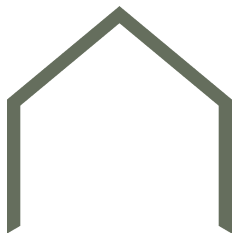


Kerkwijk 35

5258 KA Berlicum







“Karakteristieke woning met verrassend veel ruimte nabij het centrum van Berlicum”

Wonen met karakter én comfort? Deze charmante twee-onder-een-kapwoning aan Kerkwijk combineert het beste van beide werelden. Oorspronkelijk deed de woning dienst als kruidenierswinkeltje, maar is inmiddels volledig gemoderniseerd en uitstekend onderhouden.

De woning beschikt over een ruime woonkamer, een lichte woonkeuken, werkkamer, bergruimte, vier slaapkamers én een gezellige tuin met een overkapping aan de achterzijde.

Met het bruisende centrum van Berlicum op loopafstand zijn winkels, scholen en andere voorzieningen altijd dichtbij.

BOUWJAAR	1900
WOONOPPERVLAKTE	159 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	260 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	B







“Fijne leefruimtes met een verrassend open karakter”

Bij binnenkomst in de woning valt direct de authentieke sfeer op. Vanuit de entree loopt een karakteristieke stenen muur door tot in de hal, wat zorgt voor een warme, historische uitstraling. De hal geeft toegang tot de woonkamer, de woonkeuken en een multifunctionele kamer aan de voorzijde, ideaal als thuiswerkplek of speelkamer. Hier bevindt zich ook de meterkast.

De ruime woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. Het hoge plafond, de originele schouw en de doorkijkramen naar de keuken zorgen voor een open, sfeervol geheel. De betonnen gietvloer met vloerverwarming geeft de ruimte een moderne basis en een aangenaam binnenklimaat.

Centraal in huis ligt de royale woonkeuken. Dankzij dakkoepels, een schuifpui en sfeervolle inbouwverlichting is deze ruimte opvallend licht. Het kookeiland met bar maakt het een plek om samen te komen, te koken en te genieten. De keuken is luxe uitgerust met onder andere een 4-pits-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, koelkast, vaatwasser, oven en magnetron.

Aangrenzend bevindt zich een praktische berging met cv-opstelling, wasmachine-aansluiting en veel bergruimte. Vanuit het portaal achter de keuken zijn het toilet en de tuin bereikbaar.

























VERDIEPING

“4 slaapkamers en een badkamer”

Via de trap in de hal, voorzien van geïntegreerde verlichting, bereik je de eerste verdieping. Hier tref je vier slaapkamers en een complete badkamer. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer.

De royale hoofdslaapkamer heeft een hoog plafond, een sfeervolle houten balk en ramen aan zowel de voorzijde als de zijkant van de woning, wat zorgt voor een fijne lichtinval en een open sfeer. Vanuit deze kamer is er directe toegang tot de badkamer.

Twee andere slaapkamers bevinden zich eveneens aan de voorzijde en zijn elk voorzien van een praktische vliering: ideaal als opbergruimte of knusse speelplek. De vierde slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, voelt ruimtelijk aan door het hoge plafond en een dakraam dat zorgt voor daglicht.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel op meubel, toilet en een raam voor natuurlijke ventilatie. De sfeervolle inbouwverlichting maakt het geheel af. De badkamer is bereikbaar via de overloop én de hoofdslaapkamer.















“Volgroeide tuin met royale overkapping”

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Door de ligging op het noordoosten geniet je in de ochtend van de eerste zonnestralen. Dankzij de afwisseling van open en beschutte plekken kun je hier op elk moment van de dag prettig buiten zitten.

De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van kunstgras en volwassen beplanting, wat zorgt voor een sfeervolle, groene uitstraling en weinig onderhoud. In de tuin zit je heerlijk beschut door het vele groen en de plaatsing van de overkapping. Achterin bevindt zich een ruime overkapping die voldoende plaats biedt voor een comfortabele zit- of loungehoek. Of het nu gaat om een ontspannen ochtend met een kop koffie of een lange zomeravond met vrienden en familie, hier zit je altijd goed.

De tuin is bovendien bereikbaar via een praktische achterom. De lange, overdekte doorgang is ideaal voor het droog stallen van fietsen en biedt daarnaast extra bergruimte.



