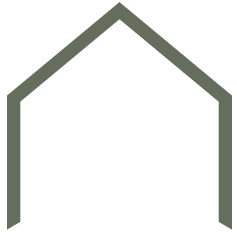


Sint Jorisstraat 30

5258 EW Berlicum





“Wonen met ruimte, comfort én sfeer”

Aan een rustige straat in Berlicum staat deze verrassend ruime, volledig gasloze tussenwoning met energielabel A, vier slaapkamers, een moderne uitbouw uit 2023 én een heerlijke tuin op het zuidwesten.

De woning is de afgelopen jaren op tal van punten vernieuwd en verduurzaamd, waardoor je hier geniet van hedendaags wooncomfort. Met onder andere airconditioning, een fijne keuken, complete badkamer, sfeervolle tuinkamer en een extra slaapkamer op de tweede verdieping is dit een woning waar je direct met veel plezier kunt wonen.

BOUWJAAR	1965
WOONOPPERVLAKTE	119 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	190 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	A







“Een warm
welkom”

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal valt direct de nette afwerking op. De hal is voorzien van een houtlook tegelvloer en biedt toegang tot het ruime toilet, de meterkast, een praktische bergkast, kelderkast én de woonkamer.

De royale bergkast is ideaal voor het opbergen van jassen, schoenen maar ook bijvoorbeeld een kindervan.

Het moderne toilet beschikt over een zwevend closet, fonteintje en verlichting met bewegings-sensor. Vanuit de hal bereik je tevens via de dichte trap de eerste verdieping. De trap is afgewerkt met sfeervolle verlichting, wat zorgt voor een luxe uitstraling.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de fraaie erker aan de voorzijde, geplaatst in 2021. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt volop plek voor een zithoek en grote eettafel.

De aanwezige airconditioning zorgt zowel voor verkoeling als verwarming en draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat in ieder seizoen. Aan de achterzijde zorgt de schuifpui voor een fijne verbinding met de tuin.



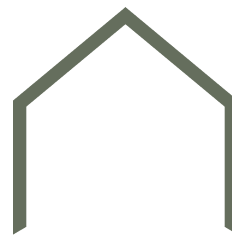








“Moderne
keuken met
luxe inbouw-
apparatuur”



KEUKEN

De woonkamer loopt naadloos over in de moderne keuken, gerealiseerd in de aanbouw uit 2023. Hier geniet je van een eigentijdse inrichting met luxe inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, wijnkoeler en een Amerikaanse koelkast met koudwaterfunctie en ijsblokjesmaker. De keuken beschikt daarnaast over een te openen raam met een elektrisch bedienbaar zonnescreeen. In de keuken bevinden zich ook de witgoed aansluitingen.





VERDIEPING

“Comfort op
iedere
verdieping”

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie goed bemeeten slaapkamers en de complete badkamer. In het trapgat hangt een extra airco-installatie die zowel kan koelen als verwarmen.

Alle slaapkamers beschikken over te openen ramen met horren, wat zorgt voor prettig daglicht en ventilatie.

De badkamer is ruim opgezet en compleet uitgevoerd met een royale inloopdouche, ligbad met whirlpoolfunctie, dubbele wastafel in meubel en een zwevend toilet. Ook hier is een te openen raam met hor aanwezig.

















“Volwaardige tweede verdieping”



VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de dakkapel uit 2020 en de verbouwing in 2025 is hier een volwaardige extra slaapkamer ontstaan. Op de voorzolder is er voldoende bergruimte achter de knieschotten. De vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel met kantel-kiepraam en hor. Ook deze kamer beschikt over airconditioning, waardoor het hier comfortabel verblijven is, zowel overdag als 's nachts.





