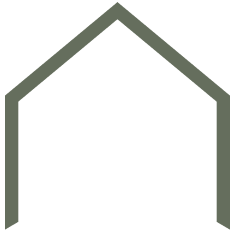


Braakven 89

5258 AH Berlicum





“Hoogwaardig afgewerkte woning met zonnige tuin”

In een rustige en gewilde buurt staat deze sfeervolle en instapklare twee - onder eenkapwoning. De hoogwaardige afwerking en praktische indeling maken dit een ideale plek om thuis te komen. Met een lichte woonkamer, moderne open keuken, vier ruime slaapkamers en een fraai aangelegde tuin biedt deze woning alles voor comfortabel wonen. Kom gerust langs en ervaar het zelf!

De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, 4 slaapkamers, badkamer en voldoende opbergmogelijkheden op de zolder en de garage.

BOUWJAAR	1972
WOONOPPERVLAKTE	155 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	328 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	B







“Lichte woonkamer met sfeervolle openhaard”

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal met een stijlvolle tegelvloer. Hier vindt u het toilet met zwevend closet en fonteintje, de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een lichte en ruimtelijke U-vormige leefruimte met grote ramen tot op de vloer, wat zorgt voor een open en luchtige sfeer. De massief eiken parketvloer in visgraatmotief en de sfeervolle hout gestookte openhaard geven de ruimte een warme uitstraling. De brede schuifpui verbindt binnen met buiten en biedt toegang tot de zonnige tuin.

De open keuken heeft een strakke, moderne uitstraling met op maat gemaakte, greep loze kasten. Voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, oven, magnetron en een koel-vriescombinatie met ijsblokjesmachine, is deze keuken van alle gemakken voorzien. De tegelvloer met vloerverwarming en dimbare spotjes in het plafond zorgen voor een aangename sfeer.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de tuin en de garage. In de garage bevinden zich de cv-ketel, de omvormer voor de 8 zonnepanelen en de aansluitingen voor wasmachine en droger.



