

# VAN HARTE WELKOM !



**Vincent van Goghlaan 4, 5056 CT Berkel-Enschot**

**Richtprijs € 425.000,00 kosten koper**



Lemmens Makelaardij BV  
Ringbaan Oost 493  
5017 AB, TILBURG  
Tel: 013 543 22 24  
E-mail: [info@lemmens.nl](mailto:info@lemmens.nl)  
[www.lemmens.nl](http://www.lemmens.nl)



## Omschrijving

### Vincent van Goghlaan 4, 5056 CT Berkel-Enschot

In een fijne woonbuurt in Berkel-Enschot gelegen, goed onderhouden woning (3-onder-1-kap) met voor- en achtertuin (Zuid-Westen). Zoek je een royale gezinswoning aan een rustige straat in een heerlijke, groene woonbuurt? En wil je ook dichtbij alle voorzieningen zitten waaronder scholen, openbaar vervoer en winkels? Dan is dit de ideale woning! Je geniet iedere dag van een fijne woonkamer met veel lichtinval, een moderne keuken en badkamer, een zonnige achtertuin en maar liefst 4 royale slaapkamers. Deze woning staat op een mooi grondperceel van 199 m2. Deze woning heeft bovendien een gunstig energielabel B. Er zijn maar liefst 10 zonnepanelen aanwezig die zorgen voor een lage energierekening. Bijzonderheden: deze woning is keurig onderhouden; de pannen dakbedekking is al vernieuwd en de CV-ketel is onlangs vervangen. Als fijne service van de verkoper is er al een bouwkundige keuring aanwezig.

Wij verzorgen graag een uitgebreide bezichtiging om je in alle rust alles te laten zien wat deze woning te bieden heeft. Overtuig je zelf van de kwaliteiten die deze woning te bieden heeft en bekijk alvast de brochure met uitgebreide plattegronden, de vele prachtige foto's, 360 graden-beelden en de video.

#### Indeling:

##### Begane grond/buitenzijde:

- keurig aangelegde, grote voortuin
- achtertuin met sierbestrating en borders, met de meest ideale zonligging; Zuid-Westen. Hier kun je zowel lekker zitten onder het grote zonnenscherm als een ander, beschut plekje in de tuin
- stenen berging en overkapping
- achterom

##### Begane grond/woning:

- entree/hal met meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping
- betegelde, moderne toiletruimte met closet en fonteintje
- praktische bergruimte/verdiepte trapkast-ruimte
- fijne living met uitzicht op voor- en achtertuin en door grote ramen heerlijke lichtinval. De woonkamer heeft een houten, doorlopende, vloerafwerking (Frans eiken) en strakke wand- en plafondaafwerking
- ideale tuingerichte eetruimte met moderne keukeninrichting bestaande uit hoekopstelling v.v. veel kastruimte waaronder grote berg-lades, r.v.s. spoelbak, apparatuur: 5 pits kookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasmachine. De keukenruimte biedt door haar grootte zelfs plaats voor een fijne informele zitgelegenheid; hier biedt een hoge zithoek voor 'even' een boterhammetje of een handig, extra leg-gedeelte

**1e verdieping:**

- overloop
- (tussen)kamer met trap naar 2e verdieping en deur naar balkon. Dit is een ideale kamer voor een extra kast
- slaapkamer aan de voorzijde ( $\pm 12 \text{ m}^2$ ) met toegang naar breed balkon en vaste kast
- nette, licht betegelde badkamer met inloofdouche, twee vaste wastafels met badmeubel en spiegelkasten, 2e toilet en decor-radiator
- prachtig formaat slaapkamer aan de achterzijde ( $\pm 15 \text{ m}^2$ ) met 2 mooie, grote ramen met rustig uitzicht naar tuin en vaste kast
- 3e ruime slaapkamer achterzijde ( $\pm 10 \text{ m}^2$ )
- deze verdieping is voorzien van een sfeervolle houten vloerafwerking

