013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

Berkel-Enschot

KONINGSOORDLAAN 212



Vraagprijs

€ 495.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

KONINGSOORDLAAN 212 BERKEL-ENSCHOT

Thuiskomen aan de Koningsoordlaan 212 betekent comfortabel wonen in een jonge en geliefde woonomgeving in Berkel-Enschot. Hier geniet je van de rust en ruimte van een dorp, terwijl alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn. De wijk is ruim opgezet, kindvriendelijk en heeft een prettige, eigentijdse uitstraling. Vanuit de woning heb je bovendien een heerlijk weids uitzicht, wat direct zorgt voor een gevoel van vrijheid.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je nauwelijks de wijk uit. Winkelcentrum Koningsoord ligt om de hoek en vormt het levendige hart van Berkel-Enschot. Ook scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn gemakkelijk bereikbaar. En wil je juist even de drukte opzoeken? Dan ben je vanuit Berkel-Enschot zo in Tilburg, terwijl ook omliggende plaatsen en belangrijke uitvalswegen goed bereikbaar zijn.

De woning zelf sluit perfect aan bij het comfortabele karakter van de omgeving. Gebouwd in 2021, volledig afgewerkt én bijzonder energiezuinig dankzij onder andere uitstekende isolatie, zonnepanelen, mechanische ventilatie en een warmteterugwinsysteem. Met energielabel A+++ is dit een huis dat helemaal klaar is voor de toekomst. Daarbij is op iedere verdieping airconditioning aanwezig, waardoor het binnen ook tijdens warme zomerdagen aangenaam blijft.
En dan de achtertuin: verzorgd, onderhoudsvriendelijk en gelegen op het zuidoosten. Zodra het voorjaar zich laat zien, is dit al snel een heerlijke plek om buiten te zitten. Van een eerste kop koffie in de zon tot lange zomeravonden aan tafel: hier haal je echt alles uit het buitenleven.

Licht, rust en een fijne verbinding met buiten
Op de begane grond vormt de leefruimte een mooi geheel. De lichte afwerking, de rustige PVC-vloer en het natuurlijke licht geven de ruimte een frisse, eigentijdse uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar de groene accentwand direct warmte en sfeer toevoegt. De openslaande deur vormt hier een heerlijke verbinding met de achtertuin. Zet deze op een zonnige dag open en binnen en buiten lopen bijna vanzelf in elkaar over. Het is precies zo'n plek waar je na een lange dag neerploft op de bank, maar waar je net zo gemakkelijk vrienden uitnodigt voor een gezellige avond.

Samen eten staat centraal
Tussen het zitgedeelte en de keuken is volop ruimte voor een royale eettafel. Hierdoor krijgt de eethoek echt een centrale plek in huis. Ontbijten met het gezin, uitgebreid tafelen met vrienden of nog even met de laptop aan tafel: deze ruimte past zich moeiteloos aan het dagelijks leven aan. De keuken sluit qua uitstraling mooi aan bij de rest van de woning. De houtlook fronten brengen warmte, terwijl het donkere werkblad en de zwarte details voor een stoer en modern contrast zorgen. De keuken is uitgerust met een kookplaat, zwarte afzuigkap, combi-oven/combimagnetron op ooghoogte, grote koelkast en vaatwasser. Praktisch én sfeervol dus.

Comfort dat je misschien niet ziet, maar zeker voelt
Het comfort van deze woning zit niet alleen in de uitstraling. Op iedere verdieping is airconditioning aanwezig, waardoor het hele huis tijdens warme zomerdagen aangenaam gekoeld kan worden. Een voorziening die met de steeds warmere zomers absoluut geen overbodige luxe is. Ook de energiezuinige installaties en goede isolatie dragen bij aan het prettige binnenklimaat. Dit is modern wooncomfort zoals je dat van een jonge woning mag verwachten.





Drie slaapkamers en een verzorgde badkamer
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Dankzij de rustige afwerking en de laminaatvloer vormt ook deze verdieping een mooi geheel. De kamers bieden volop mogelijkheden: van fijne kinderslaapkamers tot een thuiswerkplek of logeerkamer. De badkamer heeft een frisse, tijdloze uitstraling met lichte wandtegels en grijze accenten. Je beschikt hier over een douche, toilet en een dubbele wastafel met meubel.
De vloerverwarming maakt het comfort compleet, zeker op frisse ochtenden een fijne extra.

Zolder? Hier is écht iets van gemaakt
Waar een zolder bij veel woningen vooral een praktische open ruimte blijft, is hier juist slim met iedere vierkante meter omgegaan. In 2024 is de zolder verder ingericht en zijn er een extra slaapkamer, een afzonderlijke wasruimte én een opbergzolder gerealiseerd. Hierdoor wordt de woning een stuk veelzijdiger. Een extra slaapkamer, rustige thuiswerkplek of logeerkamer: de ruimte is er al. Tegelijkertijd blijft er voldoende plek over voor alle spullen die je liever uit het zicht bewaart. Naast de opbergzolder biedt ook de ruime trapkast beneden praktische bergruimte. Zo is de beschikbare ruimte door het hele huis efficiënt benut.

Naar buiten zodra de zon zich laat zien
De achtertuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd en ligt gunstig op het zuidoosten. Dat betekent dat je al vroeg in het voorjaar van de zon kunt genieten en gedurende een groot deel van de dag een fijne plek buiten hebt.

Direct aan de woning is ruimte voor een gezellige eettafel en verderop in de tuin is nog een tweede terras gecreëerd. Het groen zorgt voor sfeer zonder dat de tuin veel onderhoud vraagt. Achterin staat bovendien een vrijstaande houten berging met elektra en via de achterom loop je gemakkelijk de tuin in en uit. Het resultaat? Een buitenruimte die uitnodigt tot lange ontbijten, barbecueën met vrienden en ontspannen zomeravonden.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 2021;
- Woonoppervlak: 101 m²;
- Perceeloppervlak: 103 m²;
- Inhoud: 366 m³;
- Energielabel A+++, geldig tot en met 1-12-2031;
- Volledig afgewerkte en energiezuinige woning;
- Airconditioning op iedere verdieping;
- Zonnepanelen en warmteterugwinsysteem;
- In 2024 extra slaapkamer, wasruimte en opbergzolder gerealiseerd;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Badkamer met vloerverwarming;
- Achtertuin op het zuidoosten;
- Vrijstaande houten berging met elektra;
- Kindvriendelijke woonomgeving;
- Weids uitzicht vanuit de woning;
- Winkelcentrum Koningsoord om de hoek;
- 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 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	101 m²
Perceeloppervlakte	103 m²
Inhoud	366 m³
Bouwjaar	2021







FOTO'S



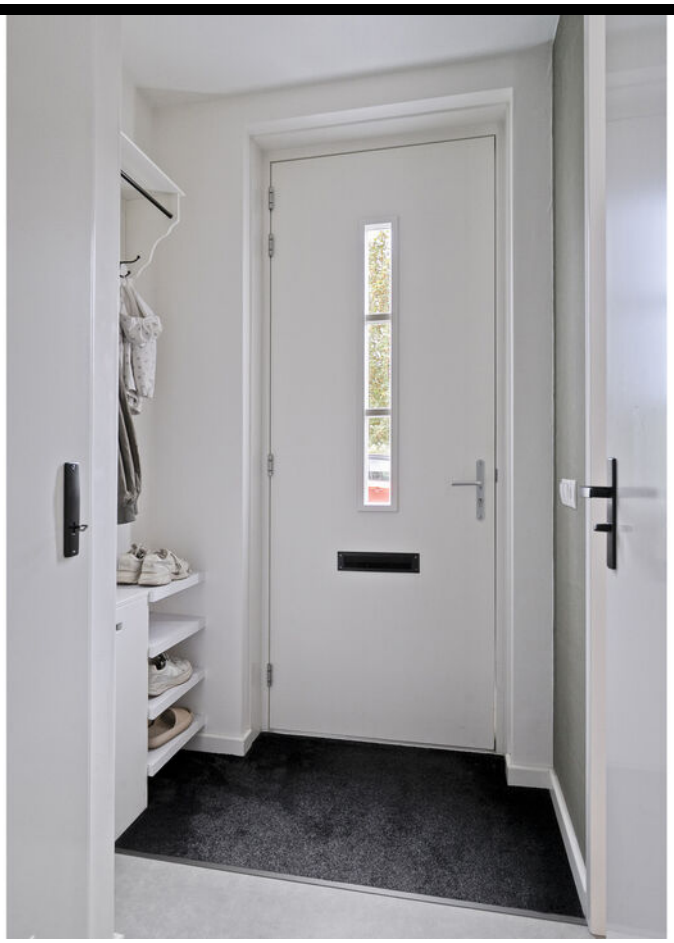


FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S



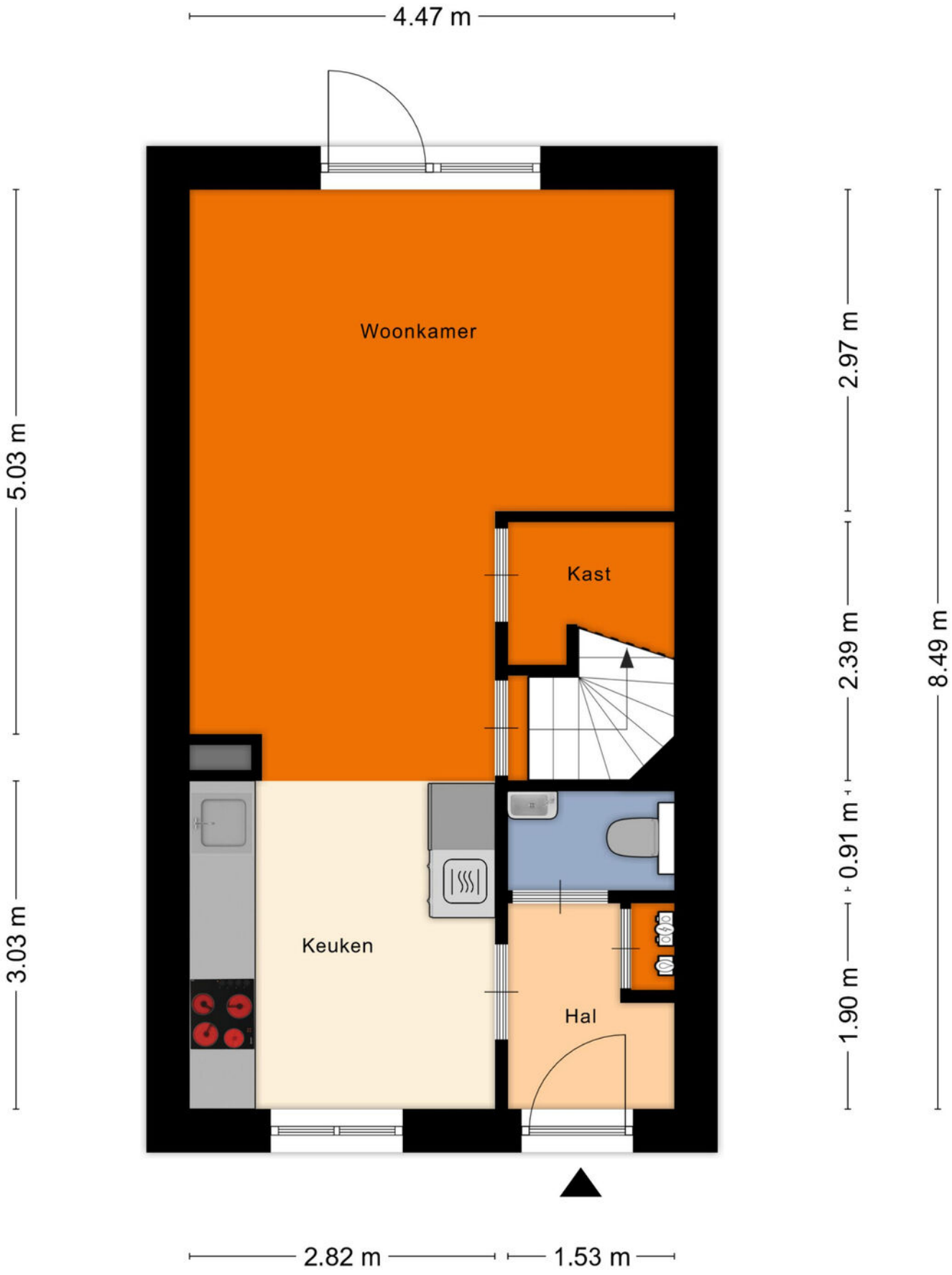


FOTO'S





PLATTEGROND



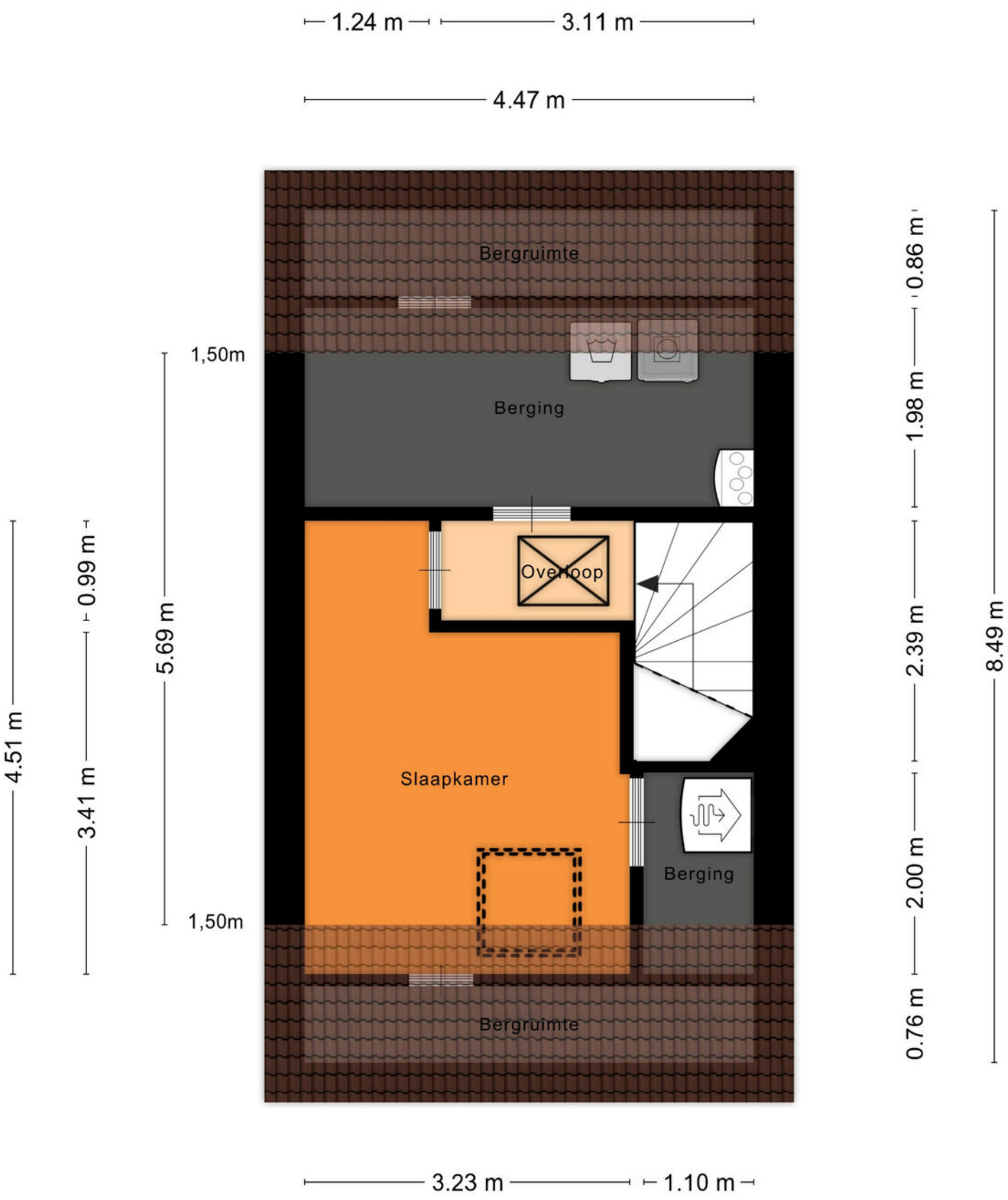
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



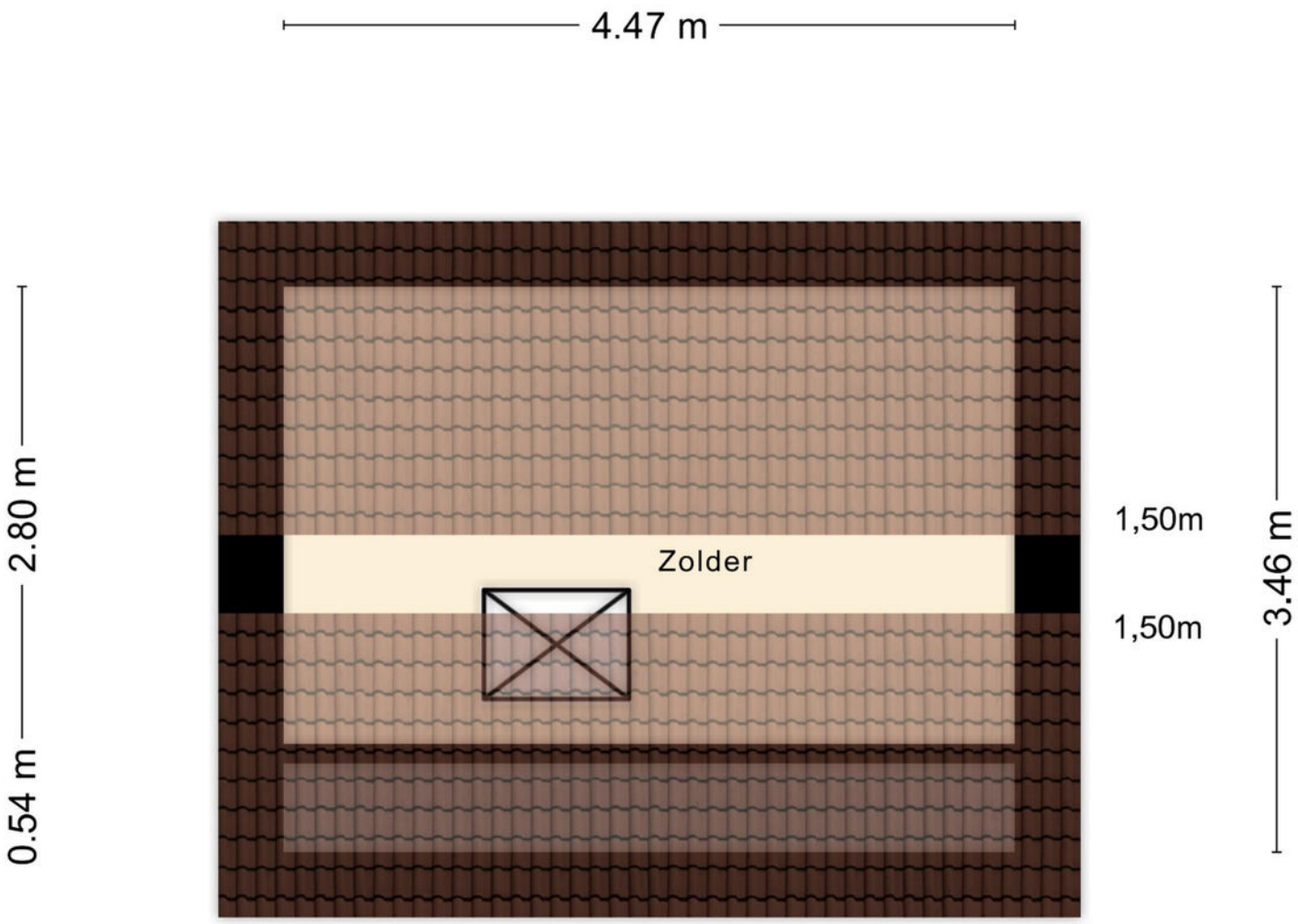
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



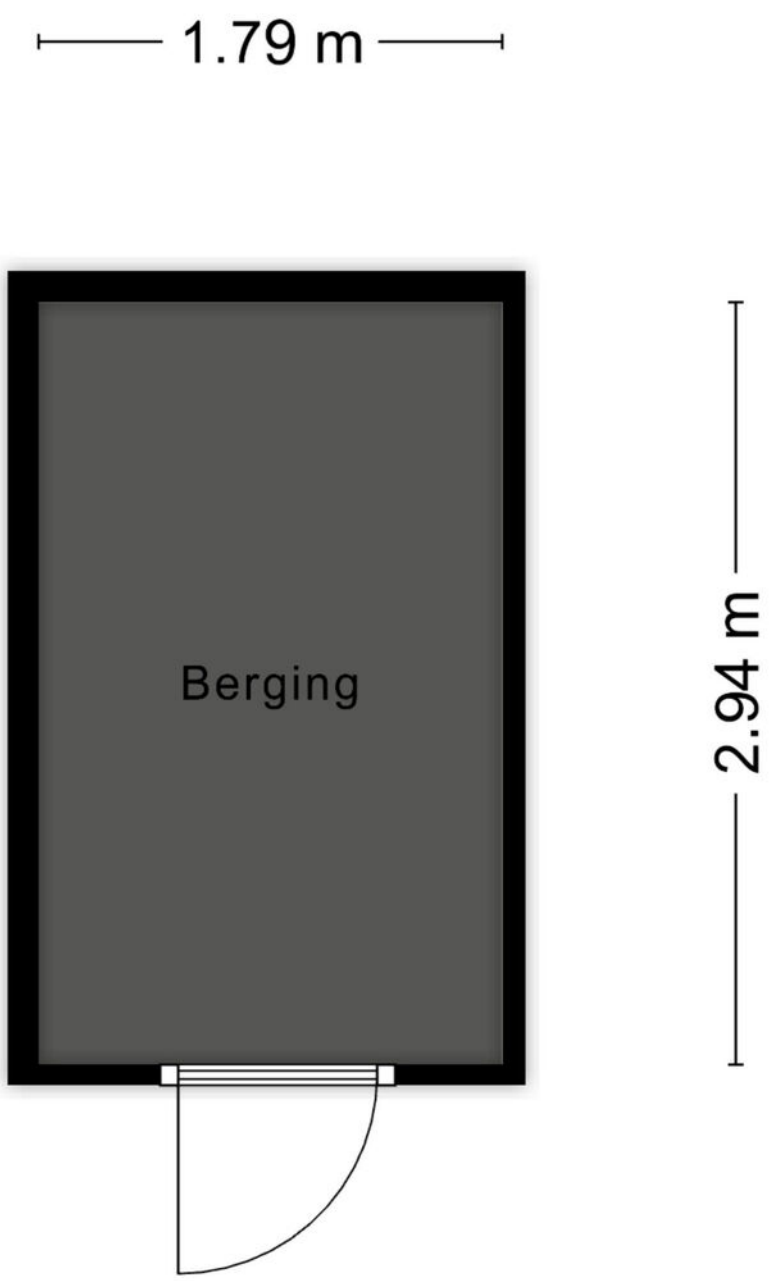
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



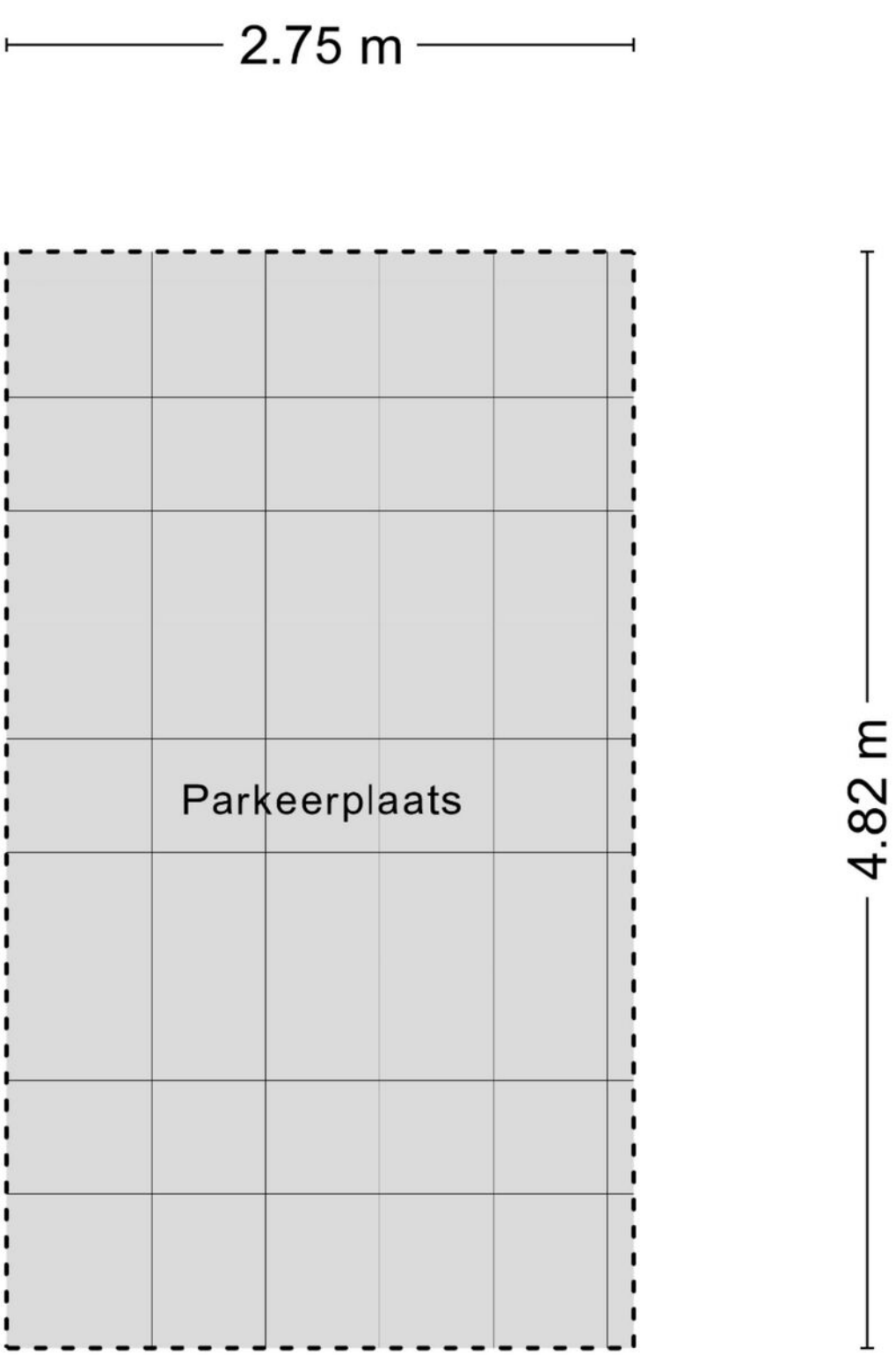
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

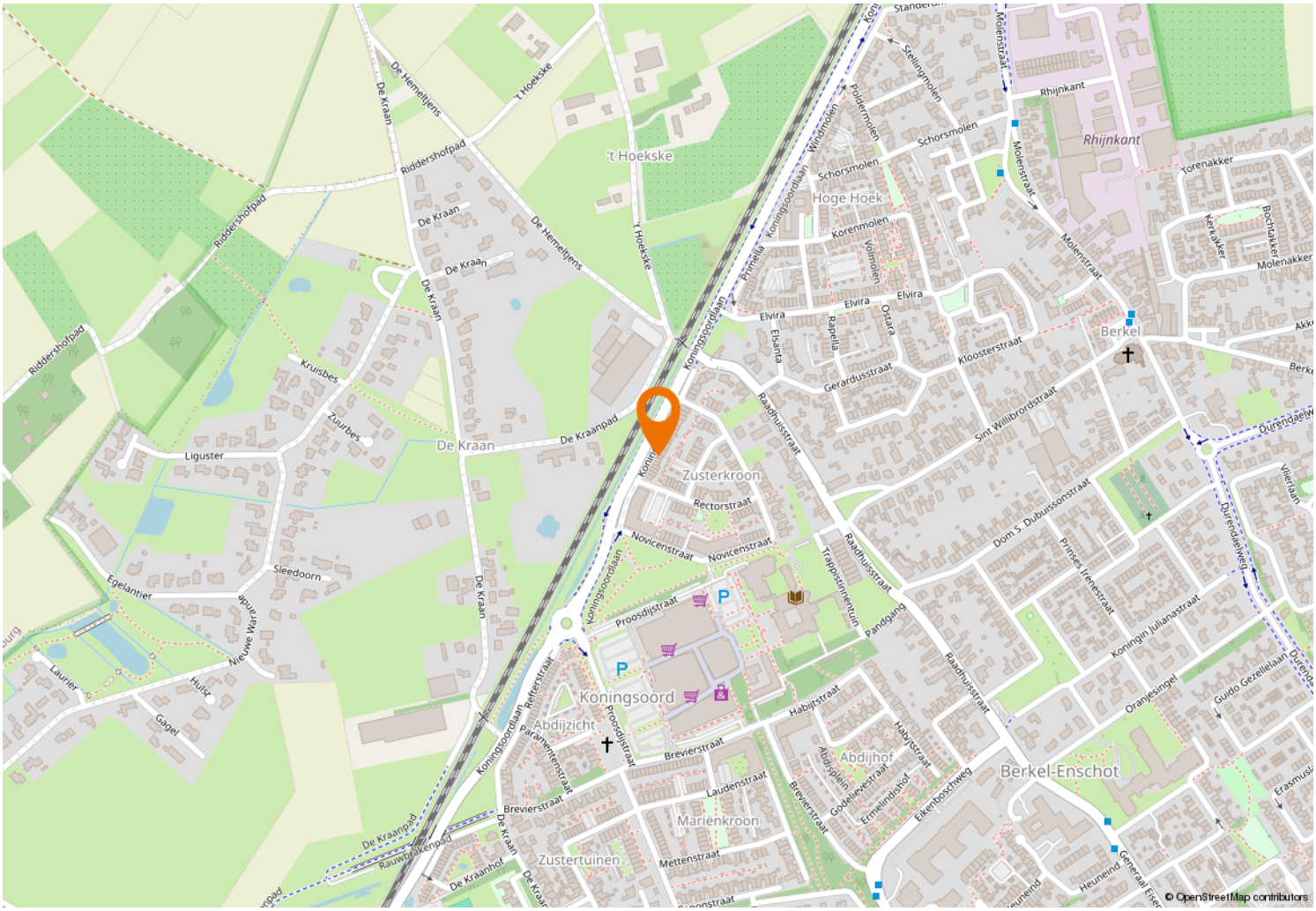
Schaal 1: 500

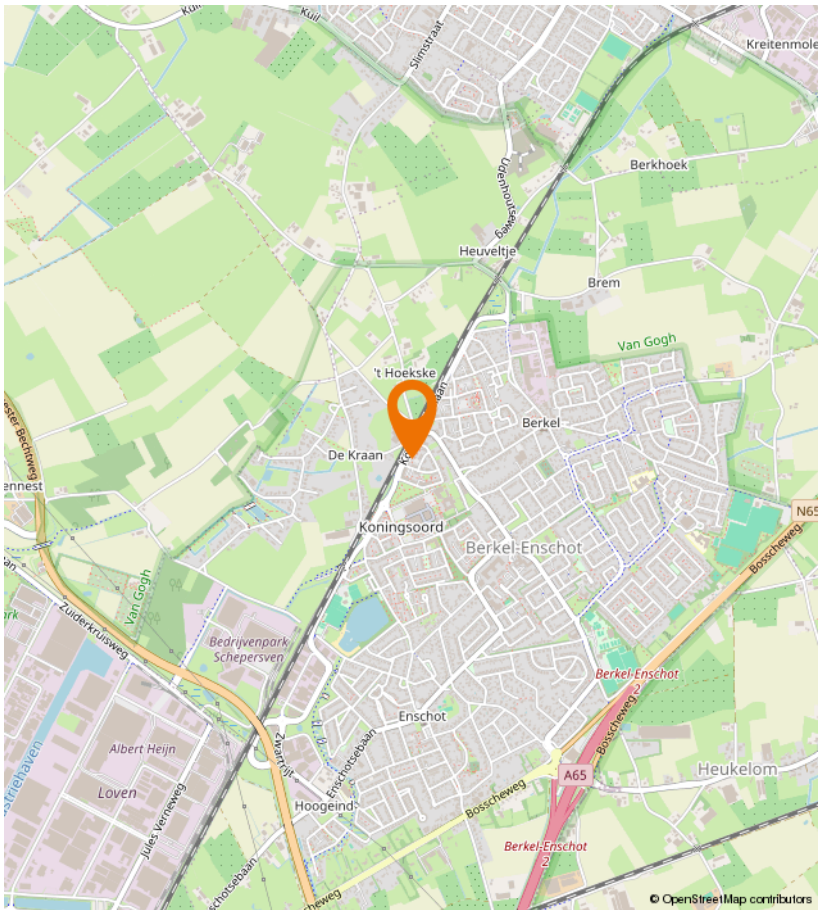
Kadastrale gemeente	Berkel
Sectie	A
Perceel	5766

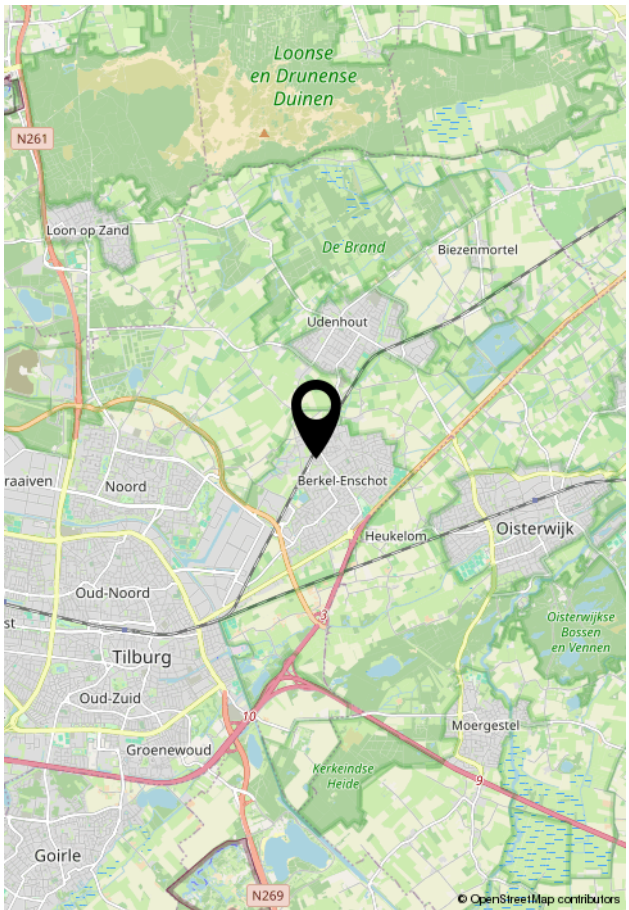
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







VIA Paul MAKELAARDIJ

Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

