

De Nieuwe Ploeg 7

5258 EX Berlicum





“Ruimte, A +label, comfort én luxe in het hart van Berlicum”

Welkom aan De Nieuwe Ploeg 7: een instapklare, vrijstaande villa met een woonoppervlak van maar liefst 234 m², vijf volwaardige slaapkamers, een hoogwaardige afwerking en een riant tuinhuis met buitenkeuken en sanitair.

Deze woning is in 2020/2021 volledig gerenoveerd en verduurzaamd naar energielabel A+. Dankzij de stijlvolle woonkeuken, royale woonkamer, luxe badkamer en het riante perceel van 598 m² woon je hier royaal, onderhoudsvrij én centraal in het dorp.

BOUWJAAR	1974
WOONOPPERVLAKTE	234 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	598 m ²
SLAAPKAMERS	5
ENERGIELABEL	A+







**“Strakke,
sfeervolle
leefruimtes en
met oog voor
detail”**

Bij aankomst parkeer je met gemak meerdere auto's op je eigen oprit en onder de carport. Via de overdekte zij-ingang stap je binnen in de hal, waar direct het hoogwaardige afwerkingsniveau opvalt: strak stucwerk, beton ciré vloer, eiken trap en inbouwverlichting geven je een warm welkom. De volledige begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Vanuit de hal loop je door naar de praktische bijkeuken met toegang tot het moderne, ruime toilet, de toegangsdeur tot de tuin en carport en volop ruimte voor voorraad of garderobe. Vanuit deze bijkeuken kom je in het hart van het huis: de woonkeuken. Deze is royaal van opzet en ontworpen om samen te zijn. Het grote kookeiland is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, terwijl de wandopstelling ruimte biedt aan een combi-oven, stoomoven, vaatwasser, koelkast en vriezer. De keuken is geheel op maat gemaakt met greeploze fronten, hoogwaardige lade-indeling, nisjes voor extra bergruimte én een aluminium schuifpui met triple glas die uitkijkt op de achtertuin. Er is ruim plek voor een grote eettafel, perfect voor lange diners of huiswerkmomenten aan de keukentafel. Via elegante stalen taatsdeuren stap je de woonkamer binnen: een sfeervolle ruimte met houten visgraatvloer, veel lichtinval en een luxe gashaard.





