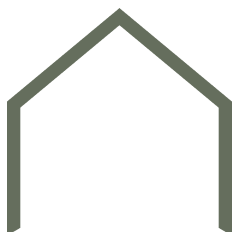


Braakven 25

5258 AG Berlicum





“Een sfeervol thuis met verrassend veel mogelijkheden”

Deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning uit 1948 combineert karakter met modern wooncomfort en beschikt over een riant multifunctioneel bijgebouw. De woning is in 2023 grondig verbouwd en uitgebreid, waarbij onder andere een royale woonkeuken is gerealiseerd met grote glazen schuifpuien naar de tuin. Binnen tref je een sfeervolle woonkamer met gashaard, een praktische werkkamer op de begane grond en drie slaapkamers met een moderne badkamer op de verdieping. Het vrijstaande bijgebouw, momenteel ingericht als schoonheidssalon, biedt uitstekende mogelijkheden voor werken of ondernemen aan huis.

BOUWJAAR	1948
WOONOPPERVLAKTE	114 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	341 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	C







**“Sfeervol wonen
met ruimte voor
werk en
ontspanning”**

Via de voordeur betreed je de woning en kom je binnen in een compacte hal met toegang tot de woonkamer, de werkkamer aan de voorzijde en de trapopgang naar de eerste verdieping.

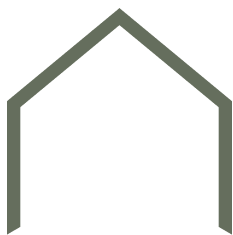
De woonkamer vormt een fijne en sfeervolle leefruimte. De ruimte is voorzien van een tegelvloer in warme houtlook met comfortabele vloerverwarming, strak afgewerkte plafonds met inbouwspots en een sfeervolle gashaard. Aan de achterzijde zorgt een schuifpui voor een prettige verbinding met de veranda en de tuin. De kleine ramen aan de voorzijde zijn voorzien van rolluiken.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de werkkamer. Deze ruimte is ideaal als thuiswerkplek, studeerkamer of speelkamer en beschikt over dezelfde doorlopende tegelvloer in houtlook als de woonkamer, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling.









KEUKEN

“Een royale en
lichte
woonkeuken.”

Vanuit de woonkamer loop je door naar de royale woonkeuken, die in 2023 is gerealiseerd door een uitbreiding van de woning. Hier ervaar je direct de ruimte en het licht. De keuken biedt volop werkruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker kokendwaterkraan, oven, magnetron, vaatwasser en een koel-vriescombinatie.

De keuken beschikt daarnaast over airconditioning en akoestische plafondpanelen. Twee grote glazen schuifpuien en een loopdeur zorgen voor veel daglicht en geven direct toegang tot de tuin en de overkapping.

De keuken en bijkeuken zijn afgewerkt met een neutrale tegelvloer met vloerverwarming.

In de praktische bijkeuken vind je de achterdeur, een modern toilet met zwevend closet en fonteintje, de witgoedaansluitingen met maatwerk kastombouw en toegang tot de kelder.















VERDIEPING

“Drie slaapkamers en een moderne badkamer”

Via de trapopgang met fraaie verlichting bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer.

De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt met een pvc-vloer en strak gestuukte plafonds met inbouwspots, wat zorgt voor een rustige en eigentijdse uitstraling.

