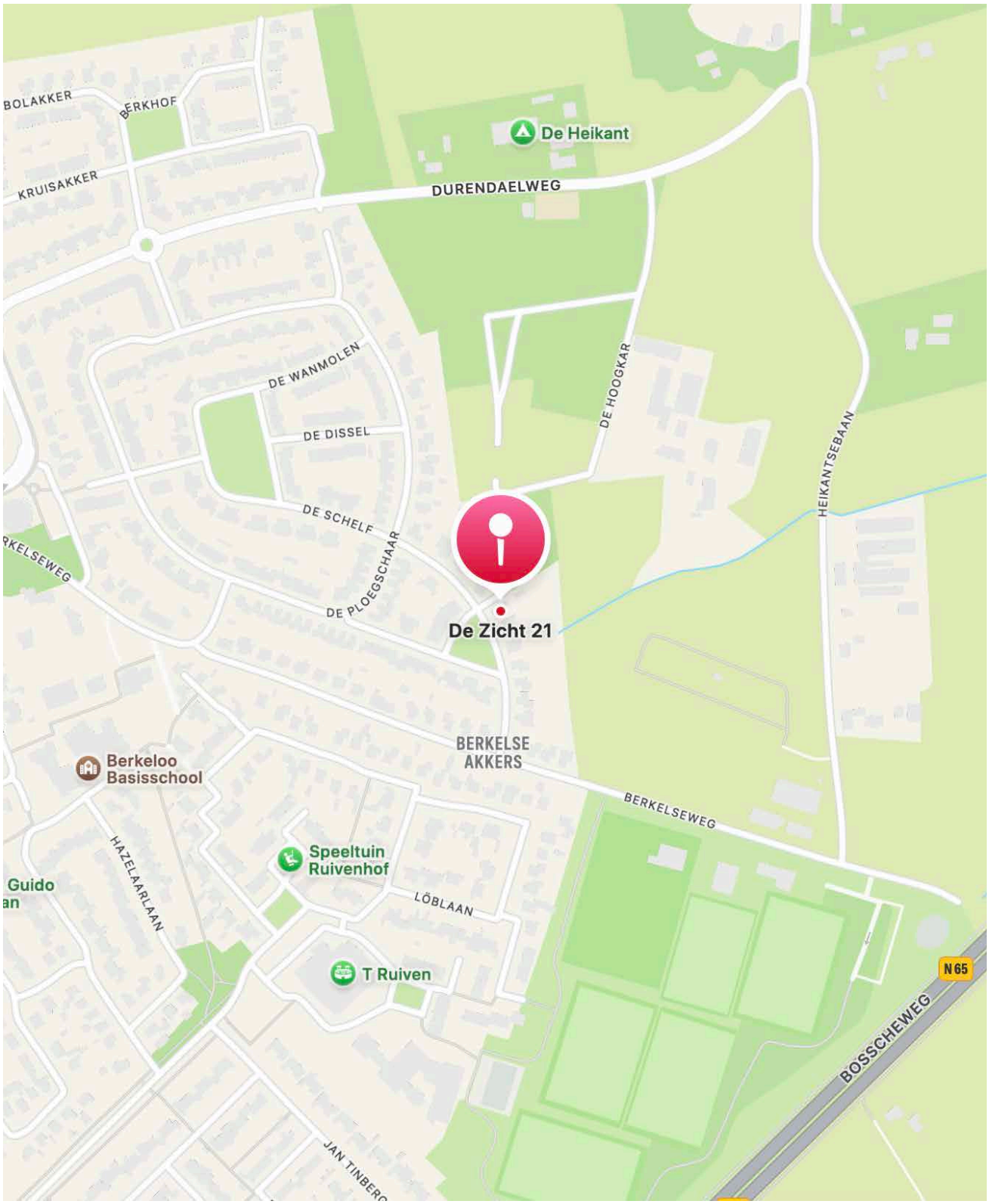
Het centrum van Berkel-Enschot is volop in ontwikkeling en wordt verrijkt door diverse nieuwbouwprojecten. Winkelcentrum Koningsoord, centraal gelegen in het dorp, met gratis parkeergelegenheid, biedt een gevarieerd en eigentijds winkelaanbod. Hier vindt u niet alleen alle voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, maar ook diverse speciaalzaken, modewinkels en gezellige horecagelegenheden.

