

BART **uw** **makelaar**



Mariahof 29, Berkel-Enschot

Vraagprijs € 415.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een karakteristieke gezinswoning vol mogelijkheden met een riante tuin, middenin een rustige en kindvriendelijke straat in Berkel-Enschot? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Mariahof 29**

Een ruime gezinswoning vol mogelijkheden, op een prachtige en kindvriendelijke locatie. Klinkt dat als jouw toekomstige plekje? Kom dan snel een keer kijken naar dit huis aan de Mariahof in Berkel-Enschot! Hier zit je zowel als stads- en natuurliefhebber helemaal op je plek en daarnaast heb je alle mogelijkheden om het helemaal om te toveren tot jouw ideale thuis. Tot snel!

Omgeving

Hadden we al gezegd dat deze geweldige woning ook nog eens op een van de beste locaties van Berkel-Enschot ligt? Niet? Nou, bij deze. Het dorp is sowieso een heerlijke plek om te wonen, zo onder de rook van Tilburg. Je woont vlakbij de verbinding tussen het dorp en de stad en daardoor zit je ook gelegen aan uitvalswegen naar de overige grote Brabantse steden. Op loopafstand van de Mariahof vind je basisscholen als het vernieuwde winkelcentrum waar je voor alle dagelijkse voorzieningen kunt shoppen. Ook bevind je je voor de nodige ontspanning binnen 10 minuten wandelen al bij het buitenbad de Rauwbraken met haar eigen beachclub. Over centraal gelegen gesproken!

Het centrum van Berkel-Enschot is dus op steenworp afstand gelegen en ook het bruisende hart van Tilburg is binnen 5 tot 10 autominuten te bereiken. Ideaal! Het karakteristieke Oisterwijk en het gezellige 's-Hertogenbosch zijn tevens snel en eenvoudig te bereiken. En een uitstapje naar de Loonse en Drunense duinen, de Oisterwijkse bossen en vennen, natuurgebied de Kampina en de Efteling? Dat is in no time gemaakt. Voor ieder wat wils, dus!

Indeling

Begane grond

Je komt het huis binnen in de hal, waar de meterkast, de toiletruimte met hangend closet en fonteintje, de trapopgang en een handige trapkast te vinden zijn. Je hebt hier tevens toegang tot de keuken en woonkamer.

En die woonkamer? Die is met haar rechthoekige vorm, bakken aan ruimte en aangename hoeveelheid lichtinval, absoluut de moeite waard om naar wens te stylen en te vullen met jouw spullen. Een mooie eikenhouten vloer heb je in ieder geval vast in

de pocket.

Door de indeling kan je hier gemakkelijk een gescheiden zit- en eetgedeelte aan weerszijden van de living creëren. Wij zijn benieuwd in hoeveel stappen jouw droomliving is bereikt.

Wanneer je aan de achterzijde onder de toog doorloopt kom je bij de keuken. Deze is niet alleen ruimtelijk van opzet, maar beschikt ook over alles wat je nodig hebt om de lekkerste maaltijden te bereiden (lees: vaatwasser, oven, 5 pitsgaskookplaat, afzuifkap en koelkast). Verder vind je hier de deur naar de bijkeuken met de aansluitingen voor wasapparatuur en de deur naar de tuin.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal is de eerste verdieping te bereiken. Hier heb je toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en het balkon.

De twee grootste slaapkamers liggen samen over de volledige lengte aan de linkerzijde van het huis en zijn prima afgewerkt, maar kunnen wellicht een likje verf en jouw eigen stylingkeuzes gebruiken. Jij kan je wensenlijstje hier, en in de kleinere kamer aan de rechter achterzijde, dus van top tot teen afvinken en de master bedroom en overige kamers realiseren waar jij van hebt gedroomd. De grootste kamer, aan de linker achterzijde, heeft tevens airco én biedt toegang tot het fijne balkon.

Mocht je nu geen drie slaapkamers nodig hebben, dan kan je de kleinere kamer bijvoorbeeld ook laten dienen als een ruimte met een andere functie. Heb je bijvoorbeeld behoefte aan een thuiswerkplek? Zo geregeld! Of realiseer je hier jouw eigen inloopkast?

De badkamer komt in een donkergrijze look en feel en is uitgerust met een modern wastafelmeubel, een inloopdouche en een toilet. Meer heb je ook niet nodig, toch?