“Genieten in eigen tuin”

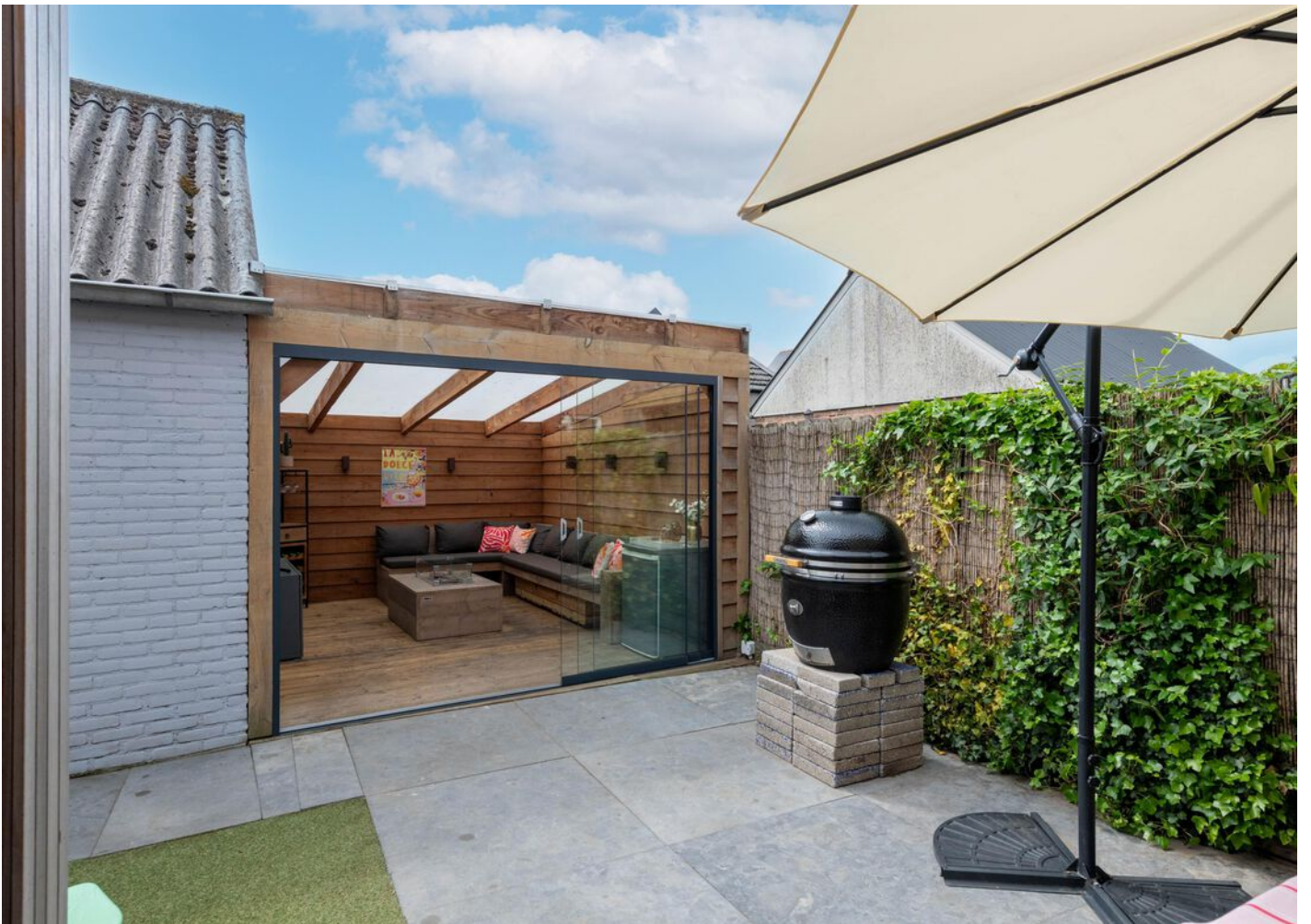
De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en vormt een heerlijke plek om te ontspannen.

