

Bleijendaalseweg 9

5258 SR Berlicum





“Vrijstaand wonen met karakter”

Aan de lommerrijke Bleijendaalseweg, aan de groene rand van Berlicum, bevindt zich deze vrijstaande woning met een krachtige en tijdloze uitstraling.

De woning, geïnspireerd op de Bossche School, kenmerkt zich door harmonieuze proporties, sfeer en een doordachte indeling.

Met een woonoppervlakte van 249 m², een inhoud van 951 m³ en een uitzonderlijk perceel biedt deze woning een fraaie combinatie van architectonische kwaliteit, ruimte en privacy. Hier woont u in alle rust, omgeven door groen en toch nabij vele voorzieningen.

BOUWJAAR	1970
WOONOPPERVLAKTE	249 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	2.635 m ²
SLAAPKAMERS	5
ENERGIELABEL	C





“Ruimte en
licht in
perfecte
balans”

Via het overdekte entree wordt u stijlvol en beschermd ontvangen. De ruime ontvangsthal vormt direct een voorproefje van de maatvoering die u in de rest van de woning zult ervaren. Dankzij de schuifdeur naar de tuin ontstaat hier al een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

De centrale hal geeft toegang tot de keuken, de werkkamer, de woon-eetkamer en de doorgang naar de bijkeuken. De gehele begane grond is voorzien van een natuurstenen vloer met comfortabele vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat.

De werkkamer beschikt over dubbele deuren naar de tuin en een vaste bibliotheekwand. Een inspirerende plek om te werken of u terug te trekken met een goed boek. Vanuit hier loopt u door naar de woonkamer, waar de open haard een warme blikvanger vormt. Grote raampartijen, voorzien van elektrische screens, en dubbele tuindeuren zorgen voor een prachtige lichtinval en een natuurlijke relatie met het groen. Er is meer dan voldoende plaats voor een royale zithoek en een ruime eettafel. De aanwezige airconditioning zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

De woonkeuken is ruim opgezet en praktisch ingericht, met meer dan voldoende werk- en opbergruimte. U beschikt hier over een elektrische kookplaat, oven, magnetron, dubbele spoelbak en vaatwasser. Ook hier zorgt het daglicht voor een prettige sfeer. Vanuit de keuken bereikt u de kelder, ideaal voor het opslaan van provisie en het bewaren van uw wijncollectie.

Aansluitend bevindt zich een separate hal met toilet en toegang tot de bijkeuken. Deze functionele ruimte met witgoed aansluitingen, opstelling cv ketel, extra bergruimte en tuintoegang maakt de begane grond compleet.



“Een ruime zithoek met eetkamer en
prachtige open haard”





“De perfecte plek om de
wijnvoorraad altijd goed op
temperatuur te houden”





“Ruime hal met robuuste
hardhouten open trap”





“Vier slaapkamers en en fraaie lichtinval”

Via de fraai vormgegeven open trap in hardhout bereikt u de eerste verdieping. De royale overloop vormt het centrale middelpunt van deze verdieping en heeft dankzij de grote raampartijen voldoende daglicht. De lichtinval versterkt het open karakter en geeft de verdieping een rustige, ruimtelijke uitstraling.

Aan deze overloop grenzen vier volwaardige slaapkamers, een separaat toilet, een bergkast en een ruime badkamer. De drie slaapkamers aan de voorzijde zijn ieder voorzien van een wastafel en een vaste kast, praktisch en comfortabel in gebruik.

De master bedroom is met circa 20 m² royaal opgezet en biedt een fijne mate van privacy. De vaste kast onder de trap naar de tweede verdieping zorgt voor extra bergruimte, terwijl de airconditioning en de directe doorgang naar de badkamer het comfort vergroot.

De badkamer beschikt over een ligbad, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel in meubel en mechanische ventilatie. De ruimte is functioneel ingericht en biedt, mede door haar formaat, een uitstekende basis om naar eigen smaak te moderniseren en een eigentijdse wellnessruimte te creëren die bij de allure van de woning zou passen.







