

BART **uw makelaar**



De Schelf 12 Berkel-Enschot

Vraagprijs € 679.000 K.K.

Ben je op zoek naar een ruimte twee-onder-één kapwoning met garage en diepe tuin in een rustige woonwijk in Berkel-Enschot? Dan is dit je kans!

Welkom bij De Schelf 12

Welkom bij De Schelf 12, een ruime twee-onder-één-kapwoning met garage en royale tuin, gelegen in een rustige en geliefde woonwijk van Berkel-Enschot. Deze woning combineert praktische indeling met hoogwaardige afwerking en duurzaamheid. Met drie slaapkamers, een luxe vernieuwde badkamer, een verrassend ruime zolderverdieping en een fraai aangelegde tuin biedt dit huis alles wat u zoekt voor comfortabel en sfeervol wonen.

Locatie – Rustig wonen met stadse voorzieningen nabij

De Schelf is een rustige straat in een kindvriendelijke wijk van Berkel-Enschot. Hier heerst een gemoedelijke dorps sfeer waar kinderen veilig kunnen buitenspelen en buren elkaar nog kennen. Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik: winkels, supermarkten, scholen, kinderopvang en sportverenigingen bevinden zich op korte afstand.

Voor wie meer stedelijke levendigheid zoekt, ligt het bruisende centrum van Tilburg op slechts tien minuten afstand. Daar vindt u een groot aanbod aan winkels, restaurants, theaters en uitgaansgelegenheden. Ook de treinverbindingen richting Eindhoven, Den Bosch en Breda zijn uitstekend. Dankzij de nabijheid van de snelwegen A58 en A65 zijn andere steden eenvoudig bereikbaar, wat deze locatie tot een perfecte uitvalsbasis maakt.

Daarnaast biedt de groene omgeving volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. Natuurgebieden zoals de Loonse en Drunense Duinen en de Oisterwijkse Bossen en Vennen liggen op fietsafstand. Een heerlijke plek dus voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers.

Kortom: wonen aan De Schelf betekent genieten van rust, ruimte en natuur, met alle voorzieningen en de stad binnen handbereik.

Indeling van de woning

Begane grond – Licht, warmte en een doordachte indeling

Bij binnenkomst via de hal met toilet en trapopgang betreedt u de ruime L-vormige woonkamer.

De fraaie tegelvloer met vloerverwarming zorgt hier voor optimaal wooncomfort. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde baadt de ruimte in het daglicht.

Het zitgedeelte aan de voorzijde is voorzien van een sfeervolle gashaard, ideaal voor lange winteravonden. De woonkamer biedt volop plaats voor een royale zithoek én een ruime eettafel, waardoor dit het centrale punt van het huis vormt.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken in L-opstelling, volledig uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. Het luxe natuurstenen werkblad geeft de keuken een stijlvolle uitstraling. Hier wordt koken een plezier, met voldoende werk- en bergruimte voor iedere thuishouder.

De woning is bovendien aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van Solar Tubes, die extra daglicht binnenbrengen. Dit maakt de woonruimte nog lichter en aangenamer. De kunststof schuifpui aan de achterzijde biedt direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.

Vanuit de aanbouw bereikt u tevens de garage, die is voorzien van een elektrische deur en een gecoate vloer. Dankzij de nette afwerking en de aanwezigheid van een loopdeur naar de tuin is deze ruimte uitstekend te gebruiken als bijkeuken of extra bergruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een recent vernieuwde badkamer.

De ouderslaapkamer aan de voorzijde is royaal van opzet en beschikt over een Frans balkon met dubbele balkondeuren, een charmant detail dat zorgt voor extra licht en frisse lucht. De overige twee slaapkamers zijn eveneens ruim bemeten en ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is luxe vernieuwd en stijlvol afgewerkt. Hier vindt u een dubbele wastafel met modern meubel, een ruime inloopdouche, een toilet en een bidet. Dankzij de doordachte indeling en het hoogwaardige sanitair is dit een ruimte die dagelijks comfort biedt.

Zolder

De tweede verdieping biedt meer ruimte dan u op het eerste gezicht zou verwachten. Via een vaste trap bereikt u de voorzolder, waar zich de aansluitingen voor wasmachine en droger bevinden. Ook is hier de opstelling van de cv-ketel geplaatst.

De 4e slaapkamer kan uitstekend dienen als slaapkamer maar ook als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer. Bovendien is er nog een aparte ruimte beschikbaar waar eenvoudig een vijfde slaapkamer kan worden gerealiseerd. De zolder maakt de woning daarmee bijzonder flexibel en toekomstbestendig.

Tuin

De royale achtertuin is fraai aangelegd en biedt volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven. Direct achter het huis bevindt zich een overkapping met zonnescherm en terras – de ideale plek voor een zomerse lunch of een borrel met vrienden.