Vanuit zowel de woonkamer als de keuken stap je zo naar buiten. De sfeervolle tuinkamer, gebouwd in 2020 en voorzien van glazen schuifwanden uit 2022, maakt het mogelijk om vrijwel het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

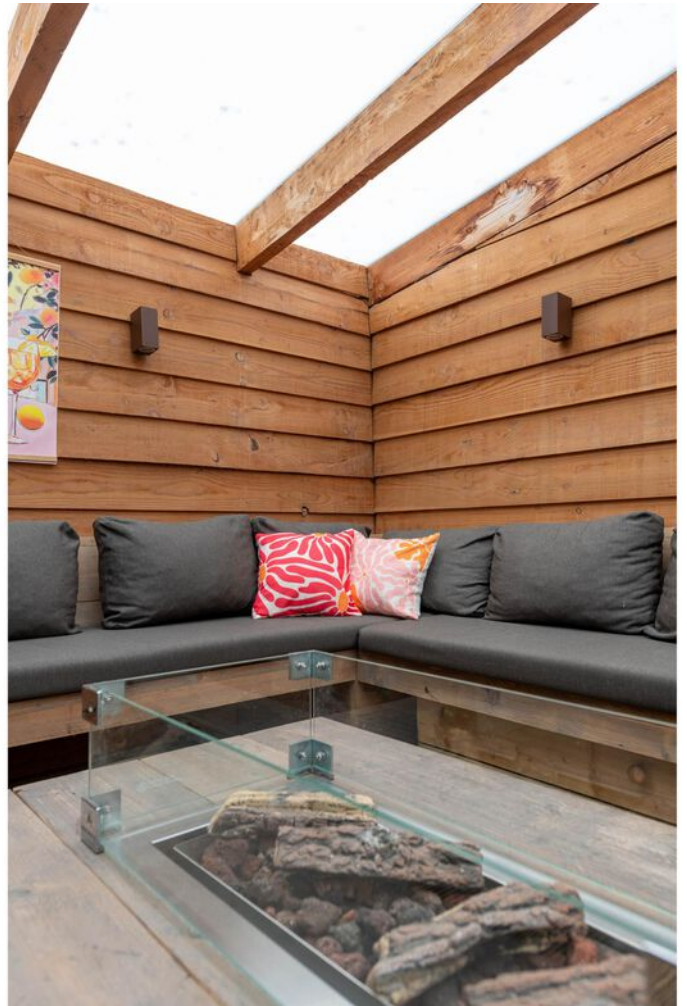
De tuinkamer is van alle gemakken voorzien. De aanwezige vuurtafel en loungebank worden ter overname aangeboden.

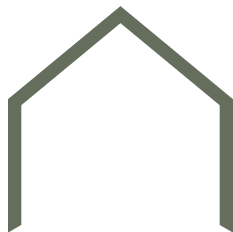
In de tuin bevindt zich tevens een ruime separate berging met elektra en een handige achterom via de brede brandgang. Deze brandgang biedt ruimte voor het stallen van de afvalcontainers.











BIJZONDERHEDEN

- Tussenwoning met energielabel A.
- Volledig gasloos.
- Vier slaapkamers.
- Uitbouw en luxe keuken gerealiseerd in 2023.
- Erker geplaatst in 2021 (met vergunning).
- Dakkapel geplaatst in 2020.
- Zolder verbouwd in 2025 met extra slaapkamer en isolatie.
- Schuifpui geplaatst in 2023.
- Tuinkamer gebouwd in 2020, glazen schuifwand geplaatst in 2022.
- Meterkast vernieuwd in 2025.
- Drie airco-units aanwezig (koelen én verwarmen).
- Achtertuin op het zuidwesten.
- Berging met elektra en achterom.
- Kortom; een instapklare, energiezuinige starterswoning op een fijne locatie in Berlicum!