**2e verdieping:**

- grote voorzolderruimte met opstelling CV-ketel (bouwjaar 2024), wasmachine-aansluiting en extra bergruimten onder de dakschuinen
- een geweldige 4e slaapkamer met grote, vernieuwde dakkapel aan de achterzijde inclusief rolluik en volop bergruimte onder de dakschuine

**Algemeen:**

- een verrassend ruime, moderne woning in een ideale woonomgeving met voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen met grote voortuinen waardoor je een fijne groenbeleving hebt
- deze woning heeft een zeer gunstig energielabel B
- veel praktische ruimte door zowel de woning als veel vaste bergruimte
- gesitueerd op prachtig perceel van  $199 \text{ m}^2$
- de fijne achtertuin heeft een gunstige zonligging (zuidwest)
- er is zonwering aan de Zuid-West-zijde (tuinzijde) van de woning aanwezig
- de woonkamer is royaal van afmeting en kenmerkt zich door een fijne lichtinval
- flinke keukenruimte aan de tuinzijde met moderne keukeninrichting
- maar liefst 3 slaapkamers op de eerste verdieping en 4e slaapkamer op de tweede verdieping aanwezig. Alle kamers hebben een ruime tot zeer ruime afmeting
- de moderne badkamer is verzorgd en biedt je alle comfort
- deze woning is keurig onderhouden; in het laatste 1,5 jaar zijn de dakpannen vervangen, een nieuwe dakkapel geplaatst, de CV-ketel vernieuwd en zonnepanelen geplaatst
- er is als service vanuit de verkoper al een bouwkundige keuring aanwezig
- deze woning geheel v.v. dubbele beglazing (deels HR++ en HR+++)
- er zijn maar liefst 10 zonnepanelen aanwezig
- uitermate gunstig gelegen woonlocatie in rustige woonstraat
- zéér centrale ligging t.o.v. scholen, uitvalswegen, (sport)accommodaties, speelvoorzieningen en winkels; letterlijk 'om de hoek' ligt het sfeervolle en nieuwe hart van Berkel-Enschot "Koningsoord"

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1969

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	Ca. 511 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	199 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	Ca. 144 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	Ca. 30 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Voorzieningen</b>	Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand steen
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energielabel</b>	B
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.V.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Remeha HR (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	Ca. 1.100
<b>Tuin breedte (cm)</b>	Ca. 725
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Zuid, West
<b>Kwaliteit</b>	Normaal





























