



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Berkel-Enschot

KAMPERFOELIELAAN 6



Vraagprijs
€ 525.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

KAMPERFOELIELAAN 6 BERKEL-ENSCHOT

Welkom aan de Kamperfoelielaan in Berkel-Enschot – een plek waar rust, ruimte en een warme buurt samenkomen. Gelegen in de geliefde wijk 'Berkelse Akkers' ervaar je hier dagelijks het gevoel van thuiskomen. Het is een straat waar kinderen nog zorgeloos buiten spelen, buren elkaar groeten en waar de sfeer gemoedelijk en oprecht is. Met speeltuintjes aan beide kanten van de straat, een basisschool letterlijk om de hoek en winkels en sportvoorzieningen op korte fietsafstand, is dit een ideale omgeving voor gezinnen. De wijk biedt een fijne mix van jong en oud en trekt steeds meer jonge gezinnen. De directe buren maken het extra bijzonder: hier woon je niet alleen, maar kijken mensen echt naar elkaar om..

De woning zelf sluit naadloos aan bij deze omgeving: een ruime 2-onder-1-kap woning met een royale living, drie slaapkamers, een grote badkamer en een indrukwekkende zolder met mogelijkheden. De diepe oprit, de privacy rijke voortuin en de zonnige achtertuin maken het plaatje compleet. Dit is zo'n huis waar herinneringen worden gemaakt – van lange zomeravonden in de tuin tot knusse wintermomenten bij de haard.

Licht, lucht en leefruimte binnen

Stap binnen en ervaar direct de overvloed aan licht. Dankzij de enorme raampartijen tot aan de grond baadt de woning in daglicht. De L-vormige woonkamer biedt een knusse zithoek aan de voorzijde met houtkachel, terwijl de achterzijde zich opent naar de tuin – een heerlijke plek om samen te komen. De betonlook vloer en strak afgewerkte wanden geven het geheel een moderne, rustige basis.

Samen koken, samen genieten

De keuken in U-opstelling is modern en praktisch ingericht, voorzien van alle gemakken zoals een 5-pits gaskookplaat, combi-oven op ooghoogte en vaatwasser. Terwijl je kookt, blijf je in contact met je gezelschap aan de eettafel of in de tuin via de schuifpui – een plek waar koken en samenzijn naadloos samenkomen.

Ruimte voor iedereen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, elk met een warme, doorlopende houtlook laminaatvloer. De badkamer is opvallend ruim – een plek waar het ochtendritueel geen haast kent. Met twee wastafels, een ligbad en aparte douche is dit een ideale gezinsbadkamer waar iedereen zijn eigen ruimte vindt.

Een zolder vol mogelijkheden

De tweede verdieping is verrassend ruim en licht, met een groot dakraam aan de voorzijde. Of je nu droomt van een extra slaapkamer, een thuishkantoor of een hobbyruimte – hier kan het allemaal. Achter de knieschotten vind je bovendien volop bergruimte, waardoor alles netjes uit het zicht blijft.

Zon, rust en het ultieme buitenleven

De achtertuin is een waar paradijs voor liefhebbers van rust en zon. Al vroeg in het seizoen zit je hier heerlijk beschut uit de wind, terwijl de eerste zonnestralen je ochtend verwarmen. Rond 9.30 uur, met een vers kopje koffie in de hand en het vrolijke gezang van vogels op de achtergrond, begint de dag hier op z'n best. Dankzij de perfecte ligging op het zuidwesten geniet je vanaf het middaguur tot in de late avond van de zon in de zithoek bij het huis – ideaal voor lange avonden met een goed glas wijn. En het mooiste? Volledige privacy, zonder inblik.



Een voortuin die verwelkomt én beschermt
Ook de voortuin draagt bij aan het gevoel van geborgenheid. Met prachtig bloeiende struiken en zonder inkiijk vanaf de straatzijde voelt thuiskomen hier altijd als een warm welkom. Het is een groene buffer die rust en privacy biedt, nog vóór je de voordeur opent.