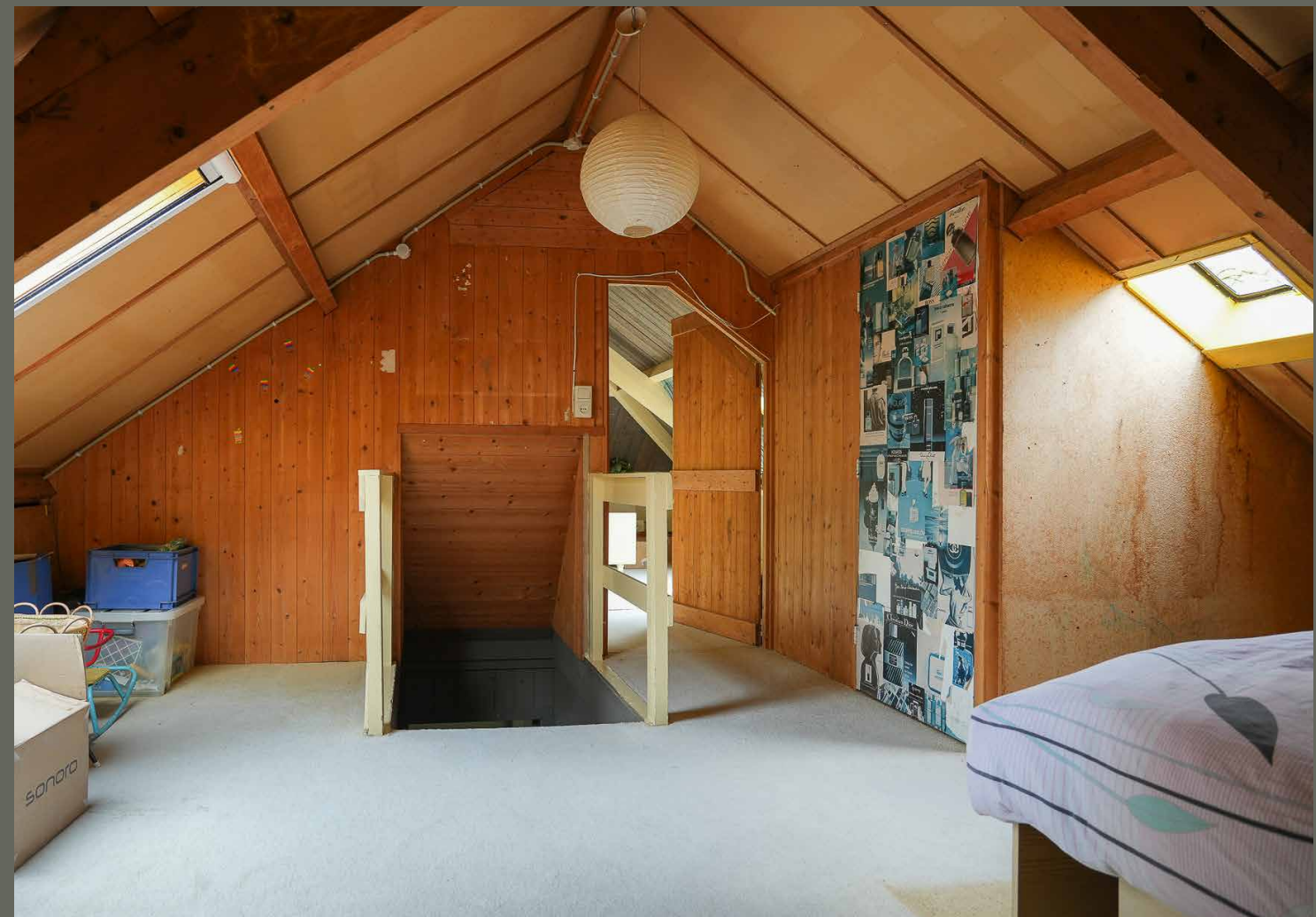


2^e VERDIEPING

“Flexibel in te delen verdieping met extra kamer”

De tweede verdieping bereikt u via een vaste trap. Op de voorzolder vindt u een extra bergkast en bergruimte achter de knieschotten. De ruimte leent zich uitstekend voor een indeling naar wens, bijvoorbeeld als werkplek, hobbyruimte of het realiseren van een extra slaapkamer.

De vijfde slaapkamer is ruim opgezet en voorzien van een vaste kast, een wastafel, radiator, bergruimte achter de knieschotten en een groot dakraam. Een comfortabele kamer die zich uitstekend leent als logeerkamer, tienerkamer of rustige werkruimte.





“Vrijheid en privacy op een uitzonderlijk perceel”

De woning met vrijstaande dubbele garage staat op een perceel van totaal maar liefst 2635 m². De tuin, met diverse terrassen, ligt rondom de woning en versterkt het gevoel van vrijheid en ruimte. De hoofdtuin is gunstig gesitueerd op het zuidwesten, waardoor u tot in de late avonden van de zon kunt genieten.