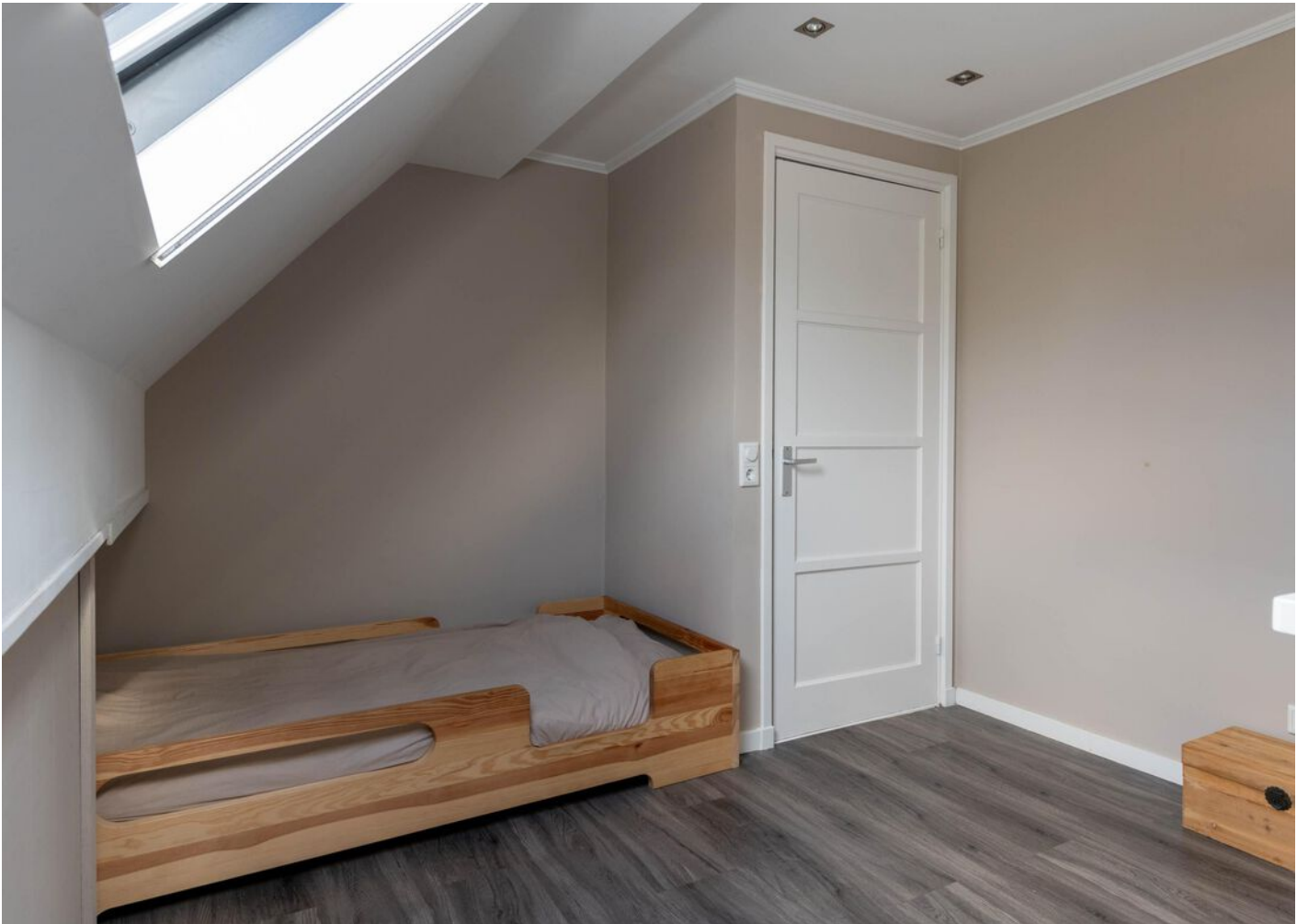
Alle slaapkamers beschikken over een te openen (dak)raam, waardoor er prettig daglicht binnenvalt en de ruimtes goed te ventileren zijn. De slaapkamer aan de voorzijde is daarnaast voorzien van een praktische vaste kast en een rolluik voor het raam.

