



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Berkel-enschot

DURENDAELWEG 40



Vraagprijs
€ 525.000 K.k.

OMSCHRIJVING

DURENDAELWEG 40 BERKEL-ENSCHOT

Deze sfeervolle, ruime, twee onder een kap woning bevindt zich aan de rand van Berkel-Enschot in een rustige straat in een van de populairste wijken van Berkel-Enschot! Door de centrale ligging heb je werkelijk alles binnen handbereik. Basisschool, Sportclubs, bushalte, en het gezellige nieuwe winkelcentrum van Berkel-Enschot. De spoorzone van Tilburg is met de fiets makkelijk bereikbaar en via de diverse uitvalswegen ben je zo in Den Bosch, Breda en Eindhoven. De woning is perfect afgewerkt en zou qua styling zo in een woonblad kunnen. Deze woning is zeker het bezichtigen waard.

BEGANE GROND:

Entree: Via je eigen oprit bereik je de voordeur aan de zijkant van de woning. In de hal vind je de trap naar de eerste verdieping, het toilet en de toegang tot de woonkamer en de berging/garage. Op de vloer ligt een lichte tegel die mooi doorloopt naar de woonkamer en de keuken.

Woonkamer: De royale living staat in open verbinding met de keuken en bevindt zich over de volle lengte van de woning. Er is plaats genoeg voor een royale zithoek en een grote eettafel. De haard geeft het zitgedeelte van de woonkamer meteen een cosy uitstraling. De lichte wanden en plafonds zijn strak afgewerkt en vormen een mooi geheel met de tegelvloer. De grote raampartijen met schuifpui zorgen voor een heerlijk contact met de achtertuin.

Keuken: De sfeervolle keuken is opgesteld in een hoekvorm en is van alle gemakken voorzien. Je vindt er een keramische kookplaat met een RVS afzuigkap, een vaatwasser, een combi/oven op ooghoogte en een

koelkast. Hier tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn voor al je vrienden en familie.

Berging/Garage: Via de tussenhall bereik je de voormalige garage. Hier is veel extra bergruimte. Je vindt er ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. De berging geeft ook toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping van de woning. De overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer op deze verdieping.

De "masterbedroom" bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een inbouwkast. De overige 2 slaapkamers vind je aan de voor- en achterzijde van de woning. De slaapkamer aan de achterzijde is nu ingericht als walk-in-closet, de droom van iedere vrouw EN man. De zeer royale badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ruime douche, twee wastafels een toilet en een ligbad. Hierin kom je heerlijk tot rust na een drukke dag.

TWEEDE VERDIEPING:

Met een vaste trap bereik je de tweede verdieping van deze woning. Hier bevindt zich nog een verrassing.... een extra grote ruimte, te gebruiken als vierde !!! slaapkamer of kantoorruimte of....vul het zelf maar in. Omdat ook deze verdieping is voorzien van een plat dak, heb je nergens schuine kanten. Dit is dus met zo'n 16 m2 een volwaardige ruimte waar je overal kunt staan. En van hieruit is er ook toegang tot een eventueel dakterras.



TUIN:

De royale achtertuin ligt op het zuiden en vangt dus lekker veel zonnestralen. Ook tijdens een regenbuitje kun je, onder de royale veranda (14 m²), optimaal blijven genieten van je tuin. Door het ontbreken van directe achterburen biedt de tuin extra veel privacy. Via de berging/garage en de woonkamer bereik je de achtertuin. De voortuin ligt op het noord-westen en heeft een groene uitstraling.

- Bouwjaar 1997;
- Perceeloppervlak 296 m²;
- Woonoppervlak 126 m²;
- Berging/Garage 23 m²;
- Inhoud 527 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Alle daken vorig jaar vernieuwd;
- Tuin voorzien van grote veranda;
- In rustige populaire woonwijk gelegen;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195
Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via wie?
Via Paul Makelaardij natuurlijk!
Via wie anders?

* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	296 m ²
Inhoud	527 m ³
Bouwjaar	1997























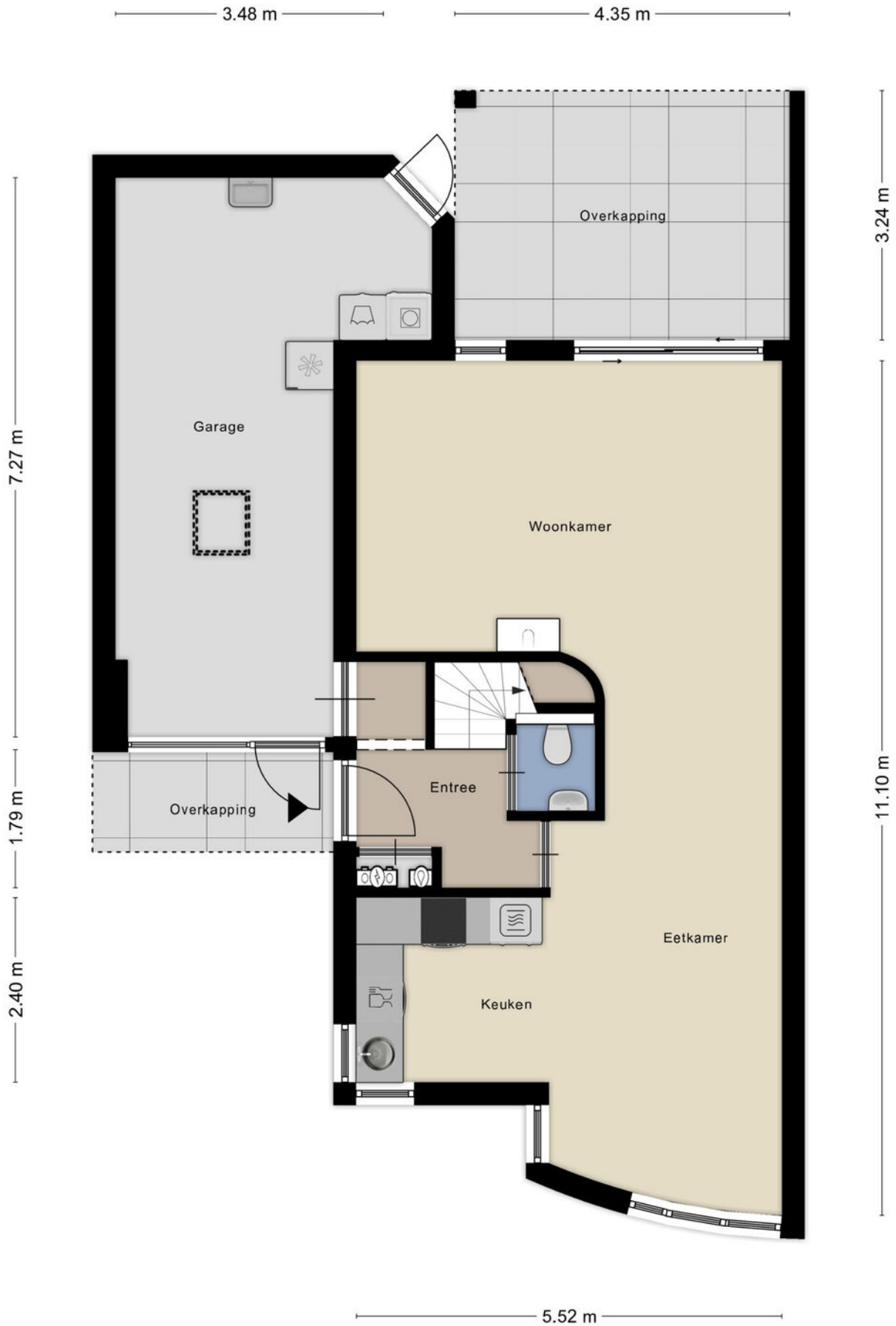


FOTO'S





PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



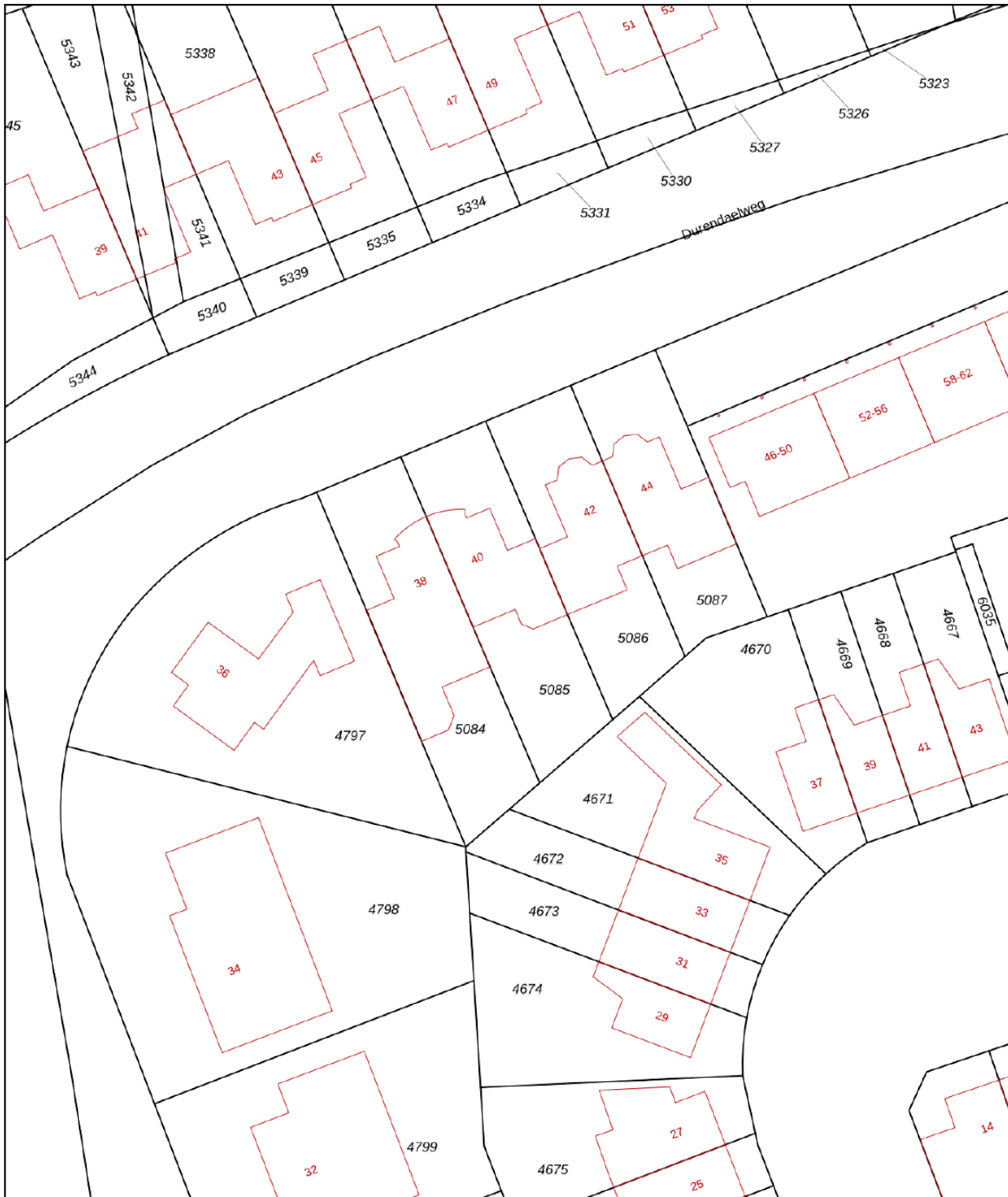
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berkel