Tweede verdieping

Vanuit de overloop op de eerste verdieping is met een vaste trap de zolderverdieping te bereiken. Hier is nog een zeer royale vierde slaapkamer (met veel bergruimte) gesitueerd, die je uiteraard ook kan inzetten voor andere doeleinden. Had je bijvoorbeeld al gedacht aan een hobbyzolder? Daarnaast vind je op de overloop de CV-ketel (hr,

2023) en beschikt de verdieping over een dakkapel.

Tuin

Wanneer je via de tuindeur in de keuken de tuin binnenloopt, ontdek je nog een groot voordeel van de woning. Je hebt namelijk een hele diepe achtertuin tot je beschikking, waardoor je een geweldige buitenruimte kan creëren.

Daarnaast beschik je over een groot grasveld, handige berging en een achterom. Kortom: meer dan genoeg ruimte en mogelijkheden om óók hier een plek naar wens van te maken. Vertel eens: ben jij klaar om van dit huis een thuis te maken?

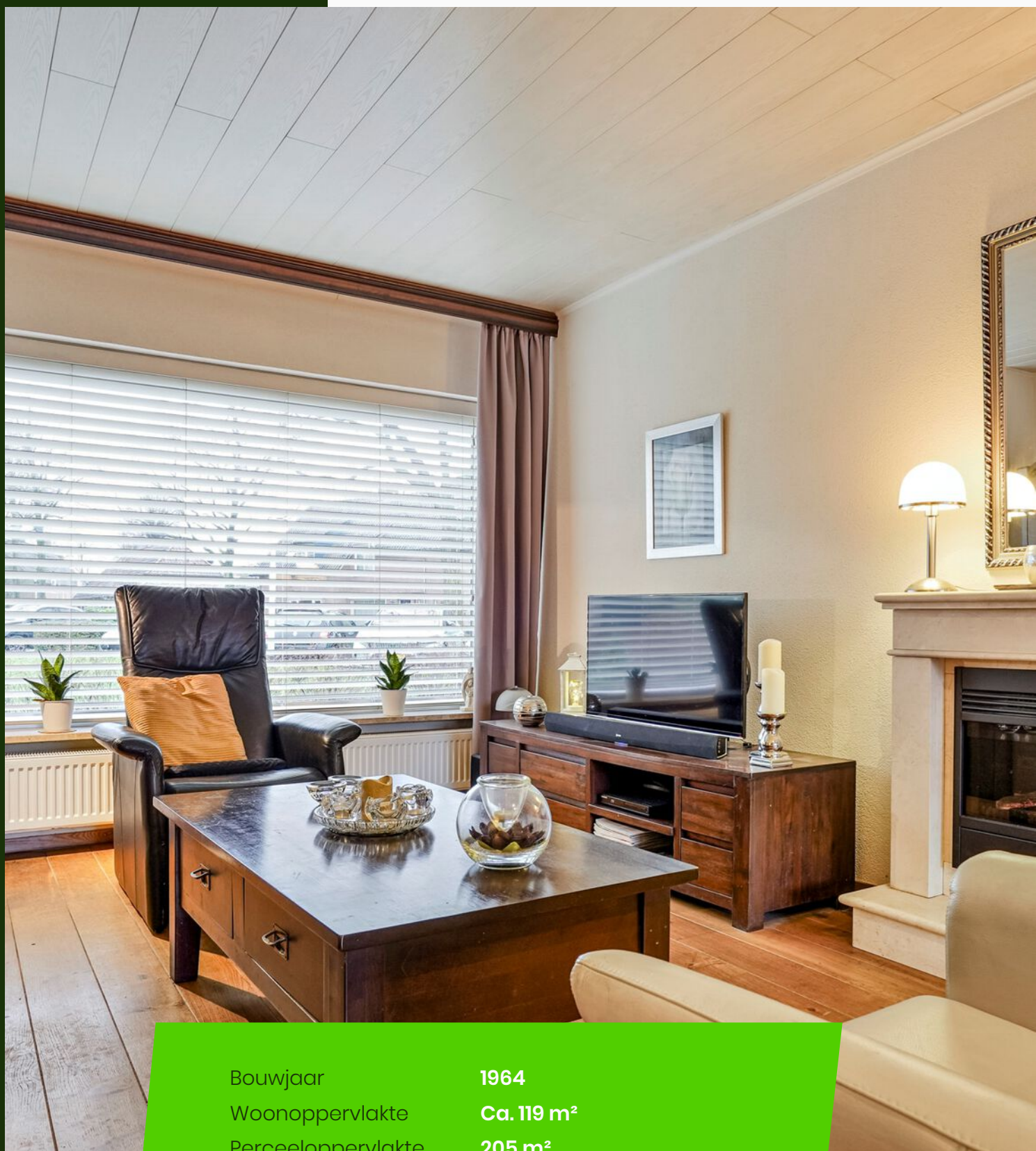
Bijzonderheden

- Karakteristieke en leuke gezinswoning vol mogelijkheden uit 1964;
- Middenin een rustige en kindvriendelijke straat in Berkel-Enschot;
- Alle ruimte en mogelijkheden om het naar wens te moderniseren;
- Ruime en aangenaam lichte living met eikenhouten vloer;
- Grote keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Vier ruime slaapkamers;
- Riant tuin op het noordoosten met grasveld en berging;
- 9 zonnepanelen;
- Vlakbij de stad maar niet middenin de drukte;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label **A**





Bouwjaar	1964
Woonoppervlakte	Ca. 119 m ²
Perceeloppervlakte	205 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 105 m ²
Inhoud	Ca. 406 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4