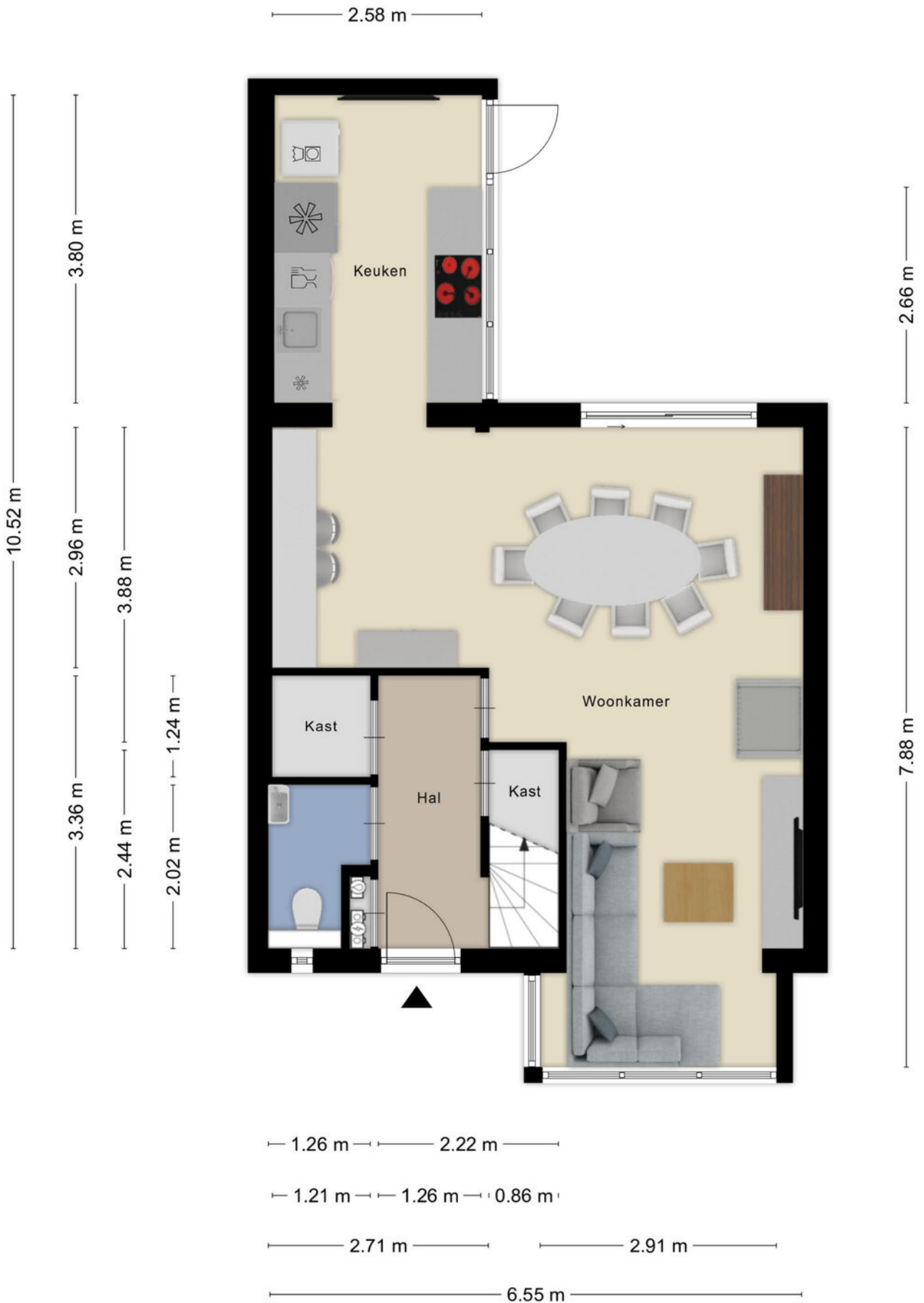




Begane grond met tuin



Begane grond

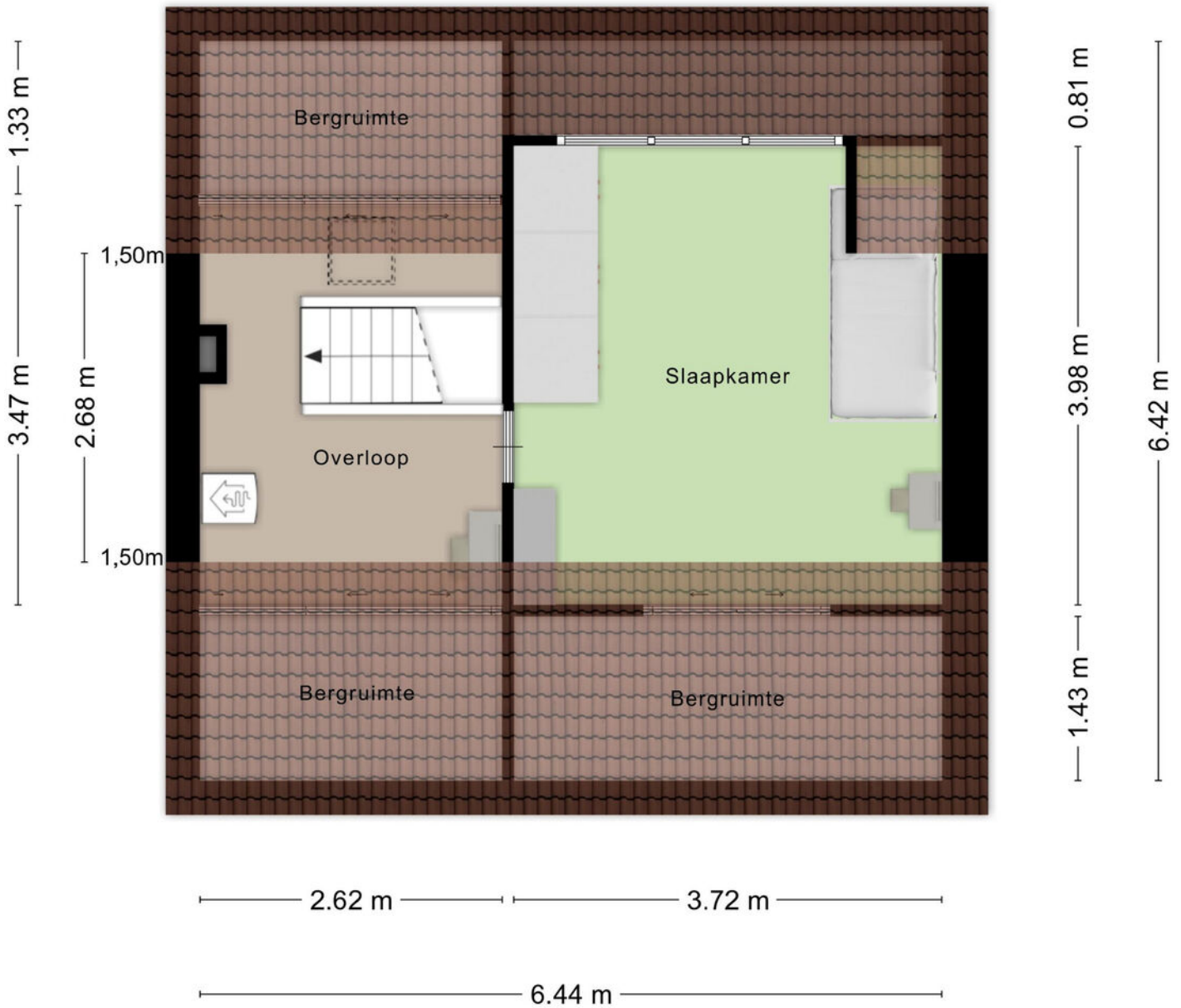


