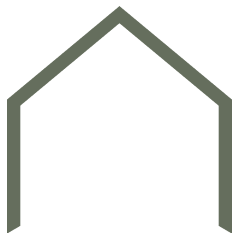


Braakven 90

5258 AK Berlicum







“Comfortabel en instapklaar wonen in een kindvriendelijke woonwijk”

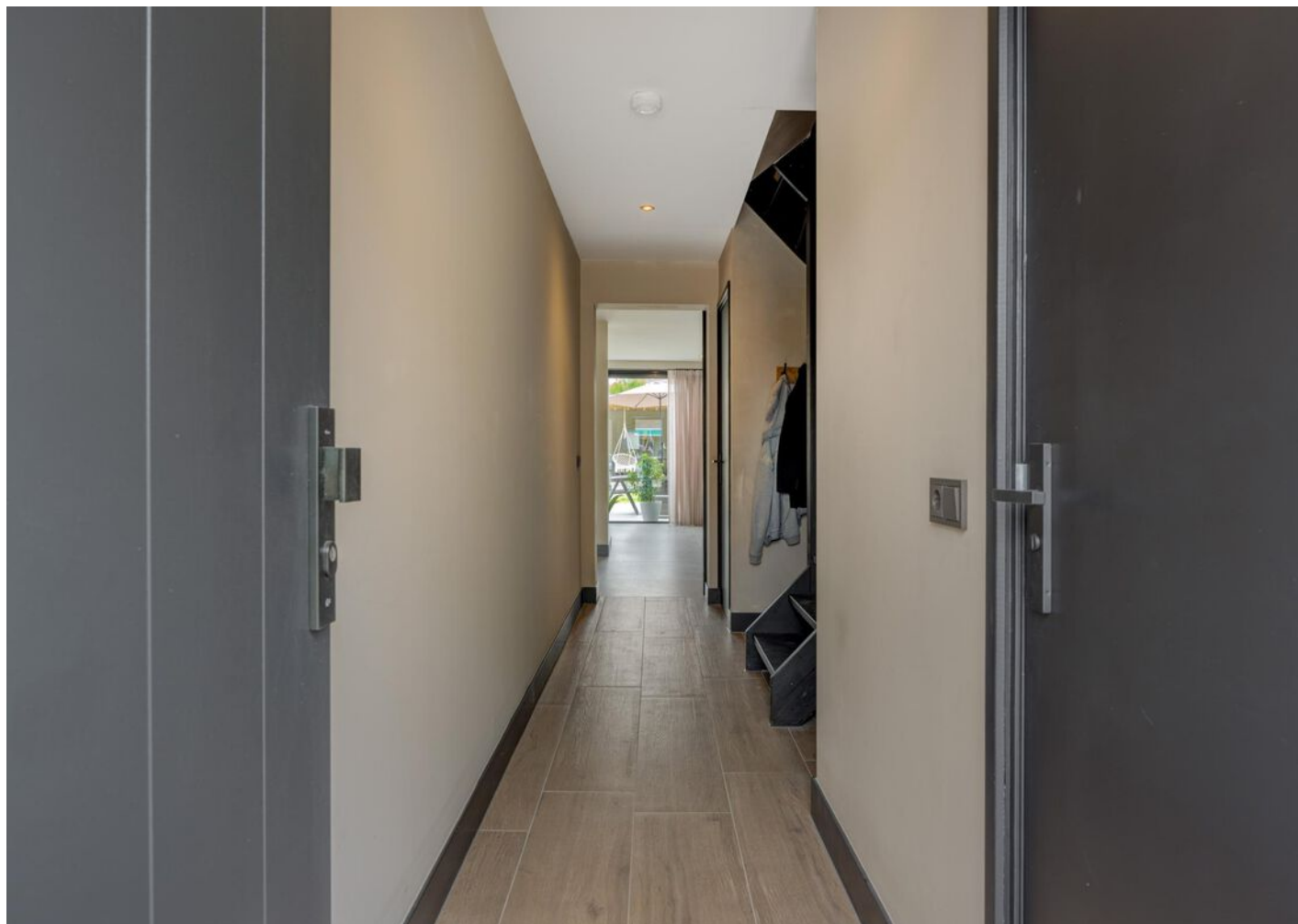
Op zoek naar een instapklare woning met karakter én comfort? Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning aan het rustige Braakven in Berlicum combineert stijlvolle afwerking met praktische leefruimte.

Met een woonkamer met open keuken, vernieuwde badkamer, vloerverwarming door het hele huis en een zonnige tuin op het zuidwesten is dit een ideale plek voor gezinnen of thuiswerkers die ruimte zoeken.

Voeg daar de rustige ligging in een kindvriendelijke wijk aan toe en je hebt een woning om zó in te trekken.

BOUWJAAR	1968
WOONOPPERVLAKTE	153 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	347 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	C







“Heerlijk lichte leefruimte met sfeervolle afwerking”

Je betreedt de woning via de entree met toegang tot het separaat gelegen toilet met fonteintje, meterkast, handige bergkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer met open keuken. De begane grond is strak afgewerkt met een moderne tegelvloer, vloerverwarming en glad gestuucte wanden. Dankzij de vele ramen is de ruimte heerlijk licht.

Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met een ingebouwde kastenwand en tv-opstelling, voorzien van sfeervolle inbouwspots. De open keuken aan de achterzijde beschikt over een lang aanrechtblad, veel opbergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat met afzuiging, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Boven het werkblad zorgen spotjes voor prettige verlichting.

Grenzend aan de keuken ligt de eethoek, met ruimte voor een grote tafel en zicht op de tuin via de grote raampartij met openslaande deuren. Aangrenzend bevindt zich een uitbouw in open verbinding met de woonkamer: ideaal als werkplek of speelhoek. Vanuit deze ruimte is de garage bereikbaar en ook hier geven openslaande deuren toegang tot de tuin.





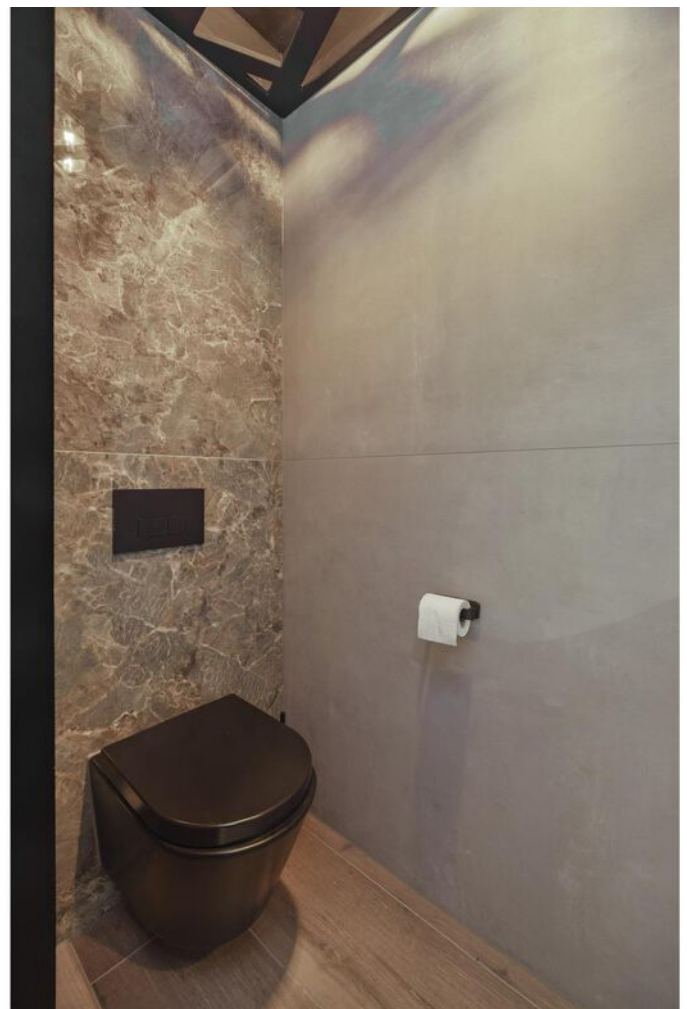














VERDIEPING

“3 slaapkamers en een luxe badkamer”

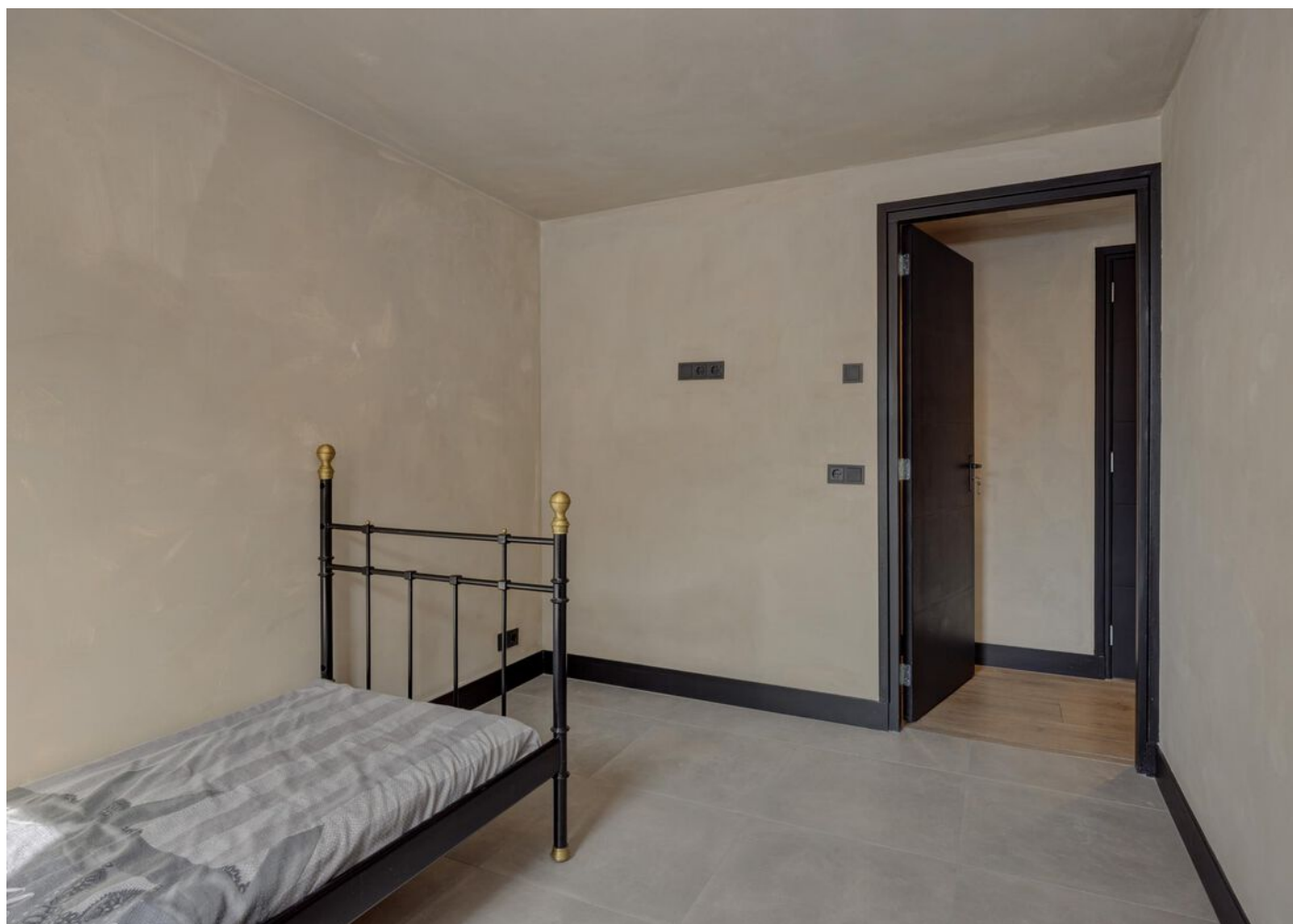
De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers, een inloopkast, de badkamer, een aparte wasruimte en een berging met de cv-installatie. De gehele eerste verdieping is afgewerkt met een moderne tegelvloer met vloerverwarming.

De grootste slaapkamer aan de achterzijde is royaal en licht, en sfeervol afgewerkt met inbouwspots. Ook de andere twee slaapkamers zijn keurig van formaat en bieden volop mogelijkheden als kinder-, logeer- of werkkamer. De open inloopkast op de overloop is voorzien van ingebouwde kasten en biedt praktische bergruimte.

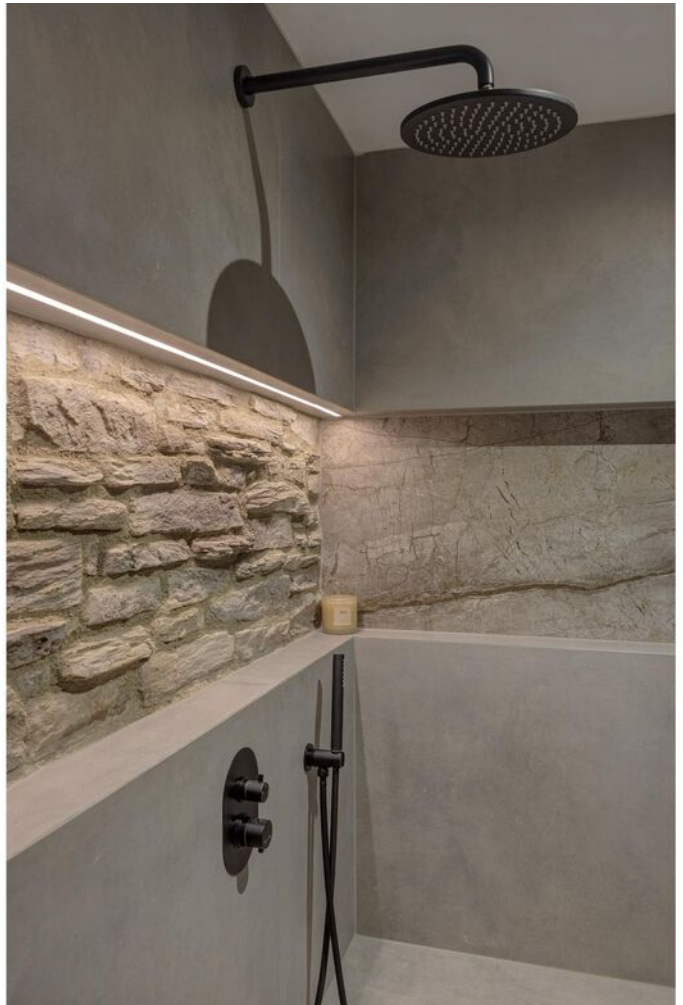
De badkamer is een echte eyecatcher: volledig vernieuwd in 2022 en met veel aandacht voor stijl en comfort ingericht. Hier vind je een royale dubbele inloofdouche, een vrijstaand bad, een stijlvol wastafelmeubel, een tweede toilet, comfortabele vloerverwarming én sfeervolle verlichting met inbouwspots en wandaccenten. Een ruimte waar luxe en rust samenkomen. Naast de badkamer bevindt zich nog een aparte wasruimte met witgoed aansluiting.















“Een zeer
praktische
bergruimte”



VERDIEPING

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Deze ruimte is niet hoog genoeg om rechtop te staan, maar leent zich uitstekend als bergzolder voor het opbergen van koffers, seizoensspullen of overige huishoudelijke items.



“Onderhouds- vriendelijke tuin met fijn terras”

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het zuidwesten en is daarmee een ideale plek om van de middag- en avondzon te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras, stijlvol afgewerkt met grote tegels en leent zich perfect voor een loungeset of eettafel.

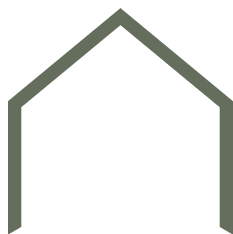
Achterin de tuin staat een ruime overkapping, die volledig is geïsoleerd en opgedeeld in twee delen. De rechterzijde biedt een fijne, beschutte zitplek. De linkerzijde kan – door het toevoegen van een pui – eenvoudig worden omgebouwd tot werkruimte of berging voor tuingereedschap, fietsen of andere opslag.











BIJZONDERHEDEN

- Geschakelde 2-onder-1-kapwoning met garage en oprit;
- gehele woning voorzien van vloerverwarming;
- badkamer volledig vernieuwd in 2022;
- keukenopstelling met inbouwapparatuur uit 2015;
- muren en vloer geïsoleerd in 2022;
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025;
- verwarming en warm water middels cv-installatie Remeha uit 2024;
- glasvezel aanwezig;
- rookmelders op iedere verdieping aanwezig;
- er is een perilex aansluiting in de keuken aanwezig voor bijvoorbeeld een kookeiland;
- de schuur in de tuin is voorzien van wand-/ en vloerisolatie, water, stroom en heeft een afvoer voor bijvoorbeeld een keuken of een toilet;
- aansluiting voor het plaatsen van een camera zit op de achtergevel;
- kortom; Sfeervolle, instapklare gezinswoning op een prettige locatie in Berlicum!



Begane grond met tuin



Begane grond

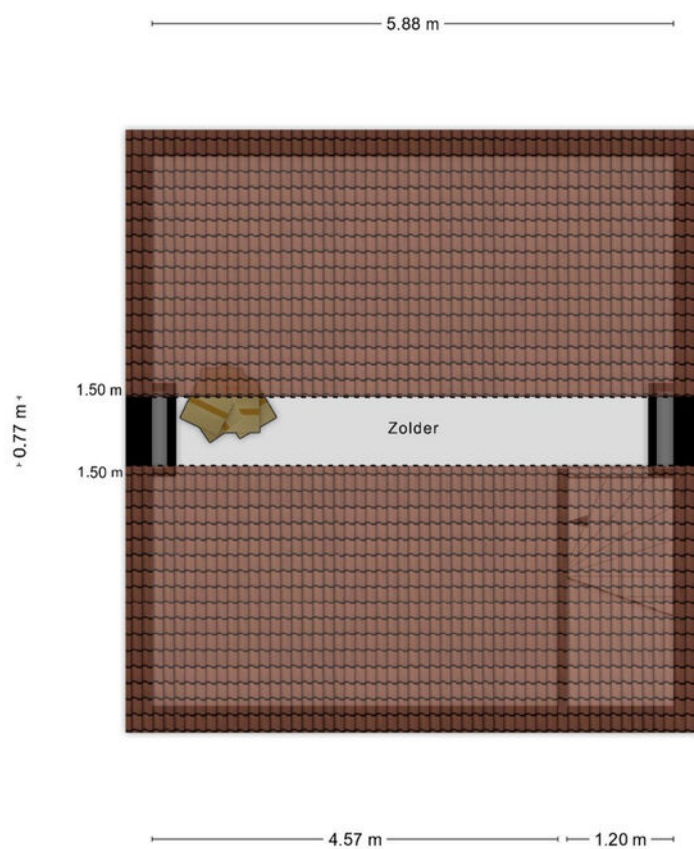


Eerste verdieping



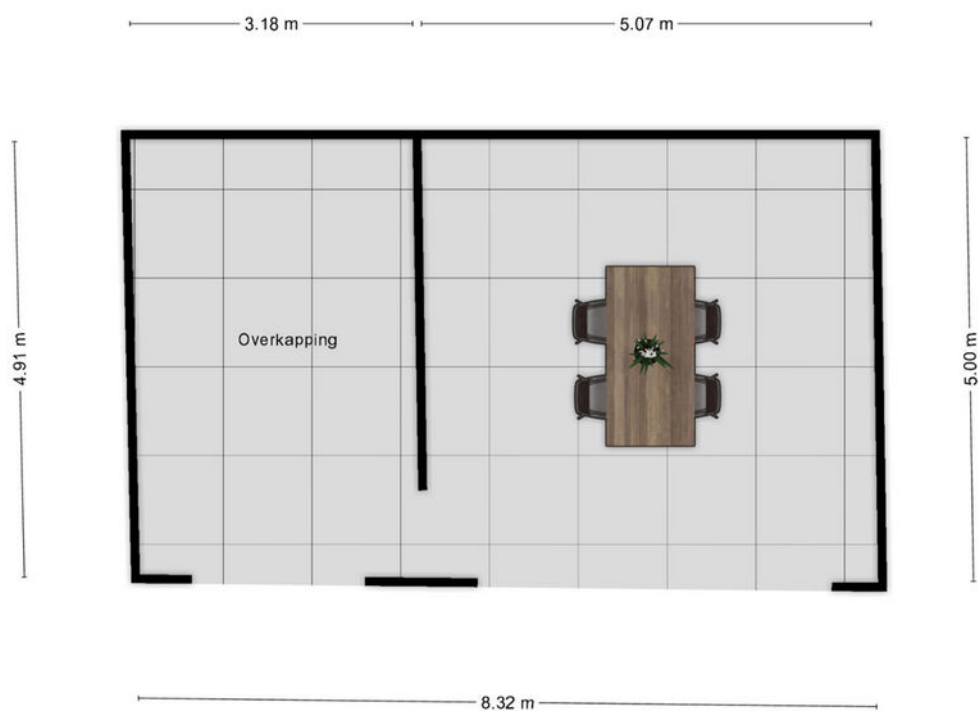
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Braakven 90



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie	H
--------	---

Perceel	2622
---------	------

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



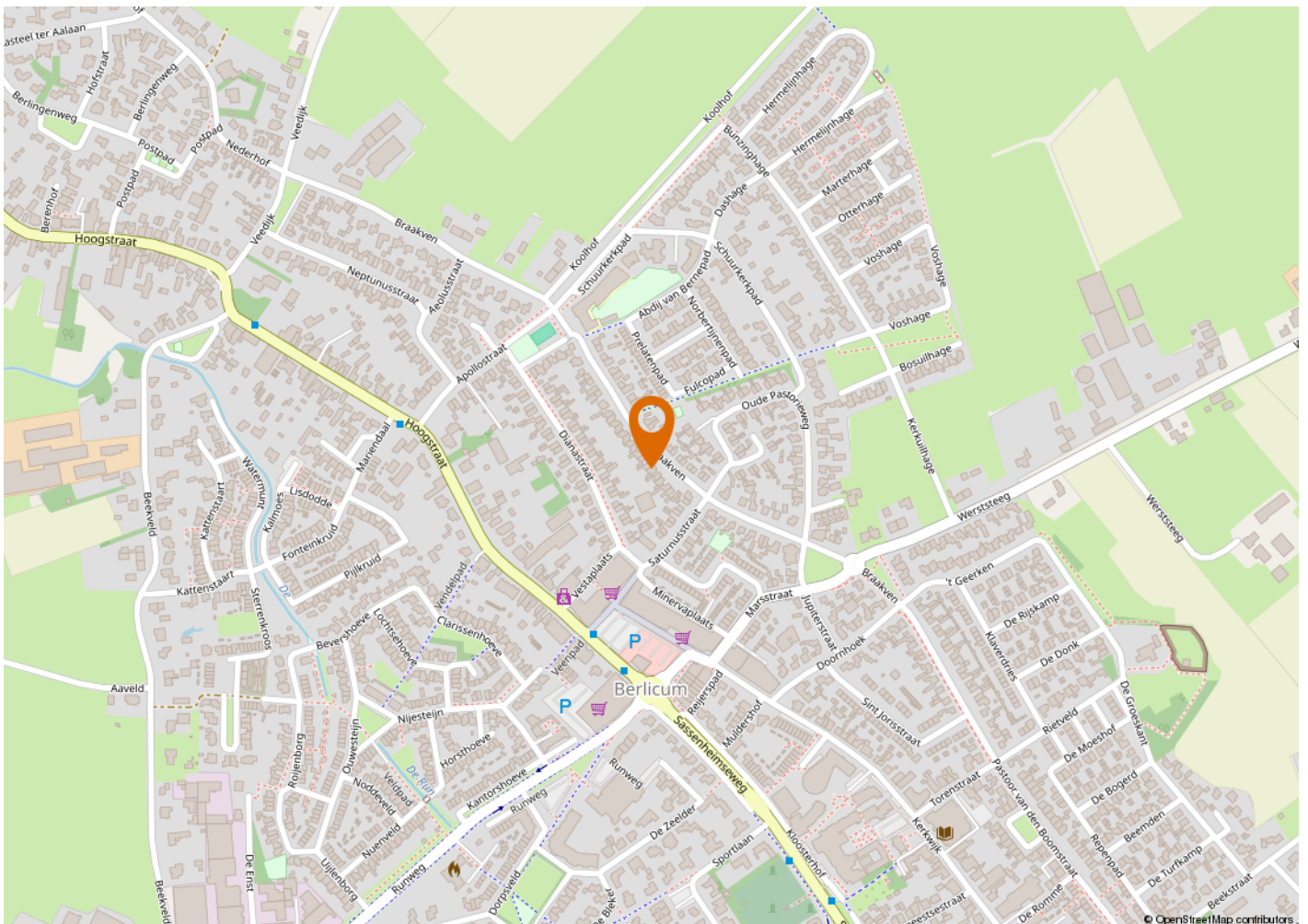
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



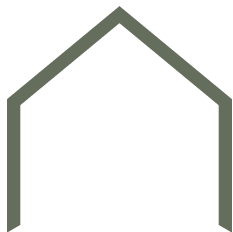
“Geniet van
het bruisende
dorpsleven en
een groene
omgeving”



Wonen in Berlicum betekent genieten van het bruisende dorpsleven, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het centrum met een gevarieerd winkelaanbod ligt op loopafstand, net als diverse basisscholen, kinderopvang en een grote speeltuin om de hoek. Sportfaciliteiten zoals voetbal, hockey, padel en volleybal bevinden zich op korte fietsafstand. Een fijne woonomgeving voor gezinnen die comfort, rust en levendigheid willen combineren.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 600.000,- k.k.
In overleg
1968
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

153 m²
18 m²
0 m²
613 m³
347 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

C
Muurisolatie, vloerisolatie
C.v.-ketel
C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Remeha tzerra ace 35c cw5 2024

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuin
Zuidwest

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€ 640,- per jaar
€ 216,- 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 KOOPVEREENKOMST 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.

WAARBORGsom/ 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.

