



Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

116

DE PLOEGSCHAAR

BERKEL-ENSCHOT



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1997

WOONOPPERVLAKTE:
138 m²

INHOUD:
483 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
219 m²



OMSCHRIJVING

Welkom bij deze ruim uitgebouwde hoekwoning aan De Ploegschaar 116 in Berkel-Enschot – met eigen oprit en berging, vier slaapkamers, een ruime woonkamer en een gezellige woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin. De woning is super netjes onderhouden en biedt verrassende ruimtes.

Specificaties

Woonoppervlakte 138m²

Overige inpandige ruimte 6m²;

Gebouwgebonden buitenruimte 0m²;

Externe bergruimte 0m²;

Inhoud 483m³;

Je parkeert comfortabel op de oprit, direct voor de berging/bijkeuken. Via deze tweede entree met groot raam en praktische ruimte stap je binnen. De lichte, doorlopende natuursteen tegelvloer valt meteen op. Vanuit hier kun je ook de berging voor de fietsen bereiken. Entree vanuit de voordeur (vernieuwd in 2022) geeft toegang tot de hal met het toilet voorzien van een fonteintje en fraai afgewerkt met warme mozaïektegels. Hier is eveneens een garderobe mogelijkheid. Vanuit de hal ga je door de glazen deur de woonkamer in.

Aan de voorzijde is een grote zithoek mogelijk bij de sfeervolle gashaard. Rechts van de trapopgang zit een op maat gemaakte kastenwand met schuifdeur waardoor de woonkamer van de bijkeuken/berging af te sluiten is. In deze hoek is een extra werk-of speelplek ideaal gelegen. De natuursteenvloer op de begane grond is m.u.v. de bijkeuken/berging voorzien van comfortabele vloerverwarming.

In open verbinding, via de karakteristieke boogdoorgang, kom je bij de aanbouw met daarin de woonkeuken uit 2021 met royale eethoek aan de tuinzijde. Hier vangen de openslaande deuren het daglicht en lopen binnen en buiten prettig in elkaar over. De keuken verdient extra aandacht. In een ruime

L-opstelling met witte kaderfronten en een strak donker natuurstenen werkblad biedt zij veel werk- én bergruimte. De wandtegels geven karakter, terwijl de brede lades, hoge kasten en inbouwapparatuur – waaronder een oven, een vaatwasser, een inductie kookplaat – zorgen voor dagelijks kookgemak. Je hebt hier prettig contact met de eethoek en zicht op de tuin, waardoor dit echt het culinaire hart van het huis is.

Eerste verdieping (betonvloer)

Via de vaste trap kom je op de eerste verdieping met drie slaapkamers en de badkamer. De laminaatvloer loopt drempelloos door over de verdieping en zorgt voor een rustige, moderne uitstraling.

De badkamer heeft alles wat je wenst: een bad om in te ontspannen, een aparte douche, een wasmeubel en een toilet. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en prettig daglicht. Ook hier is vloerverwarming aanwezig.

Tweede verdieping (betonvloer)

Een tweede vaste trap brengt je naar de bovenste etage. Hier ligt de royale vierde slaapkamer, vergroot door een dakkapel en daardoor verrassend licht en ruim. Onder de schuine kanten is veel bergruimte gecreëerd en daarnaast is er een praktische ruimte met dakraam welke afgesloten is van de slaapkamer. Hier is de opstelling voor de wasmachine en de droger. Dankzij dezelfde laminaatvloer oogt ook deze verdieping verzorgd en compleet.

De achtertuin ligt op het noordoosten en is verrassend ruim. Direct aan het huis ligt een groot zonneterras met strakke tegels; verderop zorgen een groene strook en sfeervolle borders voor een prettige afwisseling en privacy. De aangebouwde stenen schuur en de extra houten berging bieden riant opslagmogelijkheden, zodat fietsen, tuingereedschap, speelgoed, kussens van de loungebank en de barbecue allemaal moeiteloos een eigen plek krijgen. Dankzij de openslaande

deuren staat de eethoek in de zomer letterlijk in verbinding met buiten.

Kortom: een instapklare hoekwoning met eigen oprit, grote tuin op het noordoosten, uitstekende bergruimte en vier volwaardige slaapkamers, waarvan de zolderkamer een echte bonus is.