Eerste verdieping



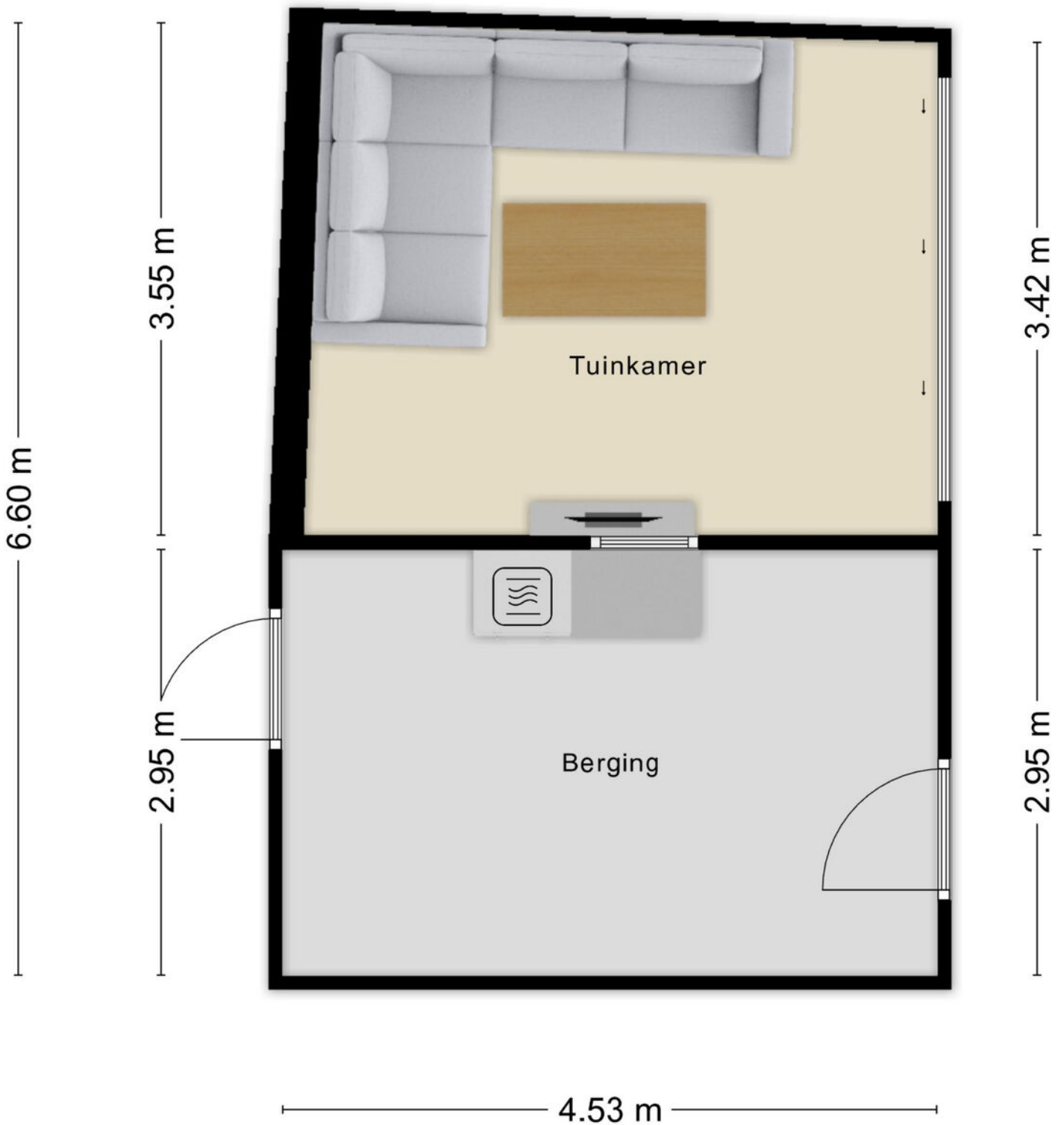
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Tuinkamer en berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sint Jorisstraat 30



