

Hoogstraat 10

5258 BD Berlicum





“Karaktervol wonen in het hart van Berlicum”

Stap binnen in deze charmante hoekwoning uit 1920, gelegen in Berlicum. Deze woning ademt authenticiteit en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten.

Met zijn bijzondere indeling, verrassende ruimtes en diverse buitenruimtes is dit een huis met veel mogelijkheden. Met een woonkamer, dichte keuken, een opkamer, een ruim achterhuis en meerdere slaapkamers maakt dit een woning met karakter én toekomst.

BOUWJAAR	1920
WOONOPPERVLAKTE	133
PERCEELOPPERVLAKTE	ca. 1050 m ²
SLAAPKAMERS	3-4
ENERGIELABEL	G







“Praktische keuken met kelder en binnentuin”

Via de voordeur kom je binnen in een kleine hal welke direct toegang biedt tot de woningbrede woonkamer. Deze ruimte is bijzonder ingedeeld met een linker- en rechtergedeelte, afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van sfeervolle gaskachel.

Dankzij de ramen aan de voor- en zijkant, uitgevoerd met geluidsisolerend glas en suskasten, geniet je hier van rust en comfort. De indeling maakt het mogelijk om meerdere zit- of eethoeken te creëren, waardoor de woonkamer zich eenvoudig aanpast aan jouw woonstijl. In de woonkamer bevindt zich tevens de meterkast met 6 groepen, 2 aardlekschakelaars en een krachtgroep.

Aansluitend vind je de keuken met gaskachel in de schouw, inductiekookplaat, vaatwasser en oven. Twee handige inbouwkasten en de toegang tot de kelder zorgen voor extra bergruimte.

Vanuit de keuken loop je zo de charmante binnentuin in. Tevens is er een bijkeuken, daar bevinden zich de achterdeur naar de oprit langs het huis en het toilet (geheel betegeld, voorzien van hangcloset en fonteintje).



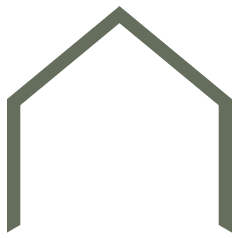












ACHTERHUIS

“Het ruime achterhuis met enorm veel

Met een trapje van twee treden stap je het achterhuis in. Rechts is een aparte wasruimte met witgoed aansluiting.

De grote ruimte zelf beschikt over een pantry, een elektrische garagedeur en een bijzonder royale bergzolder met dakraam en elektra.

Dankzij de oppervlakte en de indeling kan dit achterhuis voor uiteenlopende functies worden gebruikt: opslag, hobbyruimte, praktijk aan huis of zelfs als extra woonkamer met slaapkamers op de verdieping of praktijkruimte.

Zo biedt dit deel van de woning volop mogelijkheden om geheel naar wens in te richten.









