

# TE KOOP

Twee-onder-een-kap woning

DE KRAAN 15, 5056 EA, BERKEL-ENSCHOT



TEL: 013-5915219

WWW.MAKELAARDIJMEEUWIS.NL

## KENMERKEN:

### Bouw:

Soort woonhuis: Twee-onder-een-kap woning  
Bouwjaar: 1970

### Oppervlakten en inhoud:

Woonoppervlakte: ± 127 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte: ± 0 m<sup>2</sup>  
Gebonden buitenruimte: ± 11 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: ± 19 m<sup>2</sup>  
Bruto inhoud: ± 441 m<sup>3</sup>

### Indeling:

Aantal kamers: 7 kamers ( 4 slaapkamers)  
Aantal badkamers: 1 badkamer  
Aantal woonlagen: 3 woonlagen

### Nutsvoorzieningen:

Gas: Aangesloten op aardgas  
Water: Aangesloten op leidingwater  
Elektra: Aangesloten op elektranetwerk  
Riool: Aangesloten op gemeentelijk riool

### Energie:

Voorlopig energielabel: D  
Isolatie: Muurisolatie, dubbele beglazing, deels dakisolatie  
Verwarming, warm water: Nefit combi Cv-ketel (2018)

### Kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend: BERKEL A 2804  
Perceel grootte: 324 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie: Volledig eigendom,  
recht van overpad inzake gemeenschappelijke oprit.

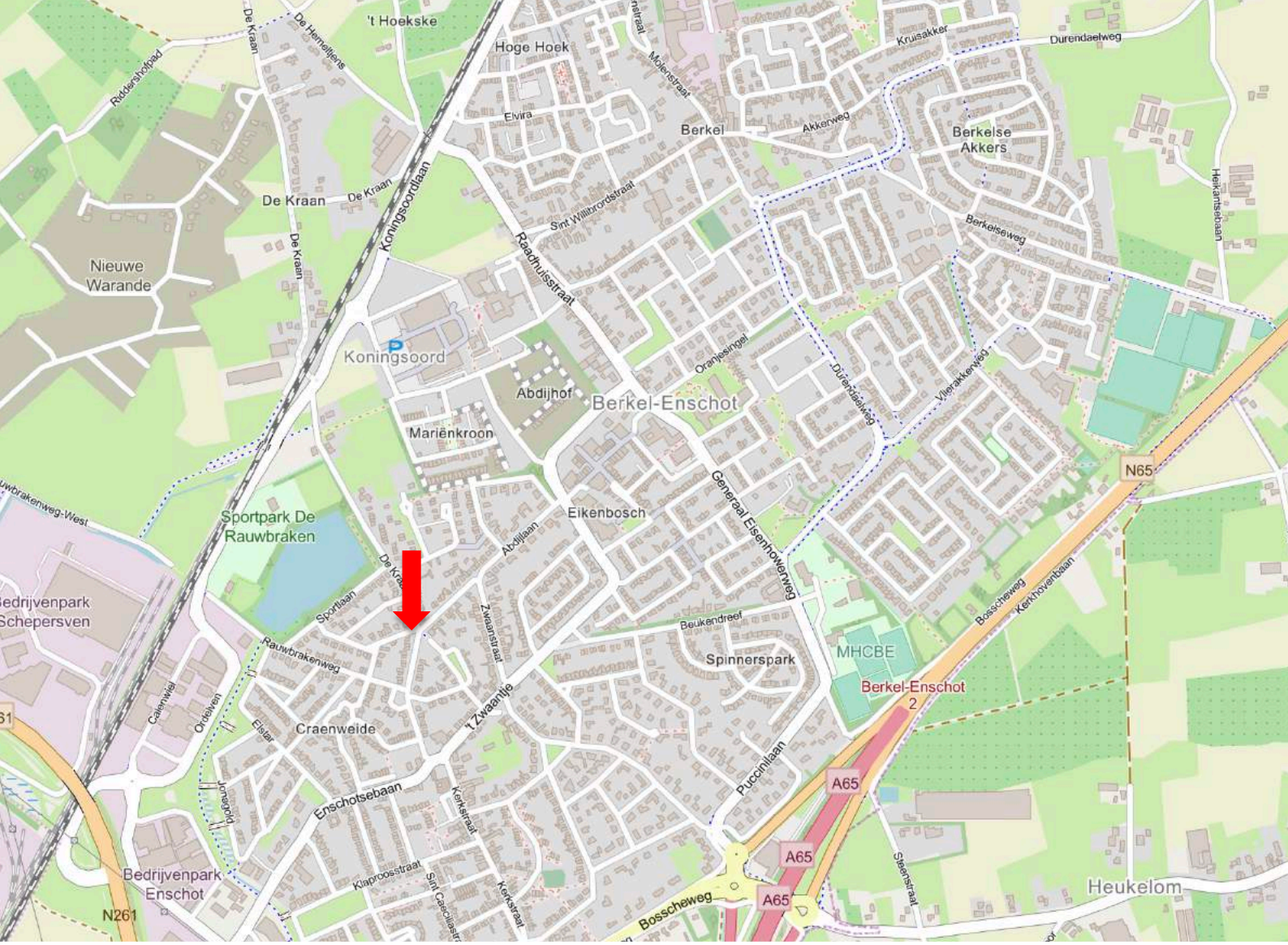
### Ligging / Omgeving:

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt en heeft vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde. Op loopafstand van het nieuwe winkelcentrum 'Koningsoord' en twee basisscholen. Verder zijn er voorzieningen zoals een uitgebreid gezondheidscentrum en diverse horeca- en sport gelegenheden. Voor overige voorzieningen is Tilburg eenvoudig bereikbaar.

### Zonligging:

De achtertuin is gelegen op het Westen.









**Op een goede locatie gelegen gezinswoning, courant ingedeeld met onder andere een viertal slaapkamers en sfeervolle tuin met heerlijke veranda.**

Enkele kwaliteitsaspecten:

- Robuuste twee-onder-één-kap woning met diverse uitbouw mogelijkheden;
- Riant perceel, met fraai aangelegde voor- en achtertuin;
- Drie slaapkamers van goed formaat en een badkamer op de eerste verdieping;
- Royale twee verdieping aanwezig met vierde slaapkamer en/of werkkamer;
- Parkeerplaats op eigen terrein;
- Op geringe afstand gelegen van het nieuwe winkelcentrum 'Koningsoord'





De entree van de woning is gesitueerd aan de linkerkzijde van de woning. In de entree zijn de garderobe, het toilet, de meterkast (met 12 groepen) en de trapopgang naar de eerste verdieping gesitueerd.

De royale living is in een L-opstelling aanwezig. Zowel aan de voor- als achterzijde bevinden zich grote raampartijen, waarmee er voldoende daglichtinval gecreëerd wordt.

De living, geheel gerenoveerd in 2017, beschikt over gestucte wanden en plafond. Er ligt een prachtige visgraatmotief parketvloer.

De living is royaal van opstelling en biedt hiermee voldoende ruimte voor het creëren van een heerlijke zithoek en eethoek. De living is voorzien van een openhaard.









De separate keuken is in een hoekopstelling gesitueerd en voorzien van een 5-pits gasfornuis met afzuiging, vaatwasser, heteluchtoven, combimagnetron, koelkast en RVS-spoelbak. De keuken beschikt over bovenkasten en heeft een kleine zithoek. Vanuit de keuken is er directe toegang naar de achtertuin.

De keukenopstelling is voorzien van kwalitatief hoogwaardige apparaten en materialen.

Het zou tot de mogelijkheden kunnen behoren om de keuken in directe verbinding met de living te brengen, waarbij er een woonkeuken gecreëerd kan worden met zicht over de achtertuin.





De eerste verdieping beschikt over drie royale (slaap-)kamers en een riante badkamer, allen bereikbaar middels de overloop.

De (slaap-)kamers zijn alle voorzien van grote raampartijen en te verwarmen middels radiatoren. Tevens zijn er op iedere (slaap-) kamer dimbare inbouwspots aanwezig.

Door de rechte wanden zijn diverse opstellingen en plaatsingsmogelijkheden voor kledingkasten denkbaar.









