

BART uw makelaar



Vrijheidsstraat 15 Berkel-Enschot

Vraagprijs € 445.000 K.K.

Ben je op zoek naar een compleet verbouwde, uitgebouwde twee-onder-één kapwoning met een brede oprit en een ruime garage in het geliefde Berkel-Enschot? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Vrijheidsstraat 15**

Soms stap je een woning binnen waar alles klopt. De sfeer, de afwerking, het comfort én het gevoel dat je hier direct wilt wonen. Welkom aan de Vrijheidsstraat 15 in het gezellige Berkel-Enschot.

Deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning is recent vrijwel volledig vernieuwd en met veel oog voor detail afgewerkt. Denk aan strak gestucte wanden en plafonds, een moderne PVC vloer over de gehele begane grond, een stijlvolle nieuwe badkamer én een luxe leefkeuken met kookeiland als absolute blikvanger van de woning.

In combinatie met de uitbouw op de begane grond, drie slaapkamers, een brede oprit en een ruime garage biedt deze woning alles voor comfortabel en eigentijds wonen.

Locatie

De woning ligt in een rustige straat in een fijne woonomgeving met volop voorzieningen in de buurt. Voor dagelijkse boodschappen, speciaalzaken en gezellige horeca ligt winkelcentrum Koningsoord op korte fietsafstand. Daarnaast bevinden scholen, sportverenigingen en speelvoorzieningen zich in de directe omgeving.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via diverse uitvalswegen zijn steden als Tilburg, Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar.

Toe aan ontspanning? Dan woon je hier ideaal. Op korte afstand liggen de Oisterwijkse bossen en vennen en recreatiegebied Rauwbraken met het populaire Arbie's Beachhouse; dé plek om in de zomer heerlijk te ontspannen aan het water of gezellig iets te drinken.

Indeling

Begane grond

Via de brede oprit bereik je de entree van de woning. Al bij binnenkomst valt direct de moderne en verzorgde afwerking op. De hal biedt toegang tot de meterkast, de moderne toiletruimte met zwevend toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De uitgebouwde woonkamer voelt licht, warm en uitnodigend aan. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk daglicht en dankzij de strakke wand- en plafonddafwerking ontstaat een rustige basis die perfect aansluit bij verschillende woonstijlen. De moderne PVC vloer in combinatie met de massief eiken vensterbanken geeft de ruimte extra sfeer en karakter.

Centraal in de woning bevindt zich de luxe vernieuwde leefkeuken; zonder twijfel één van de mooiste plekken van het huis. Het stijlvolle kookeiland nodigt uit om uitgebreid te koken, gezellig te borrelen of samen de dag door te nemen. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast en diepvries. Een ruimte waar functionaliteit en design perfect samenkomen.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de cv-ketel (Remeha, 2015) en toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie nette slaapkamers met veel lichtinval. Dankzij de kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2020) geniet je hier van extra wooncomfort en goede isolatie.

De recent vernieuwde badkamer is modern en stijlvol uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel met verwarmde spiegel en zwevend toilet en elektrische vloerverwarming.

Via een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder.

Buitenruimte

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Dankzij de eigen achterom, de privacy en de fijne ligging is dit een heerlijke plek om te ontspannen.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage met elektra en water én een extra brede oprit waar je met gemak meerdere auto's kunt parkeren.

