

Pastoor van den Boomstraat 105258 GG Berlicum





“Authentiek wonen met modern gemak”

Aan de Pastoor van den Boomstraat 102 woon je in een karaktervolle twee-onder-een-kapwoning (1698) die met liefde is gerenoveerd in 2009 en 2013. Hier gaan sfeer en comfort moeiteloos samen: leemstuc wanden en eikenhouten details geven warmte en rust.

Buiten wacht een zonnige, beschutte tuin op het westen met meerdere terrassen en veel privacy. Extra pluspunten zijn de eigen oprit met carport en de multifunctionele “chillkamer” met geïsoleerde bergzolder—ideaal als hobby- of kleine praktijkruimte. Je woont hier rustig en dorps, met het centrum van Berlicum en voorzieningen binnen handbereik.

BOUWJAAR	1698
WOONOPPERVLAKTE	-
PERCEELOPPERVLAKTE	270 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	A







“Warmte en karakter in elke hoek”

Via de voordeur stap je binnen in de hal met meterkast en tegelvloer met vloerverwarming. Vanuit hier bereik je de landelijke keuken: een fijne leefruimte met veel werkruimte, een ingebouwde koelkast, aparte spoelbak en aansluitingen voor een vaatwasser. Het pronkstuk is het vrijstaande Falcon-gasfornuis met zes pitten en meerdere ovens, dat kookplezier garandeert. Vanuit de keuken heb je toegang tot de tuin. De praktische kelderkast onder de trap zorgt voor extra bergruimte.

De woonkamer strekt zich uit aan de zij- en achterzijde van de woning. Voorin vind je een knusse werkhoeke met vloerverwarming, terwijl de achterkamer wordt verwarmd door de sfeervolle houtkachel. Hier zorgen openslaande tuindeuren voor direct contact met de achtertuin.

Aan de achterzijde bevindt zich de bijkeuken, met een handige bergkast en aansluitingen voor wasmachine en droger, keurig weggewerkt achter een kastenwand. Het toilet is uitgevoerd met een hangend closet en fonteintje. Daarnaast vind je op de begane grond een verrassende extra slaapkamer: praktisch ingedeeld met een hoogslaper met bergruimte en een houten plafond met spotjes. Tot slot leidt een vaste trap naar de verdieping, waar je een overloop en een knus slaapvertrek aantreft.

























VERDIEPING

“Sfeervol en comfortabel slapen”

Via de eikenhouten trap in de keuken bereik je de eerste verdieping. Aan de rechterzijde bevindt zich de badkamer: compleet uitgerust met een ligbad, wastafel met meubel, inloopdouche, een tweede toilet en vloerverwarming. Dankzij het te openen raam en de mechanische ventilatie is dit een lichte en frisse ruimte, ideaal voor dagelijks comfort.

Aan de andere zijde van de overloop ligt de master bedroom. Hier zorgen de houten vloer en de te openen ramen met horren voor een aangename sfeer.

Zowel de badkamer als de slaapkamer zijn bovendien aan de buitenzijde voorzien van hardhouten shutters, die extra charme en praktische zonwering toevoegen.

Het sedumdak boven de slaapkamer draagt niet alleen bij aan isolatie en duurzaamheid, maar ook aan een prettige binnentemperatuur. De isolatie met iso-vlas geeft extra wooncomfort.











“Charmant genieten in het groen”

De achtertuin is een plek vol karakter en charme. Dankzij de speelse indeling met kronkelende paadjes en intieme hoekjes, waar je telkens weer een nieuwe, sfeervolle plek ontdekt. Het volwassen groen omarmt de terrassen en zorgt voor een warme, natuurlijke uitstraling en optimale privacy. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon.

De details maken het geheel compleet: een watervoorziening, een overkapping met houtopslag en een bergschuur voegen zowel praktisch gemak als extra sfeer toe. Aan de zijkant, direct achter de carport, ligt een bijzondere verrassing: een gezellige “chillkamer” met geïsoleerde bergzolder. Deze ruimte kan ook als kleine praktijk gebruikt worden.

Aan de voorzijde completeert de eigen oprit met carport het geheel: een charmant welkom bij dit unieke huis.

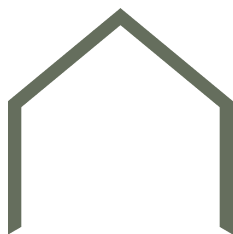












BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-een-kapwoning uit 1698, met zorg en smaak gerenoveerd in 2009 en 2013;
- veel natuurlijke elementen: leemstuc wanden, eikenhouten balken en deuren;
- begane grond voorzien van vloerverwarming in hal, keuken en een gedeelte van de woonkamer;
- keuken uit 2013;
- badkamer uit 2013 met vloerverwarming;
- Cv Remeha Avanta, HR combiketel 2013
- extra "chillkamer" met geïsoleerde bergzolder, ook geschikt als praktijkruimte;
- meterkast met 12 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- eigen oprit met carport;
- gemeentelijk monument, derhalve geen verplicht energielabel, maar;
- energielabel A: uitzonderlijk duurzaam voor een woning van dit bouwjaar;
- Kortom; een charmant huis met authentieke uitstraling, warme materialen en sfeervol kleurgebruik!



Begane grond met tuin

Begane grond

Eerste verdieping

Tweede verdieping

Berging





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Past. vd Boomstr 102



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie	H
--------	---

Perceel	4628
---------	------

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

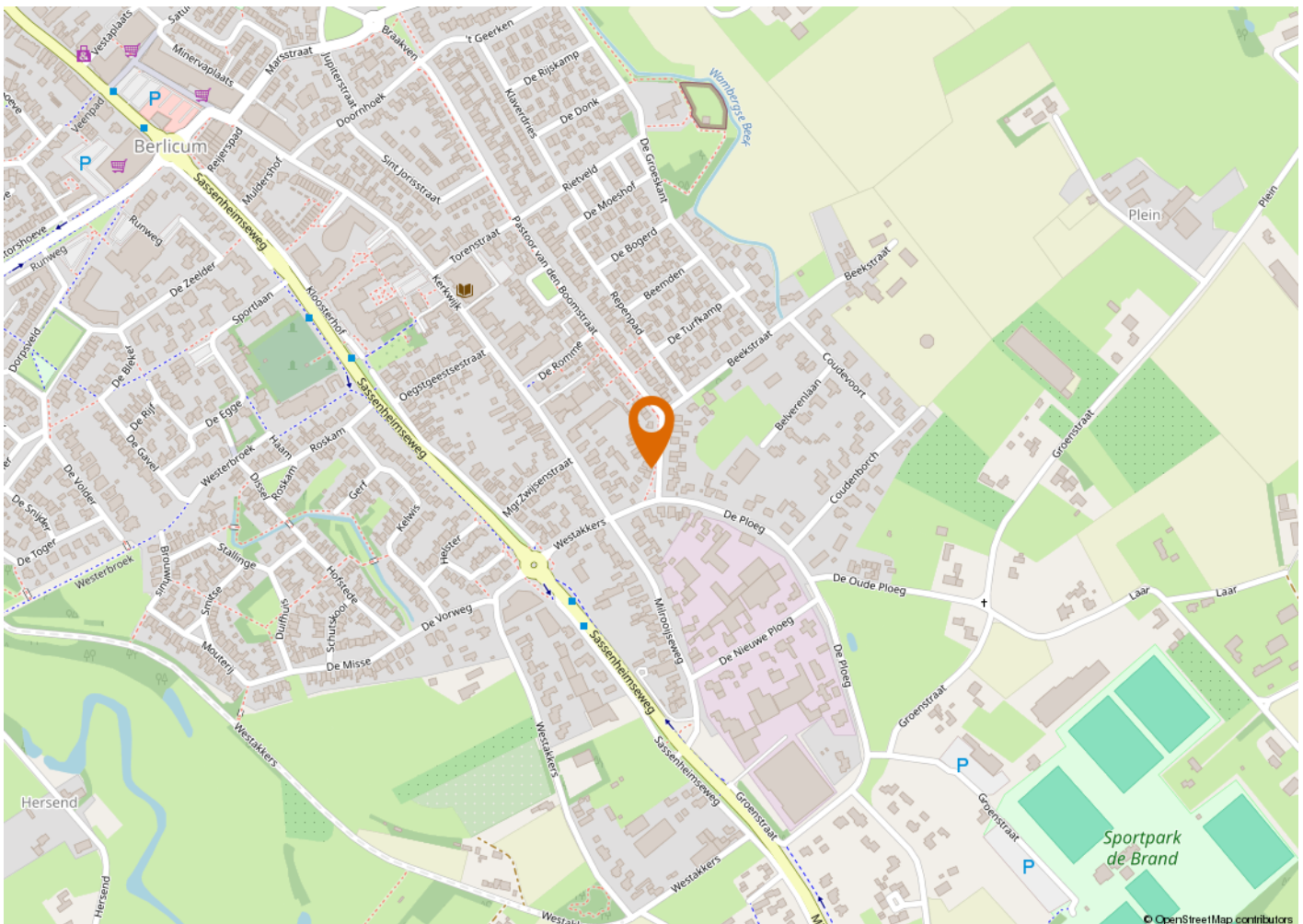


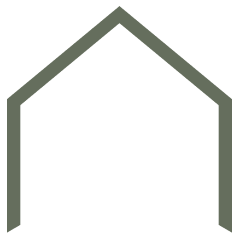
“Dorps wonen met stadse nabijheid”



Wonen aan de Pastoor van den Boomstraat 102 is genieten van de gemoedelijke sfeer van Berlicum, met winkels, scholen en sportclubs dichtbij. 's-Hertogenbosch ligt op tien minuten rijden, waardoor je moeiteloos de stadse levendigheid kunt opzoeken.

Via de A2 en A59 ben je bovendien snel onderweg. Zo combineer je de charme van het dorp met de voordelen van de stad.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR

€ 635.000,-
In overleg
1698, in 2009 en 2013 volledig
gerenoveerd
Woonruimte

BESTEMMING

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

-
-
-
-
undefined m³
270 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE

Niet benodigd, maar A
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas

WARM WATER
VERWARMING

C.v.-ketel
C.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel
Remeha avanta 2013

CV KETEL

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuint, zijtuint
Zuid-West

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€385,- per jaar
€208,- 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.

