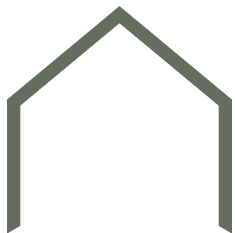


# Nuenveld 4

## 5258 PD Berlicum





# “Verrassend en luke instapklaar gezinshuis met fraaie diepe tuin”

Welkom aan het Nuenveld 4 in Berlicum! Deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning combineert comfort, ruimte en sfeer op een heerlijke plek. Met een speels ingedeelde woonkamer, een moderne leefkeuken, drie slaapkamers, luxe sanitair en een tuin van bijna 19 meter diep is dit een woning waar je direct kunt intrekken. Vanaf 2012 en vanaf 2023 is de woning grondig gerenoveerd en zijn keuken, badkamer en installaties vernieuwd. Met zonnepanelen en airco's woon je hier bovendien duurzaam en energiezuinig.

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>BOUWJAAR</b>           | 1987               |
| <b>WOONOPPERVLAKTE</b>    | 147 m <sup>2</sup> |
| <b>PERCEELOPPERVLAKTE</b> | 290 m <sup>2</sup> |
| <b>SLAAPKAMERS</b>        | 4                  |
| <b>ENERGIELABEL</b>       | C                  |









## “Speelse woonkamer en moderne leefkeuken”

Bij binnenkomst tref je de entree met meterkast. De woonkamer voelt direct warm en sfeervol, met lichte pvc vloer (2024) in Hongaarse punt gelegd, glasdeuren en strak gestucte wanden.

Aan de voorzijde vind je een, door een glazen schuifdeur, afgescheiden ruimte, ideaal als leesplek, werkplek, tv kamer of speelkamer.

Het zitgedeelte aan de achterzijde grenst aan de tuin en geniet van volop daglicht via de openslaande deuren.

Op koelere dagen zorgt de gashaard voor extra gezelligheid.

De leefkeuken is het hart van het huis: een royale plek om samen te koken, borrelen en tafelen. Voorzien van luxe inbouwapparatuur, vloerverwarming, airco en veel licht dankzij ramen, achterdeur en lichtkoepel. In de bijkeuken vind je aansluitingen voor wasapparatuur en toegang tot de bergzolder.

In de separate hal met trapopgang naar de eerste verdieping, tref je de toiletruimte aan.