Sectie B

Perceel 5085

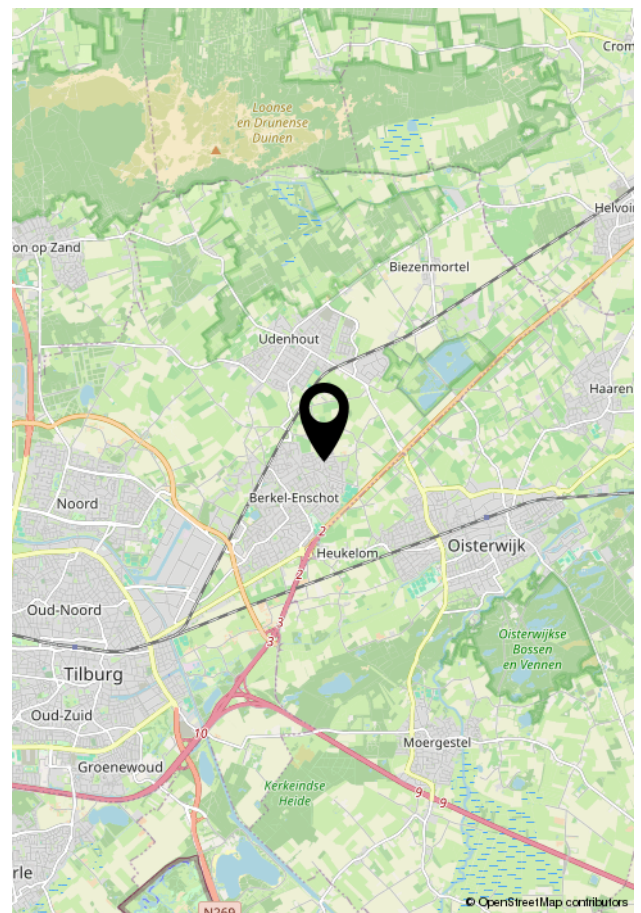
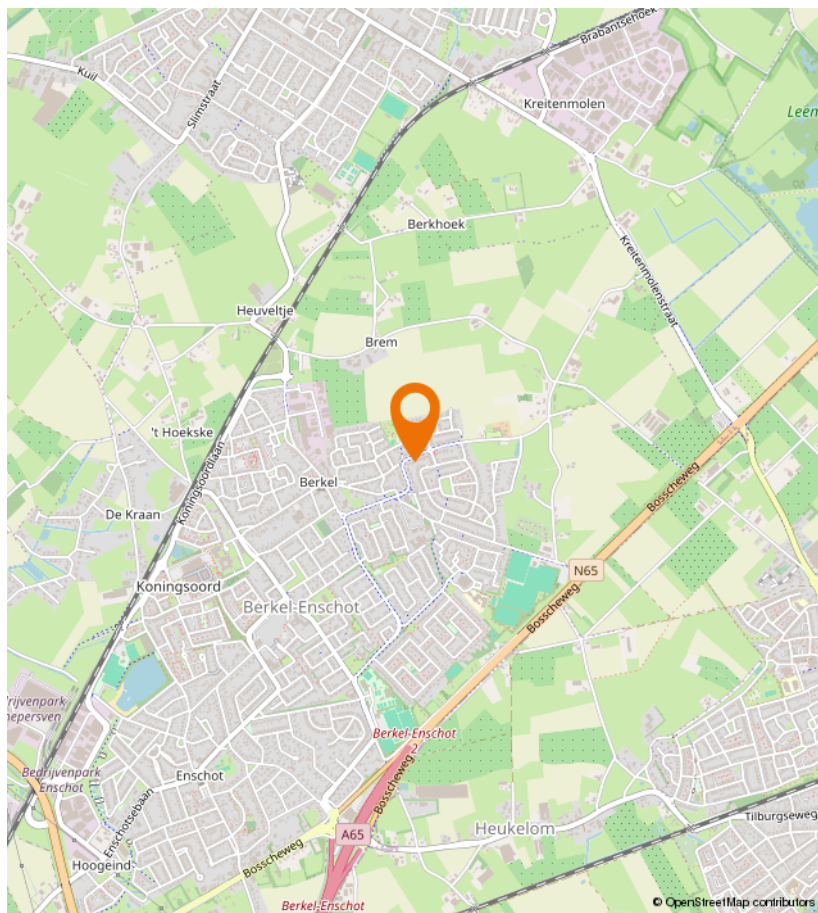
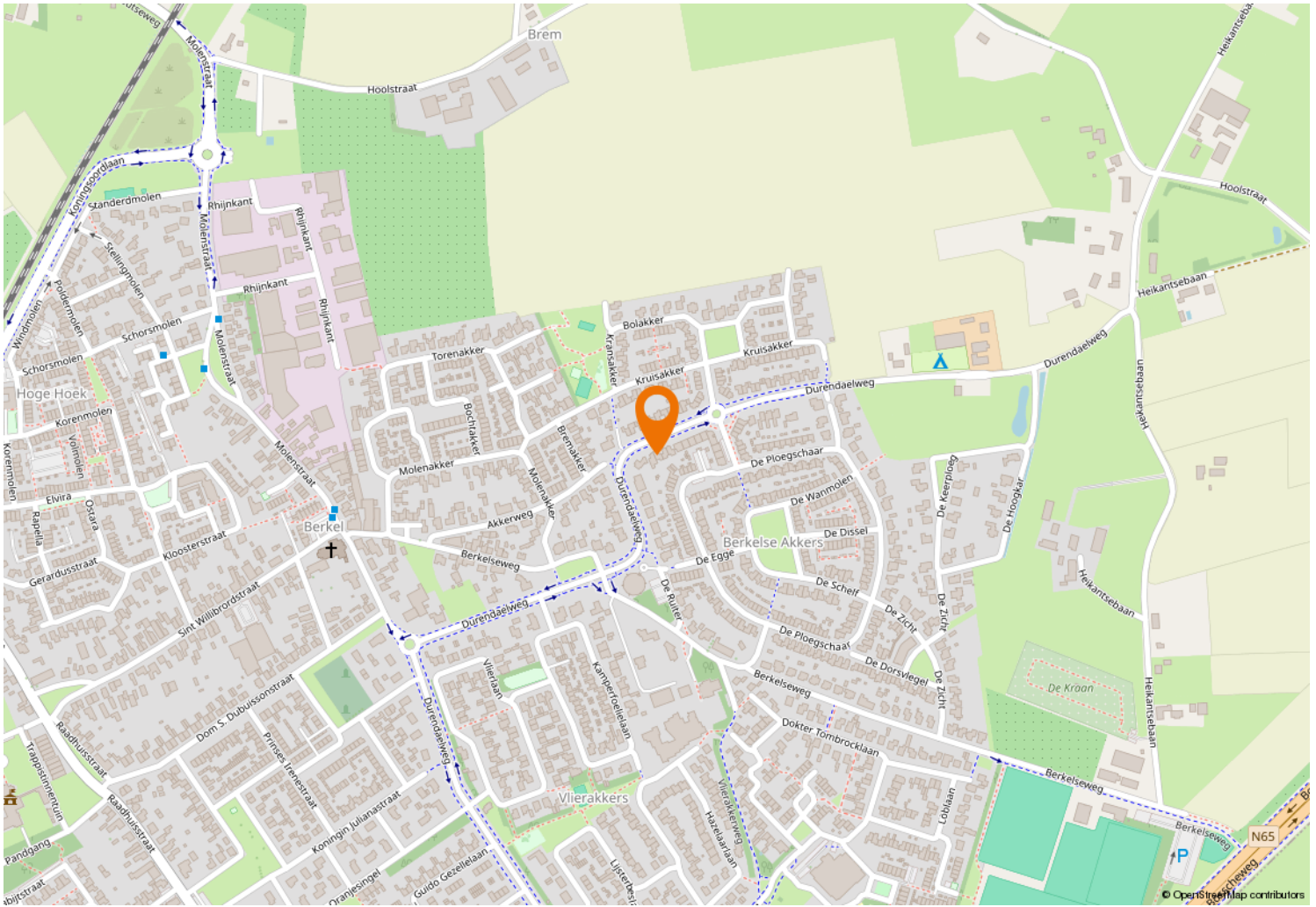
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 2024
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.

LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

