

Christinastraat 6

5258 LV Berlicum





“Ruim, vrijstaand en omgeven door groen”

Gelegen aan een rustige straat in het charmante Middelrode vind je deze ruime, vrijstaande woning met grote garage op een riant perceel van 569 m² en fraai uitzicht.

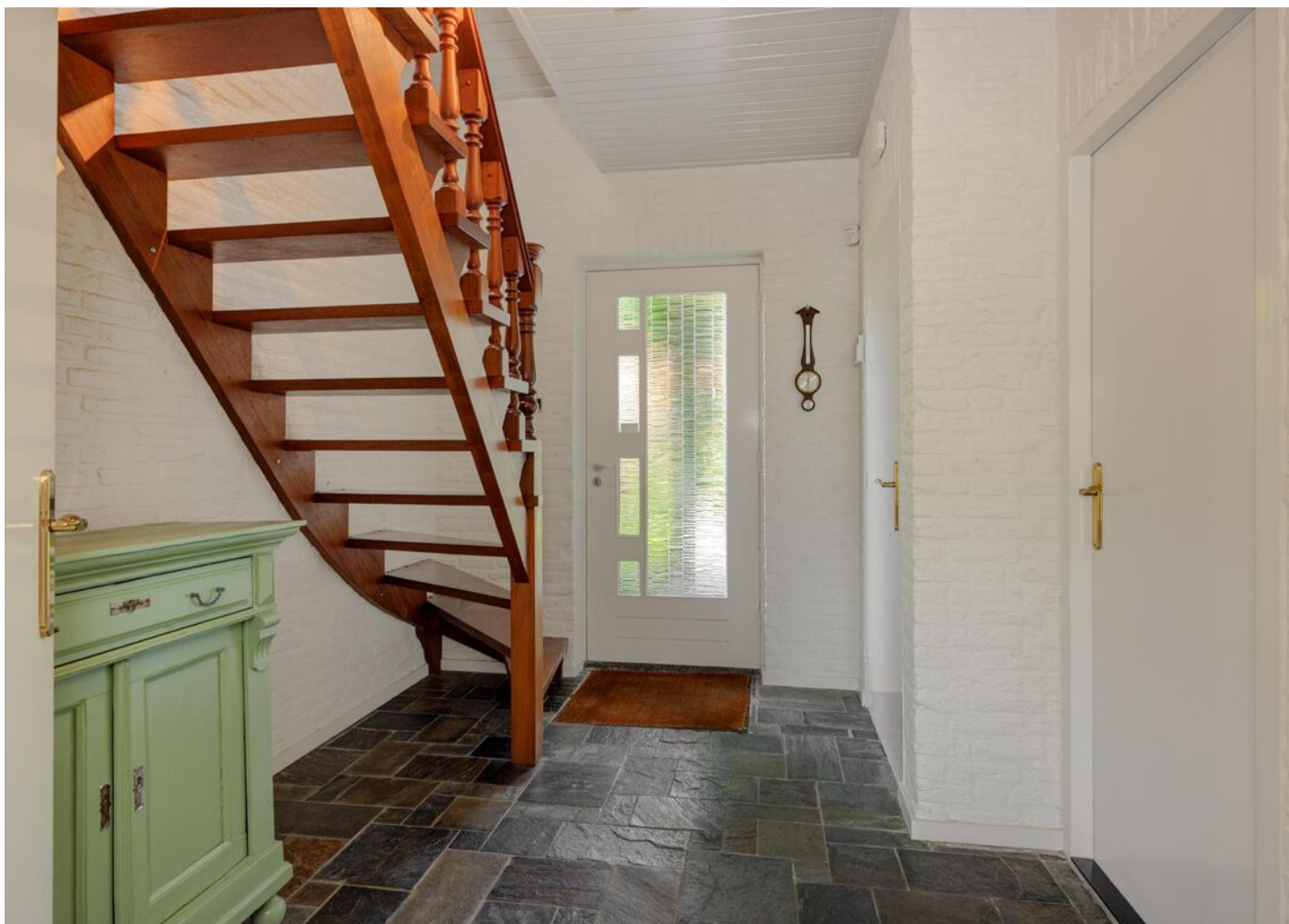
Het huis is met zorg onderhouden en biedt een combinatie van comfort, ruimte en privacy.