Verderop in de tuin is een tweede vaste overkapping gerealiseerd, voorzien van elektra en water. Dit is een uitstekende plek om bijvoorbeeld een buitenkeuken of gezellige loungehoek te creëren.

De tuin beschikt daarnaast over een berging met elektra, een vijverpartij en meerdere terrassen. Zo kunt u op elk moment van de dag kiezen voor zon of schaduw. De tuin is bereikbaar via een achterom en biedt daarmee veel praktische mogelijkheden.

Aan de voorzijde is er een ruime oprit die plaats biedt aan meerdere auto's.

Kenmerken van de woning

- * Twee-onder-één-kapwoning met garage
- * Ruime L-vormige woonkamer met tegelvloer, vloerverwarming en gashaard
- * Moderne keuken met inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combimagnetron en natuurstenen werkblad
- * Aanbouw met Solar Tubes en kunststof schuifpui
- * Garage met elektrische deur, gecoate vloer en loopdeur naar de tuin
- * Drie slaapkamers en een luxe vernieuwde badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche, toilet en bidet
- * Zolder met voorzolder, wasmachine-aansluiting, cv-opstelling en extra kamer met dakkapel en wastafel
- * Mogelijkheid tot realiseren van een vijfde slaapkamer
- * Royale, fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, vijverpartij, vaste overkapping met elektra en water, en berging met elektra
- * Voorzien van zonnepanelen: energiezuinig en duurzaam
- * Oprit voor meerdere auto's
- * Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Berkel-Enschot
- * Nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen, natuurgebieden en uitvalswegen

Waarom deze woning bezichtigen?

De Schelf 12 in Berkel-Enschot is een woning die alles biedt wat u zoekt: ruimte, comfort, luxe en duurzaamheid. Dankzij de royale indeling, de fraaie afwerking en de praktische voorzieningen is dit een huis waar u direct kunt intrekken en jarenlang met plezier kunt wonen. De grote tuin, de ruime garage en de extra kamers op zolder maken de woning bovendien bijzonder veelzijdig en toekomstbestendig.

Kortom: dit is een woning die u niet mag missen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de kwaliteit en de sfeer van De Schelf 12.



Energie label **A**





Bouwjaar	1996
Woonoppervlakte	Ca. 150 m ²
Perceeloppervlakte	411 m ²
Tuin oppervlakte	Ca.
Inhoud	Ca. 583 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



















