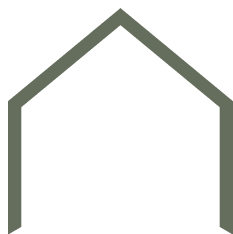










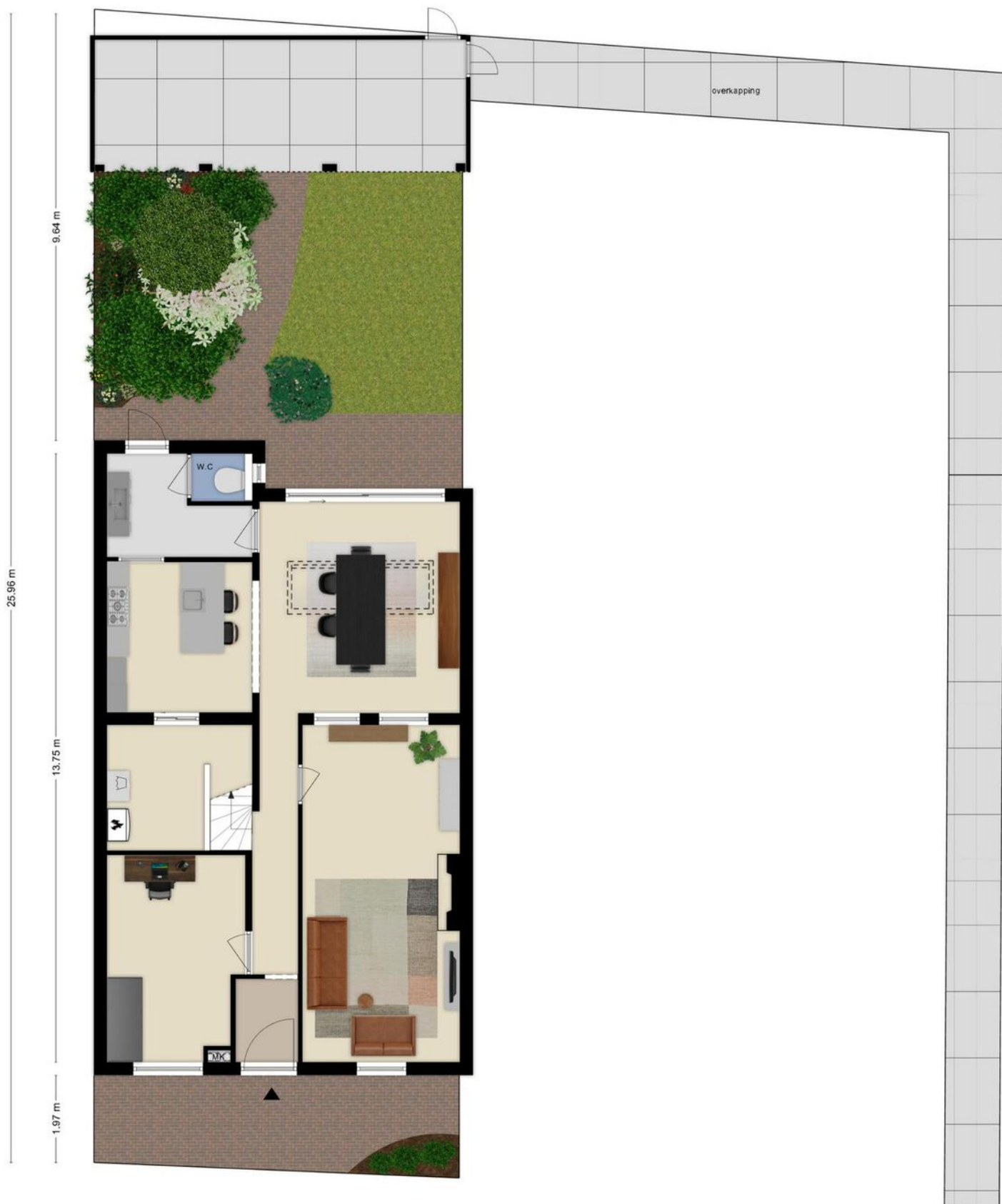


BIJZONDERHEDEN

- De woning is zowel intern als extern goed onderhouden;
- in 2014 zijn de gevels en het dak geïsoleerd;
- de meterkast is in 2014 vernieuwd en voorzien van 8 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- alle water- en elektraleidingen zijn in 2014 boven en in 2020 beneden vernieuwd;
- de badkamer is in 2014 vernieuwd
- in 2019 zijn 16 zonnepanelen geplaatst;
- in 2020 is de keuken vernieuwd, inclusief de moderne inbouwapparatuur;
- in 2024 zijn de houten buitenkozijnen geschilderd;
- beneden zijn houten kozijnen aanwezig en boven zijn de kozijnen van kunststof;
- de gehele begane grond beschikt over vloerverwarming;
- alle ruimtes zijn voorzien van vaste/bekabelde aansluitingspunten voor internet (Wifi is ook mogelijk);
- aan de voorzijde van de benedenverdieping zijn rolluiken geplaatst;
- kortom: Sfeervol familiehuis met moderne afwerking, zonnige tuin en centrale ligging!



