

BART uw makelaar



Schaapkenslaan 31, Berkel-Enschot

Vraagprijs € 725.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een duurzame, instapklare twee-onder-één-kapwoning in het mooie Berkel-Enschot? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Schaapkenslaan 31**

Duurzaam, ruim en instapklaar wonen in het hart van Berkel-Enschot? Hier kan het! Achter het moderne exterieur van dit huis aan de Schaapkenslaan schuilt een turn-key woning waarin sfeer, hoogwaardig wooncomfort en zeeën van ruimte en licht een onbetwist team vormen. Too good to be true? Niet vandaag!

Omgeving

Hadden we al gezegd dat deze gave woning ook nog eens op een toplocatie in Berkel-Enschot ligt? Bij deze. Berkel-Enschot is sowieso een fijne plek om te wonen, zo onder de rook van Tilburg. De tijd heeft in het dorp niet stilgestaan, maar het gemoedelijke karakter heerst er nog altijd. Vanaf de woning fiets je binnen enkele minuten naar het Dorpshart van Berkel-Enschot, waar meerdere supermarkten, sfeervolle winkelstraten en leuke horecagelegenheden te ontdekken zijn. Ook de huisartsen en zorgvoorzieningen zijn dichtbij, net als een grote recreatieplas en allerlei scholen. Kortom: Op je gemak boodschappen doen na het werk, een goede shopsessie, op zaterdagochtend verse delicatessen in huis halen voor het weekend of een heerlijk hapje eten in een restaurant: je doet het allemaal op korte afstand!

Het huis ligt prachtig en gunstig nabij het groen, waardoor zowel natuur- als stadsmensen hun geluk niet op kunnen. Zo is het centraal gelegen tussen de steden Tilburg en 's-Hertogenbosch en tevens om de hoek bij het bekende pretpark de Efteling en Safaripark de Beekse Bergen, maar zijn ook natuurgebieden de Loonse en Drunense duinen, De Brand, de Kampina en de Oisterwijkse bossen op fietsafstand. Dat is het beste van twee werelden, voor jong en oud.

Indeling

Begane grond

Terwijl je naar de voordeur loopt en je oog laat vallen op het mooie exterieur, zal de garage achter jouw eigen oprit je niet ontgaan. Deze is aangenaam ruim en kan zowel via de voortuin, achtertuin en keuken bereikt worden. Goed, tijd voor het echte werk. Sesam open u!

Wanneer je de voordeur opent kom je terecht in de ruime hal, waar je de meterkast, de moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de trapopgang kan vinden. Als de moderne afwerkingen in de hal de toon zetten voor de rest van de woning, dan staat je nog een hoop te wachten. Zullen we de stoere taatsdeur openen en gaan kijken of dat klopt?

En of. Direct bij binnenkomst in de woonkamer word je omarmd door een gevoel van comfortabel woongenot. Van een stijlvolle uitstraling tot mooie afwerkingen; het ruime zitgedeelte nabij de sfeervolle schouw en houtkachel is tot in de puntjes uitgevoerd. De eiken houten vloer geeft de ruimte extra warmte, terwijl de strakke wand- en plafondafwerking zorgt voor een eigentijdse uitstraling.

Voor een waanzinnig eetgedeelte is er plek in het stuk leefruimte aan de achterzijde, nabij de open keuken en de deuren naar de tuin. Als je hier niet urenlang wilt tafelen met jouw favoriete gezelschap, dan weten wij het ook niet meer.

Over de keuken gesproken: die is werkelijk een droom voor kookliefhebbers. Met een kookeiland, moderne look en feel, bakken aan werk- en bergruimte, composiete werkblad en diverse soorten apparatuur (inductiekookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, combi-oven, aparte oven en een ingebouwde koelkast), wordt dit zeker weten een van jouw favoriete plekken in huis.

De glaspartijen zorgen in het eetgedeelte, net als de vele ramen in de gehele leefruimte, voor een direct contact met de buitenruimte, een overdonderende hoeveelheid lichtinval en een super ruimtelijk en open gevoel alom. En via de schuifpui loop je zo de tuin in. Geweldig!

