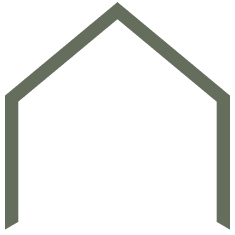


Bunzinghage 47

5258 XA Berlicum





“Ruimte, comfort en een fijne plek voor het hele gezin”

Ruimte, comfort en een ideale ligging voor het hele gezin, deze royale energiezuinige twee-onder-een-kapwoning aan de Bunzinhage 47 in Berlicum heeft het allemaal.

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk woon je hier met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Met een lichte woonkamer, moderne keuken met kookeiland, multifunctionele ruimtes en maar liefst vier slaapkamers is dit een heerlijk gezinshuis waar je jarenlang met plezier zult wonen.

BOUWJAAR	2004
WOONOPPERVLAKTE	155 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	260 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	A









**“Een huis dat
direct als thuis
voelt”**

Je betreedt de woning via een overdekte entree, wat direct zorgt voor een uitnodigende eerste indruk. In de hal ligt een stijlvolle pvc-vloer in houtlook met vloerverwarming, die doorloopt over de gehele begane grond en bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort.

De hal biedt toegang tot de meterkast, een praktische bergkast onder de trap, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. Het toilet is half betegeld en uitgevoerd met een zwevend closet en een fonteintje.

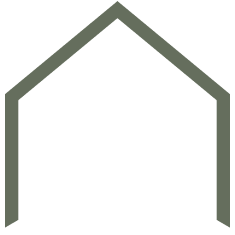
De woonkamer is een lichte en sfeervolle leefruimte waar het gezinsleven centraal staat. Strak gestuukte wanden en plafonds met een subtiele stucelijst zorgen voor een rustige en verzorgde uitstraling. De gashaard met op maat gemaakte kastombouw vormt een warm en stijlvol middelpunt.

Grote raampartijen aan de voorzijde en openslaande tuindeuren aan de achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval gedurende de dag.









“Comfort en
functionaliteit komen
hier perfect samen”

De open keuken, uit 2020, sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een modern kookeiland en een strakke, greeploze afwerking. Hier kook je met gemak voor het hele gezin. De keuken beschikt over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast, Quooker en een vaatwasser op hoogte. De praktische indeling biedt volop werk- en bergruimte.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, een veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent als speelkamer, hobbyruimte of extra bergruimte. Vanuit hier heb je directe toegang tot zowel de tuin als de garage.

De garage is praktisch ingedeeld, voorzien van elektra en een gootsteen met wateraansluiting. Dankzij de dubbele deuren naar de oprit en een loopdeur naar de tuin is de ruimte gemakkelijk bereikbaar.

Op de eigen oprit is plaats voor twee auto's.













VERDIEPING

“Ruimte voor
iedereen, comfort
voor elke dag”

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een complete badkamer.

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer en hebben een nette, rustige uitstraling. De te openen ramen zijn voorzien van op maat gemaakte horren. Daarnaast beschikken alle kamers over radiatoren en handmatig te bedienen rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en een prettige temperatuurregulatie.

De badkamer is compleet en praktisch ingericht. Je beschikt hier over een ligbad, douchecabine, toilet en dubbele wastafels, ideaal tijdens de ochtendspits. De designradiator en mechanische ventilatie zorgen voor extra comfort. De vloer wordt verwarmd via de leidingen van de radiator, wat zorgt voor een aangenaam gevoel.

Op de overloop is bovendien een airco geplaatst, wat bijdraagt aan een prettig binnenklimaat op deze verdieping en de begane grond.









VERDIEPING

“Een eigen plek
met uitzicht en
privacy”

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, welke in 2022 is uitgebreid met een dakkapel aan de achterzijde. Hierdoor is een ruime en lichte verdieping ontstaan met, aan de achterzijde, een fraai uitzicht over de omliggende landerijen.

De slaapkamer voelt als een volwaardige extra woonlaag. De dakkapel beschikt over een te openen raam met hor, wat zorgt voor een prettige ventilatie.

Een bijzonder pluspunt is het dakterras dat direct vanuit de kamer bereikbaar is. Hier profiteer je al vanaf circa 11.00 uur van de zon en is het een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie of juist ontspannen af te sluiten, terwijl je geniet van het uitzicht.

Aan de voorzijde, bij het dakterras, bevindt zich een elektrisch bedienbaar rolluik voor extra comfort en privacy.

Daarnaast is er een praktische was- en bergruimte aanwezig met witgoedansluitingen en de opstelling van de cv-ketel.











“Genieten van buiten, het hele jaar door”

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het noordoosten en vormt een heerlijke plek voor het hele gezin. Of het nu gaat om spelen, ontspannen of samen buiten zijn, hier komt alles samen.

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping die is af te sluiten met glazen schuifwanden. Hierdoor kun je al vroeg in het jaar genieten van het buitenleven en zit je beschermt, terwijl je toch het gevoel hebt buiten te zijn. Een perfecte plek voor lange avonden en gezellige momenten met familie en vrienden.

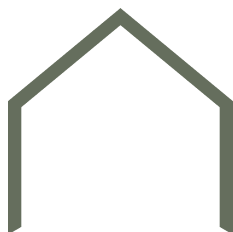
De tuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne balans tussen groen en functionaliteit, waardoor het een plek is waar zowel jong als oud zich thuis voelt.











BIJZONDERHEDEN

- Royale twee-onder-een-kapwoning .
- Begane grond voorzien van pvc-vloer met vloerverwarming .
- Moderne keuken (2020) met kookeiland en inbouwapparatuur.
- Grote en brede dakkapel geplaatst in 2022
- Energielabel A.
- Verwarming en warm water middels CV Ketel Nefit Proline (2023).
- Airco op de overloop eerste verdieping.
- Extra slaapkamer en dakterras met uitzicht .
- Kortom; een royale en goed ingedeelde woning op een fijne locatie op loopafstand van een basisschool, kinderopvang en het centrum van Berlicum!





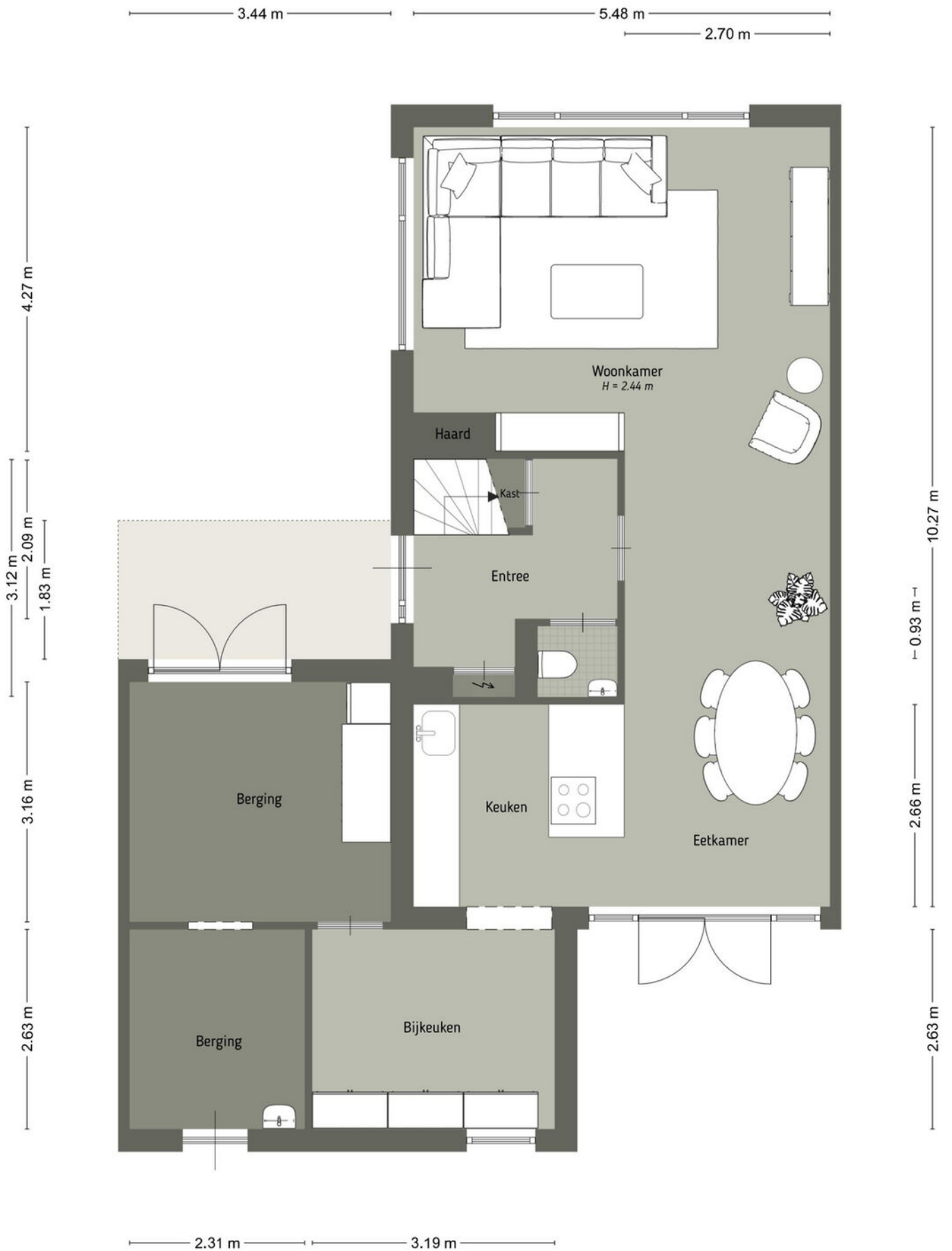


Begane grond met tuin



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

Begane grond

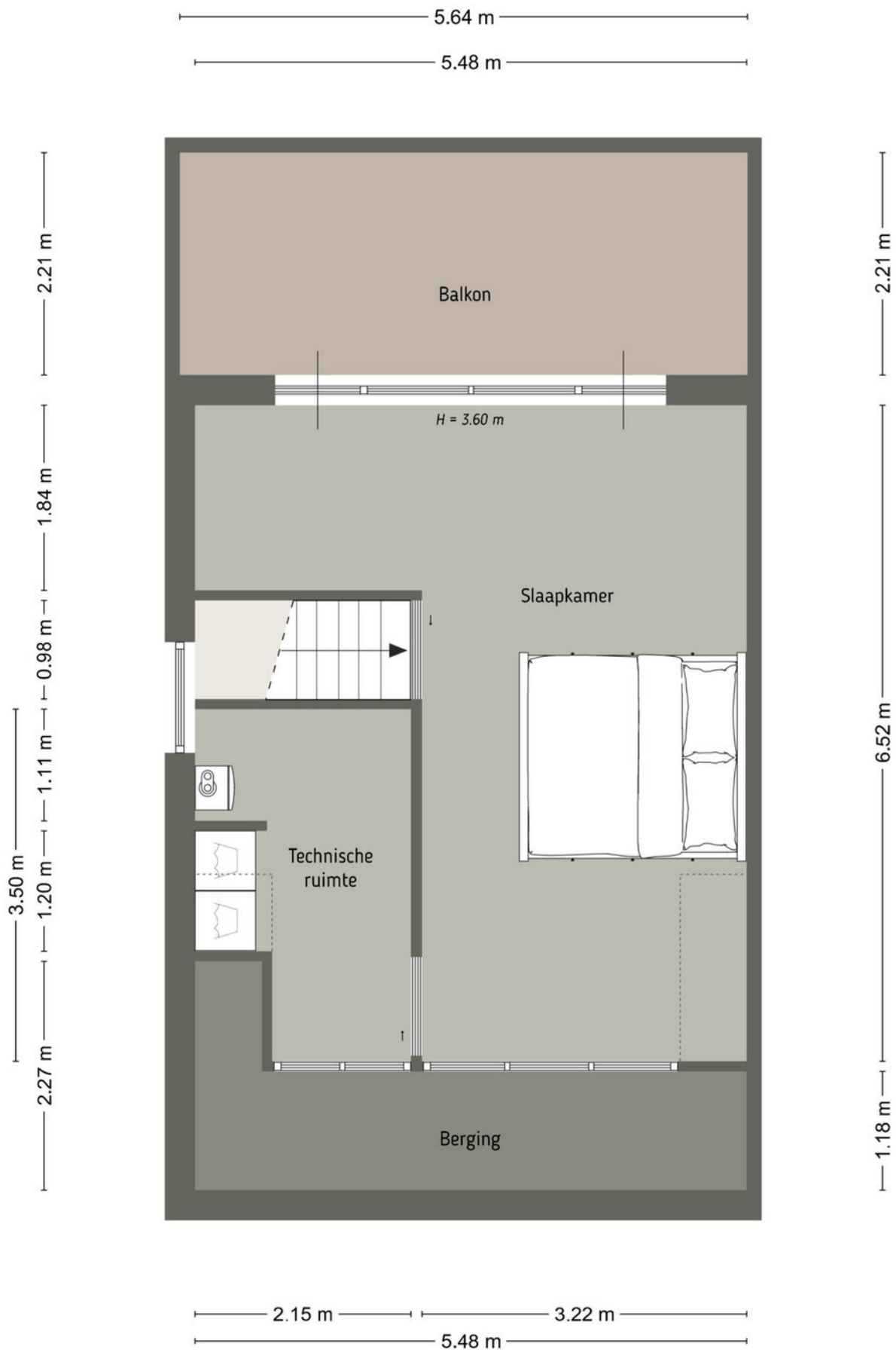


Eerste verdieping



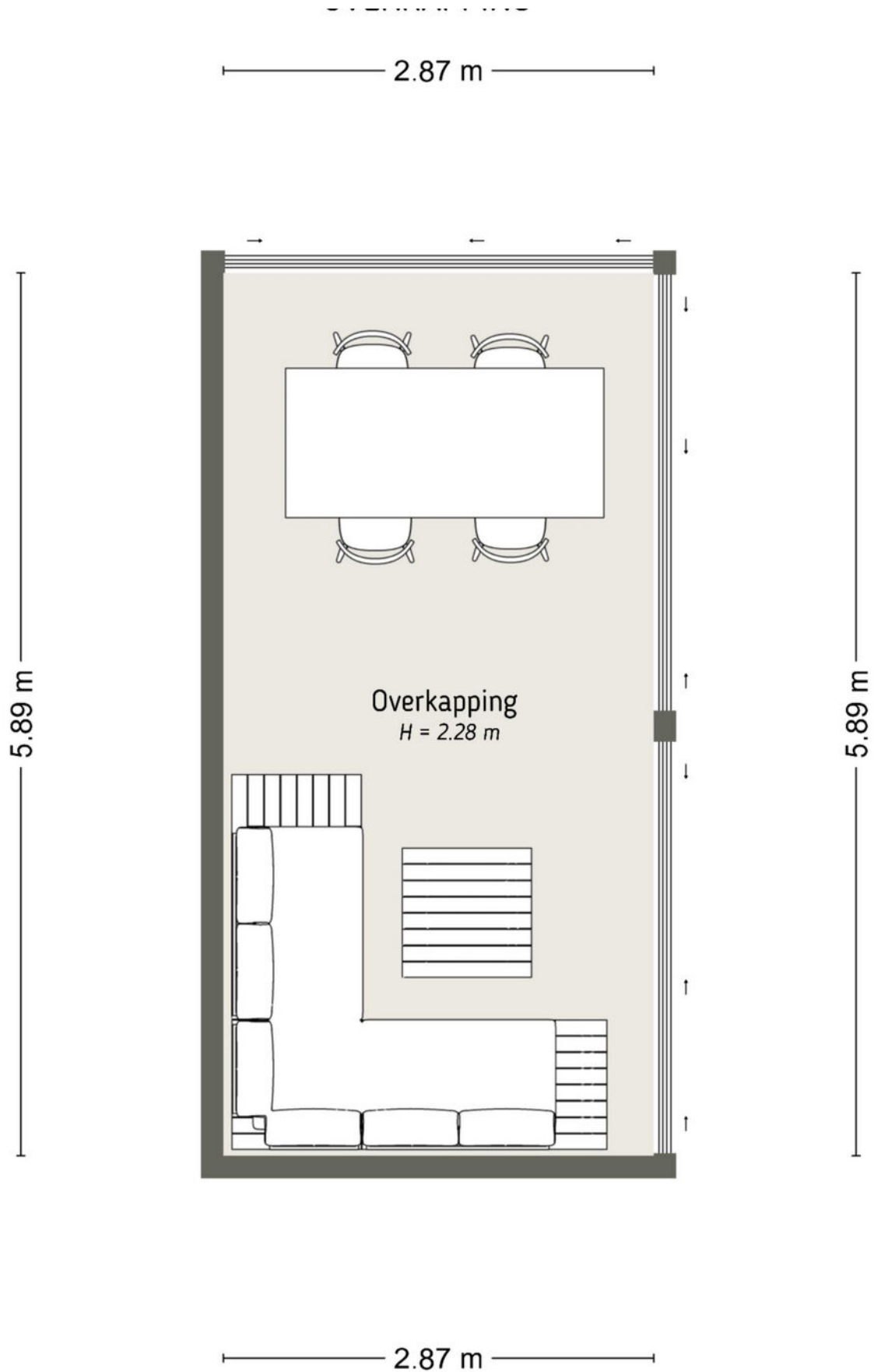
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

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

Overkapping



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bunzinhage 47



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Berlicum	
Vastgestelde kadastrale grens		Sectie L	
Voorlopige kadastrale grens		Perceel 2503	
Administratieve kadastrale grens			
Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

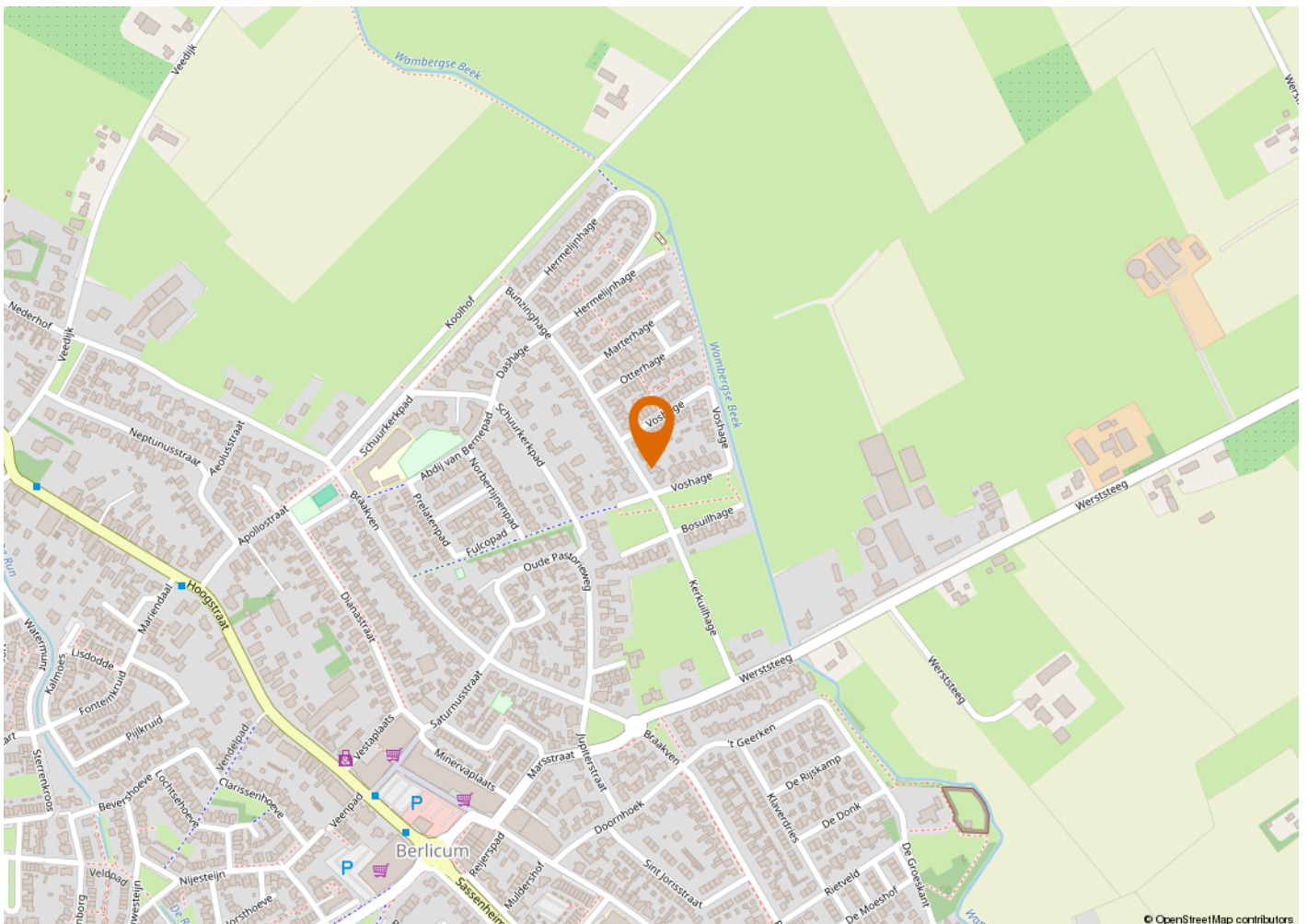
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

“Wonen in een fijne, kindvriendelijke omgeving”



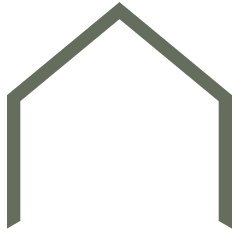
Bunzinghage 47 is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Schuurkerkepad in Berlicum. In de directe omgeving vind je kinderopvang, een basisschool en diverse speeltuintjes. Ook het gezellige centrum van Berlicum is op loopafstand bereikbaar.

Dankzij de centrale ligging ten opzichte van 's-Hertogenbosch en de uitvalswegen woon je hier rustig, terwijl de stad altijd dichtbij is.









KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 739.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	2004
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	155 m ²
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	17 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	19 m ²
INHOUD	583 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	260 m ²

ENERGIE

ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd
WARM WATER	CV Ketel
VERWARMING	CV Ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
CV KETEL	Nefit Pro Line (2023)

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed tot uitstekend
ONDERHOUD BUITEN	Goed tot uitstekend

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Voor- en achtertuin
POSITIE	Achtertuintuin op het Noordoosten

VASTE LASTEN

OZB	€ 691,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€ 199,- 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.

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 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.