Begane grond met tuin



Begane grond

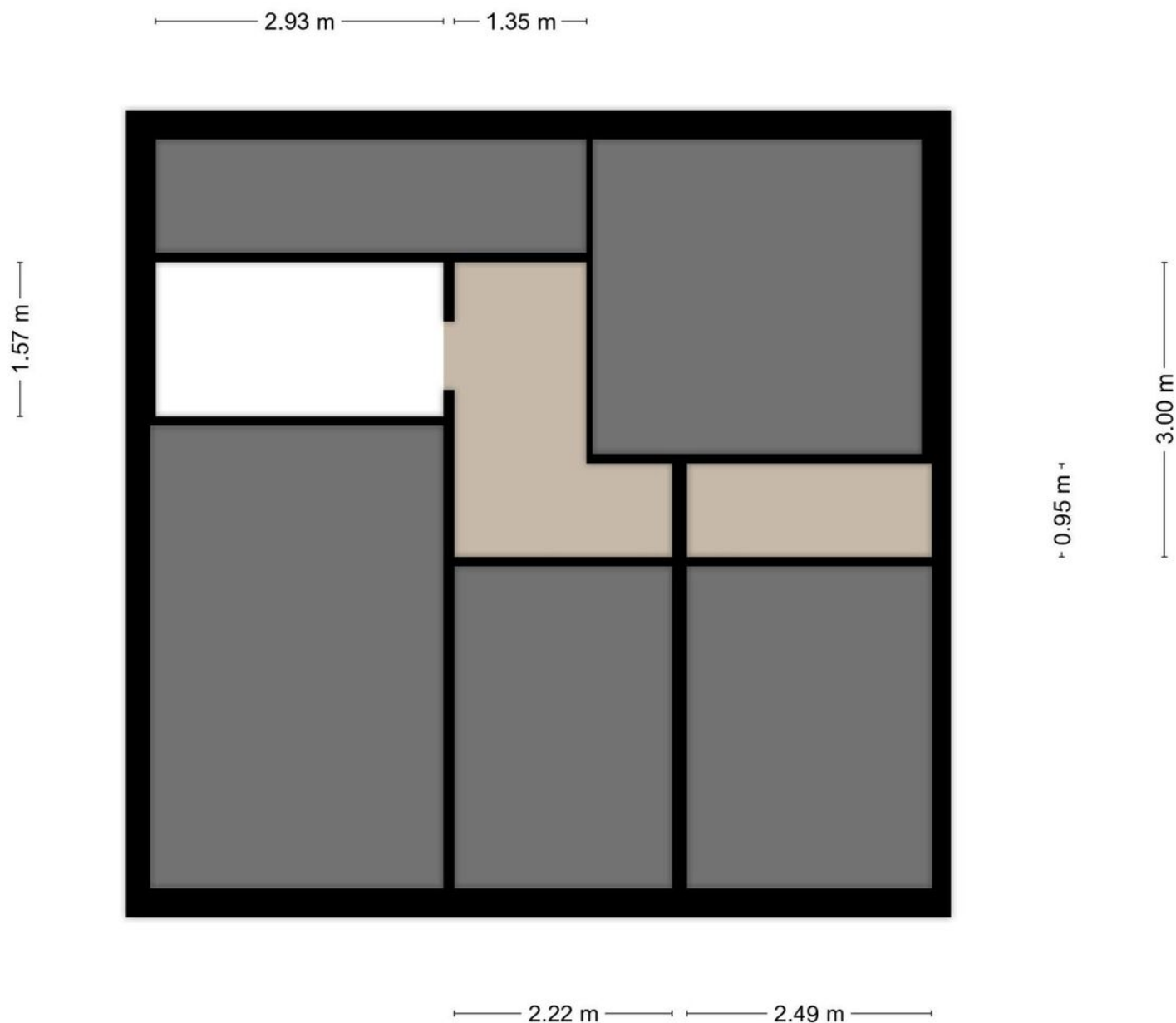


Eerste verdieping