Eerste verdieping

De trap in de hal brengt je naar de eerste verdieping, waar drie slaapkamers, de badkamer en een aparte toiletruimte te vinden zijn.

De grootste slaapkamer ligt over de volledige breedte aan de voorzijde en beschikt werkelijk over alle elementen om een geweldige master bedroom te vormen. Lees: bakken aan licht en ruimte, airconditioning, eigen toegang tot de badkamer en – last but not least – een ensuite inloopkast.

De andere slaapkamers zijn overigens net zo netjes afgewerkt, waardoor deze zich uitstekend lenen als kinder- of babykamers. Mocht je nu niet zoveel slaapkamers nodig hebben, dan zijn de overige ruimtes op deze verdieping bijvoorbeeld ook in te zetten als werkruimte, studeerkamer of fitnessruimte. Het is helemaal aan jou.

In het midden van de verdieping ontdek je de moderne badkamer. De ruimte is voorzien van een heerlijk ligbad, een aparte douche en een stijlvol dubbel wastafelmeubel. Wedden dat je hier na een lange dag perfect tot rust kan komen?

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping van de woning vind je de grote, nette en open zolder vol mogelijkheden. De mooie kamer met recent geplaatste dakkapel (2025) kan dienen als een geweldige vierde slaapkamer, maar is bijvoorbeeld ook zeer geschikt als hobby-, logeer-, of werkzolder. Of wilde je altijd al een eigen mancave?

Verder vind je hier bergruimte achter knieschotten, de cv-ketel (2020) en de aansluitingen voor wasapparatuur.

Tuin

Het zal misschien geen verrassing zijn, maar ook de achtertuin is een absolute blikvanger. Hier vind je niet alleen een zonneterras en een verhoogd vlonderterras, maar ook een sfeervolle houten overkapping waar je kan relaxen als het weer het minder toelaat of je geen zin hebt in de volle zon. De tuin is verder onderhoudsvriendelijk en biedt volop privacy. Genieten geblazen!

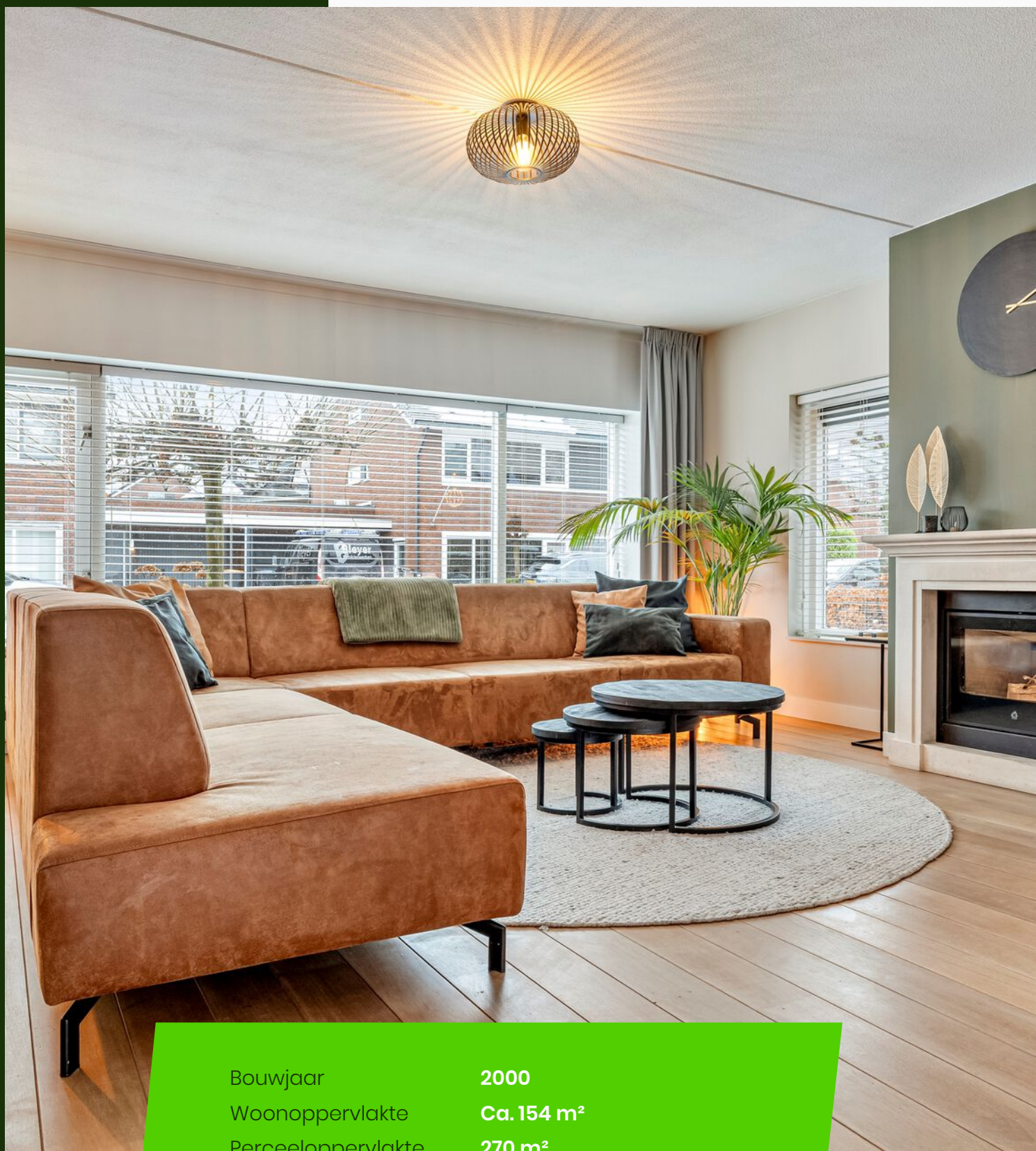
Bijzonderheden:

- Modern, ruim en duurzaam wonen in het mooie Berkel-Enschot;
- Instapklare twee-onder-een-kapwoning;
- Tussen de stad en de natuur;
- Eigentijdse en sfeervolle woon- en eetkamer;
- Luxe open keuken (2018) met kookeiland en inbouwapparatuur;
- Vier volwaardige, ruime en moderne slaapkamers;
- Ruime, privacybiedende achtertuin met overkapping;
- Aan de achterzijde op de 1e en 2e verdieping voorzien van rolluiken.
- Geheel voorzien van horren.
- Grote garage;
- 16 zonnepanelen (2021);
- Volledig geïsoleerd (dak, vloer, muur, glas);
- Energielabel A;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energielabel A





Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte	Ca. 154 m ²
Perceeloppervlakte	270 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 84 m ²
Inhoud	Ca. 625 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4















































Plattegrond



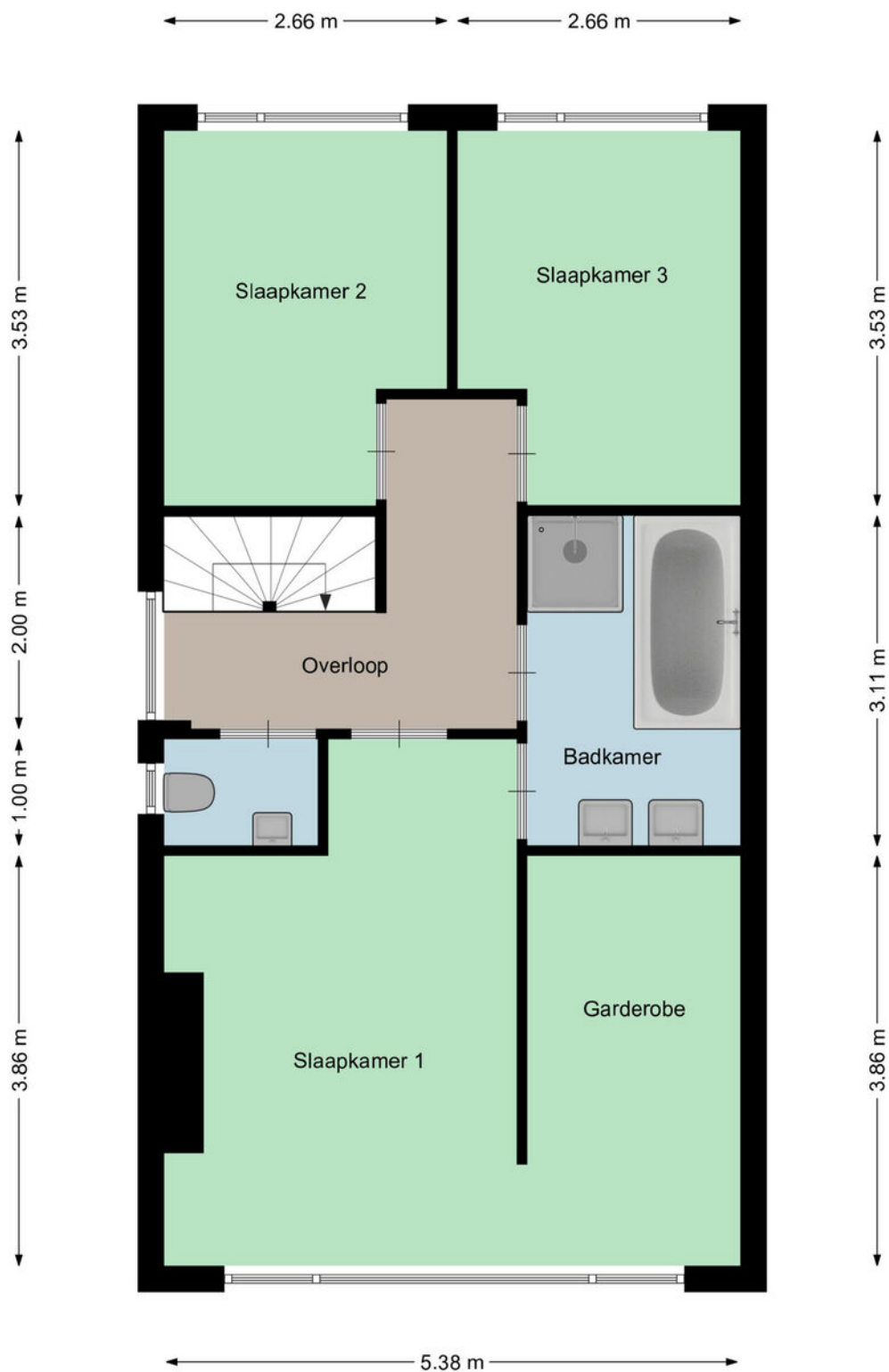
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