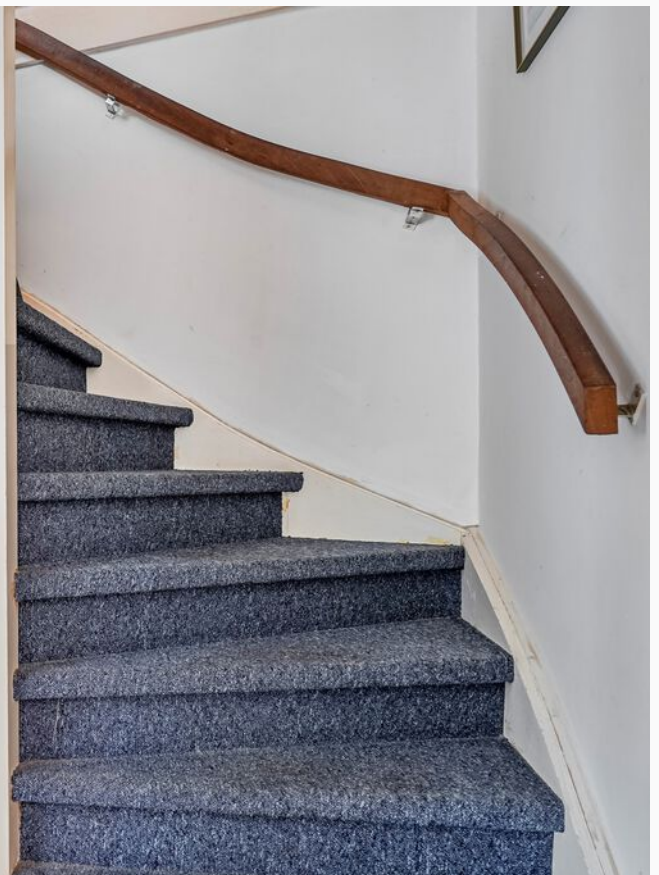


























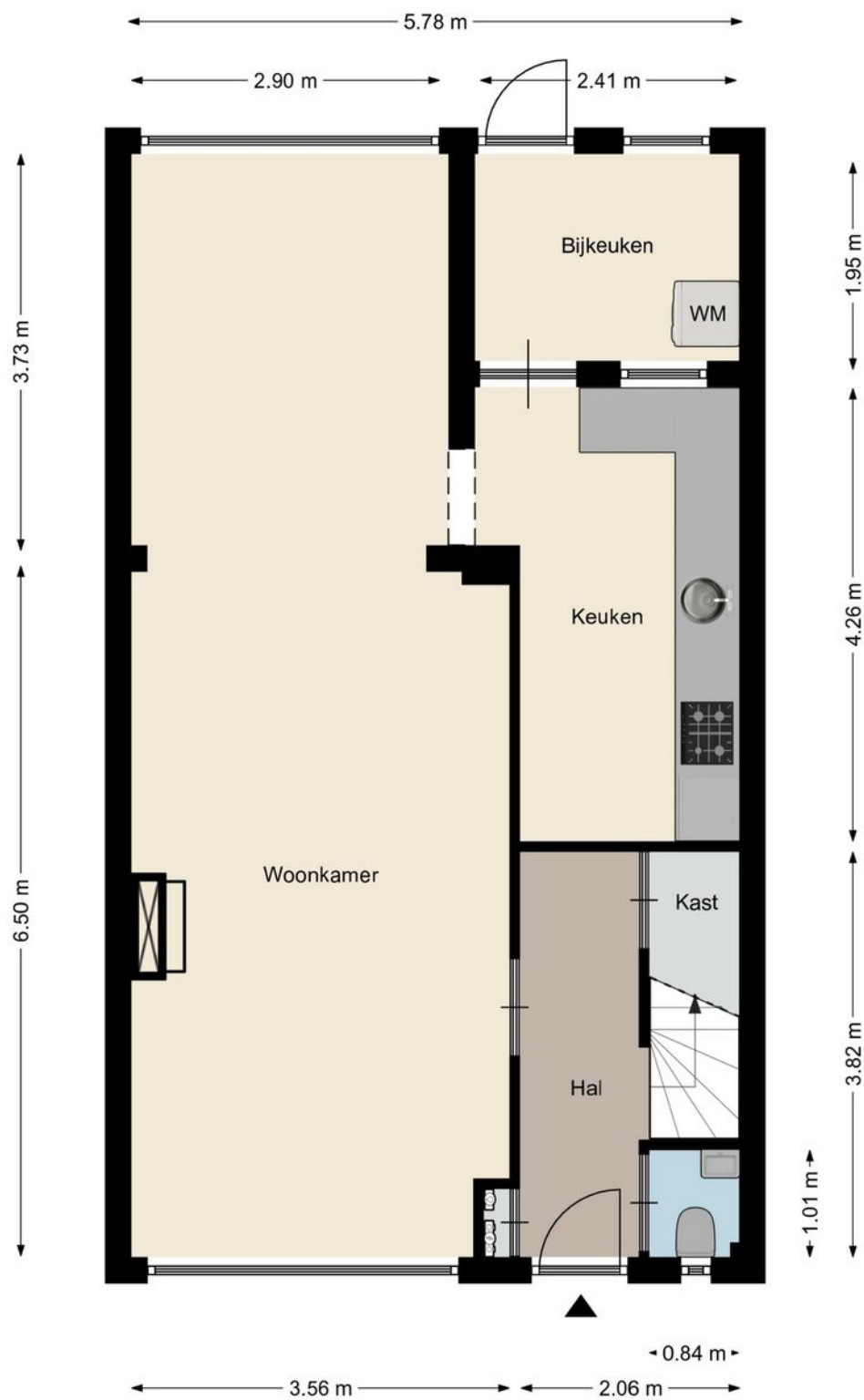
Architectural floor plan of a house with a green lawn area. The plan includes a large green lawn (6.07m x 8.85m), a storage room (Berging, 3.53m x 3.25m), a living room (Woonkamer, 6.50m x 3.73m), a kitchen (Keuken, 4.28m x 1.09m), a dining area (Bijkeuken, 1.09m x 1.01m), a bathroom (Wc), a staircase (Hal), and a closet (Kast). Dimensions are provided for all rooms and the overall layout.

Dimensions:

- Overall width: 6.07 m
- Overall height: 8.85 m
- Green lawn area: 6.07 m x 8.85 m
- Storage room (Berging): 3.53 m x 3.25 m
- Living room (Woonkamer): 6.50 m x 3.73 m
- Kitchen (Keuken): 4.28 m x 1.09 m
- Dining area (Bijkeuken): 1.09 m x 1.01 m
- Bathroom (Wc): 1.01 m x 1.01 m
- Staircase (Hal): 3.82 m x 2.06 m
- Closet (Kast): 0.84 m x 2.06 m