VERDIEPING

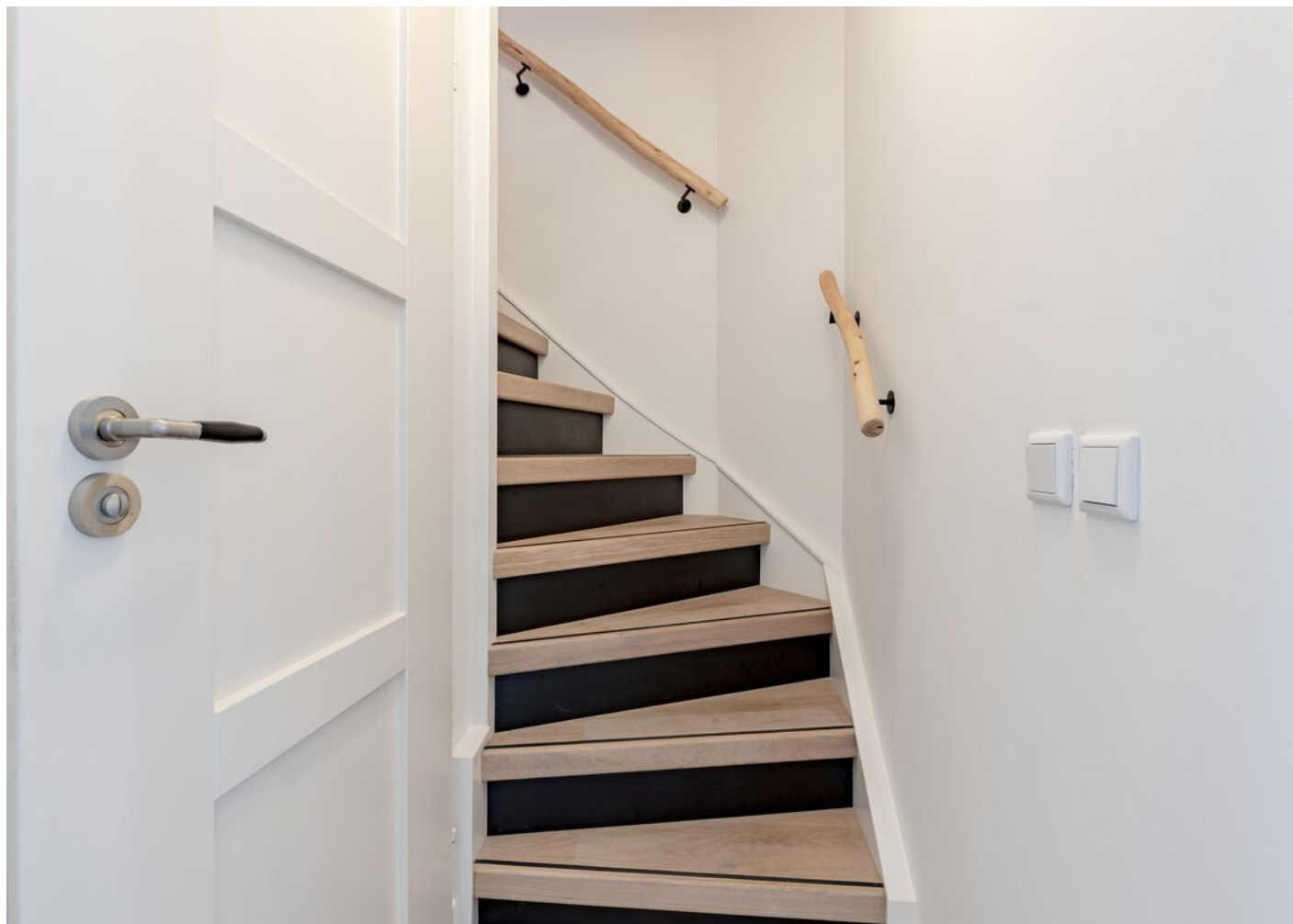
Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers en de moderne badkamer bereikbaar via de overloop.

Beide kamers zijn licht en voorzien van doorlopende laminaat vloeren.

De badkamer beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet, en