

Hoogstraat 44

5258 BD Berlicum





“Lichte en ruime vrijstaande woning nabij het centrum”

Welkom in deze lichte en ruime vrijstaande woning nabij het centrum.

Op zoek naar een comfortabele, vrijstaande woning met veel ruimte en een diepe achtertuin? Deze woning biedt alles wat u nodig heeft voor het ideale gezinsleven met vele voorzieningen op loop,- en fietsafstand. Ondanks de zeer centrale ligging is het hier rustig en biedt het veel privacy. De woniNg is volledig gasloos. Kortom; een perfecte plek om te wonen!

BOUWJAAR	1959
WOONOPPERVLAKTE	124 m ²
excl. zolder van 18m²	
PERCEELOPPERVLAKE	579 m ²
SLAAPKAMERS	5
ENERGIELABEL B	









“Lichte woonkamer met sfeervolle houtkachel”

Entree via de brede hal met toiletruimte met hangtoilet en fonteintje, meterkast, bordestrap naar de eerste verdieping en toegang tot de speelkamer. De ruime en lichte speelkamer is ideaal voor de kinderen of als thuiswerkrimte. Vanuit deze speelkamer heeft u middels een schuifdeur toegang tot de woonkamer met moderne open keuken. De lichte woonkamer met houtkachel biedt een warme sfeer en veel ruimte om te meubelen. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde, het raam aan de zijzijde, de brede schuifpui aan de achterzijde en de lichtstraat in de keuken, stroomt er veel natuurlijk licht naar binnen. De gehele benedenverdieping is voorzien van pvc visgraatvloer met houtstructuur en vloerverwarming wat voor een moderne uitstraling en comfort zorgt.

De moderne L-vormige keuken is van alle gemakken voorzien, met een vaatwasser, een Quooker kraan, koel-vriescombinatie en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel. Dankzij de ruime schuifpui heeft u vanuit de keuken een prachtig uitzicht op, en toegang tot de diepe achtertuin.

De bijkeuken met installatieruimte (warmtepomp met een 240 liter boiler), de achterom en aangrenzende badkamer is te bereiken vanuit de speelkamer. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel, decorradiator en dakkoepel.























VERDIEPING

Middels de bordestrap bereikt u de overloop van de eerste verdieping die toegang biedt tot maar liefst vier slaapkamers. Drie van de vier slaapkamers zijn voorzien van praktische vaste kasten. De gehele eerste verdieping is voorzien van vloerbedekking en houten plafonds.

Er is rekening gehouden om van één van de slaapkamers een tweede badkamer of separaat toilet te creëren, de voorzieningen zijn reeds getroffen! Een voorbeeld hiervan hebben wij voor u uitgewerkt in een variant plattegrond.

“Vier slaapkamers en praktische vaste kasten”











“Een vijfde slaapkamer met brede dakkapel en airco”



VERDIEPING

Middels de nieuwe vaste trap bereikt u de overloop op de tweede verdieping met bergruimte en een vijfde slaapkamer. Deze slaapkamer is voorzien van een brede dakkapel, airconditioning, laminaatvloer en een ruime inloopkast met daarachter nog extra bergruimte.





De heerlijke diepe tuin, gelegen op het zuiden, is zowel via de linker als de rechter kant van de woning te bereiken. Door de diepte van deze tuin kunt u eigenlijk de gehele dag door genieten van de vele zonuren.

De tuin biedt volop mogelijkheden voor de echte tuinliefhebber die hier zijn of haar hart kan ophalen. In de tuin bevindt zich verder nog een riant terras bij de achtergevel van de woning en nog een praktische en ruime houten berging van circa 15 m², ideaal voor opslag of hobbyruimte.

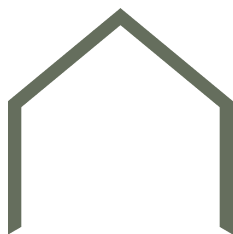
Parkeren is geen probleem, er is namelijk voldoende ruimte voor twee auto's op eigen terrein aan de voorzijde van de woning.