Ruimte voor alles en iedereen

De diepe oprit biedt met gemak plaats aan 2 tot 3 auto's – ideaal voor gezinnen of gasten. De garage is meer dan alleen een plek voor opslag: met een extra keukenblok en koelkast is het de perfecte uitvalsbasis voor feestjes of klusprojecten. Daarnaast is er volop ruimte voor fietsen, scooters en gereedschap.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar 1977;
- Perceeloppervlakte 247 m²;
- Woonoppervlak 137m²;
- Inhoud 486 m³;
- Energielabel C geldig tot en met 16-04-2036;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Ruime 2-onder-1-kap woning;
- Goede locatie;
- 3 slaapkamers op de 1e verdieping;
- Zongunstige tuin;
- Ruime oprit met garage;
- Alle voorzieningen van Berkel-Enschot zijn op fietsafstand te bereiken.

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 totale 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.

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	137 m ²
Perceeloppervlakte	247 m ²
Inhoud	486 m ³
Bouwjaar	1977





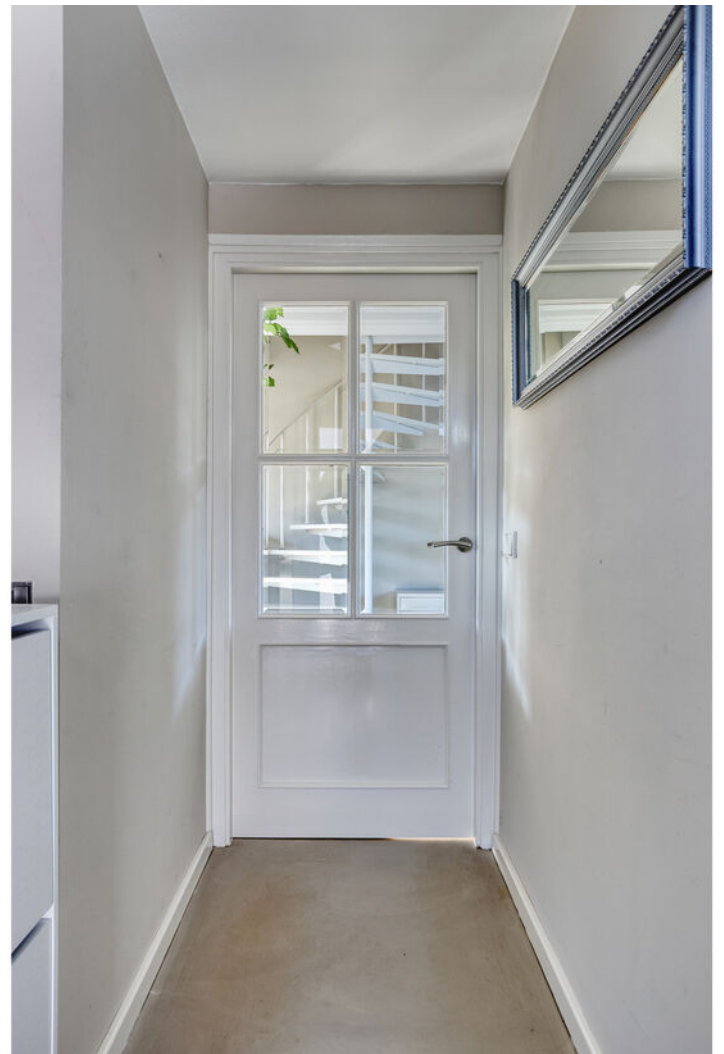
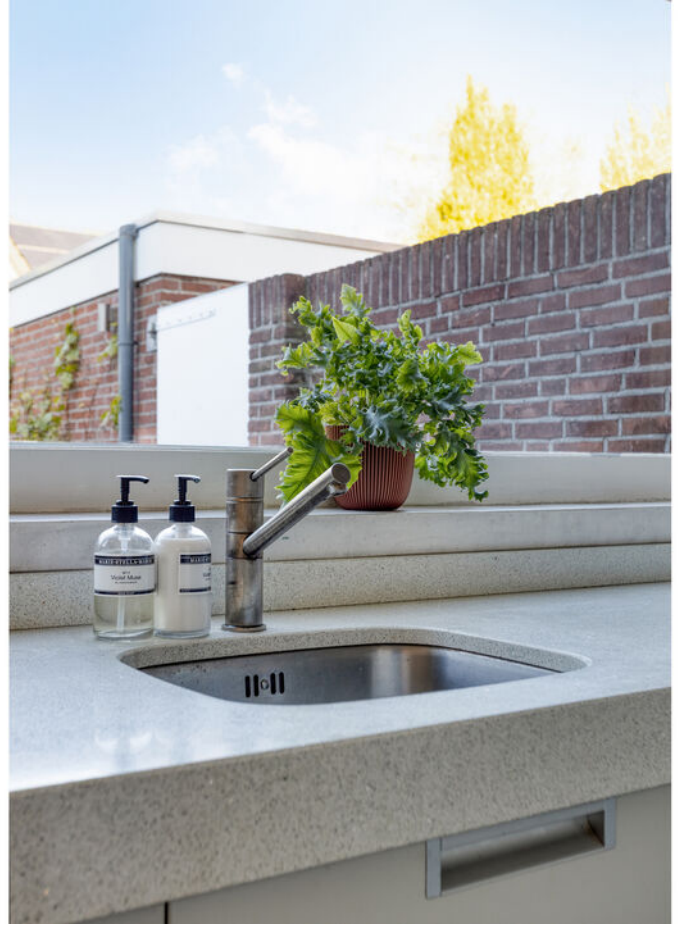