Bijzonderheden

- De woning beschikt over houten kozijnen met dubbelglas;
 - De woning beschikt over een cv-ketel uit 2024;
 - De begane grond en de badkamer beschikken van vloerverwarming;
 - Energielabel C;
 - Schilderwerk buitenzijde begane grond
- 2024-2025







































PLATTEGROND



Begane Grond Tuin

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

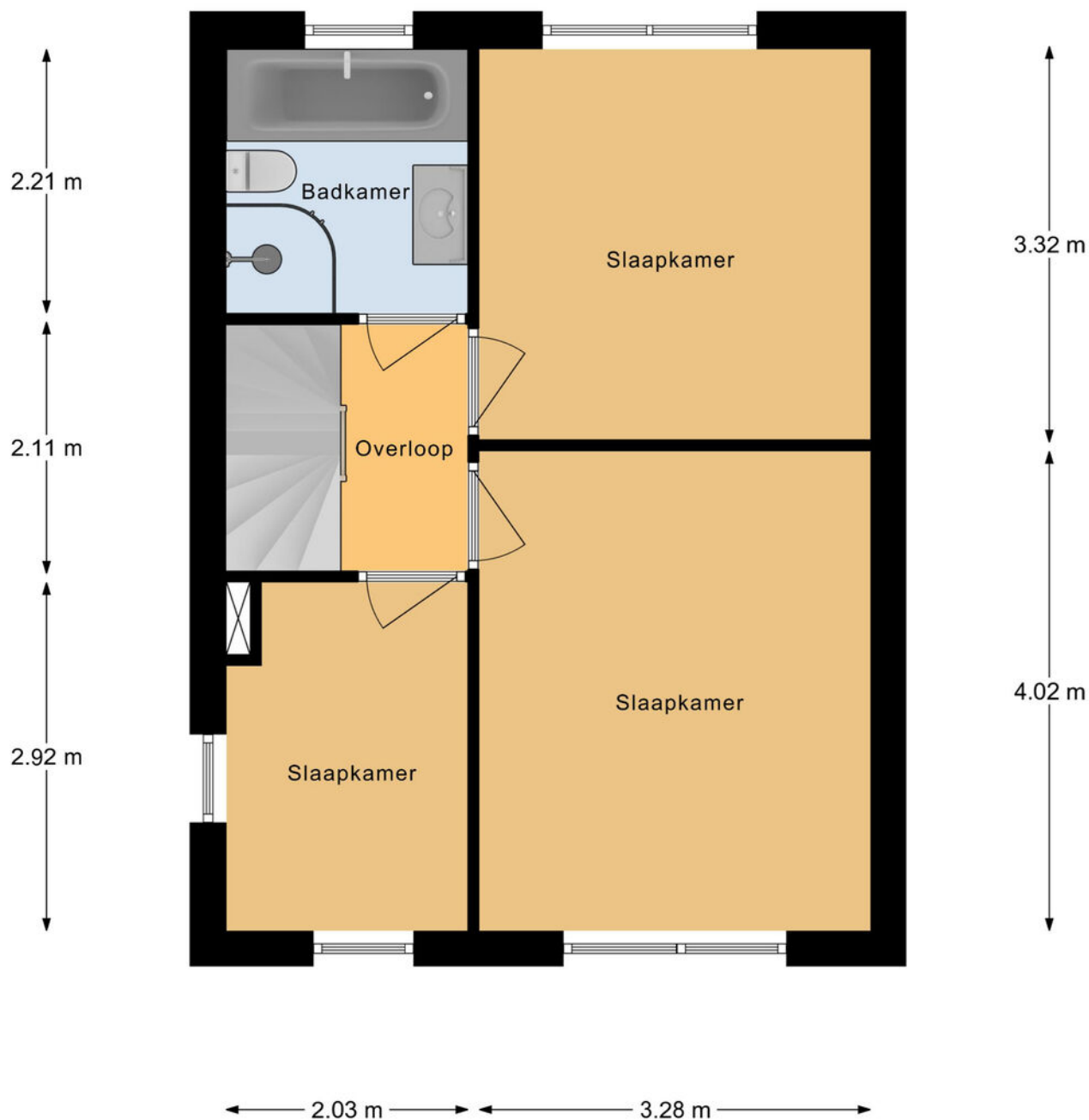
PLATTEGROND



Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

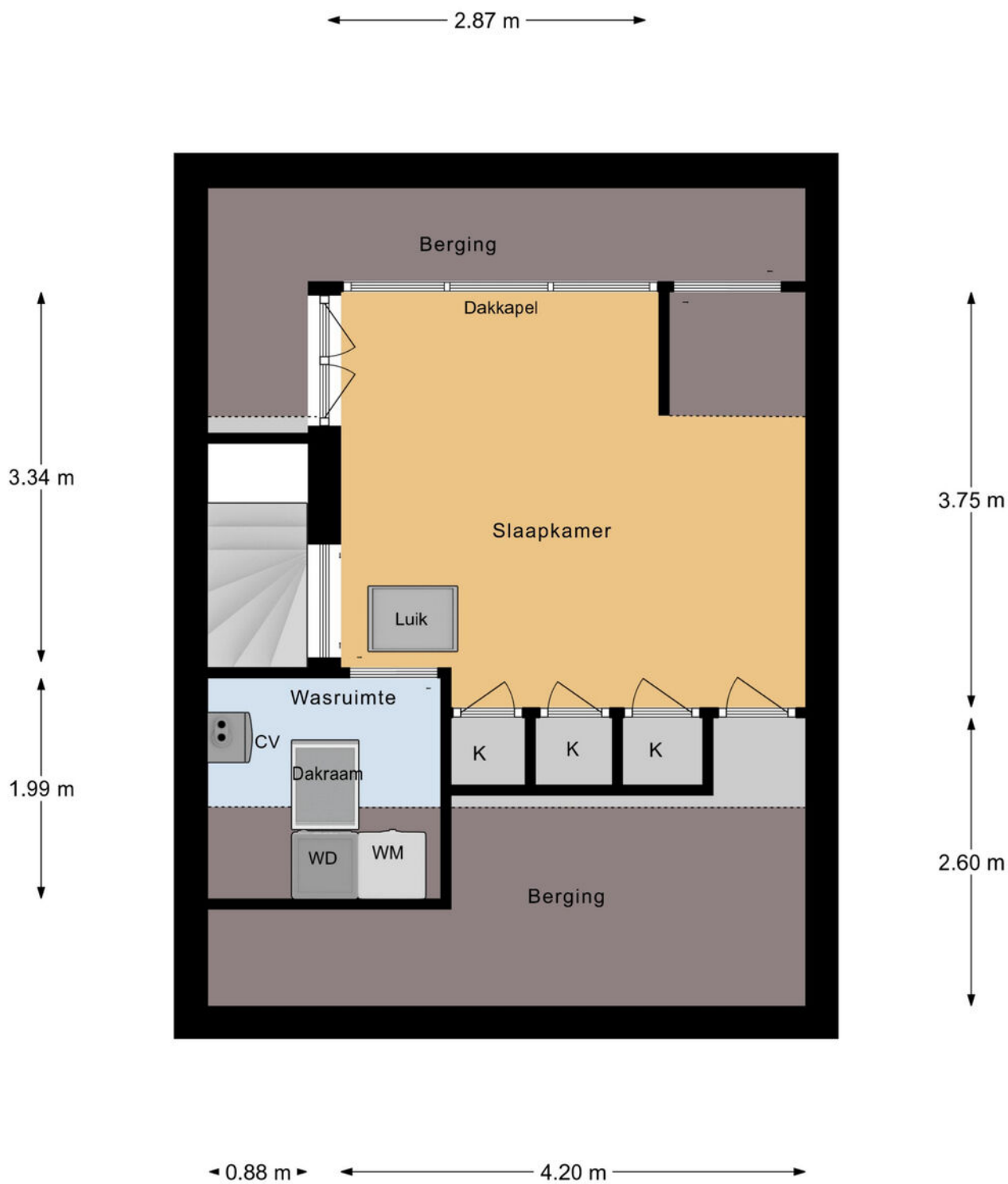
PLATTEGROND



1e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

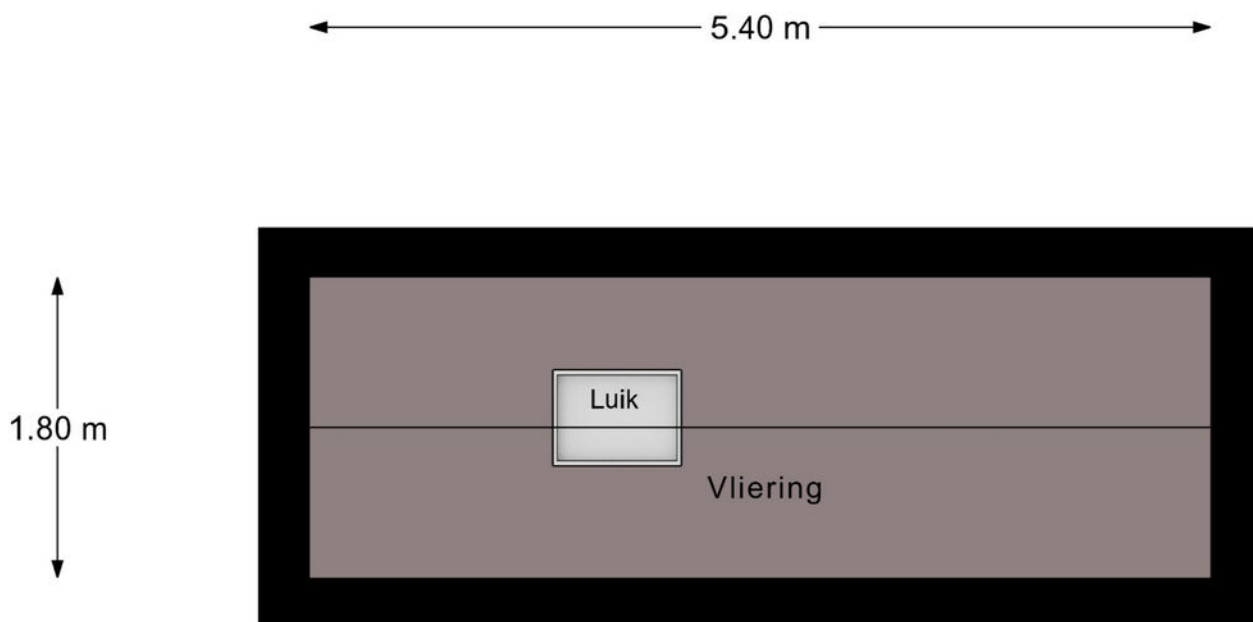
PLATTEGROND



2e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Vliering

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Beekhuizen Makelaardij B.V.

Sint Nikolaasstraat 6

5268 EK, Helvoirt

06-21395588

helvoirt@beekhuizenmakelaardij.nl

www.beekhuizenmakelaardij.nl

**beekhuizen
makelaardij**



Uw woning **verkopen?** *‘Vraag het de vrouw des **huizen**’*

gratis
waarde
bepaling