Berkel-Enschot beschikt over diverse onderwijsvoorzieningen, waaronder drie basisscholen (St. Caecilia, Berkeloo en Rennevoirt) en een middelbare school (2College Ruivenmavo). Daarnaast zijn er voorzieningen zoals een bibliotheek, woonzorgcentrum Eikenhuys en woonzorgcentrum Boeijend Huys en zorgcentrum Torentjeshoef.

Ook op het gebied van sport, cultuur en ontspanning is het dorp goed uitgerust, met onder meer cultureel centrum De Schalm, zwembad De Rauwbraken, sporthal 't Ruiven , twee tennis/padel verenigingen, twee sportscholen, een Yogaschool en een breed aanbod aan sportverenigingen.

Kortom, Berkel-Enschot biedt een compleet en aantrekkelijk woonklimaat waarin comfort, voorzieningen en een prettige leefomgeving samenkomen.

Omgevingskaart



DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PAF



Deze kaart is noordgericht	
12345 Perceelnummer	
25 Huisnummer	
Vastgestelde kadastrale grens	
Voorlopige kadastrale grens	
Administratieve kadastrale grens	
Bebouwing	

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Berkel
Sectie	B
Perceel	5481

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 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.

kadaster

DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT

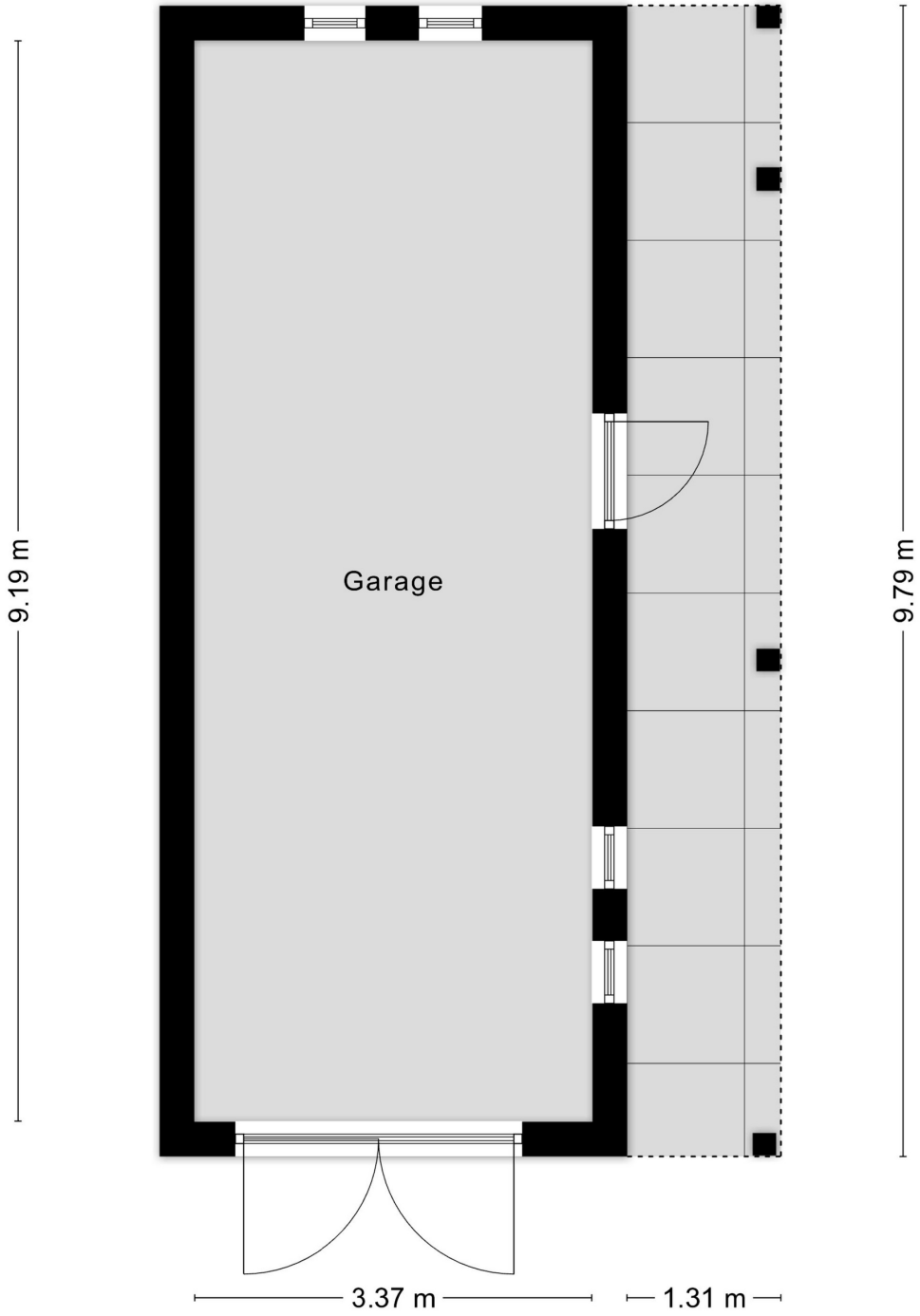
Begane grond



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

DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT

Garqage



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

DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT

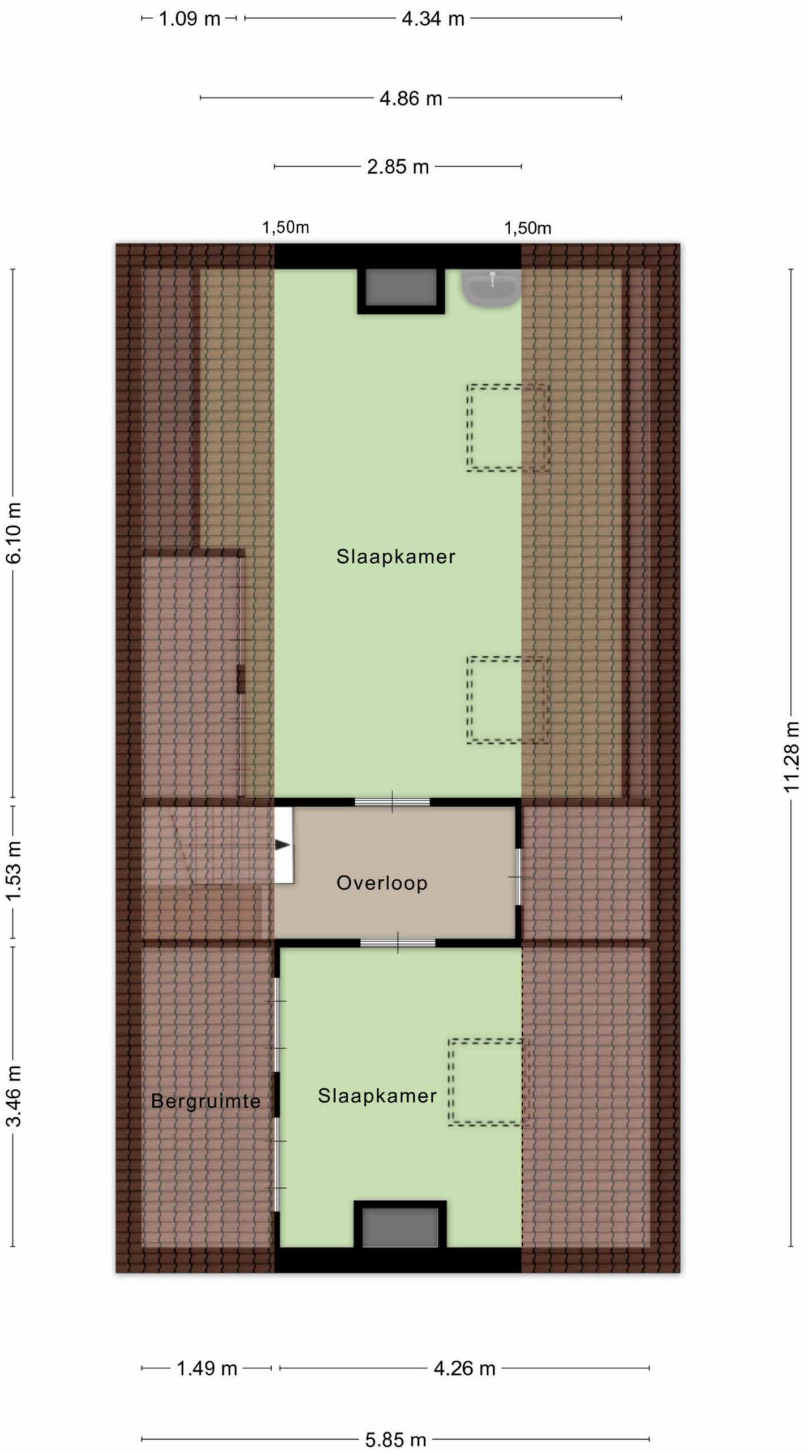
Eerste verdieping



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

DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT

Tweede verdieping



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

DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT

Kelder/Praktijkruimte



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

DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT

Algemene voorwaarden voor de verkoop

Algemeen
De in de brochure vermelde informatie is globaal en een niet compleet overzicht. Het is voornamelijk bedoeld om aspirant-kopers voorafgaand aan de bezichtiging enig inzicht in het huis te verschaffen. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Alstede Van Mierlo Makelaardij aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. De door Alstede Van Mierlo Makelaardij o.z. en verkoper verstrekte informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en nodigt uitsluitend uit tot onderhandeling. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (object, prijs), maar ook over de bijzaken (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt. Na het tot stand komen van een overeenkomst, zal door Alstede Van Mierlo Makelaardij o.z. een standaard koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model. De notaris wordt in de meeste gevallen door de koper aangewezen.

Tekenen koopakte en bedenktijd
Om de bedenktijd van drie dagen niet onnodig te verlengen, zal ondertekening van de koopakte door partijen moeten zijn uitgevoerd binnen vijf dagen na het bereiken van de mondelinge overeenkomst.

Notaris
Indien koper besluit te kiezen voor een notaris buiten Tilburg of aangrenzende dorpen dan heeft verkoper het recht eventuele extra kosten, anders dan voor normale levering gebruikelijk (b.v. volmacht, brandstofkosten etc.) in rekening te brengen bij koper. Koper verklaart deze kosten bij levering te zullen voldoen.

Waarborgsom c.q. bankgarantie
Bij een tot stand gekomen overeenkomst wordt gebruikelijk door koper binnen 4 weken na koop, een waarborgsom op rekening van de notaris gestort (10% van de koopsom) of een bankgarantie (van 10 % van de koopsom) bij de notaris bezorgd.

Financieringsvoorbehoud
Voordat koper tot onderhandeling overgaat, dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituaties, leningen e.d. evenals inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Oplevering
In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare gebreken en alle bij verkoper niet bekende onzichtbare gebreken, heersende- en/of lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen.

Baten en lasten
Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglementen (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen door de notaris, naar rato worden berekend.

De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

DE ZICHT 21
BERKEL-ENSCHOT

ALSTEDE VAN MIERLO MAKELAARDIJ

FAMILIEBEDRIJF

Wij zijn een (h)echt familiebedrijf. Wij hebben een enorme kennis van bouwkundige zaken.

Ons kantoor staat bekend om deskundigheid, persoonlijke service, transparant en betrouwbaar.

U kunt bij ons onder andere terecht voor aan- en verkoopbegeleiding, taxaties en niet te vergeten onze bouwbegeleiding.

EMAIL
info@alstedevanmierlomakelaardij.nl

TELEFOON
013-5901964

ADRES
Kasteel Cannestraat 28
5037 TC te Tilburg

Alstede
van Mierlo
Makelaardij