



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Berkel-Enschot

RECTORSTRAAT 5



Vraagprijs
€ 500.000 k.k.

OMSCHRIJVING

RECTORSTRAAT 5 BERKEL-ENSCHOT

Wonen in Koningsoord: waar dorpse charme en modern wooncomfort samenkomen

Sommige woningen voelen direct als thuis. Rectorstraat 5 is zo'n woning. Gelegen in de geliefde nieuwbouwwijk Koningsoord, midden in het hart van Berkel-Enschot, vind je hier een perfecte combinatie van comfort, duurzaamheid en sfeer. Een plek waar kinderen veilig buiten spelen, buren elkaar nog groeten en waar je iedere dag geniet van een rustige, groene woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

Koningsoord heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot één van de meest gewilde woonlocaties van Berkel-Enschot. De wijk ademt ruimte, rust en kwaliteit. Brede straten, moderne architectuur, veel groen en diverse speelvoorzieningen zorgen voor een prettige leefomgeving voor jong en oud. Het bruisende winkelcentrum Koningsoord ligt op korte afstand, net als scholen, sportverenigingen, horeca en openbaar vervoer. Tegelijkertijd ben je binnen enkele minuten in Tilburg of onderweg richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

Deze fraaie tussenwoning uit 2022 is vanaf de eerste dag met veel liefde en zorg bewoond en onderhouden door de eerste bewoners. Dat zie je terug in werkelijk iedere ruimte. Alles voelt fris, verzorgd en tot in detail afgewerkt. Hier hoeft je niets meer te doen behalve je meubels neerzetten en genieten van alles wat deze woning te bieden heeft.

Instapklaar genieten van luxe, comfort en duurzaamheid

Een warm welkom

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Zodra je binnenstapt valt direct op hoe licht en ruim de woning aanvoelt. In de hal bevinden zich de meterkast, het moderne toilet en de toegang tot de woonkamer.

De hoogwaardige PVC-vloer loopt naadloos door over de gehele begane grond en vormt samen met de vloerverwarming de perfecte basis voor comfortabel wonen. Geen radiatoren die ruimte innemen, maar een strak en rustig interieur waarbij warmte gelijkmatig wordt verspreid.

Het hart van het huis

De woonkamer vormt zonder twijfel het middelpunt van de woning. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande tuindeur geniet je hier de hele dag van een prachtige lichtinval. Binnen en buiten lopen moeiteloos in elkaar over, waardoor de tuin echt een verlengstuk van de leefruimte wordt. Of je nu kiest voor een gezellige avond met vrienden, een rustige zondag op de bank of een spelletjesmiddag met familie; deze woonkamer biedt alle ruimte om herinneringen te maken.

Koken wordt hier een beleving

Direct bij binnenkomst in de woonkamer bevindt zich de stijlvolle open keuken. Een plek waar koken en samenzijn centraal staan. De keuken is uitgerust met diverse hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een koelkast, combi-oven, vaatwasser, Quooker en BORA kookplaat. Terwijl gasten genieten van een drankje, bereid jij hier moeiteloos de lekkerste gerechten. De open opstelling zorgt ervoor dat je altijd in contact blijft met de rest van het gezelschap.



Slapen in alle rust

De eerste verdieping biedt ruimte aan drie slaapkamers, een overloop en een moderne badkamer. Alle slaapkamers hebben een prettig formaat, zijn multifunctioneel in gebruik en beschikken over een individuele thermostaat. Of je nu behoefte hebt aan meerdere slaapkamers, een thuiswerkplek of een hobbyruimte, hier kan het allemaal. De hoofdslaapkamer beschikt bovendien over een airconditioning, waardoor je ook tijdens warme zomernachten geniet van een aangenaam binnenklimaat. Dit kan je wanneer je alle deuren dichthoudt ook de beneden verdieping de nodige verkoeling geven.

Een badkamer waar je de dag ontspannen begint. De moderne badkamer straalt rust en comfort uit. Hier beschik je over: een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. De strakke afwerking en rustige kleurstelling zorgen voor een fijne sfeer waarin je iedere dag ontspannen begint of afsluit.

De tweede verdieping is misschien wel de grootste verrassing van deze woning.