Volwassen beplanting zorgt voor een hoge mate van privacy en creëert een groene, beschutte leefomgeving. Hier vindt u meerdere plekken om te ontspannen, te tafelen of simpelweg te genieten van de rust. De tuin is voorzien van een sproei installatie met grondwaterpomp.

De vrijstaande dubbele garage beschikt over elektra en biedt ruimte aan twee auto's, met daarnaast mogelijkheden voor opslag of hobbyruimte.

Een bijzonder pluspunt vormt het achtergelegen perceel (van circa 1.245 m²) met agrarische bestemming. Dit terrein beschikt over meerdere bergingen met overkapping en biedt uiteenlopende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor het houden van dieren of het creëren van extra opslag- of hobbyruimte. Daarmee voegt het perceel een unieke mate van flexibiliteit toe aan het geheel.





“Ademt de sfeer en vormentaal van de Bossche School”

Deze onder architectuur gebouwde woning ademt de sfeer en vormentaal van de Bossche School. De krachtige verhoudingen, het subtiële spel van licht en schaduw en het gebruik van duurzame materialen geven het geheel een tijdloze en ingetogen uitstraling.

De architectuur voelt monumentaal en evenwichtig tegelijk. Binnen ervaart u rust, ritme en harmonie, een vanzelfsprekende samenhang tussen vorm en leef comfort. Een woning met karakter en diepgang, waarin architectonische visie voelbaar is in elk detail.







“Landelijk maar toch centraal
wonen”







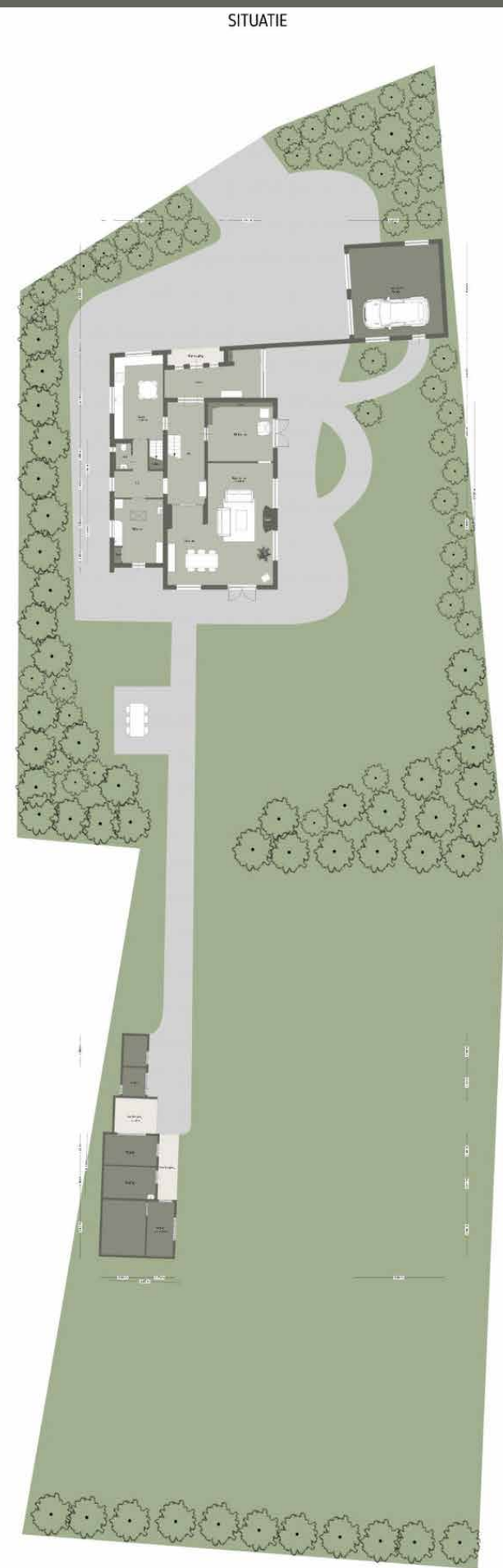


BIJZONDERHEDEN

- Royale benedenverdieping met woonkeuken.
- Woonkamer op zuidwesten gesitueerd.
- Bouwjaar 1970, begane grond in 1997 gerenoveerd.
- Energielabel C.
- HR+ glas begane grond uit 1997.
- Houten kozijnen, geschilderd in 2022.
- De mogelijkheid bestaat om de woning met een kleiner perceel te verwerven.
- Kortom: vrijstaande woning met tijdloze uitstraling op uitstekende locatie!

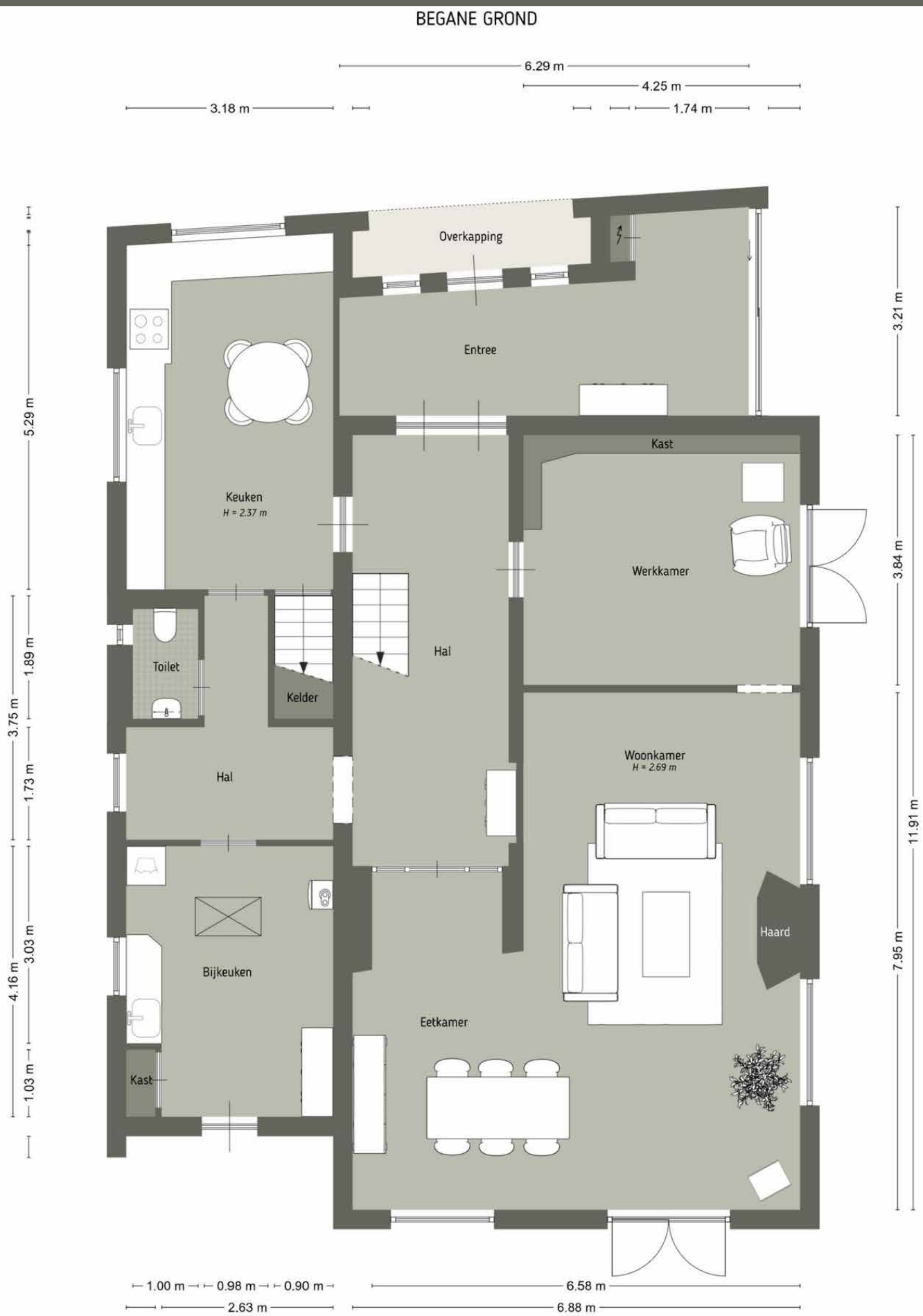


begane grond met tuin



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

begane grond



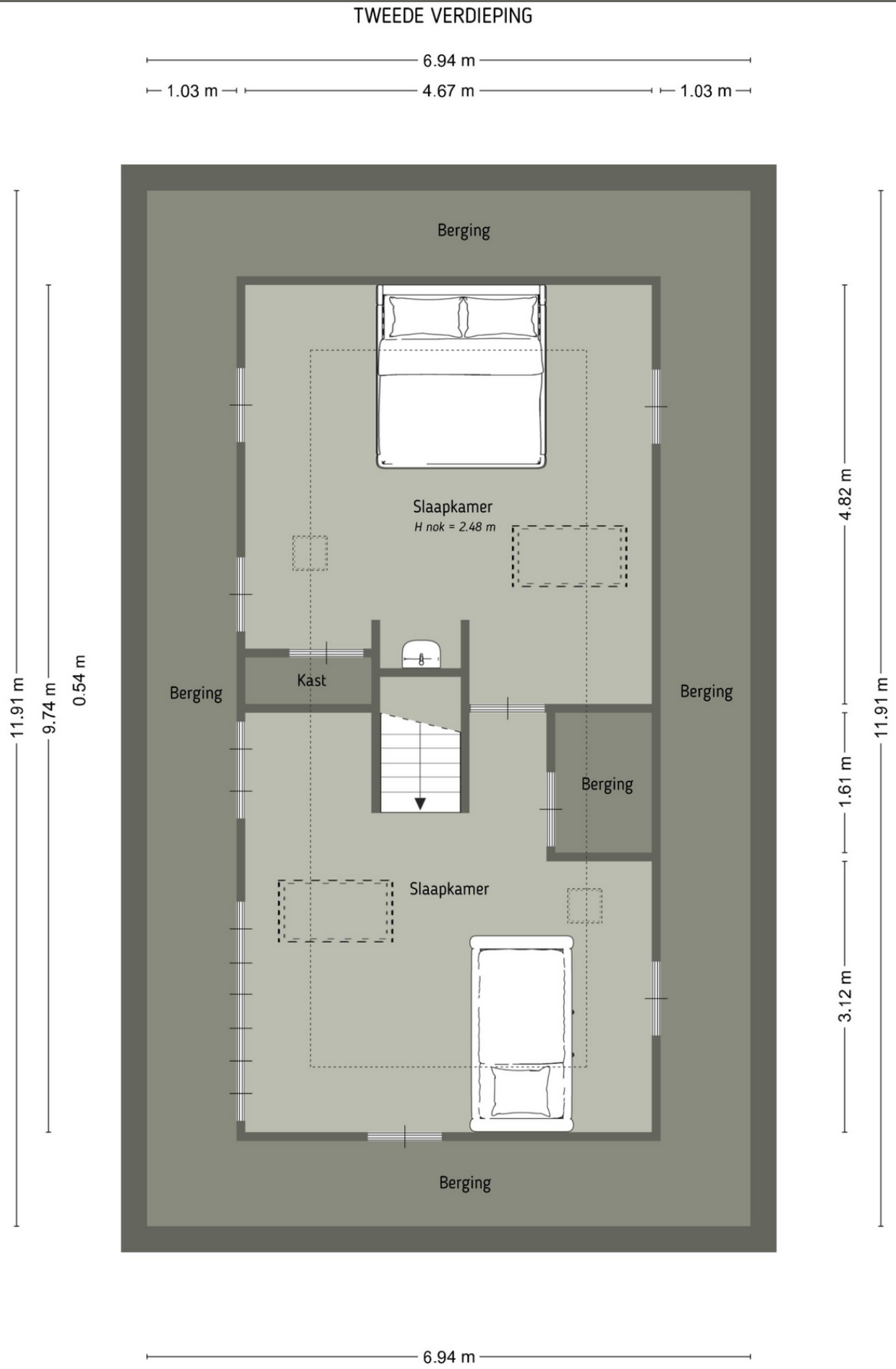
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

eerste verdieping



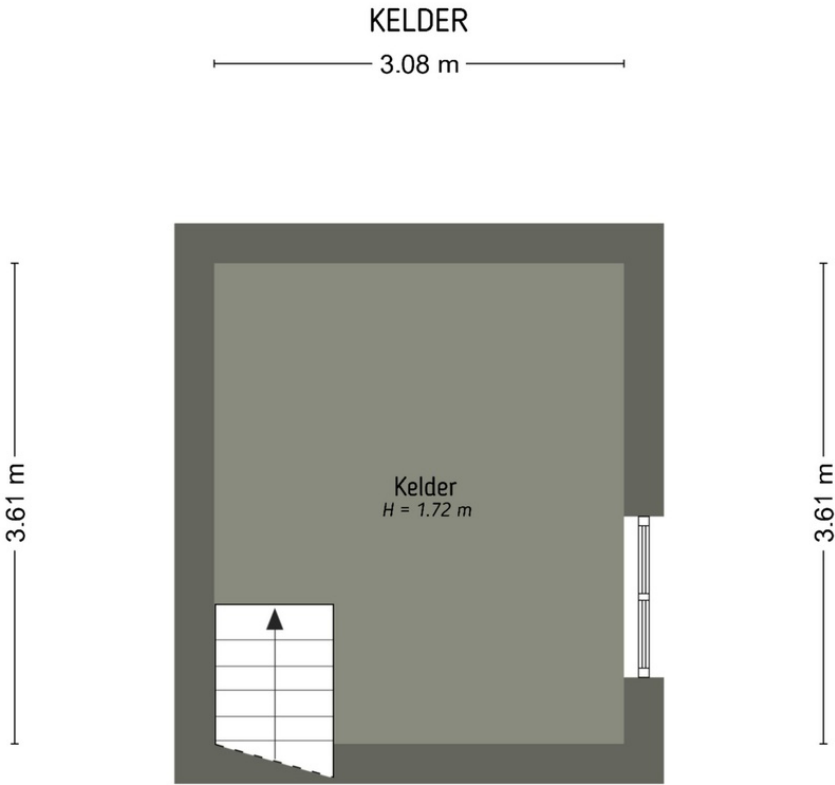
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

tweede verdieping



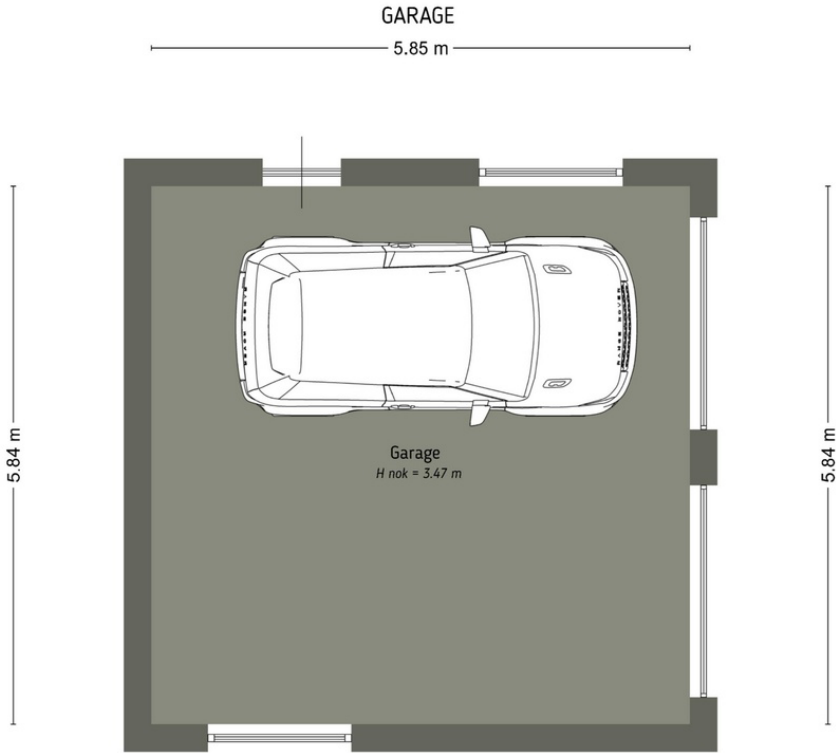
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

kelder



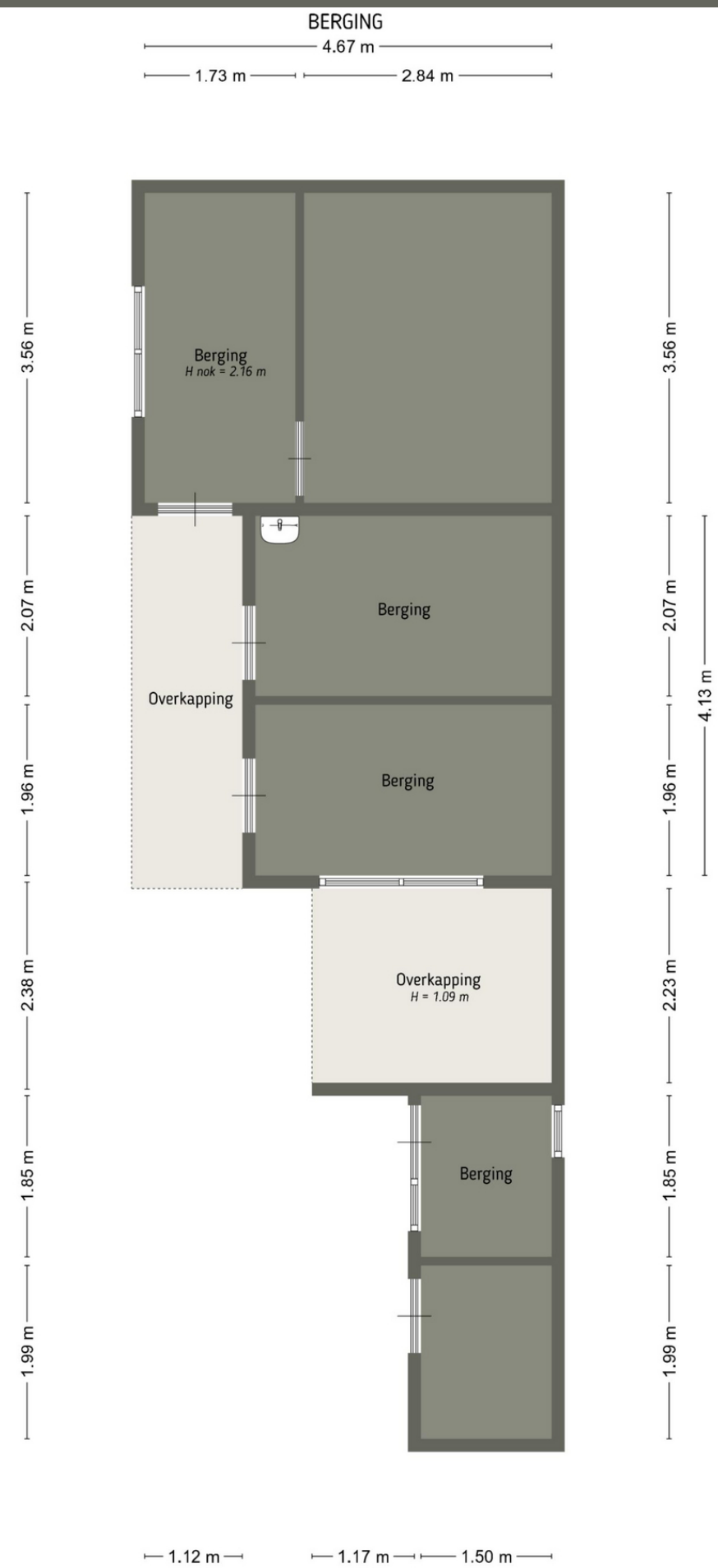
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

garage



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

schuur



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

kadastrale kaart





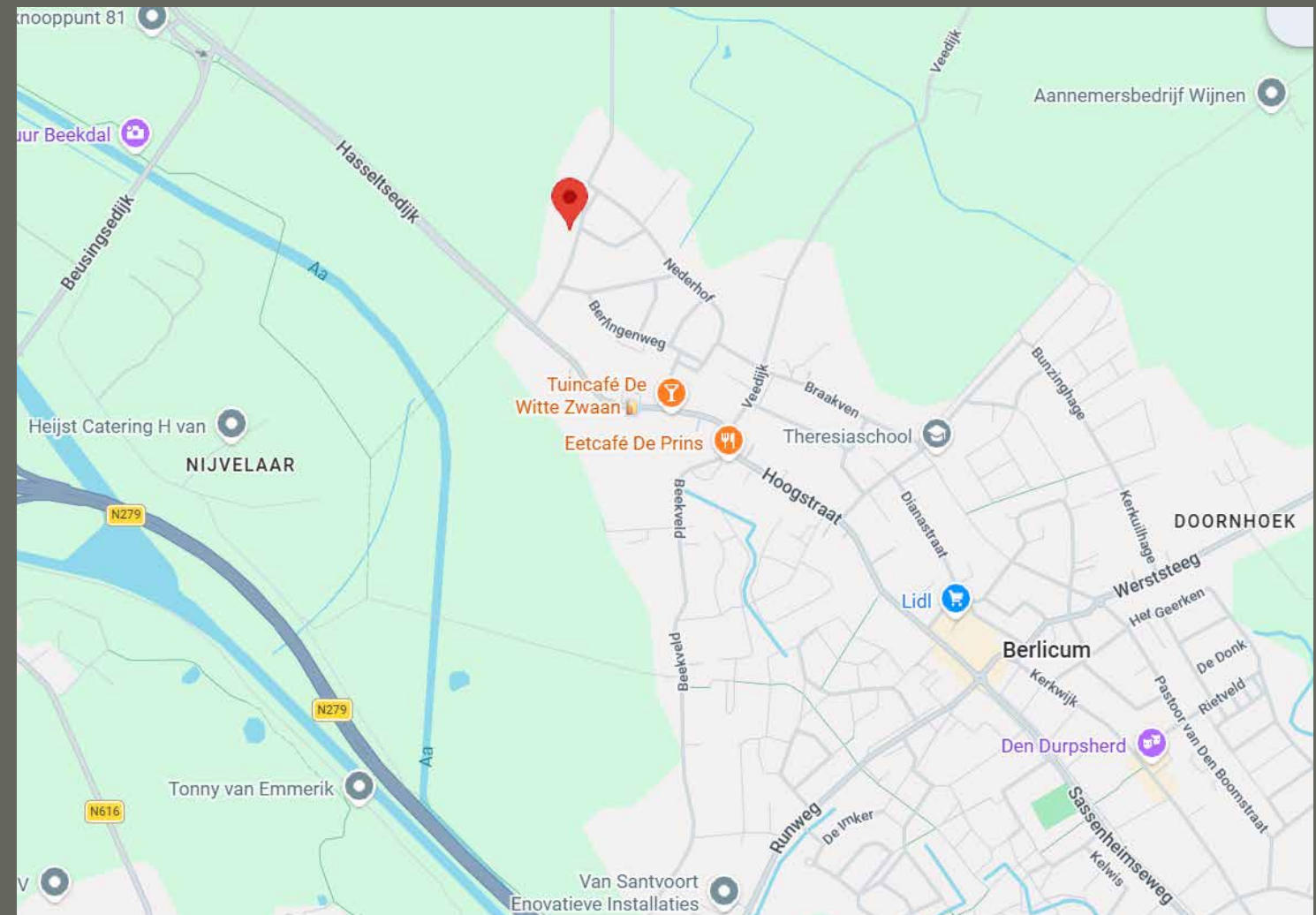
“Exclusief wonen aan de rand van Berlicum”

Blijendaalseweg 9 is gelegen in een vooraanstaande woonomgeving aan de rand van Berlicum. De wijk staat bekend om haar royale percelen, volwassen groen en rustige karakter.

Hier woont u in alle privacy, omgeven door natuur en ruimte, terwijl het dorpscentrum zich op korte afstand bevindt.

Berlicum biedt een compleet voorzieningenniveau met winkels, horeca, scholen en sportaccommodaties. Daarnaast bent u binnen enkele autominuten in 's-Hertogenbosch en zijn uitvalswegen richting Eindhoven en Utrecht uitstekend bereikbaar.

Een locatie die landelijk wonen combineert met optimale bereikbaarheid.





KENMERKEN

AANVAARDING BOUWJAAR BESTEMMING

In overleg
1970
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD WONEN OVERIG INPANDIG GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE EXTERNE BERGRUIMTE INHOUD PERCEELOPPERVLAKTE

249 m²
11 m²
4 m²
70 m²
951 m³
2.635 m²

ENERGIE ISOLATIE ENERGIELABEL WARM WATER VERWARMING

Volledig geïsoleerd
Energietabel C
HR CV ketel
HR CV ketel + gashaard

ONDERHOUD ONDERHOUD BINNEN ONDERHOUD BUITEN

Redelijk
Redelijk

BUITENRUIMTE TYPE TUIN

Voor,- achter,- zijtuin

VASTE LASTEN OZB VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€ 1.129,- per jaar
€ 355,- per maand

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 NÁ 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.

WAARBORG SOM/ 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 hypotheken, 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 gebruiksoppervlakte. 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 werken al meer dan 21 jaar in 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen en wij wonen al meer dan 57 jaar in deze regio. Ons hoofdkantoor bevindt zich aan de Pettelaarseweg in 's-Hertogenbosch en ons filiaal in Berlicum bevindt zich in het centrum aan de Hoogstraat. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze regio groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio. Wij kunnen dus wel stellen dat wij de regio inmiddels door en door kennen, zowel de markt als de mensen.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden. En de binnendienst medewerkster Daisy van Hoften. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VasgoedCert-gecertificeerd.





Kantoor
Pettelaarseweg 198-A
5216 BW 's-Hertogenbosch

Kantoor
Hoogstraat 135
5258 BC Berlicum

073 613 19 19
info@nl-wonen.nl
www.nl-wonen.nl

