



BERKEL-ENSCHOT  
Eben-Haezer 14

# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:  $\pm 526 \text{ m}^3$   
Woonoppervlakte:  $\pm 142 \text{ m}^2$   
Perceeloppervlakte:  $\pm 193 \text{ m}^2$   
Bouwjaar: 1985



# Inleiding

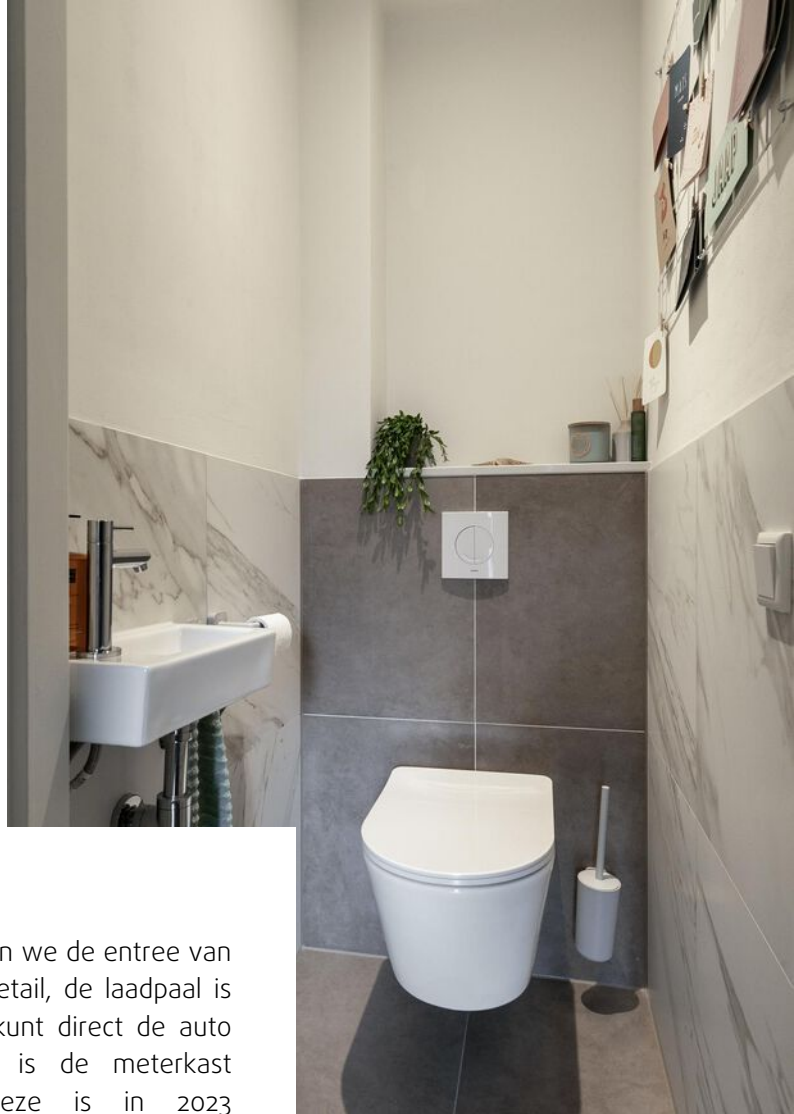
Wat een ontzettend toffe woning met mogelijkheid tot praktijk aan huis, slapen en baden op de begane grond of andere creatieve ideeën. Deze verrassend ruime twee onder een kap woning heeft een garage achter op het perceel, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, luxe badkamer op de eerste verdieping, totaal 5 slaapkamers, een fijne woonkamer en moderne keuken.

De 15 zonnepanelen en een eigen laadpaal maken de woning energiezuiniger en klaar voor de toekomst. Daarnaast is de woning goed geïsoleerd en in 2023 en 2024 gemoderniseerd met een luxe badkamer, toiletruimte, stucwerk, nieuwe dakkapel en nieuwe schuifpui.

De Eben Haezer is een rustige straat nabij een leuk speelveldje, basisschool en loopafstand van winkelcentrum Koningsoord. De woning ligt aan het einde van een doodlopende straat.

Het voormalige winkelcentrum wordt nu herontwikkeld waardoor de uitstraling van de wijk alleen maar mooier gaat worden. Sporten kan op fietsafstand. Het is goed wonen in een fijne straat.

Vraagprijs € 450.000,-- k.k.



#### Begane grond:

Via de oprit bereiken we de entree van de woning. Leuk detail, de laadpaal is al geplaatst en u kunt direct de auto laden. In de hal is de meterkast gesitueerd en deze is in 2023 vernieuwd. Er zijn 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en een groep voor de laadpaal. De moderne toiletruimte is eveneens in 2023 gemoderniseerd, prachtig betegeld en voorzien van een hangend toilet en een fonteintje.



Vanuit de hal is er toegang tot een ruime garderobekast. Hier zou de deur naar de eventuele praktijkruimte teruggeplaatst kunnen worden. En er is nu extra bergruimte en een luik naar de bergzolder. De trap is onlangs gerenoveerd en voorzien van sensorverlichting op elke trede.

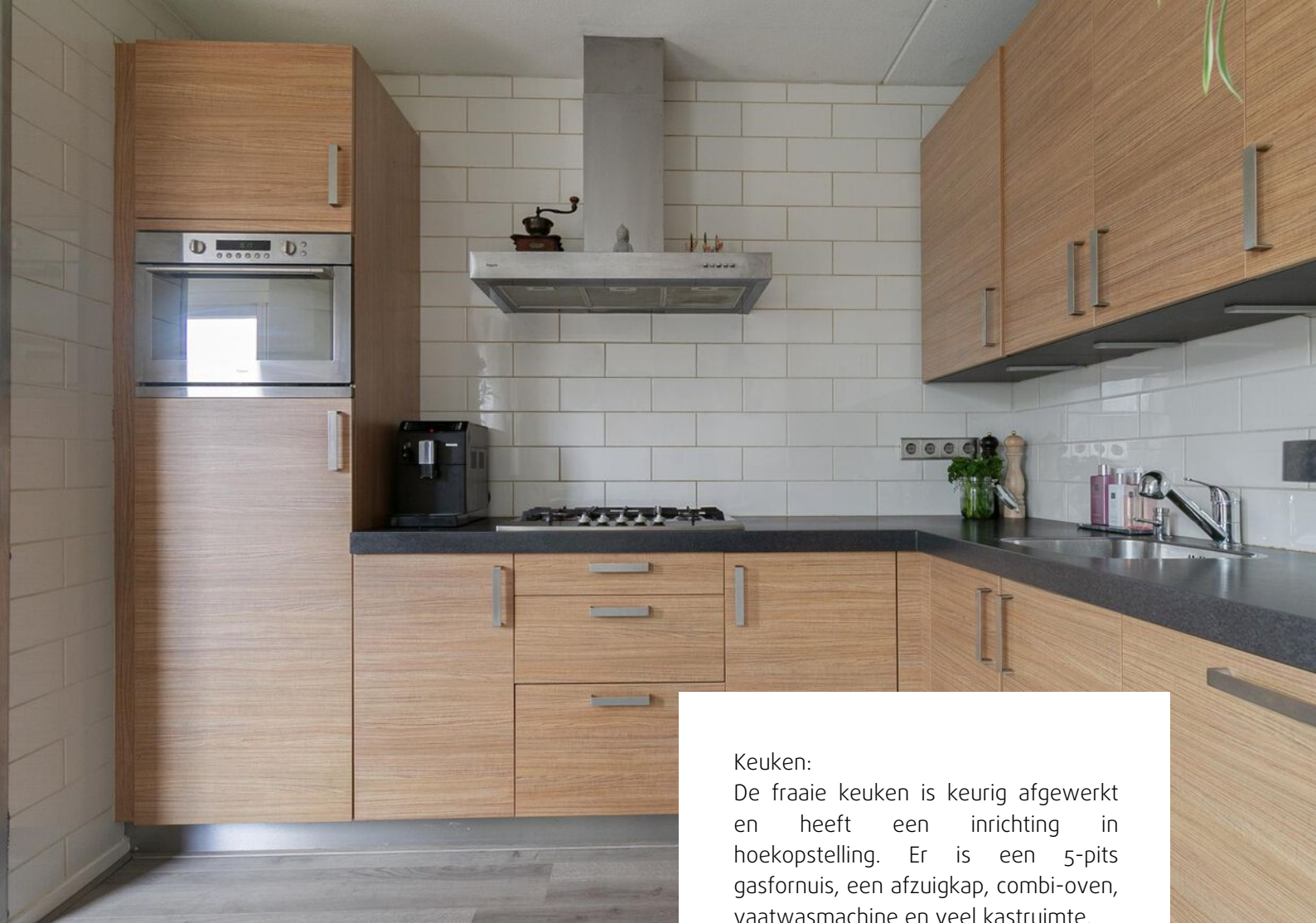




Woonkamer:  
Vanuit de hal gaan we naar de woonkamer. Deze is voorzien van een laminaatvloer, behang wandafwerking, een trapkast en een nieuwe kunststof schuifpui aan de achterzijde. Aan de voorzijde is de zithoek gesitueerd en achter het eetgedeelte. In de zomer zet je de schuifpui lekker open en betrek je de tuin bij de woonkamer.







#### Keuken:

De fraaie keuken is keurig afgewerkt en heeft een inrichting in hoekopstelling. Er is een 5-pits gasfornuis, een afzuigkap, combi-oven, vaatwasmachine en veel kastruimte.

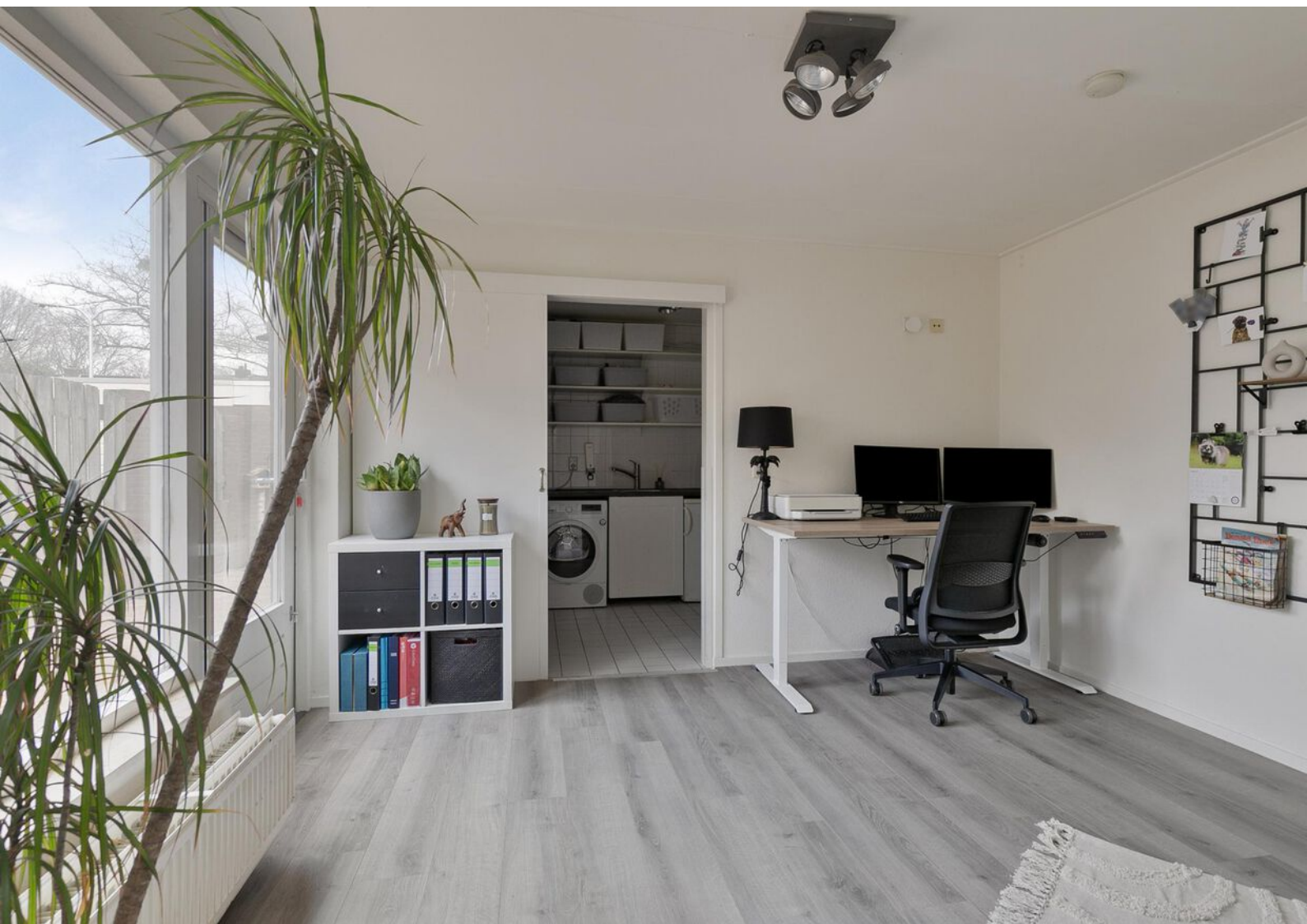






### Multifunctionele ruimte:

Via het portaal aan de achterzijde kunnen we naar de achtertuin of naar de aanbouw. In deze aanbouw is een multifunctionele kamer met badkamer gerealiseerd. Hier kun je een salon of praktijk aan huis hebben. Een slaapkamer met badkamer of gewoon een fijne hobbyruimte. Prettig detail, de begane grond is geheel rolstoelvriendelijk. De multifunctionele ruimte is momenteel in gebruik als werkkamer met laminaatvloer en een wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine, een wastafel, een douche en aansluitingen voor een toilet.





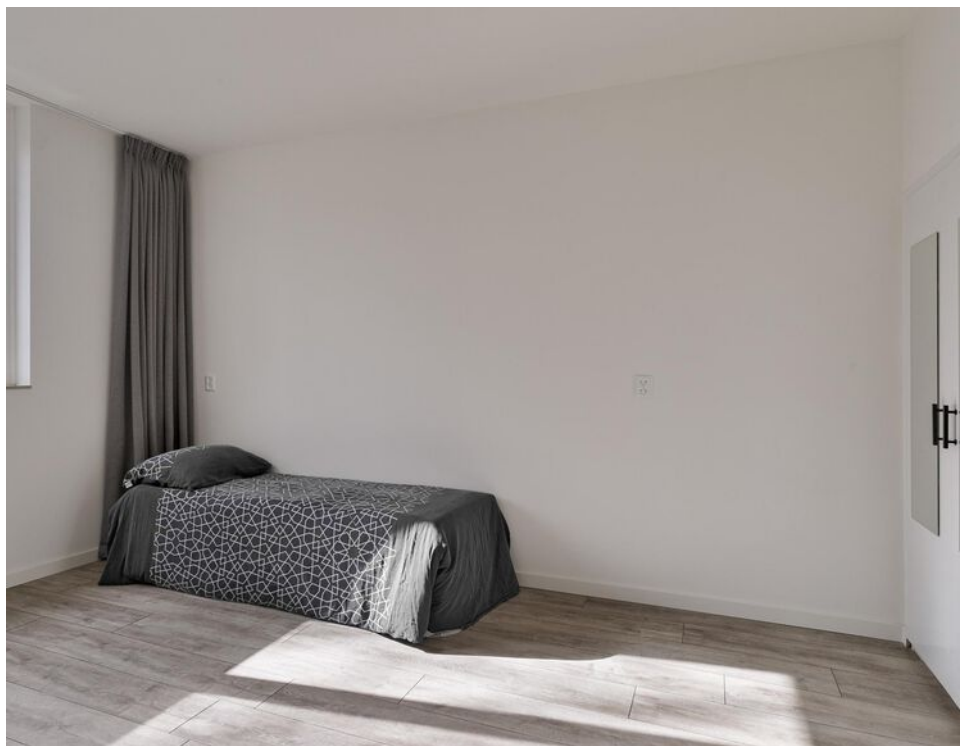
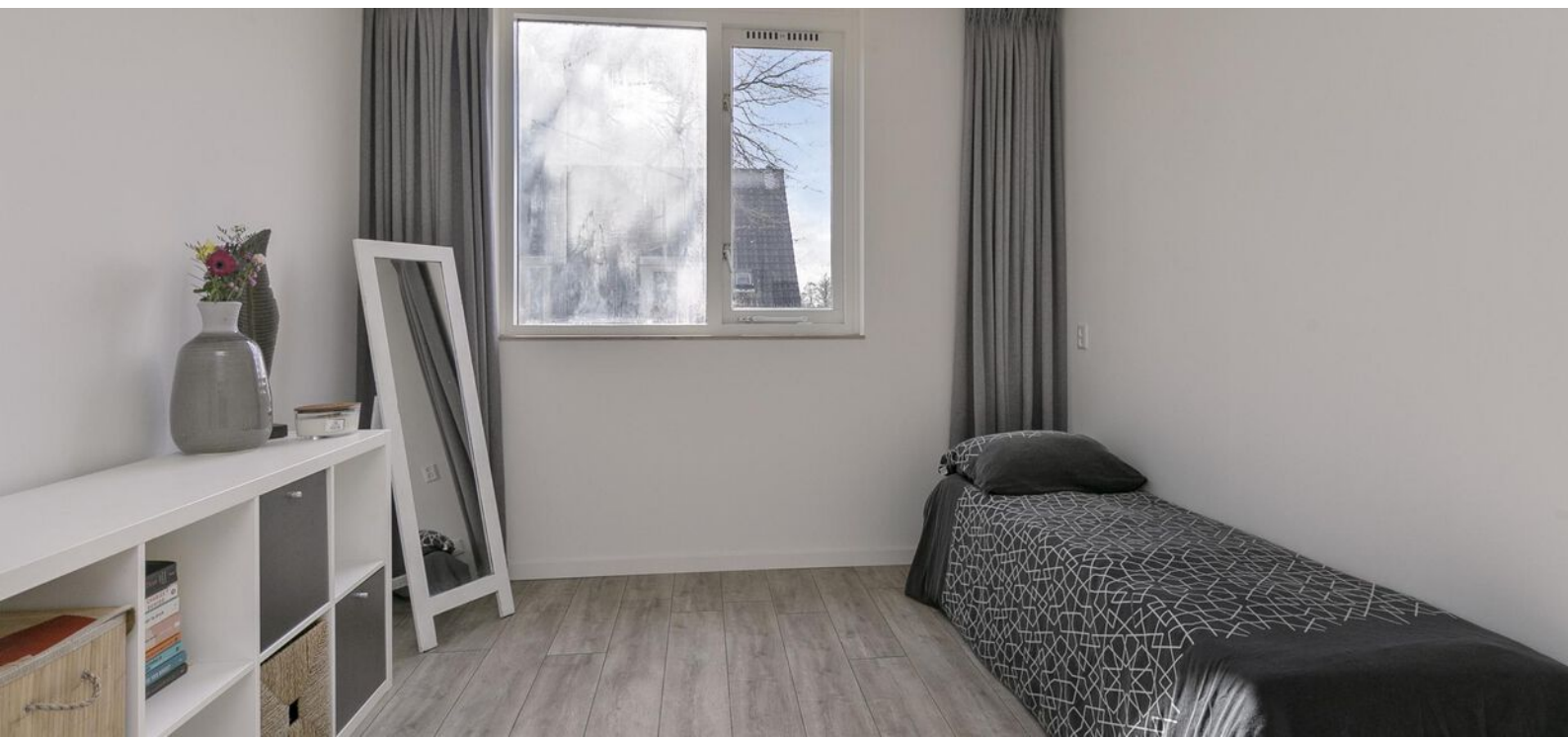




### Eerste verdieping:

Vanuit de overloop zijn er 3 slaapkamers en is de badkamer te bereiken. Aan de voorzijde is een ruime slaapkamer gelegen met een laminaatvloer, stucwerk afwerking en een inbouwkast. De kleine kamer aan de voorzijde is momenteel als kastenkamer in gebruik en kan ook als kinderkamer dienen.

Ook deze trap is onlangs gerenoveerd.

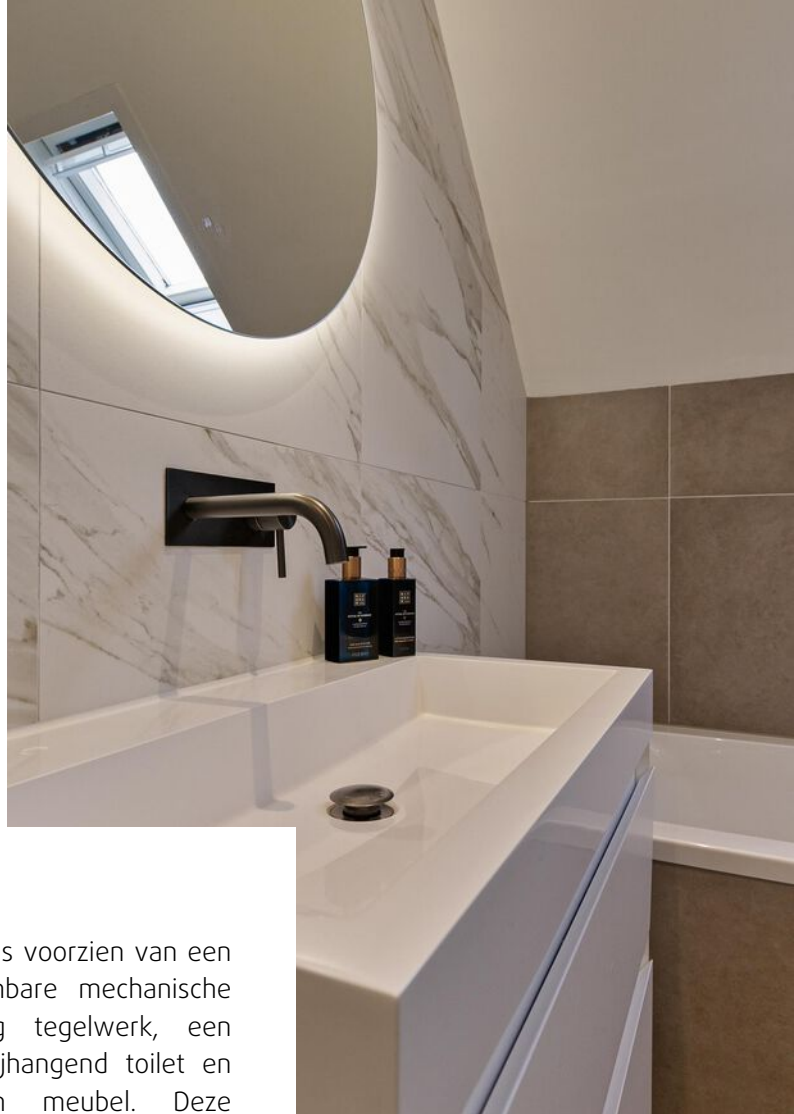






De slaapkamer aan de achterzijde is ook lekker ruim opgezet, heeft een laminaatvloer, stucwerk afwerking en een dakkapel.





#### Badkamer:

De luxe badkamer is voorzien van een op afstand bedienbare mechanische ventilatie, prachtig tegelwerk, een ligbad, douche, vrijhangend toilet en een wastafel in meubel. Deze badkamer is in 2023 gemoderniseerd en zo geniet je van alle luxe in een gloednieuwe badkamer.





Tweede verdieping:

Middels een vaste trap bereiken we de zolderverdieping. Vanuit de overloop zijn de bergruimte en de slaapkamer bereikbaar. Deze ruime zolderkamer heeft een Velux dakraam, vernieuwde dakkapel met kunststof kozijn en HR++ beglazing, stucwerk afwerking en is voorzien van een laminaatvloer. Door de 3 ruime slaapkamers, de kleine kamer en de kamer op de begane grond heeft het huis echt veel mogelijkheden.





Tuin:

De achtertuin is bestraat en heeft veel privacy er is lekker van de zon te genieten en er is een houten berging. Achter in de tuin staat de garage en deze is voorzien van elektra en een loop-/kantel deur. Achter de garage is een ruim binnenterrein.







# Bijzonderheden

- Energiezuinig door de 15 zonnepanelen, dubbel glas en HR++ beglazing en goede isolatie.
- Eigen laadpaal.
- De platte daken zijn in 2023 vervangen.
- De woning is in 2023 en 2024 gemoderniseerd.
- Op de verdiepingen zijn de radiatoren verwijderd, de aansluitingen zijn nog aanwezig.
- Multifunctionele ruimte op de begane grond waardoor een praktijk aan huis, salon, hobbyruimte of slapen en baden op de begane grond mogelijk is.
- Enkele ramen hebben condens tussen het glas.
- Garage achter op het perceel.
- Super fijne locatie nabij veel voorzieningen en toch rustig gelegen.
- De oplevering geschiedt in onderling overleg.

# Plattegronden



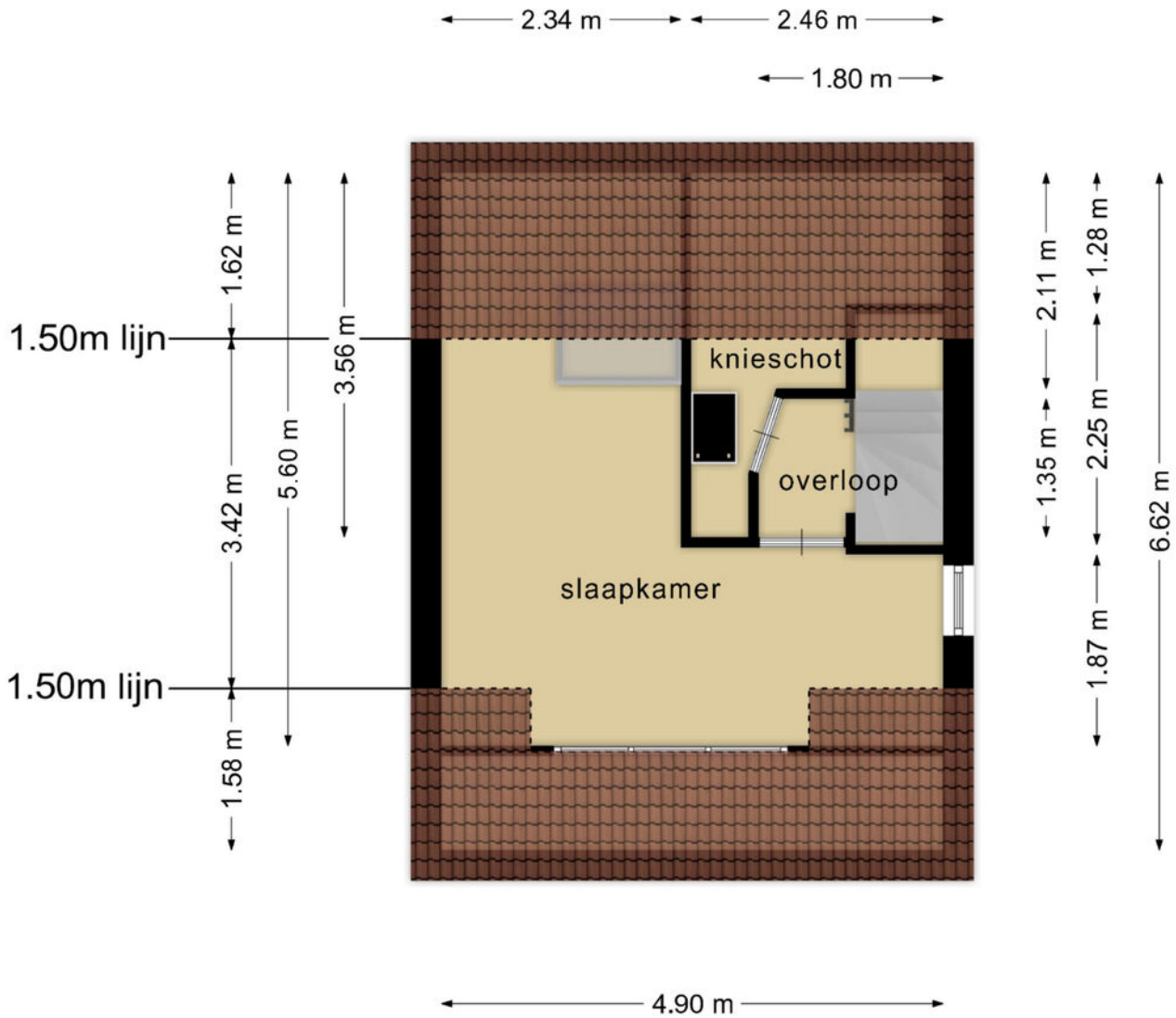
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegronden



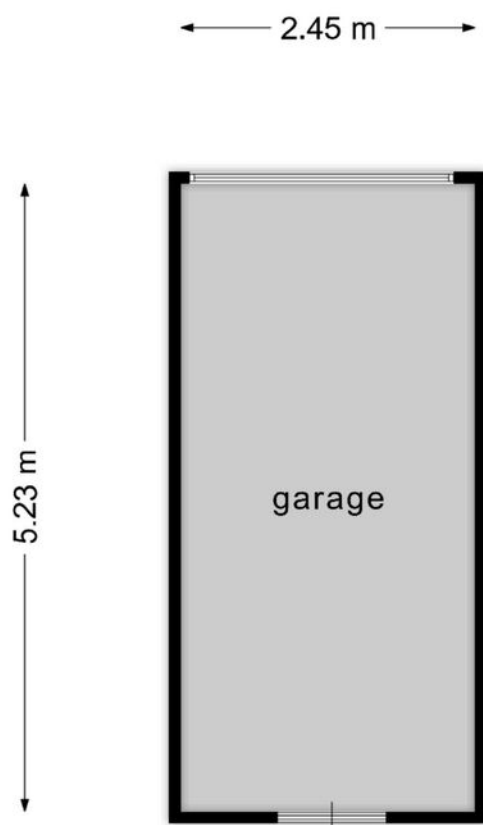
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegronden



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

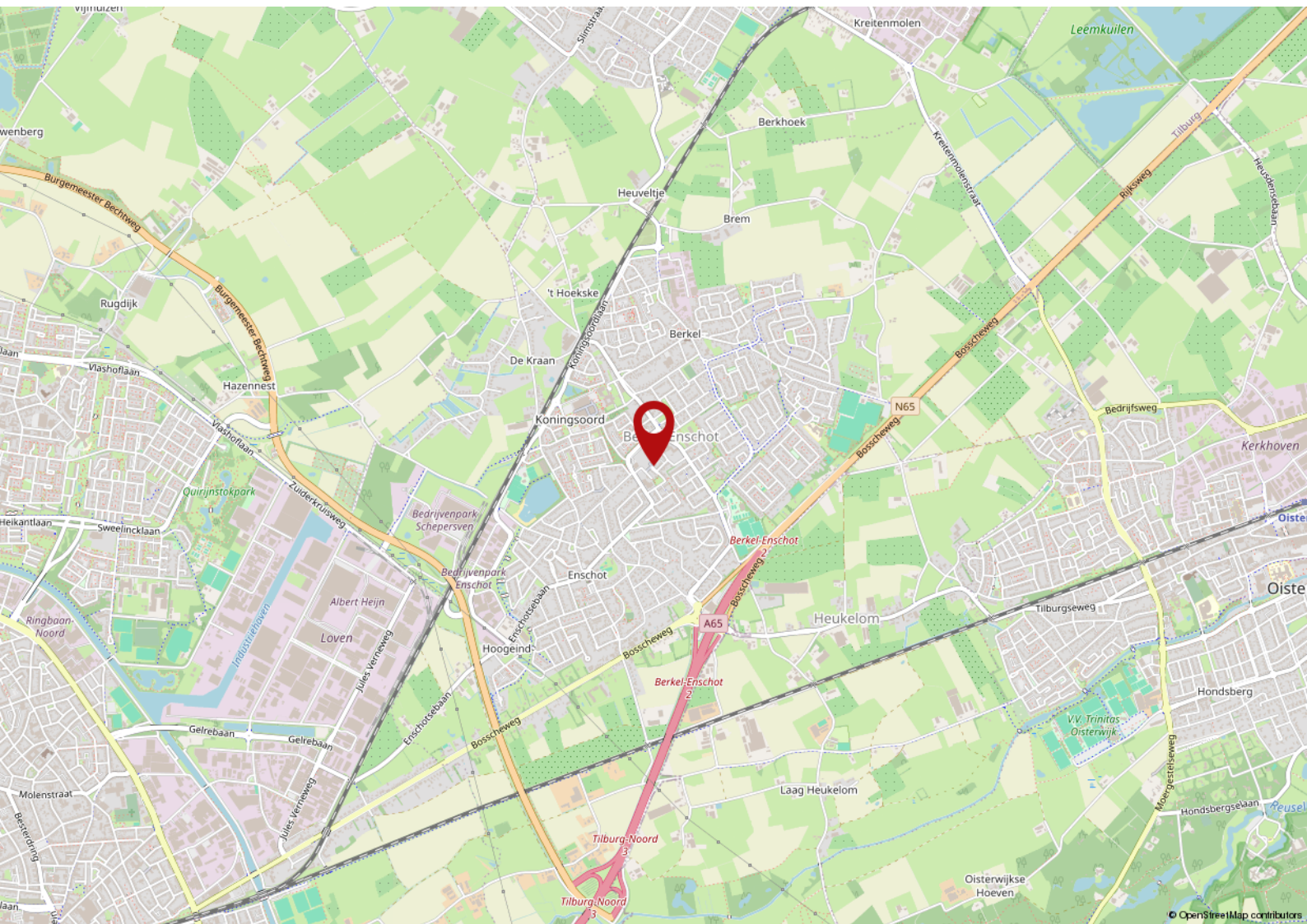
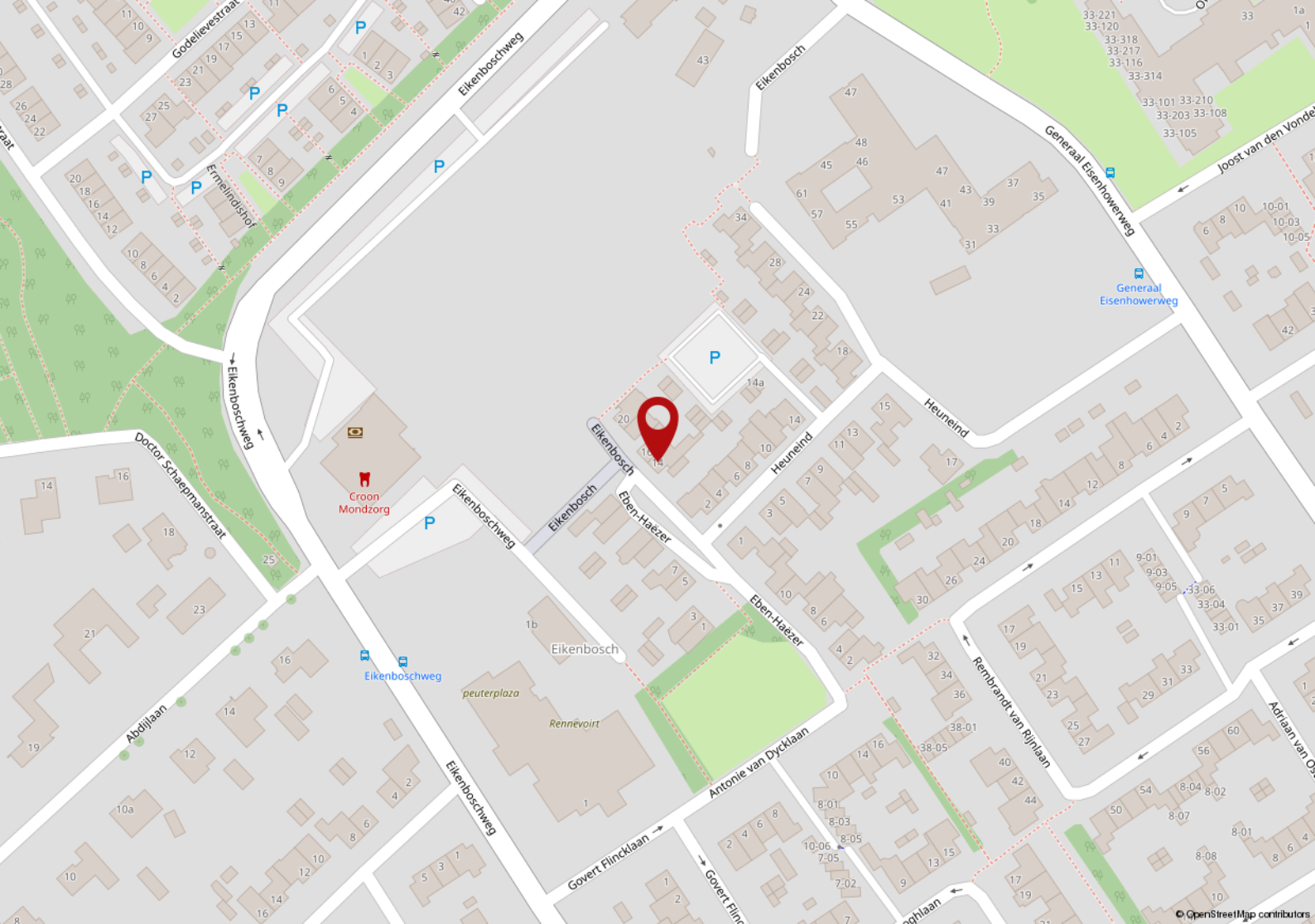
## Plattegronden



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







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Trapverlichting+sensoren	X		
- Planken opbergruimte zolder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken trapkast	X		
- Planken wasruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Spotjes keuken	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Mechanische ventilator	X		
- Spiegel met verlichting	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

## De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### 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 NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-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 NVM-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 van de NVM 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 van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-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 verkopende NVM-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 van de NVM 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 verkopende NVM-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 is de overdrachtsbelasting (\*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een 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. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(\*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

# Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Regio Tilburg b.v.  
Kijkduinlaan 95  
T 013-5720672  
E [regiotilburg@vmg-makelaars.nl](mailto:regiotilburg@vmg-makelaars.nl)

Openingstijden  
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur  
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.  
Bezoek ook eens onze website:  
[www.vmg-makelaars.nl](http://www.vmg-makelaars.nl)



## ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevoegen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant, waaronder kantoor Tilburg met een presentatieruimte in Oisterwijk.

VMG Regio Tilburg b.v.  
Kijkduinlaan 95  
T 013-5720672  
E [regiotilburg@vmg-makelaars.nl](mailto:regiotilburg@vmg-makelaars.nl)

Openingstijden  
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur  
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.  
Bezoek ook eens onze website:  
[www.vmg-makelaars.nl](http://www.vmg-makelaars.nl)



# 'Ik wil gewoon even weten waar ik aan toe ben'

De kosten van het eerste gesprek over je hypotheek zijn voor onze rekening.



## Duidelijk verhaal

Kijkduinlaan 93 | 5045PH Tilburg | (013) 58 35 005  
tilburg1538@hypotheekshop.nl

# VMG Makelaars

**VMG Makelaars Tilburg**

Kijkduinlaan 95  
5045 PH Tilburg

T. 013 - 572 0672

E. [regiotilburg@vmg-makelaars.nl](mailto:regiotilburg@vmg-makelaars.nl)

 [vmgmakelaars](#)

 [vmgmakelaarstilburg](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

