

Pastoor van den Boomstraat 12

5258 GE Berlicum





“Veelzijdige vrijstaande woning met A label, praktijkruimte, twee garage's en zonnige tuin”

Welkom aan de Pastoor van de Boomstraat 12!
Deze energiezuinige vrijstaande woning met praktijkruimte aan huis biedt ruimte, comfort en functionaliteit in één. Met onder meer een lichte woonkamer, praktische keuken, drie slaapkamers, een complete badkamer, grote bruikbare zolder, twee garages én een zelfstandige praktijkunit is dit de ideale plek voor wie wonen en werken wil combineren. De zonnige tuin op het zuidwesten, de twee garages, overdekt terras en maar liefst 28 zonnepanelen maken het plaatje compleet. Daarbij woon je in een levendige straat op loopafstand van het gezellige centrum van Berlicum.

BOUWJAAR	1966
WOONOPPERVLAKTE	167 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	450 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	A









“Lichte woonkamer met ruime serre”

Binnenkomst in de ruime hal, hier tref je een garderobe nis, meterkast (met 8 groepen, krachtstroom en 2 aardlekschakelaars), zwevend toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming.

De woonkamer is een aangename en lichte leefruimte met een ruime aanbouw voorzien van een glazen dak met elektrisch zonnescree. Dankzij de schuifpui én achterdeur heb je directe verbinding met de tuin. De airconditioning houdt het hier ook in de zomer heerlijk koel. Vanuit de woonkamer loop je door naar de keuken. De keuken is functioneel en voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven en witgoedaansluiting. Hoewel gedateerd, werkt alles naar behoren. De grote raampartij zorgt voor prettig daglicht. Via de keuken bereik je de praktische kelderkast onder de trap.

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een zelfstandige praktijkruimte met een eigen entree. Deze bestaat uit een wachtruimte met toilet, verwarming en een werkgedeelte met pantry, eigen cv-installatie en vloerverwarming. Door het uitzicht op en de toegang tot de tuin is dit een lichte en inspirerende ruimte. Geschikt als praktijk, salon, kantoor, aanleunwoning of gelijkvloerse slaapkamer.















VERDIEPING

“Drie slaapkamers en een complete badkamer”

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, volledig afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer.

Hier vind je drie slaapkamers, elk voorzien van een vaste kast, een radiator, en twee te openen ramen waarvan één voorzien is van een op maat gemaakt hor. Vier jaar geleden zijn alle plafonds vernieuwd en strak gestuukt – een frisse en nette afwerking!

De badkamer is praktisch en compleet ingericht met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, toilet, radiator en te openen ramen.













“Techniek en ruimte onder het dak”



VERDIEPING

De vaste trap leidt naar de ruime zolderverdieping met groot dakraam. Hier vind je de cv-ketel, een 80-liter elektrische boiler en de omvormer voor de 28 zonnepanelen. Het dak is volledig geïsoleerd met steenwol en voorzien van damp werende folie – een duurzame en energiezuinige oplossing.

Indien gewenst is hier een vierde slaapkamer te realiseren.





“Zonnig, privé en praktisch”

De tuin ligt op het zuidwesten, heeft volop privacy en biedt een heerlijke plek om te ontspannen.

Onder het overdekte terras geniet je beschut van het buitenleven. Er is een grondwaterpomp aanwezig voor eenvoudige tuinbesproeiing. Tevens is de tuin voorzien van 220V tuinverlichting.

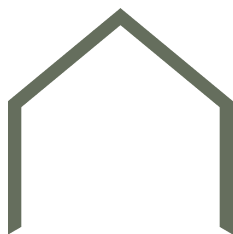
De lange garage is een echte bonus: de voorste garage heeft dubbele deuren, een loopdeur en elektra. De tweede garage (aan de achterzijde), beschikt over een daklicht, is bereikbaar vanuit de tuin én de binnenplaats achter de woning en leent zich uitstekend voor caravanstalling of is geschikt voor twee auto's.











BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning met zelfstandige praktijkruimte;
- Woonkamer met serre, voorzien van airco en vloerverwarming;
- 28 zonnepanelen (ca. 7.000 kWh opbrengst per jaar);
- Vrijwel energieneutraal en energielabel A;
- Eerste verdiepingsplafonds vernieuwd en wanden gestuukt in 2021;
- Volledig geïsoleerd dak met steenwol + dampwerende folie;
- Twee garages, (geschikt voor 3 auto's) beide met toegang tot tuin of binnenplaats;
- Tuin op het zuidwesten met overdekt terras en grondwaterpomp;
- Kortom; perfecte combinatie van wonen, werken en ontspannen!





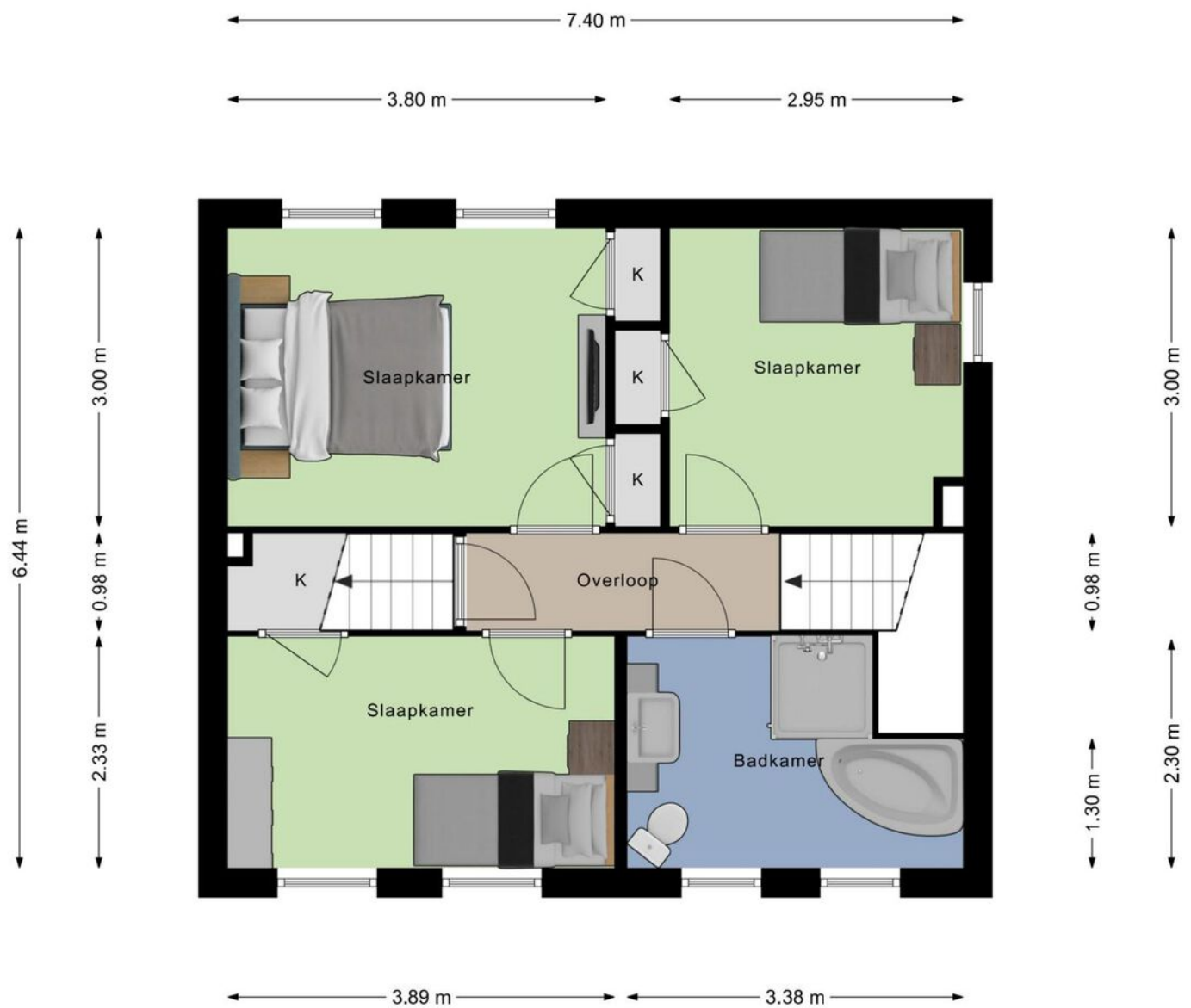
Begane grond met tuin



Begane grond



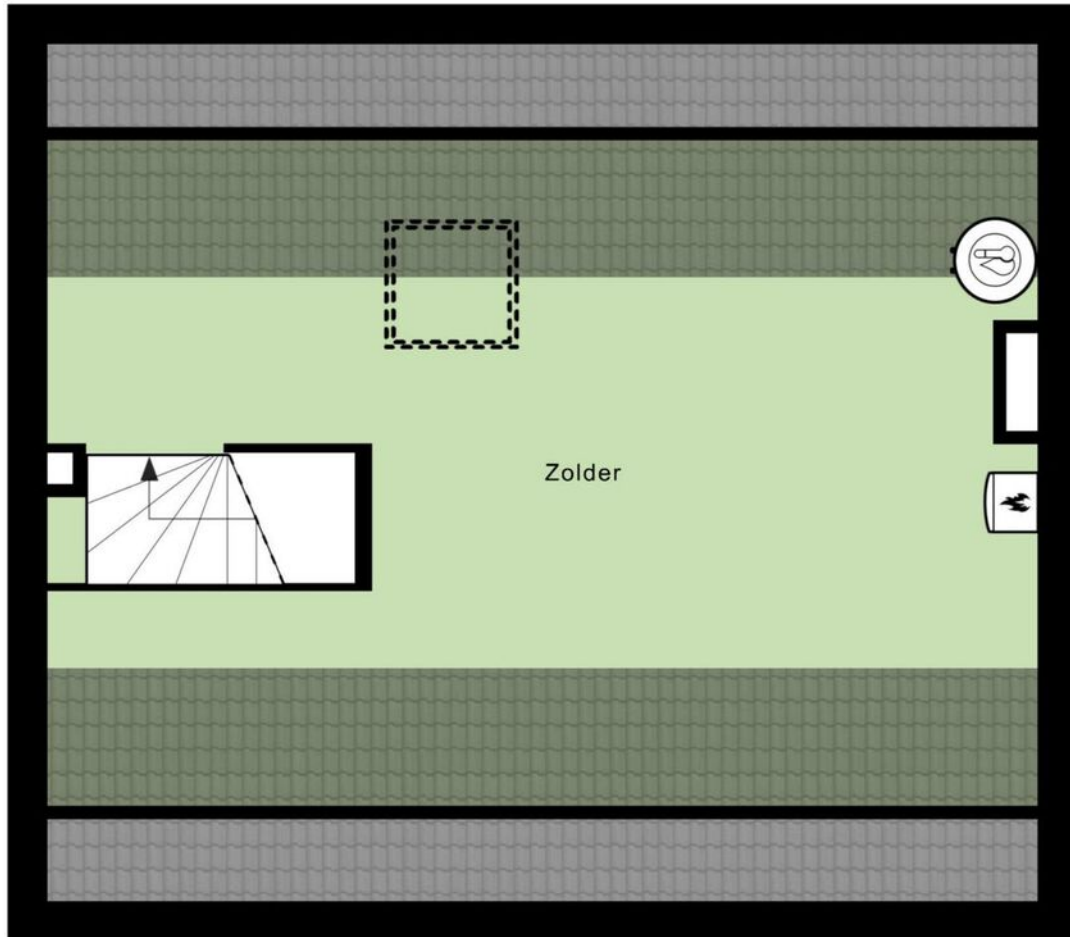
Eerste verdieping



Tweede verdieping

7.44 m

5.00 m



2.95 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Past. vd Boomstraat



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Berlicum

H

2402

kadaster



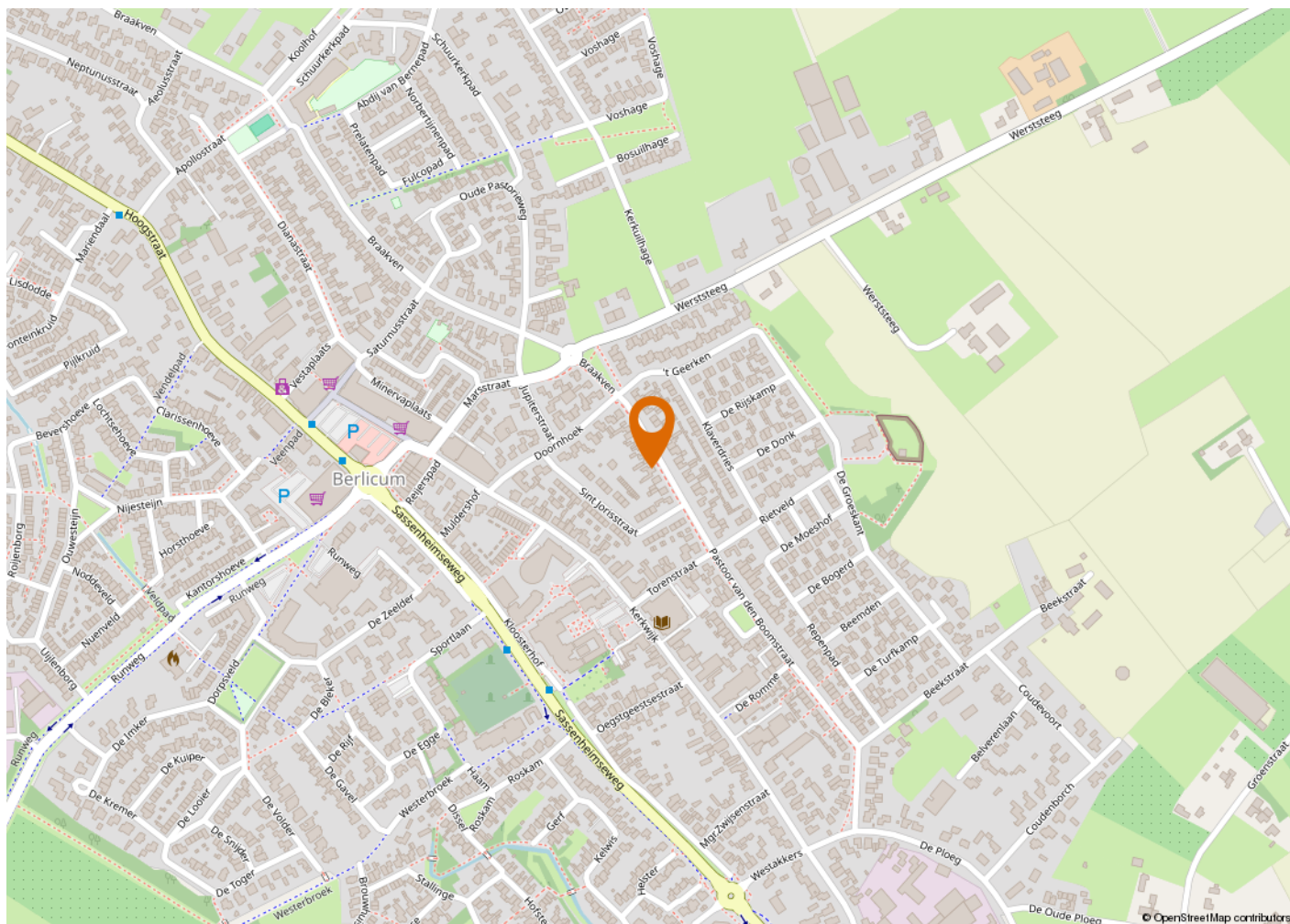
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

“Centrum op
loopafstand,
volop
voorzieningen
dichtbij”



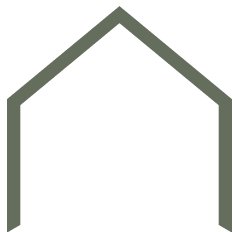
Deze woning ligt aan een levendige straat op loopafstand van het dorpscentrum van Berlicum. Alles wat je nodig hebt – winkels, horeca, sport, basisschool, kinderdagverblijf, speeltuin én kinderboerderij – is binnen handbereik. Een fijne woonomgeving met volop voorzieningen en een levendige sfeer.











KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 689.000 k.k.
In overleg
1966
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

167 m²
-
15 m²
62 m²
851 m³
450 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

A
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
C.v.-ketel
C.v.-ketel
Remeha 2010

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Redelijk tot goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuin
Zuidwest

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA
SERVICEKOSTEN (VVE)

€609,-
€21,- per maand
NVT



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.

