

De Turfkamp 10

5258 EN Berlicum





“Comfortabel wonen in een instapklare gezinswoning”

In een rustige en kindvriendelijke wijk van Berlicum ligt deze verzorgde 2-onder-1-kapwoning met garage. De woning is recent grondig gemoderniseerd met o.a. vernieuwde zolder en een afsluitbare overkapping.

Binnen beschik je over een lichte woonkamer, vier slaapkamers en een volwaardige badkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich nog een tweede douche en op maat gemaakte kasten. Buiten geniet je van een zonnige tuin met privacy, overkapping en achterom. Energiezuinig dankzij 8 zonnepanelen, energielabel B én twee airco-units. Dit is een woning waar je zo in kunt!

BOUWJAAR	1971
WOONOPPERVLAKTE	159 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	275 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	B









“Lichte woonkamer met uitgebouwde erker”

Welkom in de sfeervolle woonkamer, waar de aangebouwde erker meteen het oog trekt. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en versterken het ruimtelijk gevoel. De massief houten vloer geeft de ruimte warmte en karakter, terwijl de moderne pellet kachel zorgt voor extra sfeer én een duurzame warmtebron in de koudere maanden.

De indeling is praktisch en biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek én een royale eettafel. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de halfopen keuken; functioneel en compleet, met inbouwapparatuur en opbergruimte. De keuken is circa 20 jaar oud, maar uitstekend onderhouden.

Aansluitend tref je de bijkeuken, ideaal voor extra opslag of het plaatsen van bijvoorbeeld een extra koelkast.

Via een schuifpui bereik je de overkapping in de tuin – een ware verlenging van de leefruimte. Deze is afsluitbaar met glazen schuifdeuren en daardoor het hele jaar door bruikbaar.



















VERDIEPING

De eerste verdieping biedt drie comfortabele slaapkamers, allen voorzien van natuurlijke lichtinval en praktische afmetingen. Ideaal als master bedroom, kinderkamers of een thuiswerkplek.

De badkamer is eenvoudig, maar netjes afgewerkt en biedt een ligbad, wastafel en tweede toilet. De ruimte biedt mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak.

“Drie slaapkamers en een badkamer”













“Volledig
vernieuwde
zolder met
extra douche”



VERDIEPING

In 2022 is de zolder volledig gemoderniseerd tot een volwaardige verdieping. De voorzolder is slim ingedeeld met op maat gemaakte kasten waarin ook de wasmachine en droger op hoogte zijn weggewerkt. De vierde slaapkamer is bijzonder sfeervol, met een combinatie van een dakkapel en twee dakramen voor optimaal daglicht. Extra comfort biedt de aparte doucheruimte met wastafel – ideaal voor jezelf, logees of wat oudere kinderen.









De tuin op het noordwesten, is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop privacy.

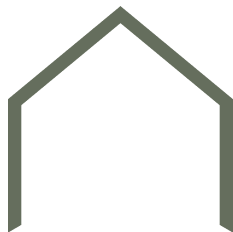
De moderne overkapping is in 2018 geplaatst en volledig afsluitbaar met glazen schuifwanden – ideaal als loungeplek of buitenkeuken.

De tuin is in 2018 aangelegd. Achterin de tuin vind je de vrijstaande garage en een praktische achterom. Hier geniet je van het buitenleven in alle rust.

“Overkapping met glas voor alle seizoenen”







BIJZONDERHEDEN

- Overkapping uit 2018;
- Energielabel B;
- 8 zonnepanelen (2020), opbrengst per paneel: 276 kWh;
- Woonoppervlakte ca. 159 m², perceeloppervlakte 275 m²;
- Cv-installatie + 2 airco-units;
- 2 douches, 1 badkamer en 2 toiletten;
- Tuin op het noordwesten met afsluitbare overkapping;
- Zolder etage als extra slaapverdieping met veel privacy uit 2022;
- Vrijstaande garage en achterom aanwezig;
- Kortom; een uitnodigende gezinswoning in een kindvriendelijke omgeving!



Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen oren rechten worden ontleend

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping



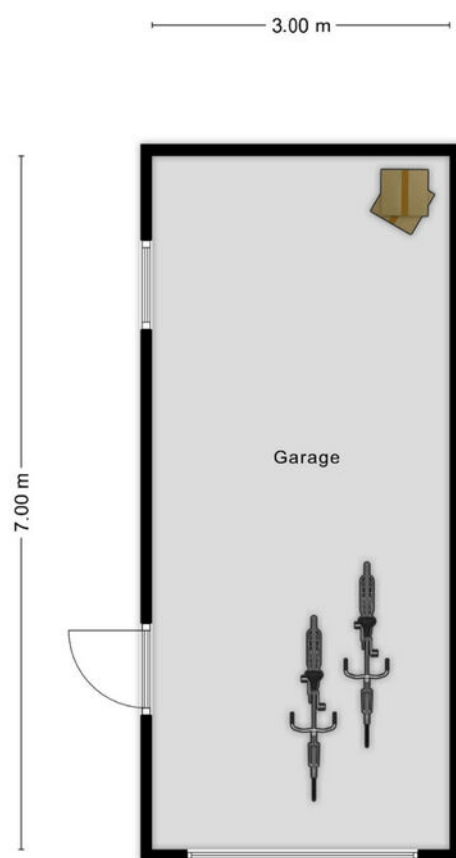
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Turfkamp 10



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 L

Perceel 1006

kadaster

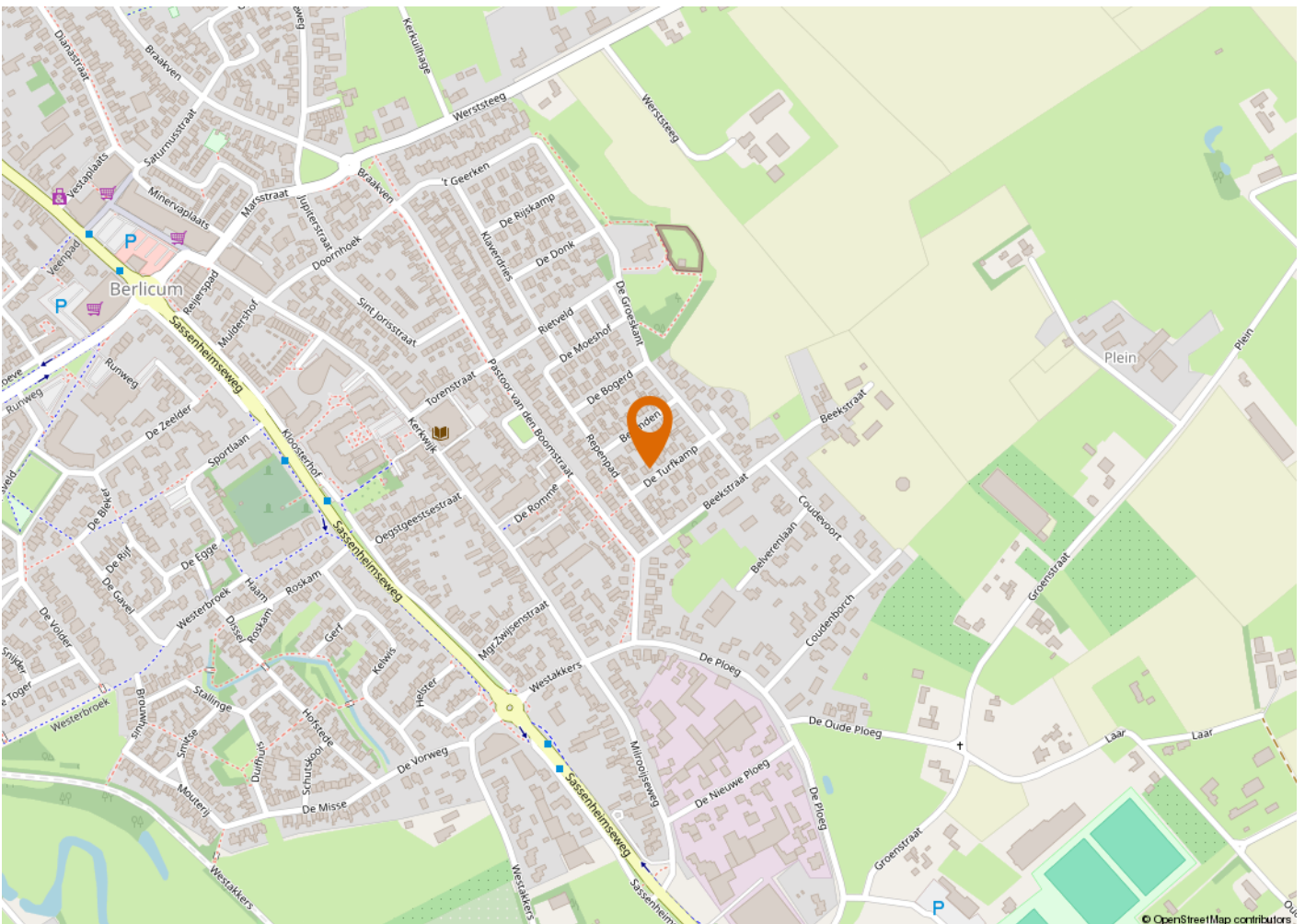
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

“Kindvriendelijke wijk met alles in de buurt”

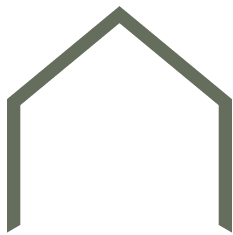


De Turfkamp 10 ligt in een rustige woonwijk met brede straten, op korte afstand van het centrum van Berlicum met volop winkels, scholen en horeca. Even verderop is een kinderdagverblijf, een kinderboerderij en een grote speeltuin aanwezig. Met de fiets ben je in 20 minuten in 's-Hertogenbosch. Ook de A2 en A59 zijn goed bereikbaar. Hier woon je rustig, maar met alle gemakken van de stad binnen handbereik.









KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 579.000 k.k.
In overleg
1971
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

159 m²
-
-
21 m²
562 m³
275 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

B
Dakisolatie, muurisolatie
C.v.-ketel
C.v.-ketel

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuin
Noord-oost

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€562,- per jaar
€102,- 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 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.