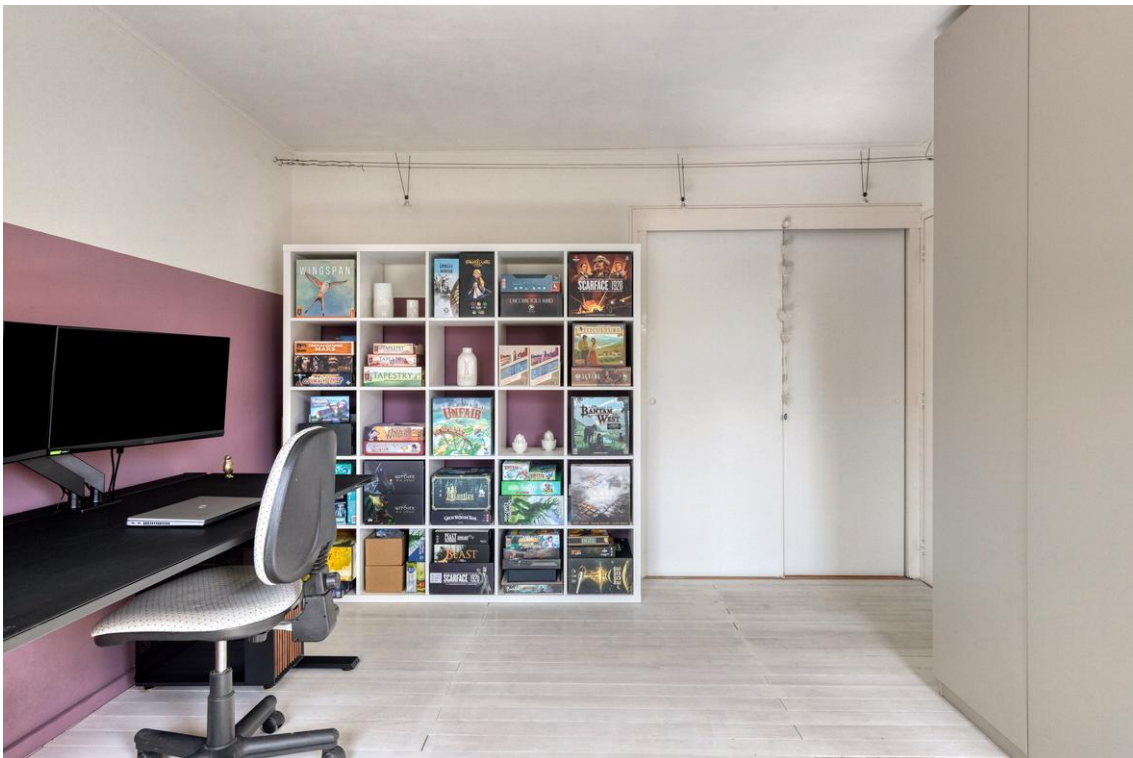






















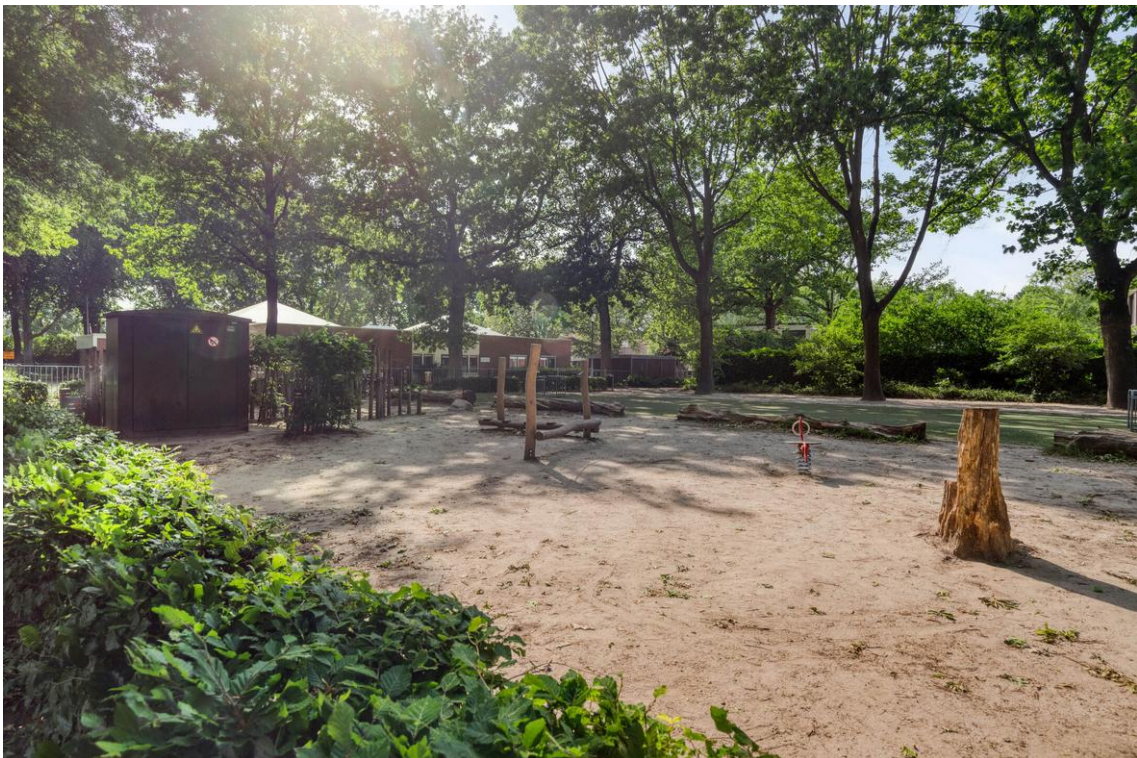
















## Plattegrond woning met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zolter www.zolter.nl



## Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



## Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond berging

2.55 m



4.05 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Plattegrond overkapping