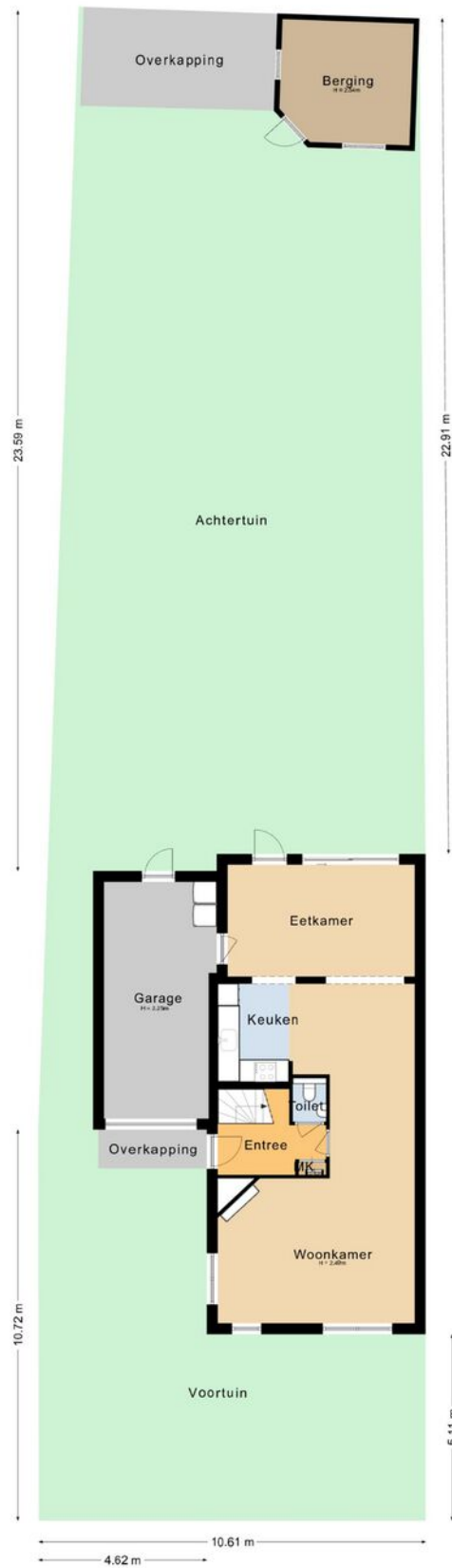




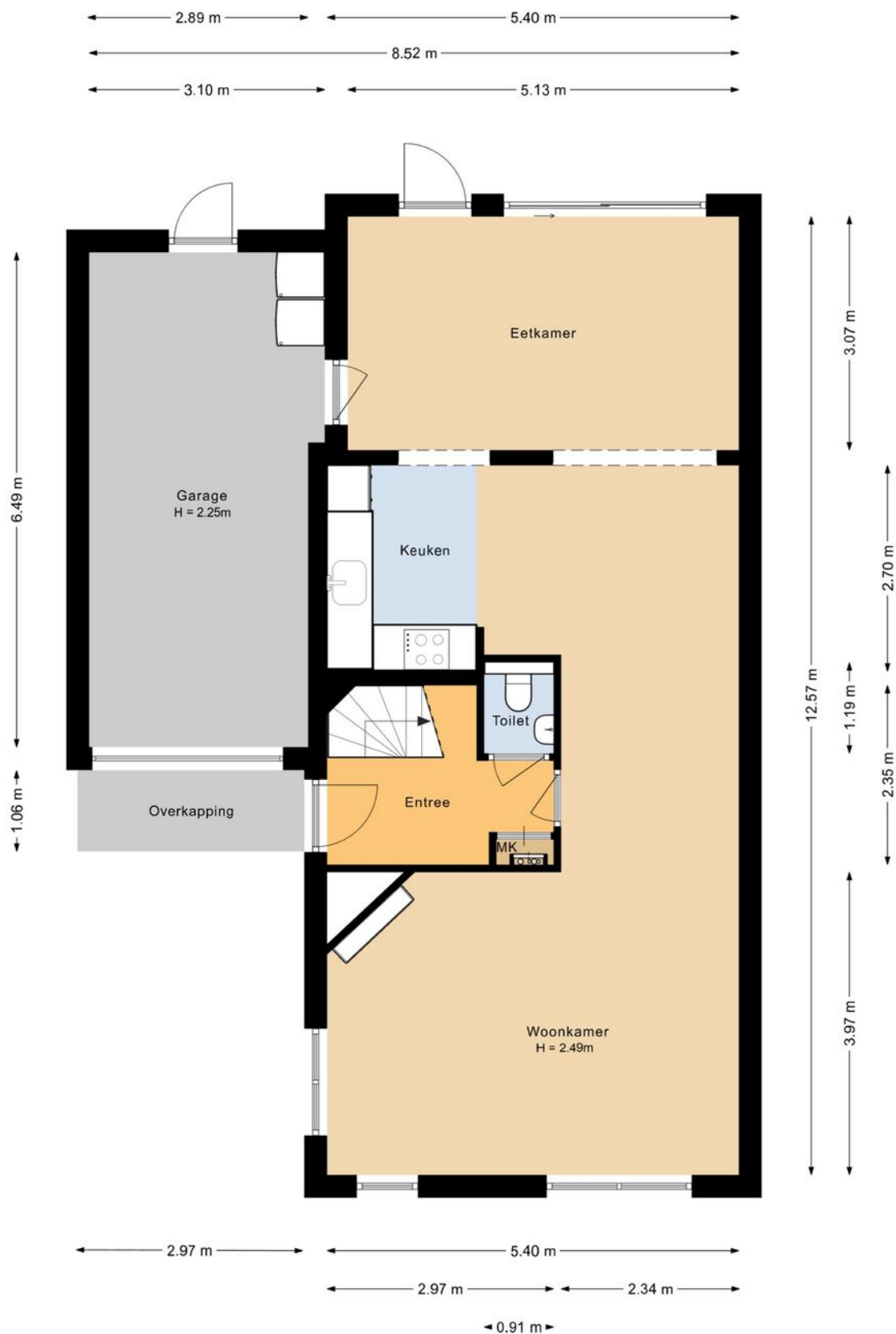




