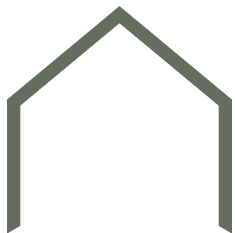


Braakven 36

5258 AK Berlicum





“Vrijstaande woning met fijne leefruimtes en royale tuin rondom”

Deze vrijstaande woning op een royaal perceel biedt volop ruimte voor comfortabel en stijlvol wonen. Op de begane grond vind je een heerlijk lichte woonkamer met open keuken. De eerste verdieping telt vier ruime slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping biedt daarnaast een vijfde slaapkamer en een praktische berging.

De onderhoudsvriendelijke tuin rondom de woning is een fijne plek om te ontspannen, met meerdere zitmogelijkheden. Parkeren kan gemakkelijk op de eigen oprit of middels te openen oprit in de garage.

BOUWJAAR	1972
WOONOPPERVLAKTE	196 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	783 m ²
SLAAPKAMERS	5
ENERGIELABEL	D









**“Heerlijk, lichte
living voorzien
van sfeer en
comfort”**

Middels fraai overdekt entree binnenkomst in een ruime hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, het separate toilet met fonteintje, de meterkast en de toegang tot de woonkamer.

De royale woonkamer is licht en sfeervol, met een natuurlijke indeling tussen het zit- en eetgedeelte. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime zithoek met prettig zicht op de voortuin. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, met uitzicht en schuifpui naar de tuin. De woonkamer is stijlvol afgewerkt met een prachtige visgraatvloer.

In open verbinding met de woonkamer ligt de aangebouwde zitkamer: een fijne extra ruimte met veel raampartijen en uitzicht op de tuin. De sfeervolle tegelvloer, het houten plafond en de haard zorgen hier voor een warme en uitnodigende sfeer.

De luxe en lichte keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een L-opstelling met een centraal kookeiland. De ruimte is voorzien van een tegelvloer, inbouwspotjes in het plafond en beschikt over diverse inbouwapparaten, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, Quooker, koelkast, vriezer en een vaatwasser. De royale kastenwand biedt extra opbergruimte en de aansluiting voor de wasapparatuur.

De begane grond is royaal van opzet en flexibel in te delen naar eigen wens.





























VERDIEPING

“Vier ruime slaapkamers en een badkamer”

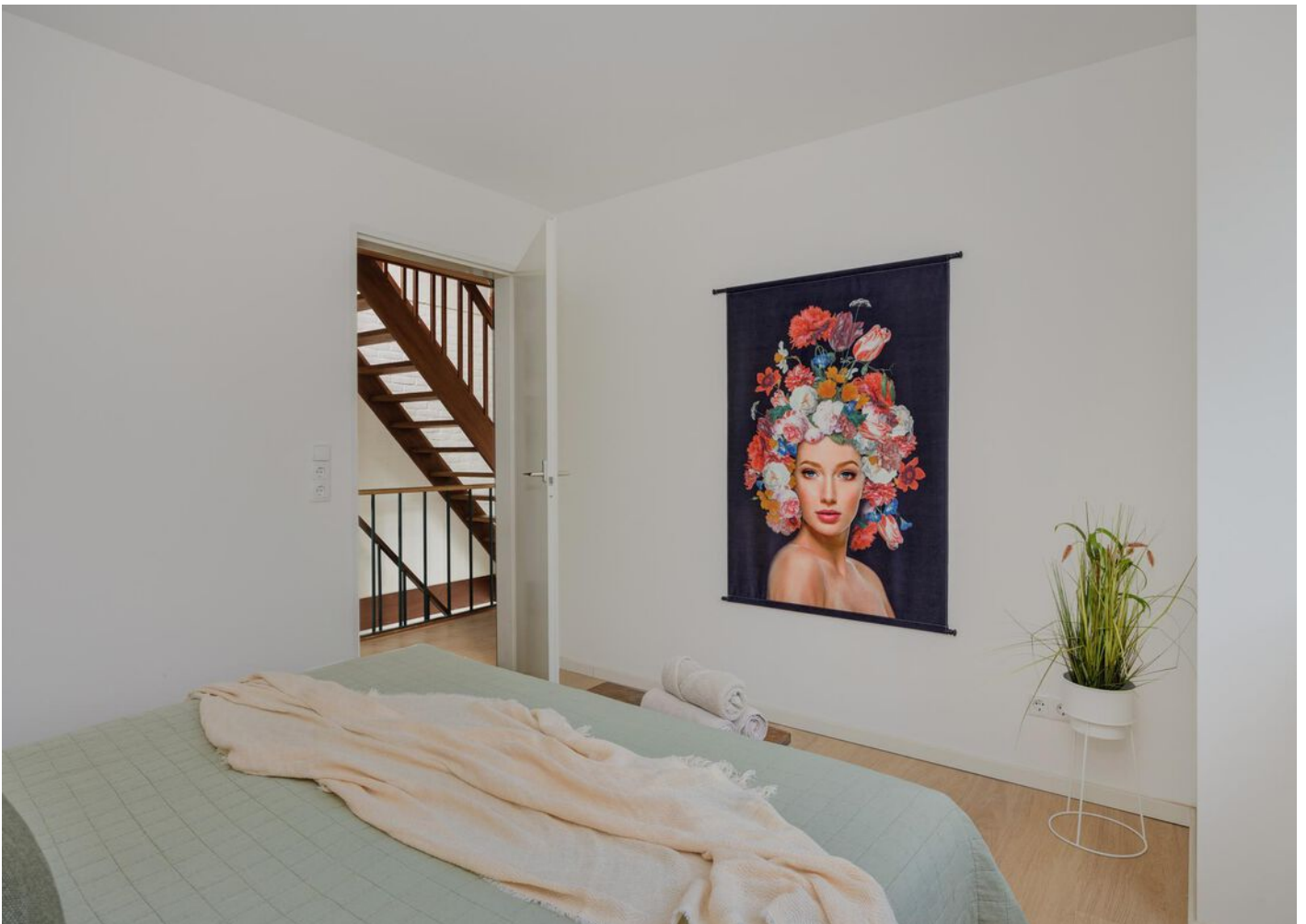
Via de trap in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn vier ruime slaapkamers en de badkamer toegankelijk. Over vrijwel de gehele verdieping ligt een doorlopende laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is royaal van opzet en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Aangrenzend ligt een praktische bergruimte met een wastafel. Vanuit de hoofdslaapkamer is bovendien directe toegang tot de badkamer mogelijk.

