

Driezeeg 25

5258 LD Berlicum



NL WONEN
UW HUIS, ONZE PASSIE



“Karakteristieke woonboerderij”

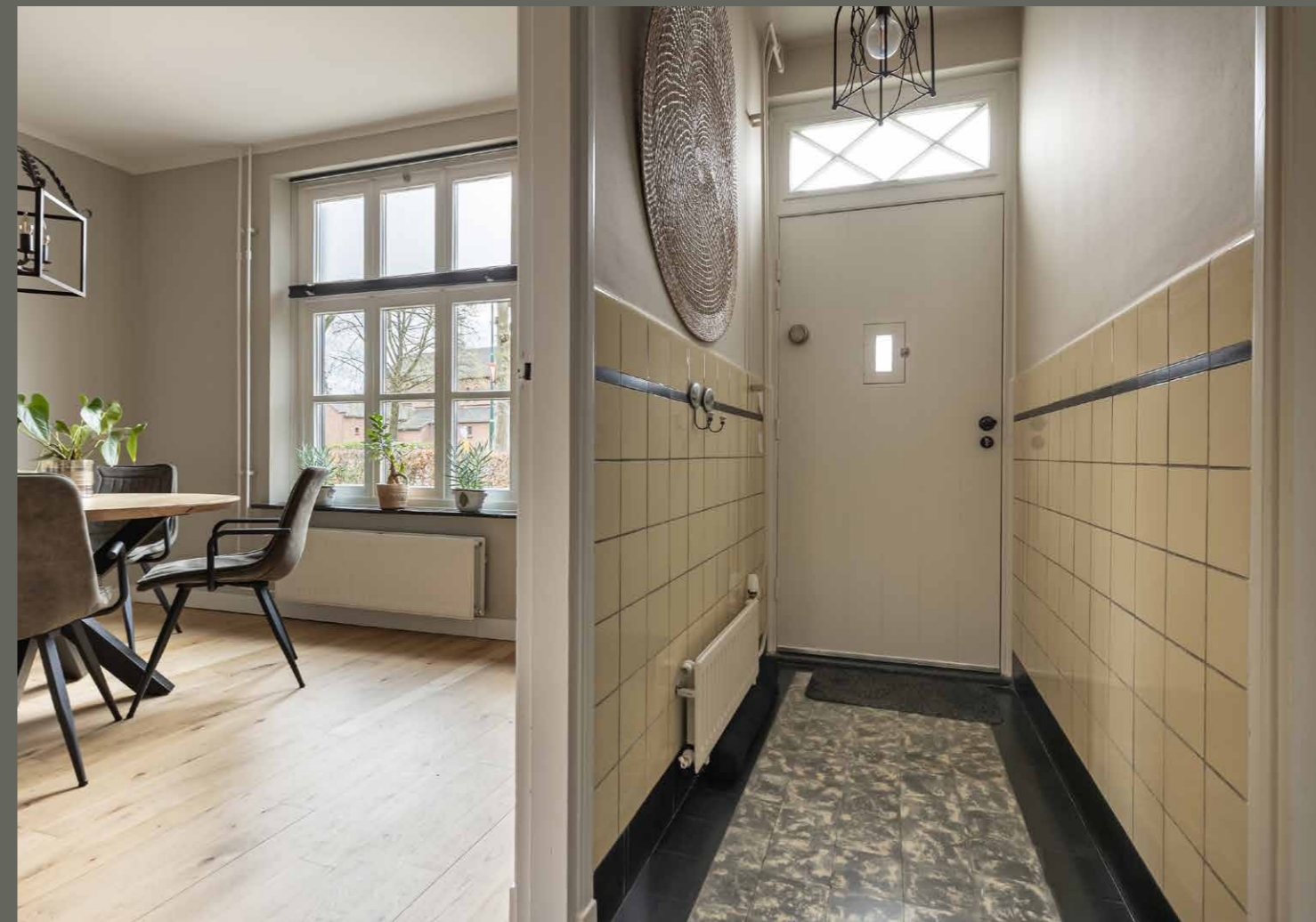
Wonen in een karakteristieke, woonboerderij waar sfeer, ruimte en hedendaags comfort naadloos samenkomen?

Aan de Driezeeg 25 in Berlicum ervaart u het beste van twee werelden. Deze charmante woonboerderij uit 1948 is door de jaren heen met zorg en gevoel voor stijl gemoderniseerd en biedt maar liefst 267 m² woonoppervlakte op een perceel van 735 m².

De combinatie van authentieke elementen, royale leefruimtes, multifunctionele indeling en een zonnige tuin maakt dit een unieke plek voor wie vrij en comfortabel wil wonen.

BOUWJAAR	1948
WOONOPPERVLAKTE	267 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	735 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	A





“Een
beleving vol
karakter
en luxe
leefruimte”

Bij binnenkomst wordt u direct ontvangen in een stijlvolle entree die de toon zet voor de rest van de woning: licht, overzichtelijk en uitnodigend.

Vanuit hier ontvouwt zich een speelse maar logische indeling, waarbij elke ruimte zijn eigen functie én sfeer heeft.

De woonkamer vormt het kloppend hart van de woning. Deze royale leefruimte wordt gekenmerkt door een fraaie betonnen gietvloer, gecombineerd met de prachtige zichtbare houten balkenconstructie. Dit zorgt voor een krachtig contrast tussen modern en authentiek. De houtkachel voegt warmte en sfeer toe en maakt dit tot een plek waar u zowel overdag als 's avonds heerlijk verblijft.

De zichtlijnen vanuit de woonkamer richting de tuin en overkapping versterken het gevoel van ruimte en verbinding met buiten. De openslaande deuren naar de overkapping maakt dat binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Via een subtiele opstap bereikt u de landelijke leefkeuken, die perfect aansluit bij het karakter van de woonboerderij. Hier is gekozen voor een warme uitstraling met veel werkruimte en een prettige indeling. Aangrenzend bevindt zich de eetkamer, die middels schuifdeuren kan worden afgesloten, ideaal voor intieme diners.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een rustige werkkamer, perfect gepositioneerd voor werken aan huis. Aan de andere zijde van de woonkamer ligt een multifunctionele zone met berging, een tweede entree, separaat toilet en een badkamer met inloofdouche. Dit maakt de begane grond uitermate geschikt voor gelijkvloers wonen of gastenverblijf.

De royale berging geeft toegang tot de indrukwekkende carport van circa 65 m², waardoor parkeren (o.a. voor een camper) en opslag volledig uit het zicht en comfortabel georganiseerd zijn. De praktische kelder van circa 13 m² biedt extra bergingruimte en is ideaal voor provisie, opslag of wijn.



“Moderne maar toch landelijke
keuken, past perfect bij de sfeer en
uitstraling van de woning”



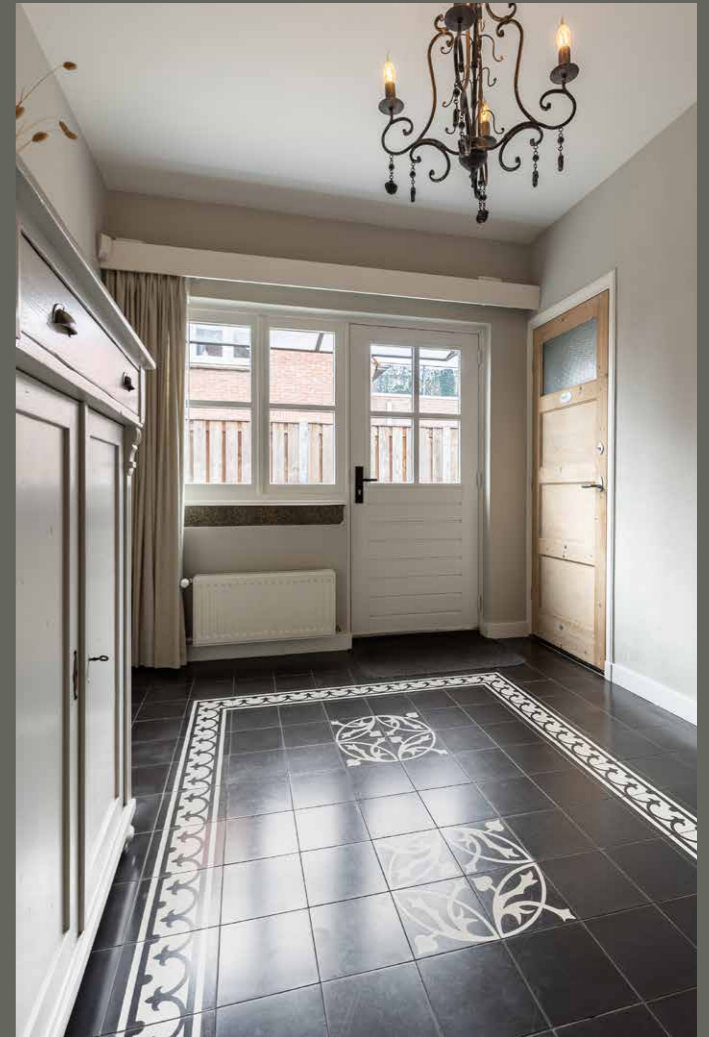
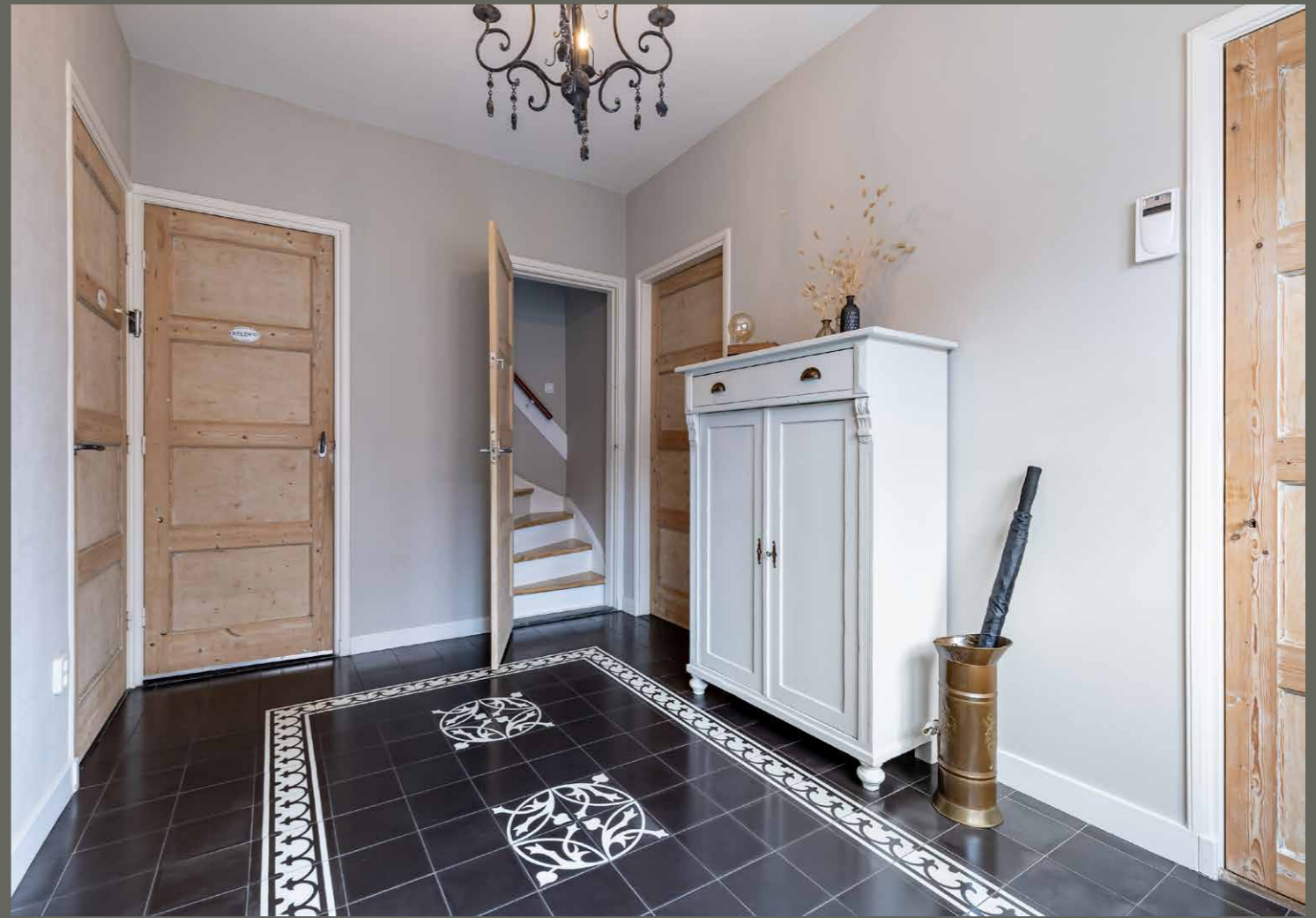


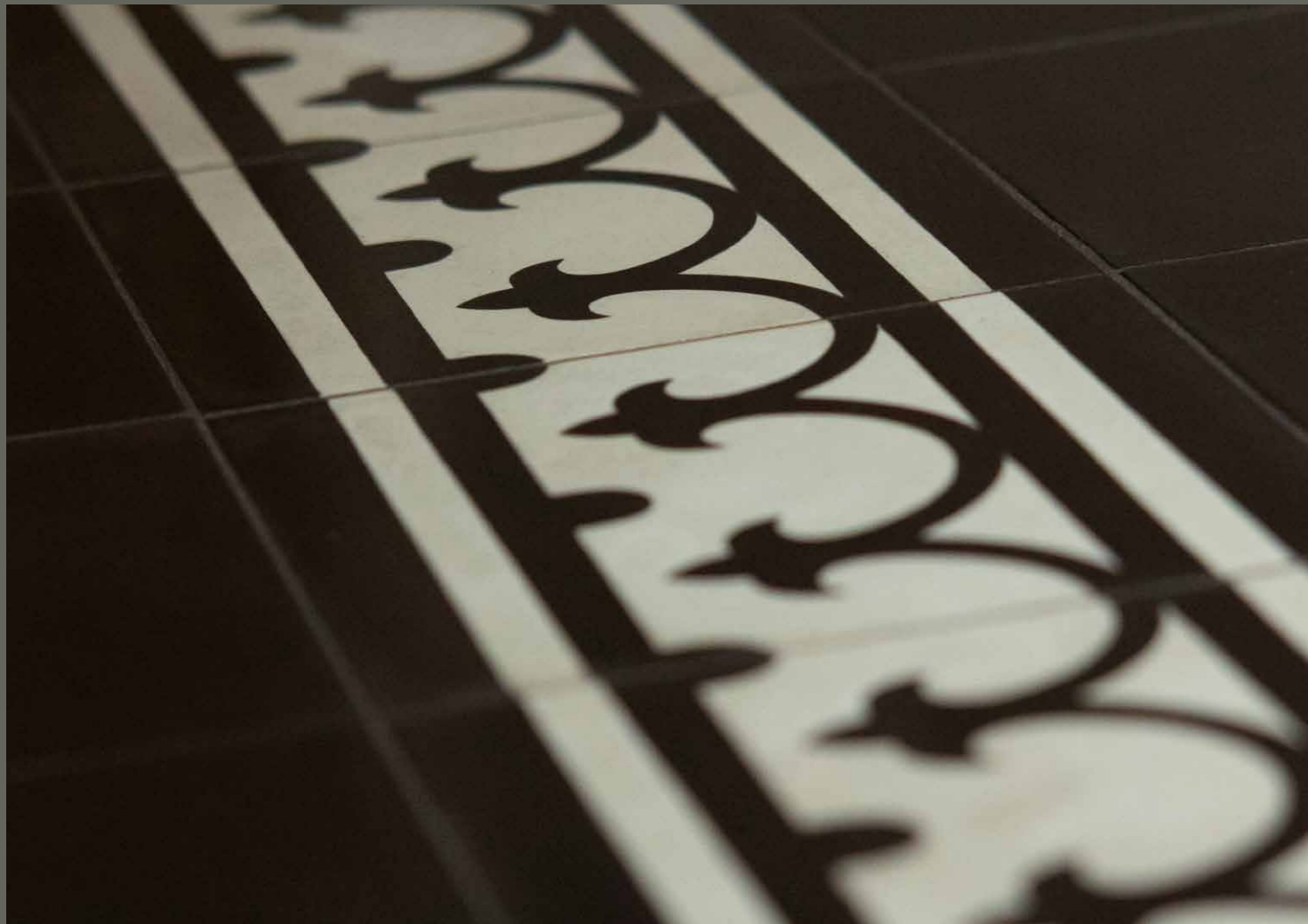
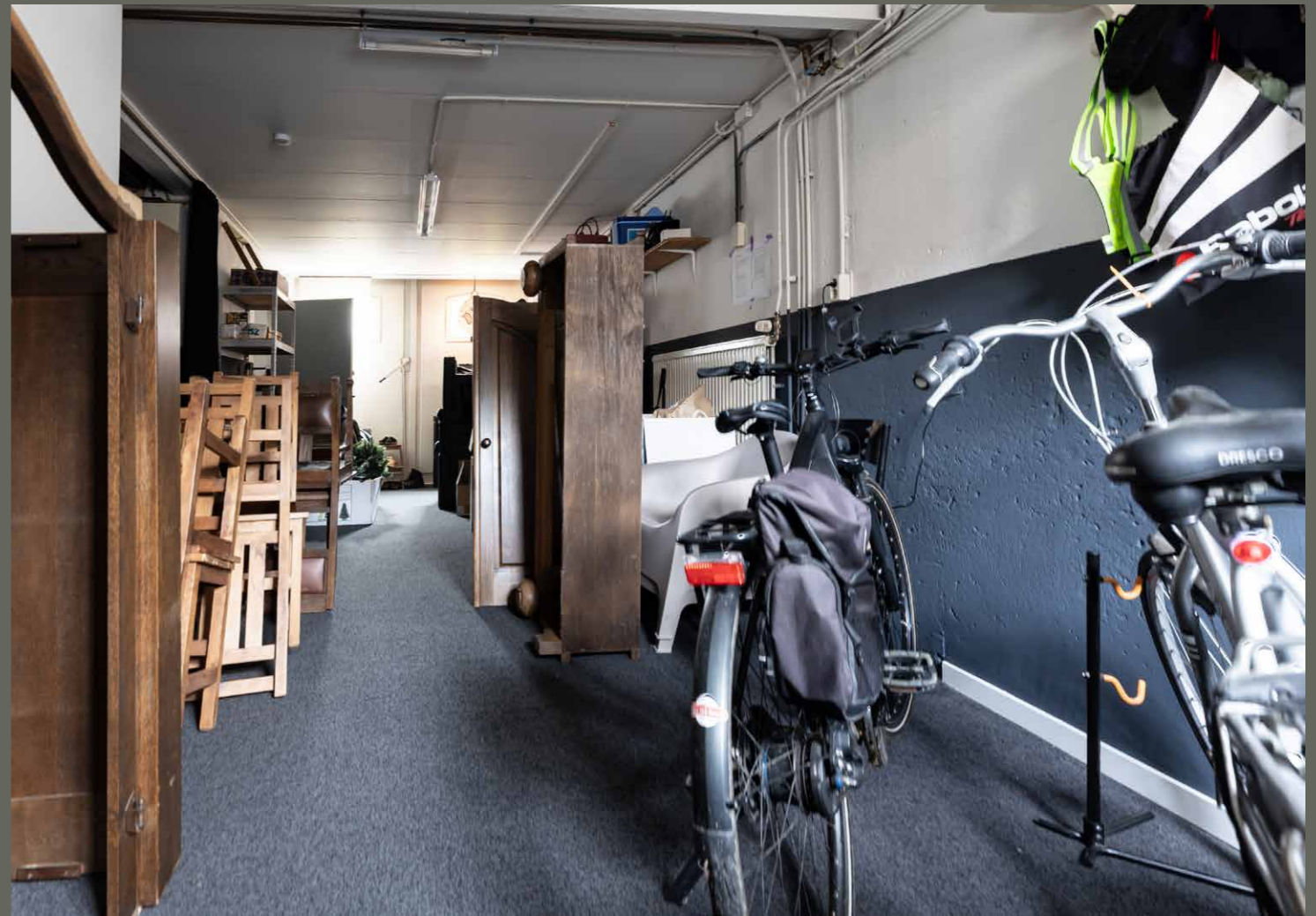
“Moderne, strak afgewerkte woonkamer”













1^e
VERDIEPING

“Sfeervolle
slaapverdieping
met verassende
ruimte”

De verdieping is op een unieke wijze bereikbaar via twee trappen, wat zorgt voor een speelse en praktische indeling. Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers, een walk-in-closet en een ruime badkamer.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk licht en sfeervol dankzij de vele dakramen. De twee kamers aan de achterzijde zijn voorzien van prachtige ramen en ruimte, wat zorgt voor extra daglichttoetreding en comfort. De walk-in-closet vormt een luxe toevoeging en maakt het geheel compleet.

De badkamer is ruim opgezet en biedt alle comfort voor het dagelijks gebruik, met een prettige indeling en voldoende lichtinval.

Via de tweede trap bereikt u een royale vierde kamer, momenteel ingericht als ontspanningsruimte met biljart. Deze ruimte is bijzonder veelzijdig en kan eenvoudig worden aangepast naar bijvoorbeeld een extra slaapkamer, hobbyruimte of luxe master suite.

De gehele eerste verdieping is voorzien van airconditioning middels luchtventielen die in de plafonds zijn geïntegreerd.











“Vrijheid, zon en
privacy in een
groene setting”

De tuin ligt goed gesitueerd aan de rechterzijde van de woning en is georiënteerd op het zuidoosten. Hierdoor geniet u hier de gehele dag van de zon.

De tuin is verzorgd aangelegd met een mooie balans tussen gazon, terrassen en groen. De ruime overkapping vormt een verlengstuk van de woning en biedt een heerlijke plek om het hele jaar door buiten te zitten, beschut in de schaduw of juist in de zon.

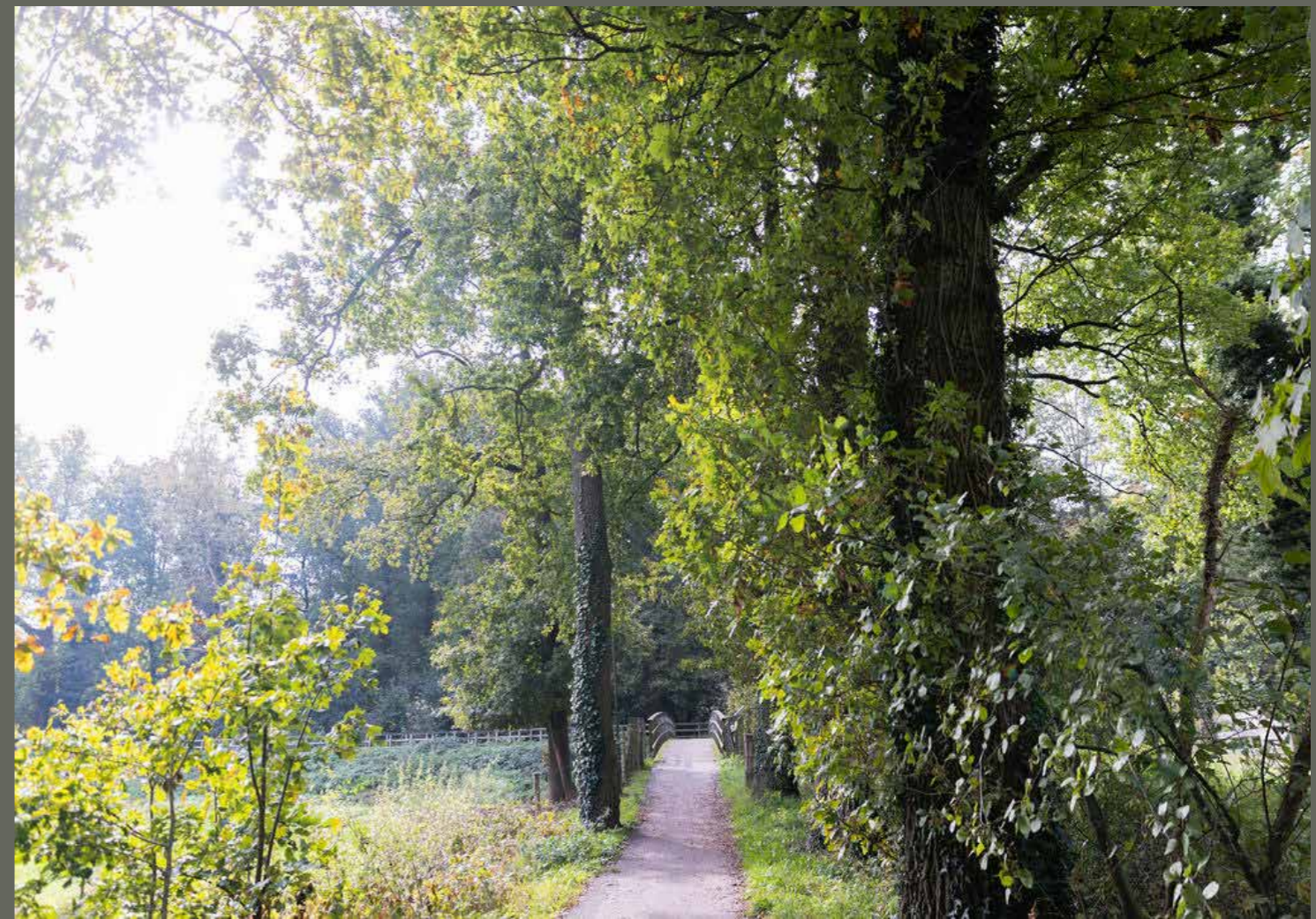
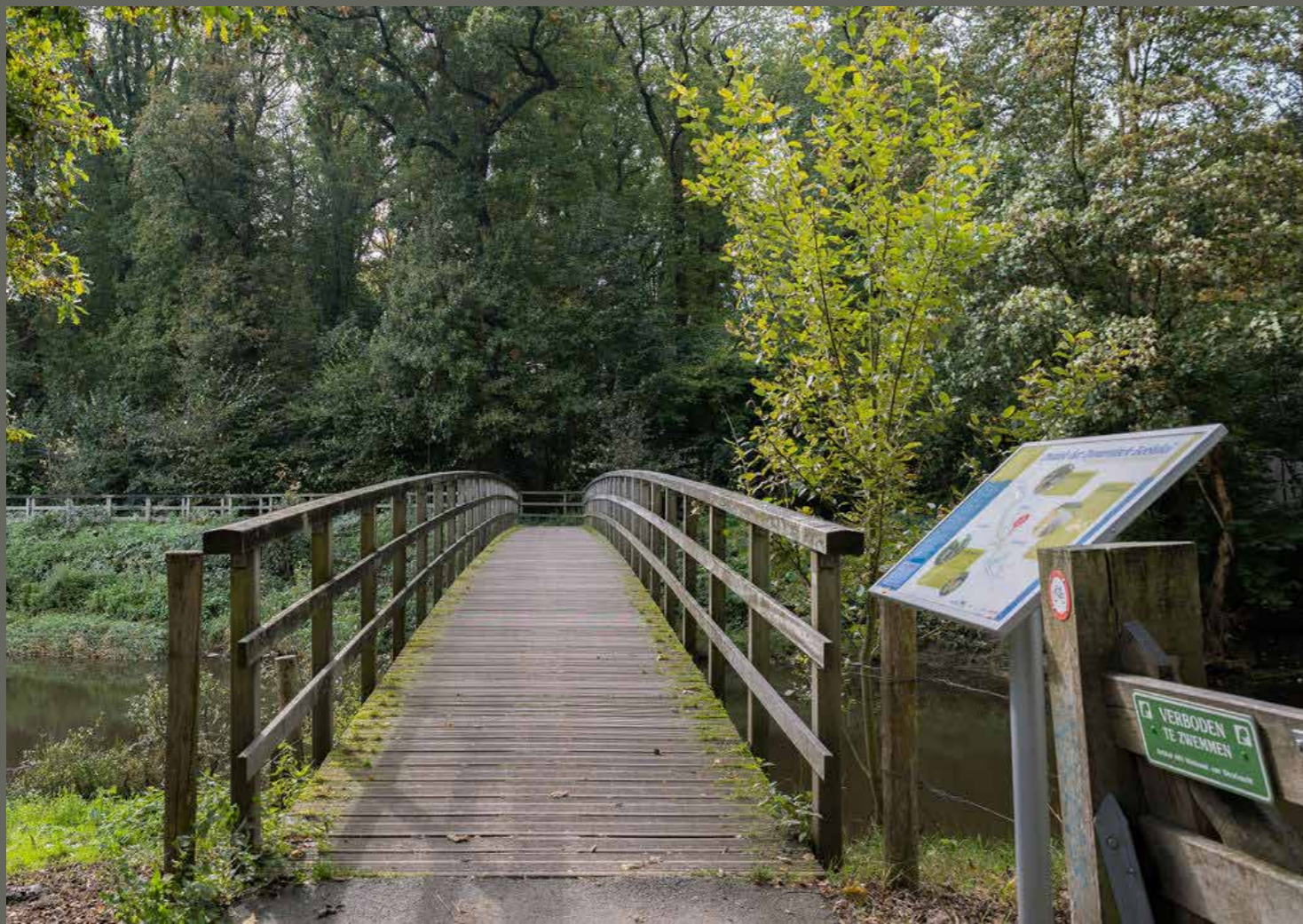
De opzet van het perceel zorgt voor veel privacy en een vrij gevoel, passend bij het landelijke karakter van de woning.











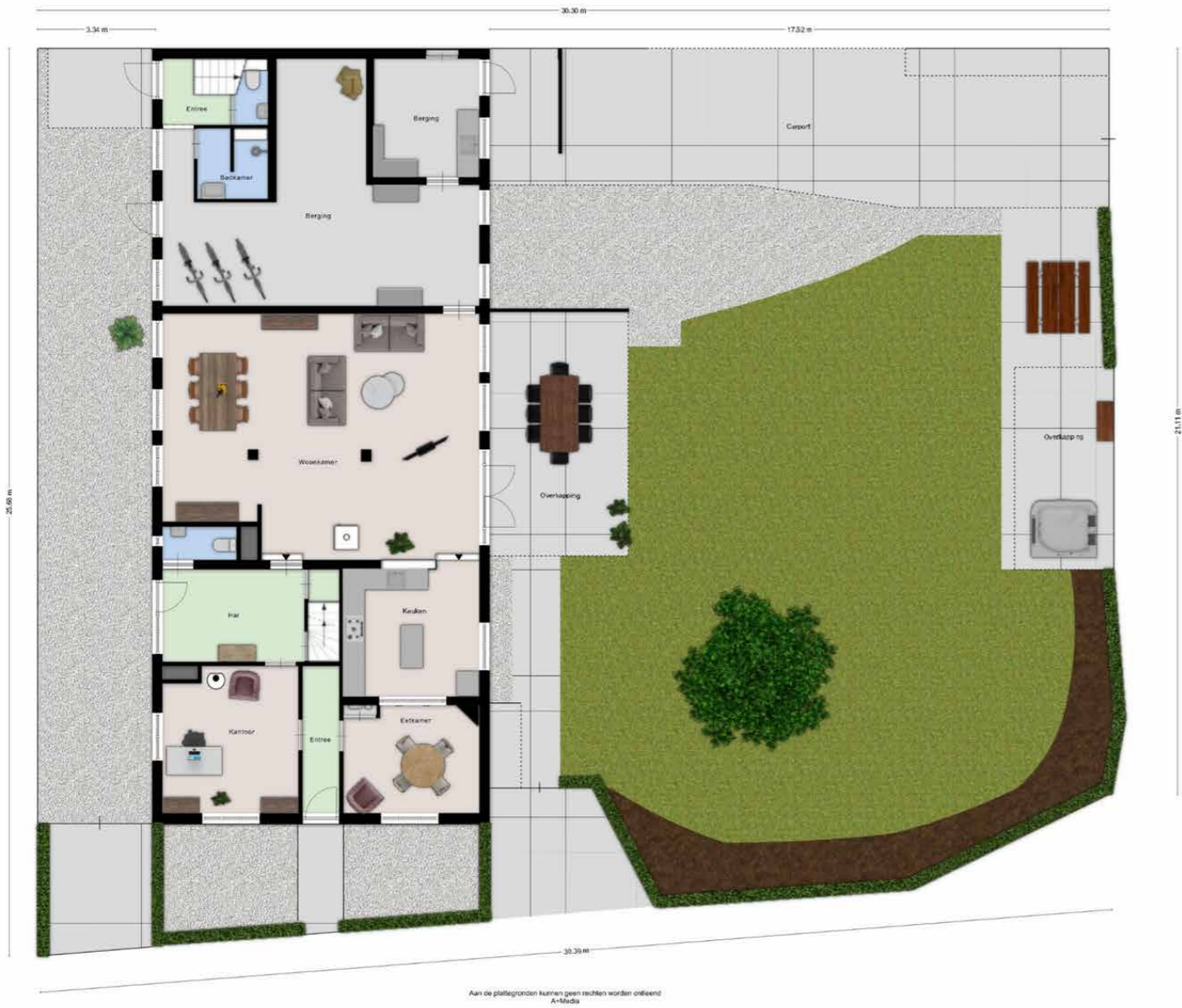


BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woonboerderij met veel karakter en luxe afwerking.
- Vier slaapkamers en 2 badkamers.
- Badkamer op de begane grond (gelijkvloers wonen mogelijk)
- Gevels gereinigd en opnieuw gevoegd in 2005.
- Rieten dak vernieuwd en geïsoleerd in 2014.
- Hardhouten kozijnen geschilderd in 2025.
- HR++ beglazing (2021).
- Vloerisolatie aanwezig.
- CV-ketel en warmtepomp (Nefit, onderhoud 2025).
- Energielabel A.
- 18 zonnepanelen (2020 en 2024, Solaredge en Enphase)
- Schoorsteenkanalen in 2025 gereinigd.
- Keuken (2017) en badkamer (2008).
- Carport ca. 65 m².
- Kortom: prachtige instapklare, goed onderhouden en op een buitengewoon fijne woonlocatie gelegen woonboerderij.



begane grond met tuin



begane grond



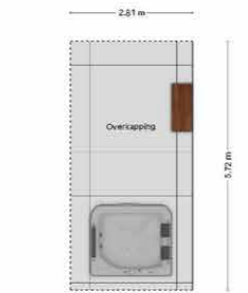
eerste verdieping



kelder



overkapping



Aan de platgronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media


kadastrale kaart



12345	Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25	Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Berlicum
		— Voorlopige kadastrale grens	Sectie E
		— Administratieve kadastrale grens	Perceel 1512
		— Bebouwing	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 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.





“Landelijk wonen met de stad binnen handbereik”

De woning is gelegen in het geliefde Berlicum, een dorp dat bekendstaat om zijn groene karakter, rust en prettige woonomgeving.

Hier woont u in alle vrijheid, terwijl voorzieningen zoals winkels, scholen, sportclubs en horeca zich op korte afstand bevinden.

Binnen 15 minuten bereikt u 's-Hertogenbosch, waardoor u profiteert van zowel het dorpse als het stedelijke leven. Een perfecte balans tussen rust, ruimte en bereikbaarheid.



KENMERKEN

AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

In overleg
1948
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD
WONEN
OVERIG INPANDIG
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCELOPPERVLAKTE

267 m²
76 m²
104 m²
0 m²
1235 m³
735 m²

ENERGIE
ISOLATIE
ENERGIELABEL
WARM WATER
VERWARMING

Volledig geïsoleerd
Energie label A
HR CV ketel en Warmtepomp
HR CV ketel , houtkachel, gedeeltelijke vloerverwarming, warmtepomp.

ONDERHOUD
ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

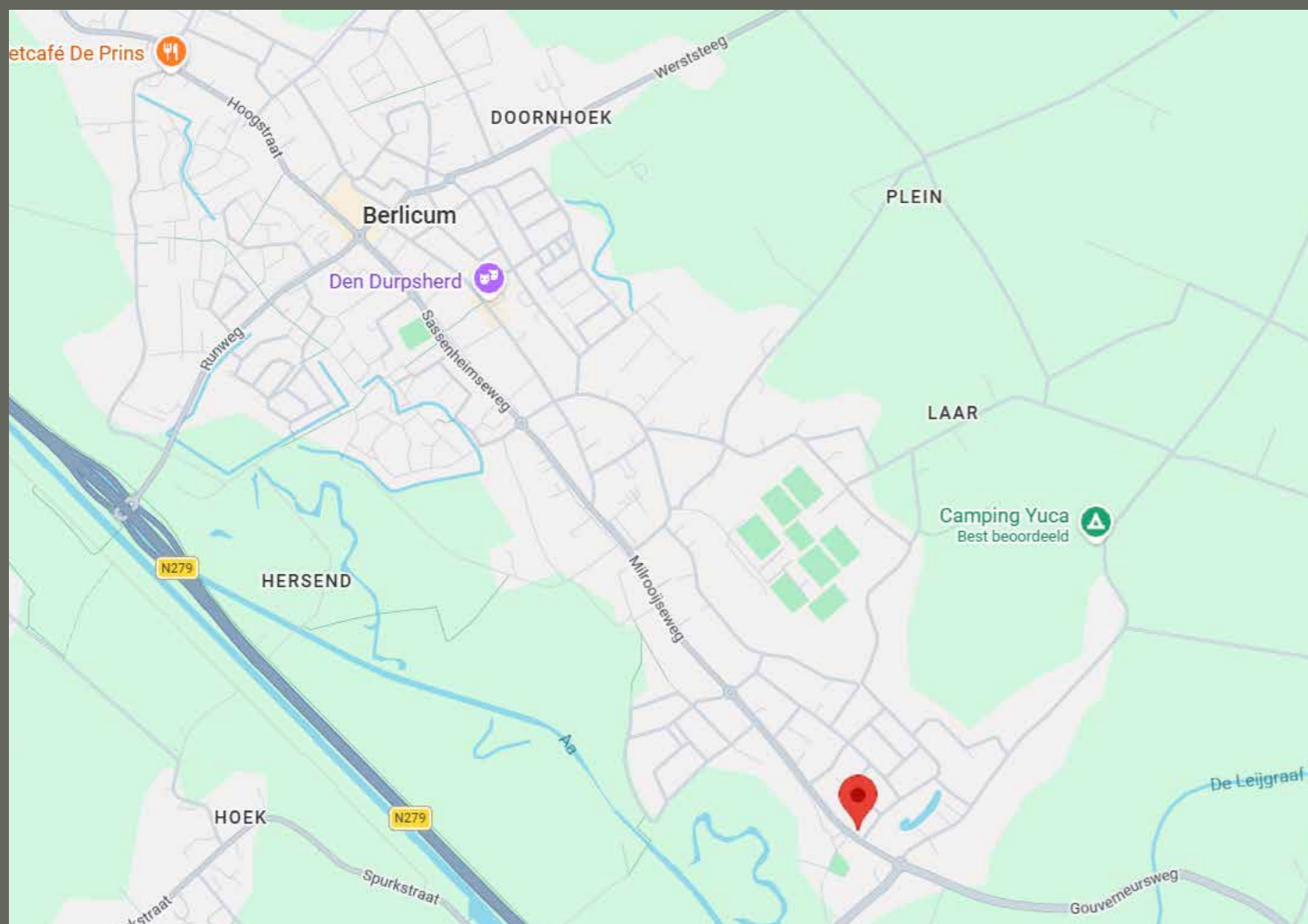
Goed tot uitstekend
Goed tot uitstekend

BUITENRUIMTE
TYPE TUIN

Voor,- en zijtuin

VASTE LASTEN
OZB
VOORSCHOT ELEKTRA

€ 1.010,- per jaar
€ 166,- per maand



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 NÁ 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 hypotheken, 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 gebruiksooppervlakte. 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 bevologenheid 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 bevologenheid 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 werken al meer dan 21 jaar in 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen en wij wonen al meer dan 57 jaar in deze regio. Ons hoofdkantoor bevindt zich aan de Pettelaarseweg in 's-Hertogenbosch en ons filiaal in Berlicum bevindt zich in het centrum aan de Hoogstraat. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze regio groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio. Wij kunnen dus wel stellen dat wij de regio inmiddels door en door kennen, zowel de markt als de mensen.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden. Marketeer (ARMT) Patricia van Hensbeek en de binnendienst medewerkers Daisy van Hoften en Merel Nouwens. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVT en VasgoedCert-gecertificeerd.





Kantoor
Pettelaarseweg 198-A
5216 BW 's-Hertogenbosch

Kantoor
Hoogstraat 135
5258 BC Berlicum

073 613 19 19
info@nl-wonen.nl
www.nl-wonen.nl