dankzij vloerverwarming altijd behaaglijk.

Een bijzondere extra is het vrijstaande ligbad, bereikbaar vanuit de grootste slaapkamer: een echte plek om te ontspannen.

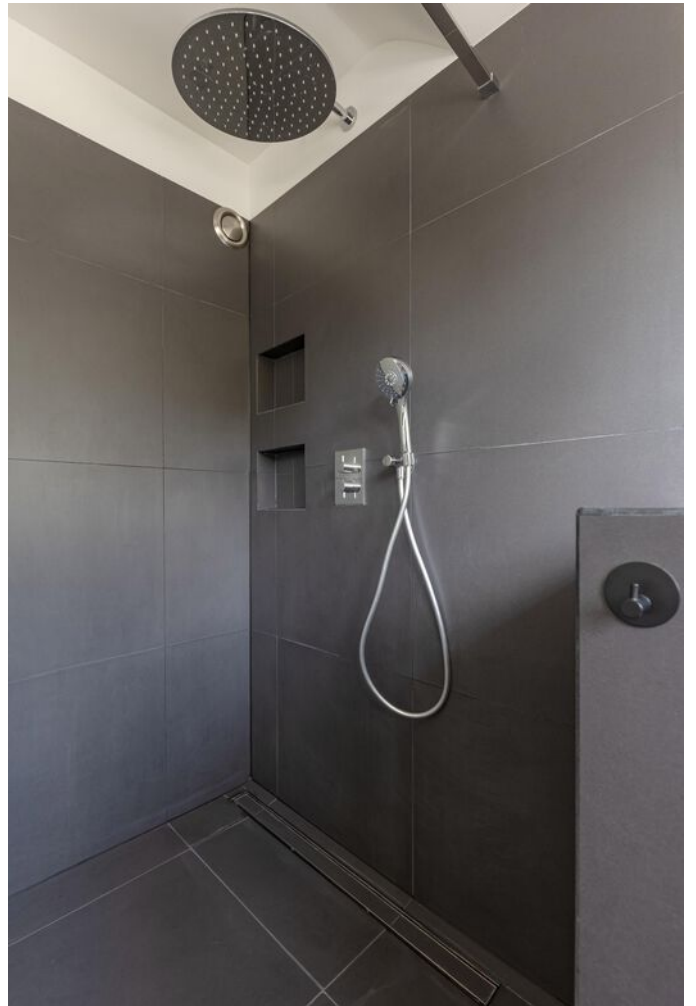
## “Luxe badkamer en extra comfort”















## “Derde slaapkamer met 2 dakkapellen”



### VERDIEPING

De vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een volwaardige slaapkamer, compleet met laminaat vloer, twee dakkapellen (voorzijde geplaatst in 2025) en Velux-dakraam. Een royale ruimte, ideaal voor bijvoorbeeld de master bedroom. Op de zolder treft u verder een opbergluik en vaste kasten waarin ook de cv-installatie is opgesteld.







De achtertuin is een waar pluspunt: maar liefst 19 meter diep en sfeervol aangelegd met verschillende terrassen.

Of je nu 's ochtends in de zon wilt ontbijten of 's avonds borrelen onder de overkapping, er is altijd een fijne plek te vinden.

De tuin is volledig omheind, voorzien van achterom en een houten berging.

Aan de voorzijde van de woning heb je bovendien een carport voor de auto.

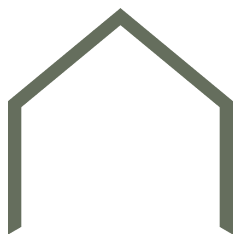
## “Diepe tuin met meerdere terrassen”











## BIJZONDERHEDEN

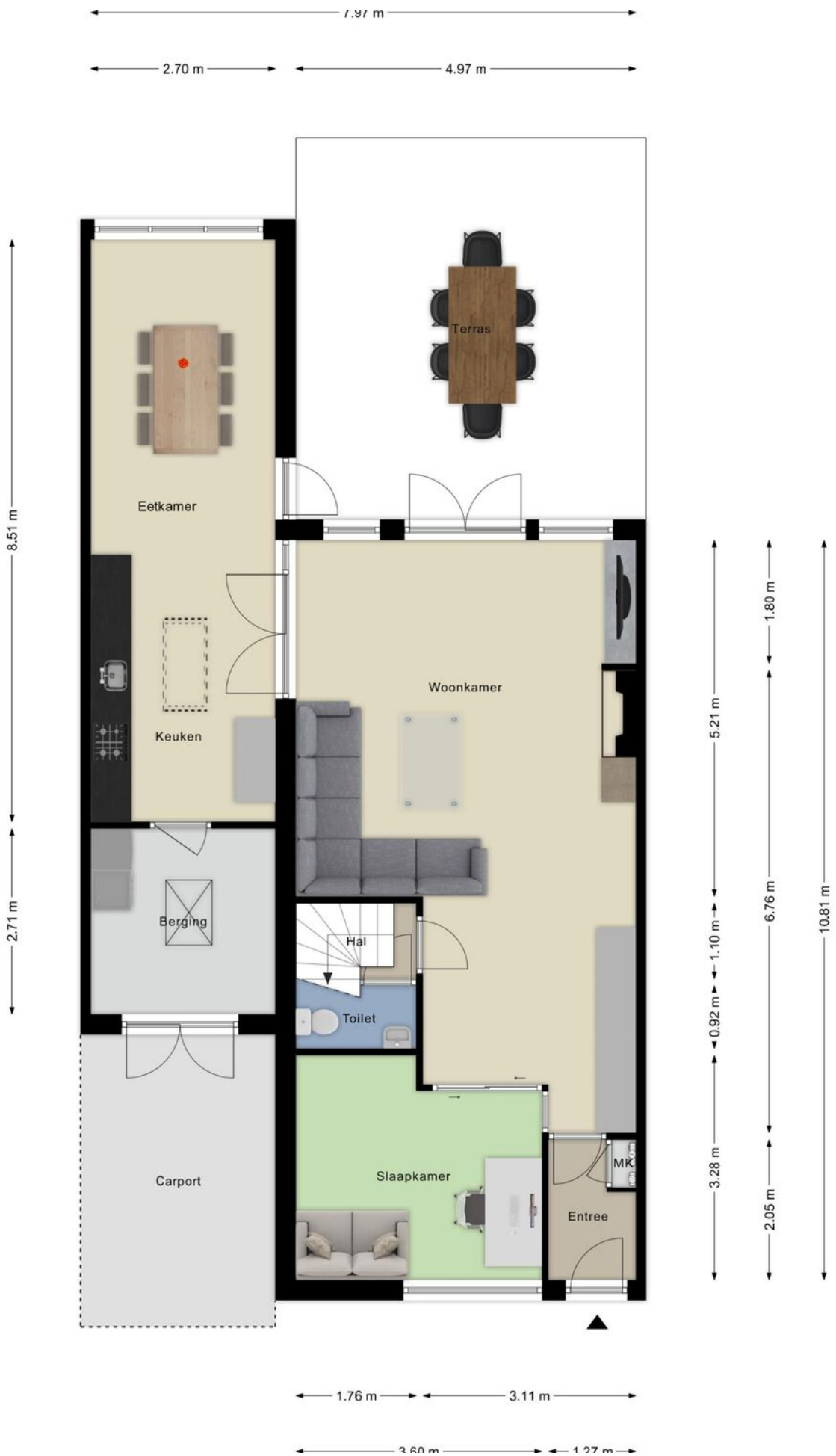
- Uitgebouwde, instapklare 2-onder-1-kapwoning
- Keuken vernieuwd in 2007, apparatuur in 2020
- Luxe badkamer en inloepdouche, ligbad in kleedkamer
- Dakkapel aan de voorzijde geplaatst in 2025
- 14 zonnepanelen (opbrengst 2.056 kWh)
- CV-installatie Remeha (2020) en groepenkast vernieuwd (2020)
- Drie airco's (2023) en op zolder (2025)
- Vloerverwarming in keuken en badkamer
- Energielabel C, goed geïsoleerd
- Verrassend diepe tuin met veel privacy
- Kortom: instapklaar, royaal en luxe wonen!



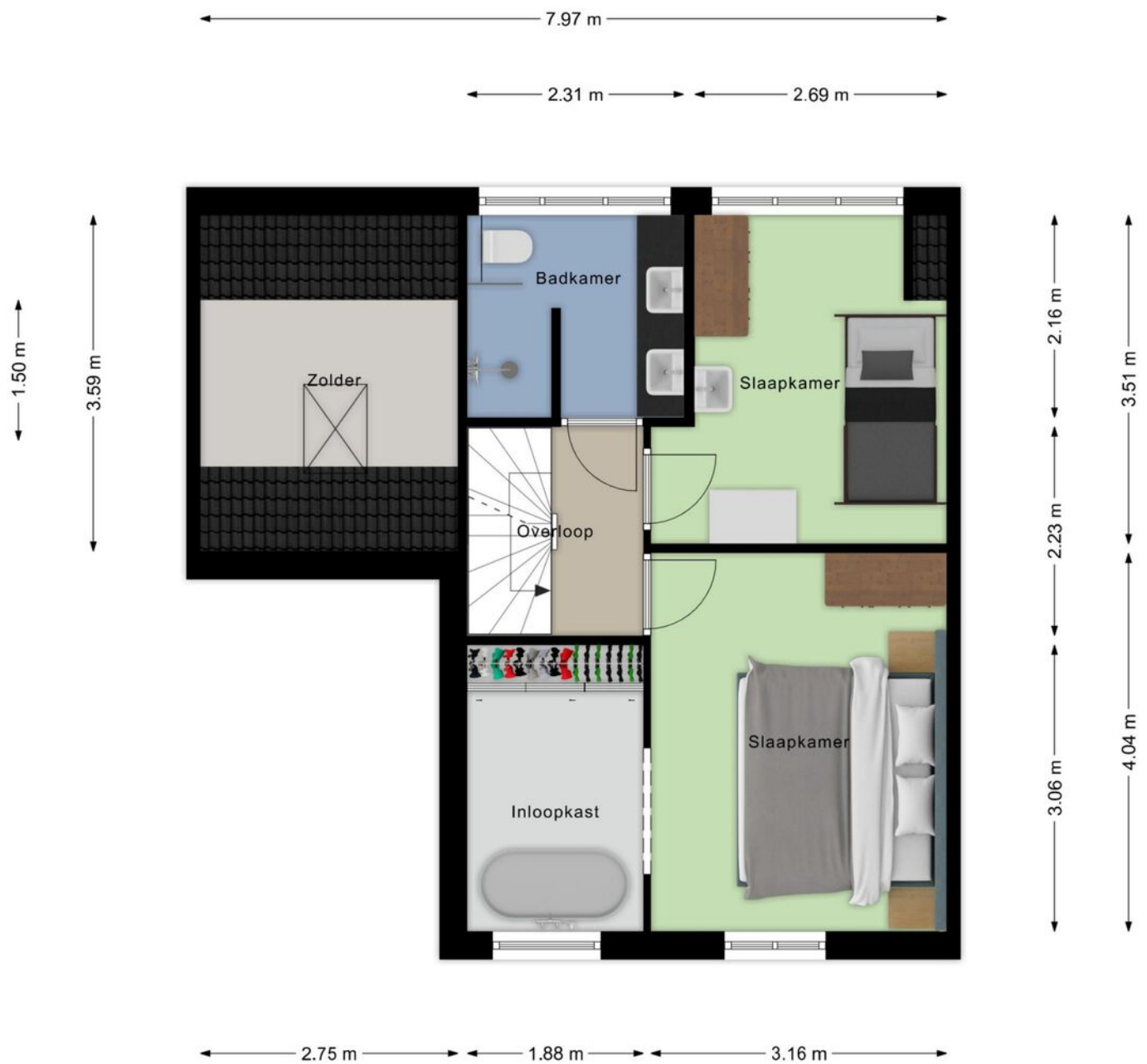
# Begane grond met tuin



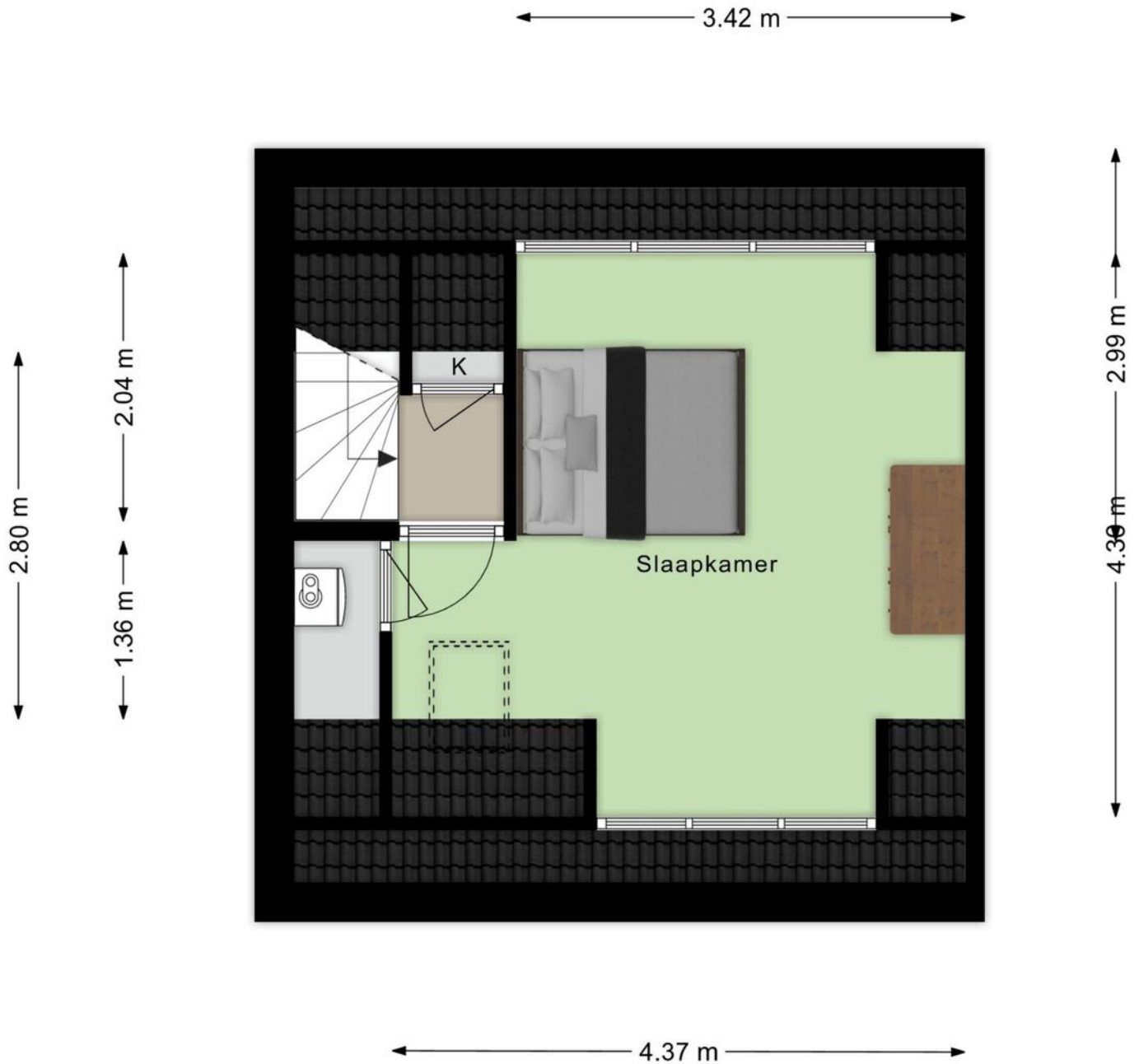
Begane grond



# Eerste verdieping

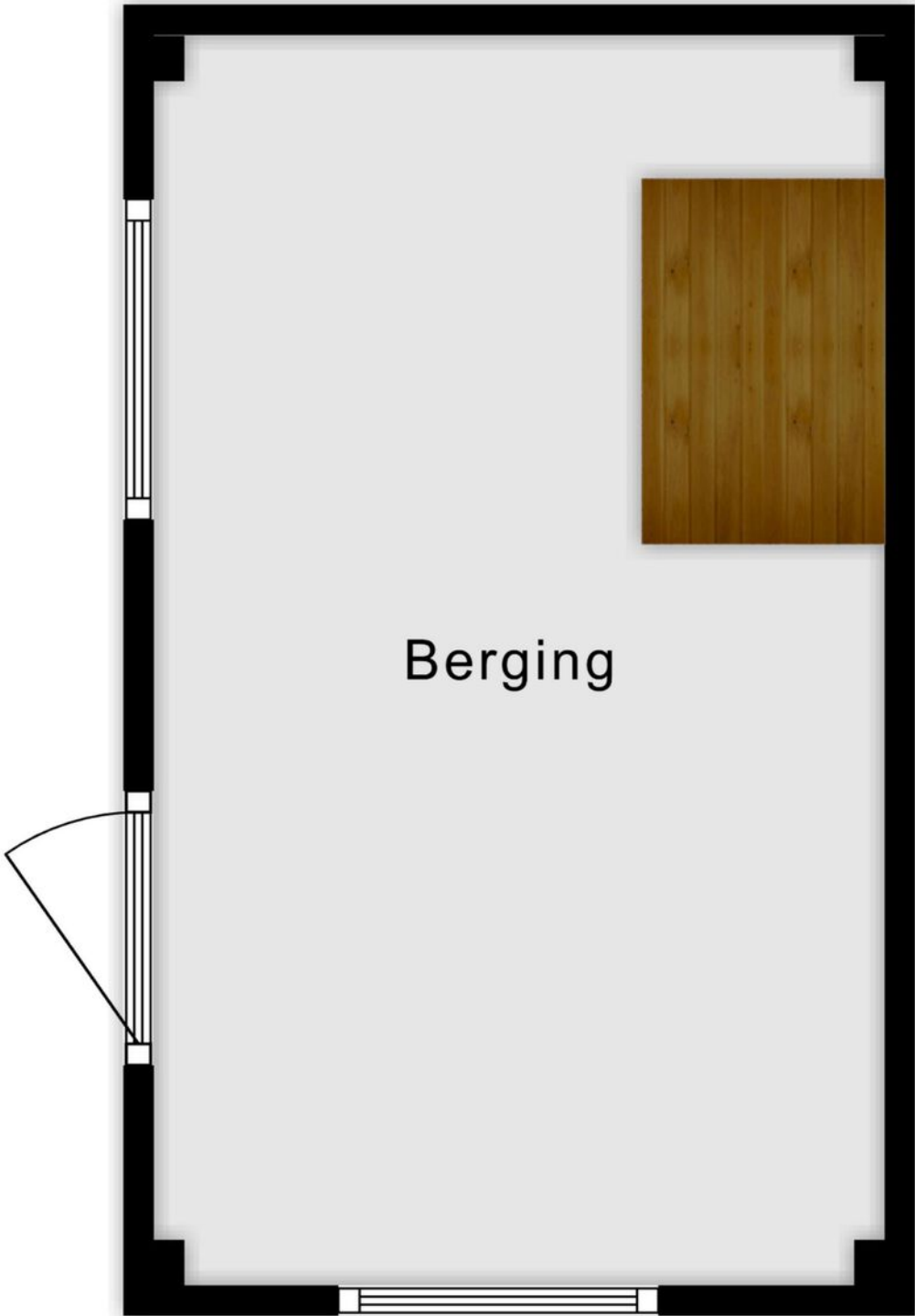


# Tweede verdieping



Berging

2.40 m



4.10 m

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstraat 18



0 5 10 15 20 25m

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 L

Perceel 1475

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 september 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.



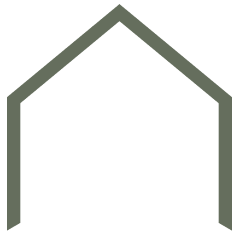
**LOCATIE**











## KENMERKEN

VRAAGPRIJS  
AANVAARDING  
BOUWJAAR  
BESTEMMING

€ 589.000,- k.k.  
In overleg  
1987  
Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN  
OVERIG INPANDIGE RUIMTE  
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE  
EXTERNE BERGRUIMTE  
INHOUD  
PERCEELOPPERVLAKTE

147 m<sup>2</sup>  
4 m<sup>2</sup>  
35 m<sup>2</sup>  
10 m<sup>2</sup>  
521 m<sup>3</sup>  
290 m<sup>2</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL  
ISOLATIE

C  
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,  
dubbel glas  
C.v.-ketel  
C.v.-ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk  
Remeha 2020

WARM WATER  
VERWARMING

CV KETEL

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN  
ONDERHOUD BUITEN

Goed tot uitstekend  
Goed tot uitstekend

### BUITENRUIMTE

TYPE TUIN  
POSITIE

Achtertuint, voortuin  
Zuidoost

### VASTE LASTEN

VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€ 240,- 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 hypotheeken, 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.