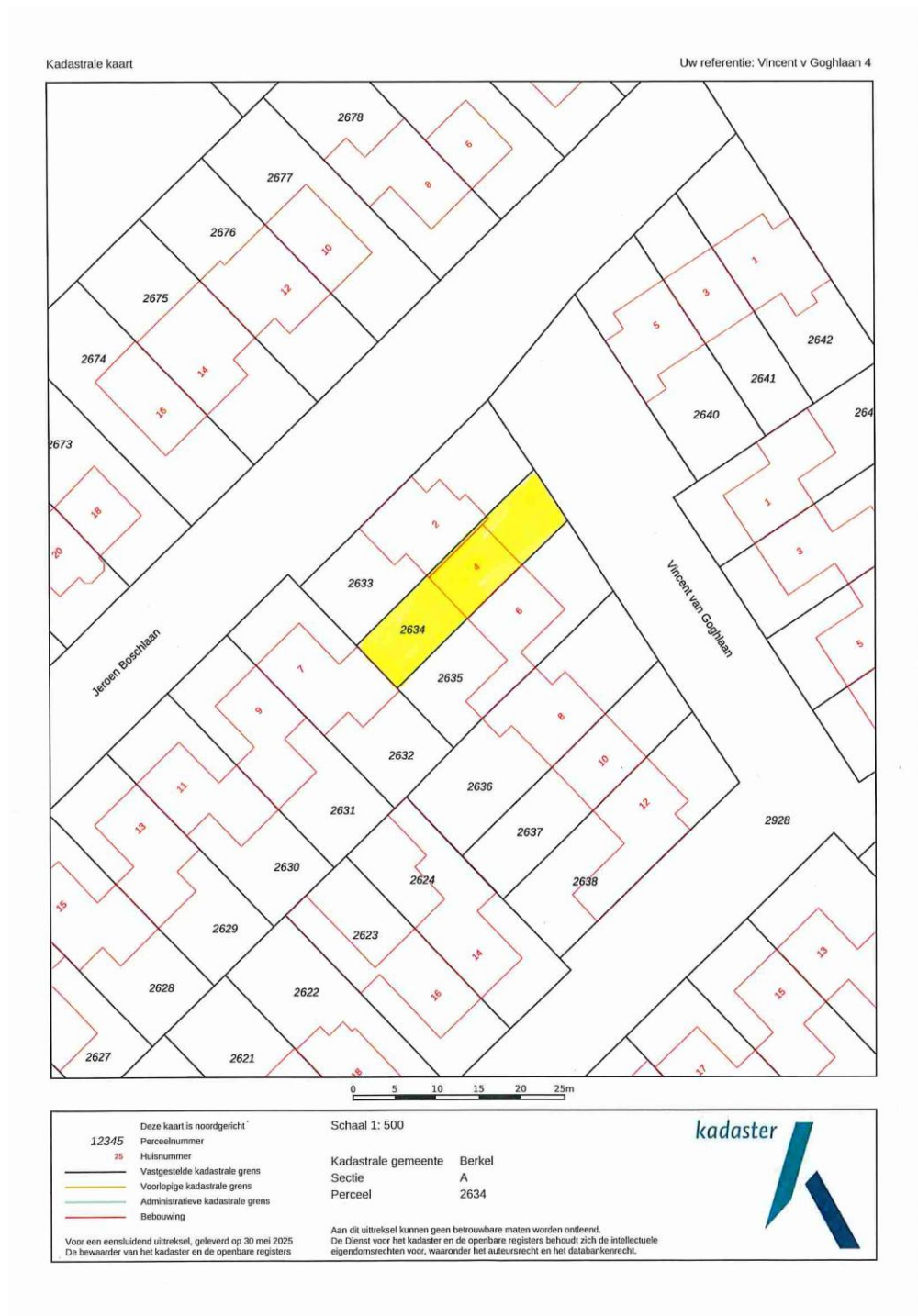
— 1.45 m —



— 2.15 m —

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