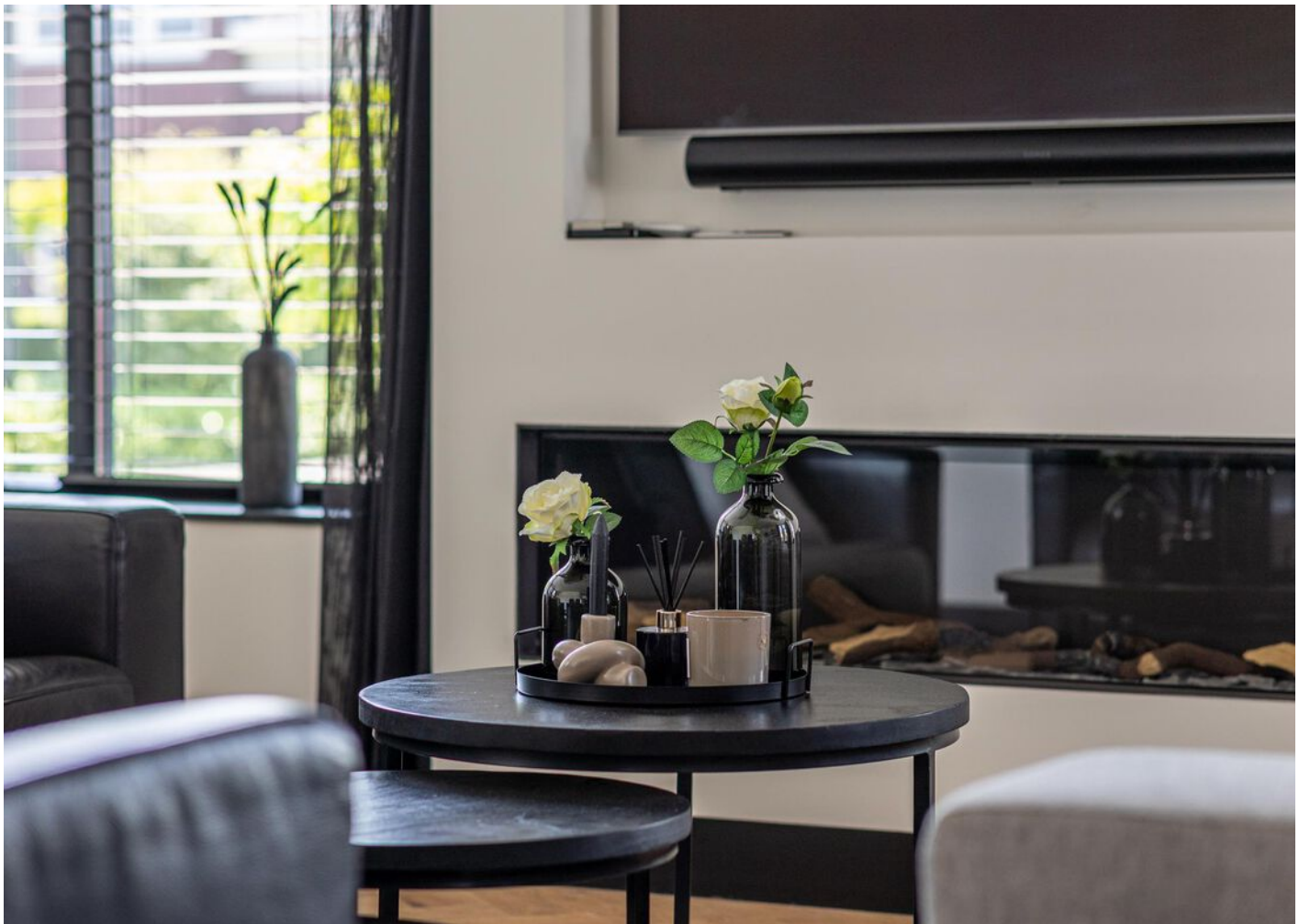


















VERDIEPING

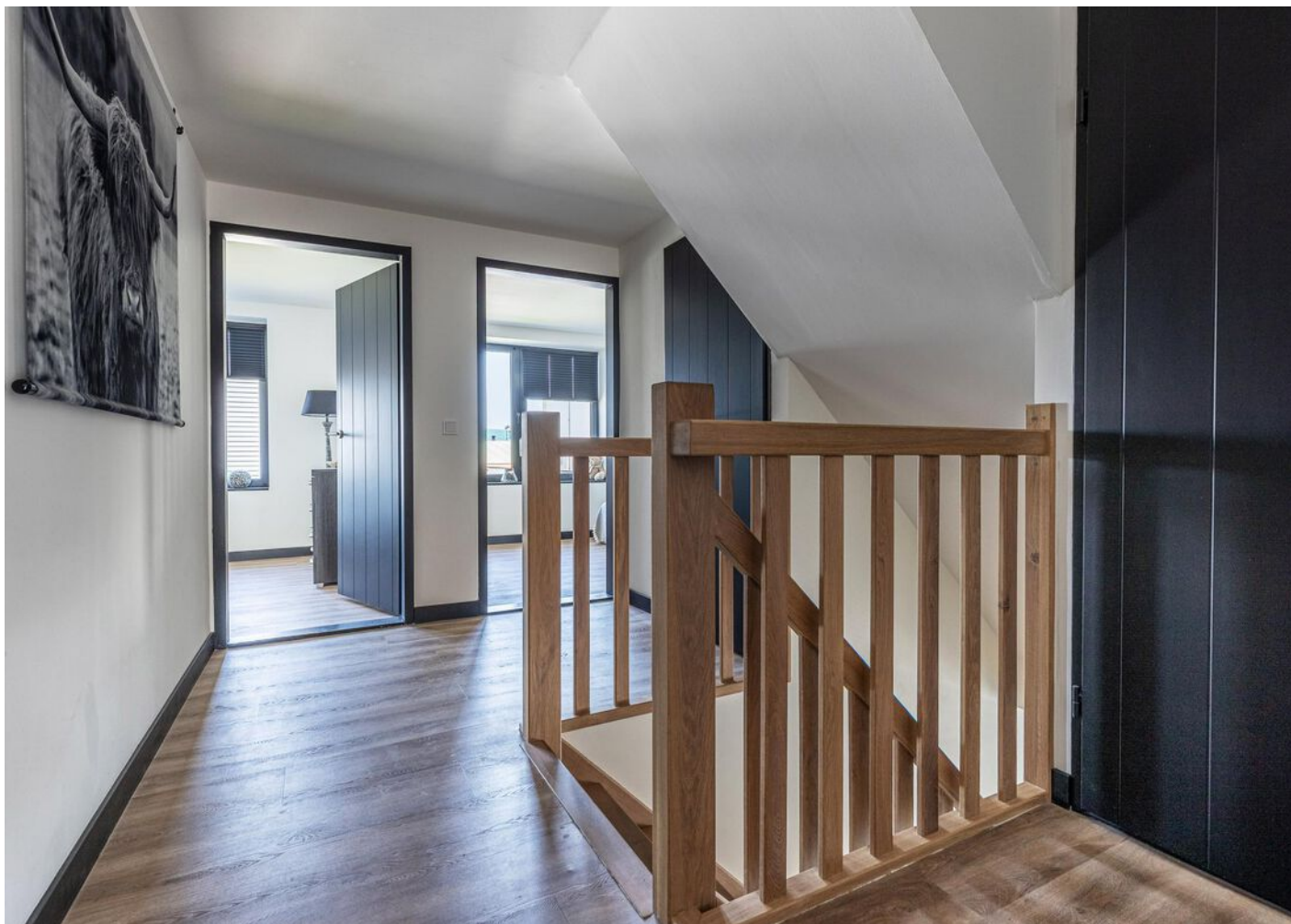
“Royale slaapkamers en een luxe

De overloop op de eerste verdieping leidt naar drie volwaardige slaapkamers, een apart toilet, een ruime badkamer en de technische berging. Hier is het opnieuw genieten van de hoogwaardige afwerking: een doorlopende pvc-vloer, strak stucwerk en veel licht.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is opvallend ruim. Dankzij de dubbele inloopkast is er plek voor een garderobe voor twee, elk met een eigen zijde – praktisch én luxe. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn eveneens ruim bemeten en uitermate geschikt als kinderkamer, werkkamer of logeerruimte. Eén van de kamers is bovendien voorzien van een grote inbouwkast.

De luxe badkamer voelt als een privé wellnessruimte. Met een vrijstaand ligbad, royale inloofdouche achter een wand, dubbele wastafel met meubel en vloerverwarming is comfort hier vanzelfsprekend. Mechanische ventilatie zorgt voor een fris en gezond binnenklimaat.

De technische berging huisvest de witgoedopstelling en cv-installatie. Hier vind je ook de vaste trap naar de tweede verdieping.





















“Twee extra
kamers en
volop
bergruimte”



VERDIEPING

Via een lichte overloop met Velux dakramen bereik je de tweede verdieping. Hier vind je nog eens twee fijne slaapkamers, beide voorzien van vloerbedekking. Extra pluspunt zijn de twee bergingen op deze verdieping, ideaal voor seizoensspullen en archief.





“Vier seizoenen lang buiten genieten”

De fraai aangelegde achtertuin is volledig omheind en biedt maximale privacy en comfort. Een ruim terras, gazon en beplante borders zorgen voor een onderhoudsvriendelijke en sfeervolle buitenruimte, met zowel zon- als schaduwplekken.

Blikvanger is het luxe tuinhuis met glazen schuifwand, gashaard, buitenkeuken, toiletruimte en ruimte voor een royale zit- én eethoek: een tweede woonkamer voor elk seizoen, of kantoorruimte.

Achterin bevindt zich een berging voor fietsen en tuingereedschap. Hier is ook de omvormer geplaatst van de 24 zonnepanelen (400 Wp/stuk) die in 2023 op het dak van het tuinhuis zijn geïnstalleerd – goed voor een royale opbrengst.

De tuin is via een afsluitbare poort aan de zijkant bereikbaar. Alles ademt luxe, gemak en buitenleven.

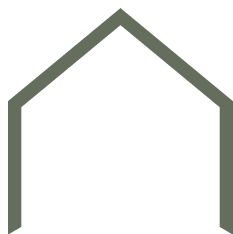












BIJZONDERHEDEN

- Volledig verbouwde en instapklare villa (2020/2021);
- De woning heeft ook een bedrijvenbestemming waardoor maximaal 70% middels hypotheek gefinancierd kan worden;
- XXL woonoppervlak van ca. 224 m²;
- energielabel A+ en extreem goed geïsoleerd;
- aluminium kozijnen met triple glas;
- vijf volwaardige slaapkamers;
- luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, vloerverwarming én mechanische ventilatie;
- tuinhuis met glazen schuifwand, gashaard, toilet en buitenkeuken;
- 24 zonnepanelen (2023) met omvormer in de berging;
- vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond;
- voorbereid op warmtepomp;
- airco's geschikt voor verwarmen en koelen;
- geheel onderhoudsvrij: aluminium boeidelen en dakoverstekken;
- oprit met carport, voorzien van inbouwspots, buitenkraan en elektrapunt;
- bewateringssysteem in voor- en achtertuin;
- rookmelders aanwezig in de woning;
- bewegingssensorverlichting o.a. in toilet en bijkeuken;
- kortom: Riante, energiezuinige villa met comfort en luxe op fijne locatie in Berlicum!



Begane grond met tuin



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De nieuw ploeg 7



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 H

Perceel 3298

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

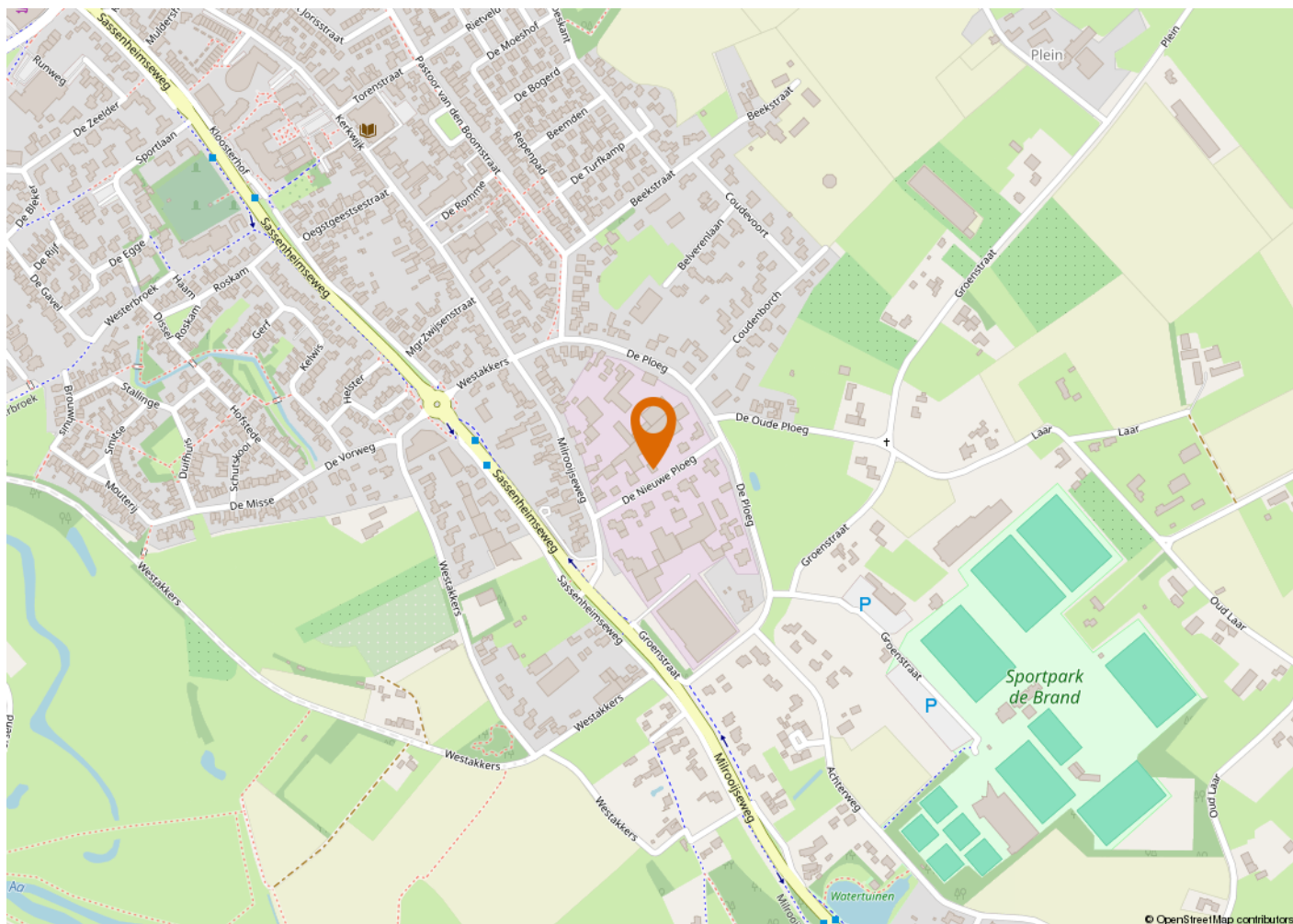


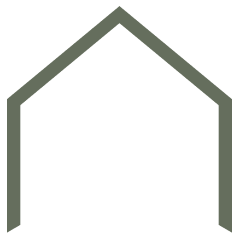


“Dorps wonen met stadse bereikbaarheid”



De woning ligt in een rustige straat aan de rand van een kleinschalig bedrijventerrein, net buiten het dorpshart. Op slechts enkele minuten fietsen bereik je het Mercuriusplein met supermarkten, speciaalzaken en horeca. Scholen, sportclubs en speeltuinen liggen binnen handbereik. Berlicum staat bekend om zijn Brabantse sfeer en actieve dorpsleven. Voor wie wil shoppen, studeren of genieten van cultuur ligt 's-Hertogenbosch op slechts een kwartier rijden.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 799.000,- k.k.
In overleg
1974
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
RUIMTE TUINHUIS
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

234 m²
40 m²
44 m²
18 m²
731 m³
598 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

A+
Volledig geïsoleerd
C.v.-ketel
C.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk
Rehema 2021

CV KETEL

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Uitstekend
Uitstekend

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuint
Noordwest

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€ 974,- per jaar
€ 252,- 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 hypotheek, 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.