FOTO'S

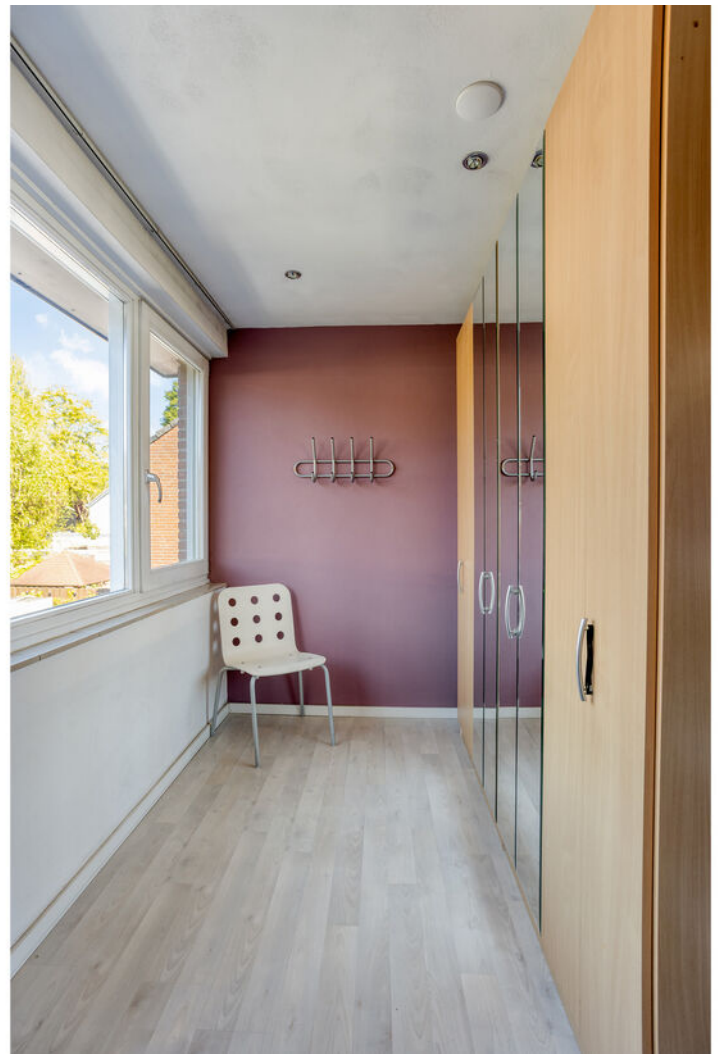




























FOTO'S







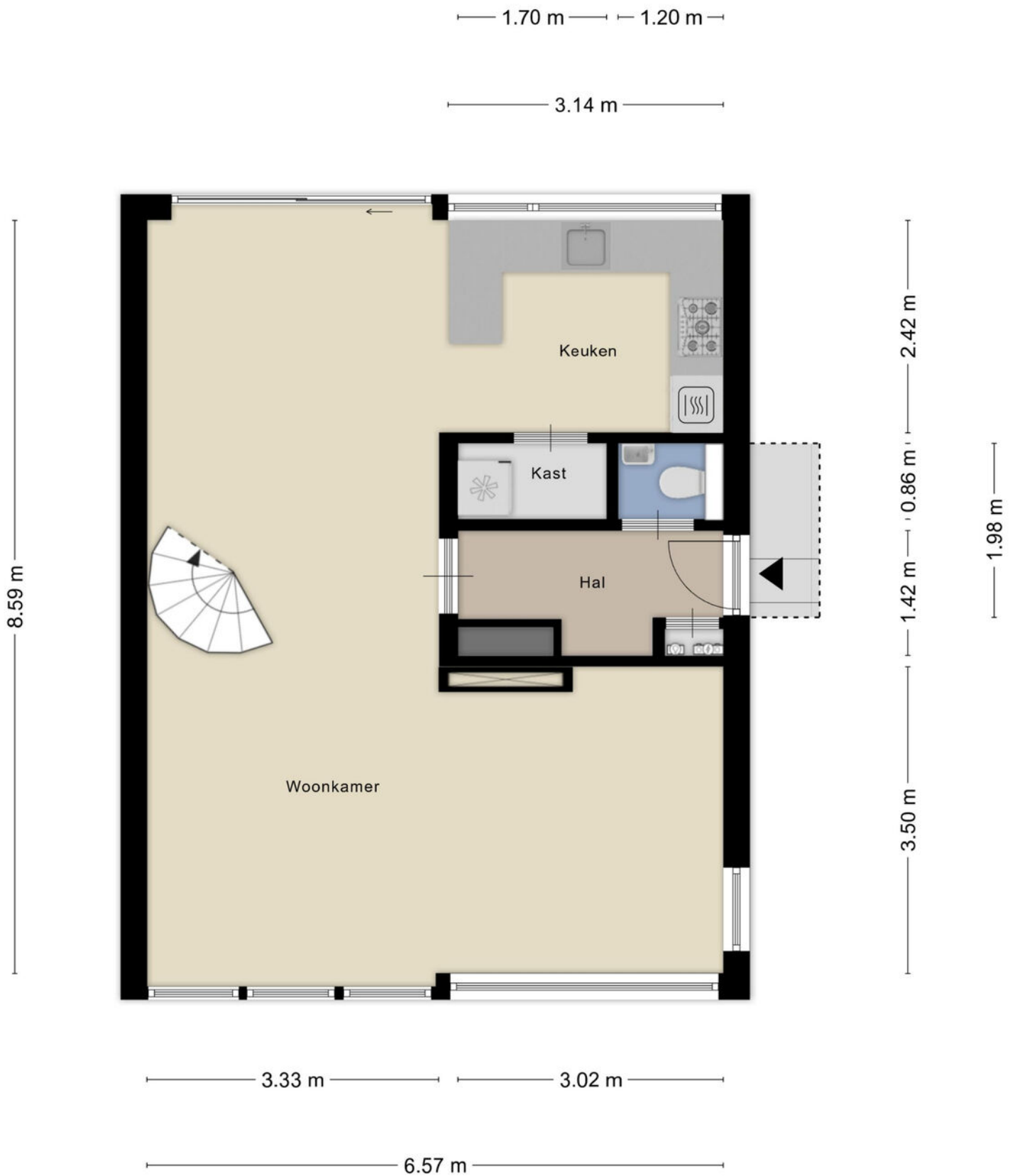


FOTO'S





PLATTEGROND

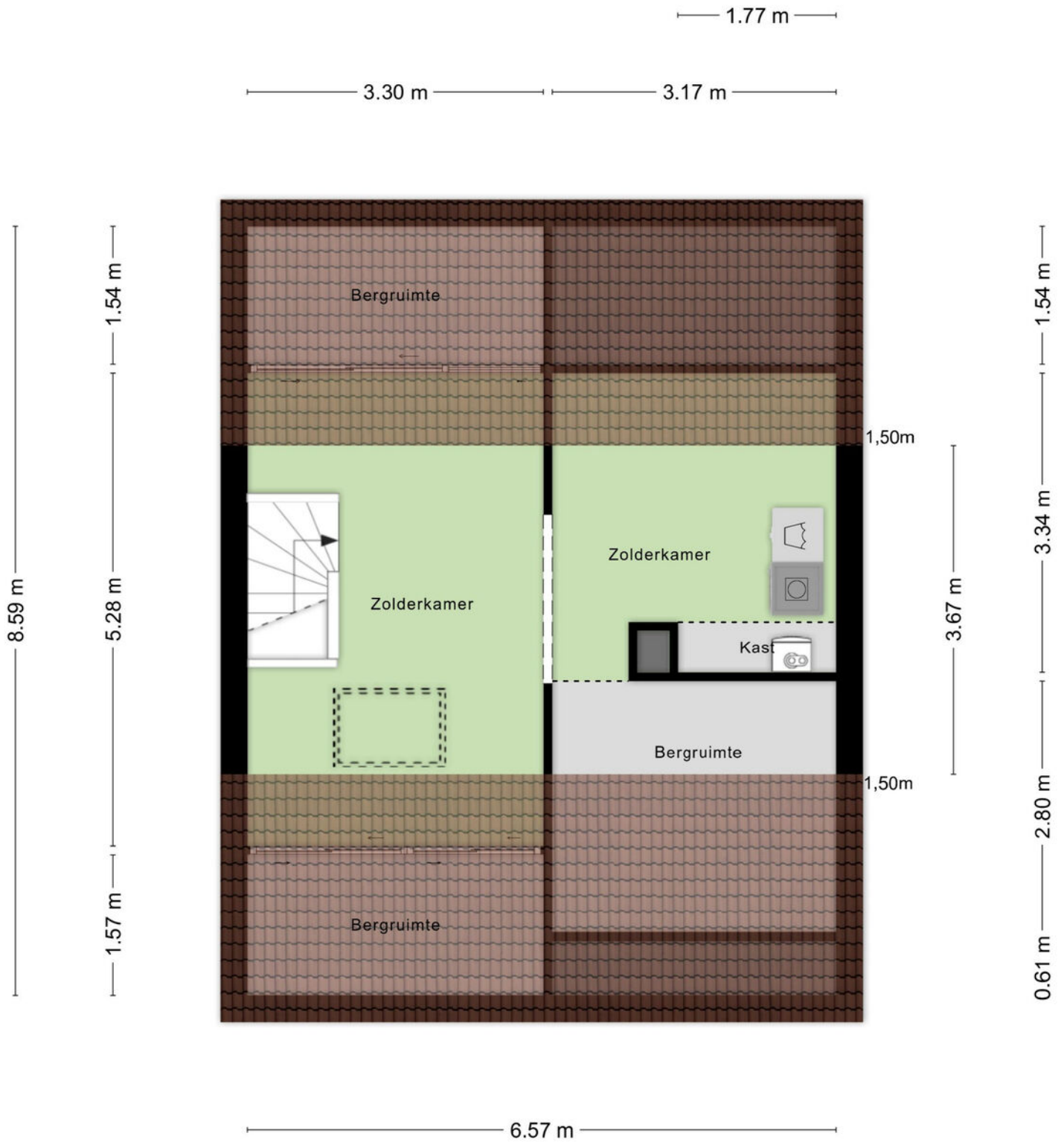


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

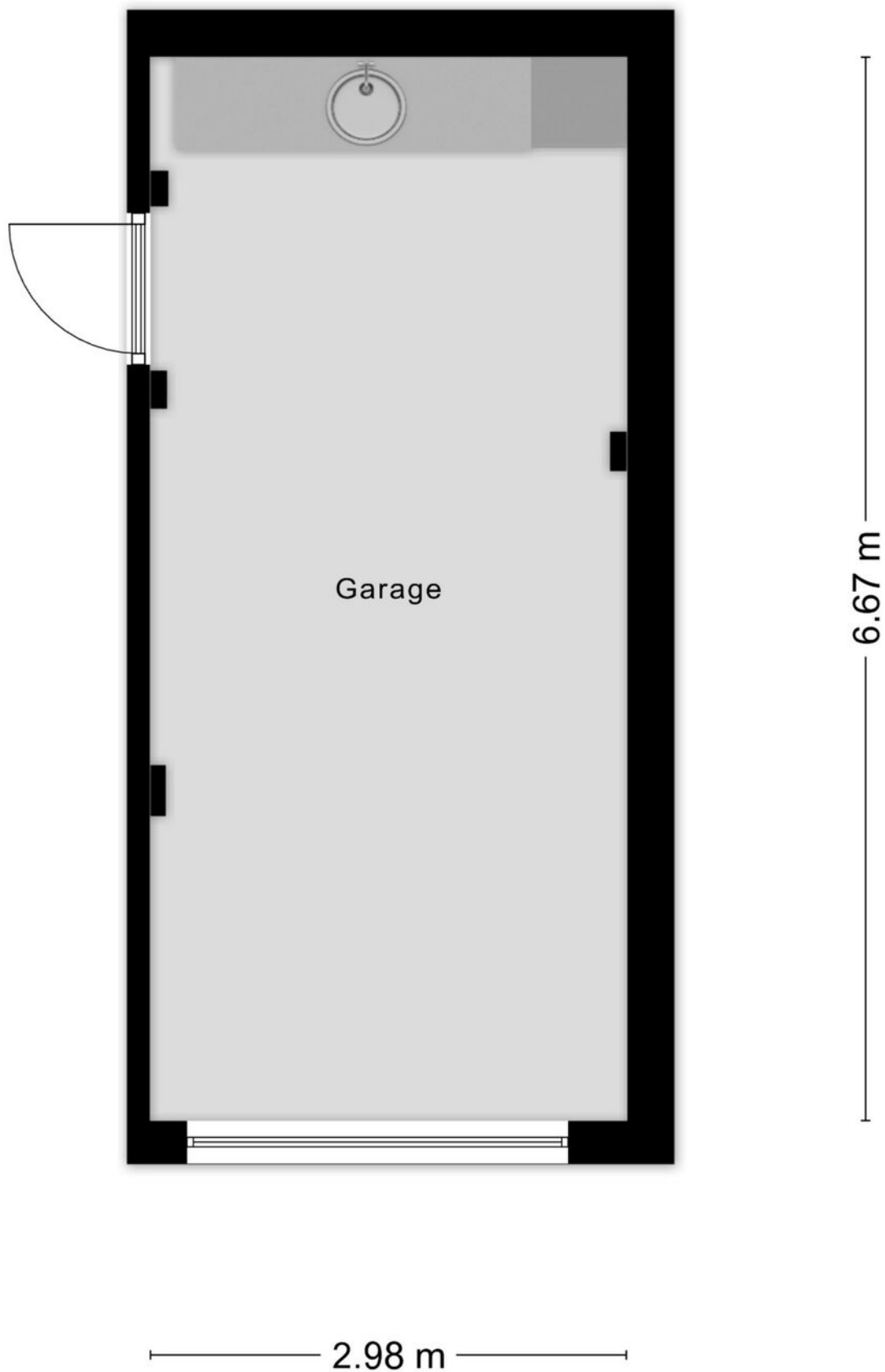


PLATTEGROND



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



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 3574

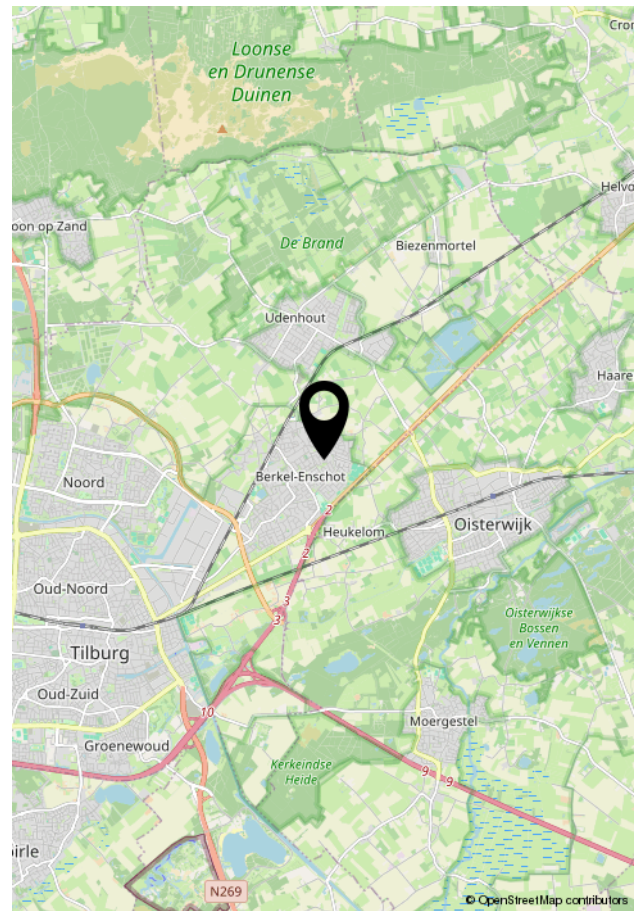
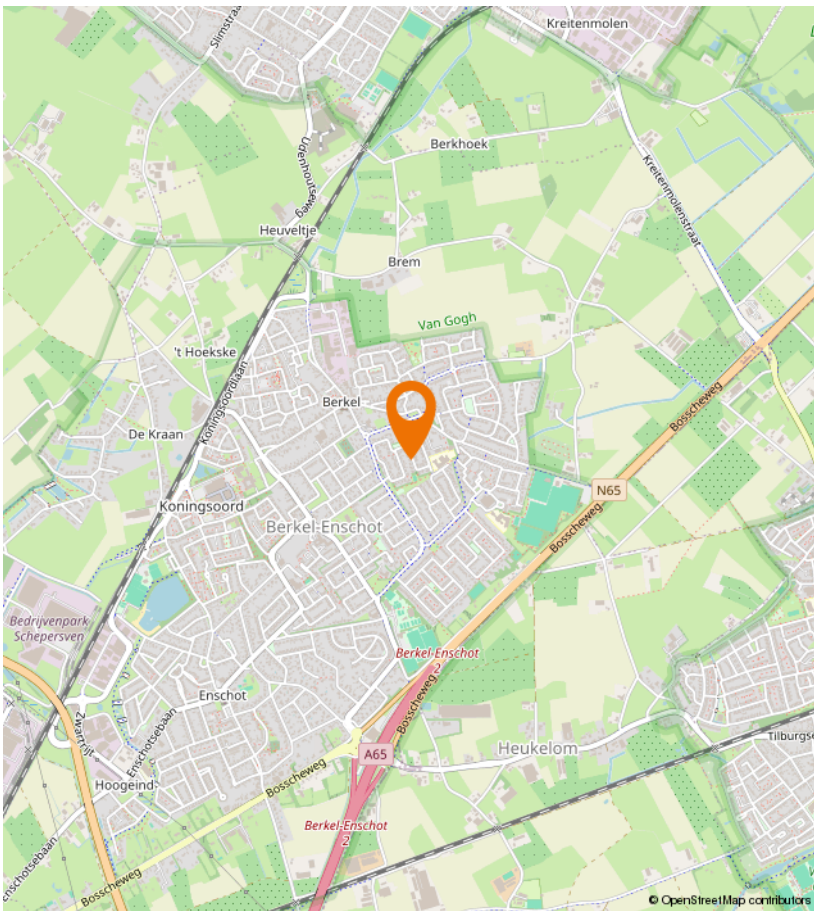
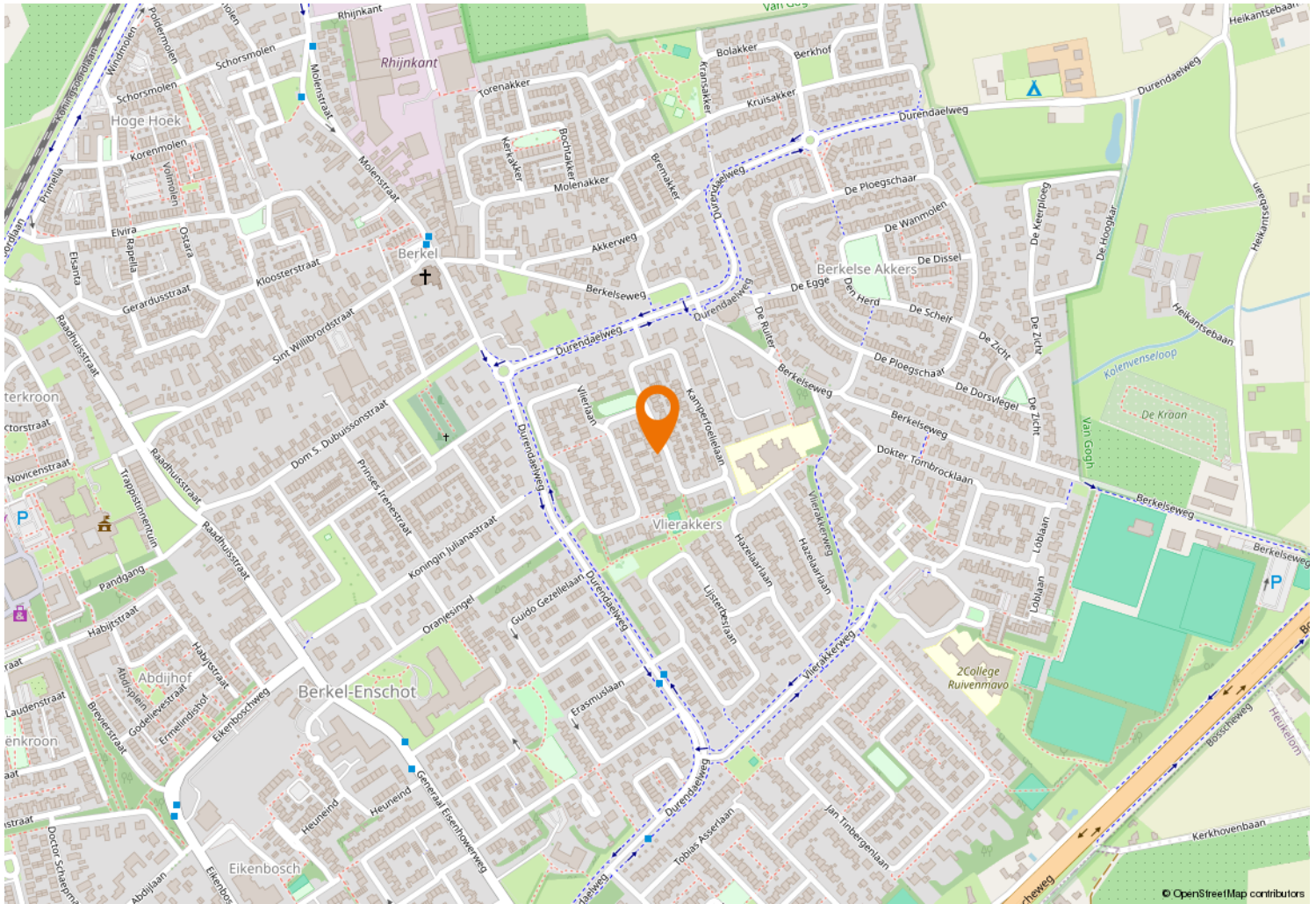
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 2026
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.