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie H

Perceel 4729

kadaster



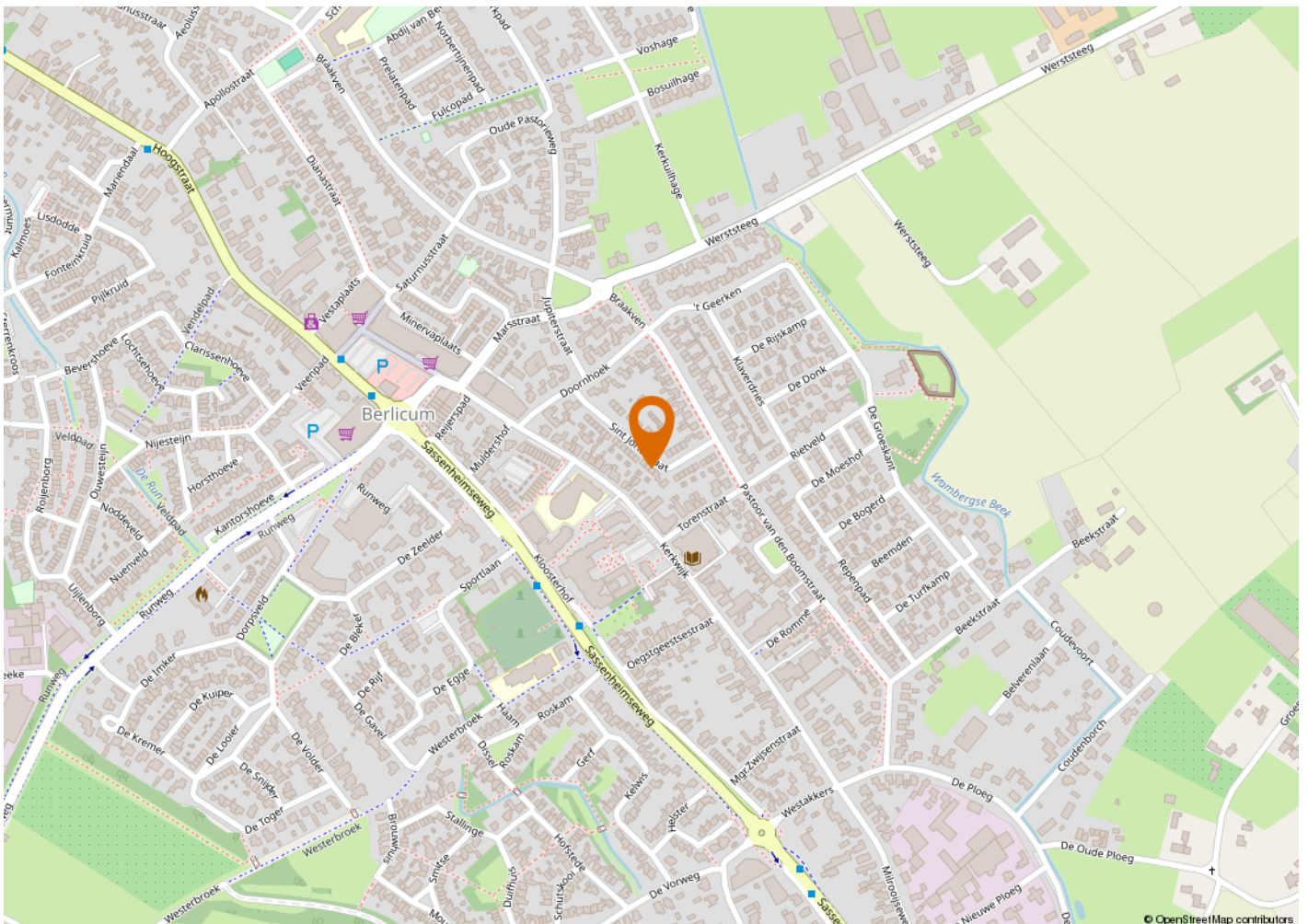
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

“Rustig wonen in Berlicum”

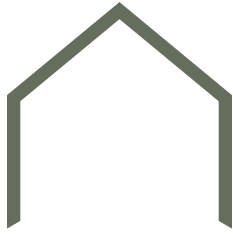


De woning is gelegen aan een rustige straat in het geliefde Berlicum. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals winkels, een basisschool en gezellige horecagelegenheden. Daarnaast zijn uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch eenvoudig bereikbaar. Berlicum staat bekend om haar dorpse karakter, groene omgeving en prettige woonklimaat, waardoor het een geliefde plek is voor jong en oud.









KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 489.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1965
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	119 m ²
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	0
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0
EXTERNE BERGRUIMTE	17 m ²
INHOUD	420 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	190 m ²

ENERGIE

ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	Gedeeltelijk
WARM WATER	via elektrische boiler
VERWARMING	via 3 Airco's

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuint
POSITIE	Zuid westen

VASTE LASTEN

OZB	€453,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€110,- per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 10%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 17%

Koop / huur



Koop: 66%

Huur: 34%

Huishoudens



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 36%



50%



50%



1,1 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.

