

Hoogstraat 38

5258 BD Berlicum





“Verrassend ruim wonen met rust en comfort in het centrum van Berlicum”

Deze onder architectuur verbouwde woning aan de Hoogstraat biedt meer dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Achter de voorgevel schuilt een verrassend ruim en licht familiehuis met een prettige indeling en diepe achtertuin. Ondanks de ligging aan een doorgaande weg, ervaar je binnen én buiten volop rust en privacy.

De woning beschikt over een royale woonkamer, een moderne leefkeuken met kookeiland, vier slaapkamers (met de mogelijkheid tot vijf), een eigentijdse badkamer, een praktische bijkeuken en een diepe achtertuin. Een ideale gezinswoning met volop comfort, leefruimte en ligging op een centrale plek in Berlicum.

BOUWJAAR	1947/2011
WOONOPPERVLAKTE	192 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	679 m ²
SLAAPKAMERS	5
ENERGIELABEL	A







“Licht, luxe en leefruimte komen hier samen”

Bij binnenkomst in de hal valt meteen de verzorgde afwerking op: strak gestucte wanden en plafonds en de fraaie tegelvloer. Hier bevindt zich een garderobenis, een modern toilet met zwevend closet en fonteintje, trapopgang naar de bovenverdieping, toegang tot de woonkamer en via een elegante glazen taatsdeur toegang tot de woonkeuken.

De op maat gemaakte keuken is een echte eyecatcher, uitgerust met veel kastruimte, een groot gasfornuis, moderne inbouwapparatuur en een quooker. De tegelvloer in de keuken sluit naadloos aan op de rest van de benedenverdieping, die volledig is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Geïntegreerde wandverlichting met elektronische dimmers zorgen voor een sfeervol en strak geheel.

De woonkamer is een sfeervolle leefruimte met houten vloer, gezellige houtkachel en veel lichtinval. Ensuite deuren verbinden deze ruimte met de royale woonkeuken, waardoor je kunt spelen met openheid en geborgenheid.





Aan de achterzijde geven een grote schuifpui en een schuifdeur toegang tot de serre en de aangrenzende speelkamer.

De serre is een volwaardige extra leefruimte met doorlopende tegelvloer, elektrisch bedienbare verticale screens en een elektrisch bedienbare zonnescrims over het serredak, waarmee je deze ruimte volledig kunt afsluiten voor wind of zon.

De speelkamer beschikt over een schuifdeur met HR ++ glas, een op maat gemaakte inbouwkast met tv-aansluiting en biedt toegang tot zowel de serre als de praktische bijkeuken. Aansluitend bevindt zich de inpandige garage met veel opbergruimte en een eigen deur naar de tuin.

























VERDIEPING

“Vier slaapkamers en een stijlvolle badkamer”

De moderne houten trap leidt je naar de eerste verdieping. De gehele verdieping is voorzien van een lichte, naadloos aangebrachte smeervloer. Dit versterkt het ruimtelijke gevoel en zorgt voor een strakke en rustige uitstraling.

Vanuit de overloop zijn vier volwaardige slaapkamers bereikbaar, allemaal afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds, dimbare wandverlichting, draaikiepramen met horren en op maat gemaakte kasten.

De badkamer is luxe uitgevoerd en voorzien van alle gemakken: een comfortabel ligbad, inloopdouche met glazen wand, dubbele wastafel in een stijlvol meubel, toilet, designradiator, spiegelverwarming en vloerverwarming. De dimbare verlichting en mechanische ventilatie zorgen voor extra comfort.



















“Een volwaardige
zolder met
mogelijkheden”



VERDIEPING

Via dezelfde stijlvolle houten trap bereik je de tweede verdieping: een ruime en lichte zolder-verdieping met verrassend veel mogelijkheden. De ruimte is momenteel ingericht als werkkamer, maar doet dankzij het formaat en de afwerking ook prima dienst als vijfde slaapkamer. Twee grote dakramen zorgen voor een prettige hoeveelheid licht en zijn beide voorzien van horren en verduisteringsgordijnen. De zolder biedt daarnaast nog volop bergruimte.





“Een groene oase van rust en ontspanning”

Achter de woning ontvouwt zich een verrassend diepe achtertuin waar je direct bij aankomst de rust ervaart – een verademing. Dankzij de slimme indeling, volwassen groen en complete voorzieningen voelt deze tuin als een privéresort.

Direct aansluitend aan de serre en garage ligt een royaal terras, perfect gepositioneerd voor lange zomeravonden. Het terras loopt over in een breed gazon dat uitnodigt tot spelen, zonnen of gewoon genieten van het groen.

Verderop in de tuin tref je diverse praktische én luxe elementen: een sfeervolle overkapping met loungehoek, een thuisbar en ruimte voor een hottub. Hier vind je ook een omkleedruimte en een separaat toilet. Een houten tuinhuis biedt extra opslagruimte en er is een geïntegreerd bewateringssysteem met pomp aanwezig. Helemaal achterin de tuin ligt de moestuin met kas, een kippenren met binnenhok, een houtopslag en een kleine berging

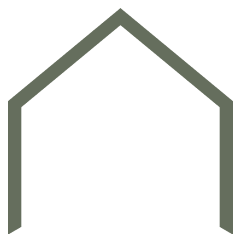












BIJZONDERHEDEN

- In 2011 onder architectuur verbouwde woning met verrassend veel leefruimte;
- Serre met elektrische screens en doorlopende tegelvloer;
- Gehele begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming;
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping;
- Ruime zolderverdieping met dakramen, horren en verduistering – geschikt als vijfde slaapkamer;
- Verrassend diepe tuin met terras, gazon, loungehoek, hottubplek, bar, toilet en omkleedruimte;
- Veel maatwerk door de gehele woning;
- 11 Zonnepanelen;
- Kortom, een heerlijk, strak afgewerkt, instapklaar familiehuis met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten!



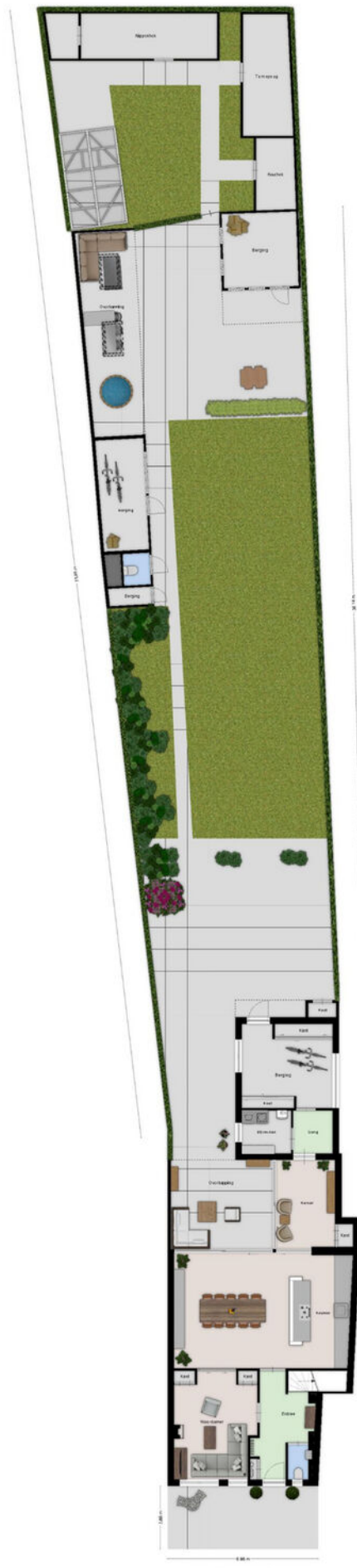








Begane grond met tuin



Begane grond



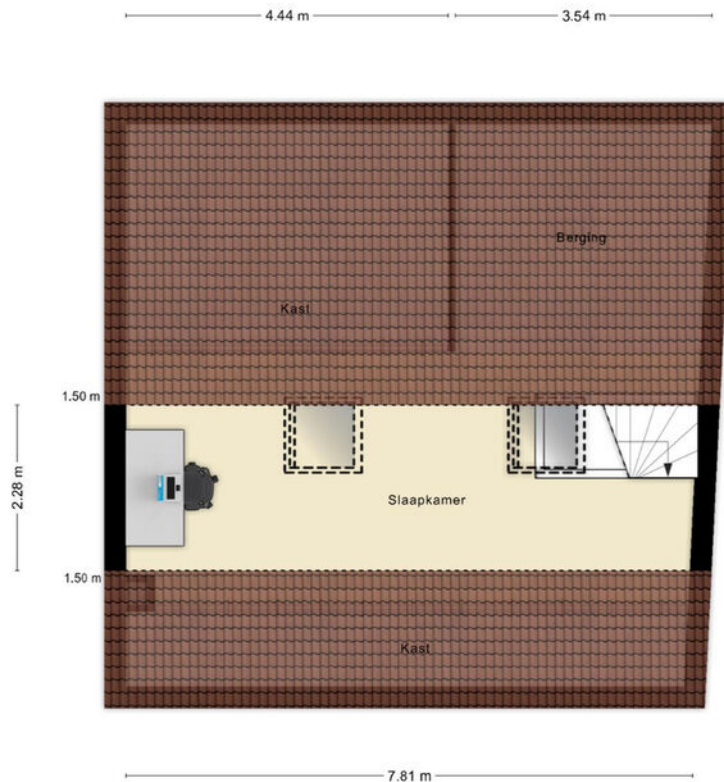
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping



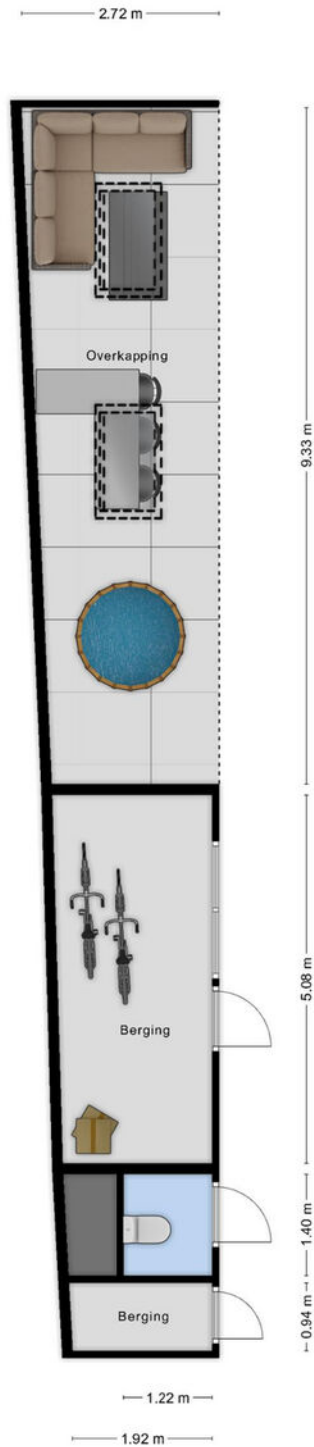
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Tweede verdieping



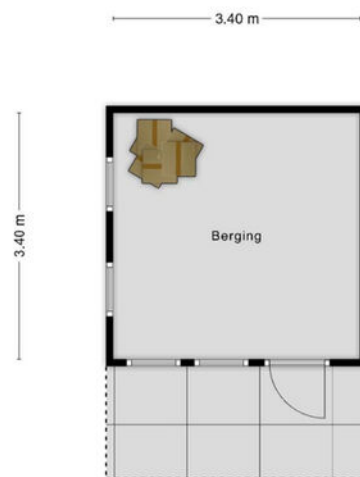
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogstraat 38



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 3210

kadaster



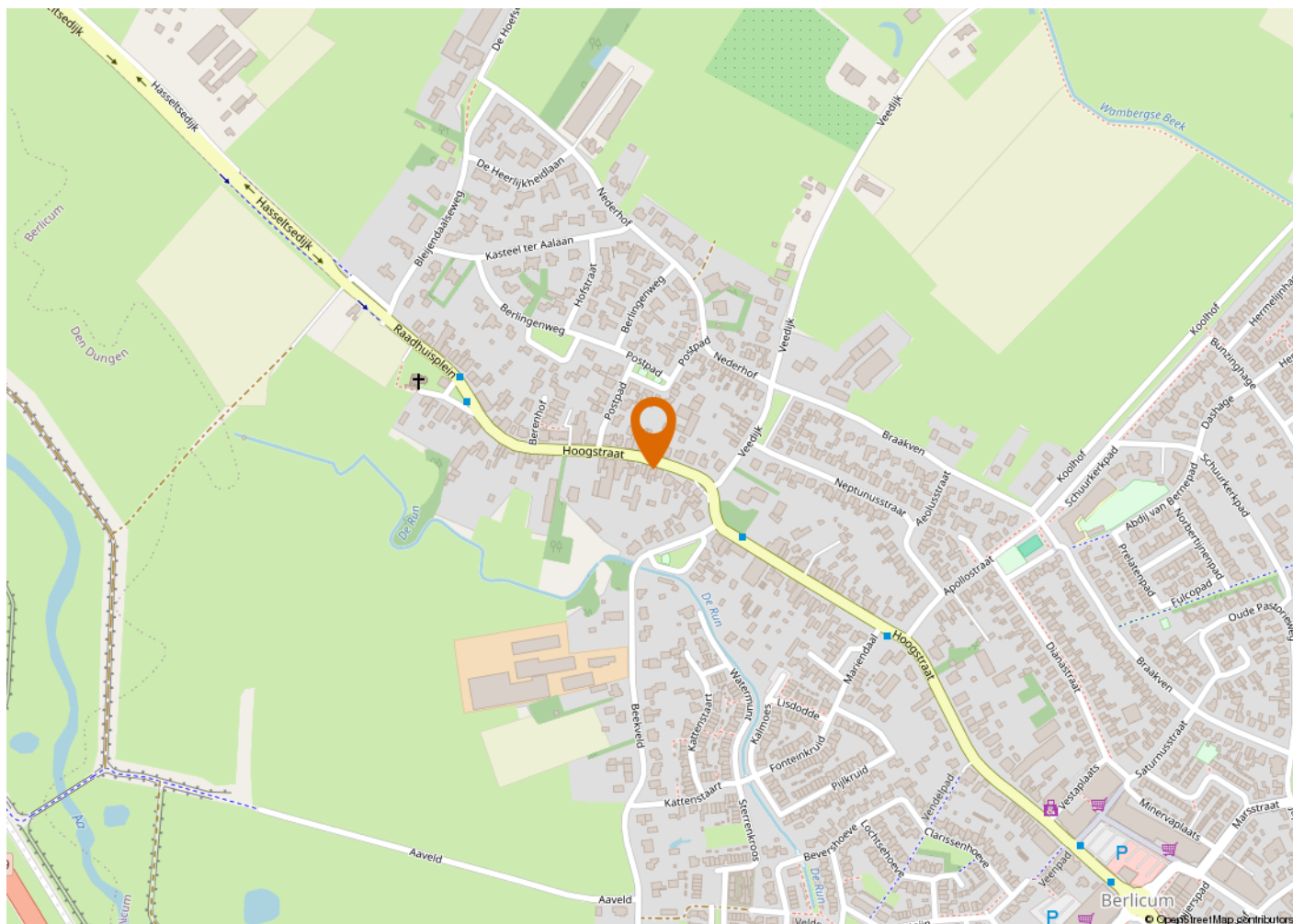
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

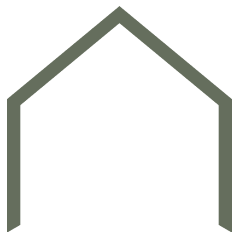
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

“Centraal
wonen in alle
rust maar toch
met vele
voorzieningen
om de hoek”



Hoogstraat 38 ligt aan de doorgaande weg van Berlicum, op loopafstand van het dorpshart. Hier vind je winkels, supermarkten, horeca en scholen binnen handbereik. Tegelijkertijd ervaar je in en rond de woning een opvallende rust, mede dankzij de diepe tuin. De centrale ligging biedt bovendien een uitstekende verbinding met 's-Hertogenbosch en omliggende dorpen. Een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen in een levendige maar rustige omgeving.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 699.000
In overleg
1947/2011
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

192 m²
17 m²
22 m²
28 m²
758 m³
679 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE

A
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
HR++ glas
C.v.-ketel
Open haard, vloerverwarming
Hr combiketel 2011

WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint
Zuid

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA
SERVICEKOSTEN (VVE)

€637,- per jaar
€202,- per maand
nvt



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.