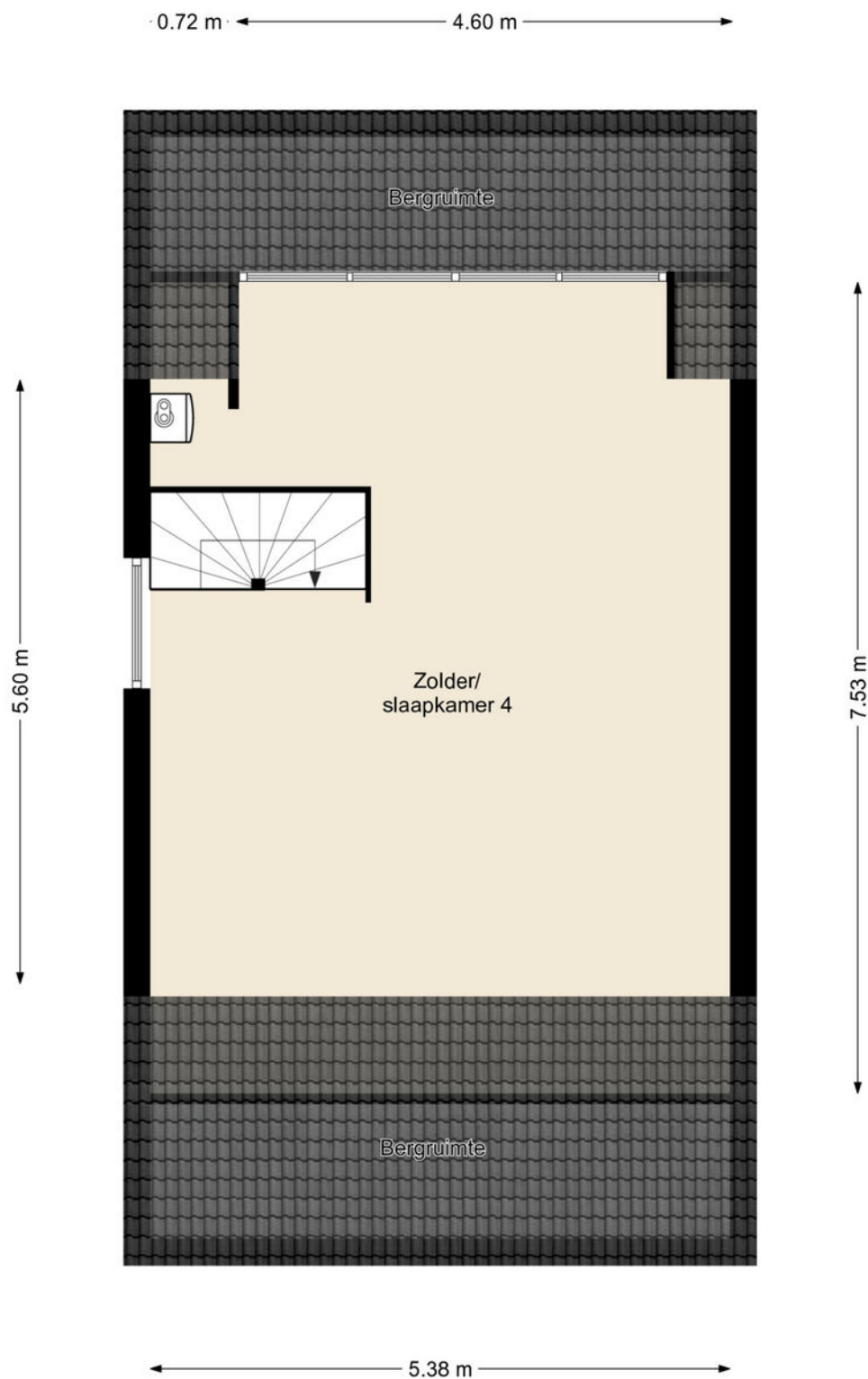
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