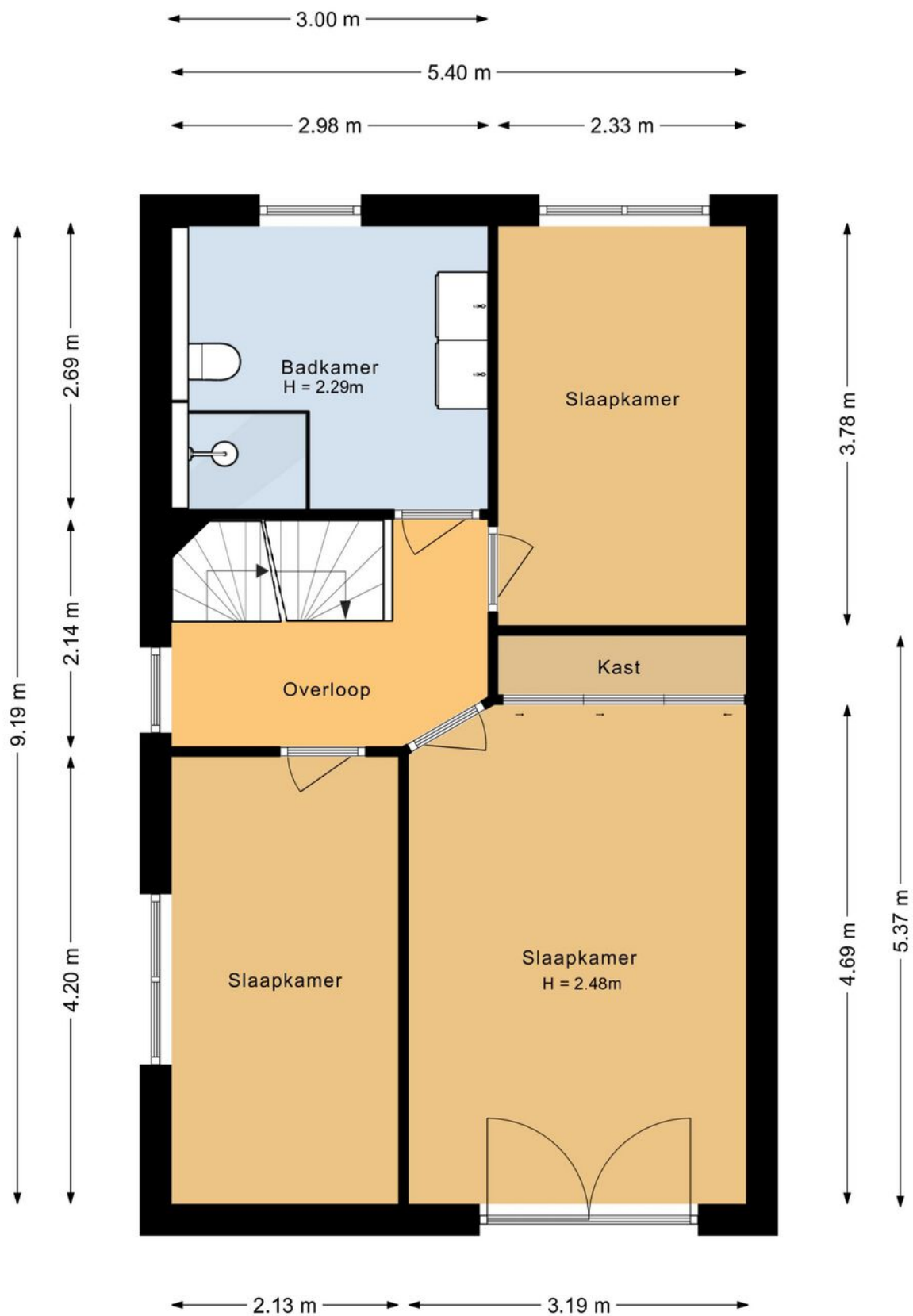
Plattegrond



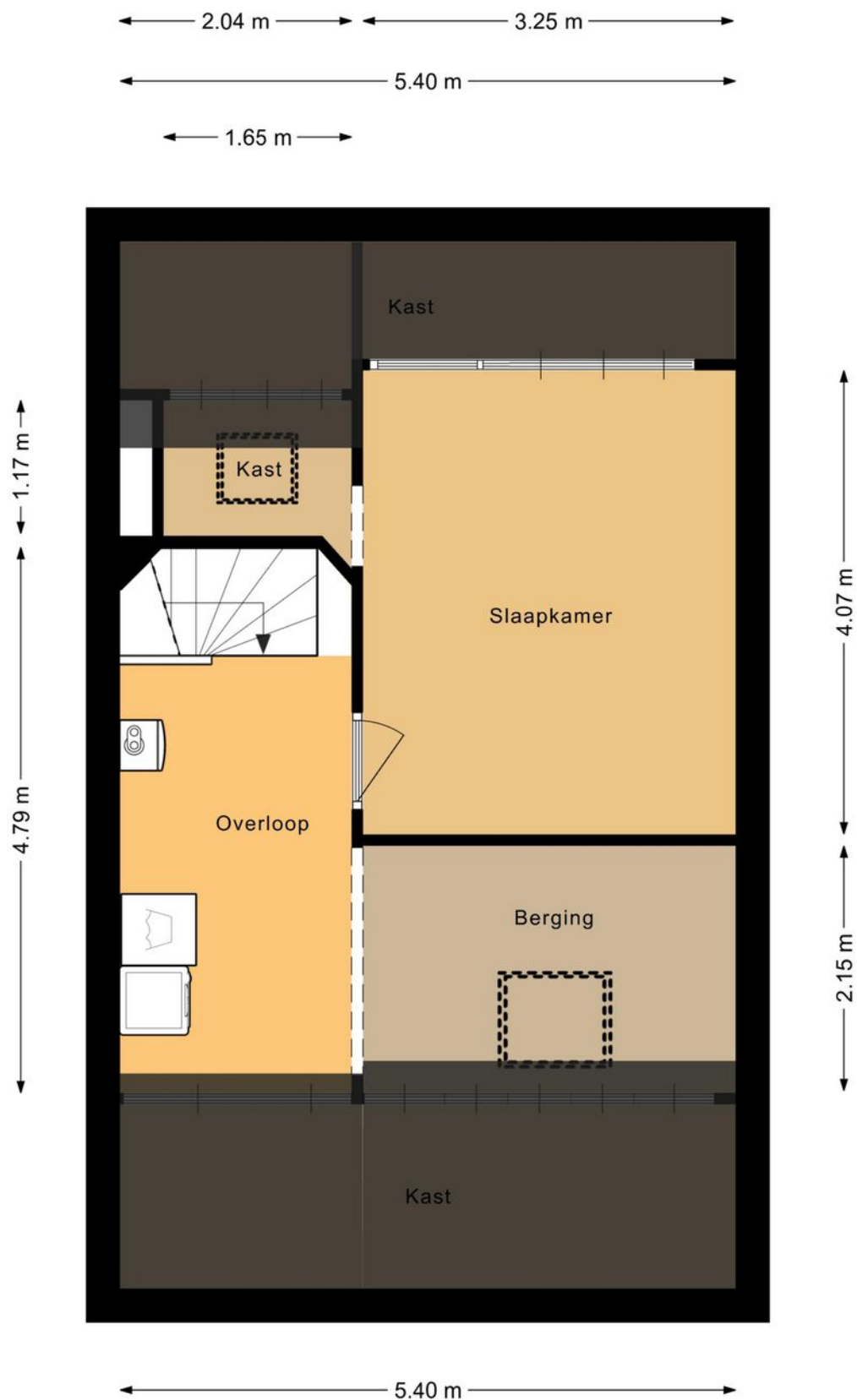