Momenteel is deze verdieping ingericht als één open ruimte. Heb je andere woonwensen? Dan biedt deze verdieping volop mogelijkheden om naar eigen inzicht in te delen als extra slaapkamer, thuiswerkruimte, sportruimte of hobbykamer. Door het hoge plafond is het zelfs mogelijk hier een vliering te realiseren.

De technische installaties, waaronder de boiler WTW-installatie, zijn netjes weggewerkt.

Buitenleven zonder zorgen

Ook de achtertuin is met zorg aangelegd. Hier geniet je van een onderhoudsvriendelijke buitenruimte die direct uitnodigt om te ontspannen. Achterin de tuin bevindt

zich een houten berging voor fietsen en tuinspullen. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische eigen achterom en is er een eigen parkeerplaats aanwezig. Een plek waar je zomers heerlijk kunt barbecueën en waar je na een drukke dag in alle rust kunt genieten van een goed glas wijn.

Naast alle sfeer en luxe blinkt deze woning ook uit in duurzaamheid.

De woning beschikt onder andere over:

- * Volledige isolatie
- * 12 zonnepanelen
- * Warmtepomp
- * WTW-ventilatiesysteem
- * Vloerverwarming op de begane grond én eerste verdieping
- * Energielabel A+++

Dat betekent niet alleen optimaal wooncomfort, maar ook lage energielasten en een woning die volledig klaar is voor de toekomst.

Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 2022;

Woonoppervlak: 113 m² (87 + 26 m²);

Perceeloppervlak: 115 m²;

Eigen parkeerplaats op mandelig terrein;

Volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming;

Airco;

Energielabel A+++ geldig tot en met 05-01-2032;

NEN 2580 meetrapport*

De zolder is officieel geen woonoppervlak, omdat er daglicht ontbreekt. Officieel telt deze woning 87 m² woonoppervlak en 26 m² overig inpandige ruimte.



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]

(mailto: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.

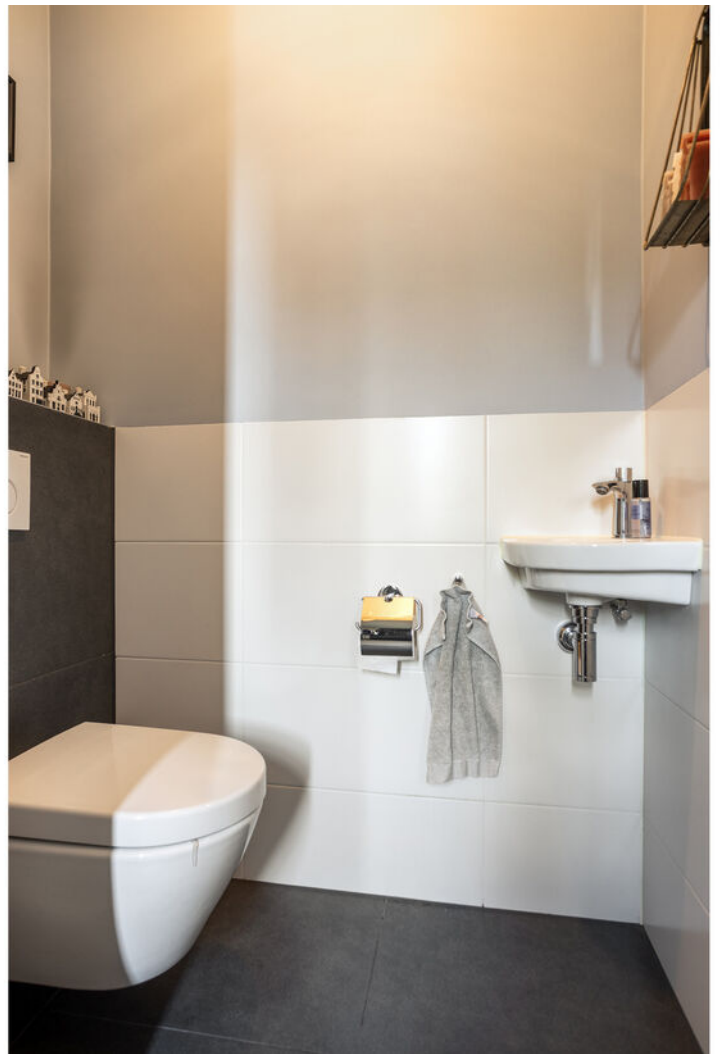


KENMERKEN

Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	115 m ²
Inhoud	398
Bouwjaar	2021



