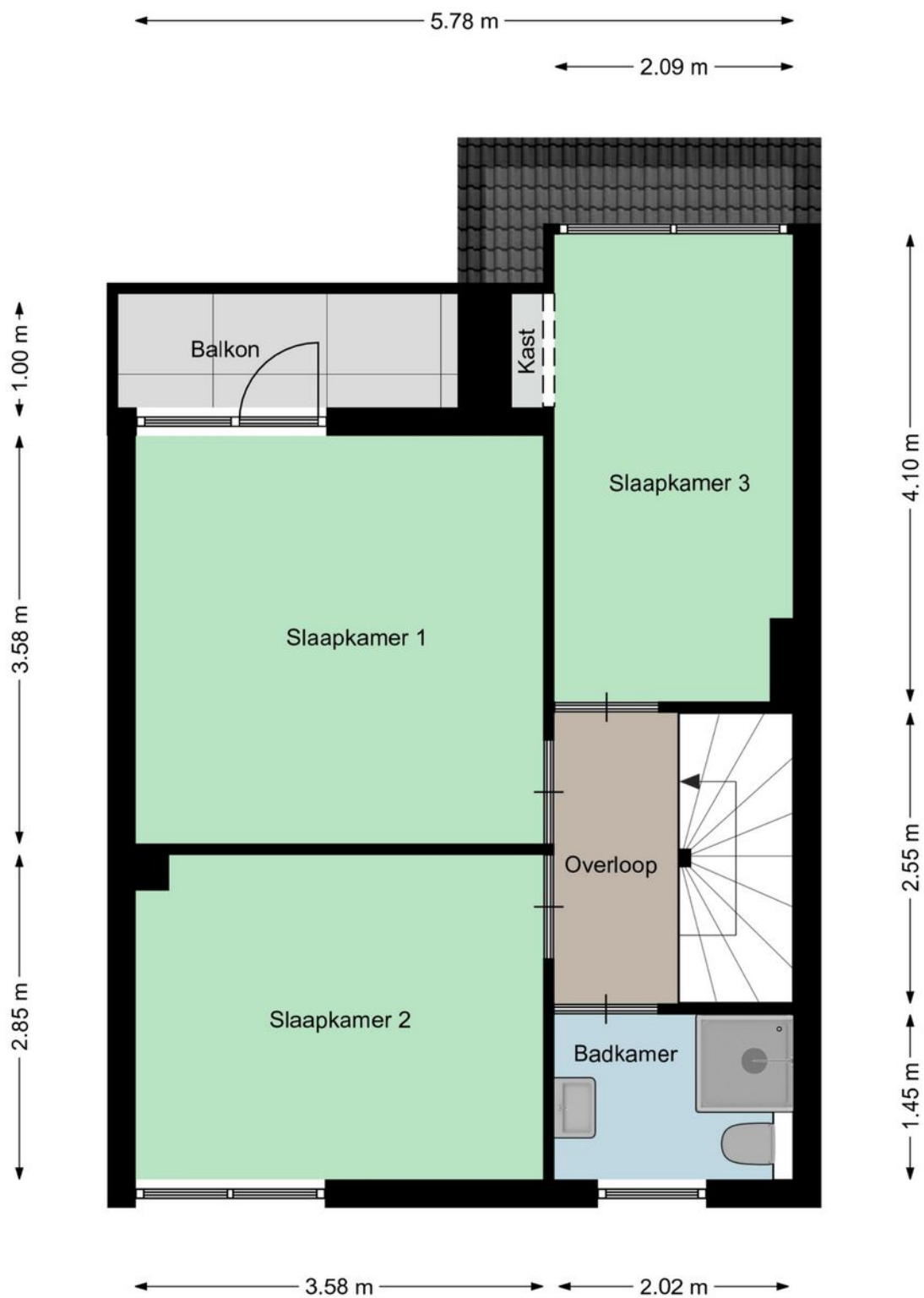
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Studio BL&EK www.studioblek.nl

