



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Berkel-Enschot

GUIDO GEZELLELAAN 32



Vraagprijs
€ 515.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

GUIDO GEZELLELAAN 32 BERKEL-ENSCHOT

Welkom aan de Guido Gezellelaan in Berkel-Enschot, een rustige, groene laan in een dorp waar het leven nog écht ontspannen voelt. Hier woon je in een kindvriendelijke omgeving met brede trottoirs, veel groen, speelvoorzieningen en een fijne mix van jonge gezinnen en rustzoekers.

Op loopafstand vind je winkels, goede scholen, sportmogelijkheden en sfeervolle cafés en restaurants in het centrum van Berkel-Enschot. Natuurliefhebbers wandelen of fietsen zo richting prachtige natuurgebieden rondom Koningshoeven en de Leemkuilen.

En heb je zin in de stad? Het bruisende centrum van Tilburg bereik je binnen enkele minuten, net als diverse uitvalswegen richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Rust, ruimte en bereikbaarheid komen hier prachtig samen — wonen op deze plek voelt als thuiskomen.

Licht, luxe & leefruimte

De eerste stap naar binnen... en je voelt het meteen: dit huis heeft iets speciaals. Het is warm, modern en comfortabel — een woning die in 2017/2018 volledig is gerenoveerd met oog voor detail én voorzien van luxe zoals vloerverwarming over de gehele begane grond.

De ruimtelijke woonkamer ademt licht en rust. Grote ramen en openslaande deuren brengen het daglicht royaal naar binnen, terwijl de airco ervoor zorgt dat je hier het hele jaar door in aangenaam klimaat leeft. Hier ervaar je dagelijks het ultieme gevoel van thuiskomen — open, comfortabel en uitnodigend.

De leefkeuken — samen koken, samen genieten

De keuken vormt het hart van het huis: modern, stijlvol en ontworpen voor wie graag kookt én geniet. Het royale spoeleiland nodigt uit tot samenzijn, borrels en lange gesprekken terwijl er met liefde gekookt wordt.

Kwaliteit straalt hier in alles door: een 5-pits gaskookplaat met RVS-afzuigkap, een combi-oven op ooghoogte, koelkast, vaatwasser — strak vormgegeven en perfect geïntegreerd. Dit is de plek waar het dagelijks leven samenkomt, van uitgebreide diners tot een snelle koffie in de ochtendzon.

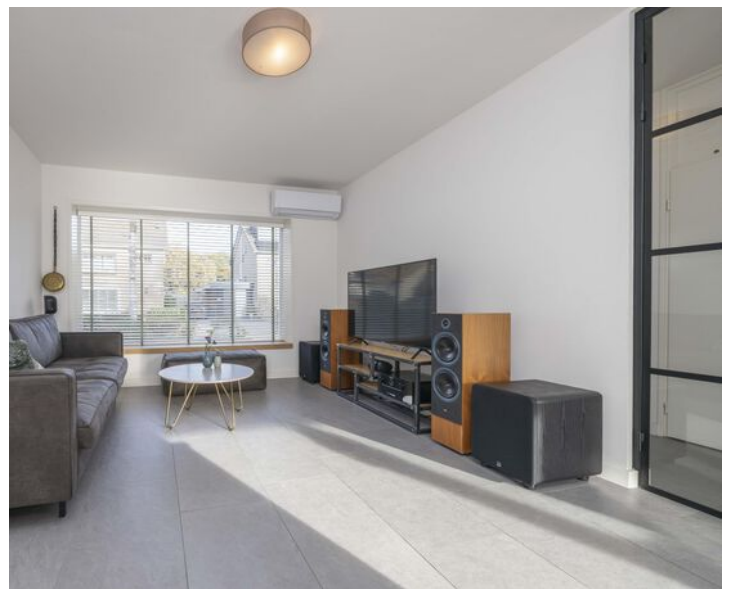
Slapen in rust — Ontspanning op elke verdieping

Op de eerste verdieping liggen drie mooi ingedeelde slaapkamers, elk met een eigen sfeer. Eén van de kamers beschikt over airconditioning — een luxe die je meteen waardeert tijdens warme zomers.

De badkamer is een plek om te ontspannen: volledig betegeld, voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel met stijlvol meubel. Luxe, rust en comfort — precies zoals een badkamer hoort te zijn.

Een verdieping met mogelijkheden

De tweede verdieping verrast met ruimte en flexibiliteit. Een royale voorzolder met wasruimte én een extra slaapkamer creëren volop mogelijkheden. De vierde slaapkamer is licht, prettig van formaat en — jawel — ook hier vind je airconditioning. Ideaal als logeerkamer, tienerkamer, kantoor of hobbyruimte.



Buitenleven — Zon, rust & privacy

De diepe tuin op het zonnige zuid/zuidwesten is een waar buitenparadijs. Twee terrassen, groene invulling bieden ruimte voor spel, ontspanning en lange zomeravonden. Van een rustige ochtendkoffie tot diners aan lange tafels — dit is genieten. De vrijstaande garage, eveneens voorzien van airco, biedt extra opslag of werkruimte. En de oprit? Die biedt plek aan maar liefst vier auto's — uniek voor deze omgeving.

Het totaalplaatje klopt: luxe, comfort, licht en ruimte — binnen én buiten. Een huis met toekomst, karakter en mogelijkheden.

Pluspunten van de woning:

- Bouwjaar: 1972;
- Woonoppervlak: 124 m²;
- Perceeloppervlakte: 262 m²;
- Inhoud 438 m³;
- 4 slaapkamers;
- Aparte garage met airco;
- Energielabel C, geldig tot en met 06-11-2035;
- NEN 2580 meetrapport*.

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.

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	124 m ²
Perceeloppervlakte	262 m ²
Inhoud	438 m ³
Bouwjaar	1972





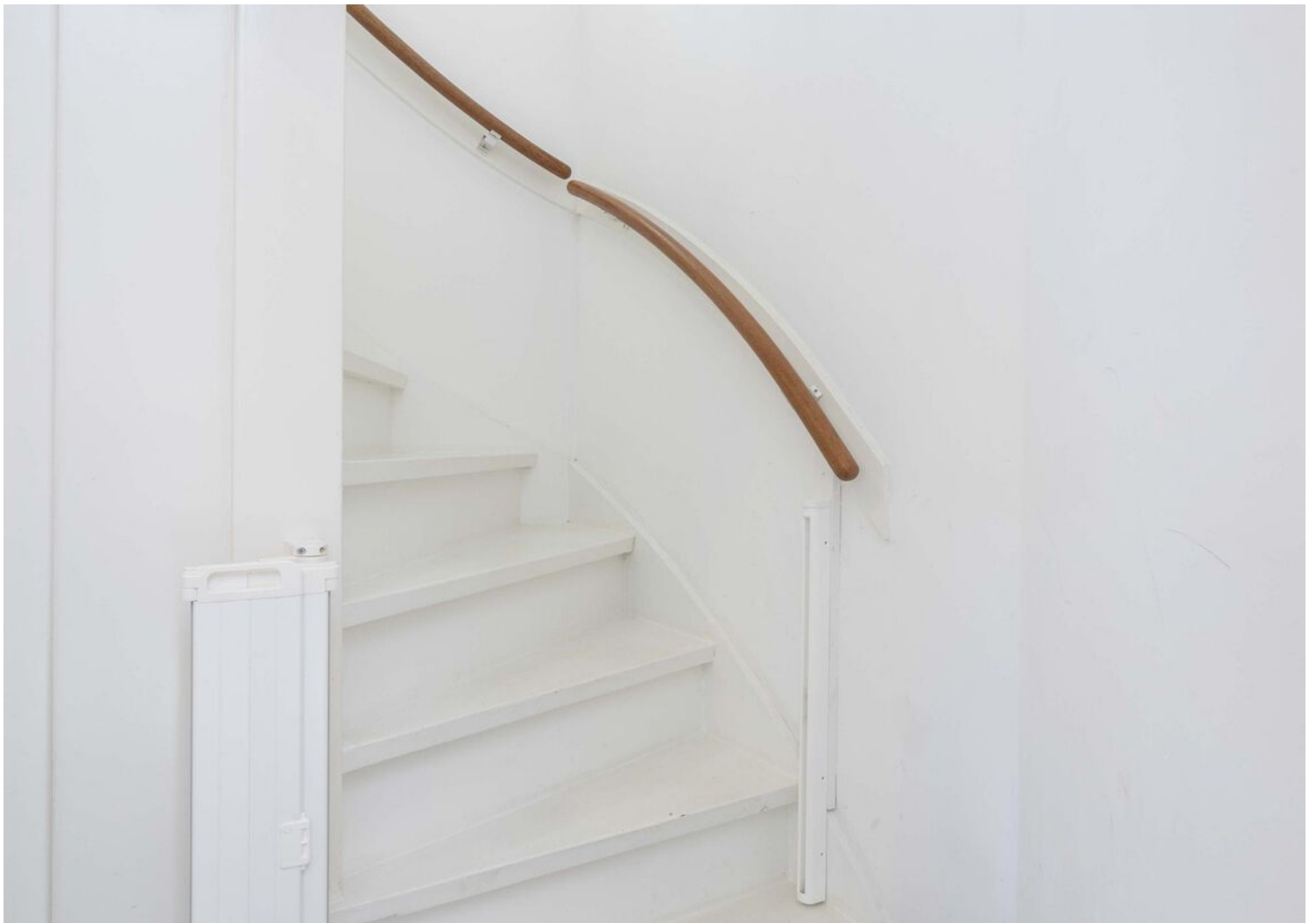




























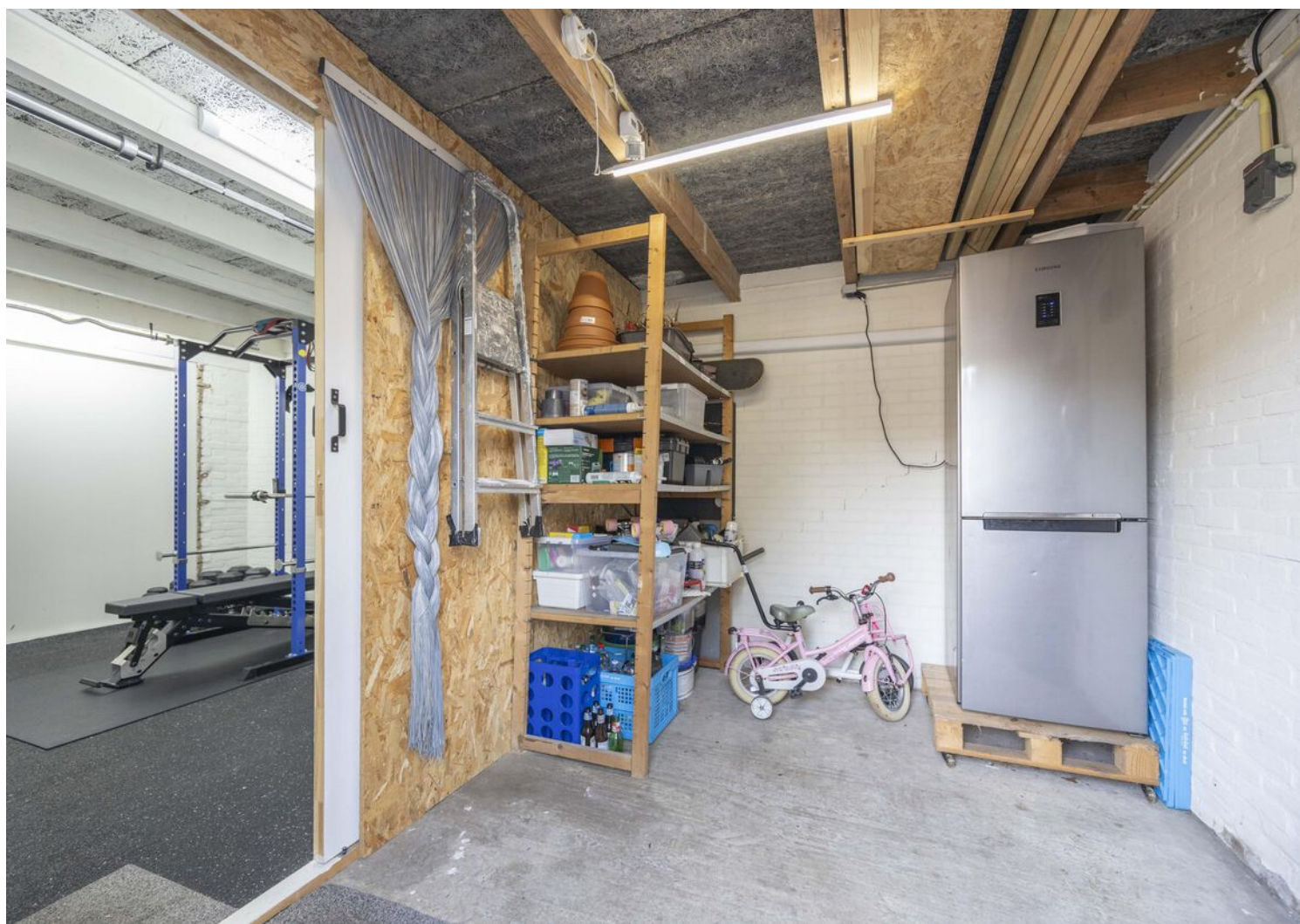


















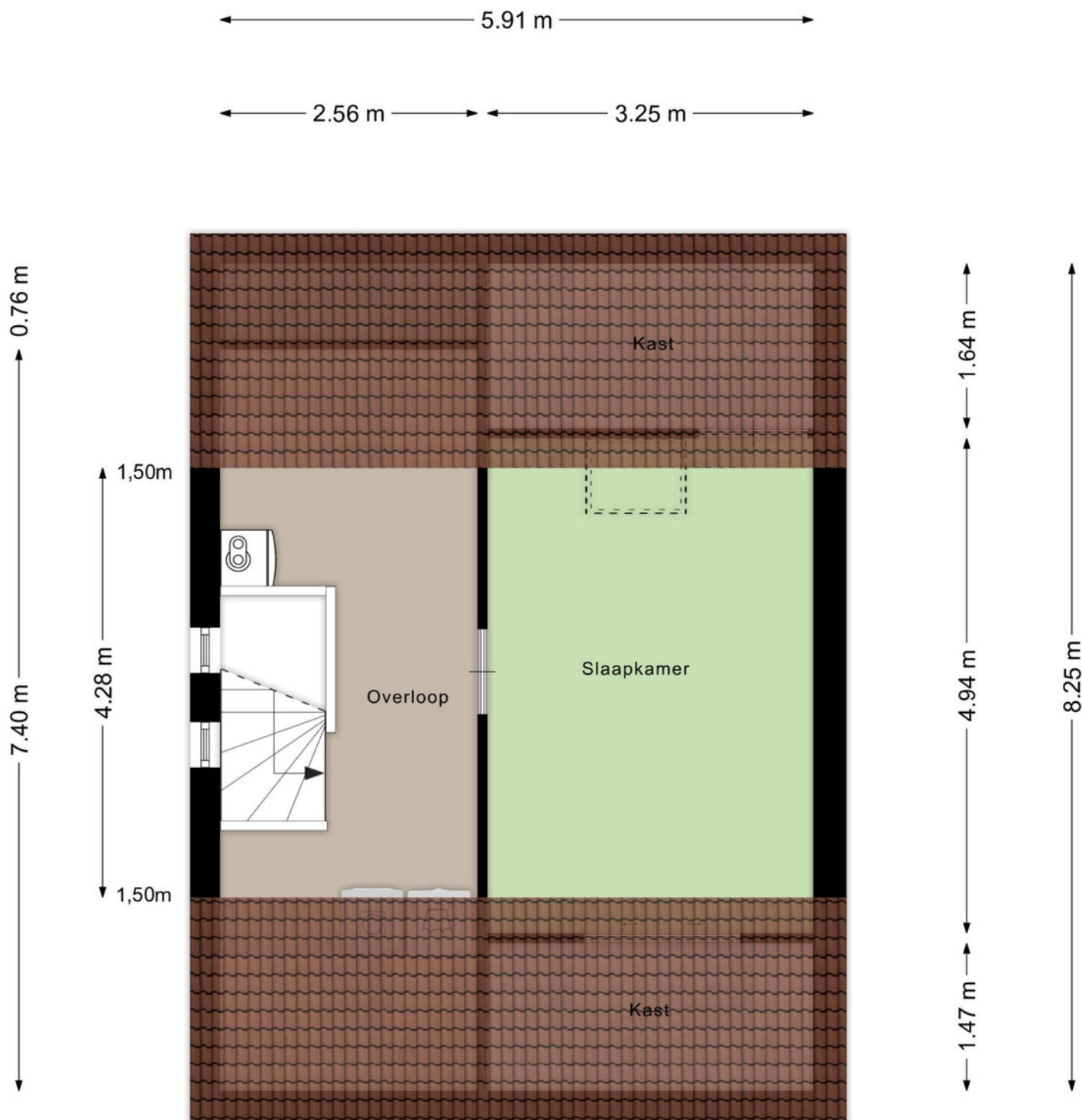
PLATTEGROND



PLATTEGROND

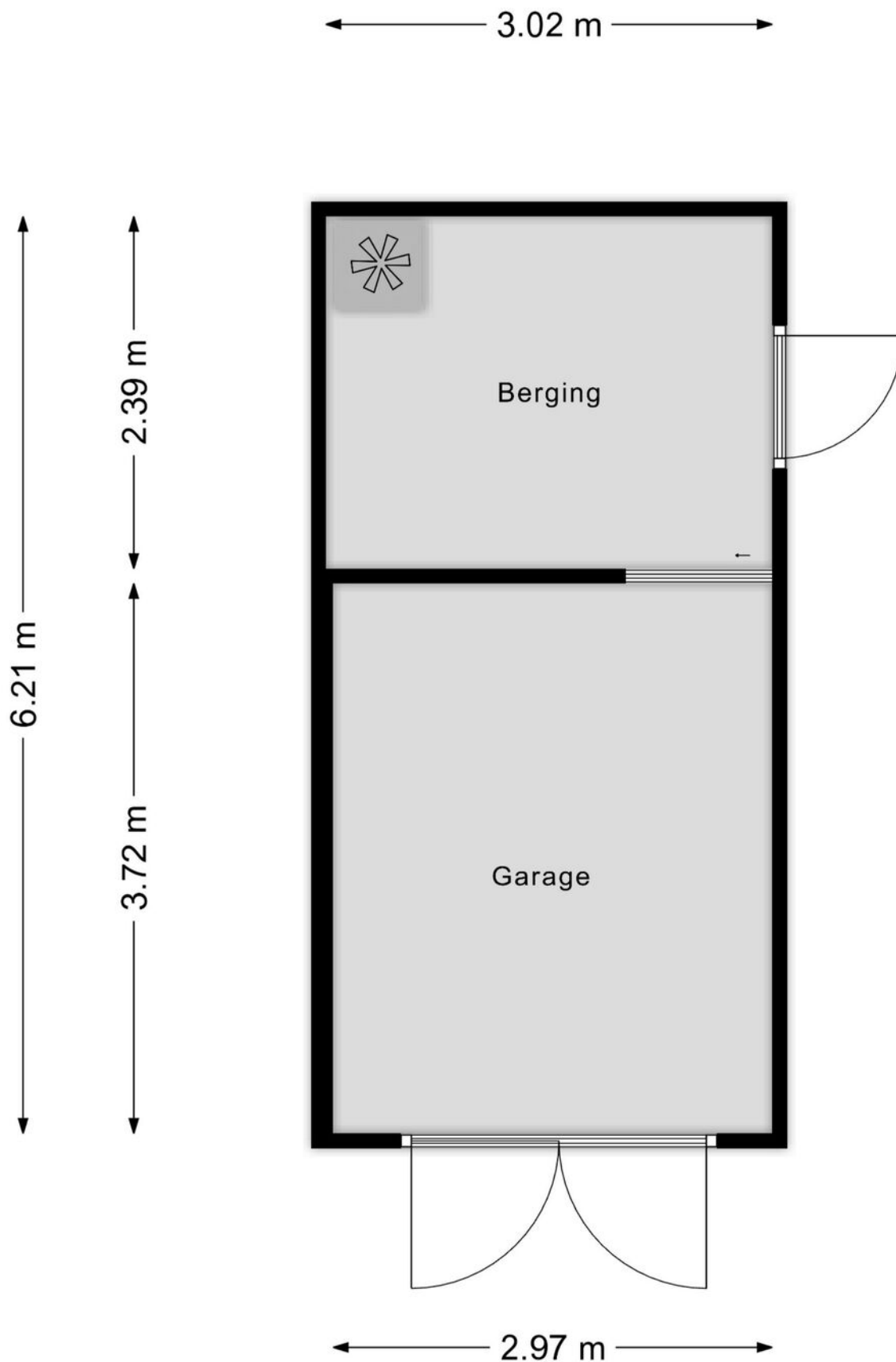


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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 31 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

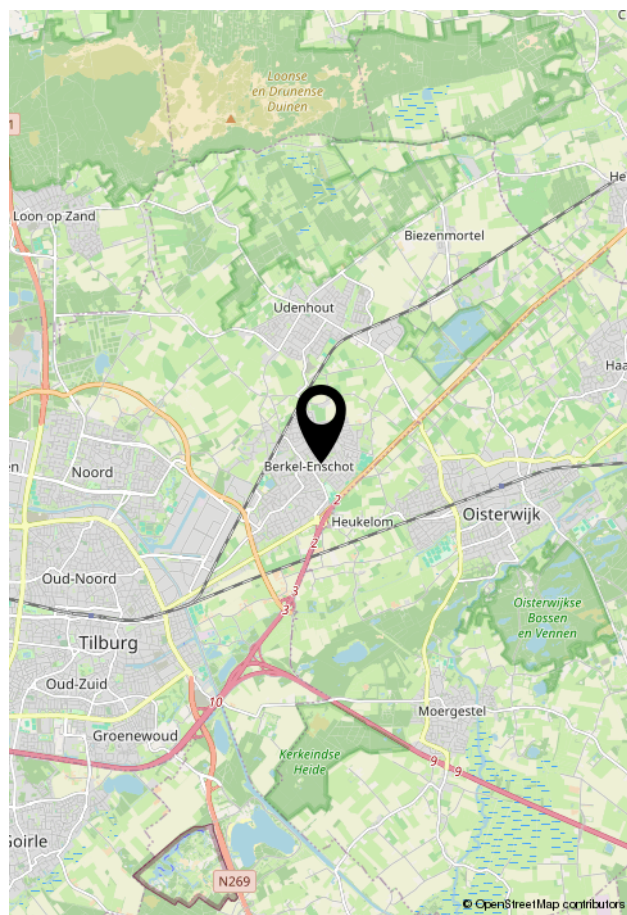
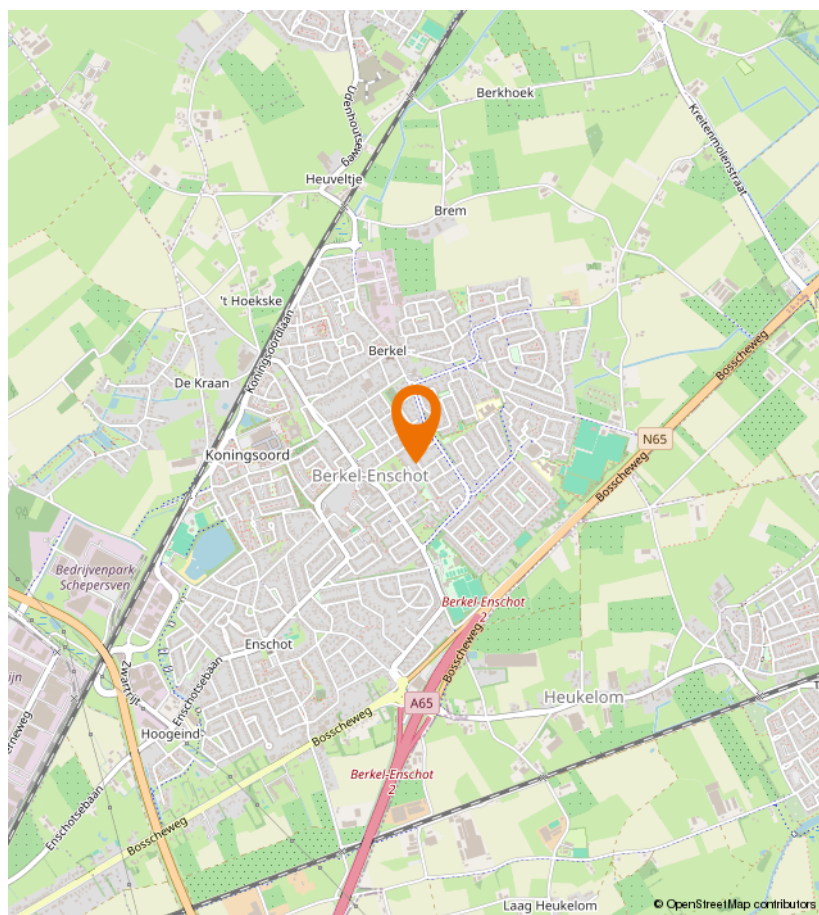
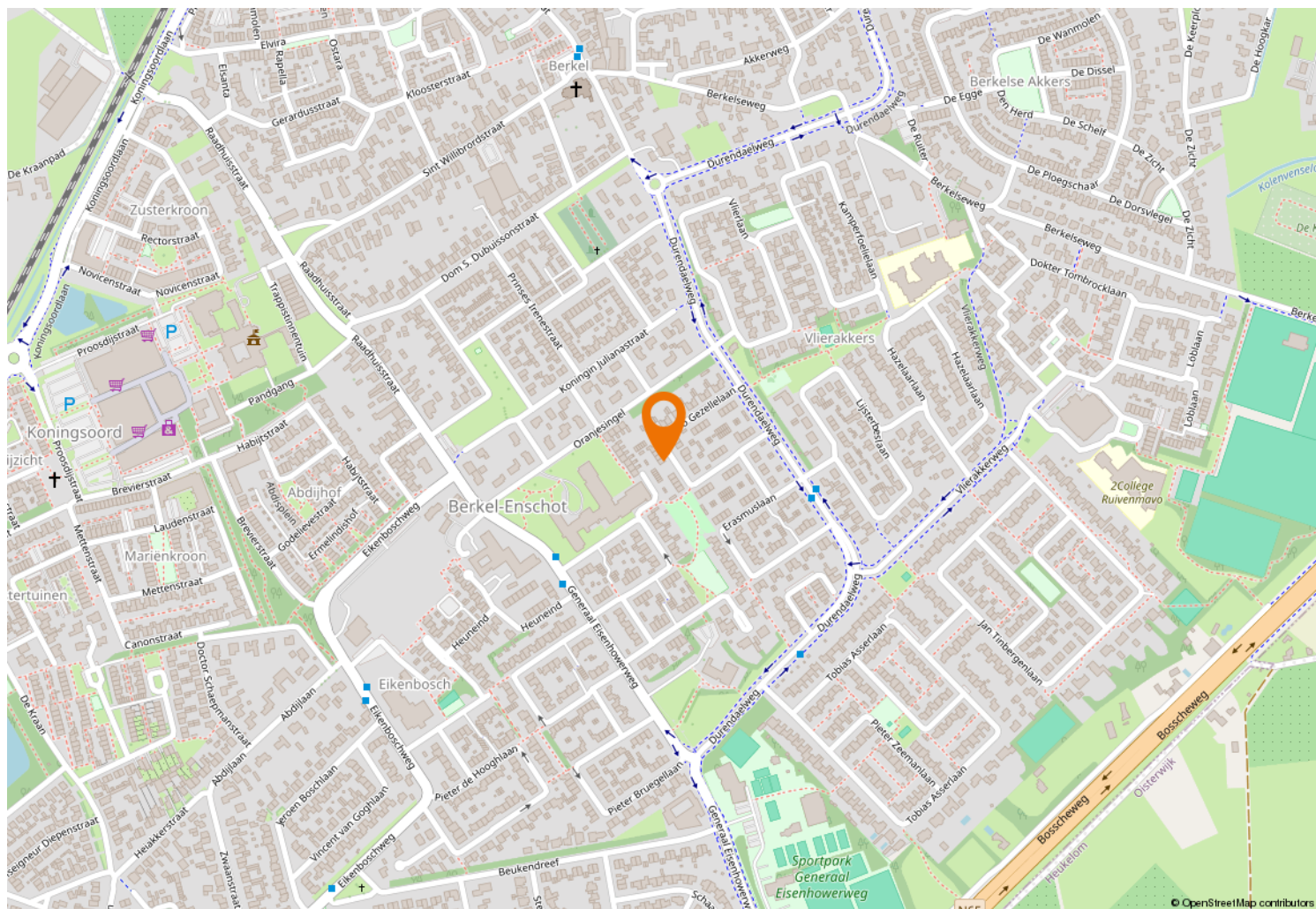
Kadastrale gemeente Berkel
Sectie B
Perceel 5892

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.