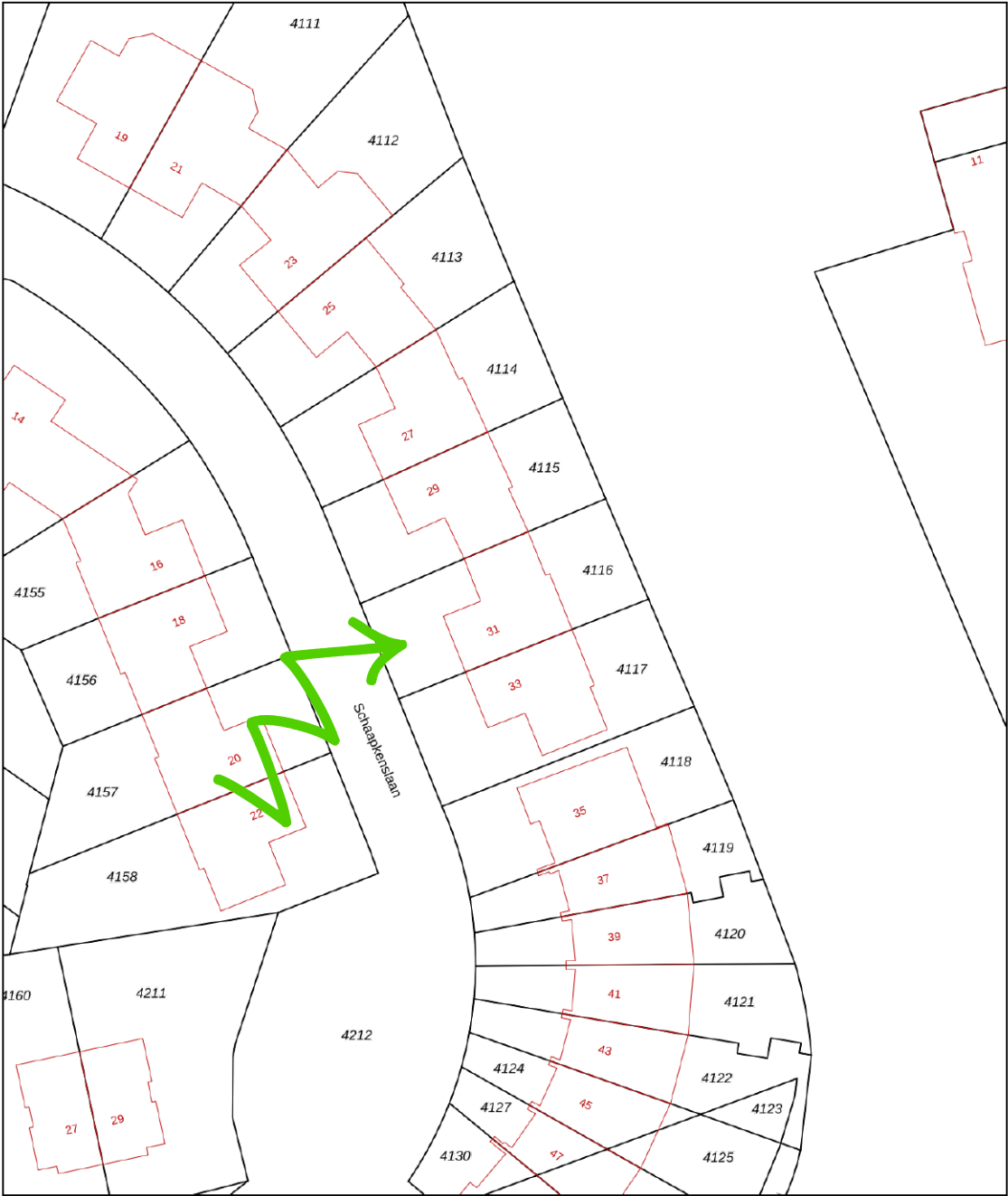


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



0 5 10 15 20 25m

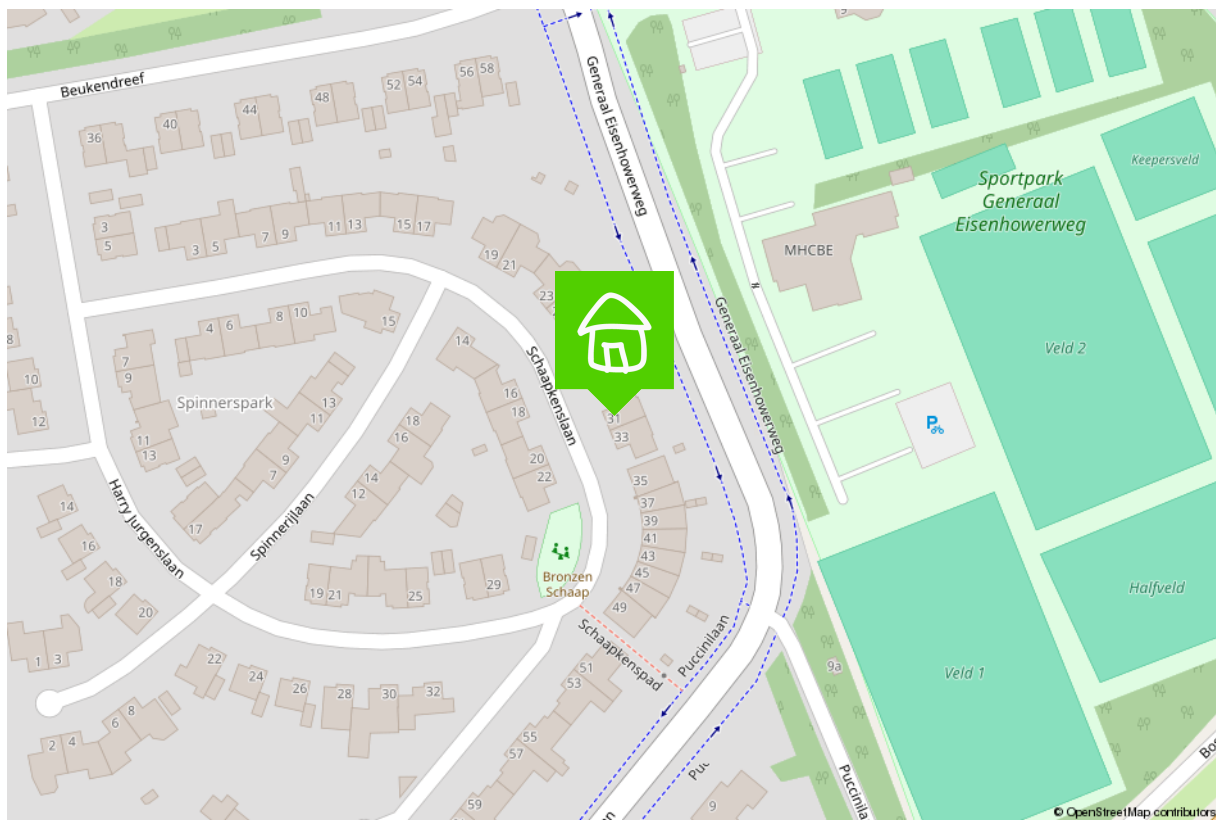
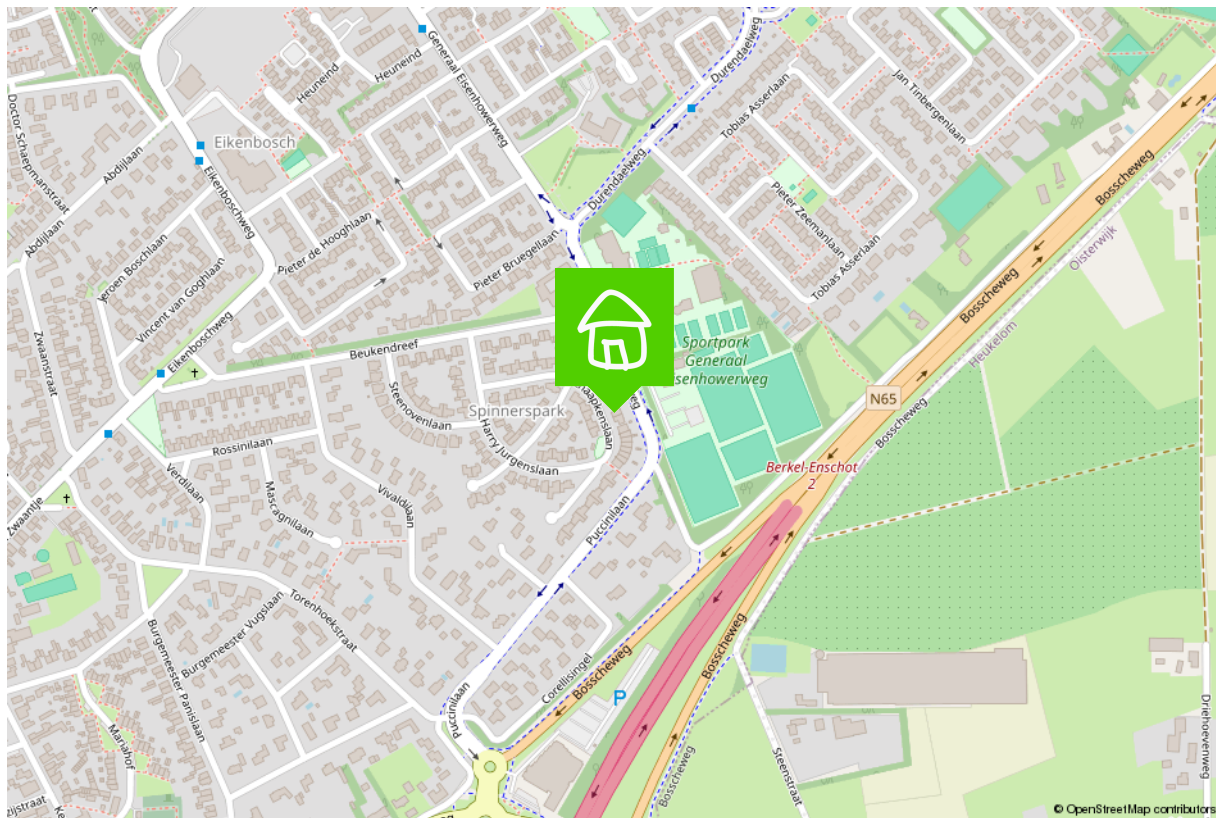
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Berkel
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4116
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Wonen in Berkel-Enschot