Plattegrond



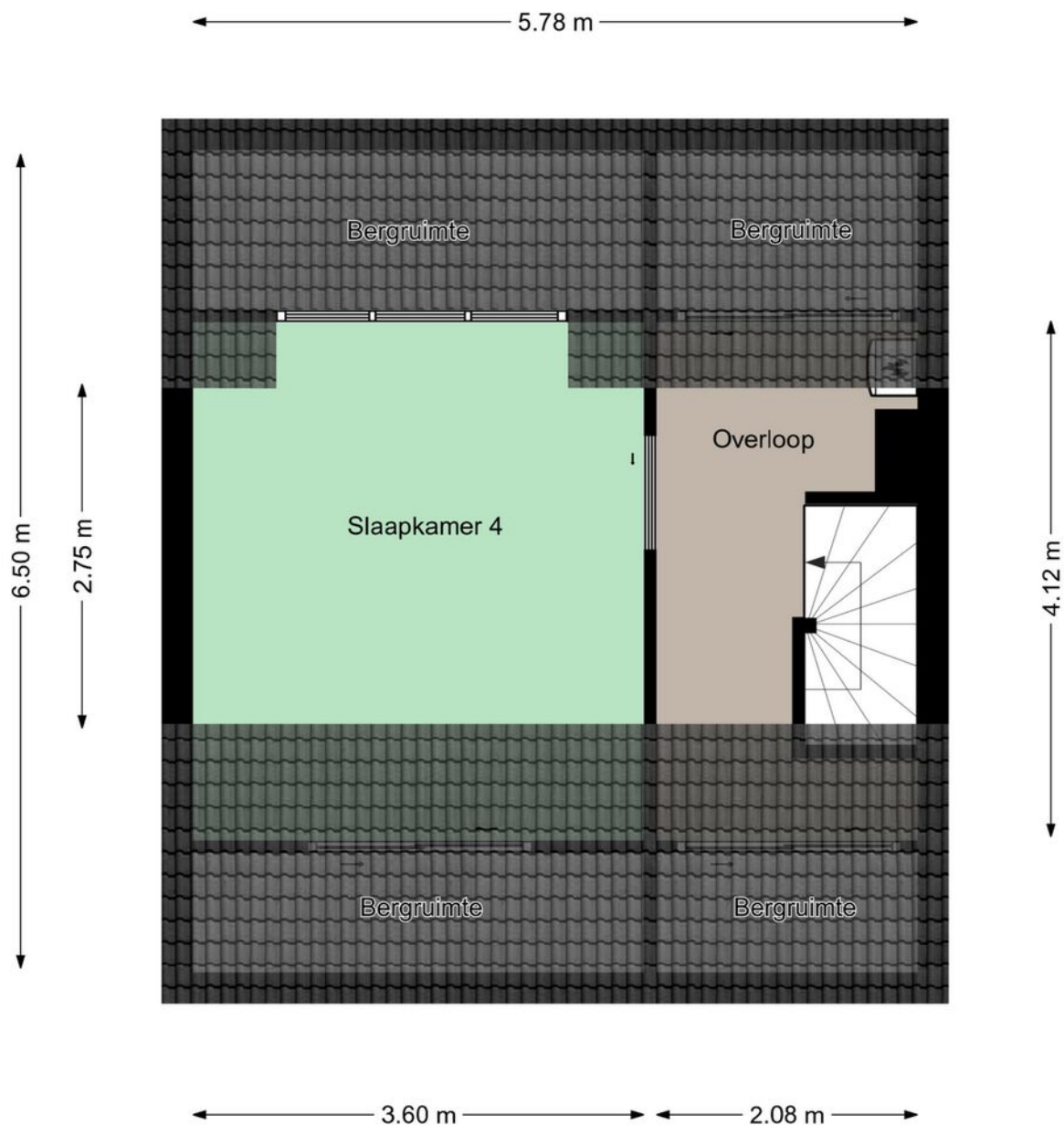
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



