



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Berkel-Enschot

JAN TINBERGENLAAN 75



Vraagprijs
€ 625.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

JAN TINBERGENLAAN 75 BERKEL-ENSCHOT

De Jan Tinbergenlaan in Berkel-Enschot is zo'n straat waar je direct voelt dat het klopt. Breed opgezet, omzoomd door volwassen groen en gelegen in een prettige, gemoedelijke woonomgeving waar buren elkaar nog groeten. Hier woon je in alle rust, maar met alles wat het dagelijks leven comfortabel maakt binnen handbereik. Berkel-Enschot staat bekend om zijn dorps karakter, gecombineerd met de nabijheid van Tilburg. Het beste van twee werelden. In de directe omgeving vind je scholen, speelveldjes en sportvoorzieningen, wat de buurt bijzonder aantrekkelijk maakt voor gezinnen. Een wandeling of fietstocht door het groen voelt hier vanzelfsprekend, terwijl winkelcentrum Koningsoord uitnodigt voor de dagelijkse boodschappen, een kop koffie of een snelle boodschap. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg richting Tilburg, Eindhoven of 's-Hertogenbosch. Een locatie die rust ademt, maar tegelijkertijd perfect verbonden is met de wereld om je heen.

Een warm welkom – Sfeervol wonen met ruimte voor ieder levensmoment

Via de verzorgde voortuin met oprit voor maar liefst twee auto's betreed je deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning. De entree voelt direct prettig aan: licht, ruim en overzichtelijk. De hal biedt plaats aan een garderobe, geeft toegang tot het toilet en leidt je verder de woning in. Hier begint het gevoel van thuiskomen.

Leven, ontspannen en samen zijn

De woonkamer is zonder twijfel het hart van het huis. De houten vloer, de sfeervolle houthaard en de royale raampartijen zorgen samen voor een warme, uitnodigende ambiance. De schuifpui verbindt binnen

naadloos met buiten en laat het daglicht rijkelijk binnenstromen. De ruimte is groot genoeg voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek, perfect voor lange avonden tafelen of ontspannen momenten bij het vuur. Aansluitend bevindt zich een extra leefruimte – voorheen de keuken – die zich uitstekend leent als speelruimte, leeshoek of werkplek. Het grote raam met uitzicht op de tuin maakt dit een heerlijke plek om te verblijven.

Koken met uitzicht

De keuken, geplaatst in de aanbouw, is praktisch én prettig ingericht. Met een combinatie van lage en hoge kasten, volop werkruimte en complete inbouwapparatuur is dit een fijne plek voor iedere kookliefhebber. Terwijl je kookt, kijk je uit over de tuin en voel je de verbinding met buiten. Daarnaast is de keuken voorzien van een wasmachineaansluiting wat extra praktisch is in het dagelijks gebruik. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de inpandige garage – ideaal voor gemak in het dagelijks leven.

Praktisch en veelzijdig

De inpandige garage is ruim, voorzien van elektra en afgesloten met een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. De vaste trap leidt naar een bergzolder, wat zorgt voor extra opslagruimte zonder concessies te doen aan wooncomfort.

Rust en comfort op de verdiepingen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, stuk voor stuk keurig afgewerkt met houten vloeren en moderne raambekleding. De vernieuwde kozijnen met HR++ glas zorgen voor comfort en energiezuinigheid. De badkamer, vernieuwd in 2021, straalt luxe en rust uit met een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en een zwevend toilet.



airco op de eerste verdieping zorgt het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat.

De tweede verdieping verrast door haar ruimte en flexibiliteit. De zeer royale zolderkamer, voorzien van dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, is momenteel één grote slaapkamer, maar kan eenvoudig worden verdeeld in twee volwaardige kamers. Op maat gemaakte kasten onder de dakkapellen zorgen voor een opgeruimd geheel. De voorzolder biedt plaats aan de wasvoorzieningen, twee wastafels en veel bergruimte achter de knieschotten.

Buitenleven op zijn best

De achtertuin, gelegen op het zonnige zuidwesten, is fraai aangelegd en biedt meerdere terrassen. Of je nu kiest voor een kop koffie in de ochtendzon of een lange zomeravond met vrienden achter in de tuin – hier kan het allemaal. De tuin is volledig omsloten en bereikbaar via een eigen zijpoort, wat zorgt voor privacy en gemak.

Een unieke extra: de multifunctionele woonunit

Achter in de tuin staat een volledig geïsoleerde woonunit van ca. 25 m², voorzien van HR++ glas. Deze ruimte is momenteel ingericht met een woonkamer, keukenblok, toiletruimte en slaapkamer. Ideaal als mantelzorgwoning, praktisch aan huis, thuiskantoor of gastenverblijf. Een waardevolle toevoeging die deze woning écht onderscheidt.

Duurzaam en toekomstgericht

Met energielabel A, gevelisolatie, vernieuwde kozijnen, een moderne meterkast en maar liefst 11 zonnepanelen is deze woning helemaal klaar voor de toekomst. Comfortabel wonen met oog voor duurzaamheid.

- Bouwjaar 1974;
- Perceeloppervlak: 300 m²;
- Woonoppervlak: 152 m²;
- Garage: 28 m²;
- Woonunit tuin: 25 m²;
- Inhoud: 639 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- CV ketel recent vervangen (augustus 2025);
- 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?

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	152 m ²
Perceeloppervlakte	300 m ²
Inhoud	639 m ³
Bouwjaar	1974







































PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



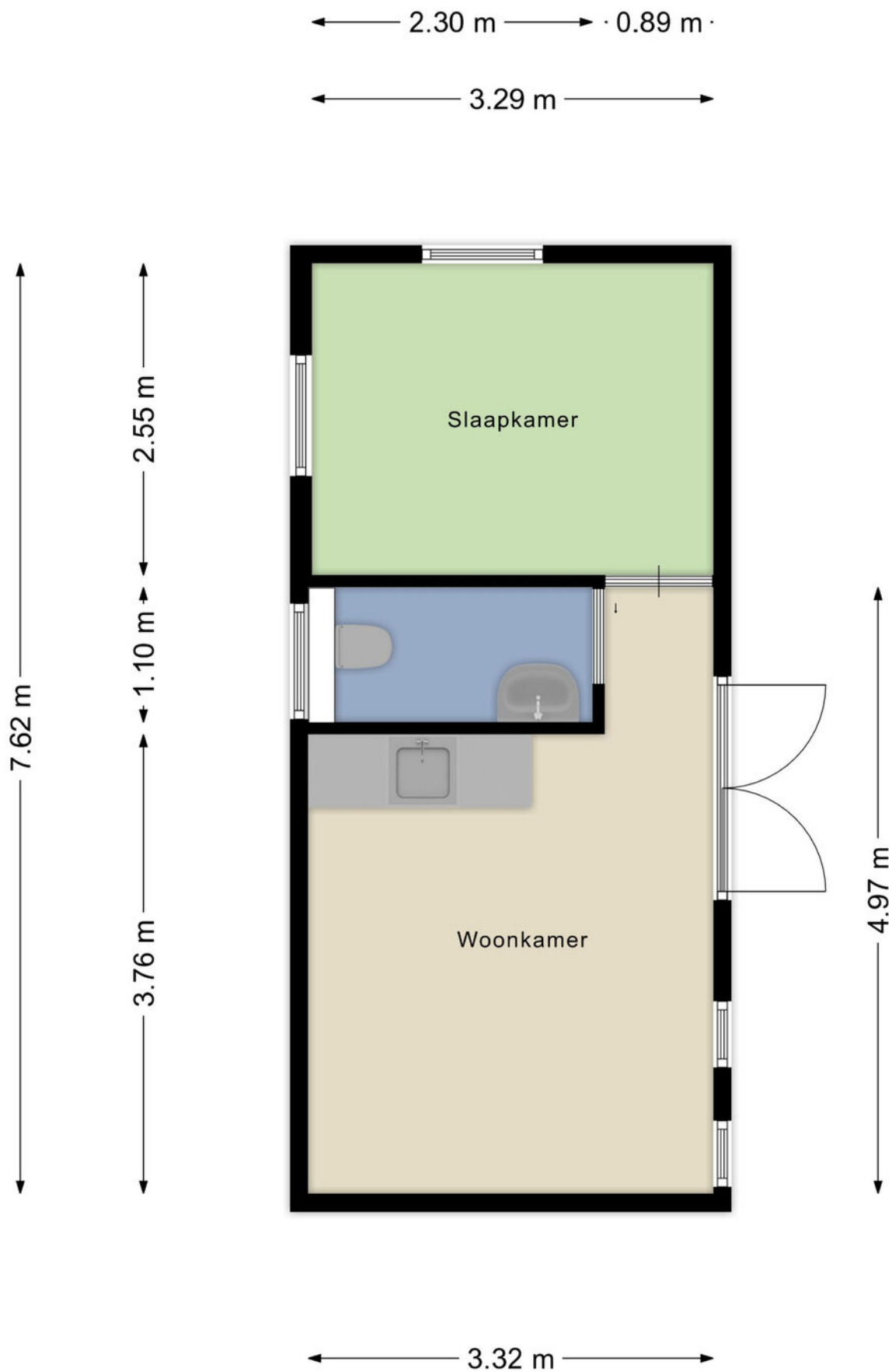
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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 eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

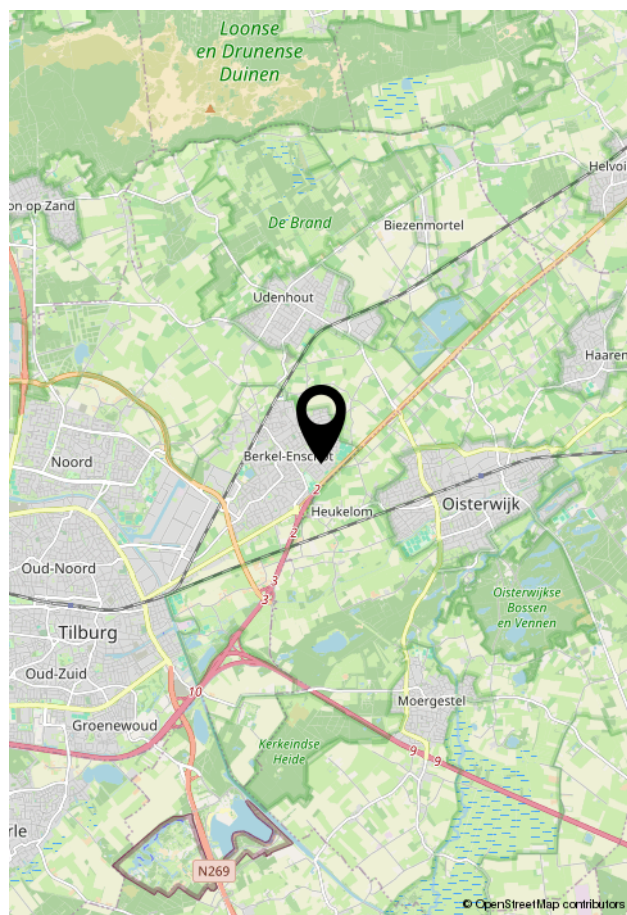
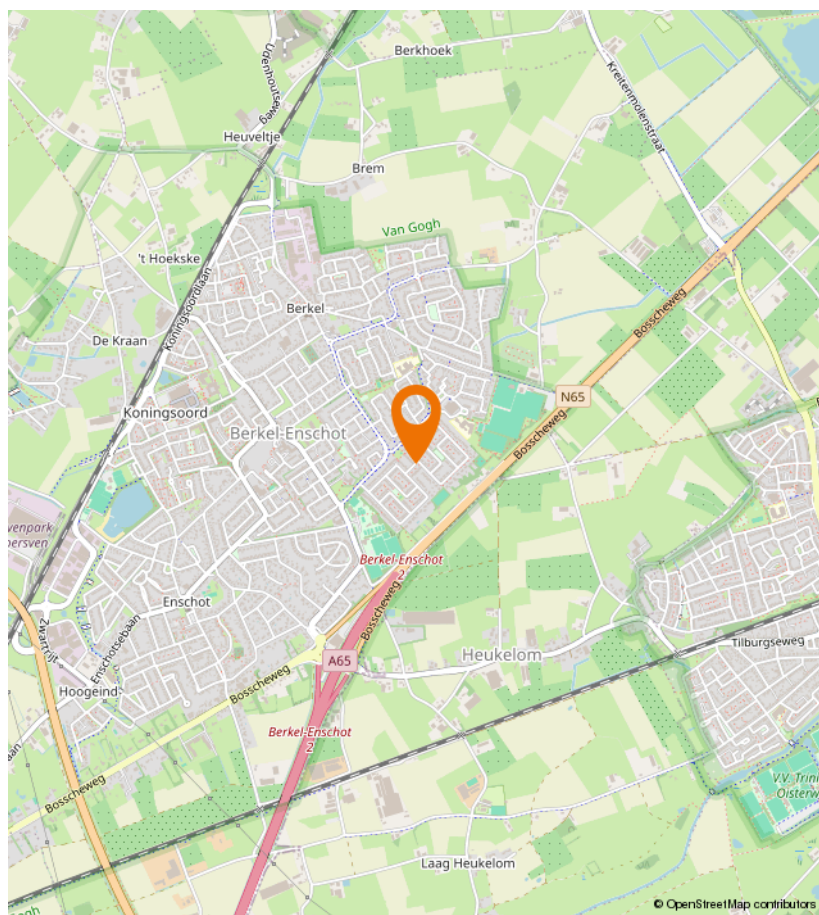
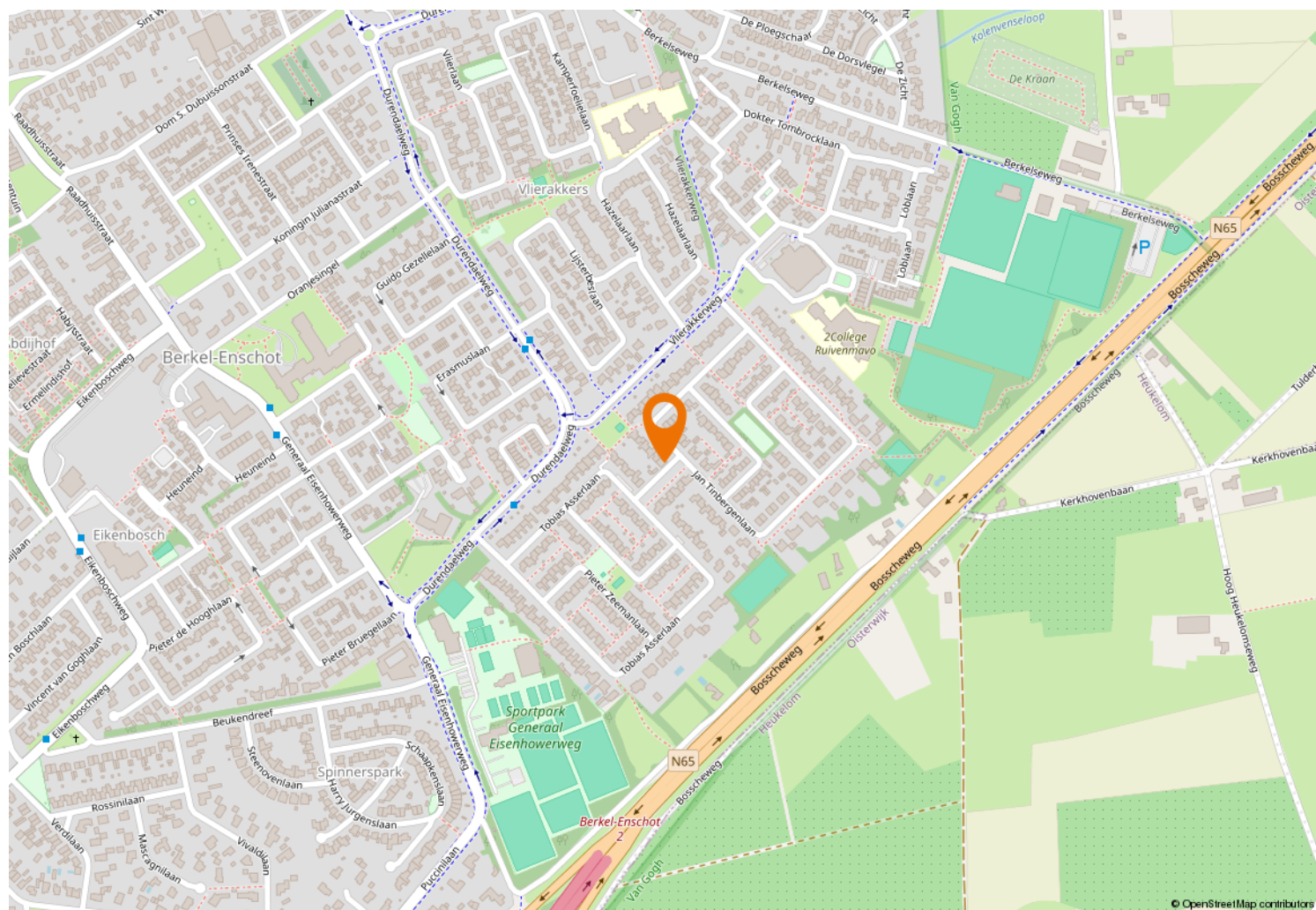
Kadastrale gemeente Berkel
Sectie B
Perceel 3045

kadaster



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.

