

De Heerlijkheidlaan 4 5258 ST Berlicum





“Vrijstaand, gelijkvloers
en royaal wonen op
een prachtige locatie
in Berlicum”

Welkom aan De Heerlijkheidlaan 4: een
charmante, vrijstaande bungalow op een royaal
perceel van 1139 m² in een lommerrijke laan in de
rustige en geliefde wijk Onderstal.

Deze woning combineert comfortabel
gelijkvloers wonen met veel leefruimte,
overvloedig daglicht en een bijzonder rustige
ligging. Met onder andere een sfeervolle
woonkamer, keuken, werkkamer, drie/vier
slaapkamers, twee badkamers, sauna, berging,
multifunctionele garage en een prachtig
aangelegde zonnige tuin, is dit de ideale plek
voor wie rust, ruimte en wooncomfort zoekt.

BOUWJAAR	1972
WOONOPPERVLAKTE	221 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	1.139 m ²
SLAAPKAMERS	3 á 4
ENERGIELABEL	C





“Licht, sfeer en comfort op één niveau”

Je betreedt de woning via het overdekte entree in de ruime ontvangsthal met marmeren vloer. Vanuit hier is er toegang tot de woonkamer, de separate keuken met aangrenzende bijkeuken, de werk- of hobbykamer én de gang richting de slaapvertrekken en de badkamers.

De woonkamer is royaal en speels ingedeeld. Het zitgedeelte ligt iets verlaagd en is voorzien van een sfeervolle houthaard, eiken parketvloer en een schuifpui naar de tuin. Door de vele raampartijen is het hier aangenaam licht. De elektrisch bedienbare screens bieden extra comfort op warme dagen. Het iets hoger gelegen eetgedeelte heeft volop zicht op het vele groen aan de voorzijde, een heerlijke plek om te verblijven.

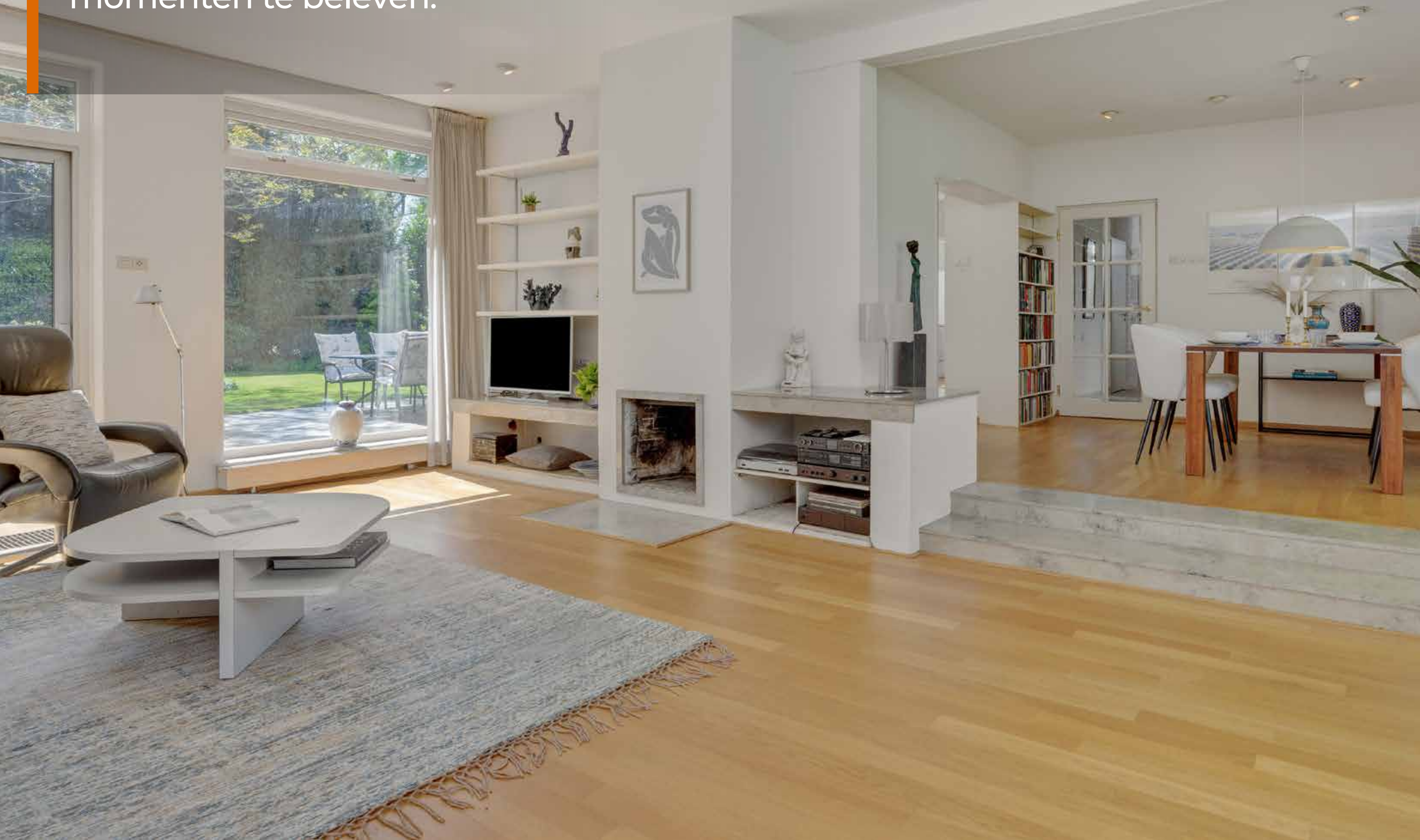
De keuken grenst aan het eetgedeelte en is ingericht met een warme eiken parketvloer, lichte kastafwerking en een diep zwart natuurstenen werkblad. Dankzij de vele ramen heb je ook hier volop licht met fraai zicht op de tuin. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en veel opbergruimte.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken die voorzien is van een doorlopende parketvloer, witgoedaansluitingen, extra werkblad, bergkast met de cv-installatie en een deur naar de tuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime werk- of hobbykamer met veel glas, een garderobenis en een lichtkoepel. Deze fijne, rustige kamer zou uiteraard ook als slaapkamer kunnen fungeren.

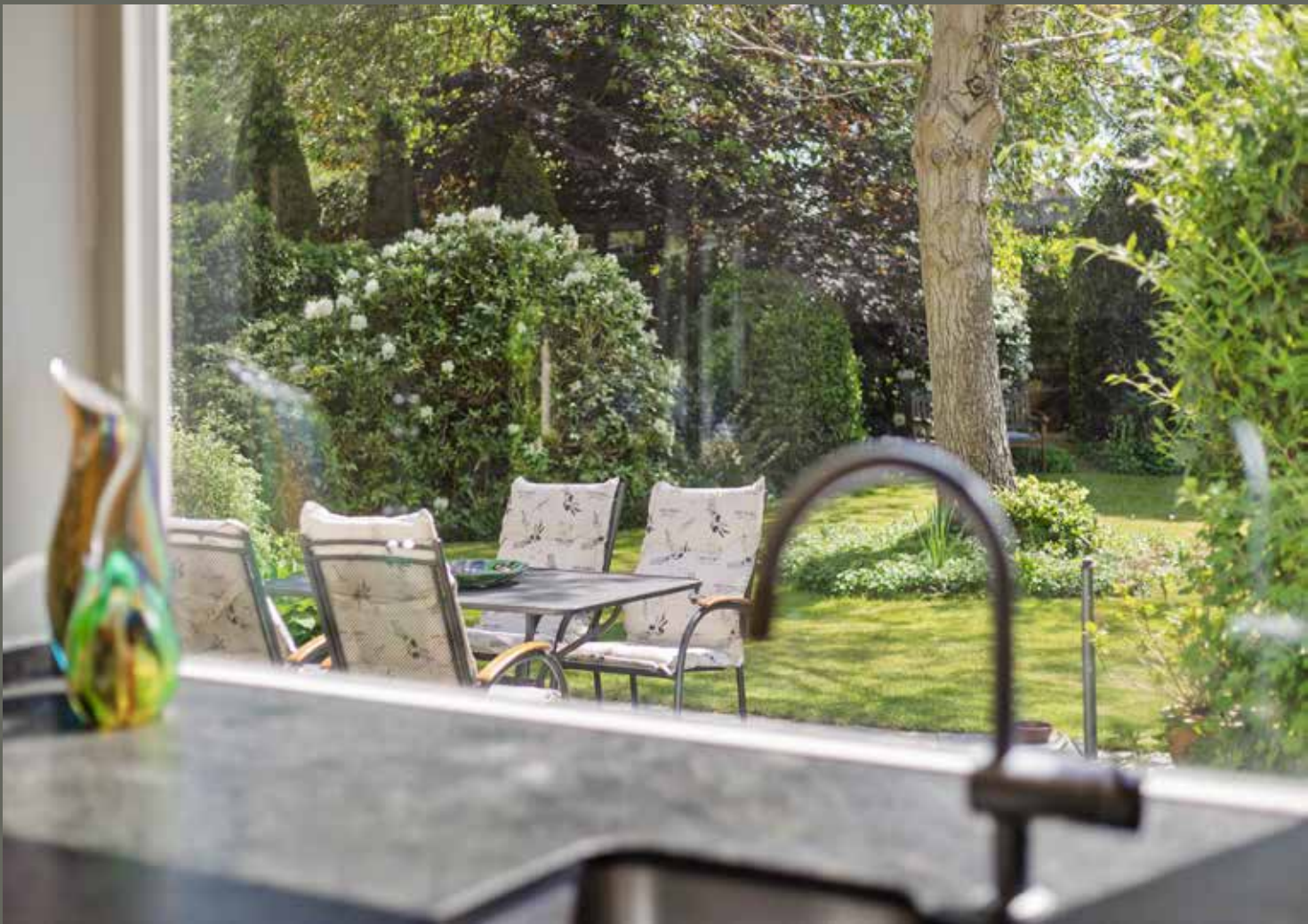


“Een heerlijk, lichte leefruimte om te ontspannen en gezellige momenten te beleven.”













“3 slaapkamers, 2 badkamers en een sauna”

De gang die je vanuit de hal bereikt, verbindt de slaapvleugel met de rest van de woning. Dankzij meerdere daklichten valt hier volop daglicht binnen. Aan deze gang liggen het separate toilet met fonteintje en mechanische ventilatie, de berging, drie á vier slaapkamers en een van de twee badkamers.

De hoofdslaapkamer is gesitueerd in een latere aanbouw en biedt veel comfort en privacy. De kamer beschikt over vloerbedekking, een vaste kastenwand, een te openen raam en een badkamer en suite met inloofdouche, wastafelmeubel, mechanische ventilatie, daglichttoetreding én een luxe sauna: een compleet wellnessgevoel aan huis.

De tweede slaapkamer ligt aan de tuinzijde van de woning en is royaal van opzet. Je beschikt hier over een vaste kastenwand, vloerbedekking, directe toegang tot de tuin en de tweede badkamer met ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, toilet en designradiator.

De derde slaapkamer is licht en praktisch ingedeeld en heeft een afsluitbare doorgang naar de werkkamer, die is voorzien van een wastafel. Deze ruimte is eenvoudig te splitsen in twee afzonderlijke kamers, zoals oorspronkelijk ook het geval was. Ideaal als logeer-, kinder- of extra werkkamer.











“Verrassend veel
bergruimte voor
een bungalow”

In de woning bevinden zich een kleine en een grote berging. In de grote berging is de omvormer van de zonnepanelen geplaatst, en deze ruimte biedt direct toegang tot de inpandige garage. De voormalige carport is in 1988 omgebouwd tot een volwaardige garage met daklicht, elektra, elektrische roldeur én een luik in de vloer voor de ruimte die nu gebruikt wordt voor de wijnopslag.

De garage is toegankelijk vanuit zowel de woning als vanaf de oprit, en fungeert tevens als doorgang naar de achtertuin. Dankzij de ruime afmetingen kun je hier met gemak een auto, fietsen en golfsets kwijt. Je parkeert dus comfortabel op eigen terrein of beschermt in de garage.





“Zonnig buitenleven in alle privacy”

De tuin rondom de woning is een oase van rust en groen. Dankzij de ligging op het zuiden profiteer je de hele dag van zon, terwijl de volwassen beplanting zorgt voor een natuurlijke beschutting en een prettig gevoel van privacy. De achterzijde van de woning is voorzien van brede, elektrisch- en handbedienbare luifels, zodat je ook op warme dagen comfortabel buiten kunt zitten.

De tuin is bereikbaar vanuit de woonkamer, de bijkeuken én de tuinslaapkamer. Dus of je nu in de ochtendzon wilt ontbijten of juist in de namiddag de rust wil opzoeken, deze tuin biedt op elk moment van de dag een fijne plek om te verblijven.

Achter in de tuin vindt je nog een tweede terras, ideaal als rustige zitplek tussen het groen in de schaduw. Ook bevindt zich hier een berging, ideaal voor het stallen van tuingereedschap of fietsen. Een afsluitbaar hek in de zijtuin zorgt voor een praktische achterom. Hier woon je midden in het groen, met volop ruimte om te genieten van het buitenleven.



“Een biodiverse tuin met speelse
indeling waar vele uren
doorgebracht zullen worden”





BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande, gelijkvloerse woning op een uitstekende locatie;
- de derde slaapkamer is eenvoudig op te splitsen in twee slaapkamers;
- verwarming en warm water middels combiketel Nefit HR excellent uit 2006;
- keukenopstelling geplaatst in 2010;
- sauna in de tweede badkamer;
- 13 zonnepanelen geplaatst in 2022-2023;
- kortom: Volledig gelijkvloers wonen in de rustige, groene wijk Onderstal!



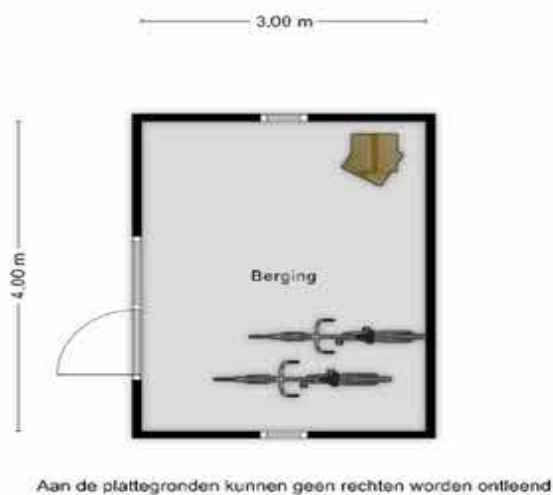
begane grond met tuin



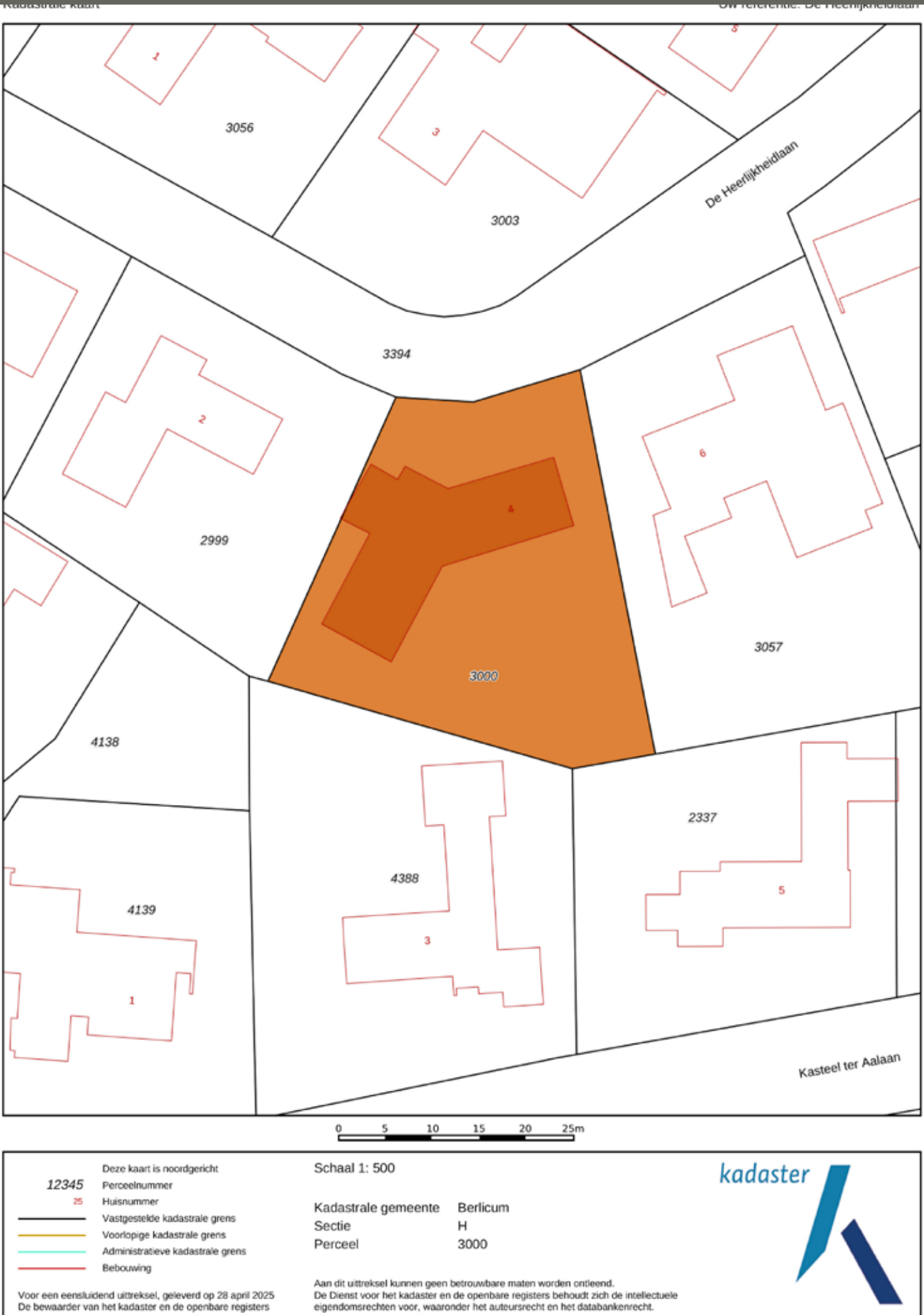
begane grond



berging



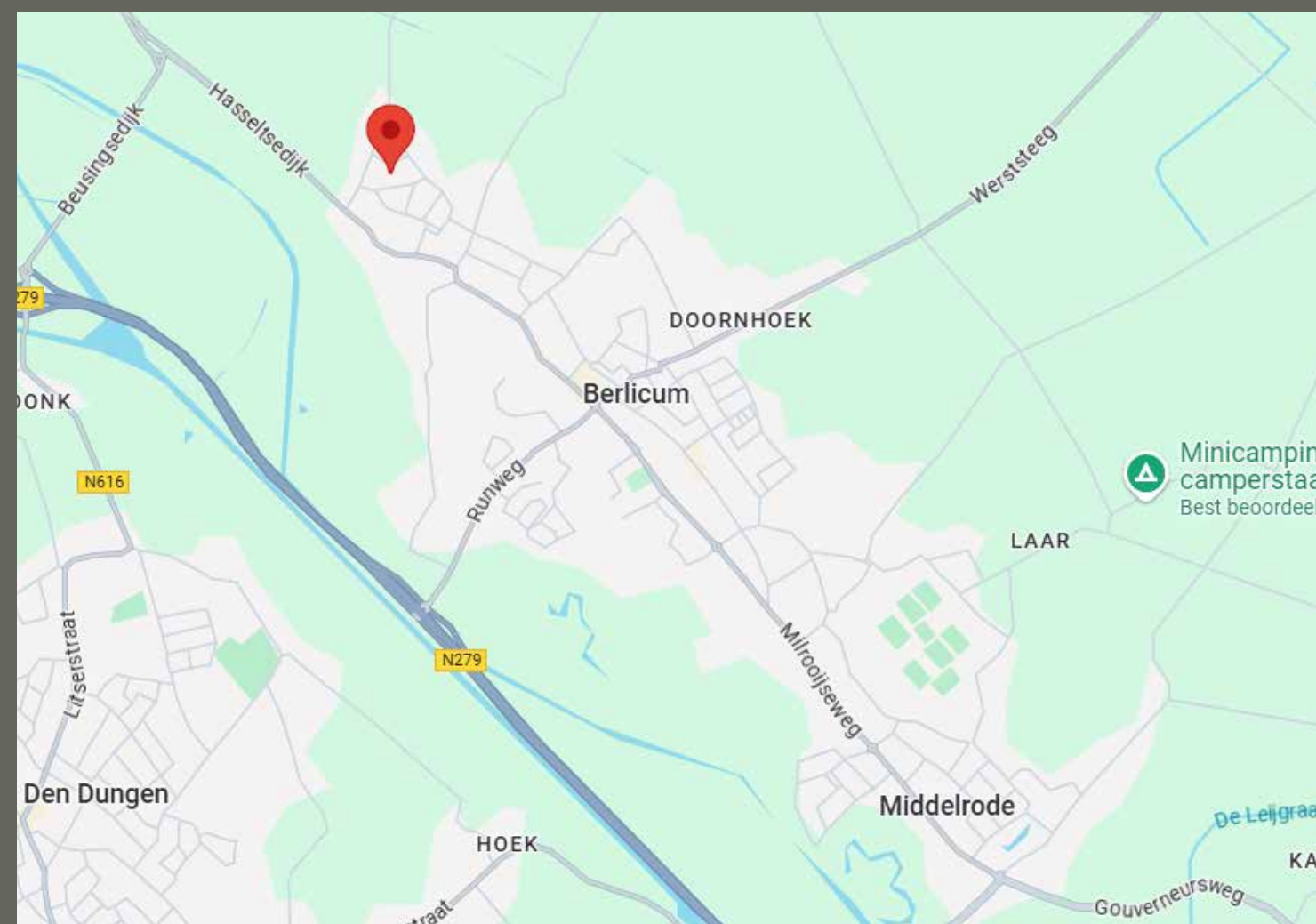
kadastrale kaart





“Groen, stil en
toch heel
centraal nabij vele
voorzieningen”

Deze woning ligt in de geliefde en lommerrijke wijk Onderstal te Berlicum. Een rustige, groene wijk waar je volop privacy en natuurbeleving combineert met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Winkels, scholen, sportclubs en het centrum van Berlicum zijn snel te bereiken, terwijl je met de auto binnen 10 minuten in 's-Hertogenbosch bent.





KENMERKEN

AANVAARDING BOUWJAAR BESTEMMING

In overleg
1972
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD WONEN OVERIG INPANDIG GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE EXTERNE BERGRUIMTE INHOUD PERCEELOPPERVLAKTE

221 m²
20 m²
39 m²
12 m²
906 m³
1.139 m²

ENERGIE ISOLATIE

Muurisolatie, gedeeltelijk dubbel en HR++
glas
Energie label C
CV ketel
CV ketel
Nefit HR combiketel Ecomline Excellent uit
2006

ENERGIELABEL WARM WATER VERWARMING CV KETEL

ONDERHOUD ONDERHOUD BINNEN ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE TYPE TUIN LIGGING ACHTERTUIN

Tuin rondom
Zuiden

VASTE LASTEN OZB VOORSCHOT ELEKTRA EN GAS

€ 982,- per jaar
€ 300,- per maand

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 NÁ 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.

WAARBORG SOM/ 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 werken al meer dan 21 jaar in 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen en wij wonen al meer dan 57 jaar in deze regio. Ons hoofdkantoor bevindt zich aan de Pettelaarseweg in 's-Hertogenbosch en ons filiaal in Berlicum bevindt zich in het centrum aan de Hoogstraat. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze regio groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio. Wij kunnen dus wel stellen dat wij de regio inmiddels door en door kennen, zowel de markt als de mensen.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden. Marketeer (ARMT) Patricia van Hensbeek en de binnendienst medewerkers Daisy van Hoften en Merel Nouwens. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VasgoedCert-gecertificeerd.





Kantoor
Pettelaarseweg 198-A
5216 BW 's-Hertogenbosch

Kantoor
Hoogstraat 135
5258 BC Berlicum

073 613 19 19
info@nl-wonen.nl
www.nl-wonen.nl