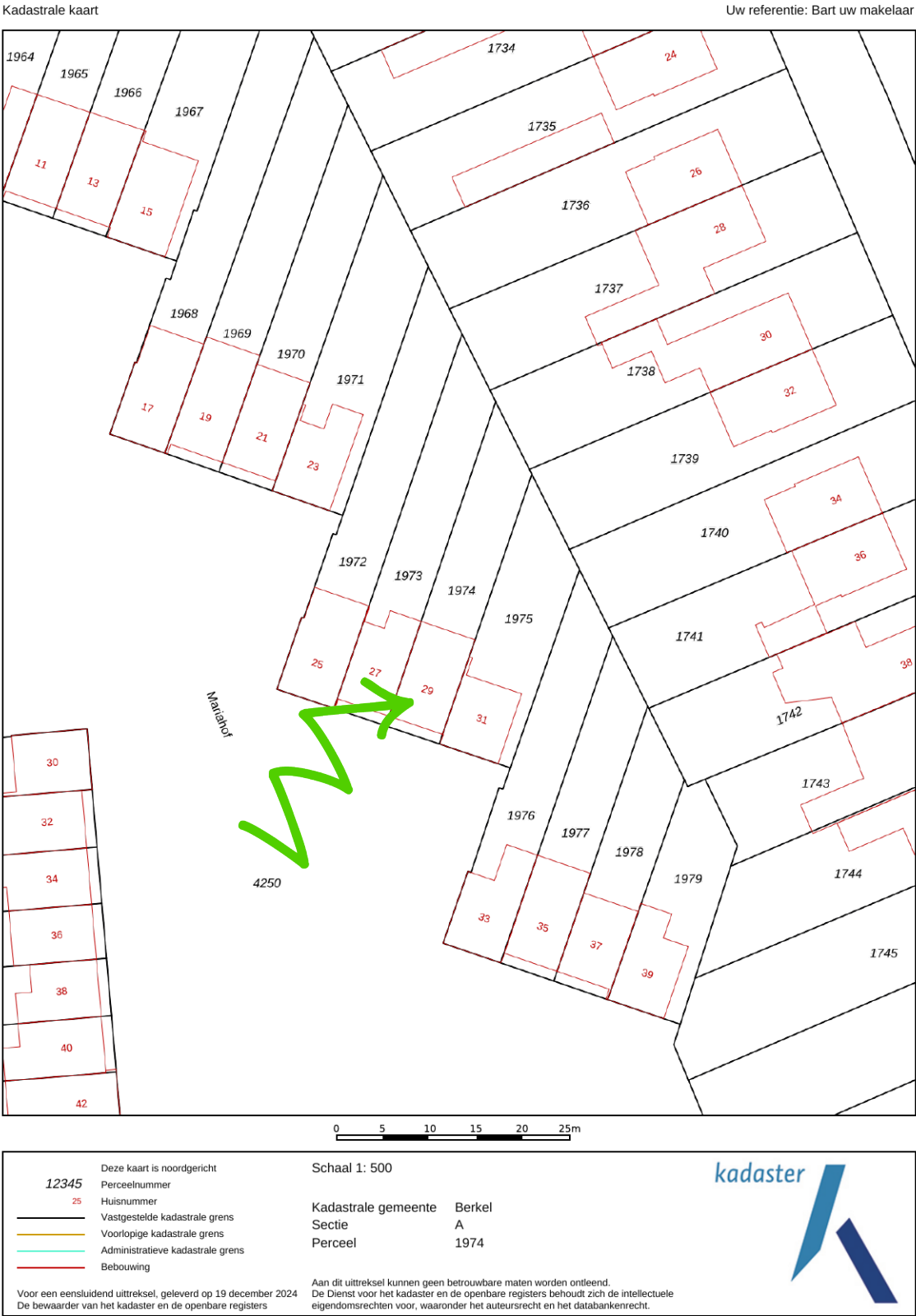
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond

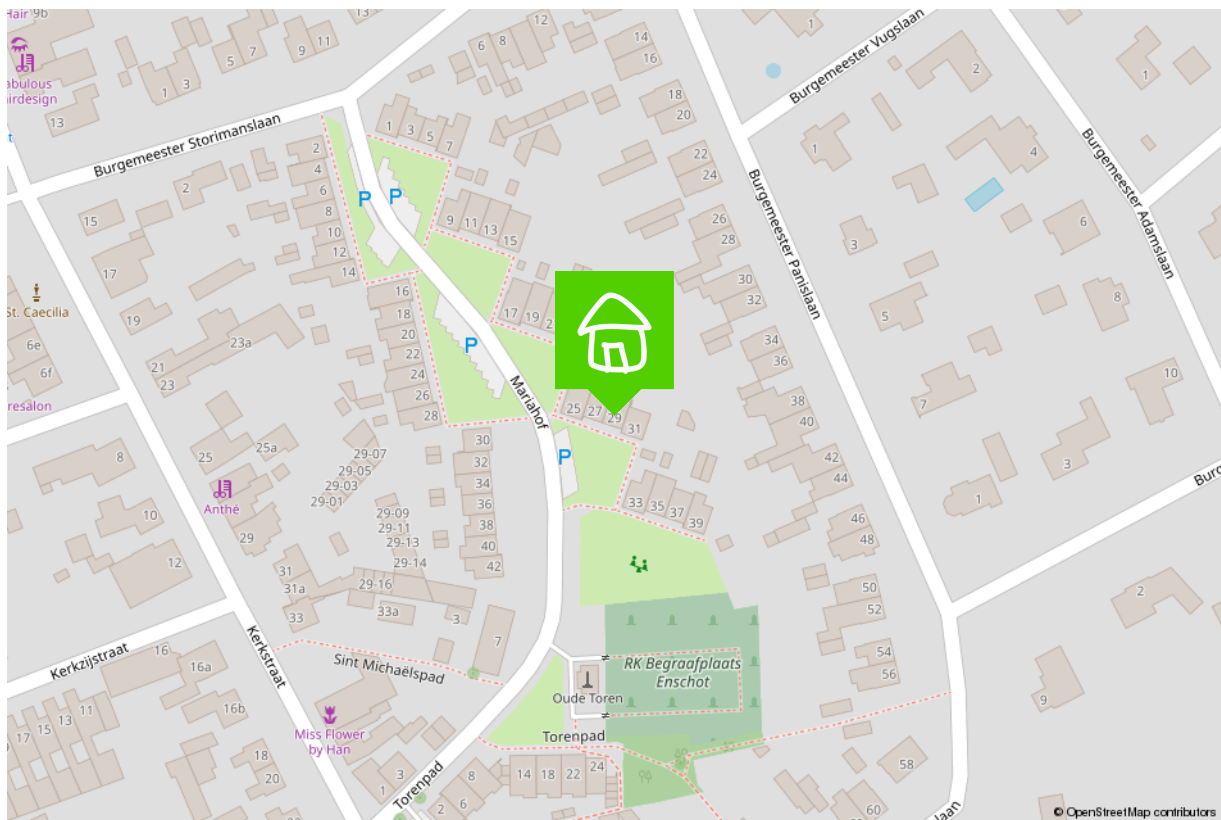
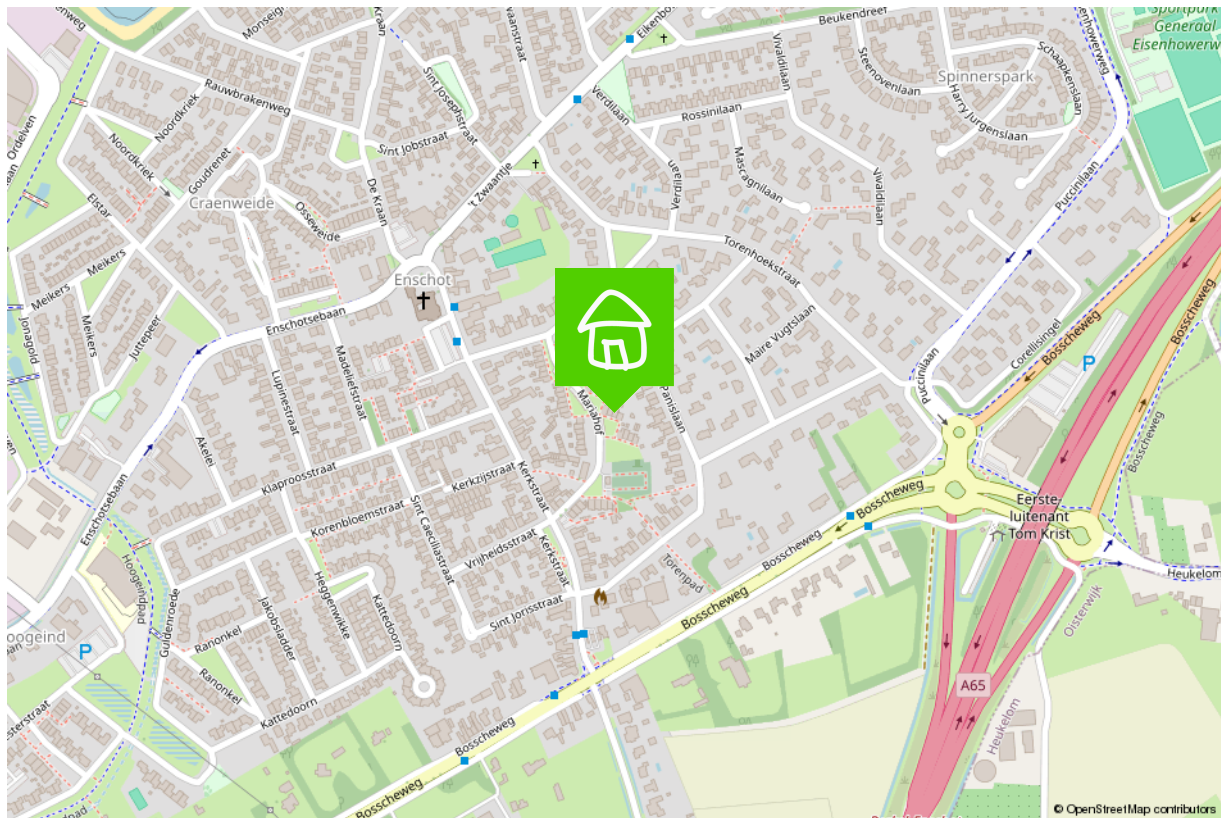


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda
beoordeling

9.7



Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk verbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar