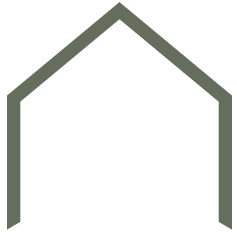


# Mouterij 13

## 5258 JW Berlicum





# “Vrijstaand wonen met volop licht, privacy en leefruimte”

Aan een rustige en kindvriendelijke straat in Berlicum staat deze verrassend ruime vrijstaande woning met eigen oprit, vier slaapkamers, moderne keuken en een prachtige tuinkamer die zorgt voor een heerlijke verbinding tussen binnen en buiten. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer, praktische bijkeuken, multifunctionele werk-/praktijkruimte, zonnige tuin op het zuidwesten en een overkapping achter in de tuin. Dankzij de kunststof kozijnen met HR++ glas, 13 zonnepanelen, isolatievoorzieningen woon je hier bovendien comfortabel én energiezuinig. Een heerlijk familiehuus op korte afstand van het centrum van Berlicum.

<b>BOUWJAAR</b>	1980
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	163 m <sup>2</sup>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	281 m <sup>2</sup>
<b>SLAAPKAMERS</b>	4
<b>ENERGIELABEL</b>	B







**“Licht, ruimte en een fijne verbinding met buiten”**

Via de entree met toiletruimte en meterkast bereik je de sfeervolle woonkamer aan de voorzijde van de woning. Grote raampartijen zorgen hier voor een prettige lichtinval en een aangename sfeer en de houten parketvloer geeft een uitnodigende en warme uitstraling. Qua afmeting biedt deze ruimte voldoende mogelijkheden voor een comfortabele zithoek..

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte met ernaast de moderne halfopen keuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling, donker werkblad en is voorzien van een brede gaskookplaat met wokbrander, combi-oven, koelkast, vaatwasser en een heetwaterkraan. Dankzij de praktische indeling en het zicht op de tuin is dit een heerlijke plek voor kookliefhebbers.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de tuinkamer met zeer veel lichtinval door de grote raampartijen en deze is echt een verlengstuk van de woning. De schuifpuien zorgen voor een directe verbinding met het terras en de tuin. Bovendien is de tuinkamer voorzien van comfortabele vloerverwarming, waardoor het hier het hele jaar door prettig verblijven is.

Vanuit de tuinkamer is de werkkamer te bereiken. Deze ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer.

Vanuit de werkkamer is de bijkeuken, met bergruimte en de opstelling voor de wasmachine en droger, bereikbaar.

















VERDIEPING

## “Drie slaapkamers en een moderne badkamer”

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers. Dankzij de prettige lichtinval voelen alle kamers aangenaam en ruim aan. Deze gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer en gestucte wanden.

De moderne badkamer is strak afgewerkt in lichte kleurstellingen en voorzien van een royale inloopdouche, dubbele wastafel in meubel, een zwevend toilet en mechanische ventilatie. Het grote raam zorgt hier voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.





















“Prima lichte kamer die volop bergruimte heeft en geschikt is voor vele doelen.



**VERDIEPING**

Middels een vaste trap bereik je de overloop op de tweede verdieping. Hier bevindt zich de cv-opstelling. De ruime zolderkamer heeft een groot dakraam dat voor een prettige lichtinval zorgt en heeft veel opbergruimte achter de knieschotten. Deze ruimte is ideaal als extra slaapkamer, hobbyruimte of opslagruimte.







## “Genieten van rust, privacy en zon”

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en biedt veel privacy dankzij de volwassen beplanting rondom het perceel. Hier geniet je vrijwel de hele dag van de zon en het buitenleven.

Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras aan de tuinkamer, terwijl de vijver en het groen voor een rustige en sfeervolle uitstraling zorgen. Achter in de tuin bevindt zich nog een terras en een overkapping, voor opslag of waar je eventueel beschut kunt zitten tijdens lange zomeravonden. Hiernaast bevindt zich nog een stenen berging, voldoende ruimte dus voor opslag!

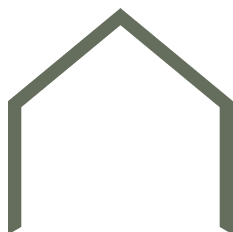
Aan de voorzijde van de woning is er voldoende gelegenheid om meerdere auto's te parkeren op eigen terrein.











## BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning op een perceel van 281 m<sup>2</sup>.
- Dakbedekking platte daken vervangen in 2014.
- 13 zonnepanelen met een opbrengst van 2.141 kWh geplaatst in 2016.
- Gevels geïsoleerd in 2017.
- Verwarming en warm water middels CV combiketel Remeha uit 2022.
- Aarding in de meterkast vervangen in 2023.
- Heetwaterkraan geplaatst in april 2026.
- Recent vervangen afwasmachine.
- Voorzien van kunststof kozijnen en HR++ glas.
- Dak-, muur- en vloerisolatie aanwezig;
- Kortom: vrijstaand wonen met veel privacy in speelse woning!



# Begane grond met tuin



# Begane grond

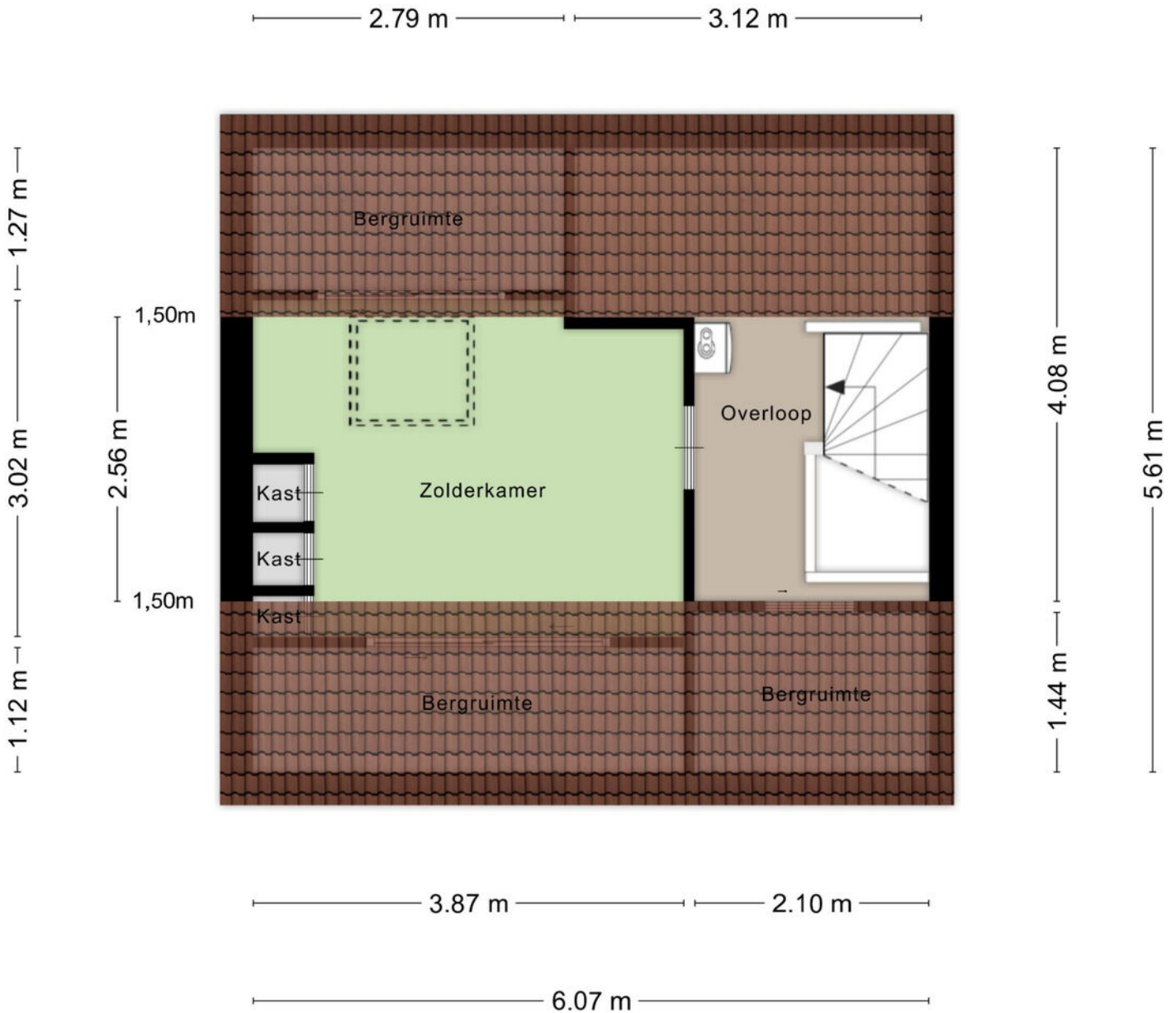


# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

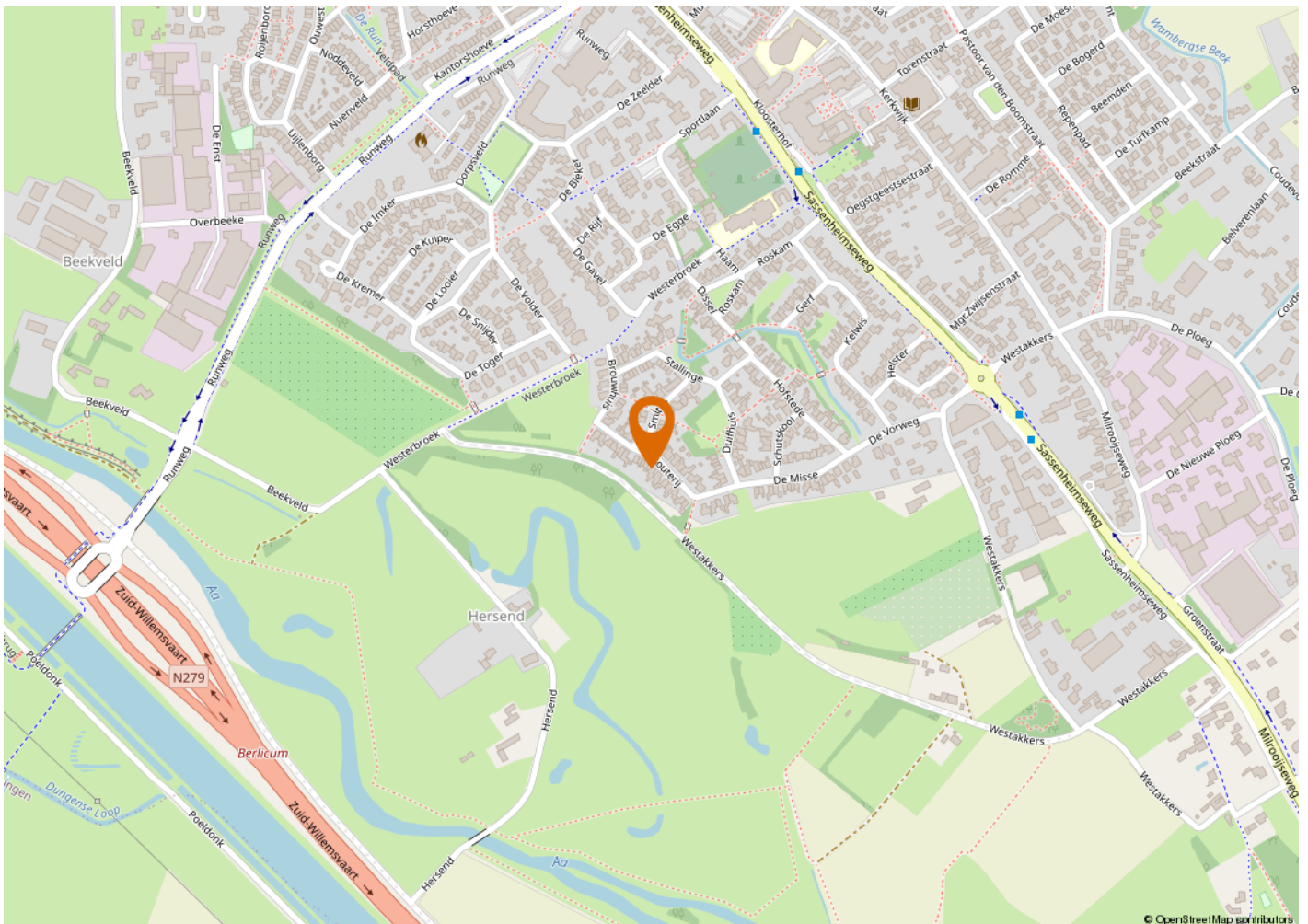


# “Rustig wonen nabij voorzieningen en natuur”



Mouterij 13 ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Berlicum. In de directe omgeving bevinden zich diverse speeltuinen, scholen, sportvoorzieningen en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook het gezellige dorpscentrum van Berlicum ligt op korte afstand.

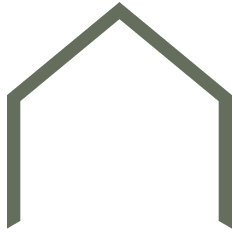
Daarnaast ben je dankzij de gunstige ligging binnen circa 10 autominuten in het centrum van 's-Hertogenbosch. Hierdoor combineer je hier de rust van dorps wonen met de voorzieningen en gezelligheid van de stad binnen handbereik.











## KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 599.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1980
BESTEMMING	Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	163 m <sup>2</sup>
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	6 m <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	9 m <sup>2</sup>
INHOUD	599 m <sup>3</sup>
PERCEELOPPERVLAKTE	281 m <sup>2</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
CV KETEL	Remeha 2022

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

### BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuint
POSITIE	Zuidwest

### VASTE LASTEN

OZB	€ 621,- per jaar
VERBRUIK GAS	1.646 m <sup>3</sup> per jaar
VERBRUIK ELEKTRA	1.915 kWh per jaar



# Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 20%

45 - 64: 26%

65+: 27%

Koop / huur



Koop: 74%

Huur: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 34%



49%



51%



1,2 per huishouden

# ALGEMENE INFORMATIE

## VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

## ONDERZOEKSPLICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

## HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

## ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

## RECHTSGELDIGE KOOPVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

## NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

## WAARBORG SOM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/leveringsakte.

## BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

## VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# “Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevoegenheid aan”

## ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevoegenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