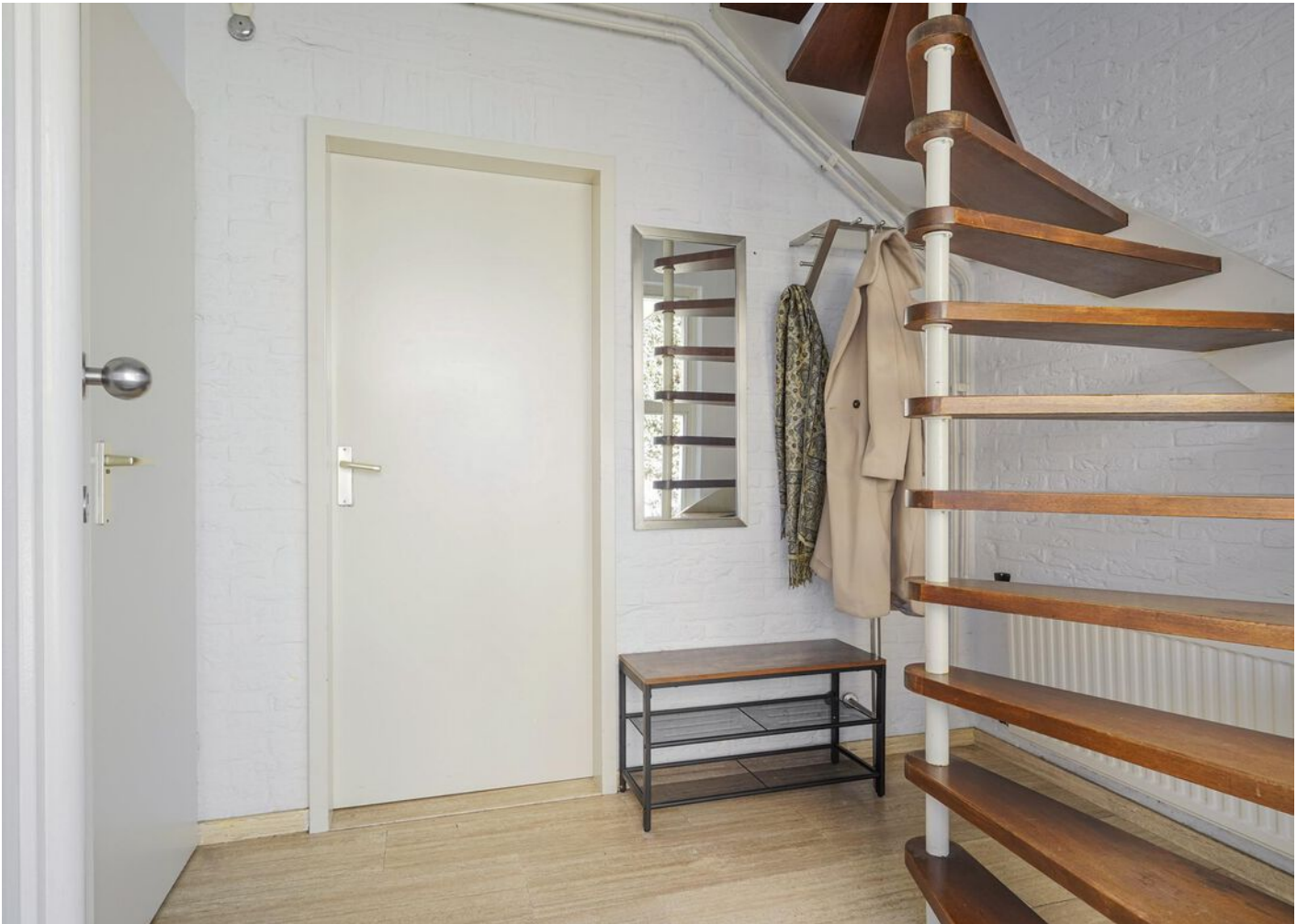














VERDIEPING

“Drie volwaardige slaapkamers”

De houten open trap leidt naar de eerste verdieping, waar een doorlopende laminaatvloer de drie volwaardige slaapkamers met elkaar verbindt.

De masterbedroom is voorzien van een vaste kast met stijlvolle louvredeuren, wat zorgt voor veel opbergruimte.

De overige twee slaapkamers zijn eveneens ruim en licht, ideaal als kinderkamer, werkruimte of logeerkamer.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafel met spiegel met verwarming, een zwevend toilet, een douchecabine, mechanische ventilatie, een te openen raam en een designradiator.

Alle kamers beschikken over draaikiepramen en plaatradiatoren met thermostaatkranen voor optimaal comfort.















“Ruime
overloop en
een vierde
slaapkamer”



VERDIEPING

Een vaste houten trap leidt naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime overloop met veel bergruimte, perfect voor spullen die u niet dagelijks nodig heeft. De vierde slaapkamer, voorzien van een dakkapel met rolluik, en een Velux dakraam aan de voorzijde, is heerlijk licht en biedt volop mogelijkheden als extra slaap- of werkkamer. De doorlopende laminaatvloer zorgt voor een nette en strakke afwerking.







“Diverse terrassen en berging met overkapping”

De zonnige tuin op het noord oosten is een heerlijke plek om te ontspannen.

Dankzij de diverse terrassen en de hardhouten berging met overkapping kunt u op elk moment van de dag genieten van de buitenlucht.

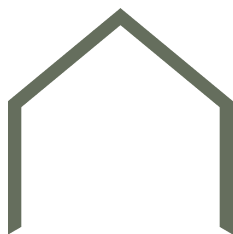
Daarnaast is de tuin voorzien van een buitenkraan en loze leidingen voor elektra, waardoor u eenvoudig een buitenkeuken of andere voorzieningen kunt realiseren.

Dankzij de vrije ligging heeft deze tuin volop privacy en heerlijke wegblik naar achteren toe.









BIJZONDERHEDEN

- Hoogwaardig afgewerkte en instapklare woning;
- Ruime en lichte woonkamer met visgraat parketvloer en openhaard;
- Maatwerk keuken door Van der Dussen maatkeukens;
- Vier prima slaapkamers;
- Ruim voldoende bergruimte op de tweede verdieping;
- Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en overkapping;
- 8 zonnepanelen á 405 WP per stuk en garantie tot 2033;
- Automatische verlichting met bewegingssensor in overkapping bij voordeur;
- Voor- en achterdeur met hoogwaardig hang- en sluitwerk;
- Automatische verlichting met timer in garage;
- Kortom een fijn familiehuis in een rustige woonwijk nabij het centrum!