De drie overige slaapkamers zijn eveneens van goed formaat en beschikken over prettig daglicht. Dankzij de strakke wandafwerking zijn deze kamers direct te betrekken, ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

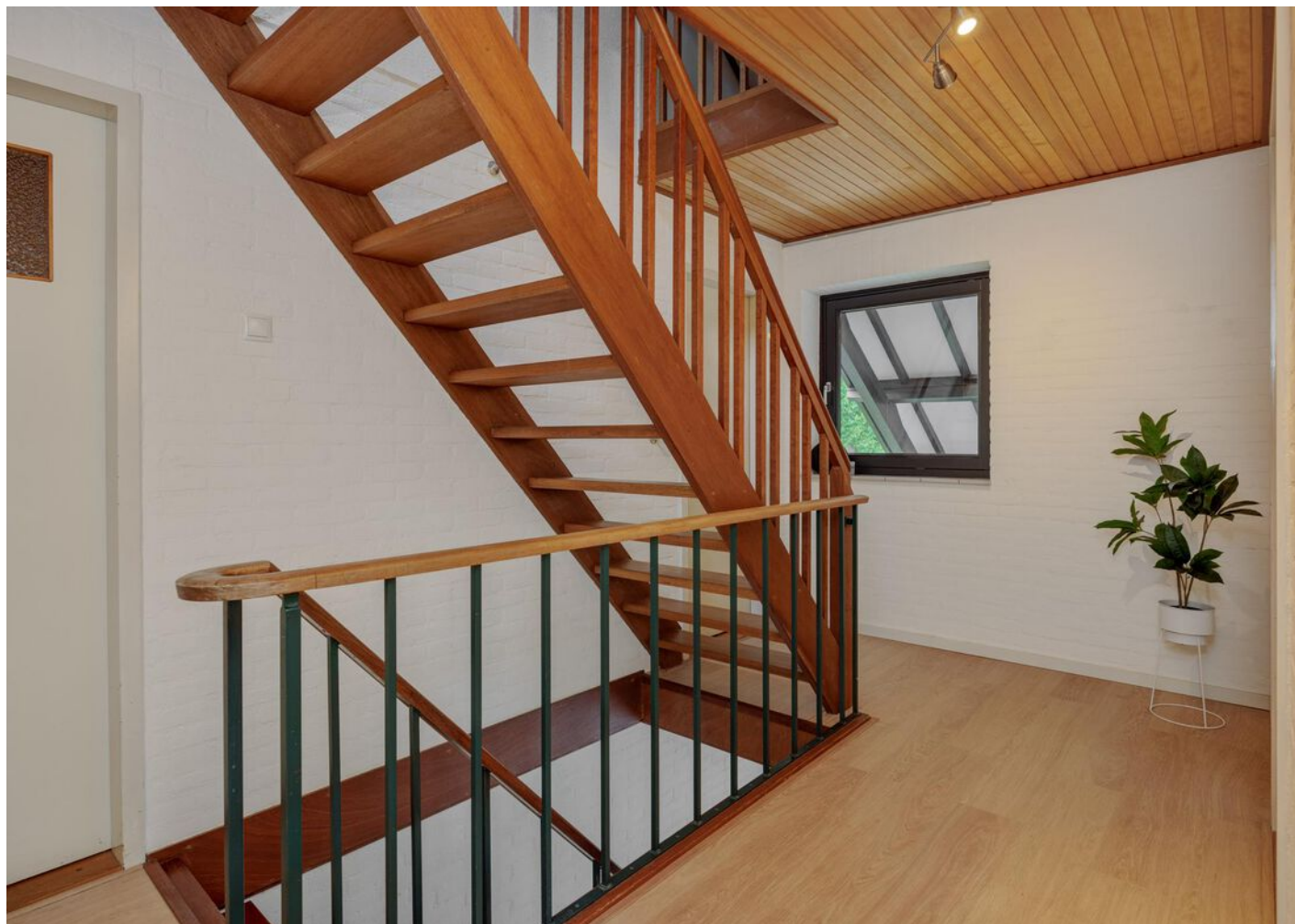
De volledig betegelde badkamer is voorzien van een eenvoudige douchecabine, wastafel in meubel en een toilet.