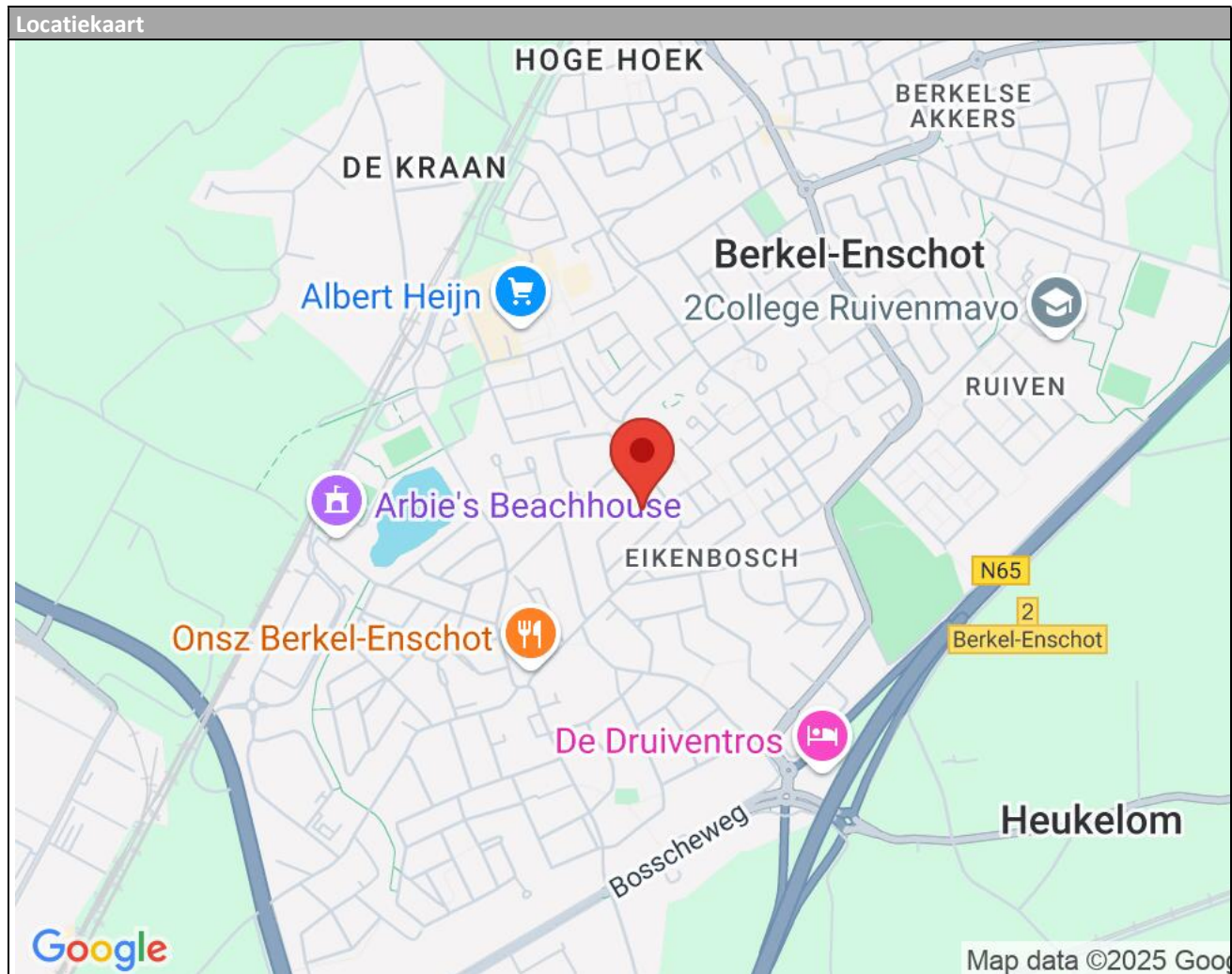
# Kadastrale kaart met aanduiding perceel





## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Vincent van Goghlaan 4
Postcode / plaats	5056 CT Berkel-Enschot
Provincie	Noord-Brabant



## Lijst van zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
--------------------	------------------	----------	------------------------	--------

*De lijst van zaken wordt u door de  
verkopend makelaar verstrekt via Move.*



**Lemmens Makelaardij**  
**Ringbaan Oost 493**  
**5017 AB, TILBURG**  
**Tel: 013 543 22 24**

**E-mail: [info@lemmens.nl](mailto:info@lemmens.nl)**

Lemmens Makelaardij BV  
 Ringbaan Oost 493  
 5017 AB, TILBURG  
 Tel: 013 543 22 24  
 E-mail: [info@lemmens.nl](mailto:info@lemmens.nl)  
[www.lemmens.nl](http://www.lemmens.nl)



## Meest gestelde vragen.

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. 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.

## **8. 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.

## **9. Wat zijn 'kosten koper'?**

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, 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 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.

## **Meer informatie?**

Kijk op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of neem contact op met ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.



## **Verkoopvoorwaarden.**

Voorgaande informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig, Lemmens Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan.

Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. O.a. de navolgende (NVM) voorwaarden zijn van toepassing;

1. De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor of uw eigen makelaar kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.
2. Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de taxateur, welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en uitsluitend lid te zijn van één van de navolgende organisaties/ verenigingen : NVM, VastgoedPro of VBO.
3. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van bouwkundige inspectie dient de inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag, voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige opname zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.
4. Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond te laten onderzoeken op verontreiniging.
5. Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze, uiterlijk 7 weken na het tot stand komen van de (schriftelijke) overeenkomst, 10 % van de koopsom als waarborgsom in handen van een nader te bepalen notaris te storten dan wel een onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen.
6. Oplevering geschiedt in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende / lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

7. Een overeenkomst tussen verkoper en koper komt slechts tot stand onder de opschortende voorwaarden dat deze wordt vastgelegd in een akte en door beide partijen wordt ondertekend. Koper kan vóór ondertekening van de akte geen rechten ontlenen aan een mondelinge overeenstemming met de verkoper. Alle kosten van de overdracht, waaronder tevens begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de eventuele kosten voor kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van koper.
8. Alle baten, lasten, en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en / of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.
9. De vermelde oppervlaktematen en inhoudsmaten van de ruimten zijn globaal gemeten en de maten zijn circa vermeld (aan de juistheid hiervan kunnen geen rechten worden ontleend).

**Ons actuele woning- en bedrijfsaanbod vindt u ook op:**



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



Voor verdere informatie en bezichtigingen kunt u contact met ons opnemen. De informatie in deze brochure is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Lemmens Makelaardij B.V. is niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie die in deze brochure staat vermeld.

Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt u louter ter informatie verstrekt en kan niet als een aanbod tot verkoop worden gezien. Deze informatie bindt de eigenaar van de onroerende zaak op geen enkele wijze. Alleen de eigenaar van de onroerende zaak is bevoegd een koopovereenkomst te sluiten.