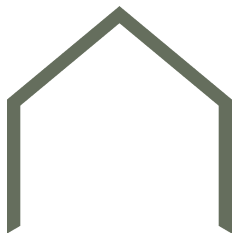


Hermelijnhage 49

5258 XH Berlicum





“Verzorgd, comfortabel, energiezuinig en instapklaar”

Verzorgd, comfortabel en instapklaar, deze tussenwoning aan de Hermelijnhage 49 biedt alles wat je zoekt in een fijne gezinswoning.

De lichte woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, ruime zolder en onderhoudsvriendelijke tuin met achterom zorgen voor veel wooncomfort.

Dankzij de 11 zonnepanelen (uit 2023) en het energielabel A is dit een huis waar je zó kunt intrekken en jarenlang met plezier kunt wonen.

BOUWJAAR	2002
WOONOPPERVLAKTE	117 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	147 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	A







“Lichte woonkamer met openslaande deuren”

Bij binnenkomst in de hal valt direct de nette afwerking op. De PVC-vloer loopt door over de gehele begane grond en zorgt voor een rustige uitstraling.

In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet (half betegeld, voorzien van fonteintje en mechanische ventilatie) en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een praktische L-opstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Terwijl je kookt, kijk je gezellig de straat in.

De woonkamer aan de achterzijde is licht en ruim, met openslaande deuren naar de tuin. Dankzij de vloerverwarming is het hier altijd behaaglijk.

Een praktische trapkast onder de trap zorgt voor extra bergruimte.











VERDIEPING

“3 slaapkamers en 1 ruime badkamer”

Via de vaste trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers, resp. 14, 11, 7,5 m² groot, zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer, te openen ramen en radiatoren. De kamers zijn netjes afgewerkt en bieden ruimte voor zowel slapen, werken als spelen.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een vernieuwde douchecabine, wastafelmeubel, toilet, radiator, mechanische ventilatie en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.













“Een ruime,
lichte zolder
met vaste trap
die vele
mogelijkheden
biedt”



VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een royale open zolder. Hier bevinden zich de cv-installatie, witgoedaansluitingen, dakraam en de omvormer voor de elf zonnepanelen. Het dakraam voldoet net niet aan de norm, waardoor deze oppervlakte officieel niet mag worden meegerekend met het totale woonoppervlak. Door een groter dakraam, van 0,5 m², te plaatsen voldoet deze ruimte wel aan de norm.





“Tuin met berging en achterom”

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een elektrisch zonnescherm aan de achtergevel.

De huidige tuin is volledig bestraat maar er is voldoende ruimte om een gazonnetje aan te leggen en het geheel wat groener te maken. Ook dan blijft er voldoende ruimte over om een loungehoek en een eettafel te plaatsen, zodat je hier in de middag- en avondzon kunt genieten van het buitenleven.

Achter in de tuin staat een houten berging met elektra en verlichting, ideaal voor het stallen van fietsen en opbergen van tuingereedschap.

Via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar.



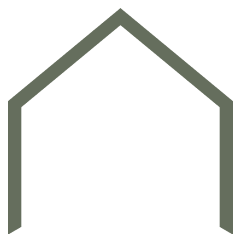












BIJZONDERHEDEN

- Goed onderhouden tussenwoning (bouwjaar 2002).
- Doorlopende PVC-vloer op begane grond met vloerverwarming in keuken en woonkamer.
- Drie slaapkamers en een nette badkamer.
- Ruime zolder met cv-installatie, witgoedaansluiting en dakraam.
- 11 zonnepanelen (2023) met een opbrengst van 400Wp per stuk.
- CV ketel; Remeha Tzerre Ace 39C CW5 uit 2019.
- Energielabel A.
- Onderhoudsvriendelijke tuin met elektrisch zonneschermb, berging en achterom.
- Meterkast voorzien van 2 aardlekschakelaars, 5 groepen, 1 kookgroep en 1 groep voor de zonnepanelen.
- Buitenschilderwerk uit 2019.
- Schilderwerk houten kozijnen binnen op begane grond en eerste verdieping uit 2024.
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving.
- Basisschool, kinderopvang en diverse speeltuintjes in de directe omgeving.
- Kortom; een energiezuinige, goed onderhouden, instapklare woning in een kindvriendelijke omgeving!