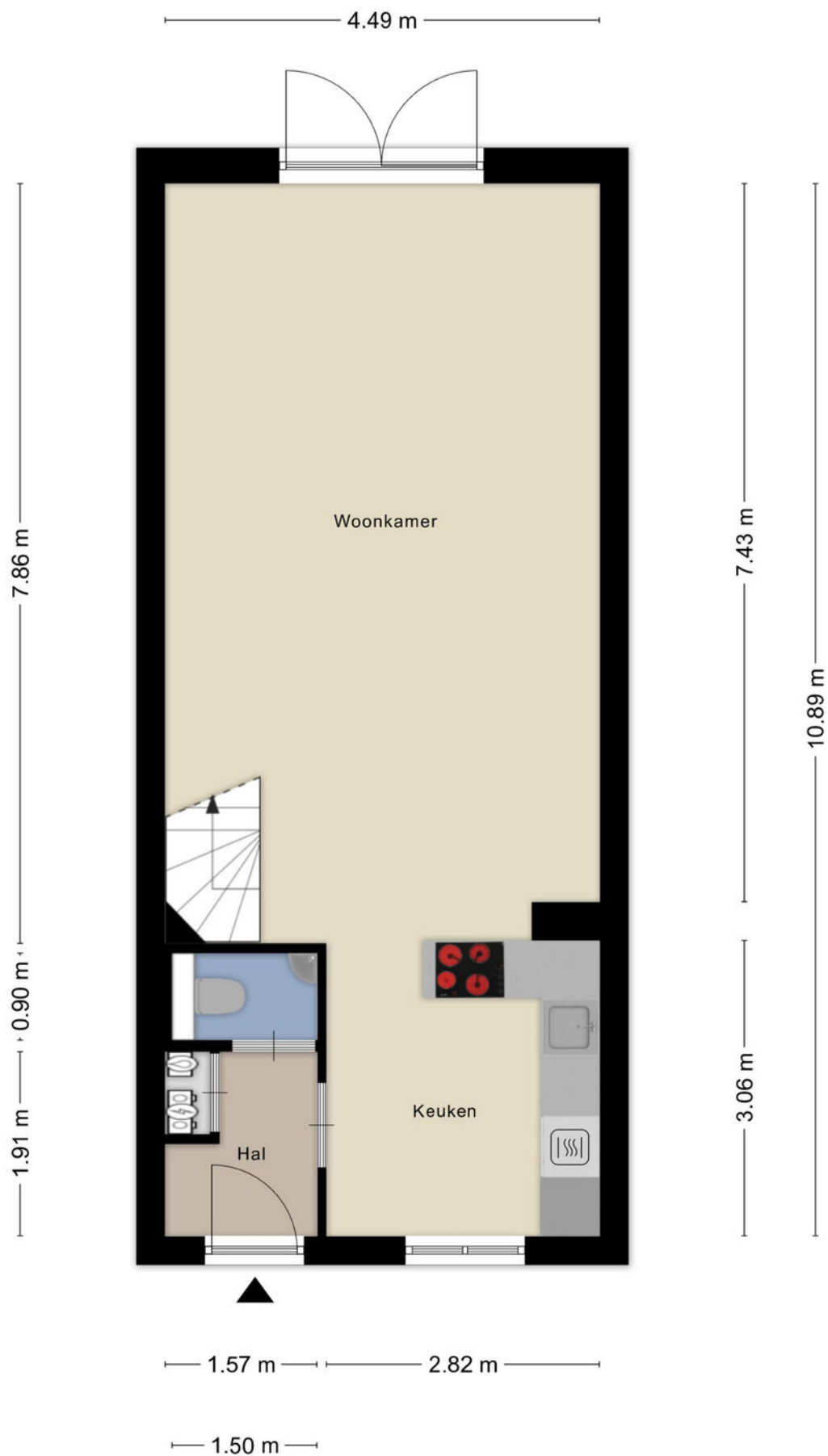








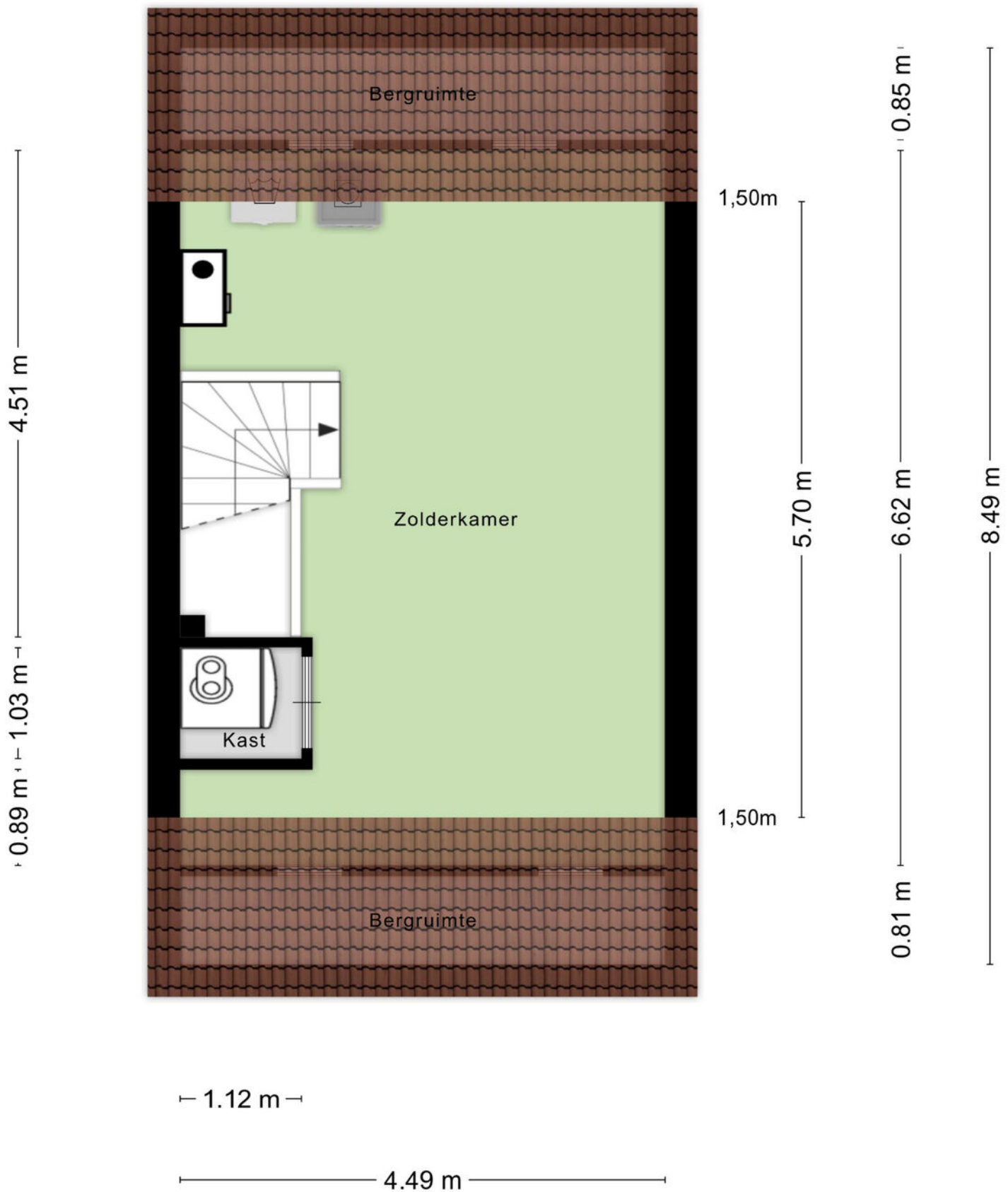
PLATTEGROND



PLATTEGROND

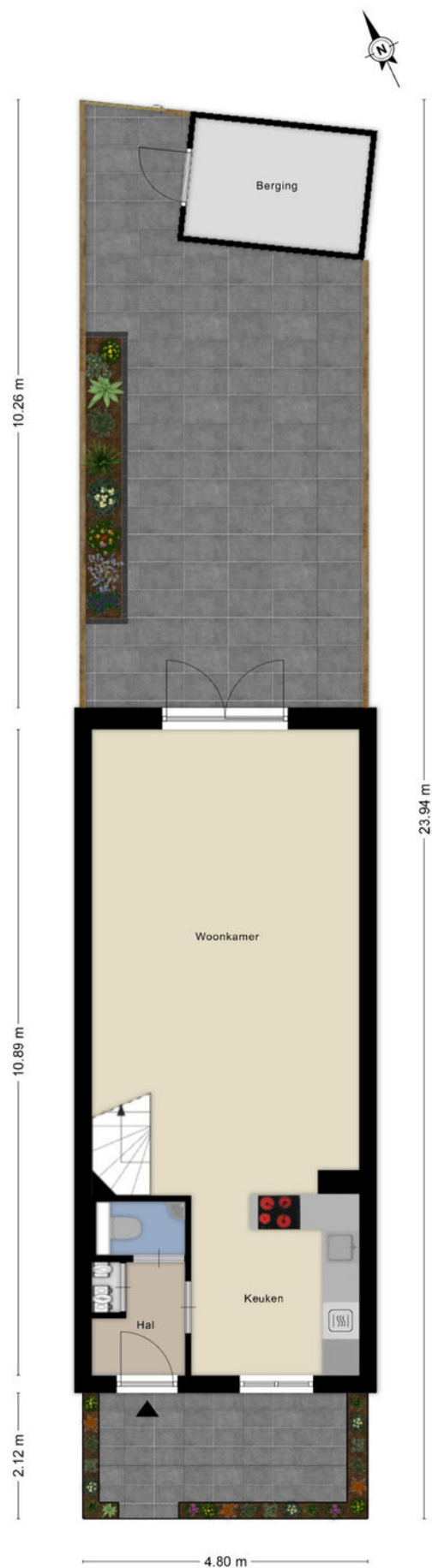


PLATTEGROND

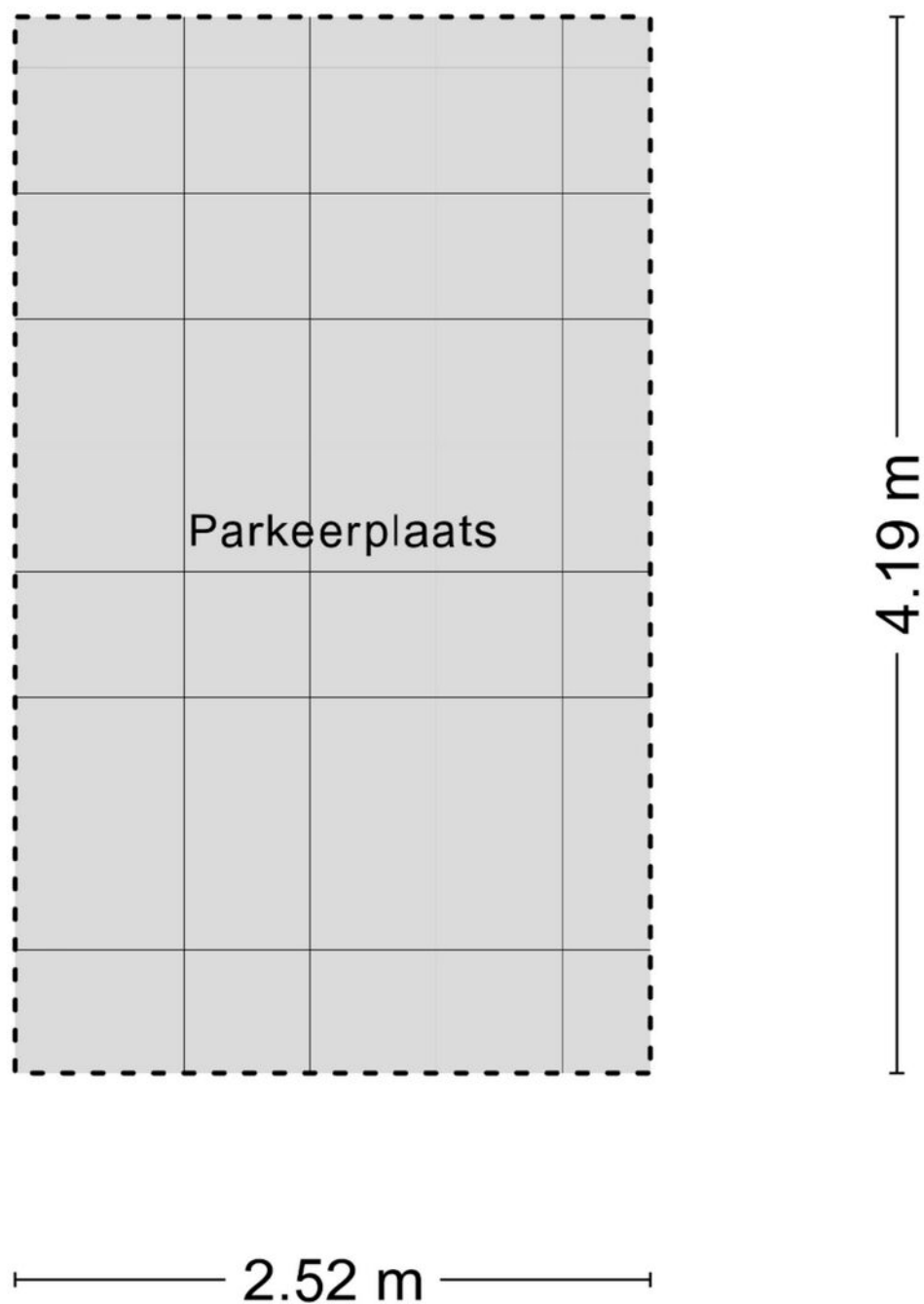


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

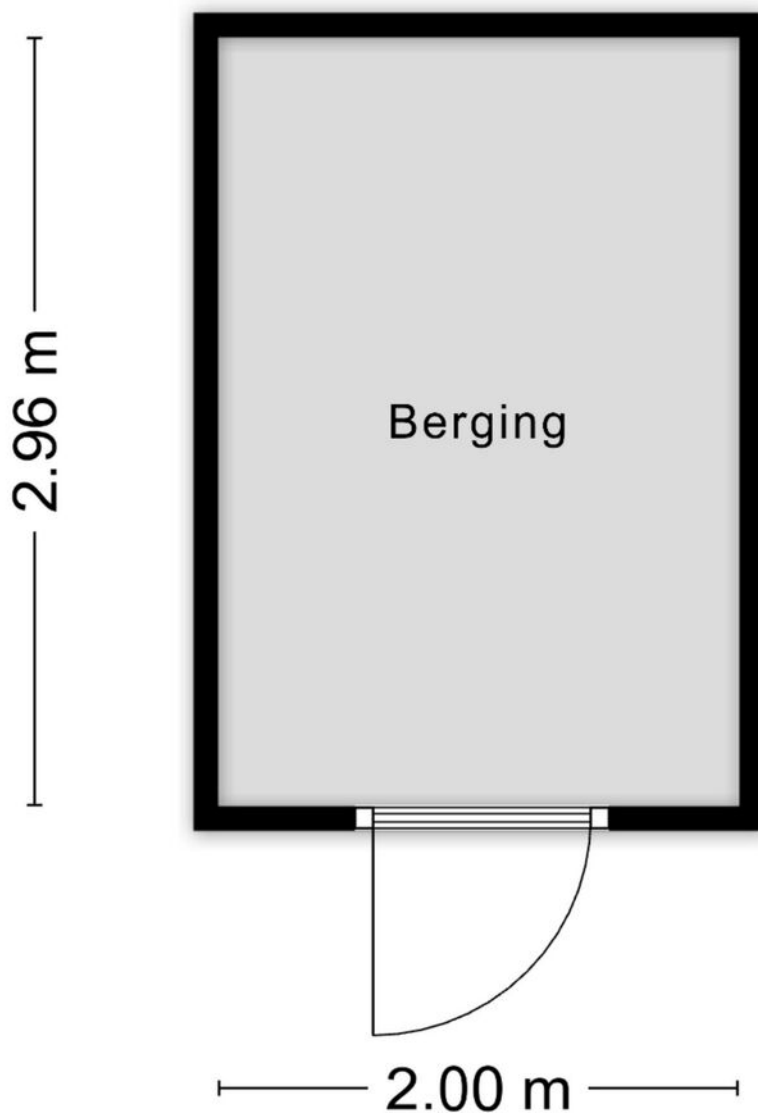


PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

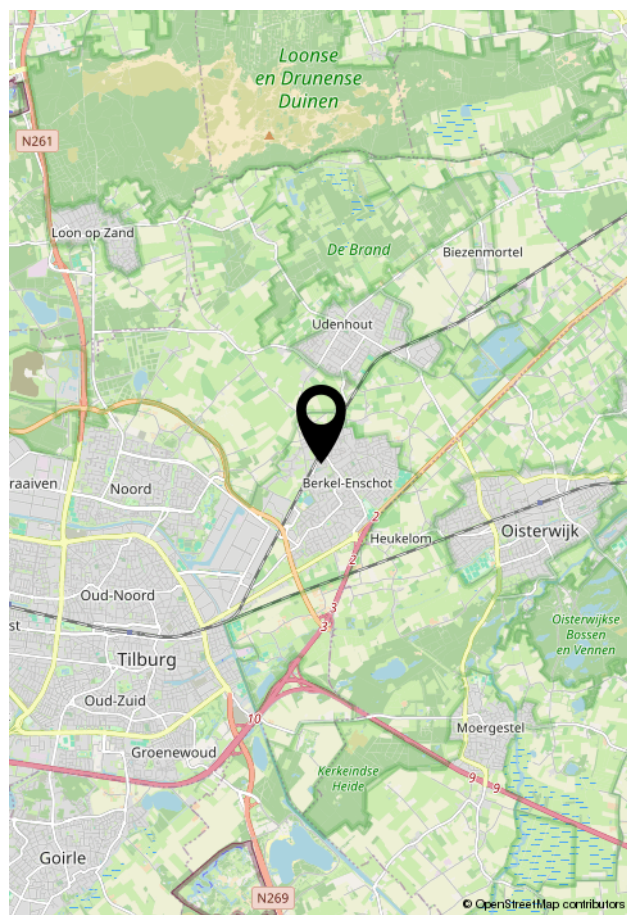
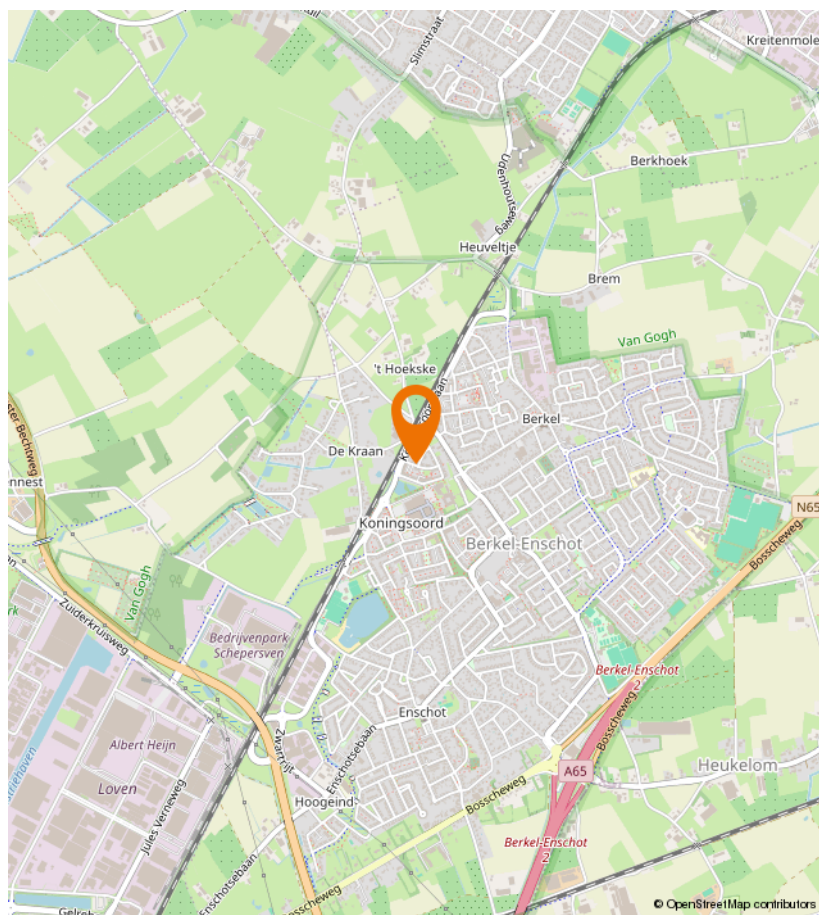
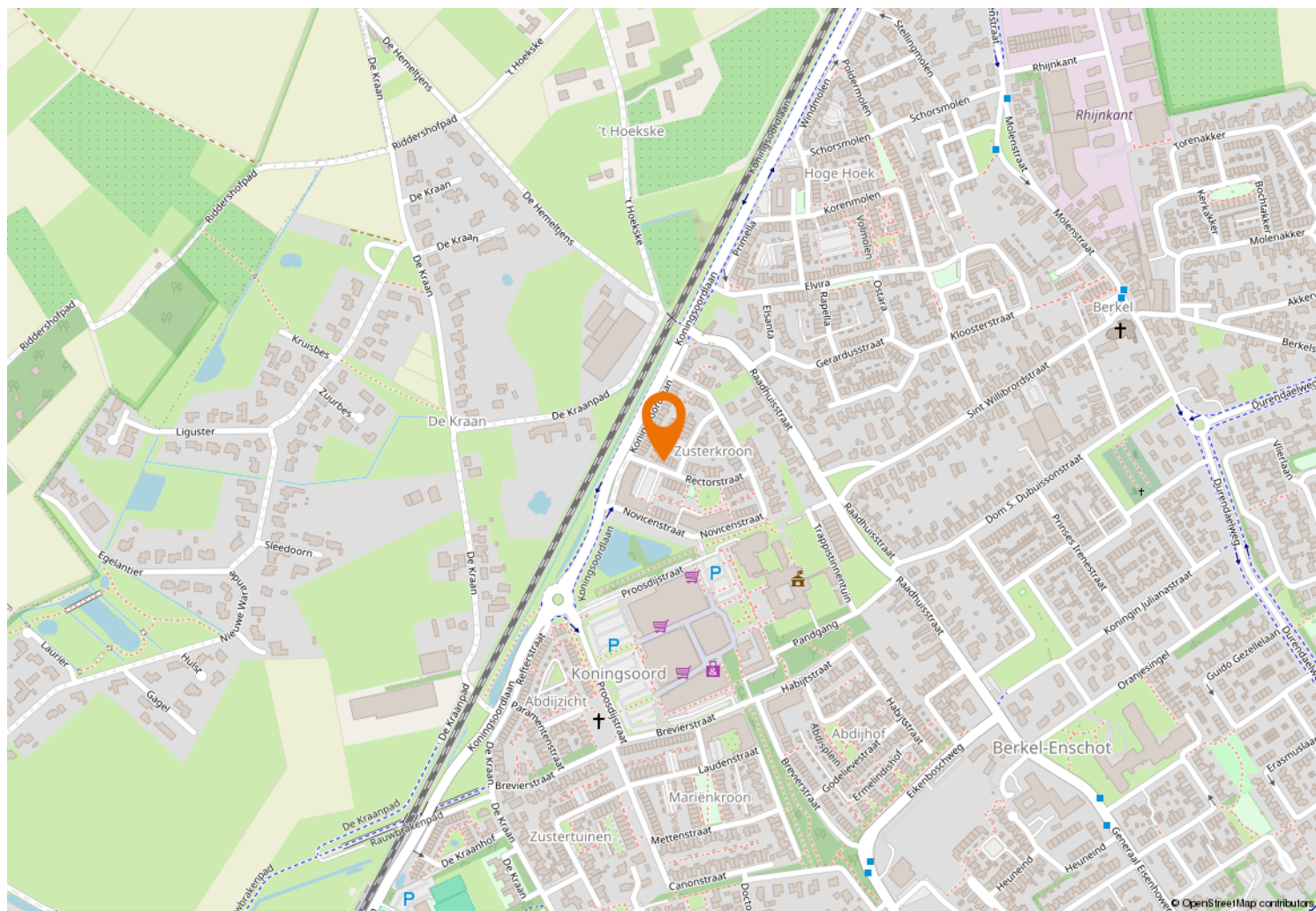
Kadastrale gemeente Berkel
Sectie A
Perceel 6912

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.