Bijzonderheden

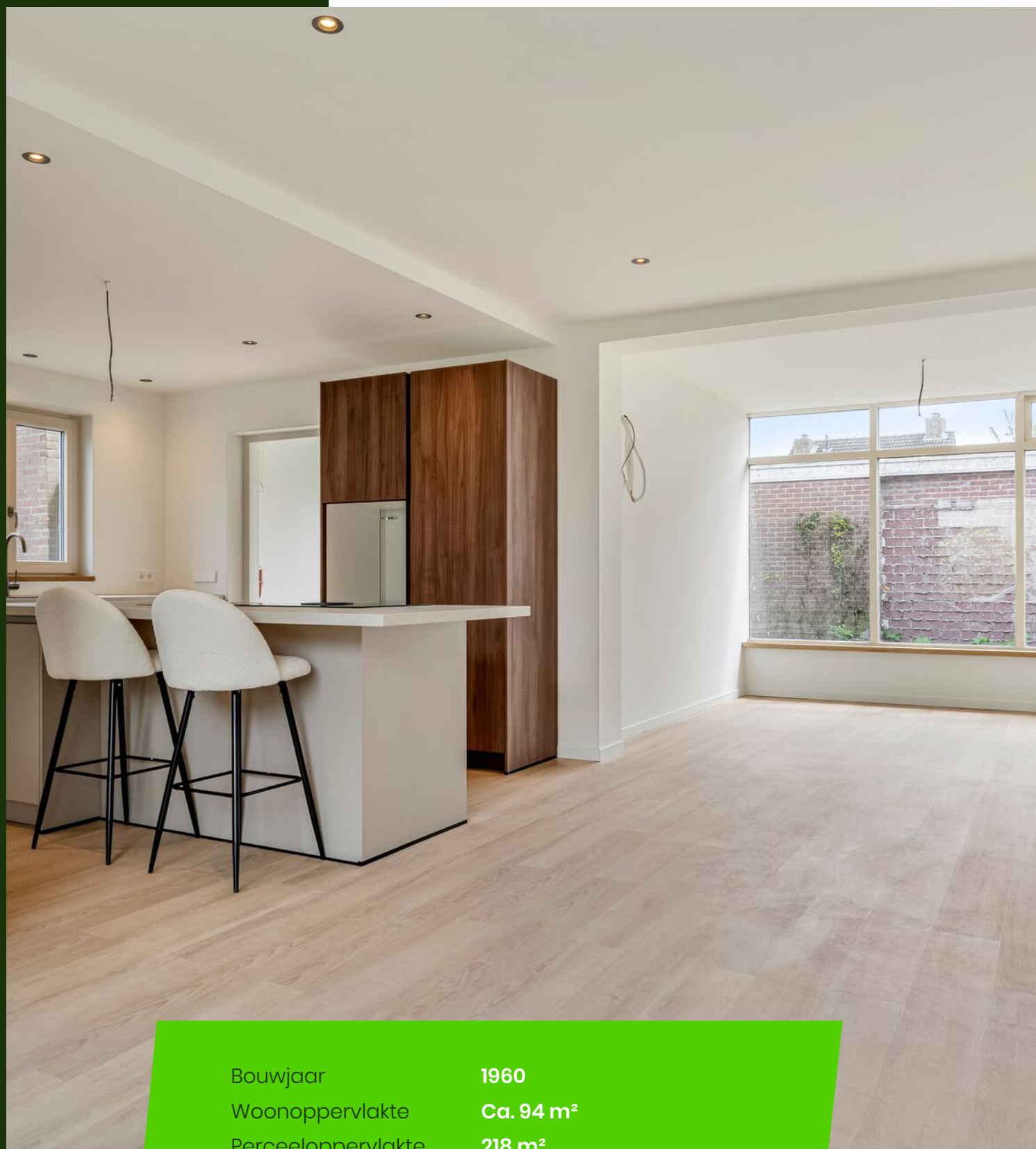
- Recent vrijwel volledig gemoderniseerd en instapklaar
- Luxe leefkeuken met kookeiland en BORA inductiekookplaat
- Elektra is vernieuwd inclusief de groepenkast
- Uitgebouwde woonkamer met moderne PVC vloer
- Alle kozijnen vernieuwd op de begane grond (behalve achterraam)
- Brede oprit, ruime garage en zonnige tuin op het zuidoosten

Deze woning combineert sfeer, comfort en een moderne afwerking met een fijne ligging in één van de meest geliefde dorpen rondom Tilburg. Een huis waar je direct voelt: hier wil ik wonen.