“Heerlijk diepe tuin, gelegen op het zuiden”









BIJZONDERHEDEN

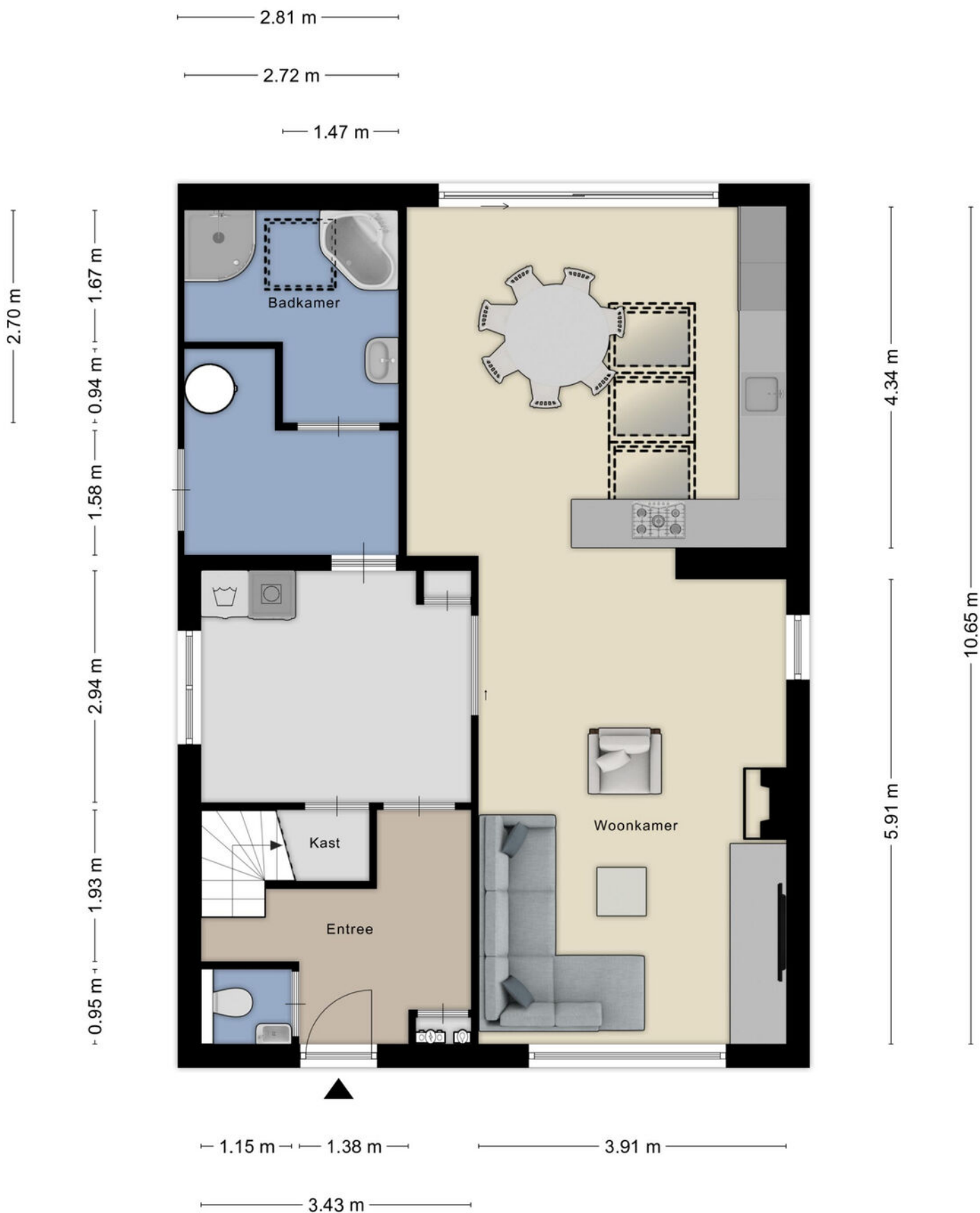
- Recentelijk gedeeltelijk verbouwde vrijstaande woning;
- Volledig gasloos;
- Keuken en uitbouw met kunststof schuifpui met HR ++ glas uit 2022;
- Warmtepomp met boiler van 240 liter uit 2023;
- Dakkapel met kunststofkozijnen uit 2022;
- Buitenschilderwerk is gedaan in 2024;
- PVC vloer met vloerverwarming in woonkamer en keuken uit 2022;
- Voorzieningen aanwezig voor badkamer en/of toilet op de eerste verdieping;
- Zolderkamer met extra bergruimte, dakkapel en airconditioning die is geïnstalleerd in 2024;
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Kortom een fijn familiehuis met heerlijk diepe achtertuin!



Begane grond met tuin



Begane grond



Eerste verdieping



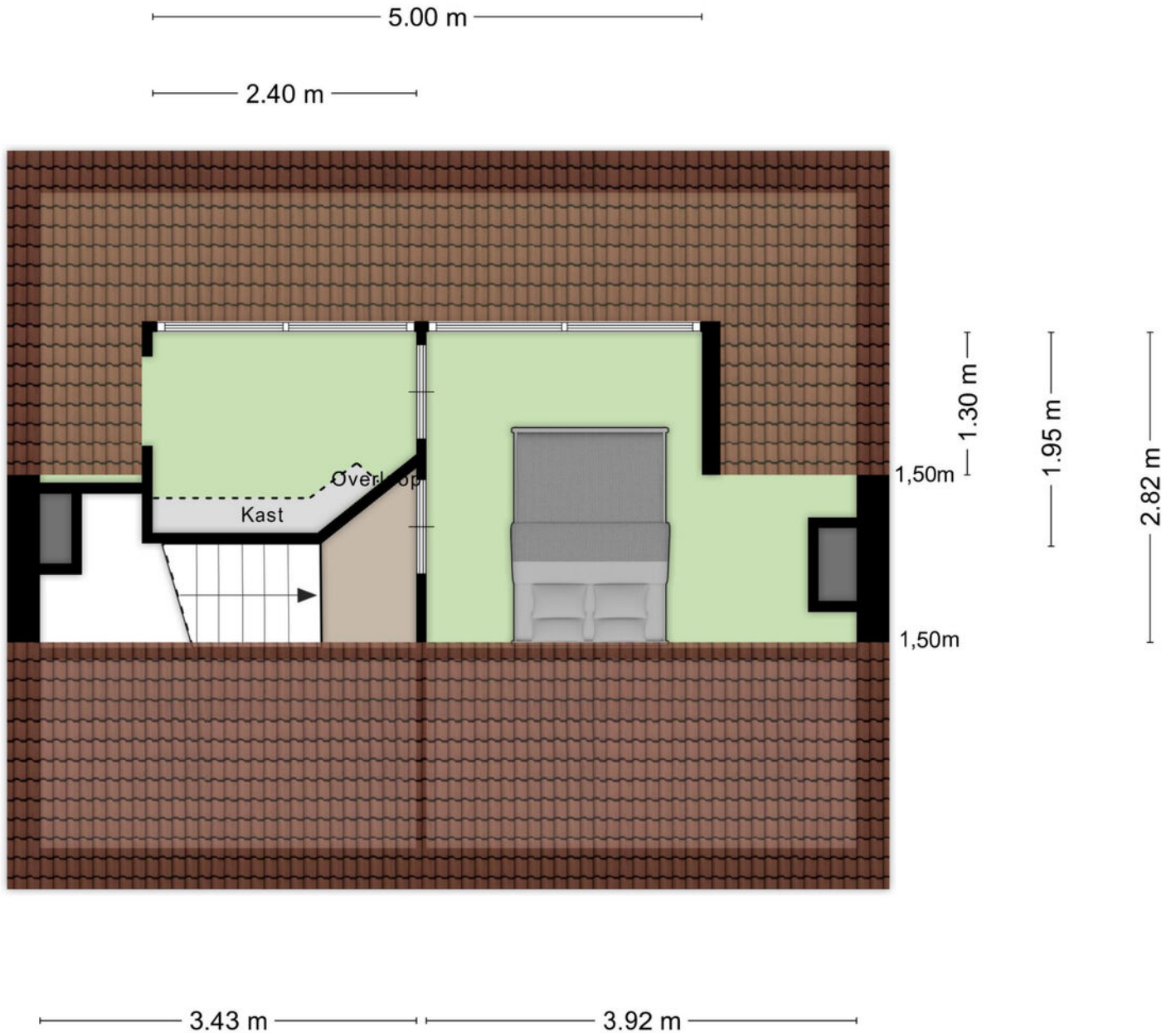
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping (variant)



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

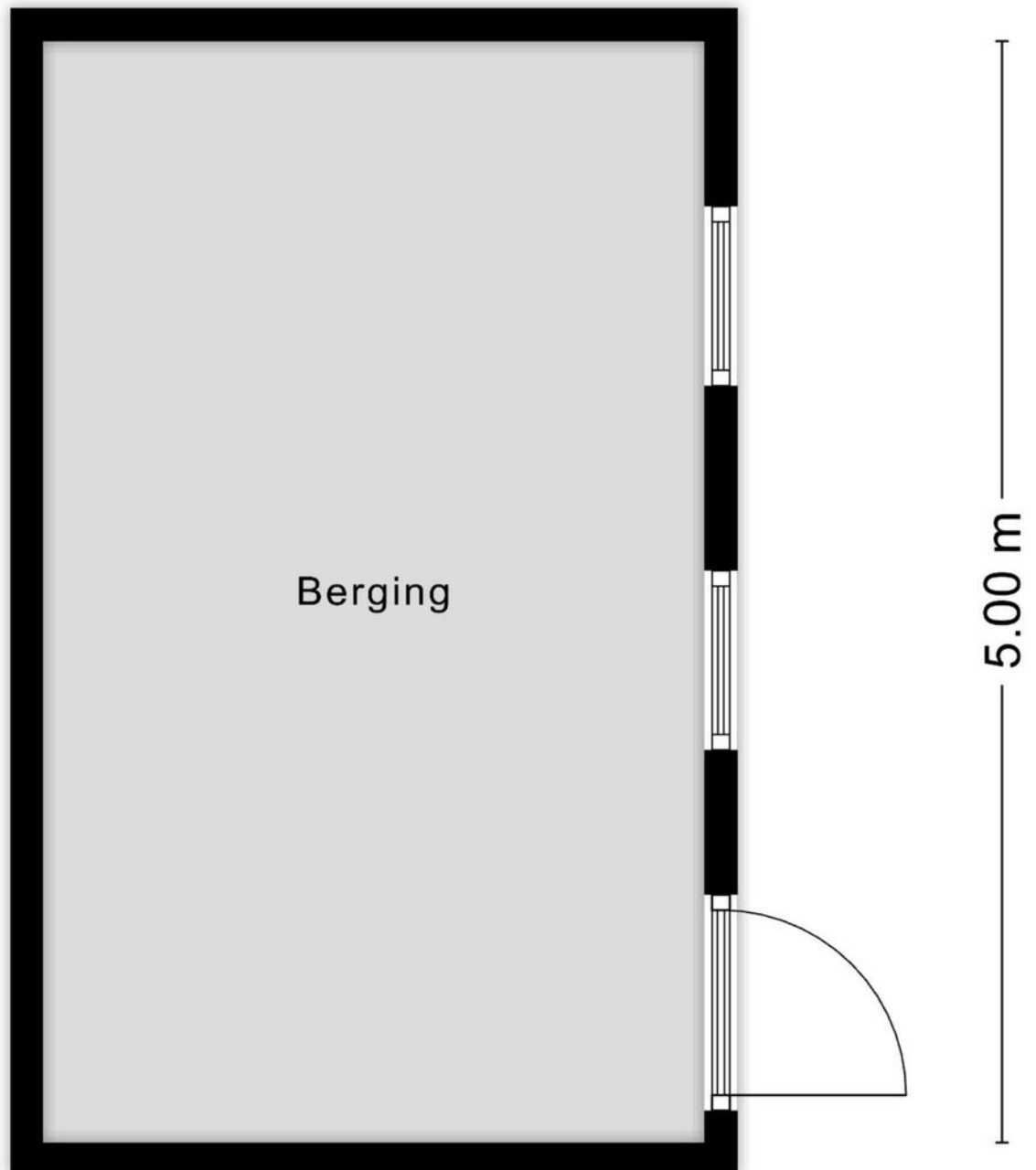
Tweede verdieping



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

Berging

3.00 m



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogstraat 44



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie H

Perceel 3392

kadaster



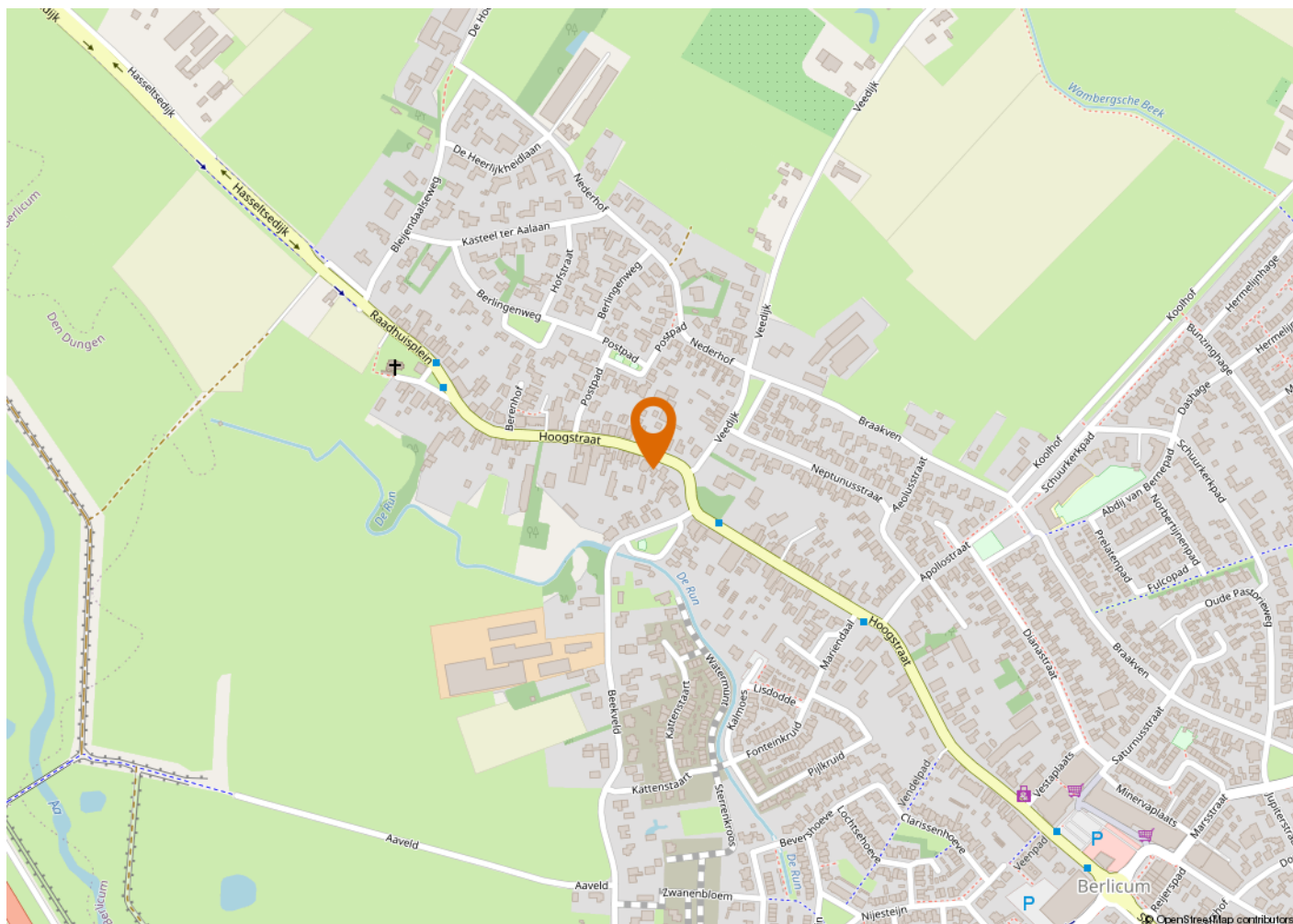
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

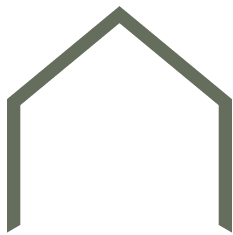
“Nabij het centrum van het gezellige Berlicum”



Deze woning is gelegen nabij het centrum van Berlicum. Berlicum staat bekend om haar gezellige dorpse karakter, met alle voorzieningen binnen handbereik, zoals een divers winkelaanbod, een ruim aanbod aan sportfaciliteiten, meerdere basisscholen en gezellige eetgelegenheden. Het centrum van 's-Hertogenbosch ligt op slechts 10 minuten rijden en ook de uitvalswegen A2 en A59 zijn gemakkelijk te bereiken.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 629.000,- k.k.
In overleg
1959
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

124 m²
19 m²
15 m²
531 m³
579 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

B
dak-, wand- en vloerisolatie
warmtepomp
Vloerverwarming gedeeltelijk,
warmtepomp, houtkachel

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuin
Zuid

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT ELEKTRA

€ 551,- per jaar
€ 118,- 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 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.