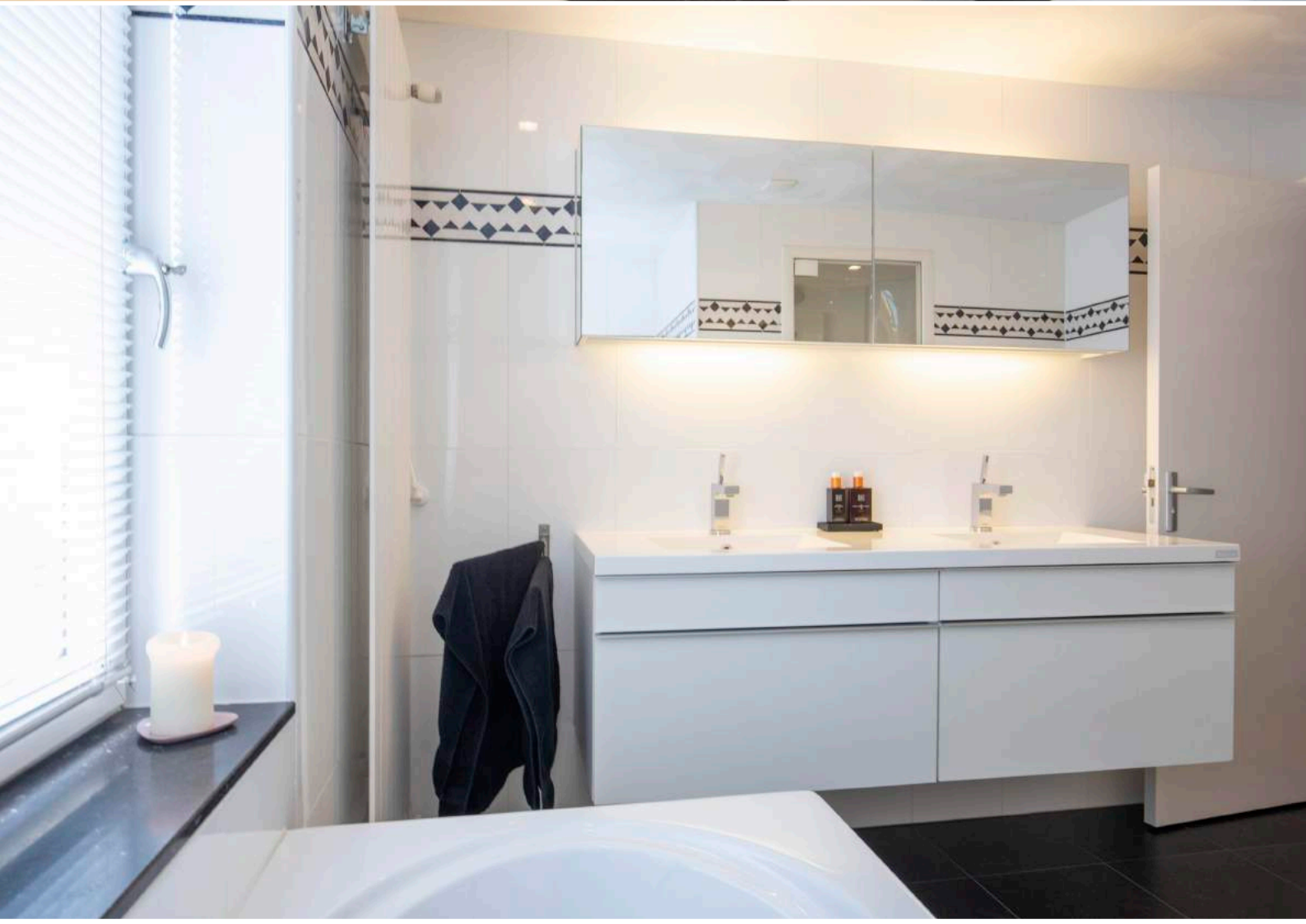
De badkamer is riant van formaat en uitgevoerd met een ligbad, luxe tweepersoonsstoomdouchecabine, hangcloset en dubbele wastafel met spiegelkast.

De badkamer is volledig betegeld, beschikt over een gestukt plafond met inbouwspots en is uitgevoerd met lichte kleurstellingen, wat in combinatie met het natuurlijke daglicht een prettig geheel vormt.

Ook bij de badkamer is gebruik gemaakt van kwaliteitsmaterialen.









Middels een vaste trap is de tweede verdieping te betreden, welke toegang geeft naar een vierde (slaap-)kamer en een riante voorzolder.

Hier zijn de witgoedaansluitingen en de CV-ketel aanwezig en tevens zijn er bergkasten gecreëerd met schuifdeuren. Er zijn een tweetal 'velux' dakramen aanwezig.

De vierde (slaap-)kamer is royaal van opstelling en zou prima dienst kunnen doen als werkkamer, studeer- en of speelkamer. Voorzien van een groot dakkapel met tweetal openslaande ramen en een rolluik. Tevens is er een aircosysteem aanwezig.









De woning beschikt over een in 2018 opnieuw aangelegde achtertuin, welke met een hoge houten poort wordt afgescheiden van de oprit. Hiermee biedt de tuin veel privacy.

Er is aansluitend aan de woning een heerlijk terras gecreëerd, welke voorzien is van een overkapping met zonnescreeen. Een heerlijke plek om lang te genieten van de avondzon. Tevens is er een zonneluifel aanwezig bij de achterdeur.

De tuin kent een diversiteit aan groene elementen, waaronder gazon, struiken en sierbeplanting. Tevens is er een prachtige boom aanwezig, als eyecatcher van de tuin. Deze biedt veel schaduw voor het tweede terras wat aan de achterzijde van de tuin is gecreëerd met een speelse vlonder en houten overkapping.

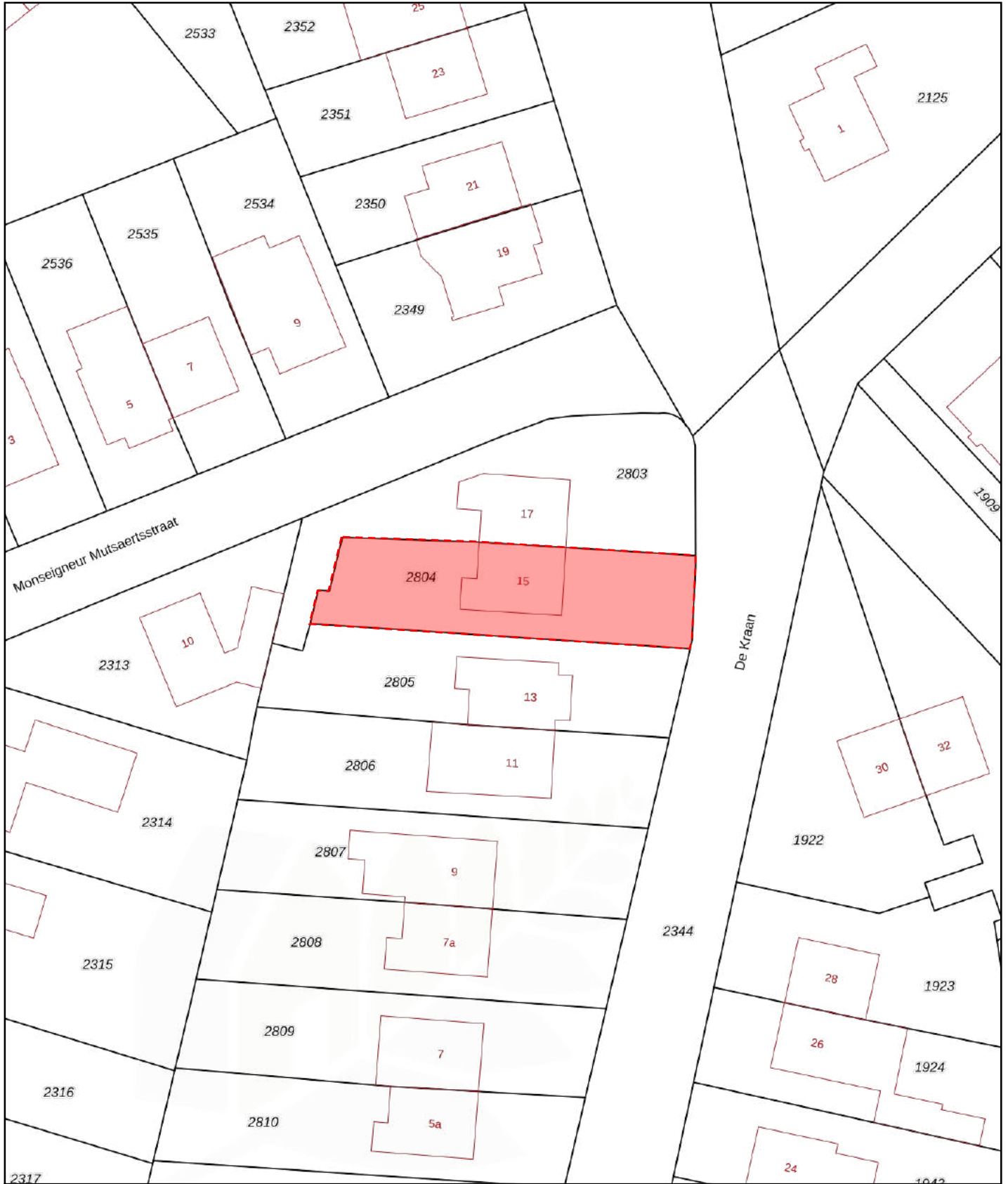
De garage van ca. 18 m<sup>2</sup> is aan de voorzijde voorzien van een garagedeur en beschikt tevens over een loopdeur.












|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berkel</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2804</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|--|--|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2020  
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.





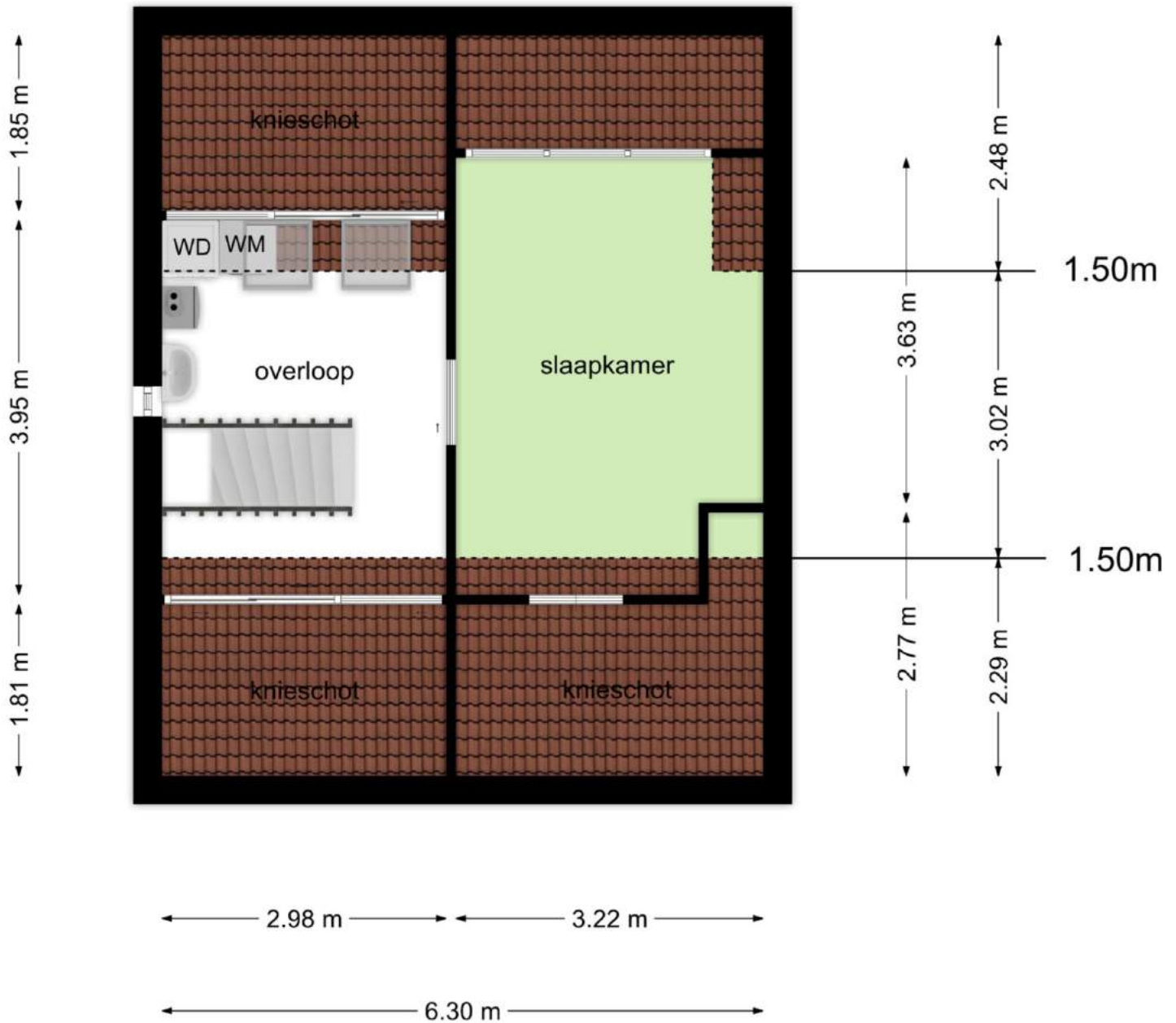
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