Energie label **D**





Bouwjaar	1960
Woonoppervlakte	Ca. 94 m ²
Perceeloppervlakte	218 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 36 m ²
Inhoud	Ca. 353 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



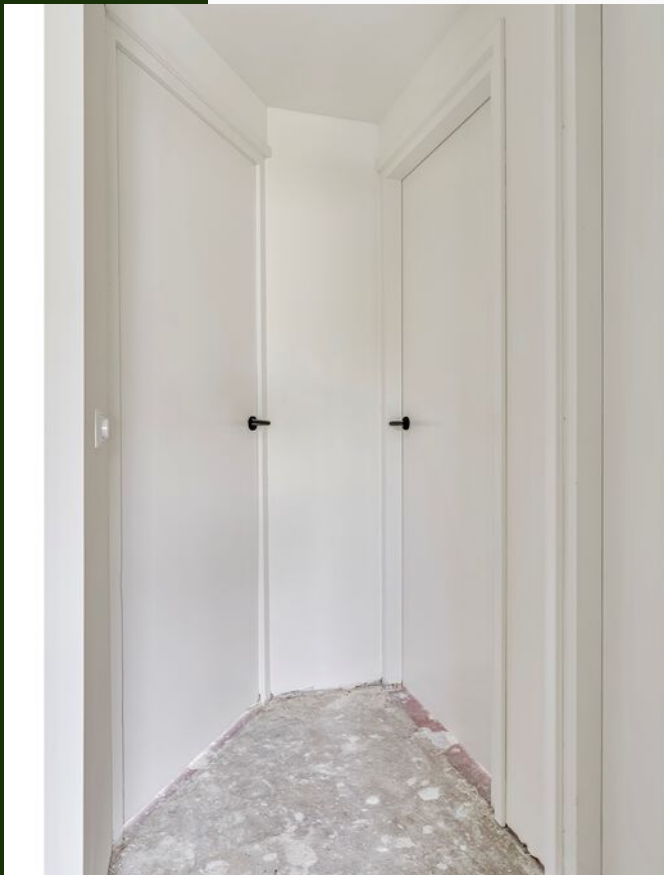


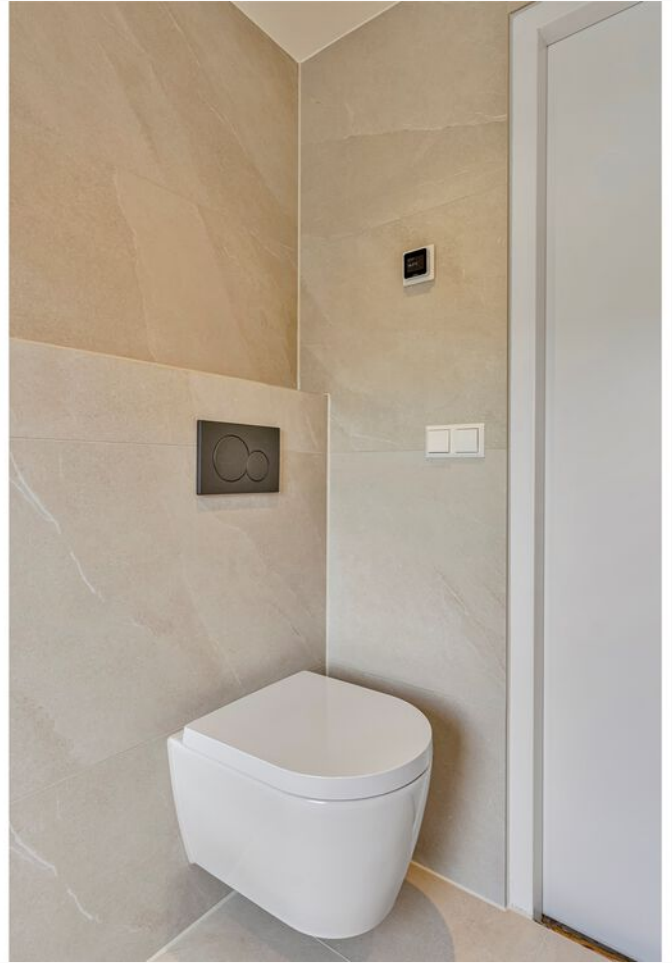


























Plattegrond



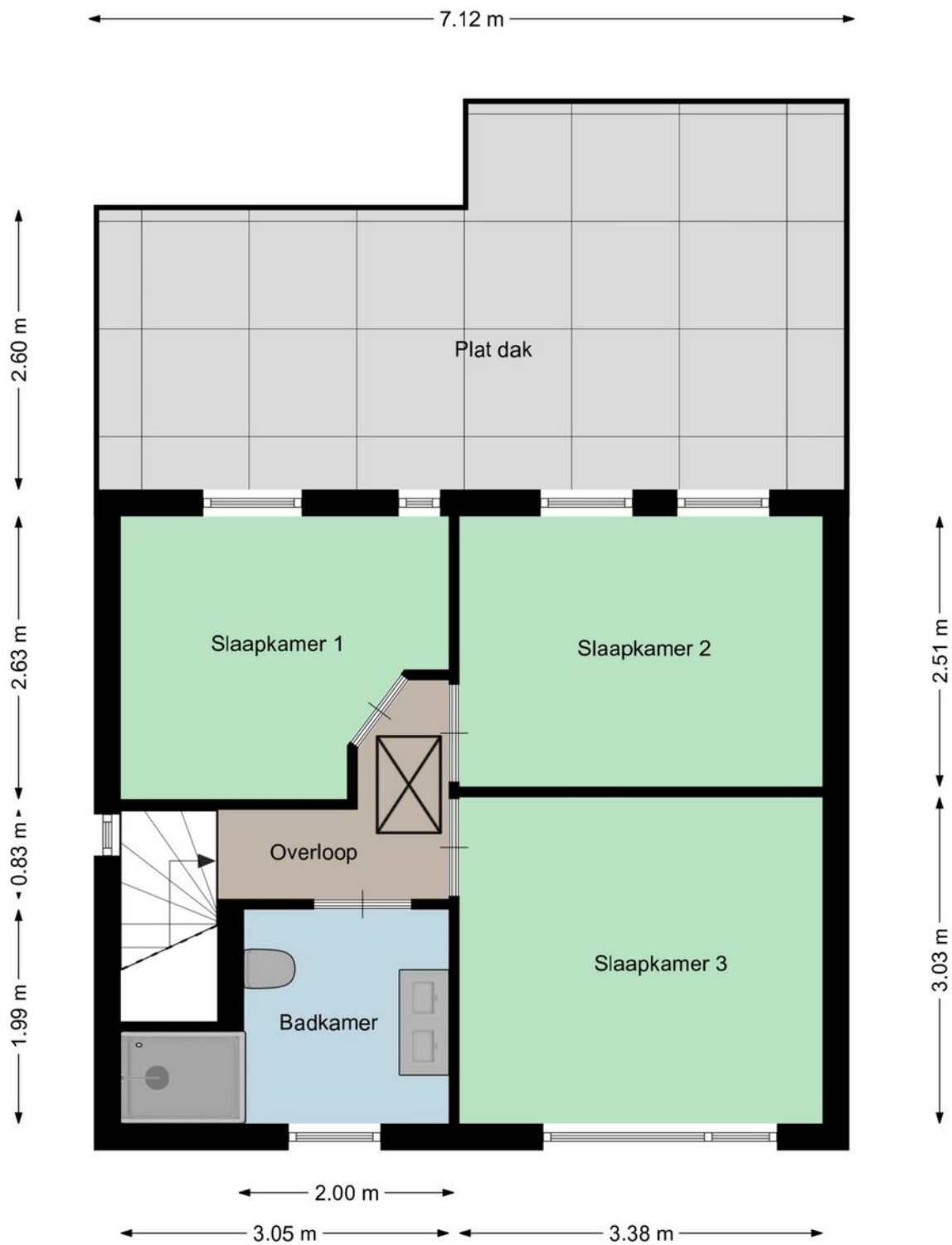
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