Voor ieder wat wils in Berkel-Enschot

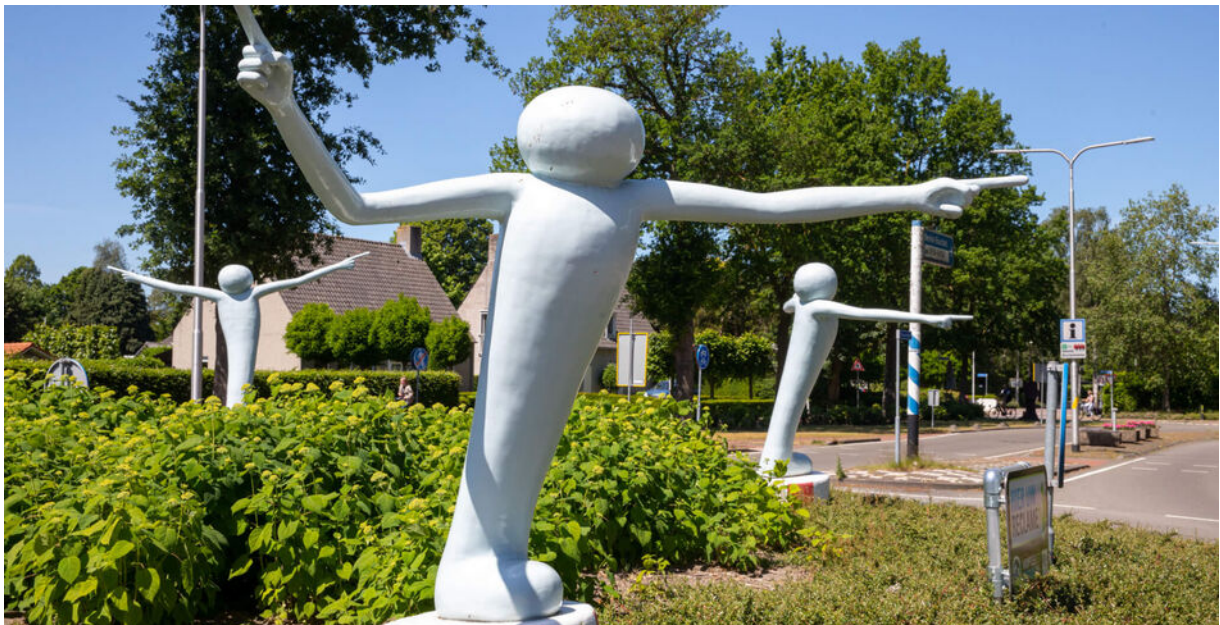
Het gezellige Berkel-Enschot bestond lang geleden uit de kernen Berkel (Berkenbos) en Enschoot (Eindgrens). Inmiddels is het met een kleine 12.000 inwoners een flink dorp, met dankzij de gevarieerde huizenmarkt woningen voor ieder wat wils. Zo is de nieuwe wijk Koningsoord, maar ook in het oude gedeelte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

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 ontleen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • bartuwmakelaar.nl

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar