



BERKEL-ENSCHOT
Vesperplein 21

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 629 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 160 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: 217 m^2
Bouwjaar: 2019



Inleiding

Een prachtige uitgebouwde hoekwoning met een karakteristieke uitstraling, royale leefruimte, een mooi gevelornament, garage met vliering, eigen parkeerplaats en 4 ruime slaapkamers. Met de ruim 3 meter hoge plafonds en karakteristieke bouw is dit huis een echte ode aan het oude klooster, te weten Koningsoord. Niet te vergeten, top geïsoleerd, energiezuinige kunststof kozijnen met HR++ beglazing, 14 zonnepanelen en energielabel A.

Deze fantastische woning is gelegen in plan Koningsoord op loopafstand van het winkelcentrum, restaurants, huisarts en heeft een goede ontsluiting in alle denkbare richtingen. Het Vesperplein is een gezellig pleintje waar de kinderen veilig kunnen spelen en het rustig wonen is.

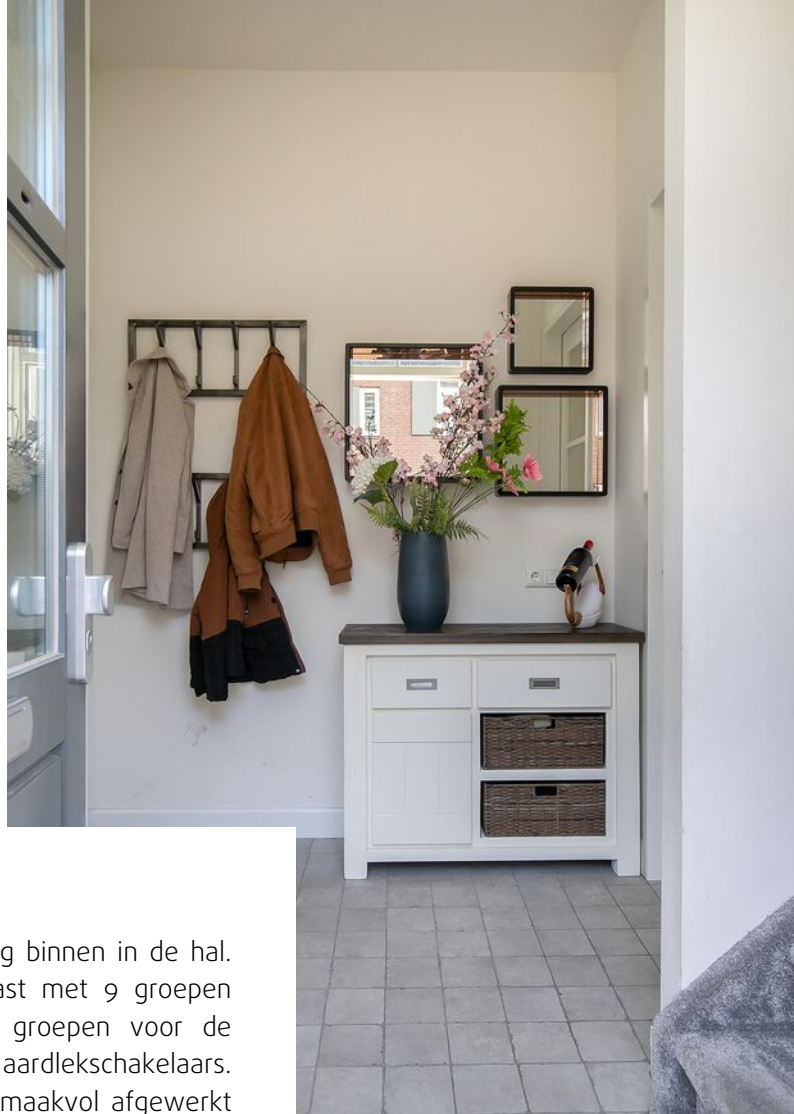
De woning heeft een luxe keuken en badkamer, is geheel voorzien van stucwerk afwerking en mooie vloeren met vloerverwarming. Het Slimwonen systeem is ideaal, dit is een innovatief huisbesturingssysteem waarmee je diverse zaken, zoals lichten en verwarming, op afstand kunt bedienen.

€ 625.000,-- k.k.



Aan de voorzijde ligt een mooi plein met een fijn uitzicht, tevens erg ruimtelijk opzet en ideaal voor de kinderen in alle leeftijdscategorieën om veilig te spelen. Naast de woning liggen meerder parkeerplaatsen, maar er is een eigen parkeerplaats op het terrein achter de woning.





Hal/Entree

We gaan de woning binnen in de hal. Hier is de meterkast met 9 groepen gesitueerd; aparte groepen voor de zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars. De toiletruimte is smaakvol afgewerkt met tegelwerk, stucwerk, een vrijhangend toilet en een fonteintje.



Woonkamer

Vanuit de hal gaan we naar de woonkamer. Een prachtige ruimte met een 3,10 meter hoog plafond, een nog hogere erker aan de zijzijde en een uitbouw aan de achterzijde. Door al deze extra's is er een zeer comfortabele en gezellige leefruimte ontstaan, waar ruimte is voor een grote eettafel, ruime zithoek en een werk-/speelhoek.





De trapkast geeft veel bergruimte en is zeer praktisch. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een PVC vloer met vloerverwarming en glad stucwerk op zowel de wanden als de plafonds. Aan de achterzijde zijn er grote raampartijen waardoor je veel lichtinval hebt en er is een fijn zicht op de tuin.





Keuken

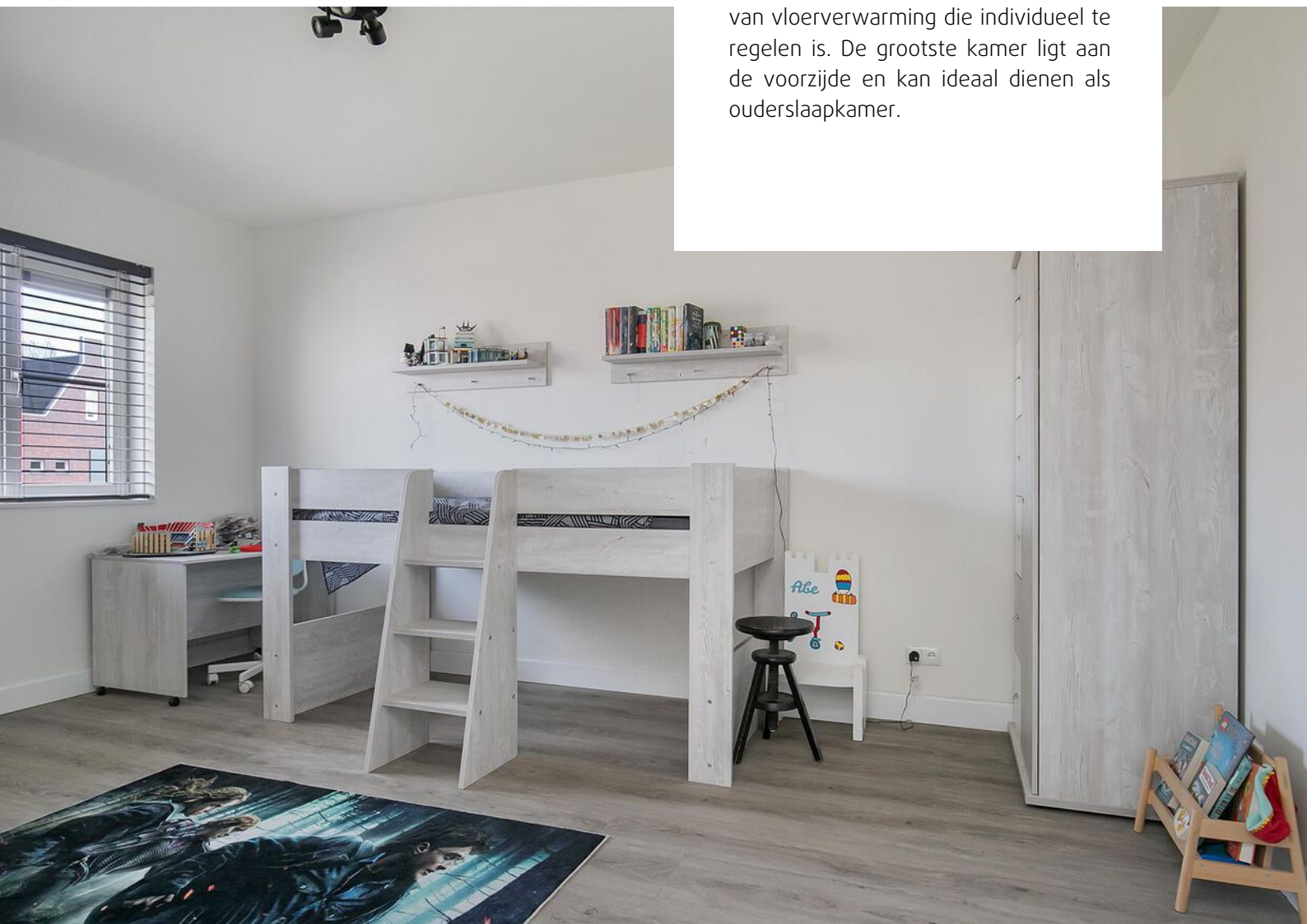
De keuken is aan de voorzijde gelegen en vanaf hier heb je een mooi zicht op het plein aan de voorzijde. De keuken bestaat uit 2 wandopstellingen met luxe inrichting. Er is een 6 pits gasfornuis met extra brede oven, een afzuigkap, combi-oven, vaatwasmachine, 4 lade vriezer, kokend water kraan en een extra grote koelkast.





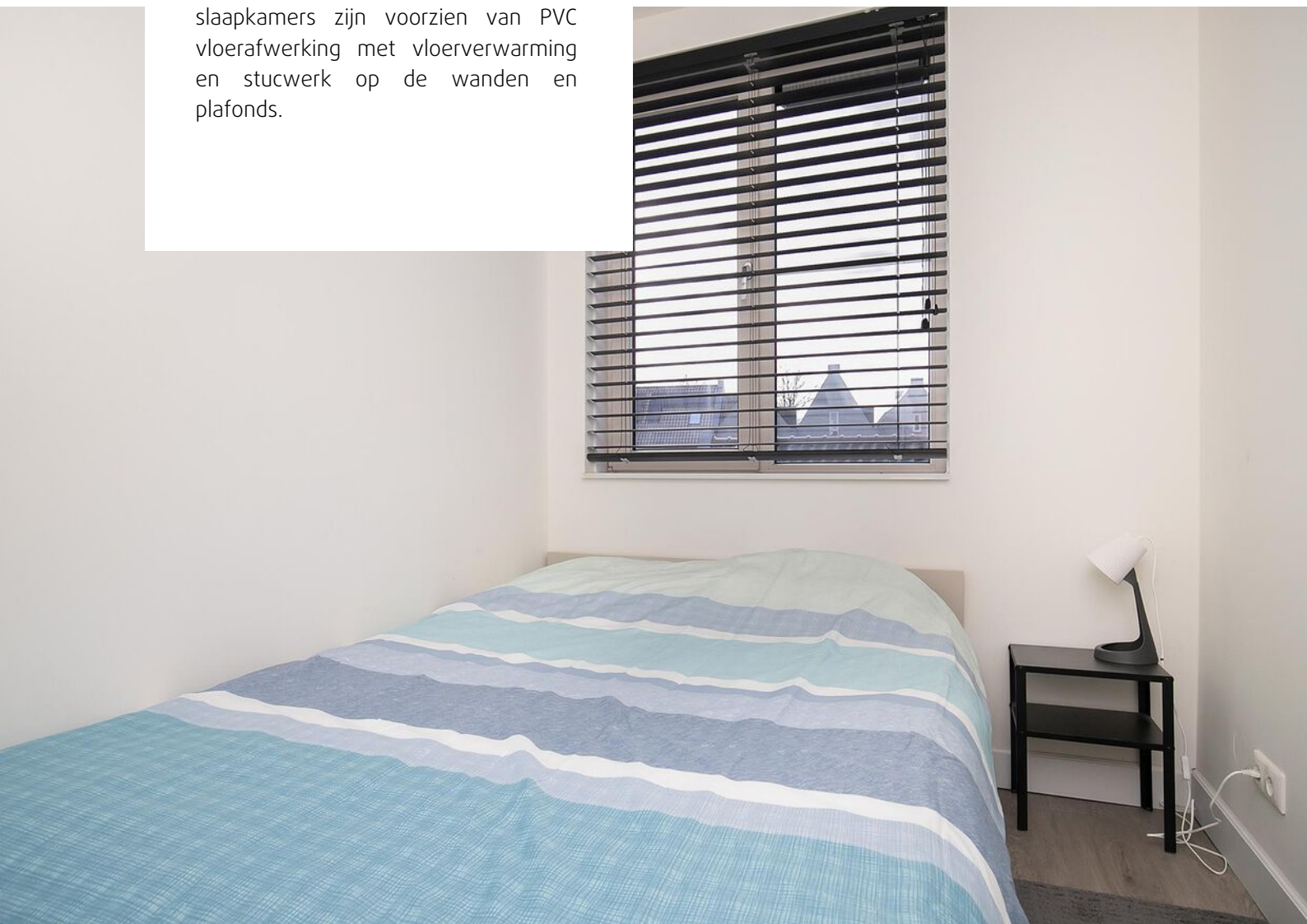
Eerste verdieping

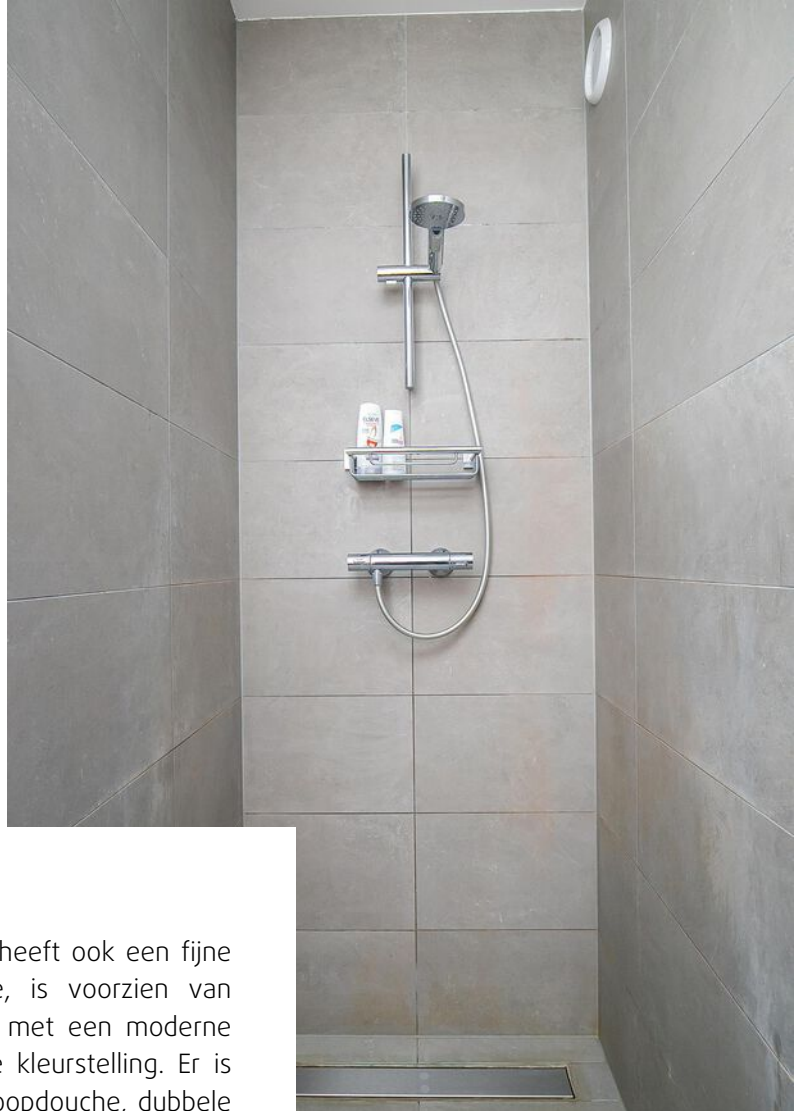
Ook deze verdieping heeft een fijne hoogte waardoor een extra ruimtelijk gevoel ontstaat. De overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Alle kamers zijn voorzien van vloerverwarming die individueel te regelen is. De grootste kamer ligt aan de voorzijde en kan ideaal dienen als ouderslaapkamer.





De tweede kamer ligt aan de achterzijde en is eveneens ruim van opzet, waardoor ook hier een twee persoons bed geplaatst kan worden. De kleine kamer is ideaal als kinderkamer of hobbykamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van PVC vloerafwerking met vloerverwarming en stucwerk op de wanden en plafonds.





Badkamer

De luxe badkamer heeft ook een fijne indeling en ruimte, is voorzien van prachtig tegelwerk met een moderne en tijdloze donkere kleurstelling. Er is een ligbad, een inloofdouche, dubbele wastafel en een vrij hangend toilet.





Tweede verdieping

Met de vaste trap gaan we door naar de volwaardige tweede verdieping. De prachtige en unieke kapconstructie maakt dat ook hier weer veel hoogte is, de ruimte speels aanvoelt en bijzonder veel ruimte heeft.

De 4e slaapkamer is momenteel de ouderslaapkamer en is ook echt ruim van opzet. Ook hier ligt een PVC vloer met vloerverwarming en zijn de wanden voorzien van stucwerk. Door de hoogte zou je zelfs nog een extra vliering kunnen creëren.





De wasruimte is eveneens ruim opgezet, hier hangt de Intergas HR CV-combiketel die hybride ready is, de omvormer voor de 14 zonnepanelen, het ventilatiesysteem en hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Er is volop ruimte om hier de was en de strijk te doen, voor extra droogrekjes of extra kasten om te berging.





Tuin

De zonnige achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een plantenborder, sierbestrating en een stukje hoogwaardig kunstgras. Er is een eigen achterom en toegang tot de garage.





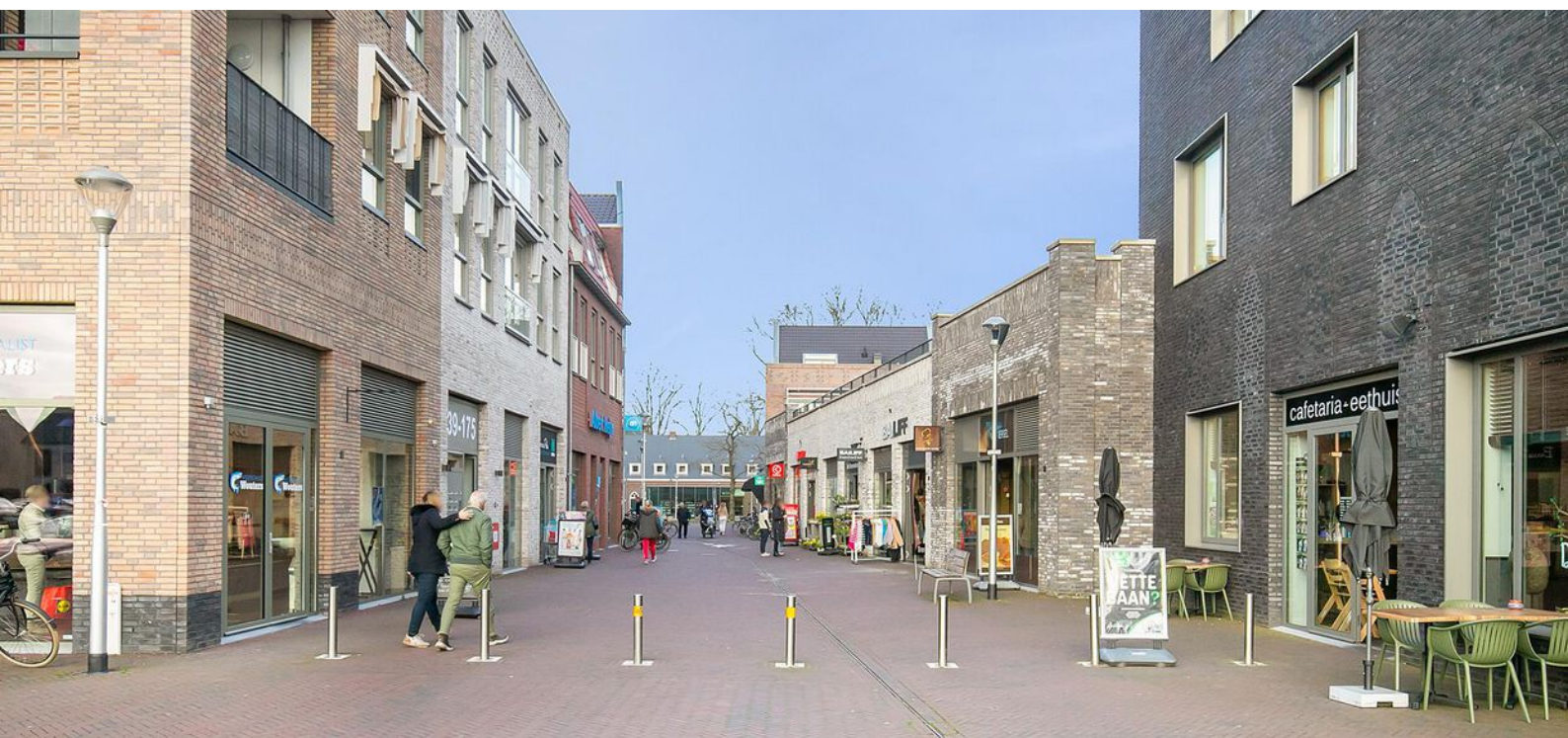
De garage is momenteel voor ongeveer de helft in gebruik als bergruimte met 2 bergvlelingen en de andere helft is momenteel een bioscoop kamer. Door de extra isolatie is dit ook een mooie thuiswerkplek, hobbyruimte of zou je hier een praktijk-/salon aan huis kunnen beginnen. Een ideale multifunctionele garage.





Bijzonderheden

- Royaal hoekhuis wat we eigenlijk wel half vrijstaand kunnen noemen.
- Energielabel A met top isolatie, 14 zonnepanelen en kunststof kozijnen met HR ++ beglazing.
- 3 royale slaapkamers en 1 kleinere kamer waardoor het huis ook prima geschikt is voor gezinnen met opgroeiende kinderen.
- Toplocatie aan het plein en (zo goed als) steenworp afstand van het winkelcentrum Koningsoord en alle denkbare voorzieningen en faciliteiten.
- Multifunctionele garage én een parkeerplaats op eigen terrein.
- Prachtige unieke architectuur waardoor de woning echt een plaatje is en bijzonder veel leefruimte heeft.
- De oplevering geschiedt in onderling overleg.

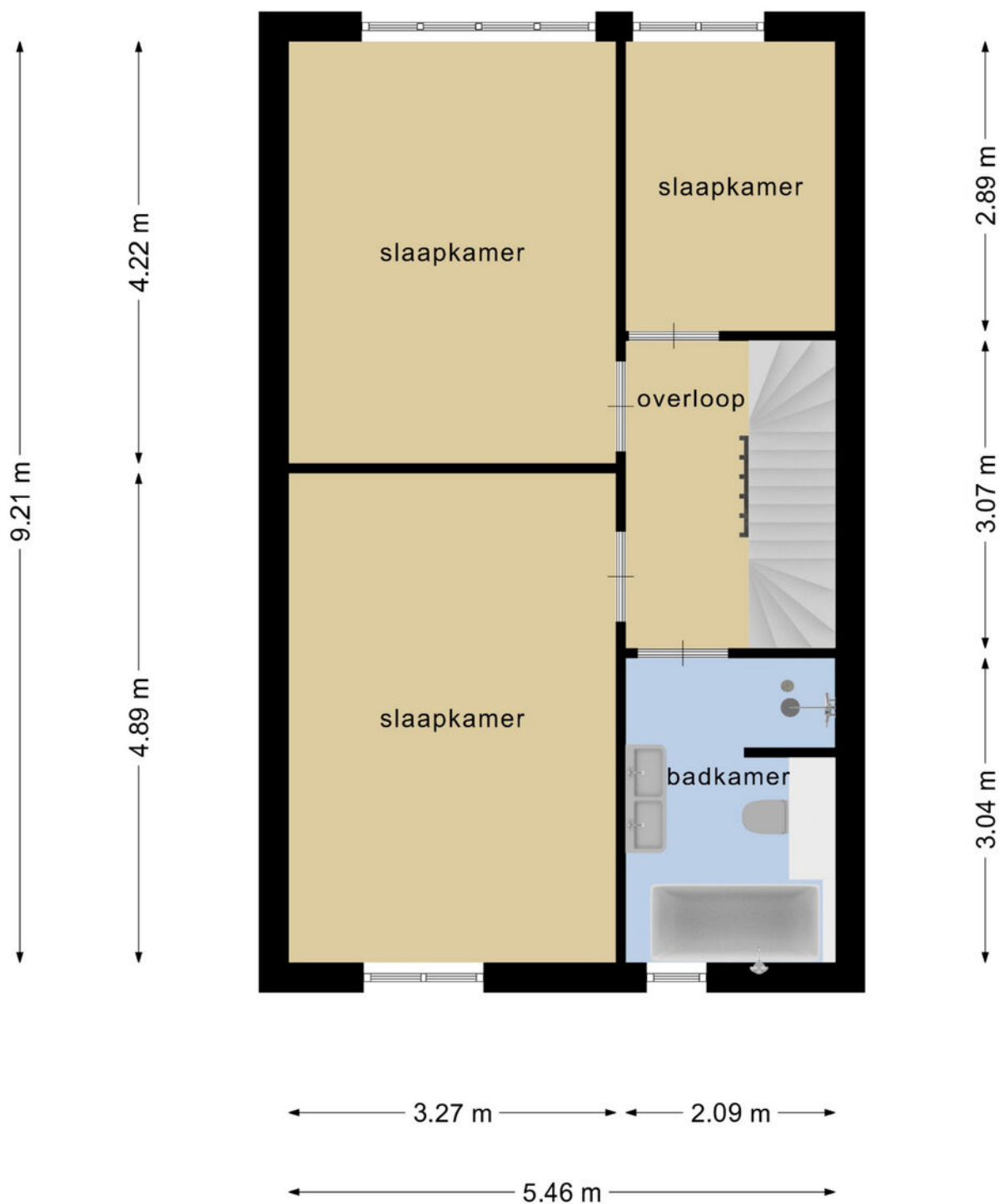


Plattegronden



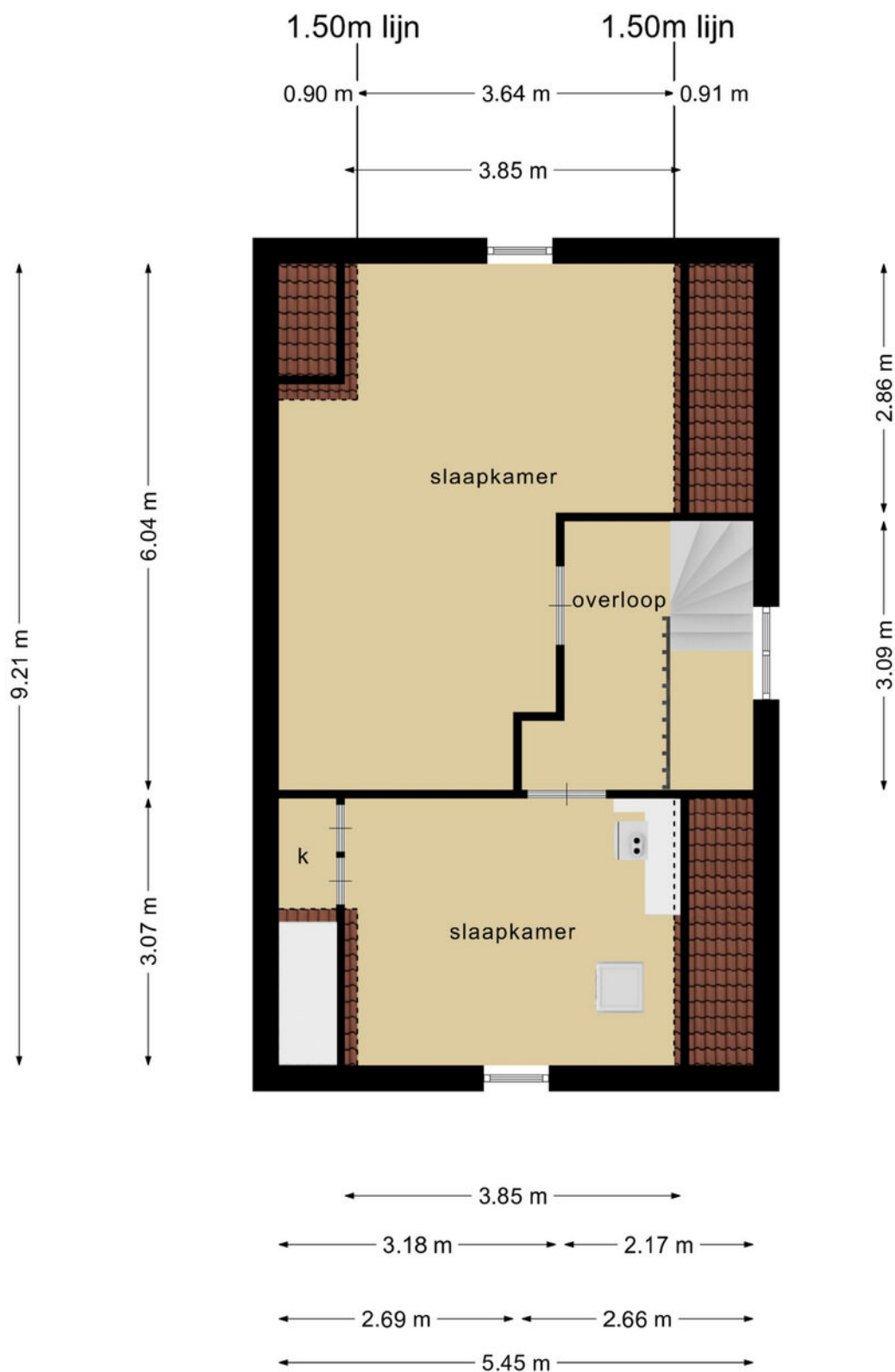
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



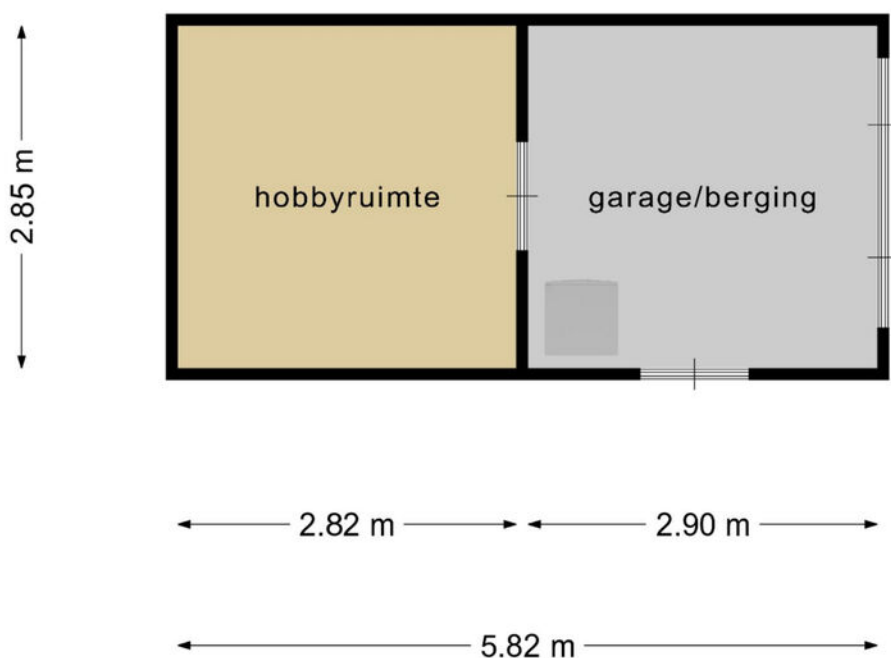
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Berkel

A

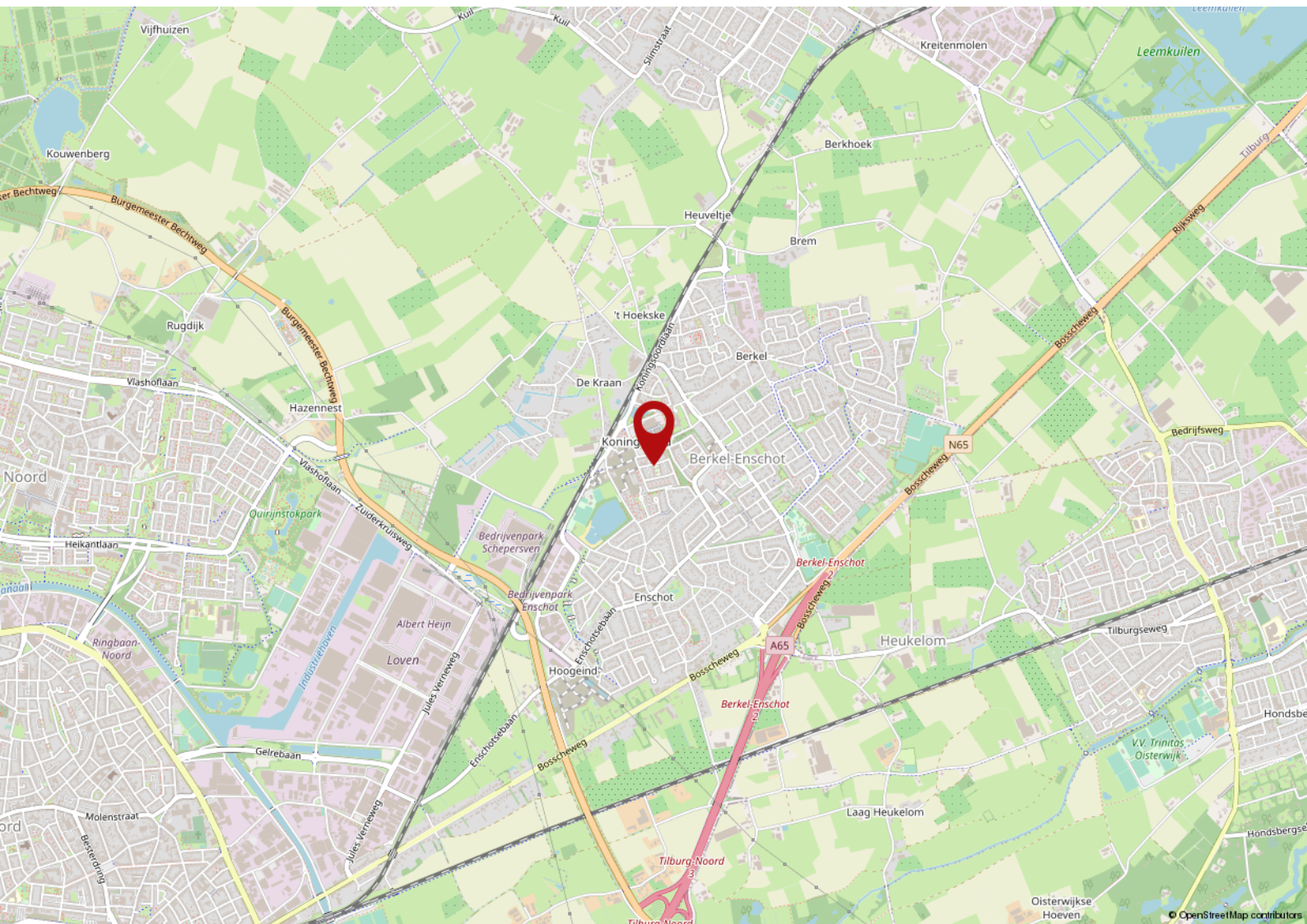
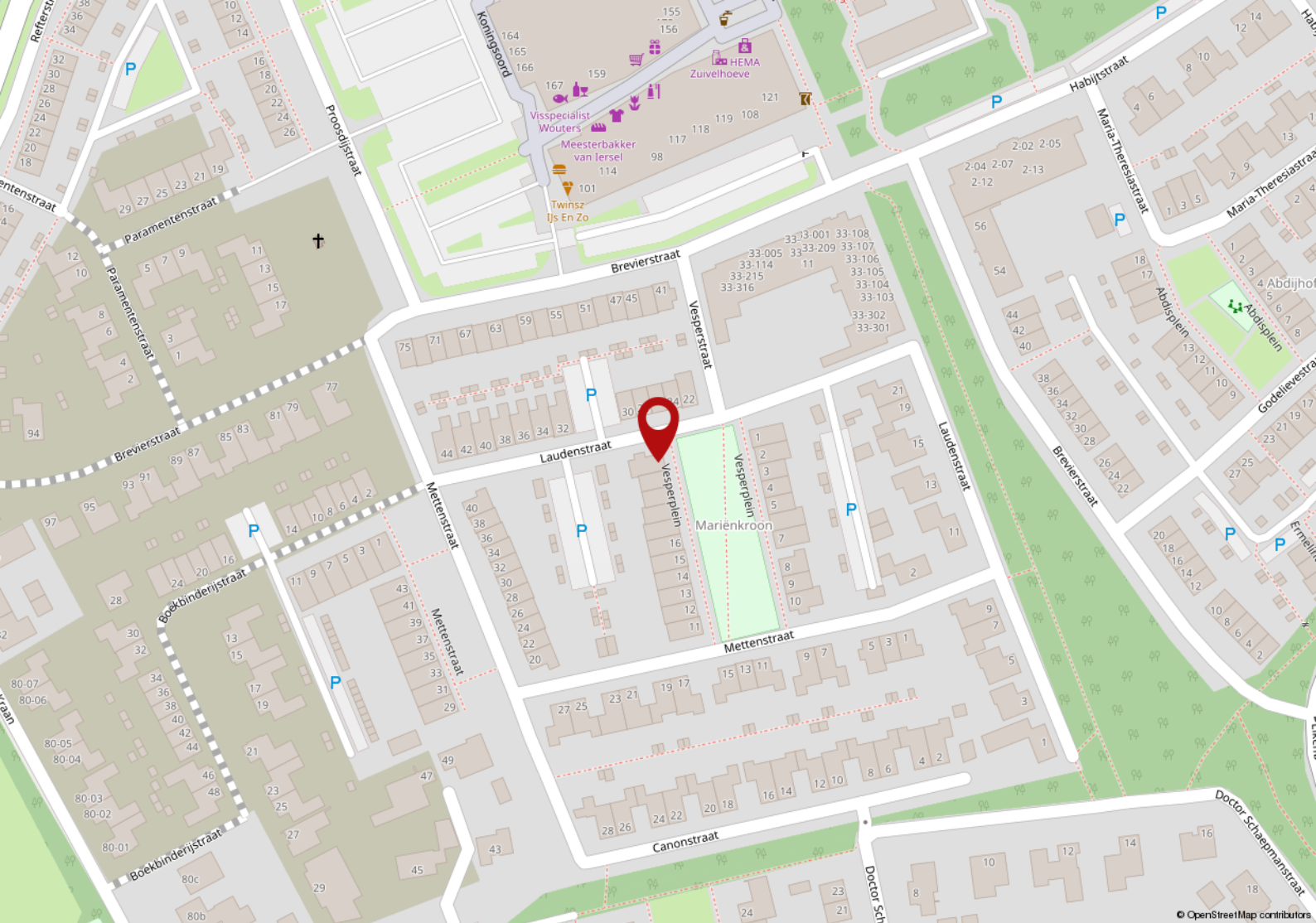
5310

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





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten (erker woonkamer, slaapkamer zolder en washok)	X		
- Planken in toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- Screen huiskamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC door hele woning	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Koelvries combinatie schuur		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

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



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. 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

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

‘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



[vmgmakelaars](#)



[vmgmakelaarstilburg](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend



vastgoedcert
gecertificeerd