De badkamer is modern uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Hier vind je een ligbad, een ruime inloofdouche met nisverlichting, een toilet en een dubbele wastafel met meubel. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort en maakt deze ruimte tot een fijne plek om de dag te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

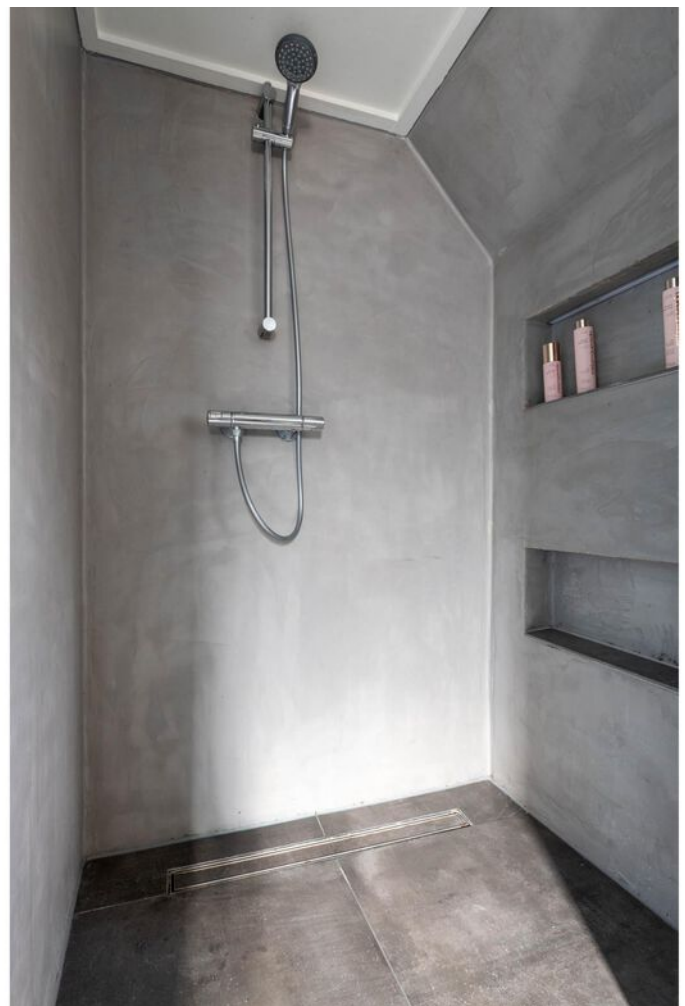
Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar. Deze bergzolder biedt praktische extra opslagruimte voor seizoensspullen en andere zaken.



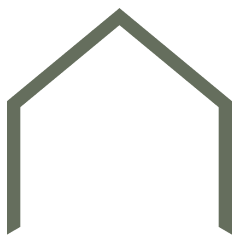












BIJGEBOUW

“Ruimte met eindeloos veel mogelijkheden”

Een bijzonder pluspunt van deze woning is het ruime bijgebouw dat in 2015 is gerealiseerd. Het gebouw beschikt over een eigen entree, waardoor het uitstekend geschikt is voor werken of ondernemen aan huis.

Bij binnenkomst kom je in een hal die momenteel dienstdoet als wachtruimte, met aansluitend een toilet. Vanuit hier bereik je de werkruimte, die is voorzien van een pantry met (warm)waternaansluiting, een tegelvloer met vloerverwarming en airconditioning. De ruimte is netjes afgewerkt en direct in gebruik te nemen.

Het bijgebouw wordt momenteel gebruikt als schoonheidssalon, maar leent zich voor tal van andere doeleinden. Denk bijvoorbeeld aan een kapsalon, praktijkruimte voor coaching of therapie, een kantoor aan huis, atelier of studio. Ook als hobbyruimte, mantelzorgwoning, gastenverblijf of rustige werkplek biedt deze ruimte volop mogelijkheden.

Dankzij de zelfstandige opzet met eigen entree kun je hier op een prettige manier wonen en werken combineren.









“Het hele jaar door genieten”

Via de schuifpui in de woonkeuken en de woonkamer stap je zo de tuin in. Direct aan de woning bevindt zich een sfeervolle veranda, waar je heerlijk beschut kunt zitten en in alle rust kunt genieten van het buitenleven, ongeacht het seizoen.

Verderop in de tuin vind je een tweede overkapping. Deze plek leent zich perfect voor lange zomeravonden of juist een rustige plek om je even terug te trekken. Vanuit hier heb je bovendien toegang tot de berging, wat zorgt voor extra praktische opbergruimte.