Met een lichte woonkamer, woonkeuken, speel/werkkamer, bijkeuken, vier slaapkamers, complete badkamer en een royale tuin is dit een plek waar je direct het gevoel van thuiskomen ervaart.

BOUWJAAR	1965 (1980)
WOONOPPERVLAKTE	181 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	569 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	E







“Ruimte, licht en volop mogelijkheden”

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal, waar een natuurstenen tegelvloer direct een stijlvolle indruk geeft. Hier vind je een handige garderobe nis, de meterkast en de trapopgang naar boven. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de woonkeuken als de woonkamer.

De L-vormige woonkamer voelt warm en uitnodigend dankzij de houten vloer, de sfeervolle houtkachel en de vele raampartijen die het daglicht royaal binnenlaten. De ruimte is groot genoeg om meerdere opstellingen te creëren, zoals twee zithoeken of een gezellige zithoek en een eethoek.

De keuken is te bereiken via de hal of de bijkeuken en is praktisch ingedeeld in een L-vormige opstelling. Hier kook je op inductie en beschik je over een afzuigkap, vaatwasser, dubbele spoelbak, koel-vriescombinatie en twee ruime bergkasten. Vanuit de keuken loop je door naar een extra kamer aan de voorzijde van de woning, die je geheel naar eigen wens kunt gebruiken – bijvoorbeeld als speelkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Aangrenzend aan de keuken en de woonkamer vind je de bijkeuken met een separaat toilet en extra bergkast. De bijkeuken is voorzien van een wastafel, een deur naar de tuin en toegang tot de volledig betegelde wasruimte met witgoed aansluiting en de cv-installatie.























VERDIEPING

“Vier slaapkamers en een complete badkamer”

Via de houten open hardhouten trap kom je op de overloop, waar alle vertrekken samenkomen. Hier vind je maar liefst vier slaapkamers, een complete badkamer en een ruime bergkast.

Aan de rechterzijde bevindt zich een (zolder)kamer met vloerbedekking, elektra-aansluitingen en extra bergruimte achter de knieschotten. De twee slaapkamers aan de voor- en achterzijde beschikken over diepe inbouwkasten, ideaal voor het opbergen van kleding en linnengoed. De slaapkamer aan de zijkant van de woning is een fijne kinderkamer, maar kan uiteraard ook als logeer- of werkkamer worden ingericht.

De geheel betegelde badkamer is ingericht met een inloofdouche, ligbad, zwevend toilet, dubbele wastafel in meubel, designradiator en vloerverwarming. Dankzij het te openen raam met hor en de mechanische ventilatie blijft de ruimte fris en comfortabel.

Alle rolluiken op de bovenverdieping zijn handmatig te bedienen, met uitzondering van de badkamer en de slaapkamer aan de achterzijde, die elektrisch bedienbaar zijn.















“Genieten van zon, schaduw en privacy”

Via de bijkeuken stap je de tuin in, een groene en veelzijdige buitenruimte waar je op elk moment van de dag een fijn plekje vindt. Meerdere terrassen nodigen uit om te ontspannen of gezellig te tafelen, terwijl de volwassen beplanting – waaronder een appelboom – zorgt voor sfeer en privacy. Een puls met grondpomp maakt het eenvoudig om de tuin van water te voorzien.

Aan de rechterzijde van het perceel staat een in spouw gebouwde, vrijstaande garage met licht en elektra en een handmatig bedienbare garagedeur. Hier kun je de auto veilig binnen zetten, maar ook op de eigen oprit is volop parkeerruimte. Via de oprit heb je een handige achterom.

De woonkamer aan de tuinzijde is voorzien van een elektrisch bedienbare luifel, waaronder je op warme dagen heerlijk in de schaduw kunt zitten terwijl je uitkijkt over je eigen groene paradijs.





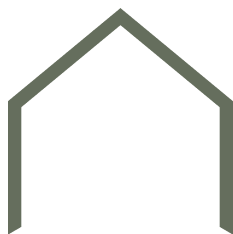












BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning met 186 m² woonoppervlak op een perceel van 569 m²;
- Parkeren op eigen terrein of in de garage;
- Handmatige rolluiken op de eerste verdieping, met uitzondering van de badkamer en de slaapkamer aan de achterzijde (elektrisch);
- Elektrisch bedienbare luifel aan de tuinzijde;
- Alarmsysteem aangesloten bij de meldkamer;
- Meterkast met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en een aparte kookgroep;
- Kortom; een fijne, ruime, goed gebouwde familiewoning op een mooie woonlocatie!

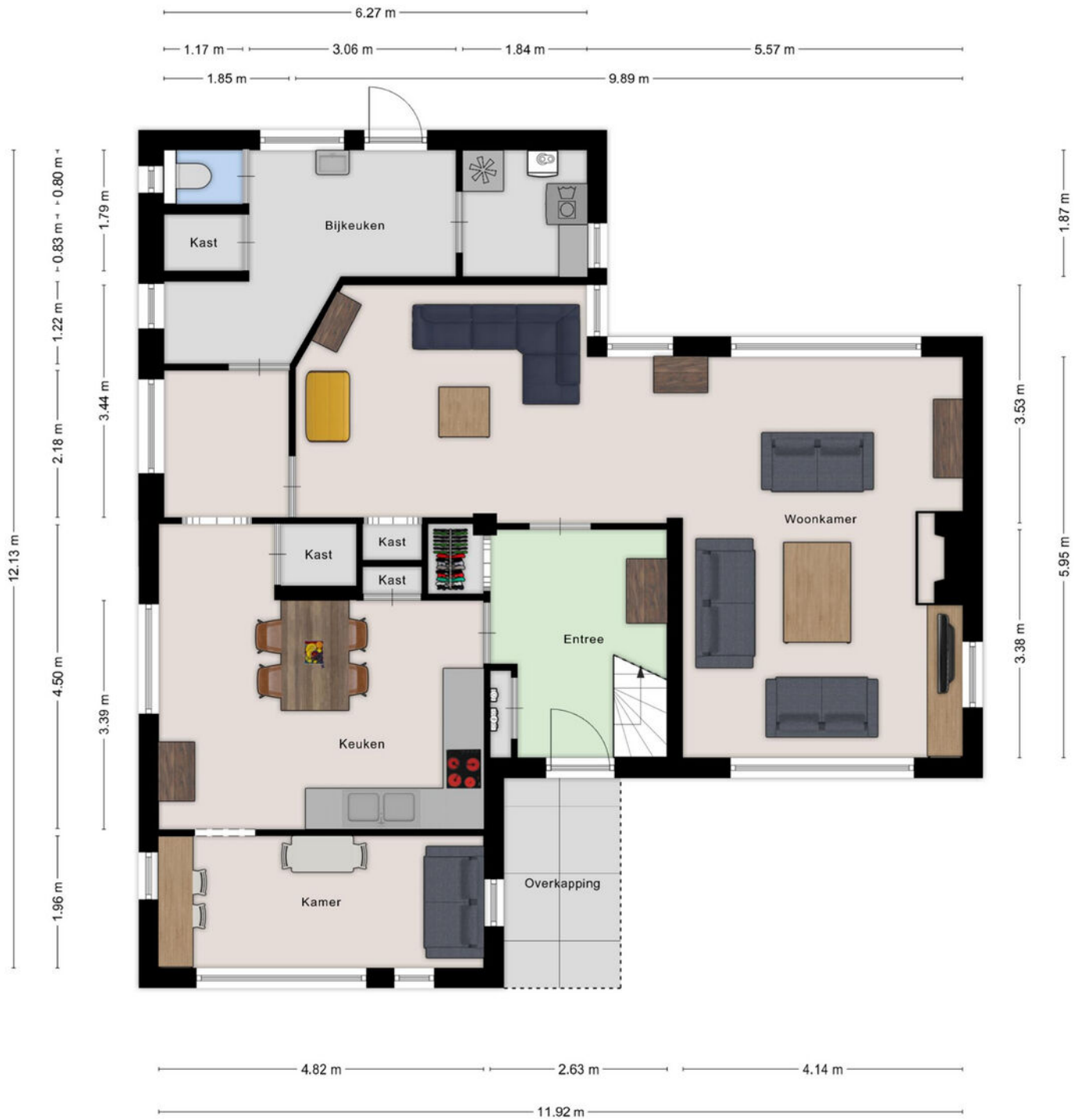


Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Begane grond



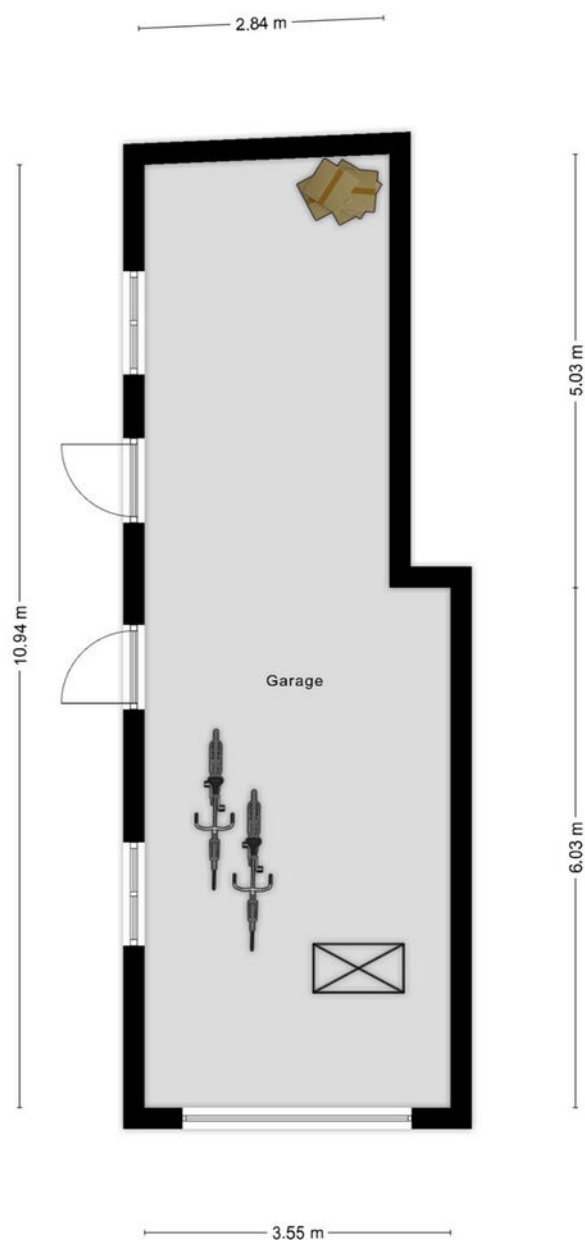
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Christinastraat 6



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie E

Perceel	1363
---------	------

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

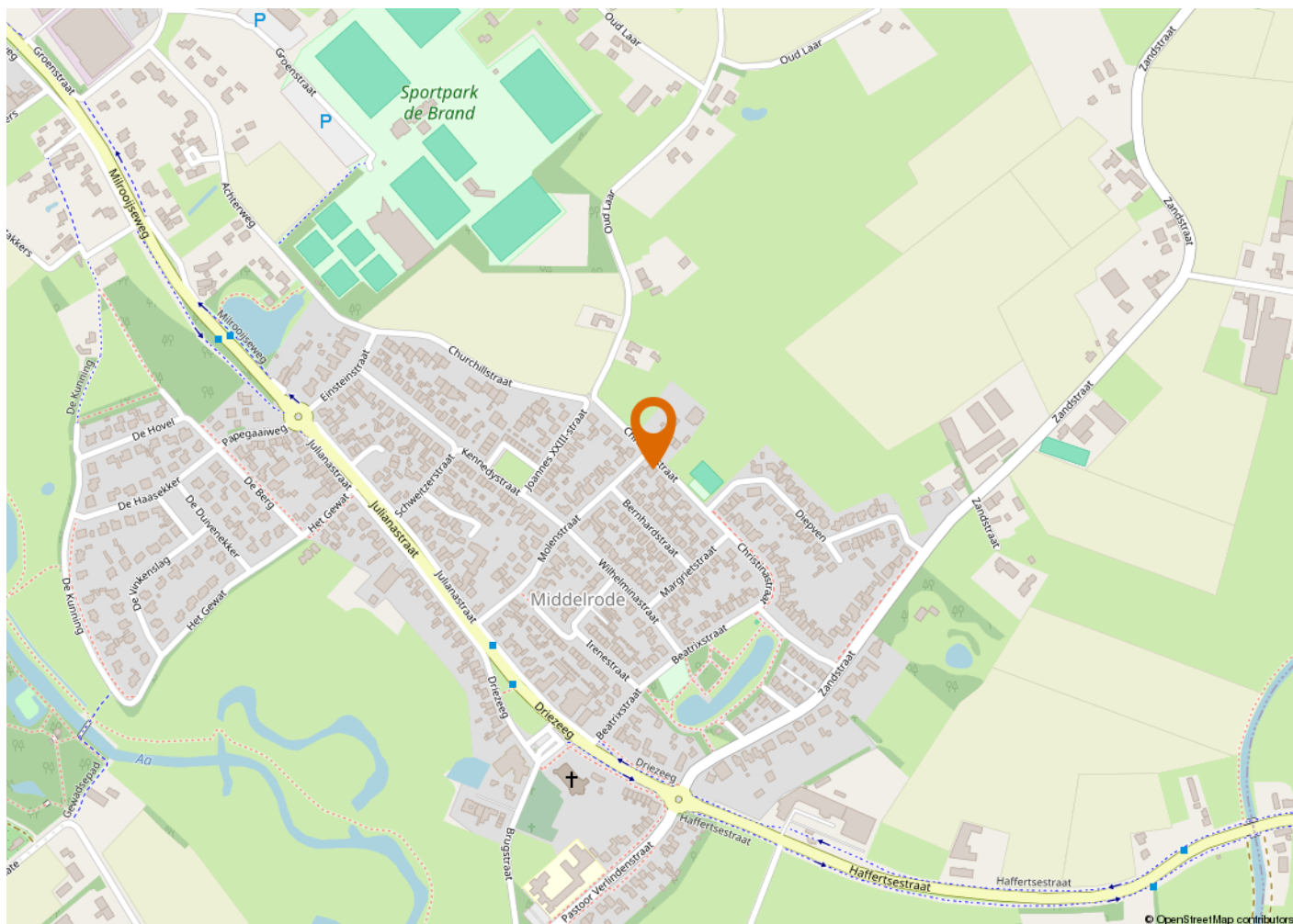




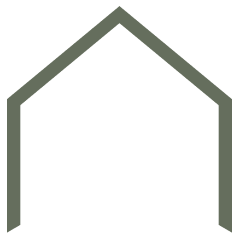
“Rustig wonen in het groen”



Middelrode is een sfeervol dorp, gelegen naast Berlicum, waar je geniet van rust, ruimte en een groene omgeving. Het dorp beschikt over een basisschool en kinderopvang, en ligt nabij diverse sportvoorzieningen zoals voetbal, tennis en padel. In het buitengebied kun je prachtig wandelen en fietsen, terwijl je voor winkels, horeca en overige voorzieningen zo in Berlicum bent. Dankzij de gunstige ligging zijn ook 's-Hertogenbosch en de snelwegen A2 en A59 snel bereikbaar.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 699.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1965
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	181 m ²
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	0 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	5 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	36 m ²
INHOUD	650 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	569 m ²

ENERGIE

ENERGIELABEL	E
ISOLATIE	gedeeltelijke dakisolatie
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel
CV KETEL	Nefit Ecomline HR

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuint, zijtuint
POSITIE	Zuid

VASTE LASTEN

OZB	€ 690,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€ 185,- 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.

De woningmarkt in Berlicum is veelzijdig. Het centrum is volop in ontwikkeling en de nieuwbouwwijk Beekveld breidt zich verder uit. Aan ruime, vrijstaande woningen is in Berlicum geen gebrek. Kopers zien de mogelijkheden

van dit mooie dorp en maken oudere bestaande woningen weer helemaal up to date. Mensen verhuizen vanuit de grote steden naar Berlicum vanwege de ruimte en gemoedelijkheid van het dorp, in combinatie met de vele voorzieningen. Berlicum trekt aan. En dat is ook niet zo gek. Hier is van alles, voor jong en oud. Er is een uitgebreid verenigingsleven en de onderlinge verbondenheid maakt dat mensen elkaar hier kennen en interesse in elkaar tonen. In een plaats als Berlicum is het simpelweg goed wonen. En daar kunnen wij bij NL Wonen over meepraten; Mark woont hier al jaren met veel plezier met zijn familie en wij hebben een kantoorfiliaal in het centrum.

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, NRV en VastgoedCert-gecertificeerd.