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen, of wilt u een **gratis waardebepaling van uw huis?** Neem dan contact op voor een vrijblijvende afspraak.



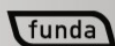
**beekhuizen
makelaardij**

Beekhuizen Makelaardij

Ingrid van Beek
Register makelaar
Register Taxateur

Sint Nikolaasstraat 6
5268 EK Helvoirt
0411 611302
06 21395588

info@beekhuizenmakelaardij.nl
www.beekhuizenmakelaardij.nl



Documentatie

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat deze verstrekte informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Voor eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden verkoper en Beekhuizen Makelaardij B.V. geen enkele aansprakelijkheid.

Onderzoeksplicht

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook een onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop, en zich nimmer kan beroepen op onbekendheid van feiten.

Bouwkundige risico's

De koper is te allen tijden gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Er wordt bij onroerende zaken ouder dan 20 jaar ook standaard een algemene ouderdomsclausule in het koopcontract opgenomen.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. De woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte / Waarborgsom

Beekhuizen Makelaardij hanteert de koopovereenkomst vastgesteld door NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). In deze koopovereenkomst is opgenomen dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort bij de notaris of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Koper dient hieraan te voldoen.

Voorbehouden

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór/ tijdens de (mondelinge) overeenstemming. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Vanaf het moment van mondelinge overeenstemming, wordt de koopakte binnen 5 werkdagen getekend. Kan dit niet gehaald worden door de koper, dan zal dat in de onderhandeling kenbaar gemaakt moeten worden.

Oplevering

Het object wordt in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan geleverd. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per datum van de eigendomsoverdracht.