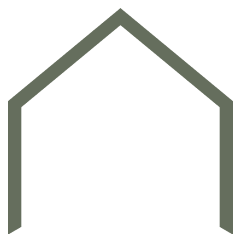
De combinatie van meerdere zitplekken maakt dat je op ieder moment van de dag een fijne plek in de tuin kunt vinden, of je nu wilt ontspannen in de zon of juist in de schaduw wilt zitten.











BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-een-kapwoning uit 1948.
- In 2023 grondig verbouwd en uitgebreid.
- Aanbouw voorzien van HR++ glas.
- Keukenopstelling uit 2023.
- Airconditioning aanwezig in de woonkeuken.
- Akoestische plafondpanelen in de keuken.
- Vloerverwarming op de gehele begane grond, bijgebouw en berging achter het bijgebouw.
- Vloerverwarming in badkamer.
- Riant multifunctioneel bijgebouw, gerealiseerd in 2015.
- Schilderwerk uit 2023.
- Energielabel C.
- Gelegen nabij basisschool en kinderdagverblijf.
- Centrum van Berlicum op loopafstand.
- Kortom: een verrassend ruime en modern afgewerkte woning met een uniek bijgebouw met eindeloze mogelijkheden!



Begane grond met tuin

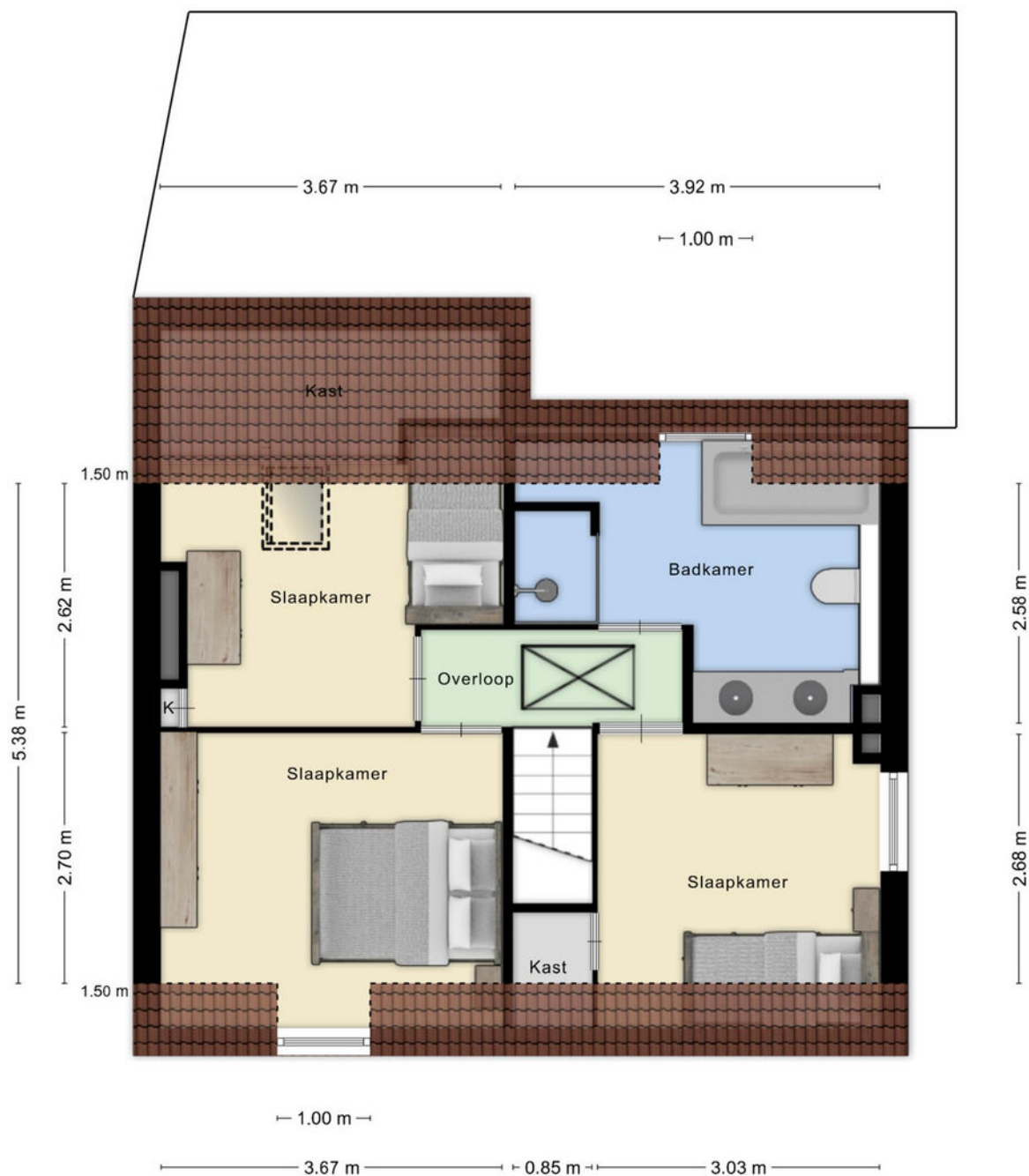


Begane grond



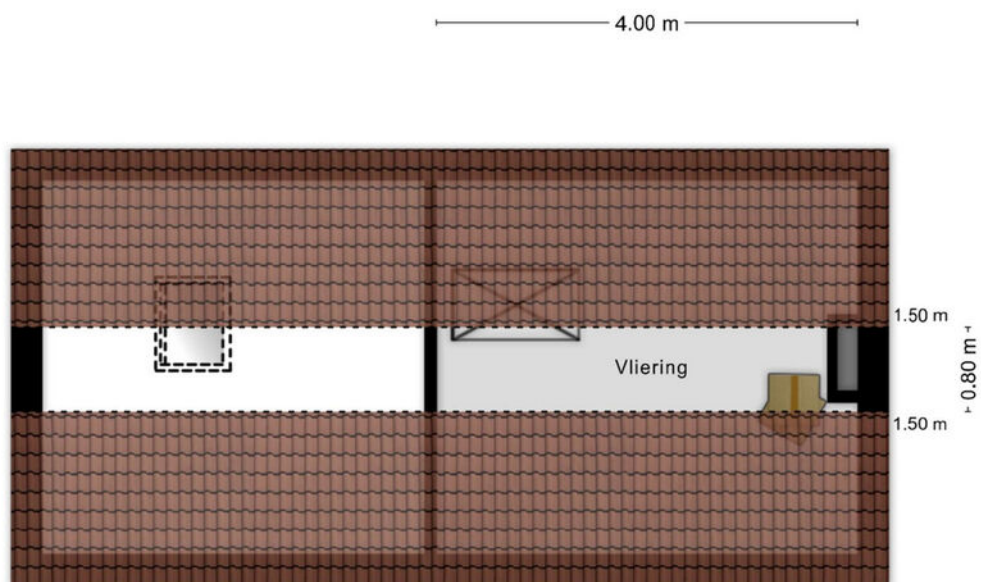
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Eerste verdieping



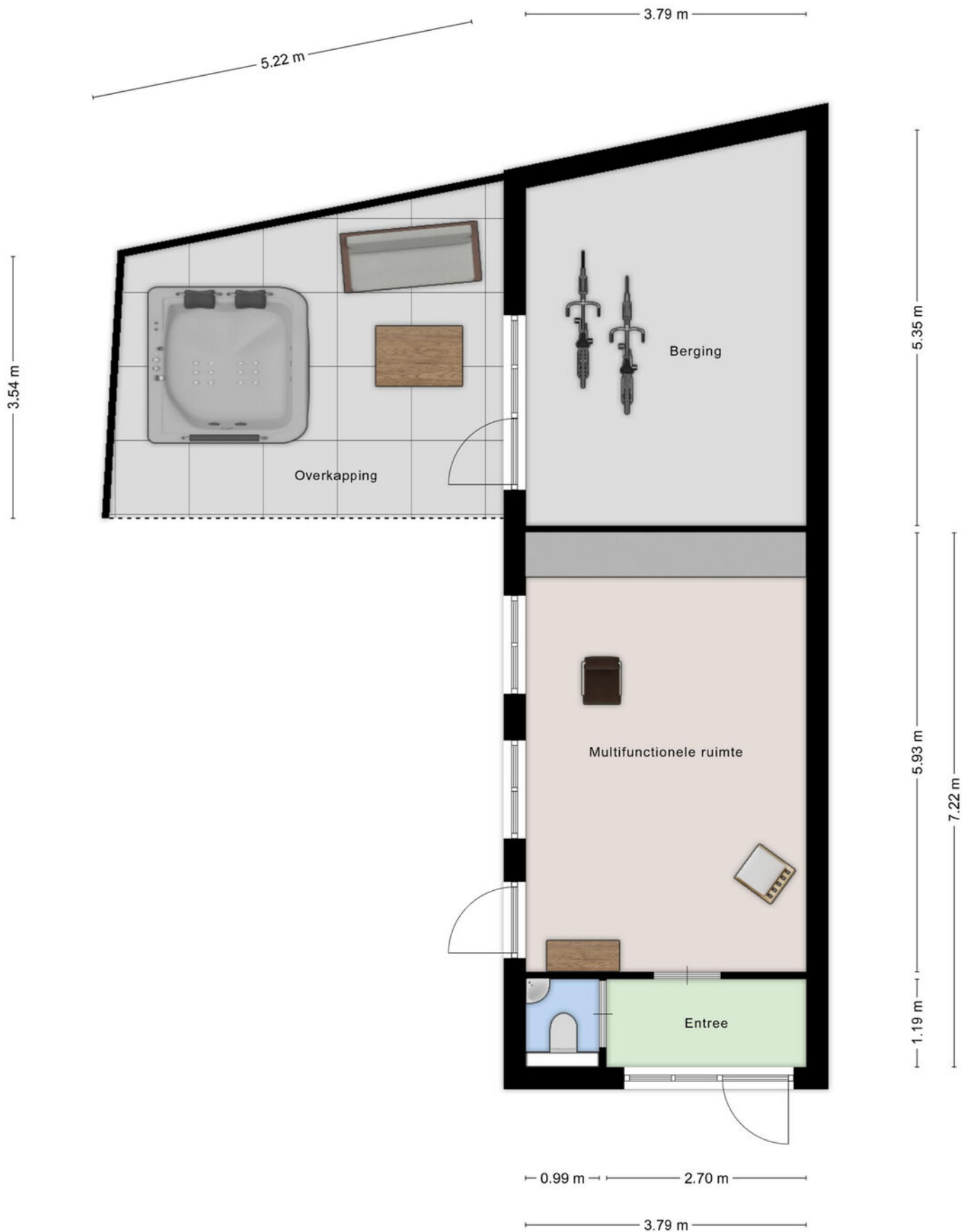
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Vliering