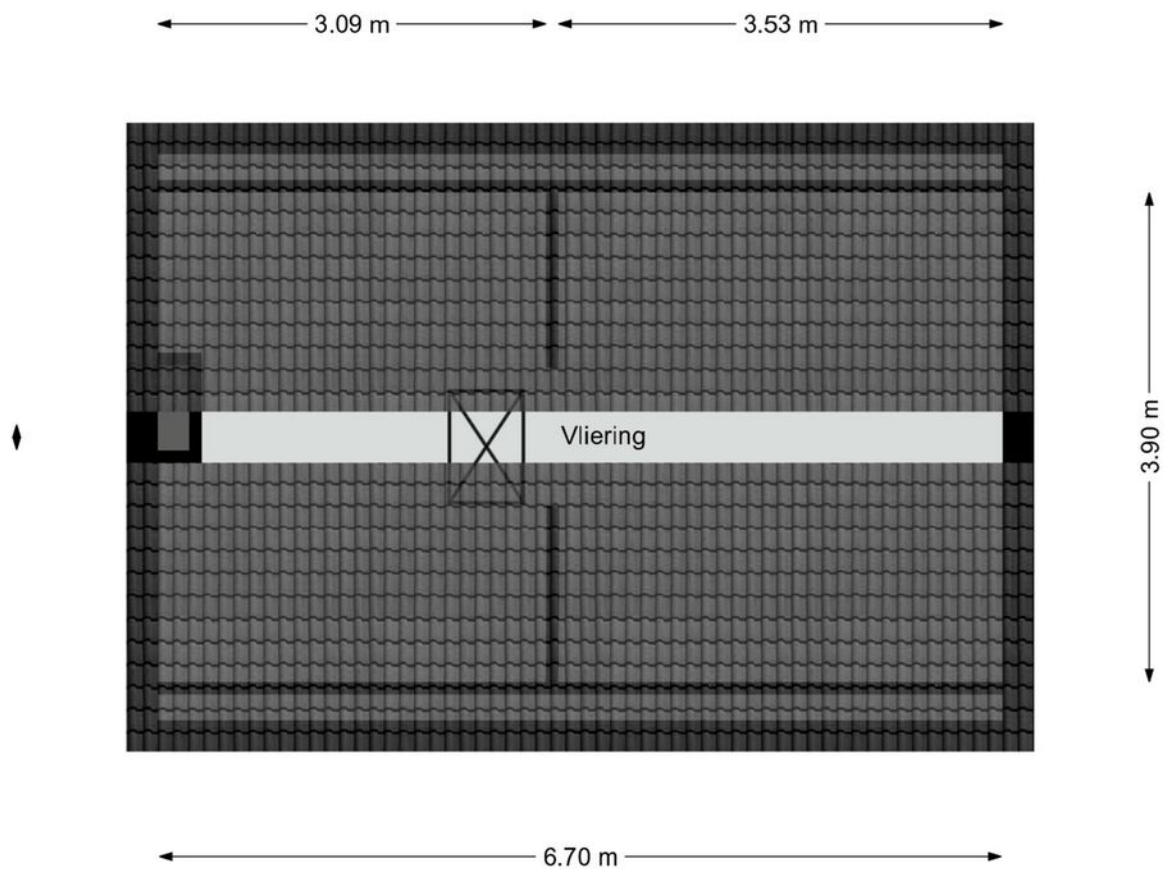
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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

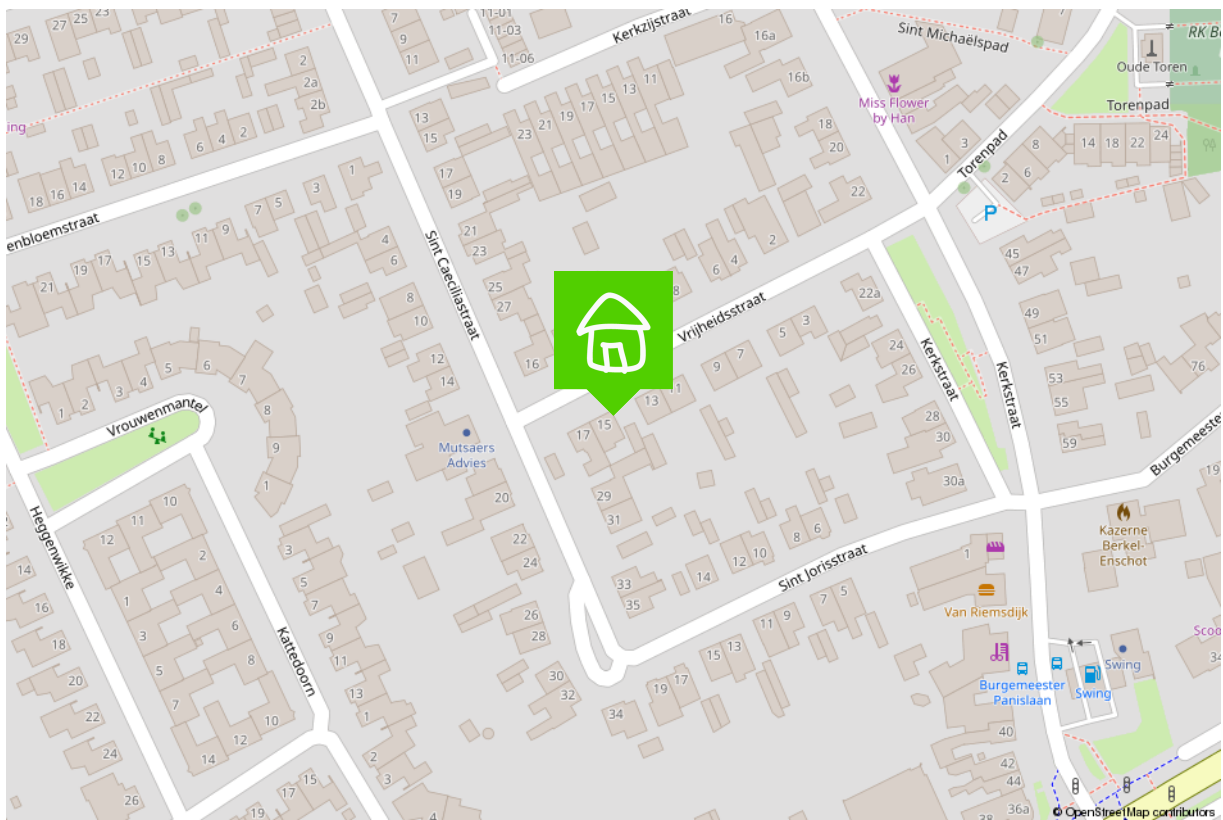
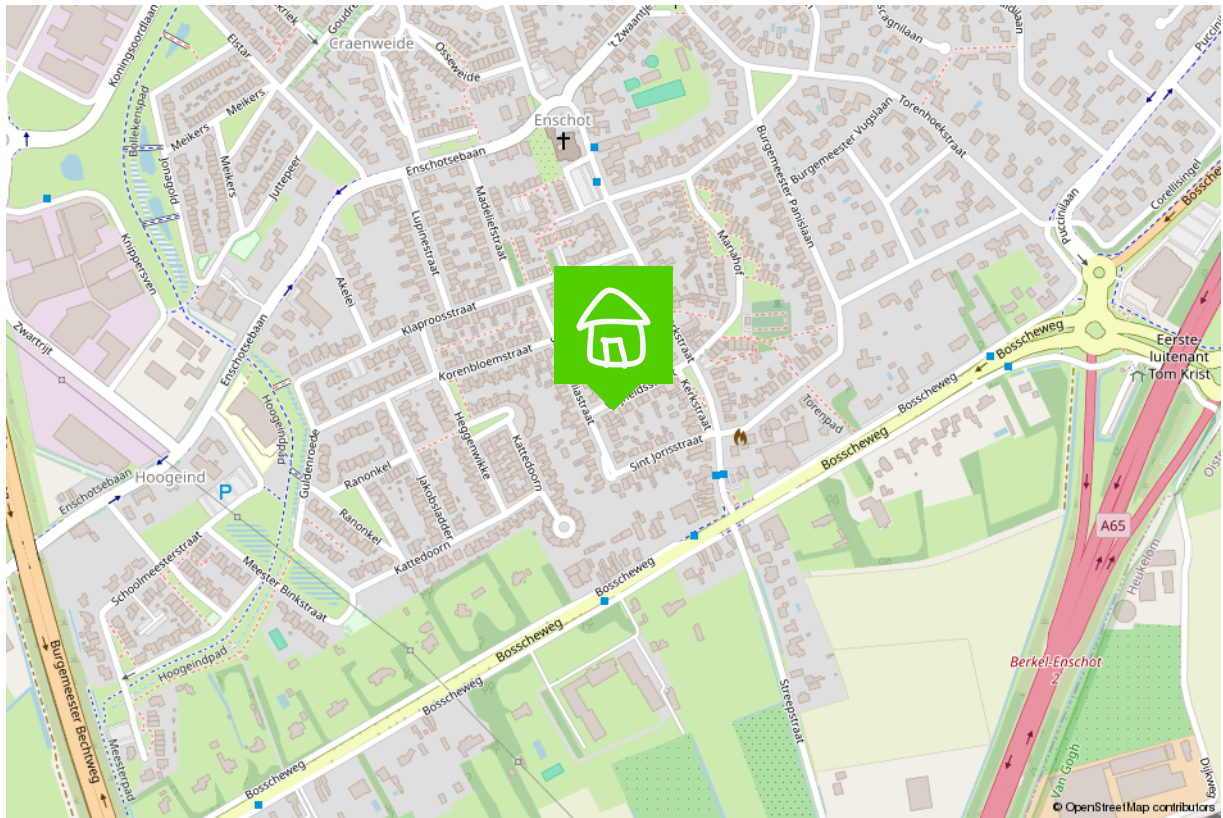
Uw referentie: Bart uw makelaar



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <table border="0"> <tr> <td>Kadastrale gemeente</td> <td>Berkel</td> </tr> <tr> <td>Sectie</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>Perceel</td> <td>1807</td> </tr> </table> <p>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.</p>	Kadastrale gemeente	Berkel	Sectie	A	Perceel	1807	
Kadastrale gemeente	Berkel							
Sectie	A							
Perceel	1807							

Locatie op de kaart



Wonen in Berkel-Enschot

Voor ieder wat wils in Berkel-Enschot

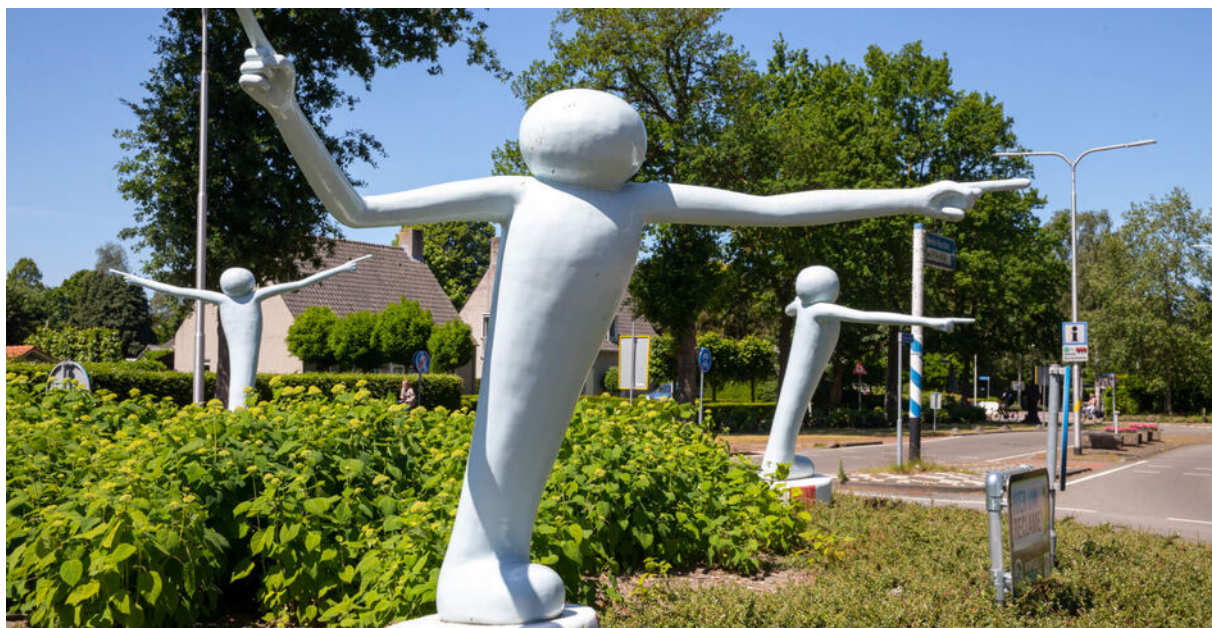
Het gezellige Berkel-Enschot bestond lang geleden uit de kernen Berkel (Berkenbos) en Enschoot (Eindgrens). Inmiddels is het met een kleine 12.000 inwoners een flink dorp, met dankzij de gevarieerde huizenmarkt woningen voor ieder wat wils. Zo is de nieuwe wijk Koningsoord, maar ook in het oude gedeelte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

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw
makelaar