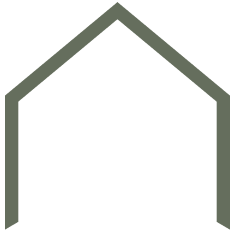


# De Donk 9

## 5258 EB Berlicum





## “Huis met volop mogelijkheden”

Deze solide gebouwde twee-onder-een-kap woning bevindt zich in een rustige straat in een geliefde buurt in Berlicum. Het huis biedt volop mogelijkheden om te worden gemoderniseerd naar hedendaagse maatstaven, waardoor het perfect is om aan te passen aan persoonlijke voorkeuren.

Dankzij de toegevoegde serre is de begane grond extra ruim en licht. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer, terwijl de tweede verdieping een voorzolder en een vierde slaapkamer herbergt. De ruime tuin biedt veel privacy en beschikt over een garage. Parkeren is mogelijk op de oprit.

<b>BOUWJAAR</b>	1972
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	126 m <sup>2</sup>
<b>PERCELOPPERVLAKTE</b>	301 m <sup>2</sup>
<b>SLAAPKAMERS</b>	4
<b>ENERGIELABEL</b>	D









Bij binnenkomst betreed je de hal met garderobe, meterkast, toilet en trap naar de eerste verdieping. Een deur leidt naar de ruime en lichte L-vormige woonkamer.

Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich de zithoek met een groot raam die zorgt voor een prettige lichtinval. De eethoek staat bij de schuifpui die toegang biedt tot de aangebouwde serre aan de achterzijde van de woning.

De eikenhouten open keuken is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, spoelbak, koelkast en een vaatwasser. Hier is ook de tuindeur voor het achterom en toegang naar de tuin.

Vanuit de woonkamer kun je via een schuifdeur naar de serre met toegang tot de tuin. Hier bevindt zich een heerlijke extra leefruimte die ook koel te houden is met het zonnescherm.



“Prettige  
lichtinval”















VERDIEPING

## “Drie goede slaapkamers”

De door het zijraam lekker lichte overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning, met een oppervlakte van ongeveer 14 m<sup>2</sup>.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de achterzij-slaapkamer, met een oppervlakte van circa 9 m<sup>2</sup>.

De derde slaapkamer, aan de voorzijde gelegen heeft een oppervlakte van ongeveer 12 m<sup>2</sup>. Hier is tevens een aansluiting voor de wasmachine aanwezig.

De eenvoudige, nette badkamer is uitgerust met een douchecabine, ligbad, een wastafel met meubel en een toilet. De slaapkamers en badkamer zijn allemaal voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas,













## “Vierde slaapkamer met dakkapel”



### VERDIEPING

De vaste trap naar de tweede verdieping leidt naar de overloop, waar de cv-combiketel is geïnstalleerd en waar het mogelijk is om de aansluiting voor de wasmachine en droger te realiseren.

De vierde slaapkamer straalt een aangename sfeer uit dankzij de dakkapel met kunststof kozijnen.







## “Onderhouds- vriendelijke tuin”

De royale en zonnige onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het noordwesten en is vanuit de keuken met een tuindeur en de eetkamer middels een schuifdeur te bereiken. Direct naast de serre is een prettige overkapping aanwezig, waar u geruime tijd door het jaar heen, buiten kunt zitten.

Achter in de tuin bevindt zich de ruime garage waar gemakkelijk een auto in geparkeerd kan worden, of kan dienen voor het uitoefenen van een hobby.

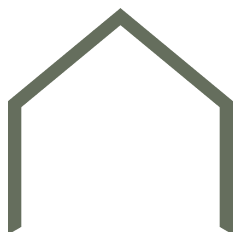
Vanaf de oprit, waar u ook uw eigen auto kunt parkeren, is middels een poort de achtertuin te bereiken.

Dankzij de redelijk diepe voortuin is er een grote afstand naar de straat.









## BIJZONDERHEDEN

- Degelijk gebouwde 2-onder-1-kapwoning in een gewilde woonwijk;
- Voorzien van 4 slaapkamers;
- Verwarming en warm water middels HR Ecoline CV ketel uit 2005;
- Meterkast met 4 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- Vloerisolatie CFR polyurethaan aangebracht in 2011;
- Slaapkamers voorzien van kunststof kozijnen (HR ++ uit 2012);
- Dakkapel met kunststof kozijnen (bouwjaar 1994);
- Serre met vergunning gerealiseerd in 1990;
- Elektrisch bedienbare zonwering boven de serre;
- Door de extra brede oprit extra uitbouw mogelijkheden naar de zijkant;
- Extra diepe tuin op het noordwesten;
- Kortom: eerlijke en degelijke woning met veel ruimte en mogelijkheden!



# Begane grond met tuin



# Begane grond



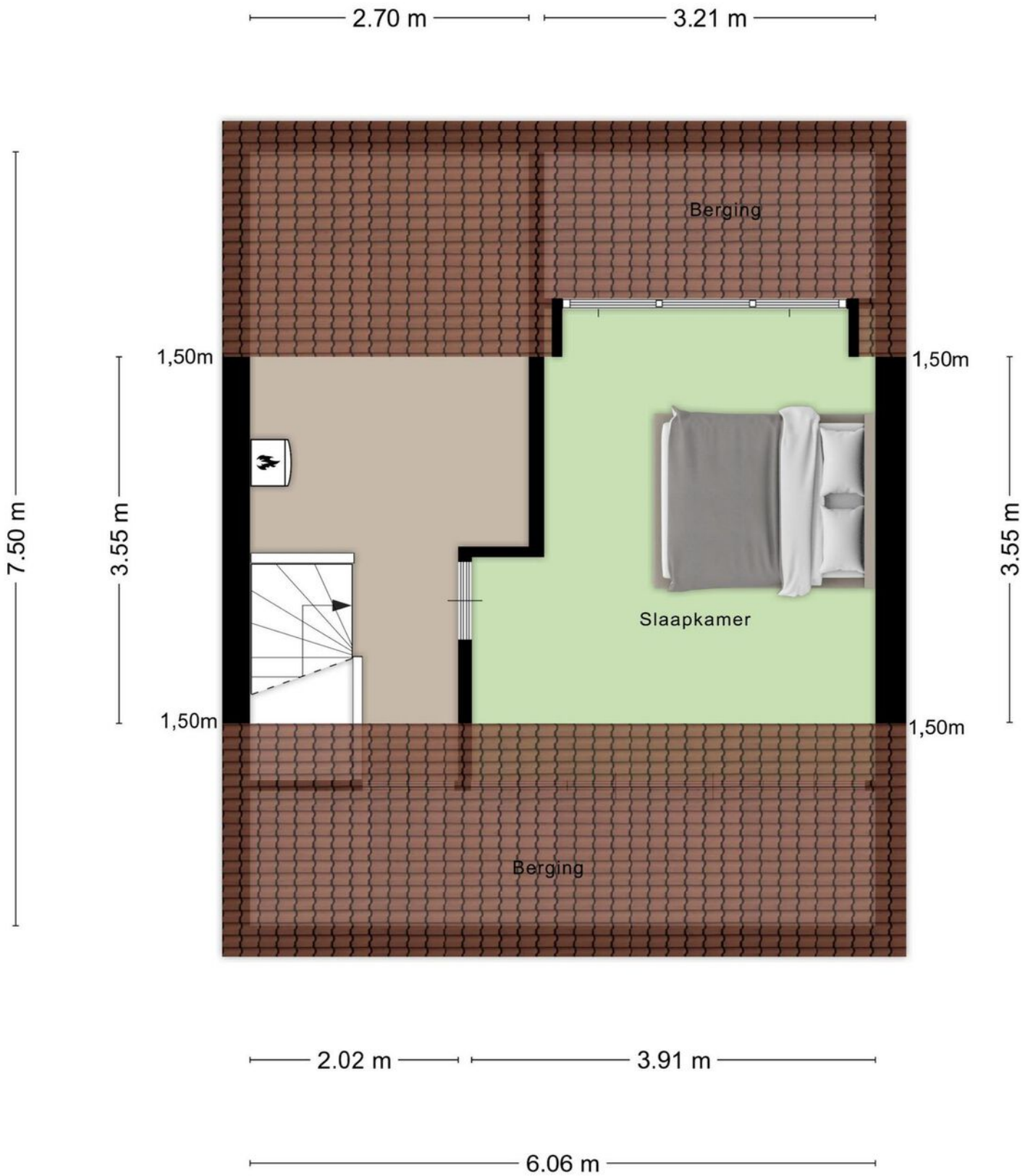
# Eerste verdieping



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



# Tweede verdieping

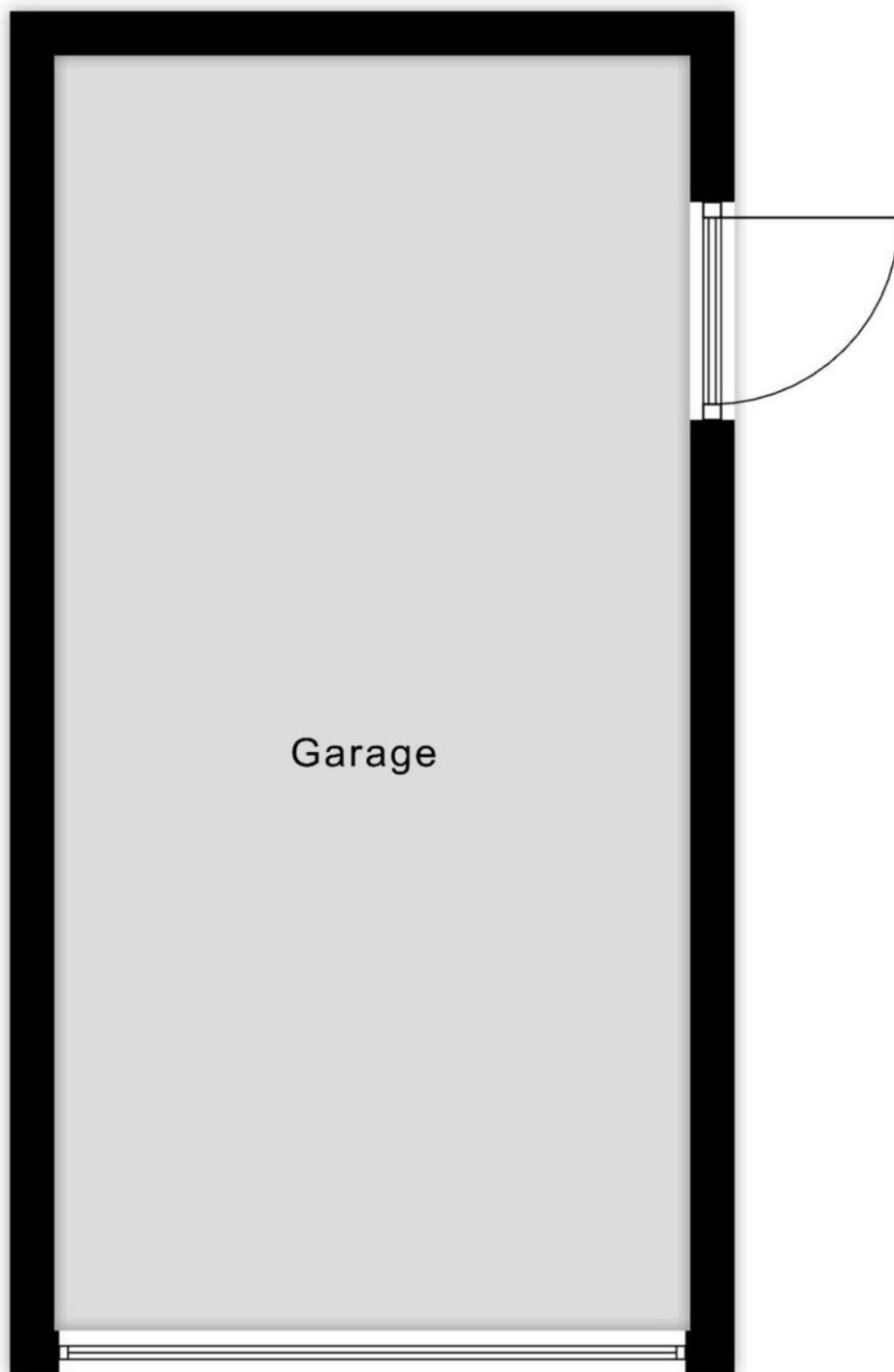


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging

2.86 m

5.74 m

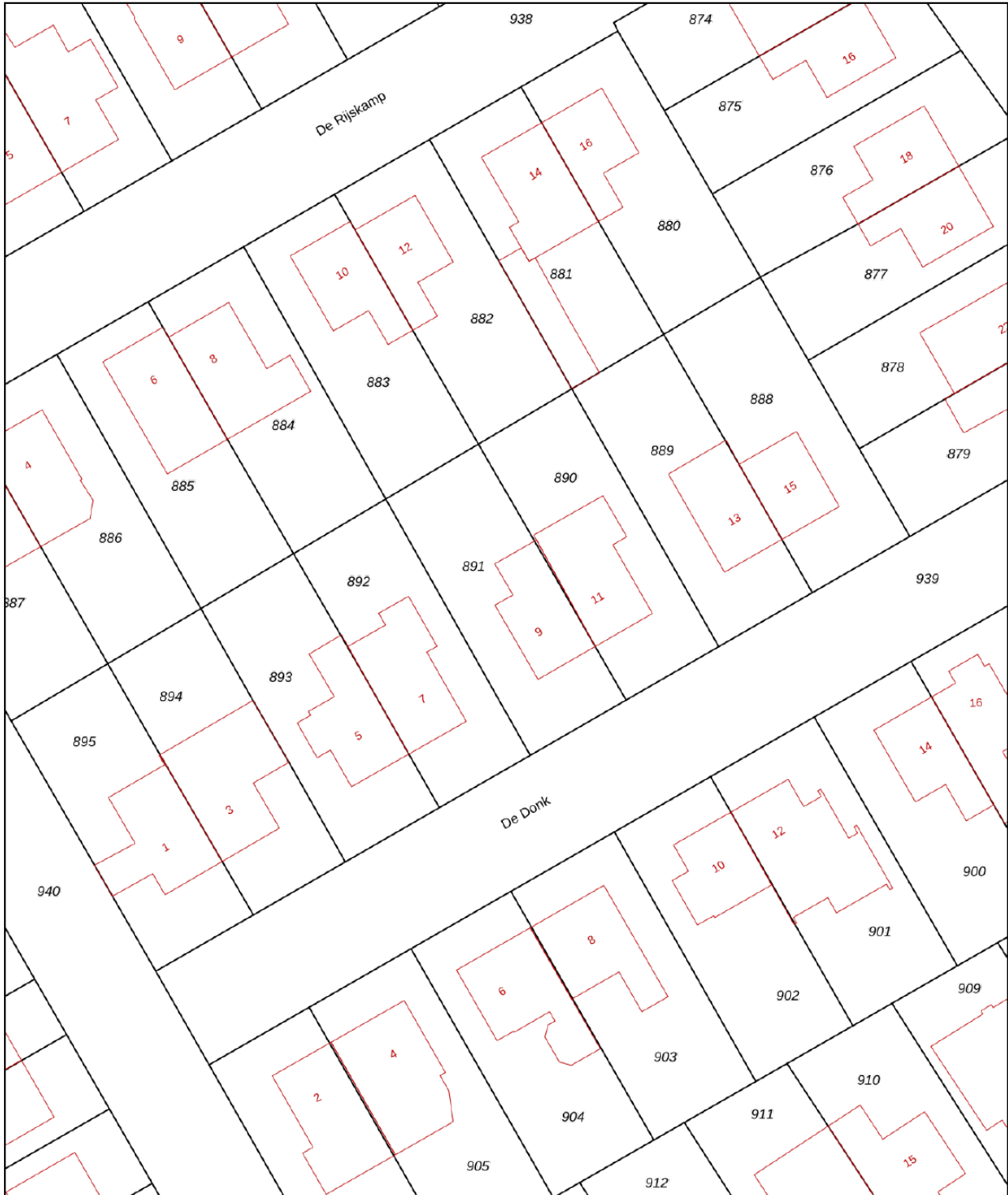



Garage

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Donk 9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Berlicum	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 891	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 februari 2024  
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.

# “Korte afstand van diverse voorzieningen”

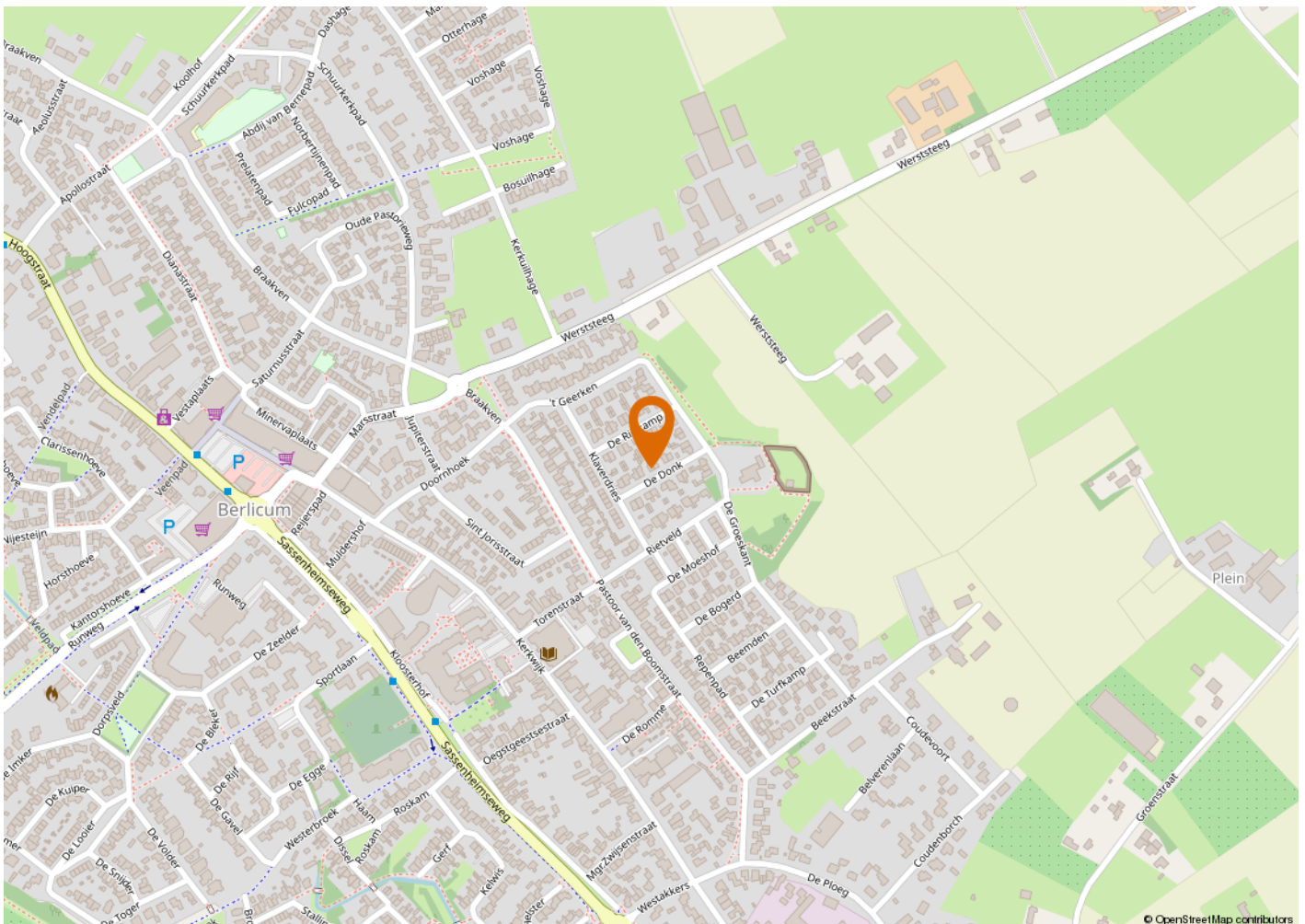


Deze woning bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Berlicum, op korte afstand van diverse voorzieningen en een uitgebreid winkelaanbod.

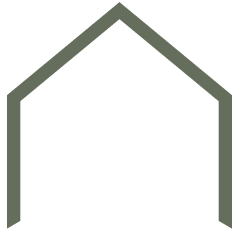
Op loopafstand van deze rustige straat bevinden zich een kinderdagverblijf, een kinderboerderij en een ruime speeltuin.

Berlicum staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer en aangenaam woonklimaat, waar bewoners vaak met plezier over spreken. Het dorp staat bekend om zijn vriendelijke karakter. Bovendien beschikt Berlicum over diverse basisscholen en tal van sportverenigingen.

Vanuit het dorp zijn de snelwegen A2 en A59 gemakkelijk te bereiken, evenals verschillende bossen en de stad 's-Hertogenbosch, allemaal op slechts enkele minuten rijden.







## KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 465.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1972
BESTEMMING	Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	126 m <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	9 m <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	16 m <sup>2</sup>
INHOUD	447 m <sup>3</sup>
PERCEELOPPERVLAKTE	301 m <sup>2</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL	D
ISOLATIE	Dakisolatie, vloerisolatie
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel
CV KETEL	Hr ecomline 2005

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Redelijk tot goed
ONDERHOUD BUITEN	Redelijk tot goed

### BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuint, zijtuint
POSITIE	Noordwest

### VASTE LASTEN

OZB	€ 467,- per jaar
VERBRUIK GAS	1.448 m <sup>3</sup> per jaar
VERBRUIK ELEKTRA	1.571 kWh per jaar





# Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 11%

25 - 44: 21%

45 - 64: 26%

65+: 27%

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.

## ONDERZOEKSP LICHT

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.

De woningmarkt in Berlicum is veelzijdig. Het centrum is volop in ontwikkeling en de nieuwbouwwijk Beekveld breidt zich verder uit. Aan ruime, vrijstaande woningen is in Berlicum geen gebrek. Kopers zien de mogelijkheden

van dit mooie dorp en maken oudere bestaande woningen weer helemaal up to date. Mensen verhuizen vanuit de grote steden naar Berlicum vanwege de ruimte en gemoedelijkheid van het dorp, in combinatie met de vele voorzieningen. Berlicum trekt aan. En dat is ook niet zo gek. Hier is van alles, voor jong en oud. Er is een uitgebreid verenigingsleven en de onderlinge verbondenheid maakt dat mensen elkaar hier kennen en interesse in elkaar tonen. In een plaats als Berlicum is het simpelweg goed wonen. En daar kunnen wij bij NL Wonen over meepraten; Mark woont hier al jaren met veel plezier met zijn familie en wij hebben een kantoorfiliaal in het centrum.

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.