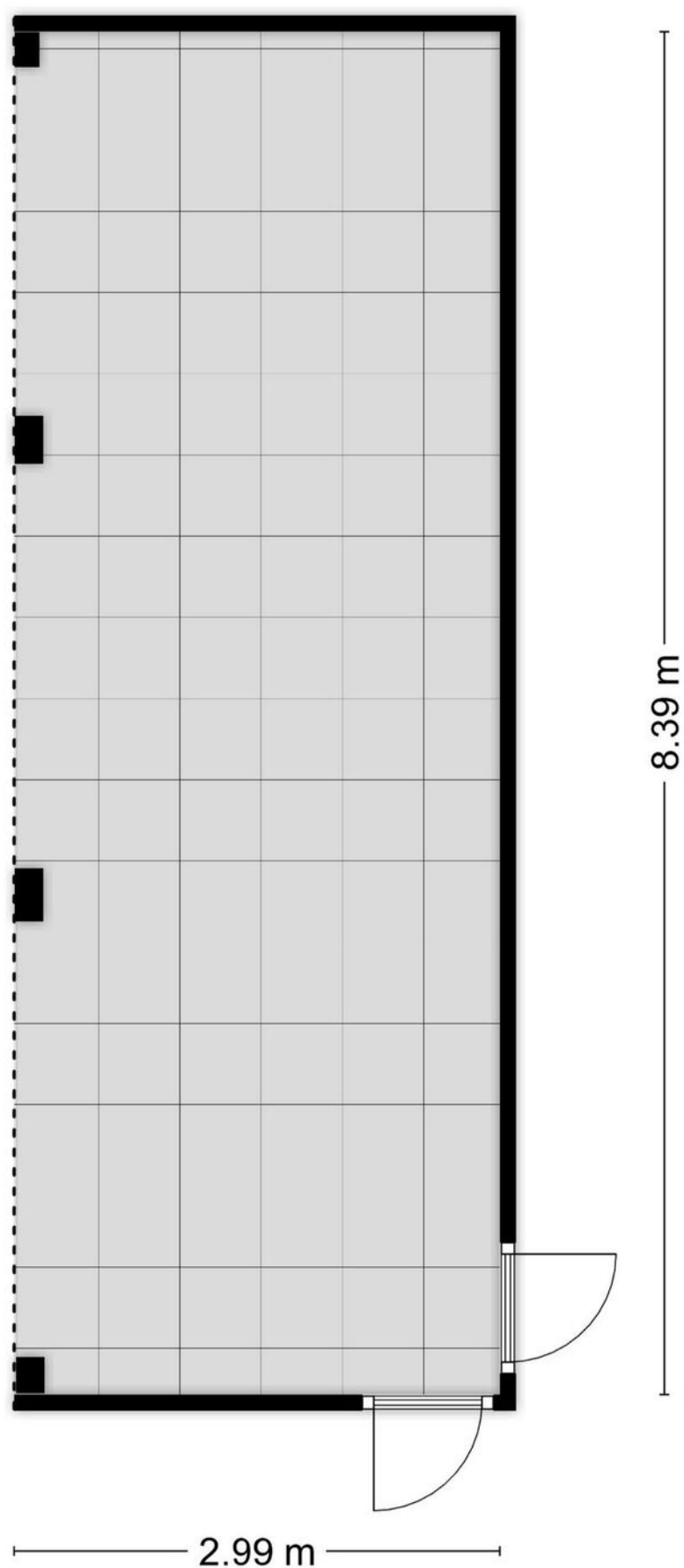
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vliering