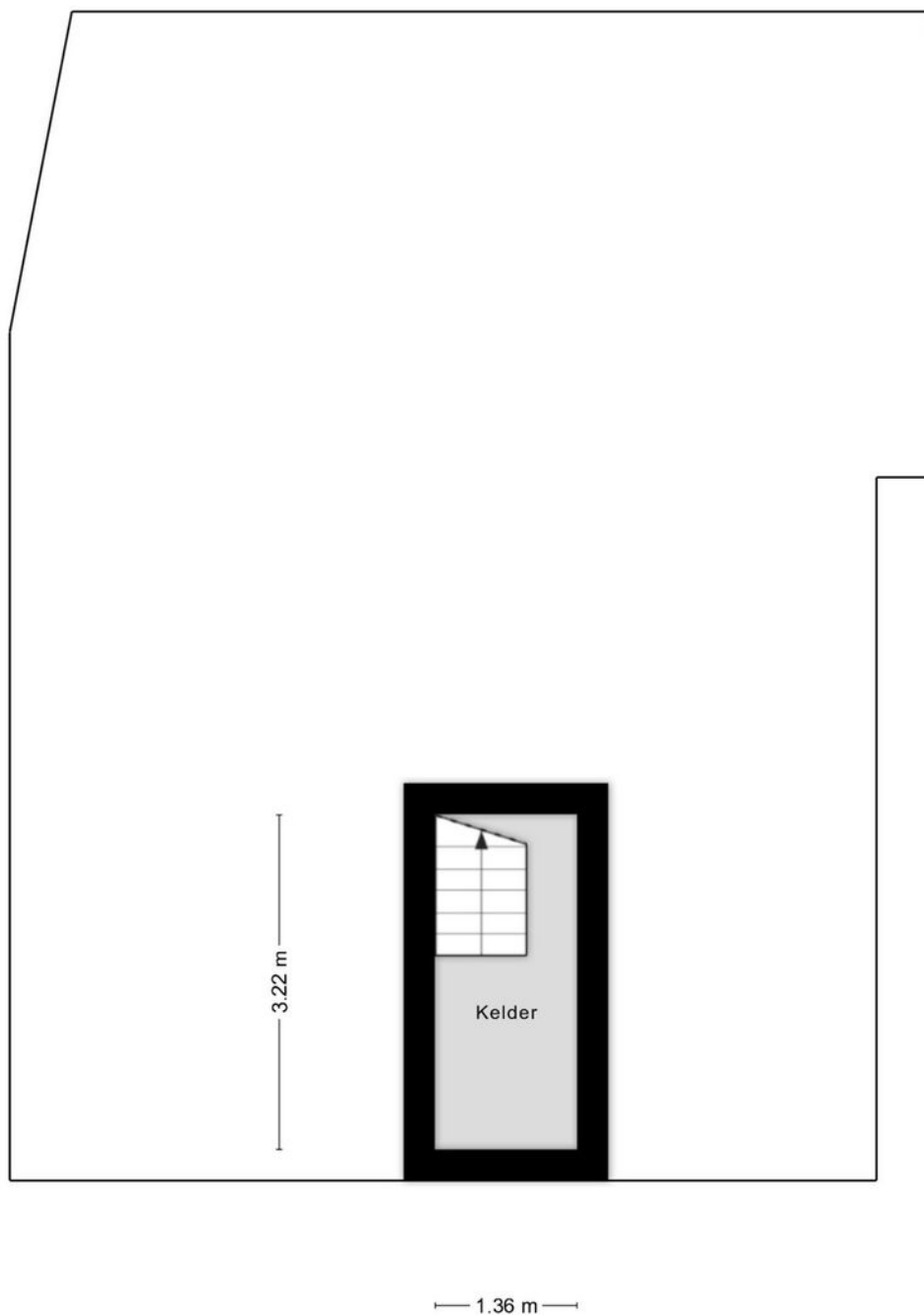


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Bijgebouw



Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Braakven 25



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 2384

kadaster

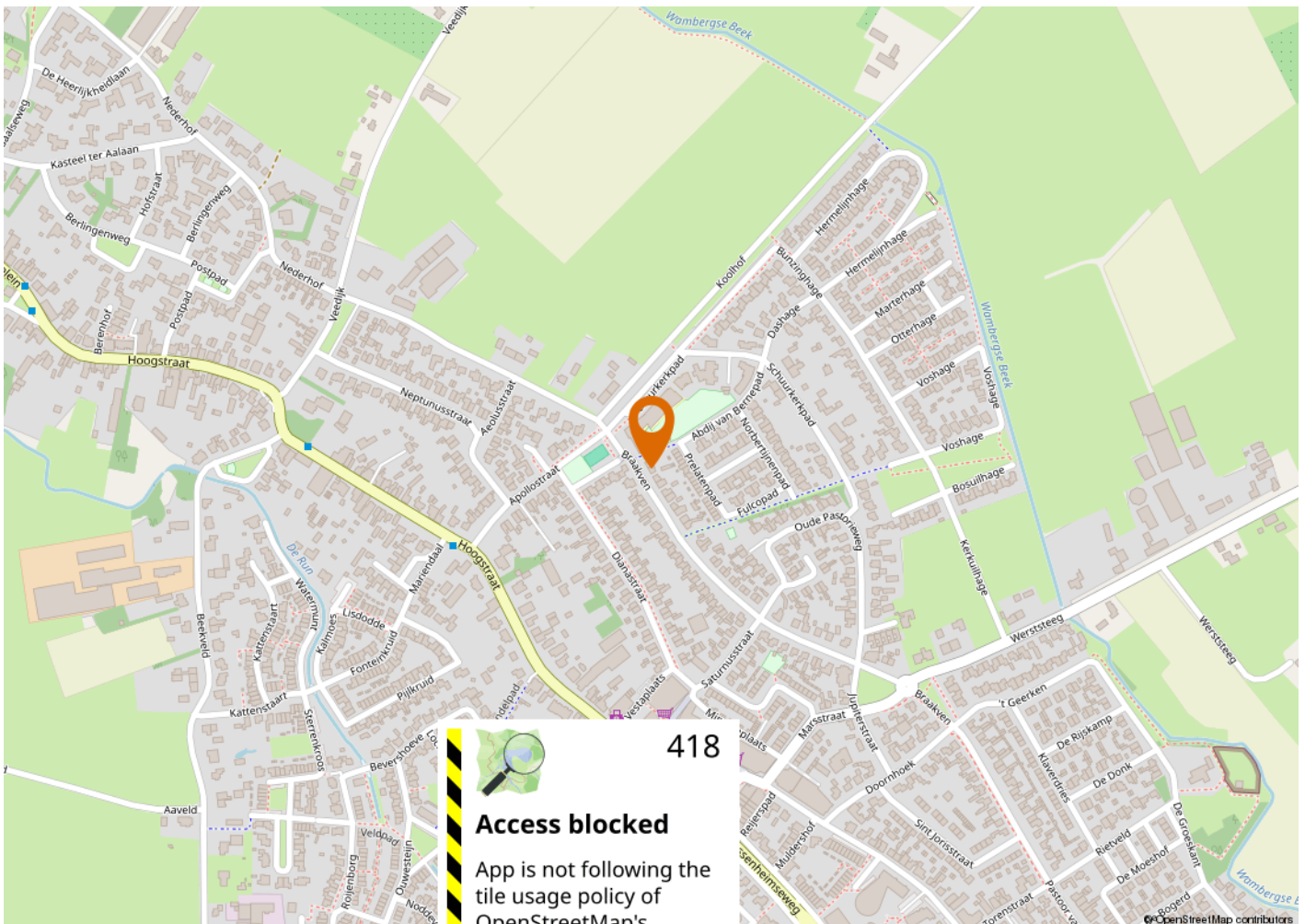
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

“Quote”

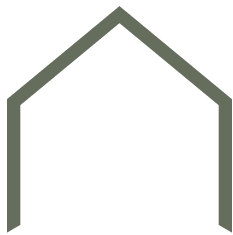


Braakven 25 ligt op een fijne centrale locatie in Berlicum, op korte afstand van de basisschool en een kinderdagverblijf. Daarnaast bevindt het gezellige centrum van Berlicum zich op loopafstand, waar je terecht kunt voor dagelijkse voorzieningen, winkels en horecagelegenheden. Berlicum staat bovendien bekend om zijn gunstige ligging ten opzichte van 's-Hertogenbosch. Binnen enkele autominuten bereik je de stad en ook de uitvalswegen richting de A2 en A59.









KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 625.000,- k.k.
In overleg
1948
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

114 m²
8 m²
11 m²
47 m²
442 m³
341 m²

ENERGIE
ENERGIELABEL
ISOLATIE

C
Muur-, vloer en gedeeltelijke dak-
isolatie i.c.m. HR++ glas en dubbel
glas
C.v.-ketel
C.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

ONDERHOUD
ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Uitstekend
Goed

BUITENRUIMTE
TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuin
Noordoost

VASTE LASTEN
OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€610,- per jaar
€225,- per maand





Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 20%

45 - 64: 26%

65+: 27%

Koop / huur



Koop: 74%

Huur: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 32%

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 hypotheeken, 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.