Begane grond met tuin

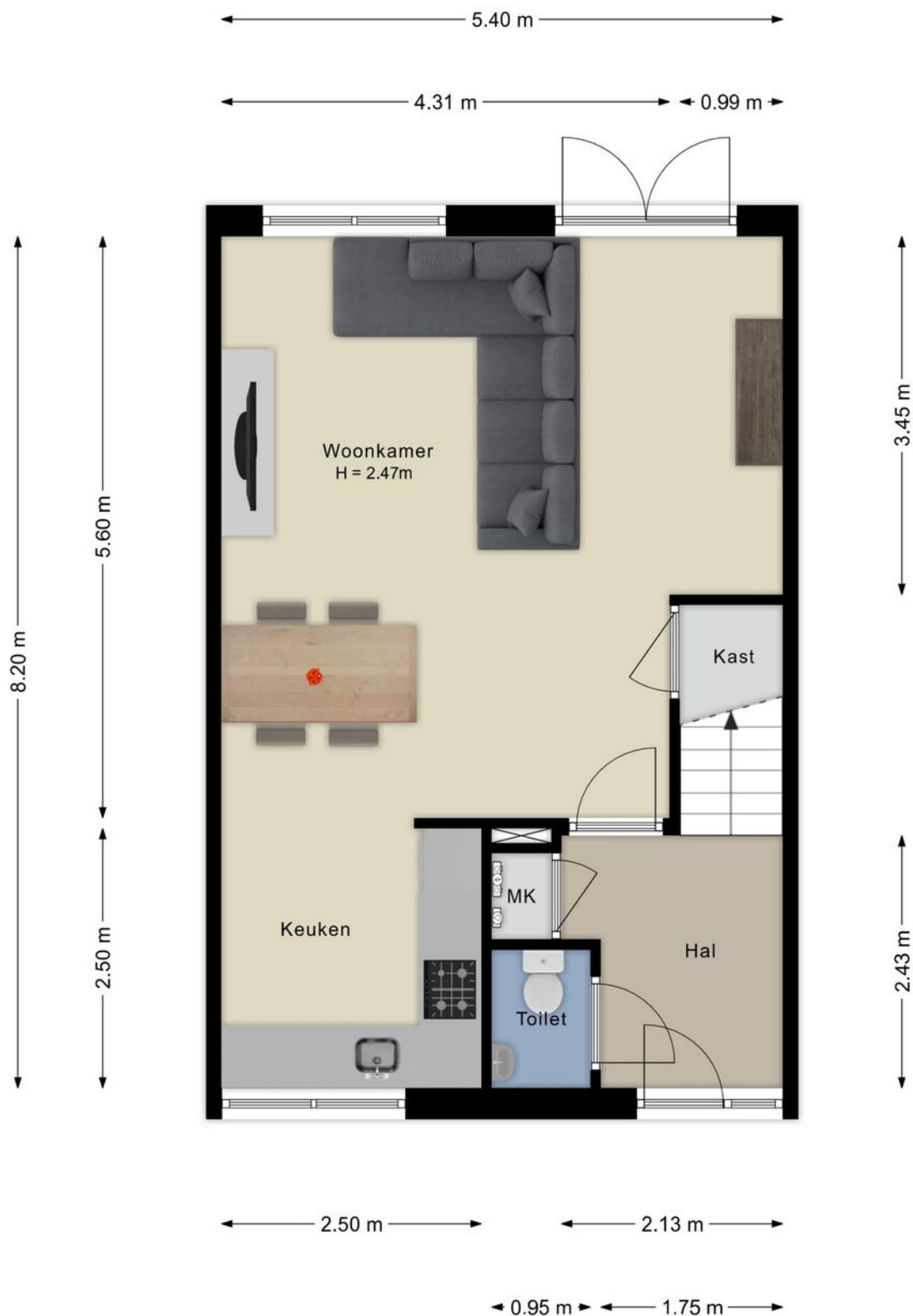
Hermelijnhage 49, Berlicum
4 Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Begane grond