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

Overkapping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkwijk 35



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie H

Perceel 2286

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

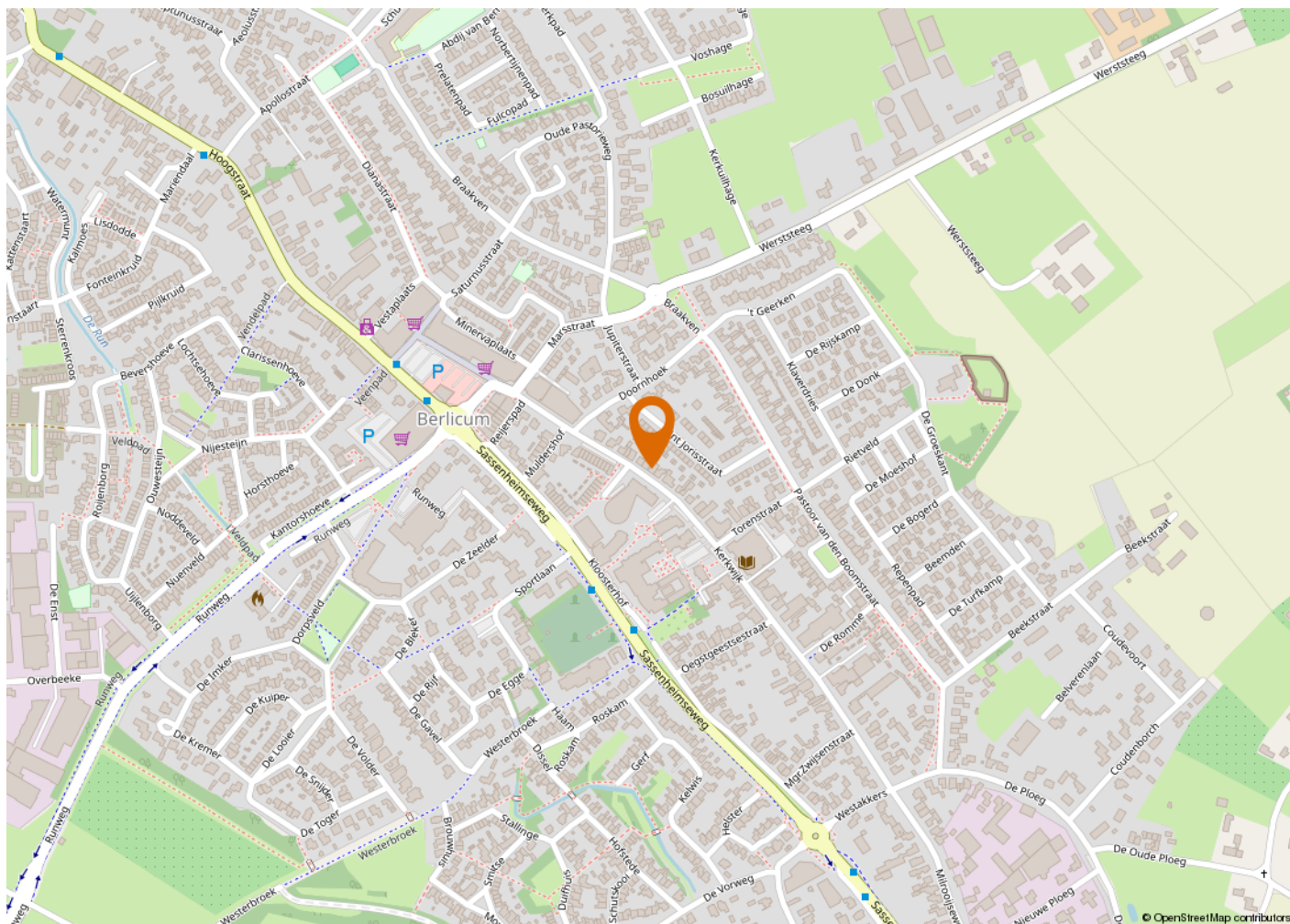
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

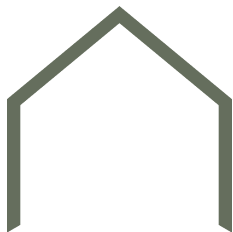


“Kind- vriendelijke omgeving nabij diverse voorzieningen en diverse uitvalswegen”



Deze karakteristieke woning ligt aan een oude verbindingsweg in het centrum van Berlicum, tegenover basisschool De Parel. Een leuke en energieke omgeving met vele voorzieningen op loop- en fietsafstand. Berlicum staat bekend om haar gezellige dorpse karakter en heeft een goed winkelaanbod, diverse basisscholen, vele sportverenigingen en ligt nabij de uitvalswegen A2 en A59. Het centrum van 's-Hertogenbosch ligt op slechts 10 minuten rijden.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 679.000,- k.k.
In overleg
1900
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
25 m²
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

159 m²
0 m²
0 m²
0 m²
562 m³
260 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

B
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
C.v.-ketel
C.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk
Nefit trendline hrc 30/cw5 (2014)

CV KETEL

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuin
Noordoost

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA
OPBRENGST ZONNEPANELEN

€ 517,- per jaar
€ 236,- per maand
4.360 kWh in 2024



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 11%

25 - 44: 20%

45 - 64: 26%

65+: 26%

Koop / huur



Koop: 73%

Huur: 27%

Huishoudens



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 33%

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 KOOPOVEREENKOMST 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.

WAARBORGSM/ 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 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.

