



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Berkel-Enschot

JEROEN BOSCHLAAN 3



Vraagprijs
€ 465.000 k.k.

OMSCHRIJVING

JEROEN BOSCHLAAN 3 BERKEL-ENSCHOT

Heerlijk wonen in de groene wijk Rauwbraken

Aan de rustige Jeroen Boschlaan 3 in Berkel-Enschot staat deze net afgewerkte royale tussenwoning met een verrassend ruime opzet en een huiselijke sfeer. De woning, gebouwd in 1969, ligt in de geliefde wijk Rauwbraken – een groene, kindvriendelijke buurt met een dorps karakter en uitstekende bereikbaarheid richting Tilburg en omliggende steden. Hier woon je rustig en ruim, met winkels, scholen en natuur binnen handbereik.

Licht, ruimte en karakter

Bij aankomst valt direct de grote voortuin op die zorgt voor privacy en een vriendelijke aanblik. Binnen wacht een heerlijke doorzonwoonkamer met veel lichtinval, een gezellige open haard en een mooie leisteentegelvloer, met vloerverwarming. De open leefruimte biedt volop mogelijkheden voor knusse avonden of gezellige etentjes met familie en vrienden.

Een keuken om in te koken én te leven

De moderne open keuken is uitgevoerd in hoogglans wit met een stijlvol, greeploos design en een antracietkleurig werkblad. Koken wordt hier een feestje dankzij het brede 5-pits gasfornuis, een RVS afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Door de hoekopstelling is er volop werk- en opbergruimte én blijf je altijd in contact met het gezin of je gasten aan tafel.

Vier slaapkamers en twee badkamers – volop comfort

De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, waarvan één met inbouwkast. De gehele verdieping is voorzien van een

frisse licht houtlook laminaatvloer. Er zijn twee badkamers: één met ligbad, toilet en wastafel, de andere met een douche en een wastafelmeubel. Uniek is het balkon over de volledige breedte, gericht op het zuiden – perfect om in alle rust van de zon te genieten.

Ruimte voor jezelf, ruimte voor elkaar

De zolderverdieping is ruim opgezet, met een royale overloop en een fijne vierde slaapkamer, voorzien van een groot dakkapel. Ook hier ligt dezelfde laminaatvloer, wat zorgt voor rust en samenhang in de afwerking.

Buiten genieten met weinig onderhoud

De achtertuin op het noorden is fraai aangelegd met grote tegels, kunstgras en een groene border. Ideaal voor wie wil genieten van het buitenleven zonder veel onderhoud. Achterin de tuin staat een praktische stenen berging – perfect voor fietsen, tuinspullen en containers. De tuin is ook via een achterom bereikbaar.

Een huis om in thuis te komen

Jeroen Boschlaan 3 is een fijne gezinswoning op een rustige, groene plek met volop ruimte en comfort. Of je nu houdt van lange avonden bij de haard, koken in een moderne keuken of genieten van de zon op je balkon – deze woning heeft het allemaal.

Kom langs en ervaar zelf de sfeer. Misschien is dit wel jouw nieuwe thuis.



Kenmerken op een rij

- Bouwjaar 1969
- Woonoppervlakte 142 m²
- Perceeloppervlakte 201 m²
- Inhoud 502 m³
- NEN 2580 meetrapport*
- Fraaie onderhoudsvriendelijke voor en achtertuin
- Balkon op het zuiden
- Vloerverwarming woonkamer
- 4 slaapkamers en 2 badkamers
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Beste huizenkijker,

Leuk dat je nieuwsgierig bent geworden naar ons huis! Door privé-omstandigheden moeten wij ons geliefde huisje helaas verlaten. Met veel pijn in ons hart, want het was een heel fijne plek om te wonen. Door de ruime opzet en het lichte karakter voelden we ons meteen thuis. We hebben aan beide kanten super lieve buren waar we heel fijn contact mee hebben. Ook met de overburen was er altijd wel tijd voor een praatje of begroeting.

Het is rustig wonen aan de Jeroen Boschlaan 3, maar tegelijkertijd gebeurt er genoeg en is het er nooit saai. Je bent binnen een paar minuutjes lopen bij het winkelcentrum en er is een busstation om de hoek. Binnen 20 minuten ben je op de fiets in het centrum van Tilburg, dus het voelt zeker niet als een afgelegen dorp, maar juist als een verlengde Tilburgse woonwijk. De basisschool praktisch naast ons huis maakt het extra gezellig door de spelende kinderen. We hopen dat we iemand kunnen vinden die hier net zo fijn gaat wonen als wij!

Wil je deze verrassend ruime tussenwoning in een rustige en gewilde wijk in Berkel-Enschot bezichtigen? Dat begrijpen wij heel goed, neem dan contact met ons op!

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.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	142 m ²
Perceeloppervlakte	201 m ²
Inhoud	502 m ³
Bouwjaar	1969



































PLATTEGROND



PLATTEGROND

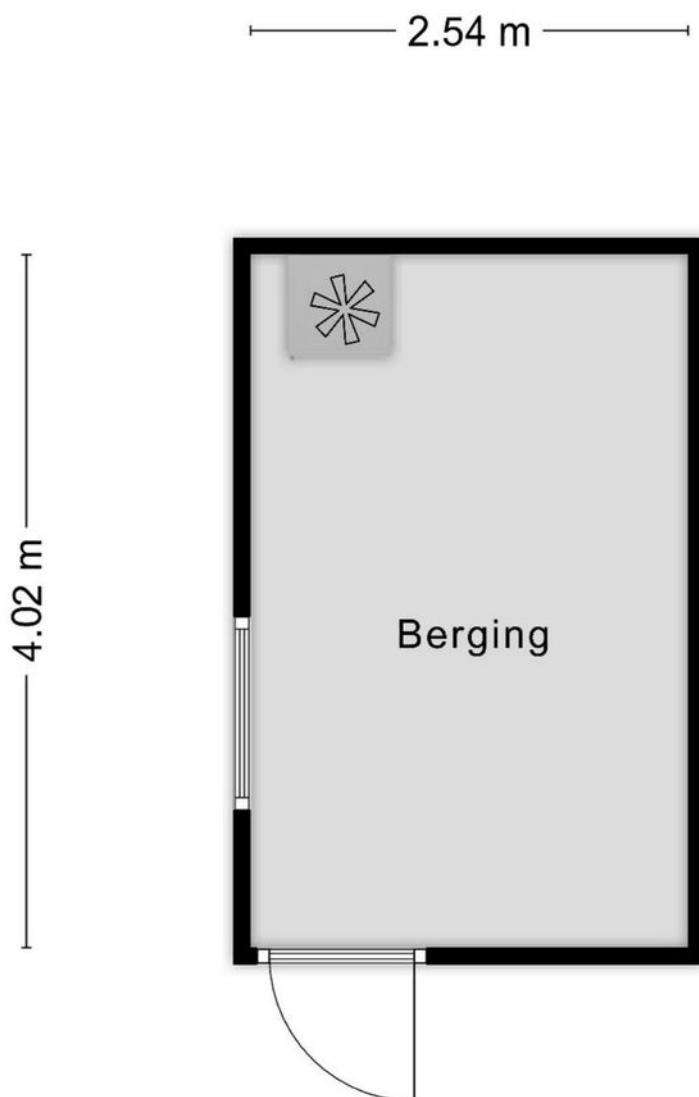


PLATTEGROND



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

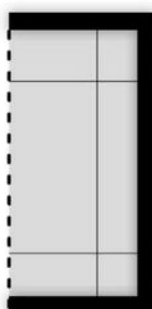
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

0.74 m



1.55 m

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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

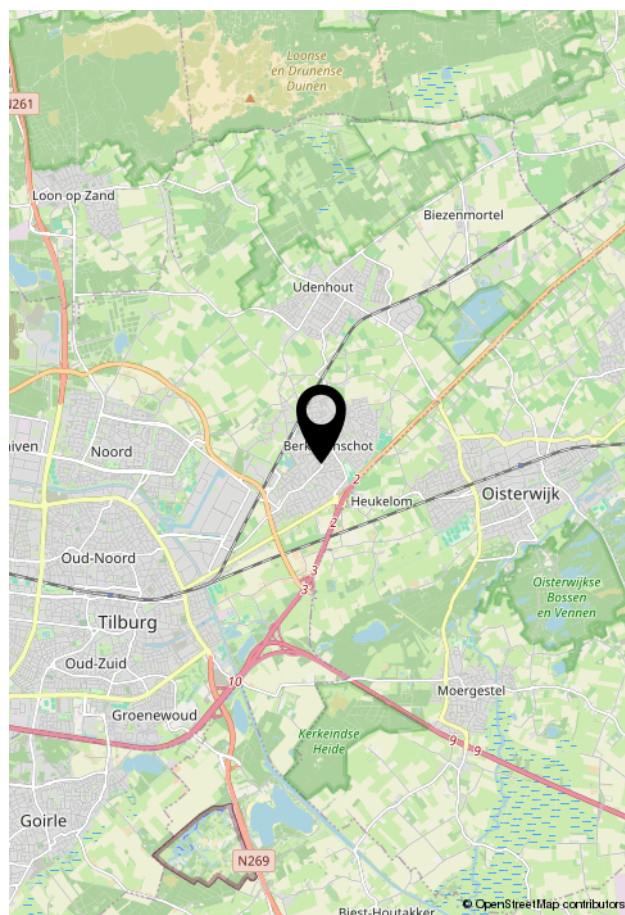
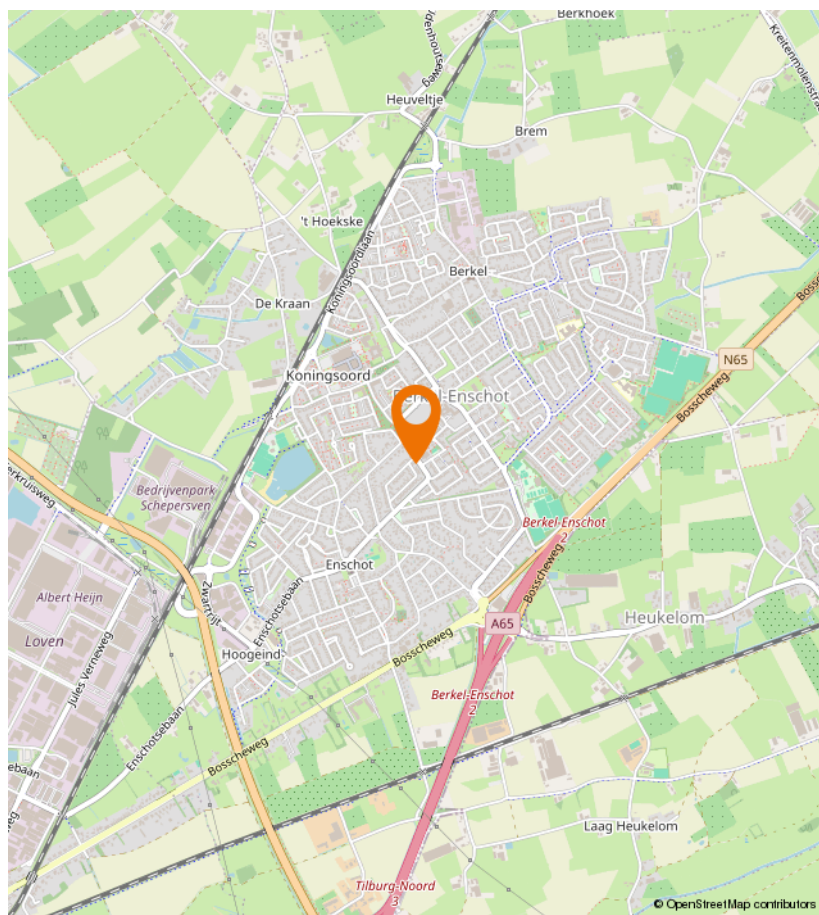
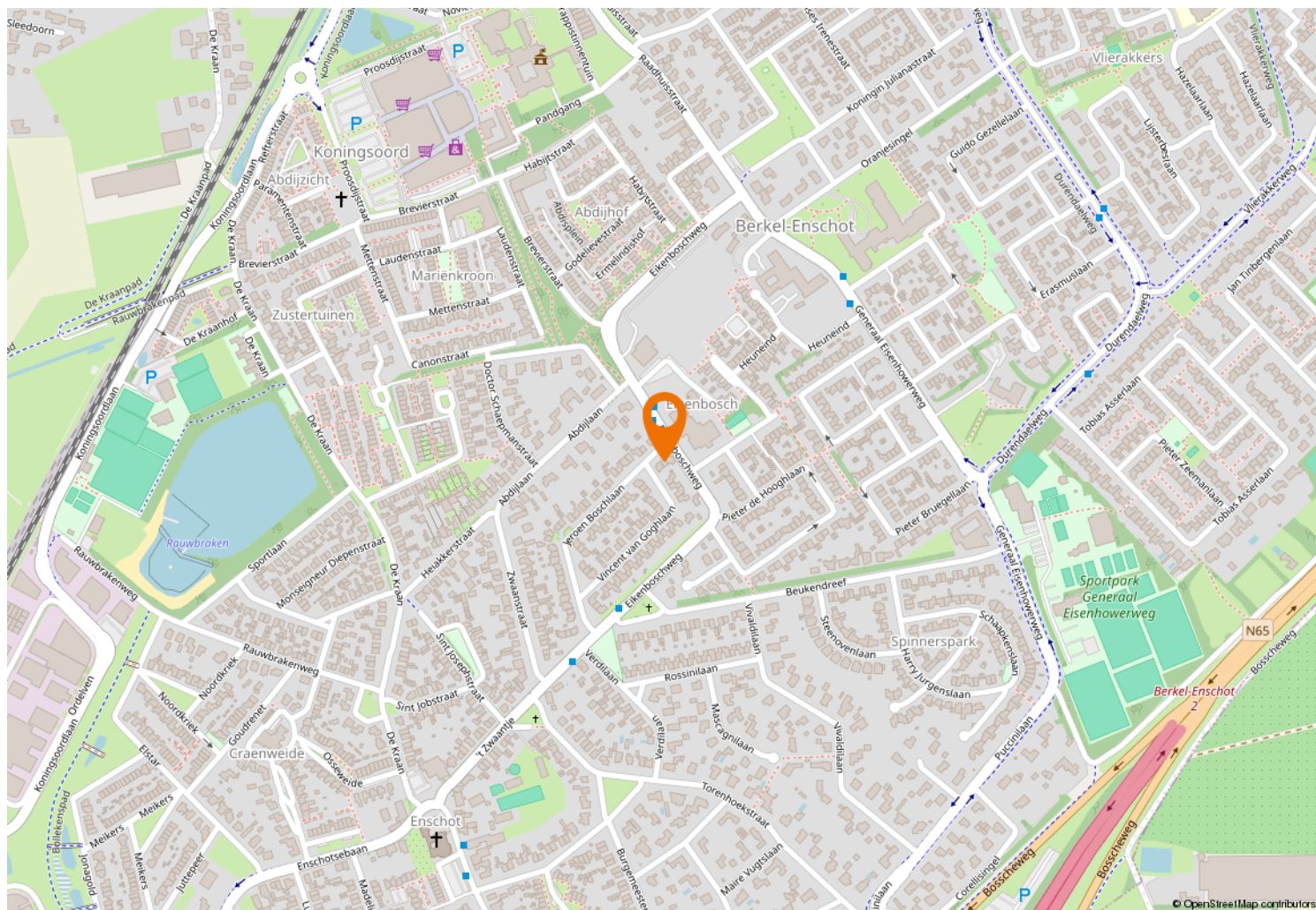
Kadastrale gemeente Berkel
Sectie A
Perceel 2641

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



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.

