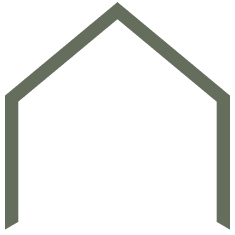


Noddeveld 3

5258 PE Berlicum





“Modern en duurzaam wonen”

Aan een rustige straat in een jonge en geliefde woonwijk van Berlicum staat deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, carport, vier slaapkamers en een fraai aangelegde tuin op het zuidwesten. De woning is de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen gemoderniseerd en verduurzaamd. Met een moderne woonkeuken (Tibosch), vloerverwarming op de begane grond, energielabel A, 11 zonnepanelen, airconditioning op twee verdiepingen en een nieuwe cv-ketel uit 2025 is dit een woning die helemaal klaar is voor de toekomst. Hier woon je comfortabel, energiezuinig en op loopafstand van winkels en horeca.

BOUWJAAR	1985
WOONOPPERVLAKTE	129 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	202 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	A







**“Een ruimte
waar alles
samenkomt”**

Bij binnenkomst valt meteen de verzorgde afwerking op. De gecoate cementdekvloer met vloerverwarming loopt door over de gehele begane grond en vormt een rustige basis voor het interieur. De woning werd in 2018 uitgebouwd en gemoderniseerd, waardoor een heerlijke leefruimte is ontstaan die perfect aansluit bij het leven van vandaag.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eethoek. Hier begin je de dag rustig met een kop koffie, schuiven de kinderen aan voor het ontbijt en is er volop ruimte om uitgebreid te tafelen met vrienden en familie.

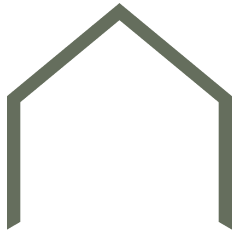
Midden in de woning ligt de woonkeuken; zonder twijfel één van de favoriete plekken van het huis. Het royale kook- en spoeliland met bargedeelte van Tibosch Keukens vormt het centrale ontmoetingspunt waar iedereen vanzelf samenkomt. De keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, combi-oven en een vaatwasser op comfortabele werkhoogte.











LIVING

“Binnen en buiten
vloeien hier
moeiteloos samen”

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de living. Door de uitbouw is hier een fijne, ruime zithoek ontstaan waar je na een drukke dag heerlijk neerploft op de bank.

De dubbele deuren naar de tuin zorgen voor veel daglicht en maken dat binnen en buiten op zonnige dagen naadloos in elkaar overlopen. Terwijl de kinderen buiten spelen, houd je vanuit de woonkamer moeiteloos een oogje in het zeil.

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken met witgoed aansluitingen en toegang tot de tuin. Aansluitend bevindt zich de fietsenberging met handige bergzolder. Wie behoefte heeft aan extra stallingsruimte kan deze ruimtes bovendien samenvoegen tot een volwaardige garage.











VERDIEPING

“Iedereen een eigen plek”

Op de eerste verdieping vind je drie comfortabele slaapkamers, allemaal voorzien van een doorlopende laminaatvloer. De kamers zijn licht, praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden voor een gezin met opgroeiende kinderen.

De ruime hoofdslaapkamer beschikt over airconditioning, waardoor het ook tijdens warme zomernachten heerlijk slapen is. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Alle kamers beschikken bovendien over te openen ramen voor een prettige hoeveelheid daglicht en natuurlijke ventilatie.

De badkamer is functioneel ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel, zwevend toilet en designradiator. Hoewel de afwerking misschien niet meer van deze tijd is, verkeert de badkamer in nette staat en biedt deze alle ruimte om in de toekomst naar eigen smaak te moderniseren.















VERDIEPING

“De bonusverdieping van het huis”

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is in 2024 gemoderniseerd en vormt een volwaardige slaapverdieping.

Op de overloop bevinden zich de cv-opstelling en praktische bergruimte. De ruime zolderkamer is voorzien van een dakkapel over nagenoeg de gehele breedte van de kamer, airconditioning en veel natuurlijk daglicht.

Dankzij de prettige afmetingen is dit een ideale vierde slaapkamer, ook uitstekend geschikt als master bedroom, thuiswerkplek of game-chillkamer.

De ramen, met kunststof kozijnen, zijn voorzien van op maat gemaakte horren en een elektrisch bedienbaar rolluik aan de buitenzijde en ook de elektrische installatie is hier in 2024 vernieuwd.







“Hier begint de zomer al in het voorjaar”

De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en is in 2020 aangelegd door Beleef Groen. Het resultaat is een sfeervolle buitenruimte waar groen, comfort en gebruiksgemak mooi samenkomen.

Of je nu wilt barbecueën met vrienden, een speelplek zoekt voor de kinderen of juist rustig wilt genieten van een kop koffie in de zon; deze tuin biedt ruimte voor elk moment van de dag.

Achter in de tuin staat een fraaie overkapping waar je van het vroege voorjaar tot ver in het najaar comfortabel buiten kunt zitten.

Een bijzonder detail zijn de sedumdaken op zowel de aanbouw als de overkapping. Deze zorgen niet alleen voor een fraaie uitstraling, maar dragen ook bij aan duurzaamheid en biodiversiteit.

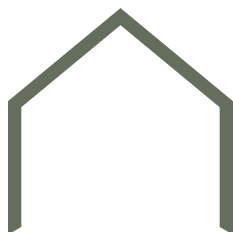












BIJZONDERHEDEN

- Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning in rustige jonge woonwijk.
- Bouwjaar 1985, uitbouw gerealiseerd in 2018.
- Energielabel A.
- 11 zonnepanelen .
- Cv-ketel uit 2025 .
- Meterkast met 10 groepen, 1 kookgroep en 3 aardlekschakelaars .
- Omvormer zonnepanelen opgesteld in de bijkeuken.
- Begane grond voorzien van vloerverwarming.
- Moderne Tibosch keuken uit 2018.
- Vaatwasser vernieuwd in 2024.
- Elektrische installatie begane grond vernieuwd in 2018 .
- Tweede verdieping gemoderniseerd in 2024 .
- Elektrische installatie tweede verdieping vernieuwd in 2024 .
- Vier slaapkamers.
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer en zolderkamer .
- Elektrisch bedienbare rolluiken aan de achterzijde op de eerste en tweede verdieping.
- Eigen oprit met carport .
- Laadpaal voor elektrische auto.



Begane grond met tuin



Begane grond

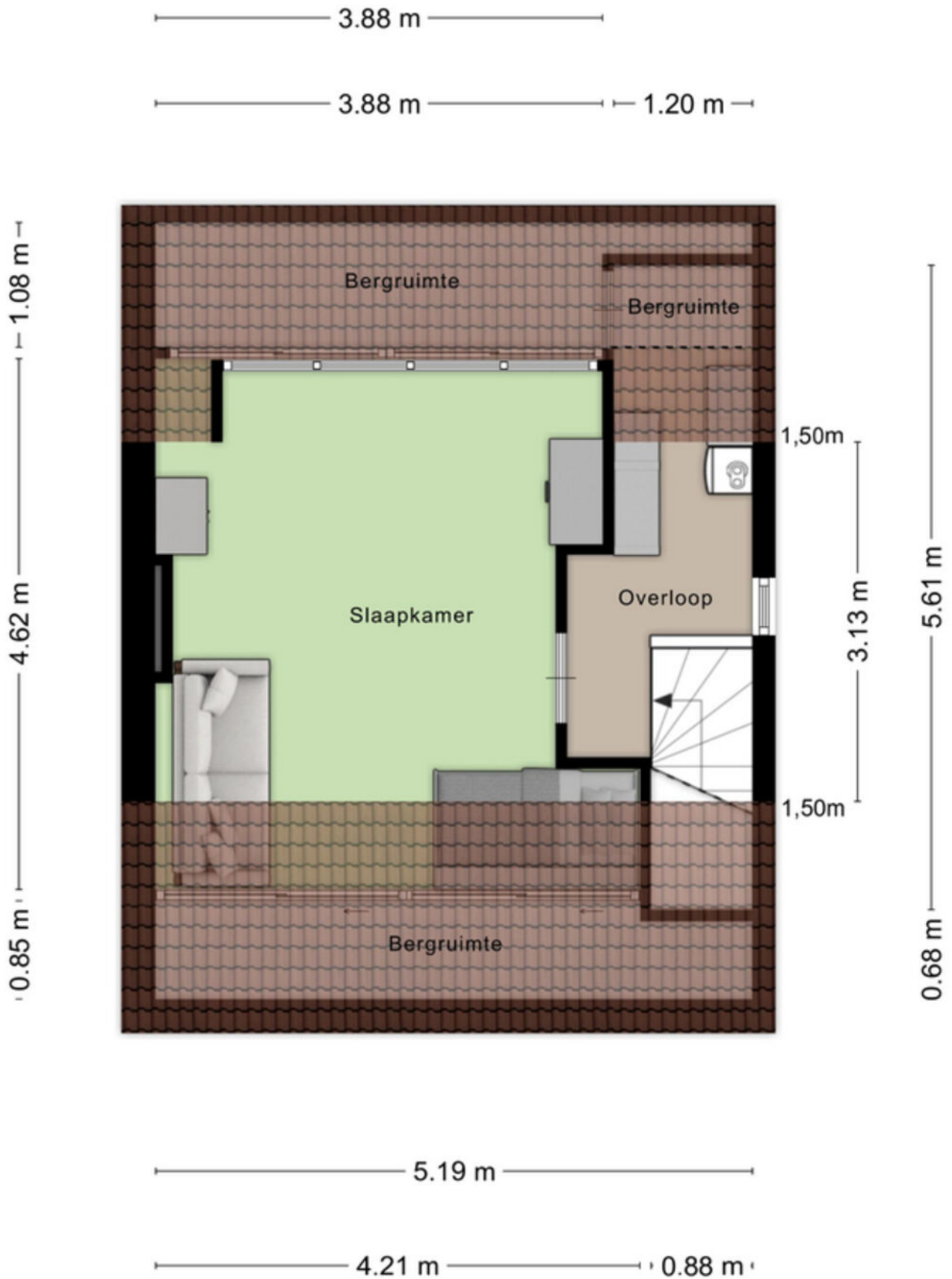


Eerste verdieping

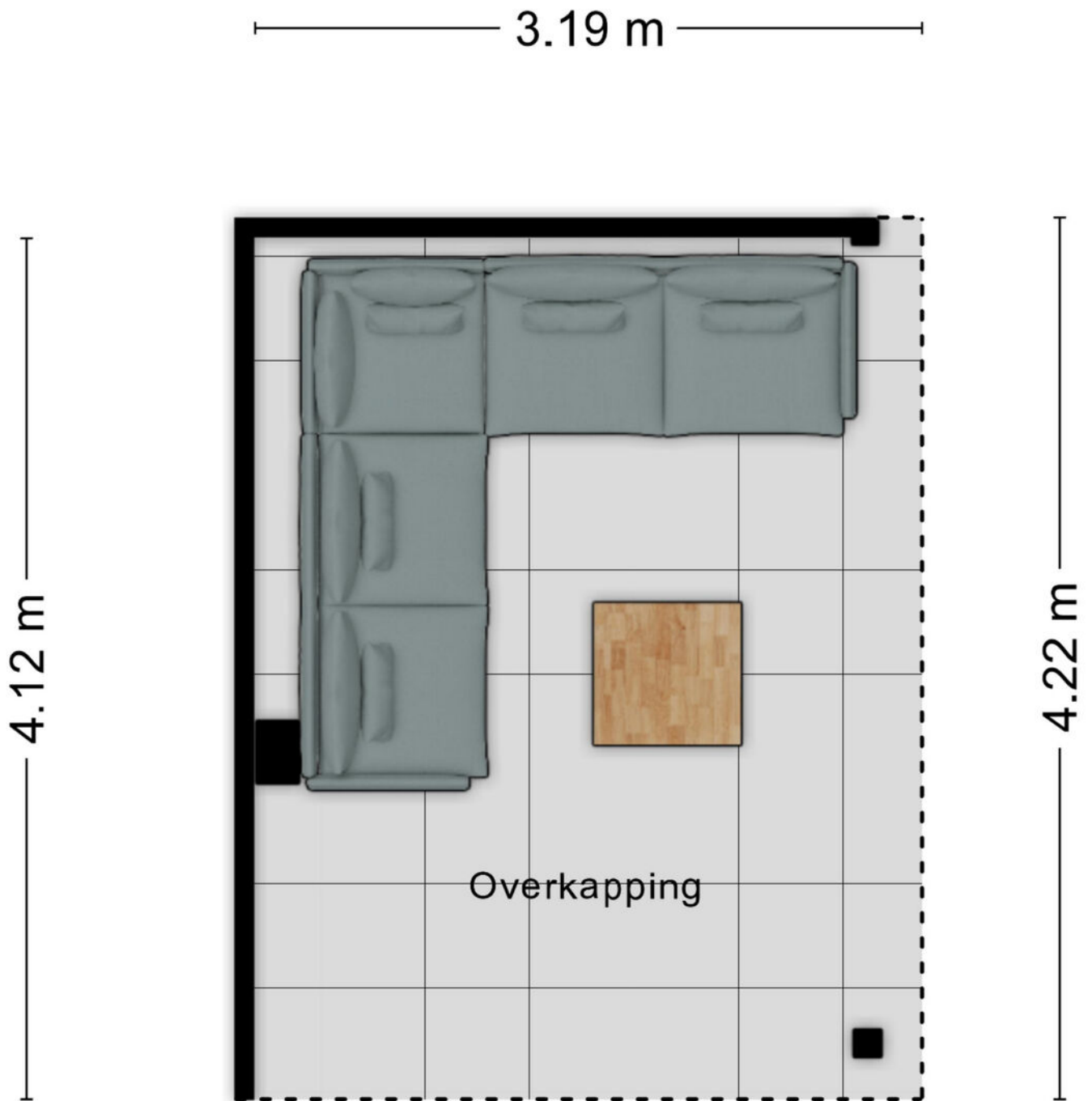


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



Overkapping

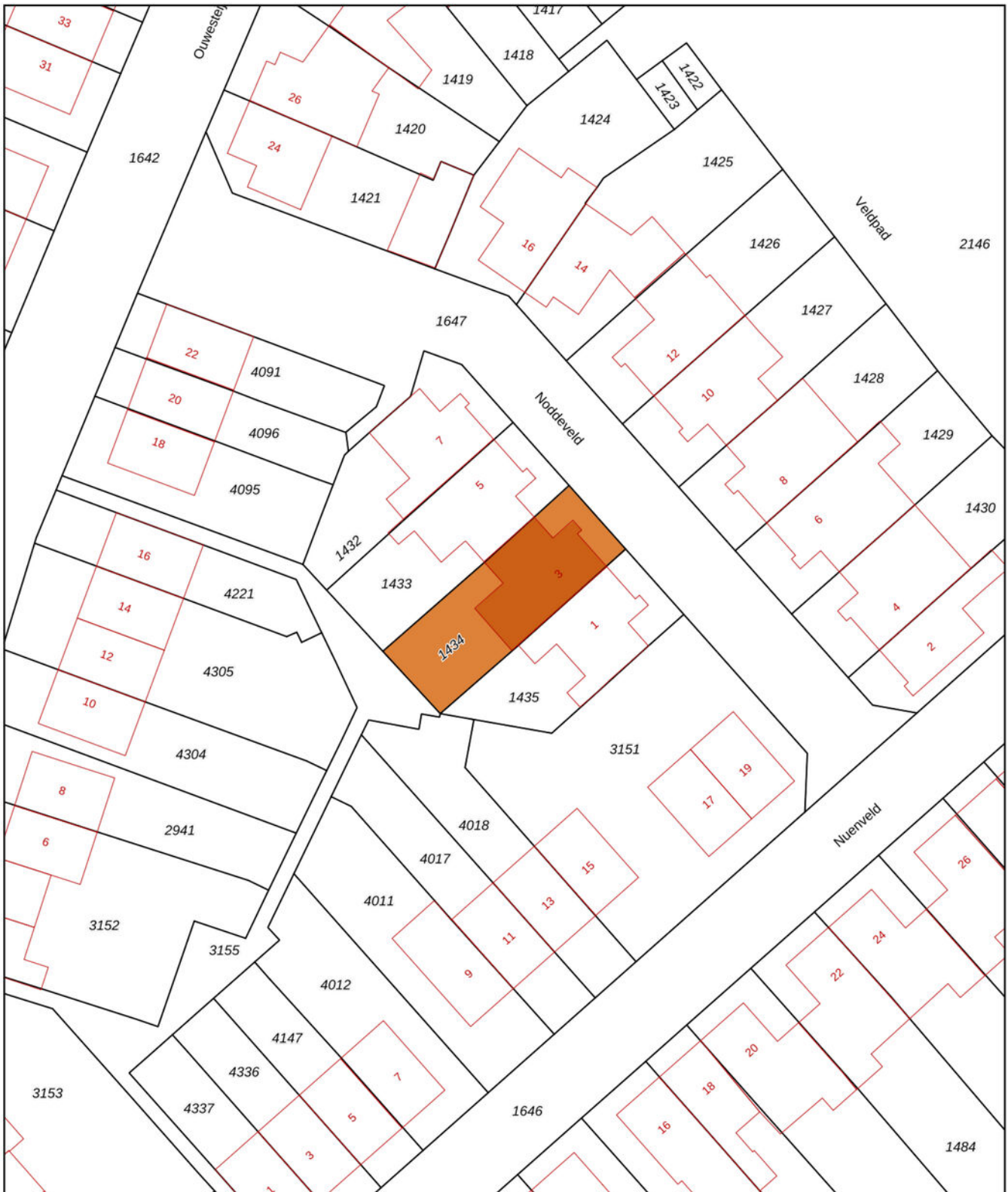


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Noddeveld 3



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 L

Perceel 1434

kadaster



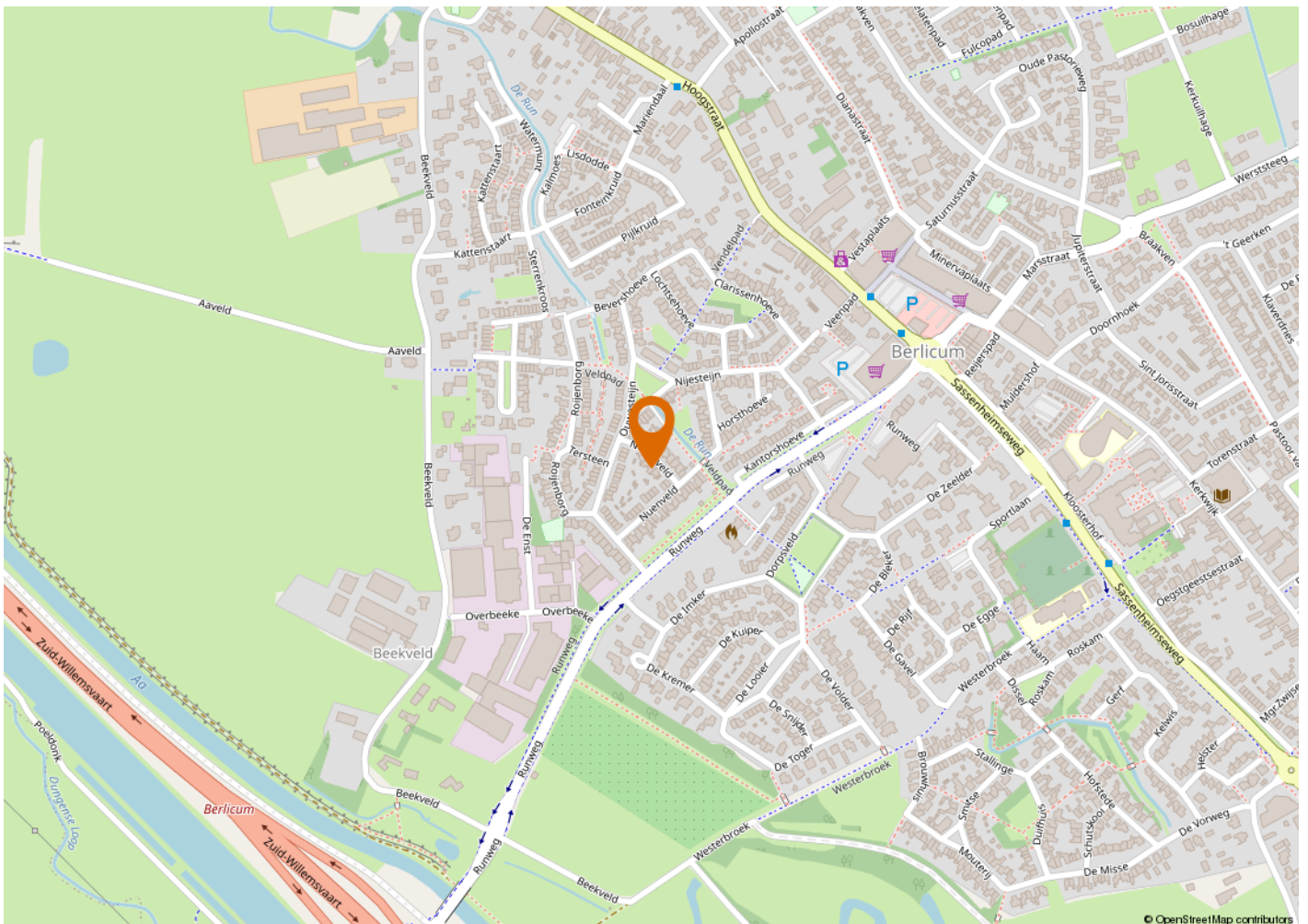
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

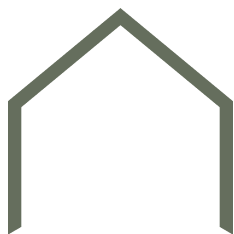
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

“Rustig wonen
met alles
dichtbij”



Noddeveld 3 is gelegen in een jonge, rustige woonomgeving van Berlicum. De wijk wordt gekenmerkt door een prettige woonsfeer, veel jonge gezinnen en een veilige, kindvriendelijke opzet. Vanuit de woning wandelt u eenvoudig naar winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook scholen, sportverenigingen en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Hier geniet u van de rust van een woonwijk, terwijl het gezellige dorpsleven van Berlicum altijd dichtbij is.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 500.000 k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1985
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	129 m ²
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	15 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	15 m ²
INHOUD	508 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	202 m ²

ENERGIE

ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
CV KETEL	Nefit proline 2025

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuin
POSITIE	Zuidwest

VASTE LASTEN

OZB	€536,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€188,- per maand







Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 20%

45 - 64: 26%

65+: 27%

Koop / huur



Koop: 74%

Huur: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 32%

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.

ONDERZOEKSPLIJCHT

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 KOOPVEREENKOMST 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.

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 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 gebruiksovervlakte. 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.