“Vijfde slaapkamer en een berging”



VERDIEPING

Vanaf de overloop op de eerste verdieping leidt een vaste trap naar de tweede verdieping. Hier kom je op een overloop met toegang tot een vijfde slaapkamer en een aparte berging.

De slaapkamer is voorzien van een dakraam en houten vloer, en biedt volop mogelijkheden voor gebruik als extra slaap-, werk- of hobbyruimte. Dankzij het goede formaat en het aanwezige daglicht heeft deze verdieping zeker potentie om naar eigen wens verder ingericht te worden.

De berging herbergt de cv-installatie en biedt praktische opbergruimte voor bijvoorbeeld koffers, voorraad of seizoensgebonden spullen.





“Royale tuin rondom met fijne ligging”

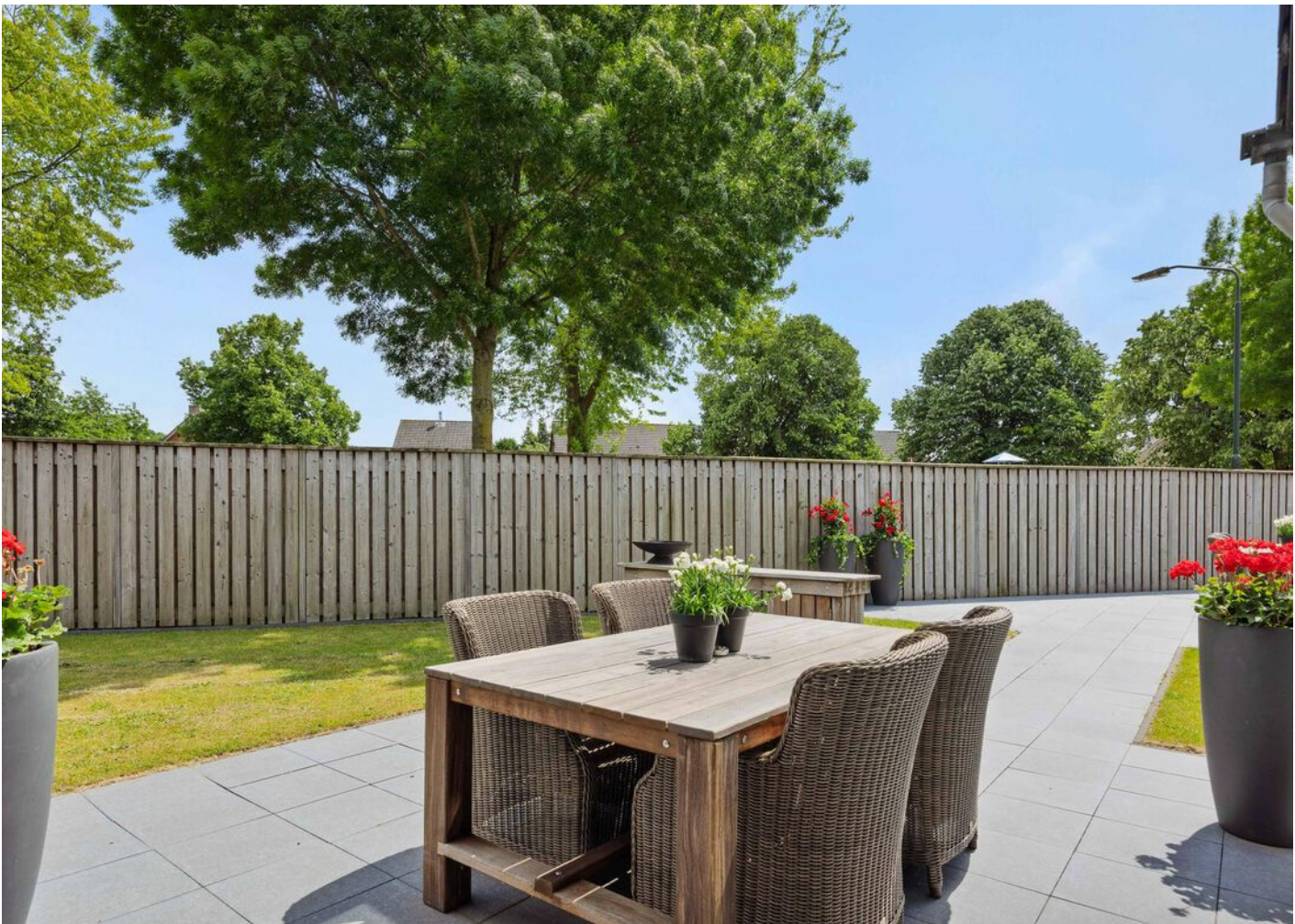
Rondom de woning ligt een strak aangelegde tuin, met een ruim zijgedeelte op het oosten en een zonnige achtertuin op het zuiden. Hier vindt u altijd een plekje in de zon of de schaduw, precies zoals u het wenst.

De tuin is overzichtelijk aangelegd met een combinatie van gazon, bestrating en voldoende ruimte voor een gezellige zithoek, speelplek of bloementuin. Het royale zijgedeelte op het zuidoosten is perfect voor een ontbijt in de ochtendzon of het creëren van een groene oase met fraaie beplanting.

De achtertuin op het zuiden biedt volop zon en grenst aan de vrijstaande stenen garage. Deze is eenvoudig bereikbaar via een mogelijke zijoprit en biedt volop ruimte voor opslag, een werkplaats of hobbyruimte.

Dankzij de gunstige ligging en de royale opzet is de tuin een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van het buitenleven en optimaal gebruik te maken van de ruimte rondom de woning.





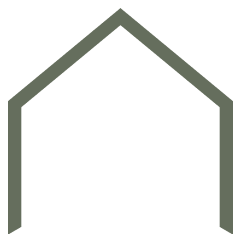












BIJZONDERHEDEN

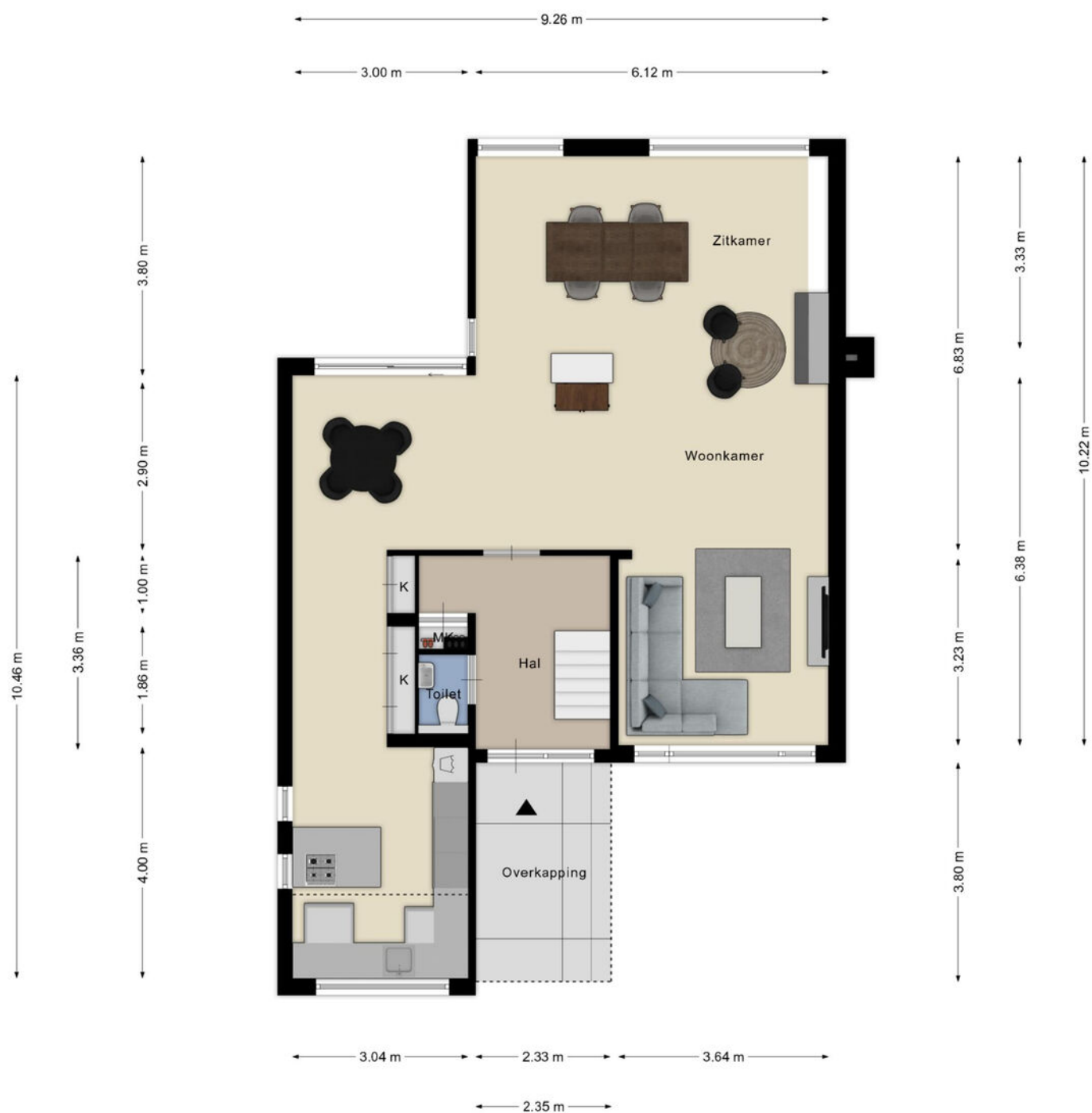
- Vrijstaande woning met royale tuin rondom;
- vloerverwarming aanwezig in de keuken en aanbouw;
- woning is grotendeels in 2016 gerenoveerd;
- keuken geplaatst in 2016;
- hardhouten buitenkozijnen geplaatst in 2016 met HR ++glas;
- elektrische boiler geplaatst in 2016;
- schoorsteenkanaal gereinigd in 2015-/2016;
- verwarming en warm water middels cv-installatie Nefit Topline HR Aquapower uit 2009;
- glasvezel internet aanwezig;
- kortom; Heerlijk wonen met een royale tuin rondom op een goede, centrale locatie in Berlicum!



Begane grond met tuin



Begane grond



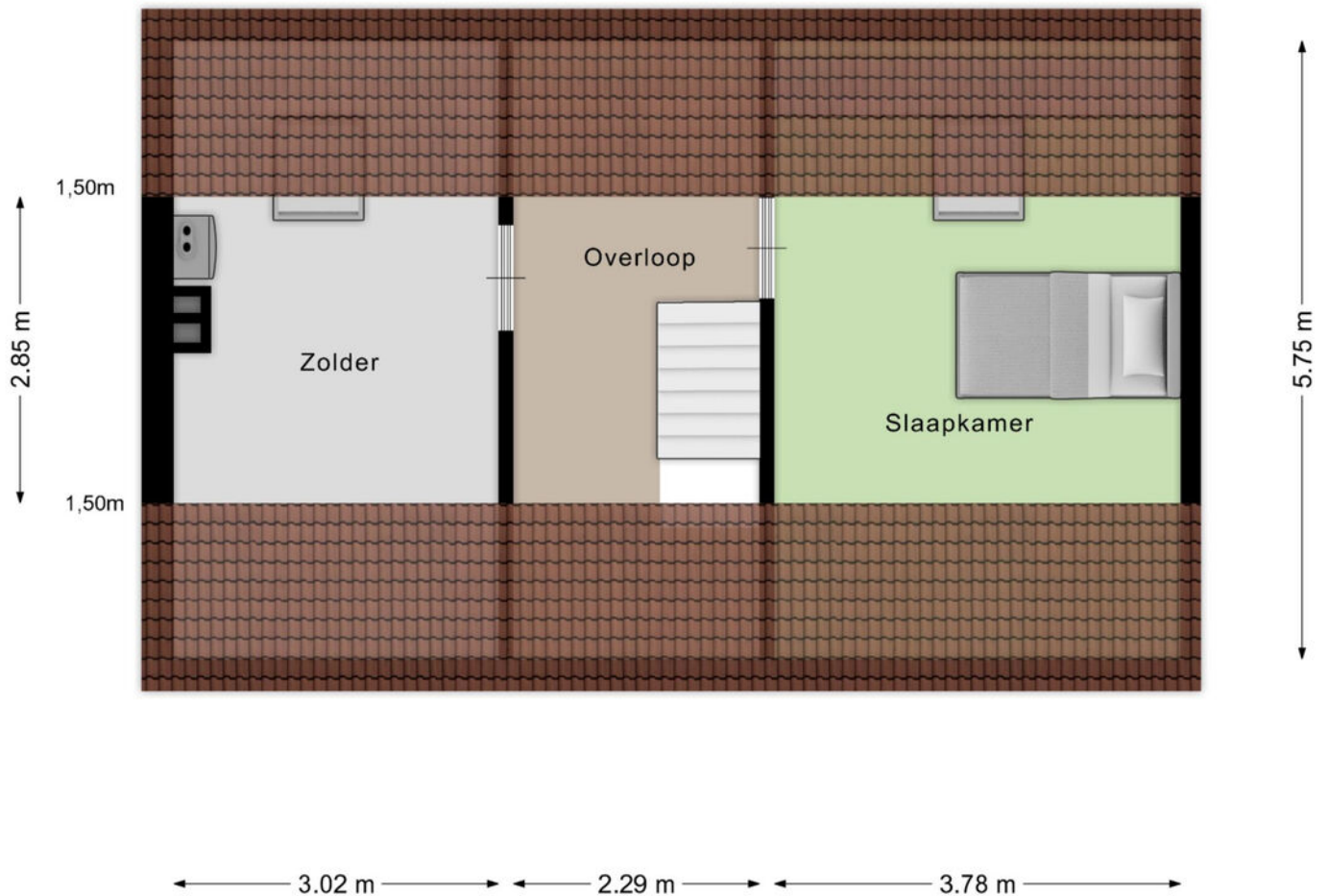
Eerste verdieping



Optionele plattegrond

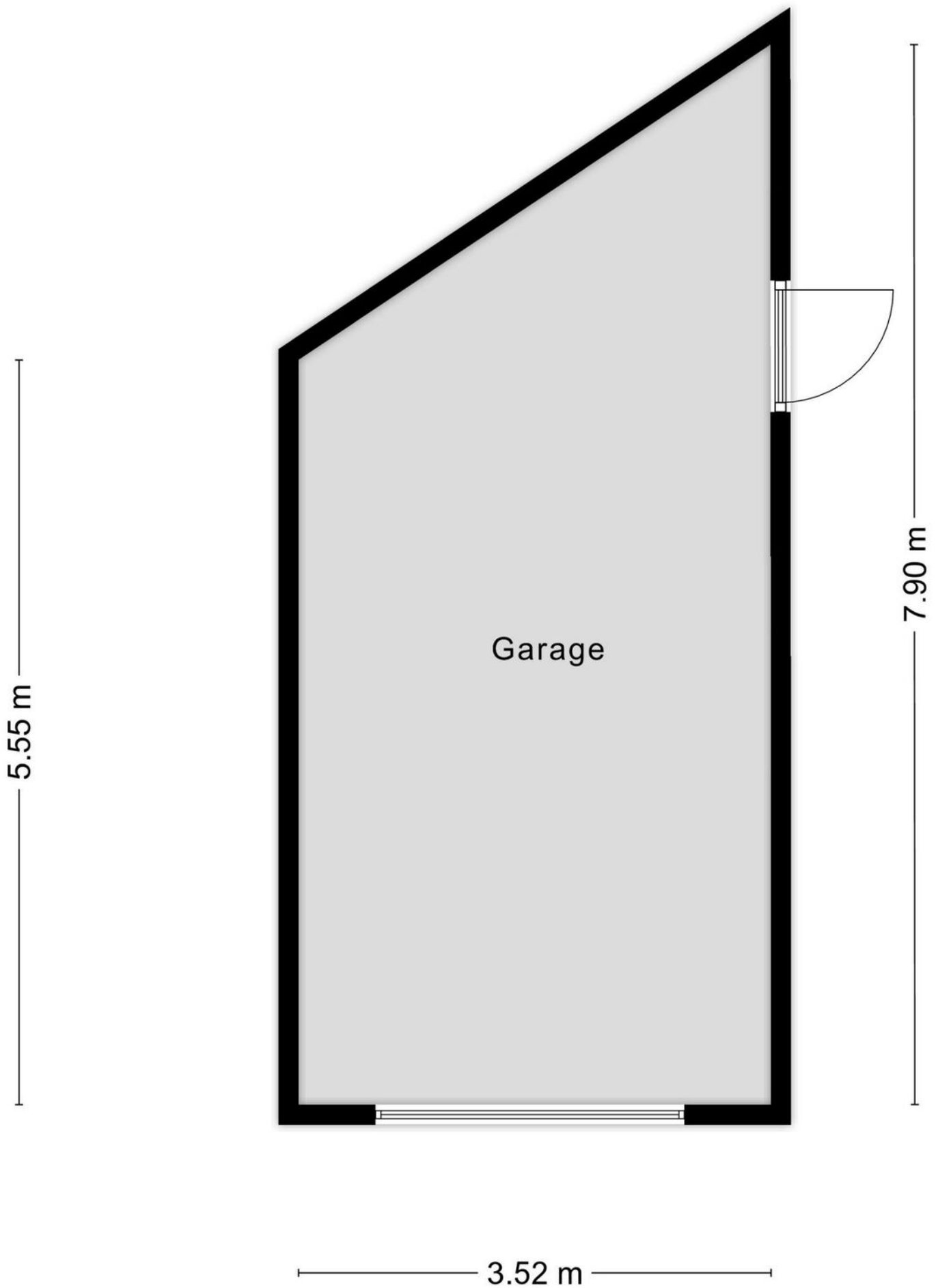


Tweede verdieping



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

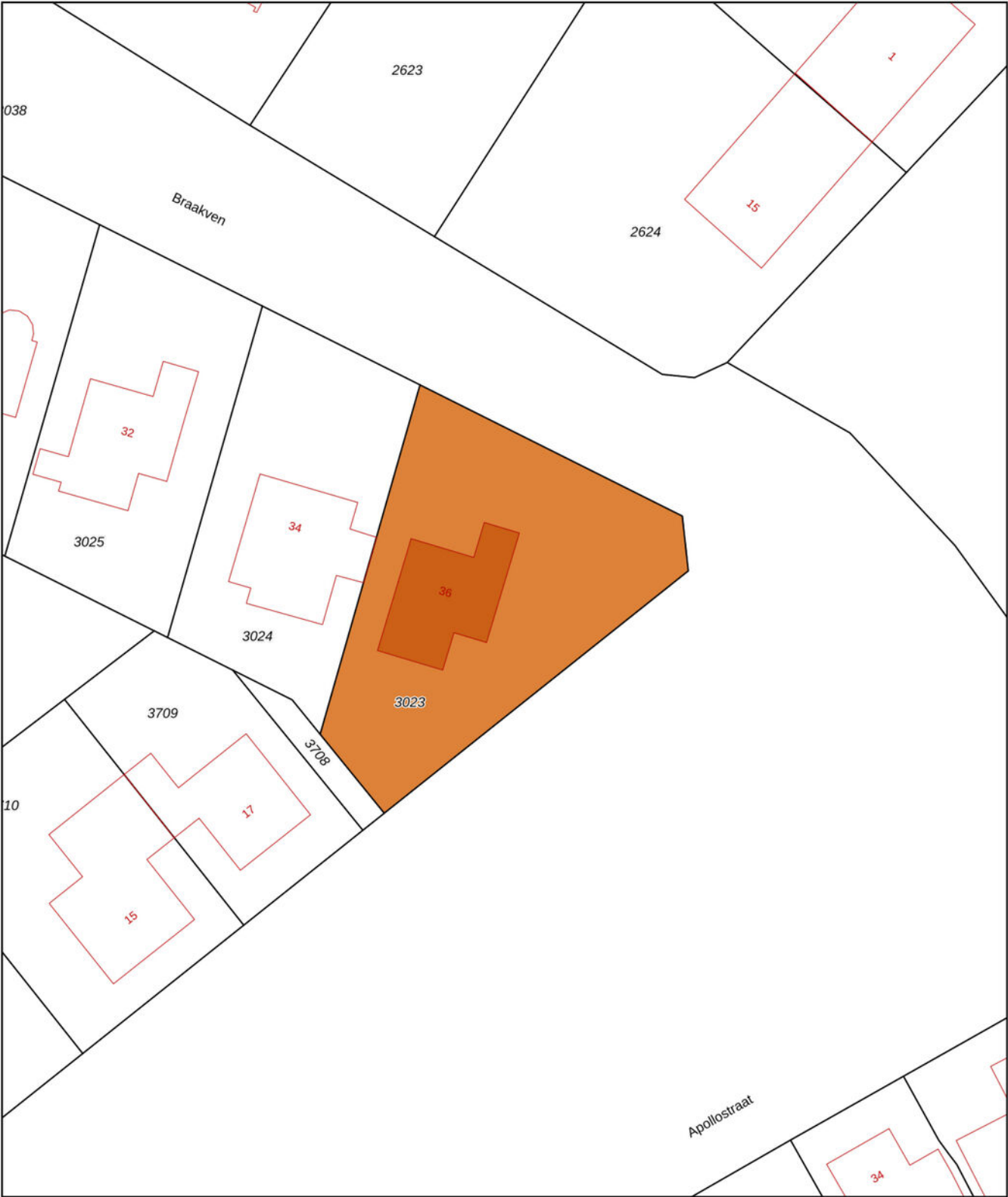
Garage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Braakven 36



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 H

Perceel 3023

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.

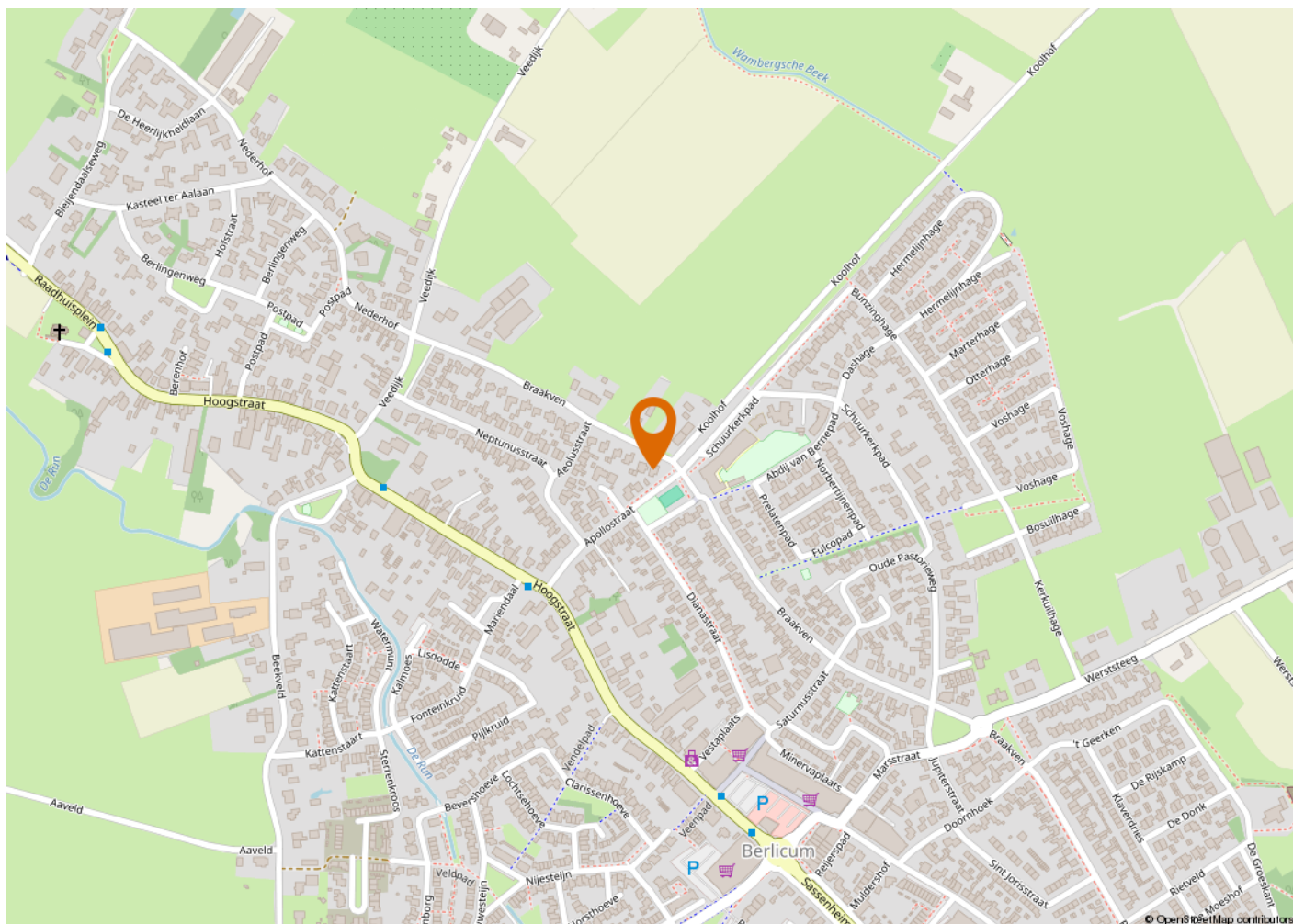
kadaster

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

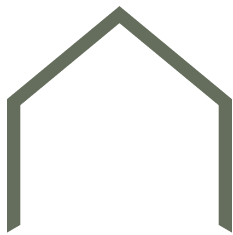
“Rust, ruimte en voorzieningen in directe nabijheid”



De woning is gelegen in een rustige en ruim opgezette woonomgeving met veel groen. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en speelgelegenheden. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: uitvalswegen en openbaar vervoer liggen op korte afstand, waardoor omliggende dorpen en steden vlot bereikbaar zijn. Een ideale locatie voor wie rustig wil wonen met het gemak van alle voorzieningen dichtbij.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 849.000,- k.k.
In overleg
1972
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

196 m²
0 m²
9 m²
24 m²
727 m³
783 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

D
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
C.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk
Nefit topline hr aquapower 2009

CV KETEL

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed tot uitstekend
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN

Tuin rondom

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€ 857,- per jaar
€ 240,- 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 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 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.