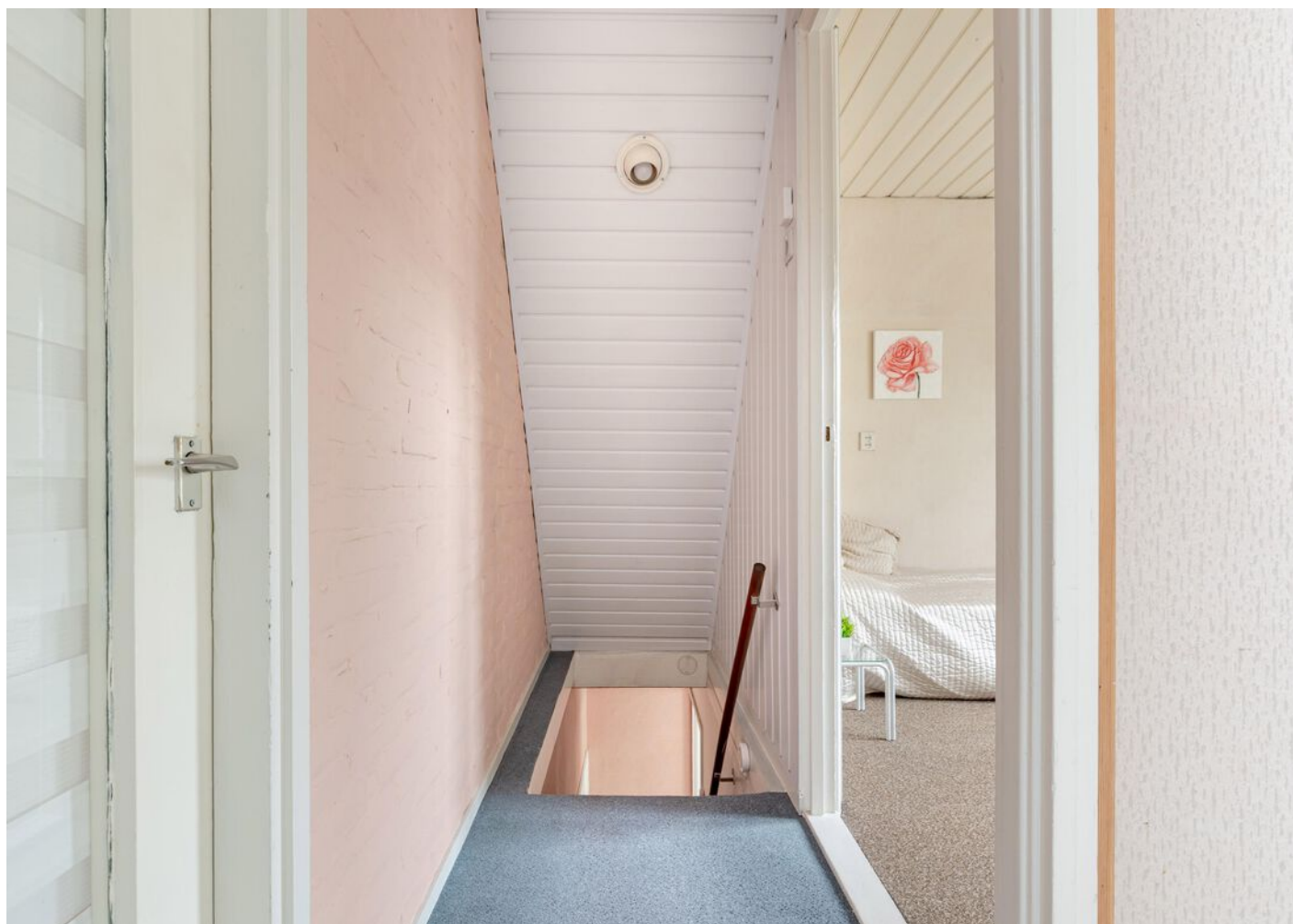
VERDIEPING

“Drie slaapkamers en een complete badkamer”

Via de keuken bereik je de opkamer boven de kelder. Deze ruimte wordt nu gebruikt als werkkamer, maar is dankzij de rustige ligging ook ideaal als speelkamer, leeskamer of logeerplek. Het karakteristieke niveauverschil geeft de kamer een bijzondere uitstraling.

De trap brengt je naar de eerste verdieping, waar drie slaapkamers en een badkamer te vinden zijn. Links bevindt zich een slaapkamer met vloerbedekking en te openen raam. Aansluitend ligt de slaap/kastenkamer met laminaatvloer, ideaal als inloopkast of extra kamer. Aan de rechterzijde ligt de master bedroom met een dakraam én een te openen raam, wat zorgt voor een prettige lichtinval en goede ventilatie.

Vanuit deze kamer heb je bovendien directe toegang tot de badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, douchecabine, wastafel in meubel, toilet, te openen raam en mechanische ventilatie. Vanuit de badkamer is bovendien een bergruimte met de cv-ketel bereikbaar.

















“Extra
bergruimte
onder het dak”



VERDIEPING

Via de kastenkamer leidt een trap naar de open bergzolder. Hier is volop ruimte voor opslag of om naar eigen wens in te richten.



“Reeks aan tuinen”

Vanuit de keuken heb je toegang tot de kleine binnentuin. Deze beschutte plek vormt het begin van een reeks tuinen achter het huis, onderbroken door een pad met recht van overpad voor de buren.

Helemaal achterin de tuin staat een overkapping, voorzien van elektra: een ideale plek voor het stallen van je auto. Bovendien is er in alle tuindelen watertoevoer aanwezig, waardoor beplanten, onderhouden en verfrissen in de zomer eenvoudig wordt.

Zo biedt de tuin, ondanks zijn speelse indeling, volop mogelijkheden om naar eigen smaak in te richten en te genieten van het buitenleven.

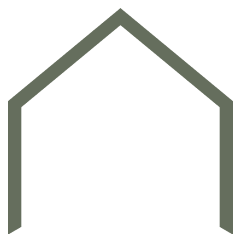










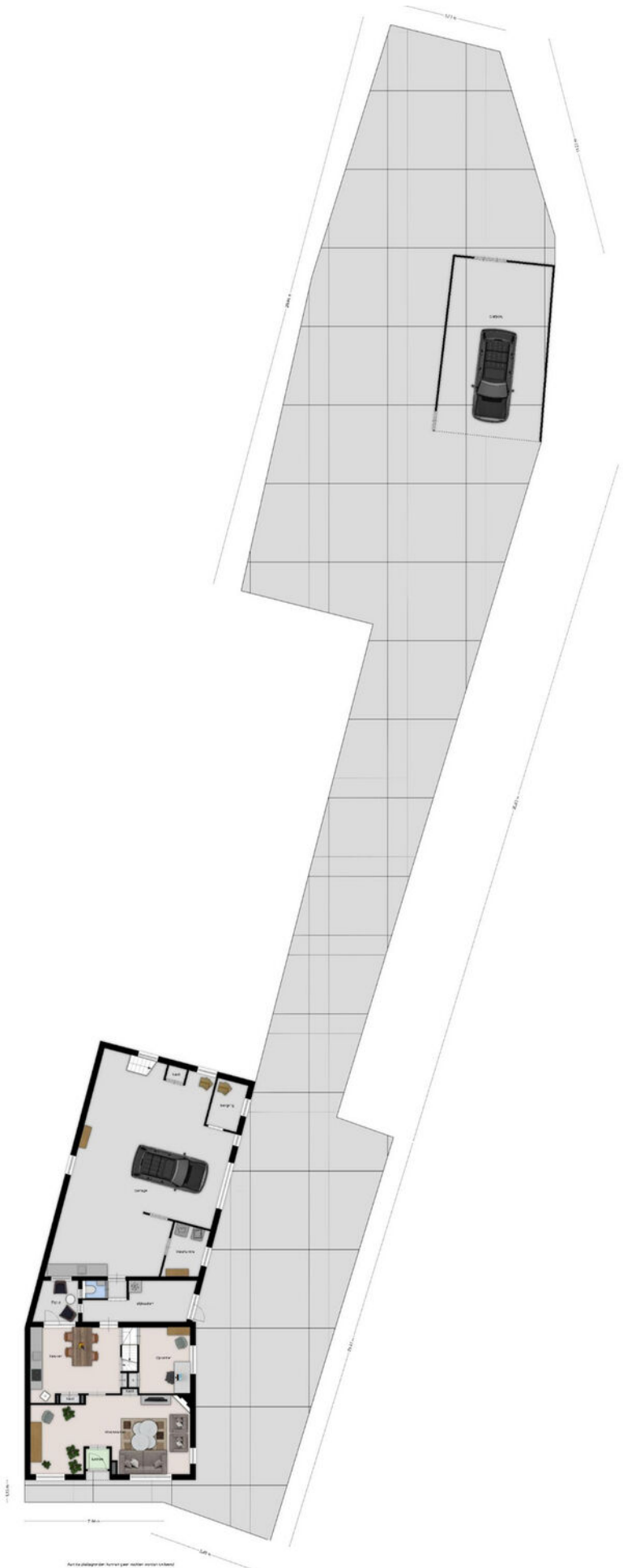


BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke hoekwoning uit 1920;
- enorm veel mogelijkheden door de grote achterbouw;
- meterkast met 6 groepen, 2 aardlekschakelaars en een krachtgroep;
- geluidsisolerend glas en aan voor- en zijgevel;
- akoestische dakisolatie aan voorzijde;
- lekker veel tuin;
- grote en hoge carport;
- Kortom: eindeloos veel mogelijkheden in verrassende woning op groot perceel op een fijn plekje in het oude Berlicum!



Begane grond met tuin



Begane grond

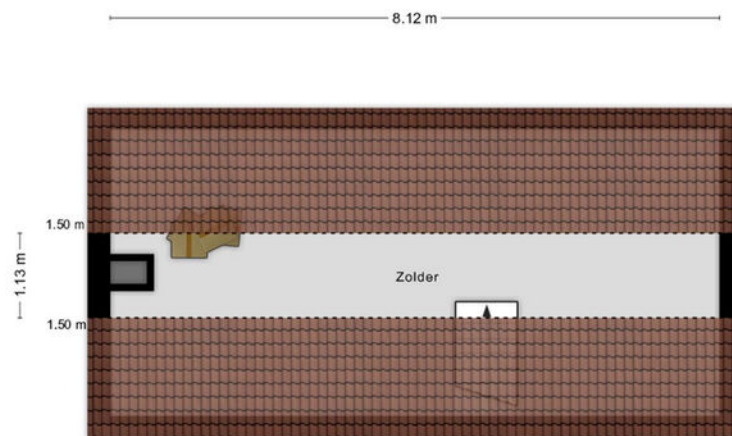


Aan de plattegronden kunnen oeen rechten worden ontleend

Eerste verdieping

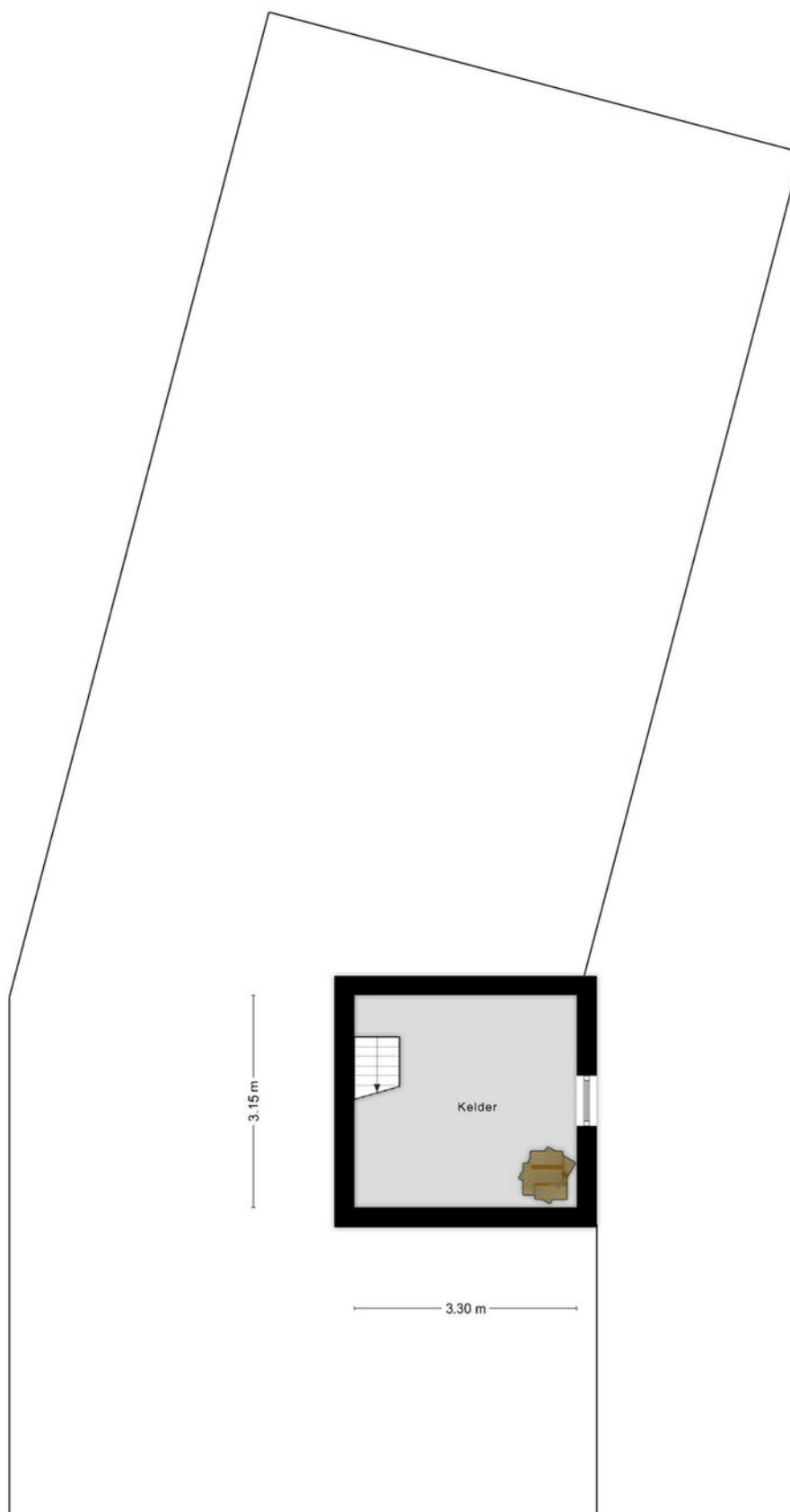


Zolder verdieping



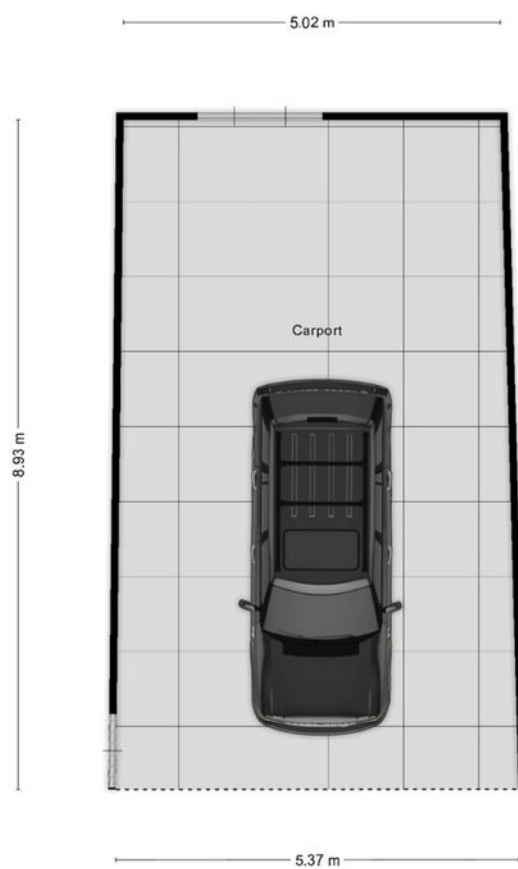
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Carport



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogstraat 10



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 3700

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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.

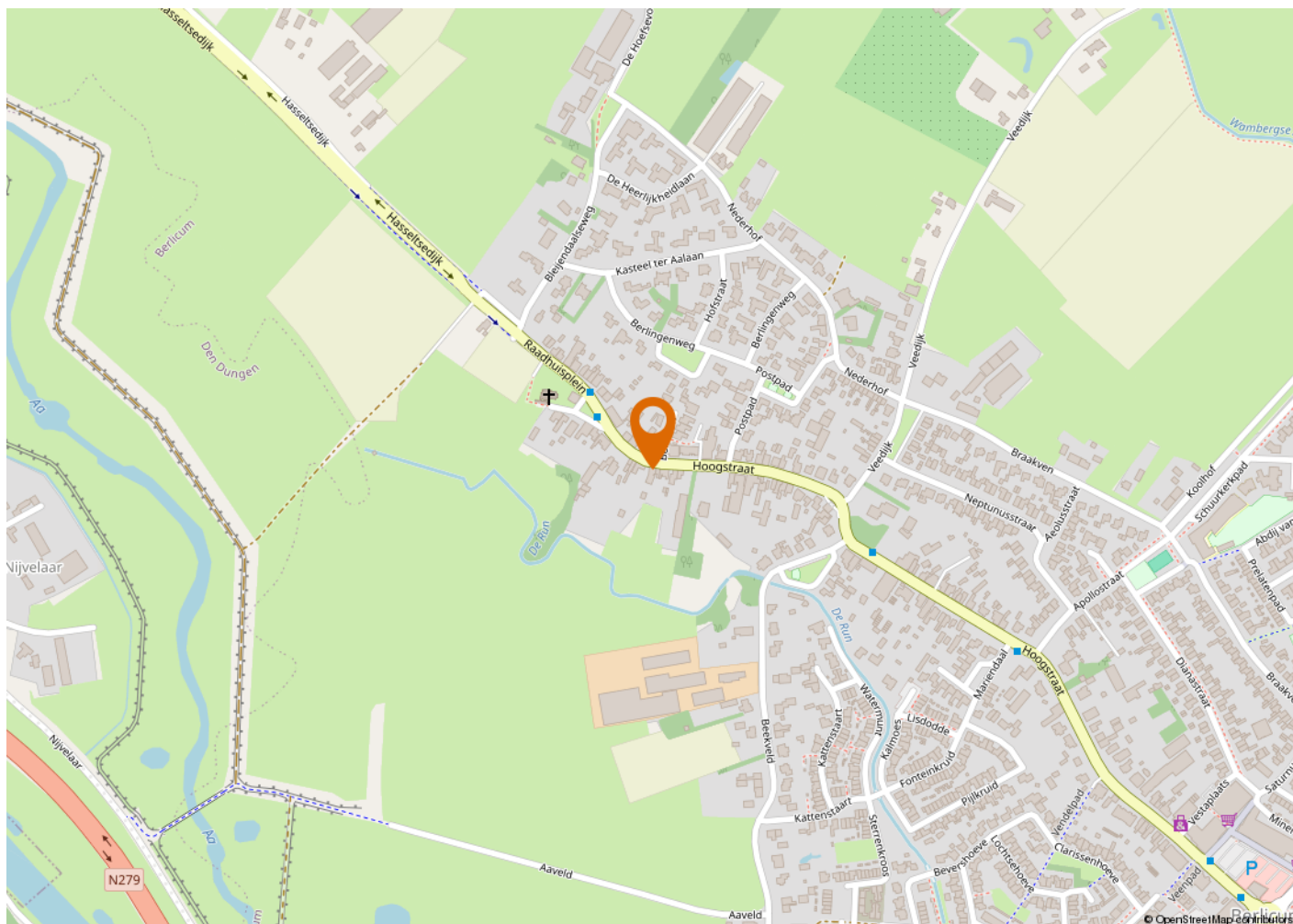


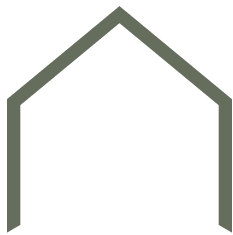


“Centraal
wonen met alle
voorzieningen
dichtbij”



De Hoogstraat is de fraaie oude lintbebouwings weg in Berlicum, naar het centrum met zijn vele winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. Dankzij de centrale ligging ben je bovendien binnen tien minuten in 's-Hertogenbosch en via de nabijgelegen uitvalswegen snel onderweg richting Eindhoven of Utrecht. Hier combineer je de gemoedelijkheid van een dorp met de mogelijkheden van de stad om de hoek.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 639.000,- k.k.
In overleg
1920
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

133 m²
173 m²
1 m²
0
1066 m³
ca 1050 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE

G
Dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk
dubbel glas
Elektrische boiler eigendom
Gaskachels
-

WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Redelijk
Redelijk tot goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint
Zuid

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€625,- per jaar
€300,- 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.