Hermelijnhage 49, Berlicum
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

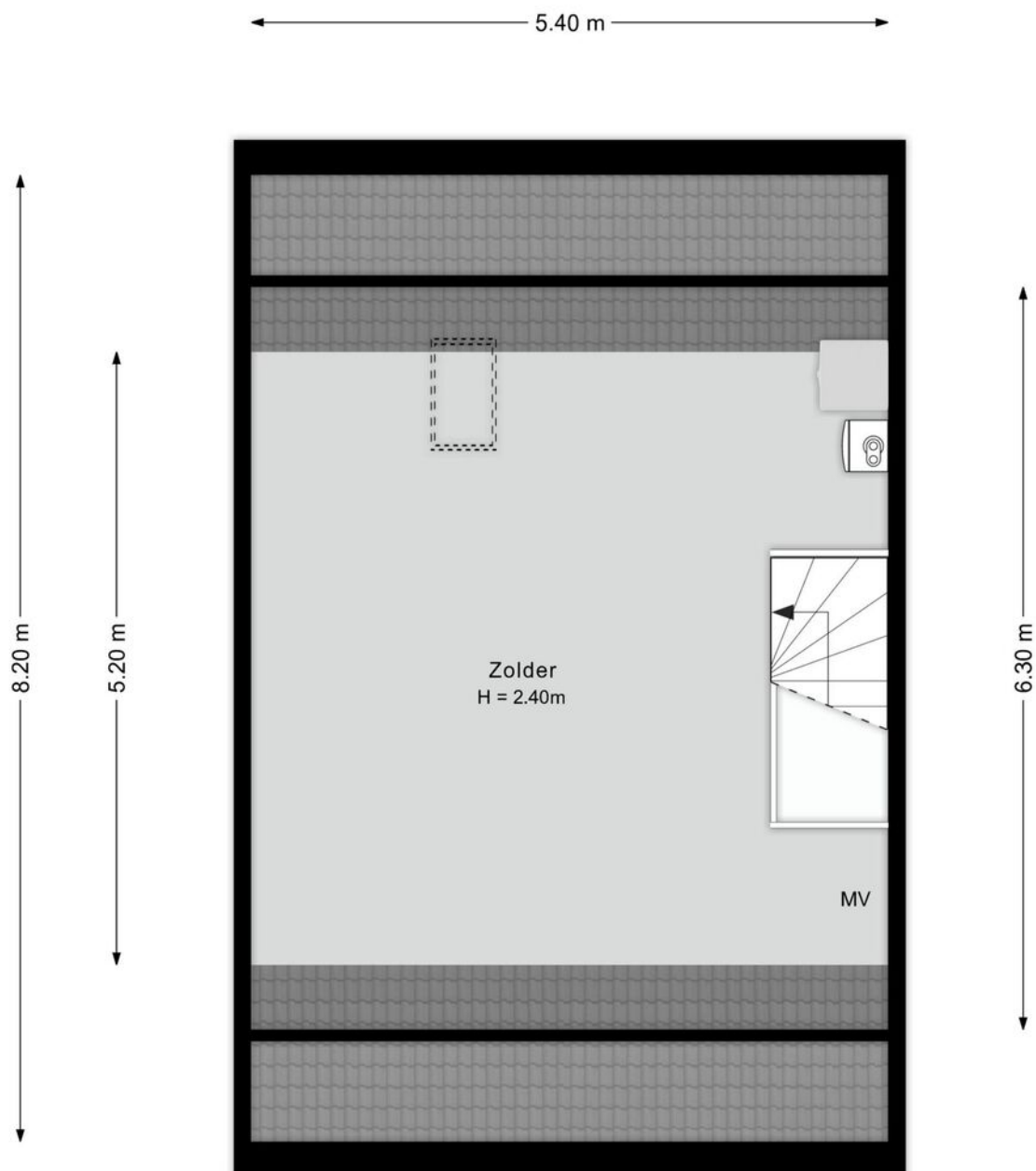
Eerste verdieping

Hermelijnhage 49, Berlicum
1e Verdieping



Tweede verdieping

Hermelijnhage 49, Berlicum
2e Verdieping



Berging

Hermelijnhage 49, Berlicum
Berging

← 2.35 m →



↑ 3.65 m ↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hermelijnhage 49



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie L

Perceel 2363

kadaster

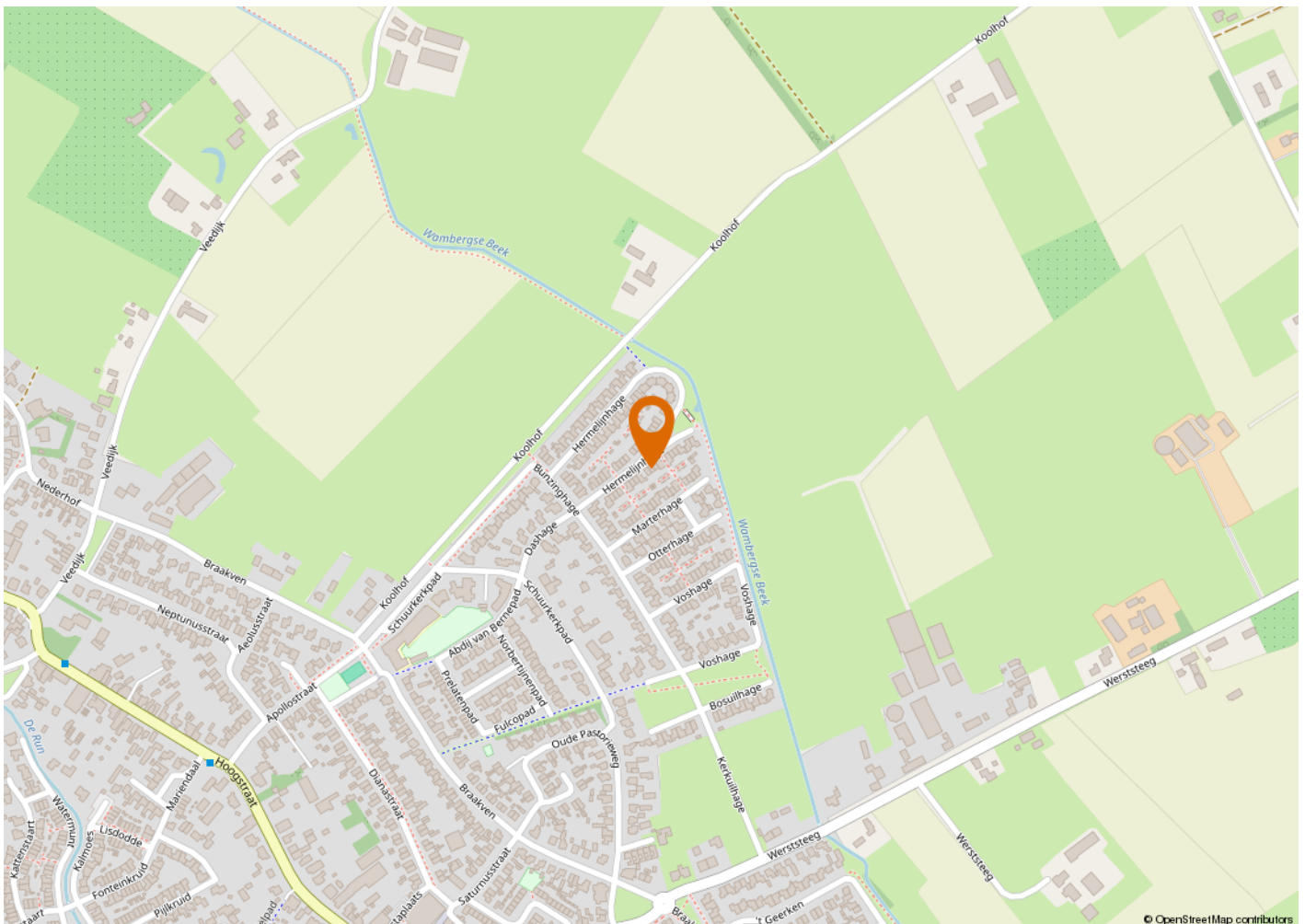
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

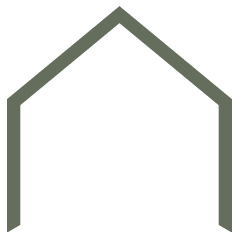
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

“Rustig en groen
wonen in een
kindvriendelijke
wijk nabij vele
voorzieningen”



Hermelijnhage 49 ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk in Berlicum. Op korte afstand vind je basisscholen, speeltuintjes en het dorpscentrum met winkels en horecagelegenheden. Ook sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn gemakkelijk bereikbaar. De binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt op slechts vijftien minuten rijden. Hier woon je rustig en groen, met alle dagelijkse gemakken binnen handbereik.





KENMERKEN

€ 475.000,- k.k.
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 475.000,- k.k.
In overleg
2002
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

117 m²
0
9 m²
454 m³
147 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

A
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
C.v.-ketel
C.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk
Remeha tzerra ace 39c cw5 2019

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuin
Zuidoost

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€480,- per jaar
€63,- per maand



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 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 gebruiksoppervlakte. 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.