Plattegrond



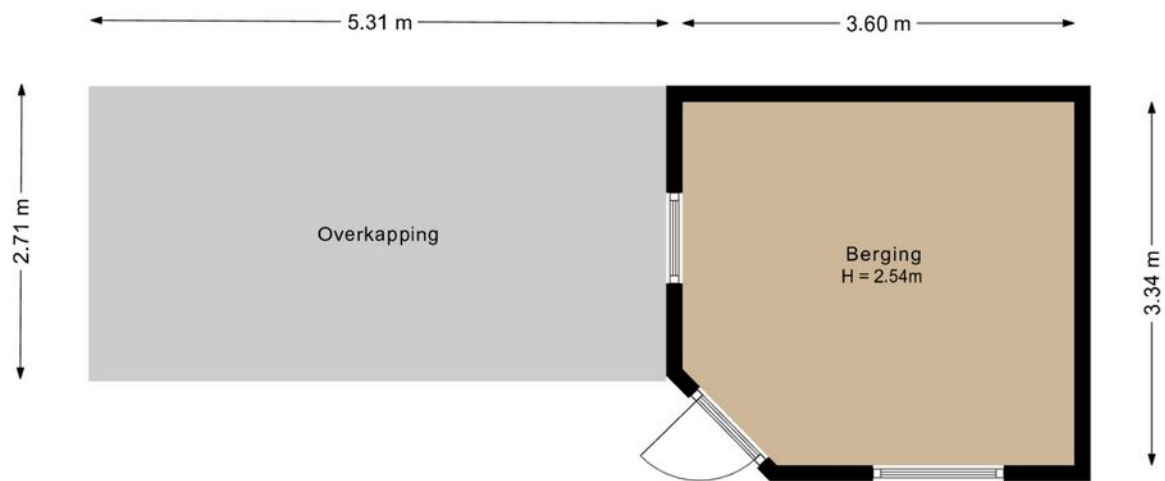
Plattegrond



Plattegrond