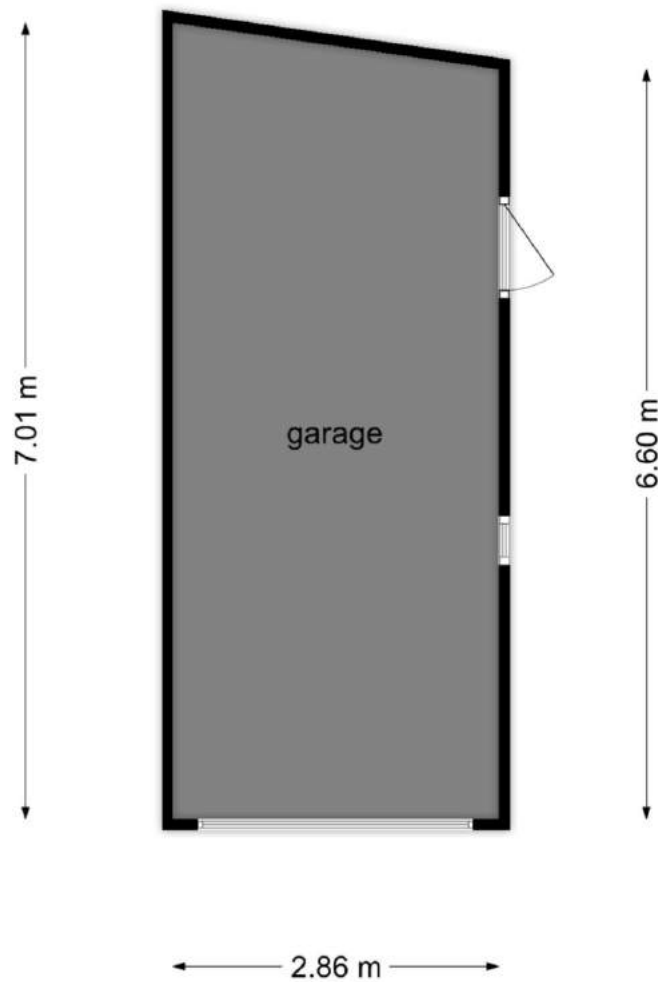
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



## **Aansprakelijkheid**

Deze Informatiebrochure is met grote zorg samengesteld, de verstrekte informatie is naar onze mening uit betrouwbare bronnen afkomstig. Er dient gesteld te worden dat alle in de brochure en op internet weergegeven maten, circa maten zijn. Ten aanzien van de juistheid van de verstrekte informatie kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Makelaardij Meeuwis streeft naar een goede en correcte weergave van de plattegronden. Echter betreffen alle weergegeven maatvoeringen indicatieve maten, hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

In de brochure, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

## **Kosten koper**

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

## **Bouwkundige keuring**

Koper is te allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten teneinde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventueel gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In het laatste geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de 3 dagen bedenktijd, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend van welk bouwjaar of bouwperiode de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

## **Asbest**

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten



asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

### **Ontbindende voorwaarden**

De termijn die wordt opgenomen in de koopakte voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld voor een financiering) is 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering (indien van toepassing), een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **Koopakte**

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden.

Mondeling uitgebrachte biedingen zijn voor partijen niet bindend. Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden moet dit schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis vastgestelde modelkoopakte. Deze koopovereenkomst dient uiterlijk binnen vijf werkdagen na ondertekening door de verkopende partij door de koper te zijn ondertekend en retour te zijn op het kantoor van de makelaar die de overeenkomst heeft opgemaakt. Een koop of verkoop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

### **Notaris**

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings-)lening of beslag meer bedragen dan € 175,- exclusief BTW per gehele of gedeeltelijke doorhaling, dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen.

De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte, dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.