Begane grond met tuin

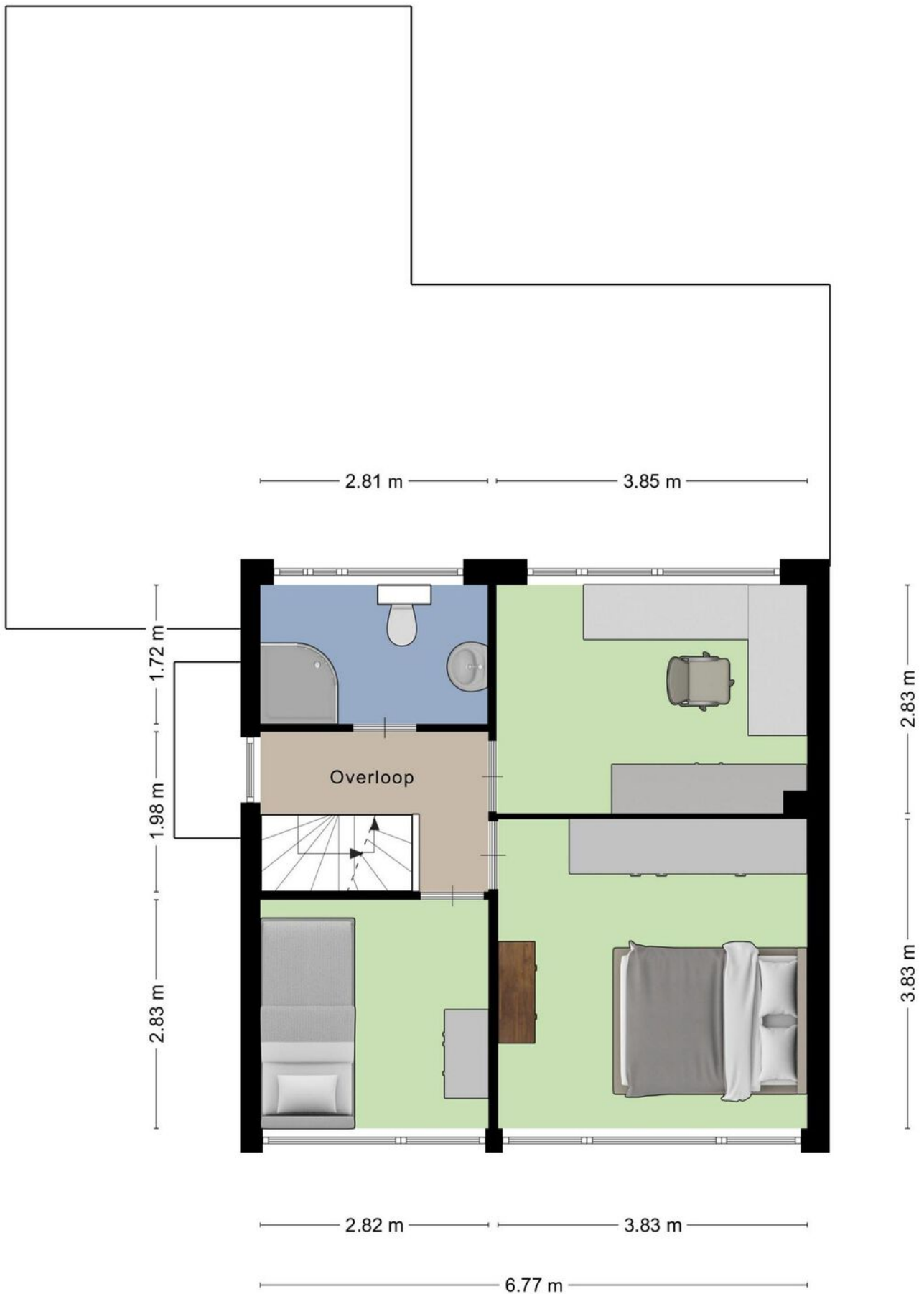


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

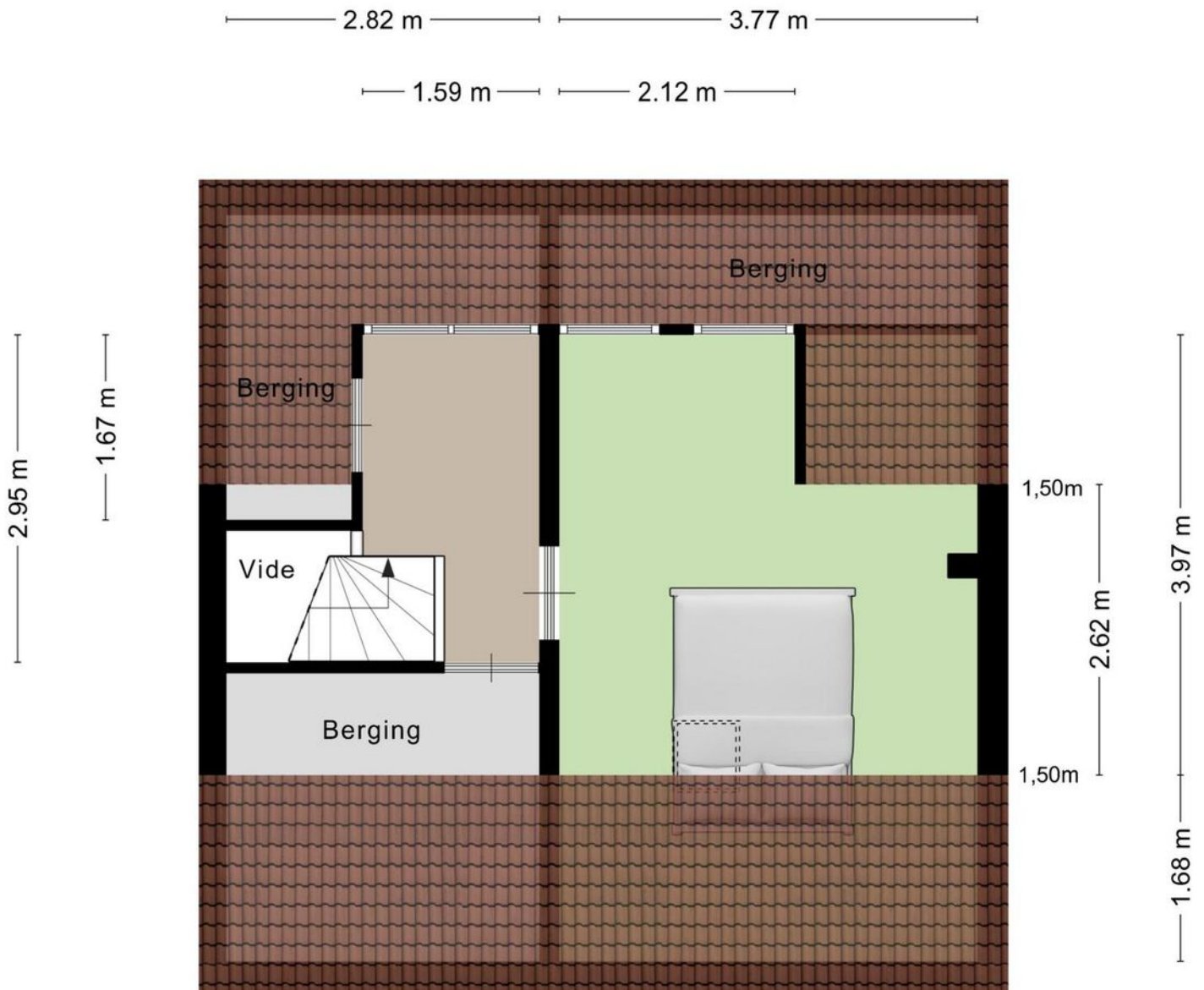
Begane grond



Eerste verdieping



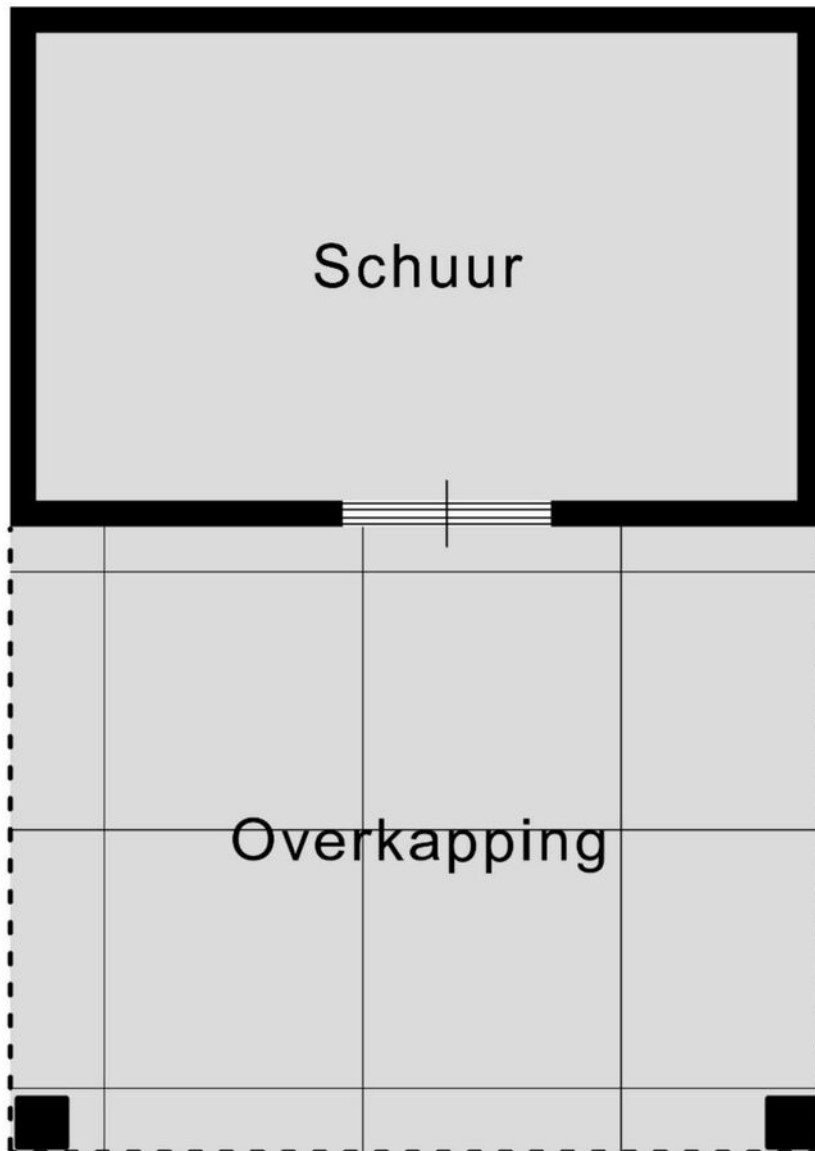
Tweede verdieping



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

Berging

2.95 m



1.81 m
2.42 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Braakven 89

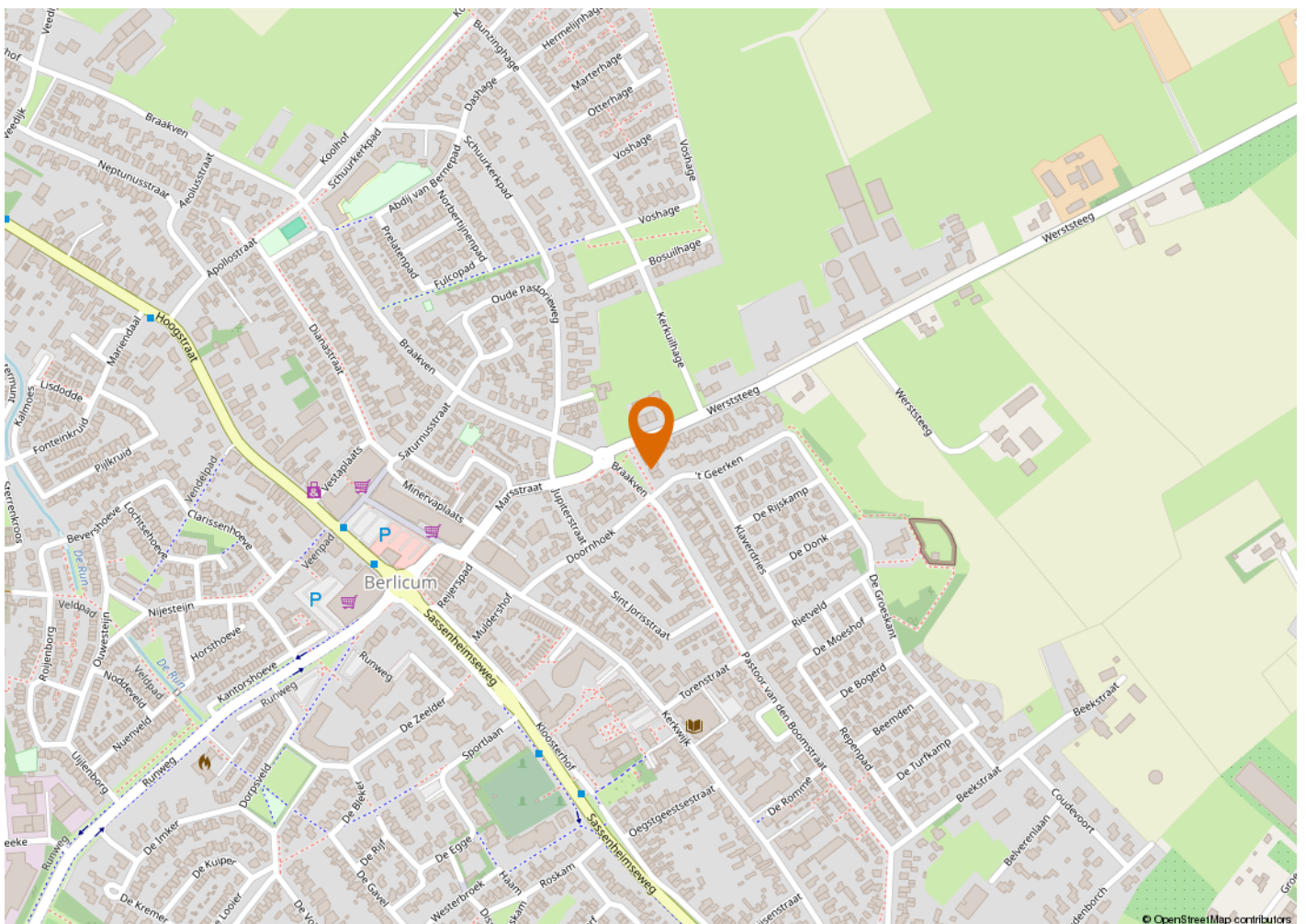


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berlicum</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 836</p> <p>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.</p>	
--	---	--

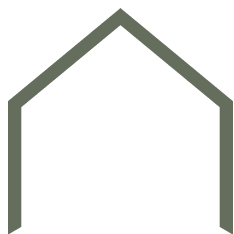
“Genieten van het bruisende dorpsleven”



Wonen in Berlicum betekent genieten van een bruisend dorpsleven, waar alles wat je nodig hebt binnen handbereik is. Van een gevarieerd winkelaanbod tot sportmogelijkheden, waaronder voetbal, hockey, padel en volleybal, hier vind je alles voor een comfortabel leven. Families profiteren van de nabijheid van basisscholen, een kinderdagverblijf, een kinderboerderij en een grote speeltuin. Bovendien is de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch in slechts 10 minuten bereikbaar.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 599.000 k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1972
BESTEMMING	Woonruimte
OPPERVLAKTEN EN INHOUD	
WONEN	155 m ²
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	11 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	2 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	5 m ²
INHOUD	587 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	328 m ²
ENERGIE	
ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
CV KETEL	Remeha calenta cw5 2012
ONDERHOUD	
ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed
BUITENRUIMTE	
TYPE TUIN	Achtertuint, voortuint
POSITIE	Noordoost
VASTE LASTEN	
OZB	€ 541,- per jaar
VERBRUIK GAS	612 m ³ per jaar
VERBRUIK ELEKTRA	- 425 kWh per jaar ivm teruglevering

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.

ONDERZOEKSPLIJCHT

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 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.