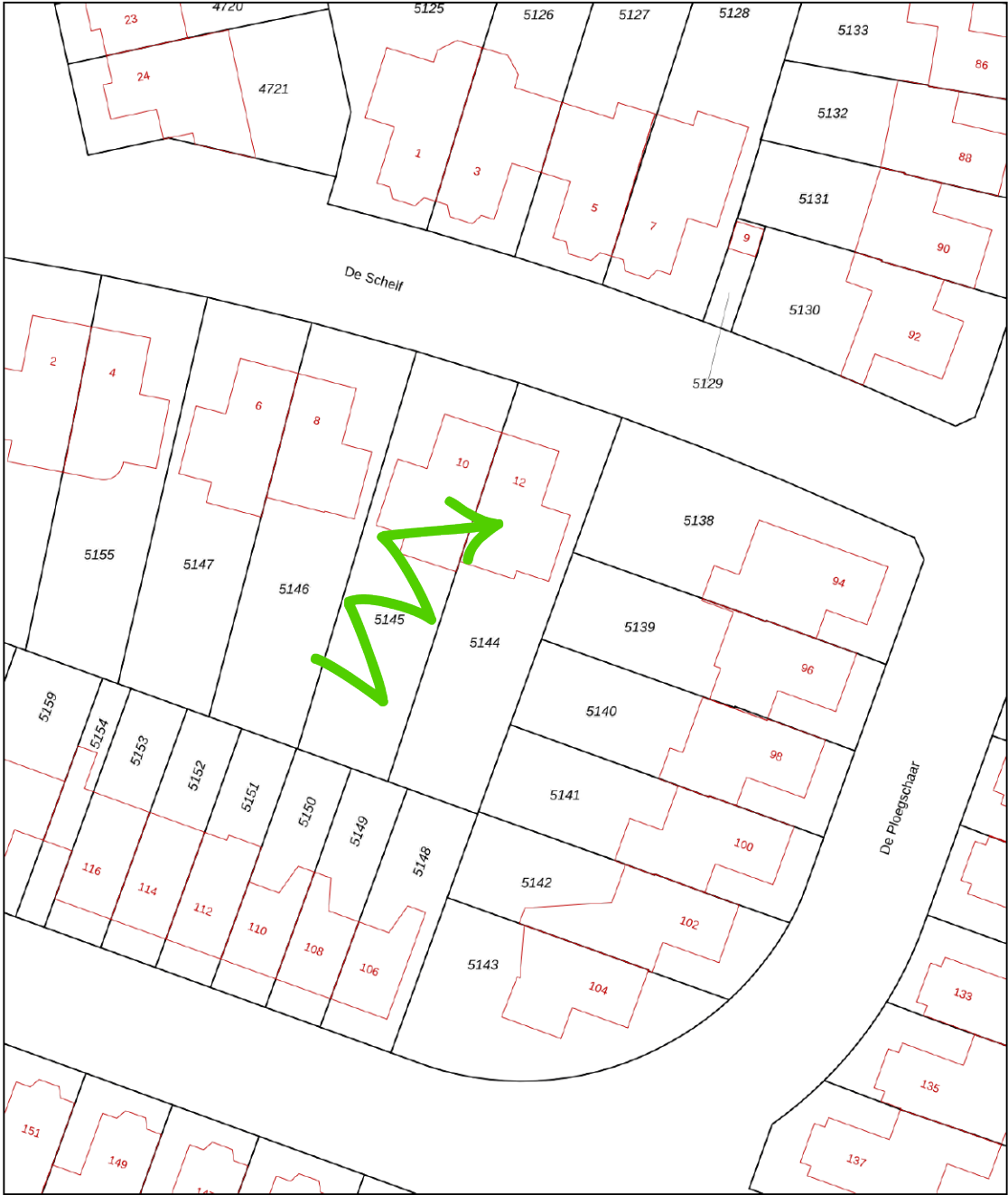
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

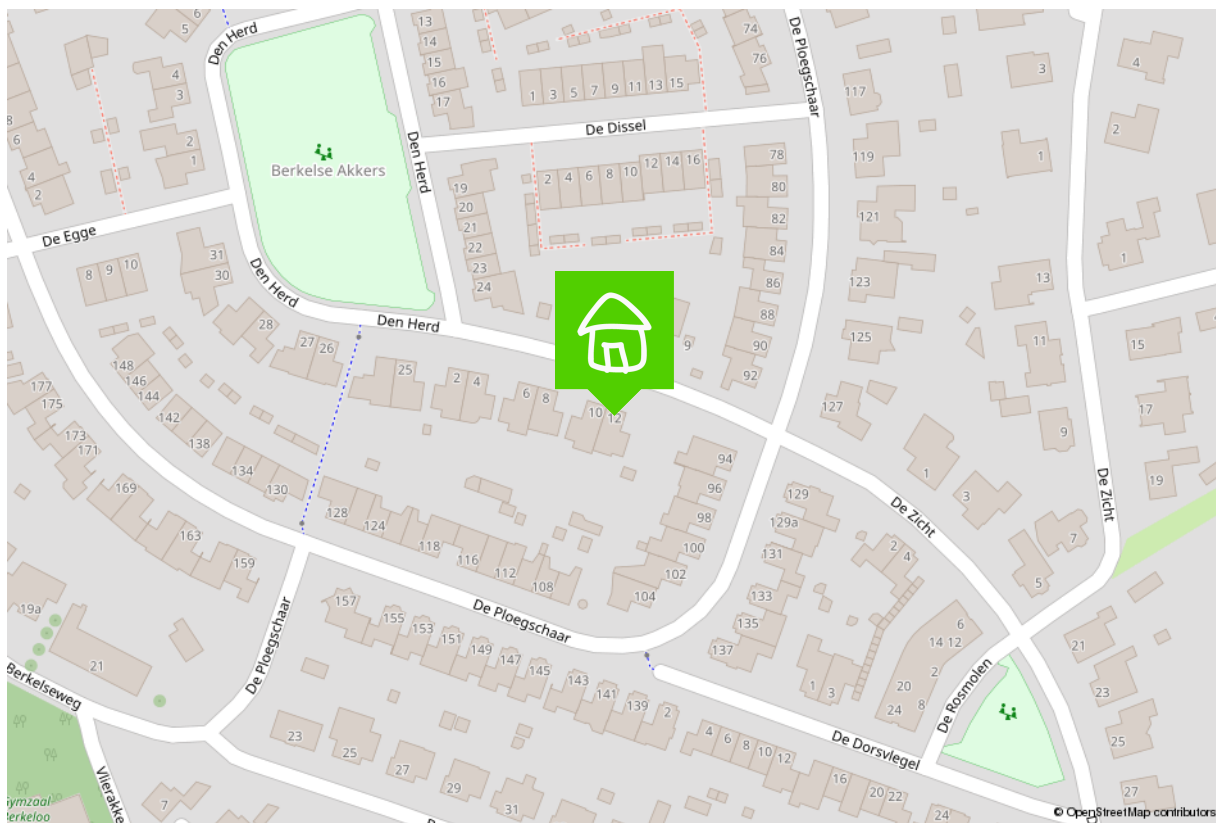
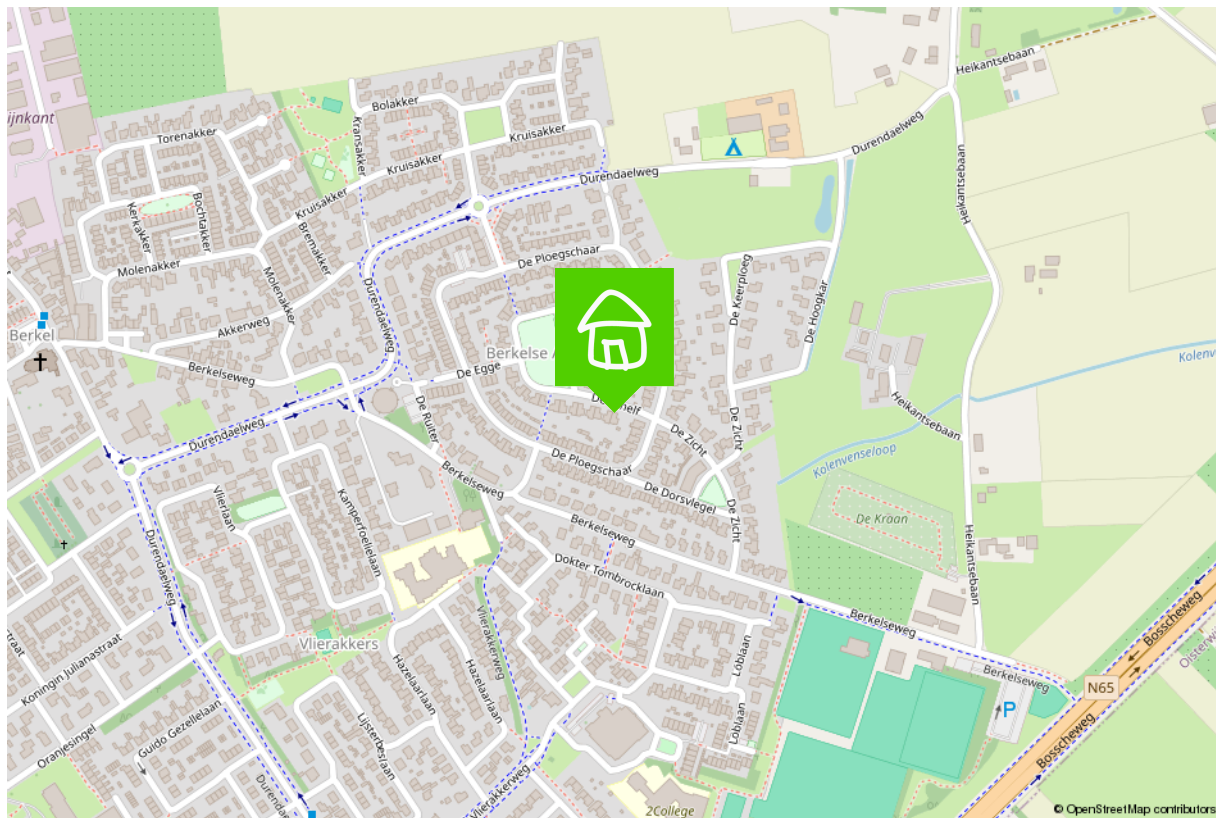
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Berkel
Sectie	B
Perceel	5144

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

Locatie op de kaart



Wonen in Berkel-Enschot

Voor ieder wat wils in Berkel-Enschot

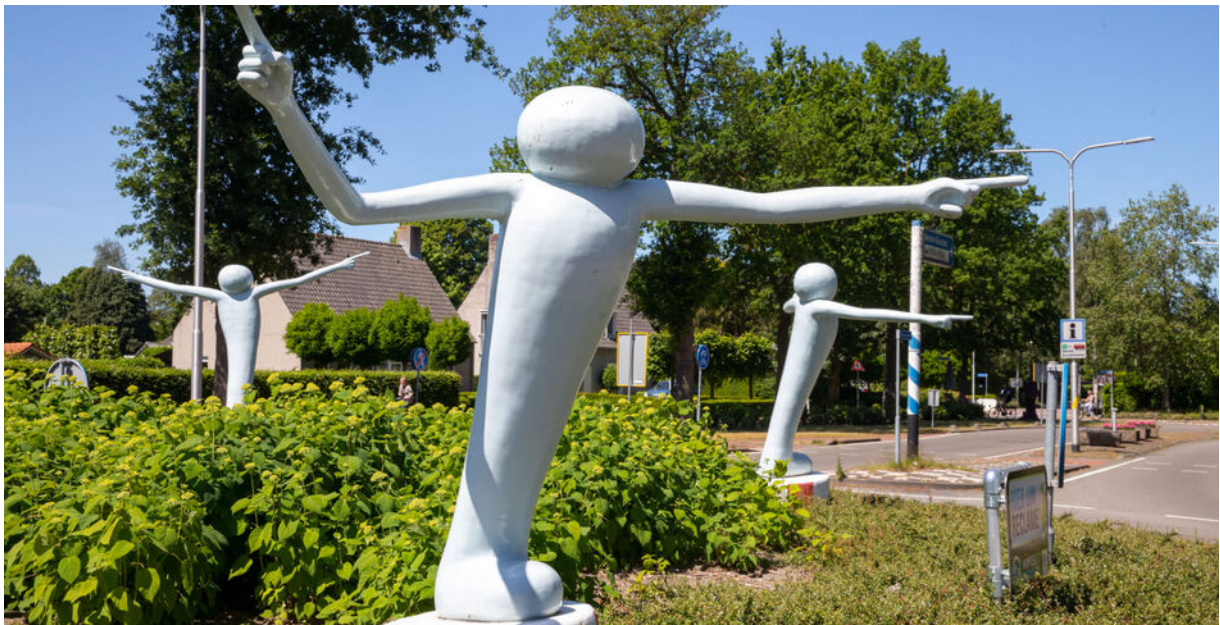
Het gezellige Berkel-Enschot bestond lang geleden uit de kernen Berkel (Berkenbos) en Enschoot (Eindgrens). Inmiddels is het met een kleine 12.000 inwoners een flink dorp, met dankzij de gevarieerde huizenmarkt woningen voor ieder wat wils. Zo is de nieuwe wijk Koningsoord, maar ook in het oude gedeelte staan huizen waar ik als makelaar erg blij van word.

De huizen in Berkel-Enschot zijn ook populair onder gezinnen met kinderen. Het is er dan ook goed toeven voor hen, met onder meer drie basisscholen, een middelbare school, een flink aantal sportclubs en Strandbad de Rauwbraken. En zijn ze wat ouder, dan is het (studenten)leven van Tilburg ook om de hoek.

Berkel-Enschot: dorp met goede voorzieningen

Dankzij de grootte voelt wonen in Berkel-Enschot dorps aan, maar er valt ook genoeg te beleven. Met het nieuwe Koningsoord is alles wat je nodig hebt in de buurt. Bovendien hoef je in Berkel-Enschot niet ver weg voor cultuur en ontspanning, dankzij bijvoorbeeld cultureel centrum De Schalm en de bibliotheek.

Wil je toch wat verder de deur uit? Ga dan zeker eens naar trappistenadbij Koningshoeven, het oude klooster Koningsoord, of de afwisselende natuurgebieden Galgeven, Ter Braakloop of de Loonse en Drunense Duinen. Of breng een bezoek aan het bruisende Tilburg, op slechts een paar kilometer fietsen.



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

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