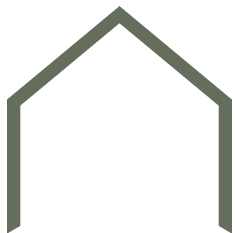


Kattenstaart 4

5258 CX Berlicum





“Modern wooncomfort tot in perfectie uitgevoerd”

Wonen in alle rust, met het comfort van nu en de luxe van morgen. Aan een rustige straat in de jonge en geliefde woonwijk Beekveld in Berlicum ligt deze hoogwaardige afgewerkte, gasloze hoekwoning uit 2022.

De woning beschikt over een lichte woonkamer, een luxe open keuken met kookeiland, vier slaapkamers, een complete badkamer en een verzorgde achtertuin met veranda. Tot in detail afgewerkt, volledig instap klaar en met een uitzonderlijk energiezuinig karakter dankzij energielabel A+++ , een warmtepomp en 11 zonnepanelen. Hier geniet je van modern wooncomfort, ruimte en duurzaamheid op een fijne en kindvriendelijke locatie.

BOUWJAAR	2022
WOONOPPERVLAKTE	140 m ²
PERCELOPPERVLAKTE	184 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	A+++







Je komt binnen in een verzorgde hal waar direct de hoogwaardige afwerking opvalt. Hier bevinden zich de meterkast, het moderne toilet met zwevend closet en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Via een stijlvolle zwart stalen glazen deur betreed je de woonkamer.

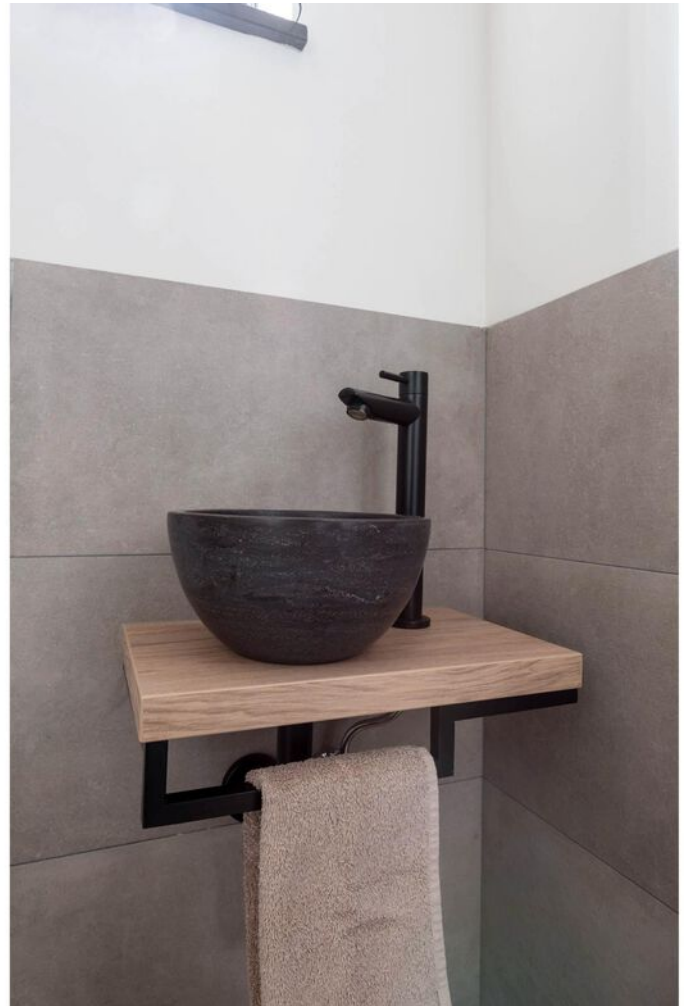
De gehele begane grond is voorzien van een doorlopende pvc-vloer in visgraatmotief met vloerverwarming, wat zorgt voor een comfortabele en stijlvolle basis.

Aan de voorzijde van de woning vind je het zitgedeelte, waar de grote raampartijen zorgen voor prettig lichtinval.

Er is hier voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. De strak gestuukte wanden en hoge plinten geven het geheel een luxe en verzorgde uitstraling.

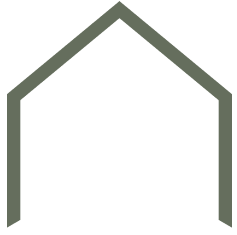


**“Tot in detail
afgewerkt”**









“Luxe open keuken”

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, die naadloos aansluit op het eetgedeelte in de erker aan de zijkant van de woning.

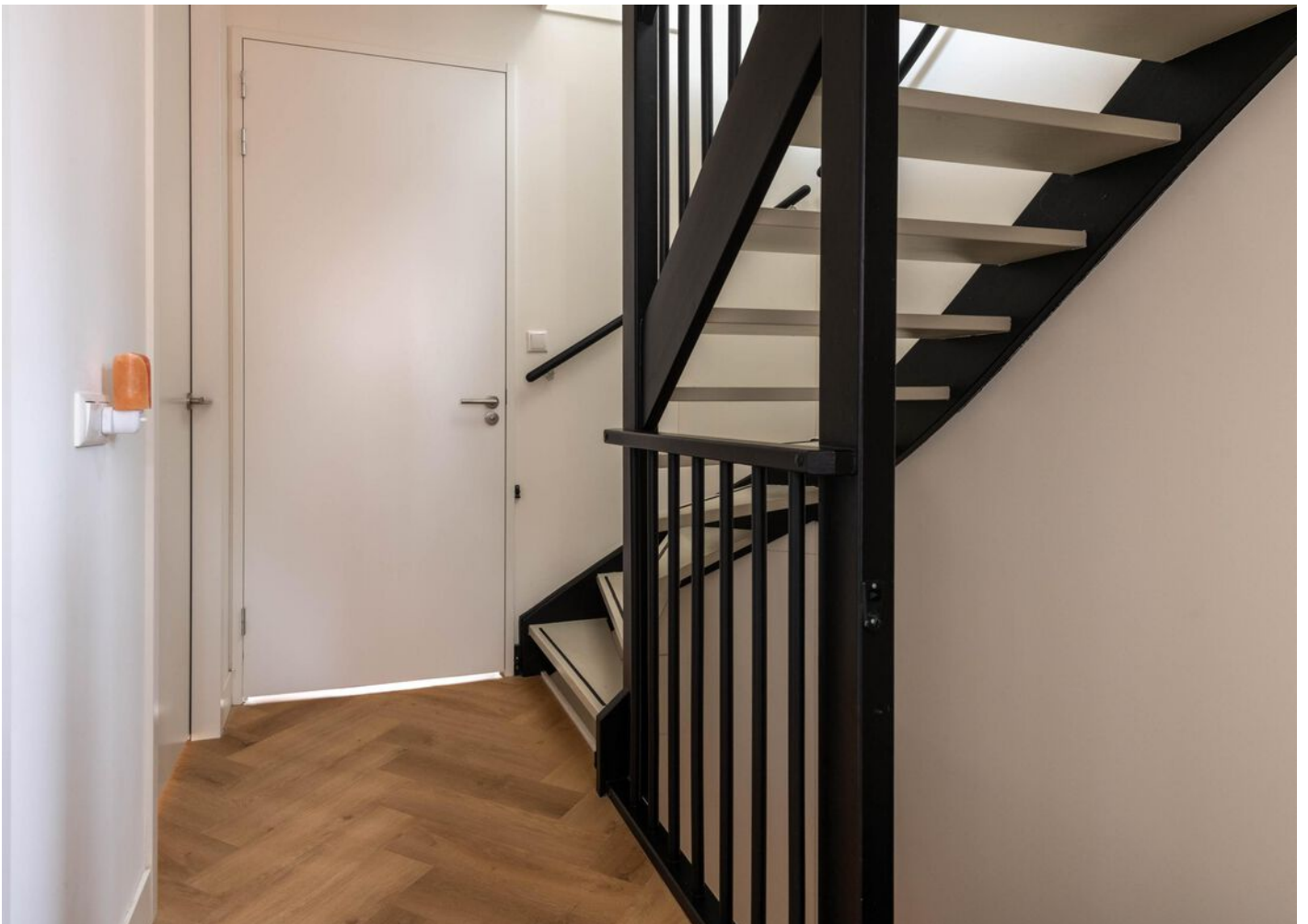
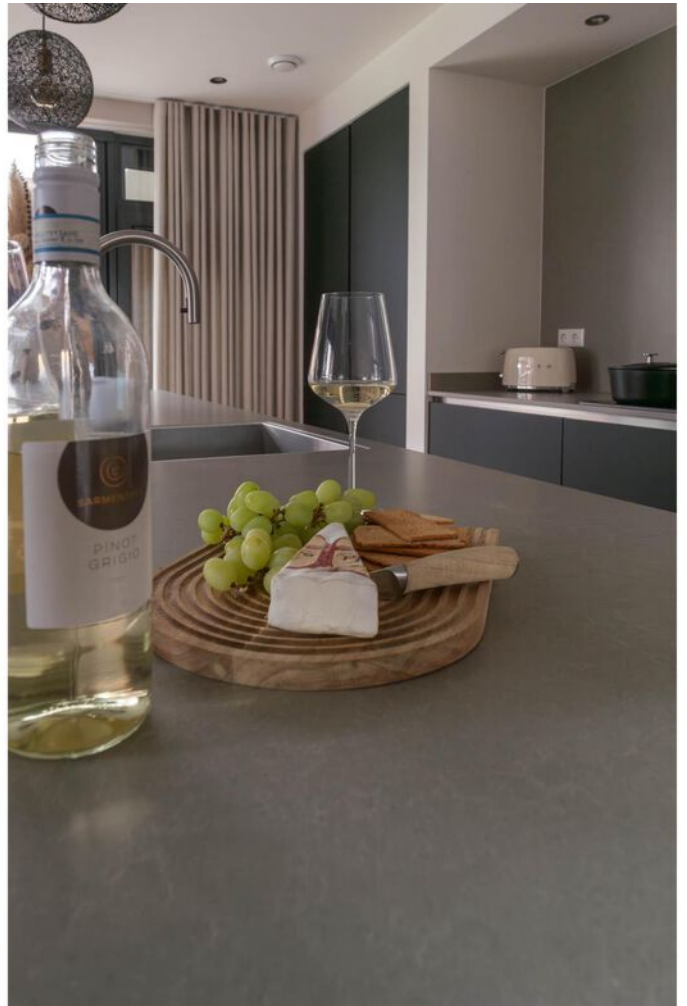
De keuken is uitgevoerd met een spoel- en werkeiland met bargedeelte, greeploze kasten en een composiet werkblad. De inbouwapparatuur is compleet en van hoog niveau, met onder andere een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een Quooker.

Praktisch is de bergkast onder de trap, ideaal voor provisie of huishoudelijke spullen. Via dubbele tuindeuren loop je zo door naar de veranda, die net als de woning netjes is afgewerkt. Deze is afsluitbaar met glazen schuifpanelen en voorzien van inbouwspots, waardoor je hier het hele jaar door comfortabel zit.











VERDIEPING

“Comfort en luxe in elke ruimte”

Middels de eikenhouten trap bereik je de eerste verdieping, waar de hoogwaardige afwerking naadloos wordt doorgezet.

Ook hier is de gehele verdieping voorzien van een doorlopende pvc-vloer in visgraatmotief met vloerverwarming, wat zorgt voor een comfortabele en rustige uitstraling. De badkamer vormt hierop een uitzondering en is uitgevoerd met een tegelvloer, eveneens voorzien van vloerverwarming.

De slaapkamers zijn strak afgewerkt met gestuukte wanden en hoge plinten. Dankzij de te openen ramen met op maat gemaakte horren geniet je hier van optimaal comfort en ventilatie.

De badkamer is compleet uitgevoerd en praktisch ingedeeld, met een hoogwaardige afwerking. Je beschikt hier over een ligbad, een inloopdouche, dubbele wastafels en een toilet. De elektrische designradiator maakt het geheel compleet en zorgt voor extra comfort.















“Een
volwaardige
extra
woonlaag”



VERDIEPING

De tweede etage is veelzijdig in gebruik en biedt een volwaardige extra slaapkamer. Daarnaast vind je hier de witgoedaansluitingen en de omvormer van de zonnepanelen. Achter de schuifdeuren is volop bergruimte aanwezig. In een aparte ruimte is de technische installatie ondergebracht, waaronder de Nefit warmtepomp met voorraadboiler en warmtewisselaar. Hiermee is ook op deze verdieping het duurzame karakter van de woning duidelijk zichtbaar.





“Praktisch en verzorgd buitenleven”

De tuin is gelegen op het noorden, maar kent een gunstige zonligging waardoor je gedurende de dag veel van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een combinatie van een grasveld en nette bestrating, wat zorgt voor een fijne balans tussen groen en gebruiksgemak.

Direct aan de woning bevindt zich de veranda, die afsluitbaar is met glazen schuifwanden en is voorzien van inbouwspots. Hierdoor ontstaat een comfortabele buitenruimte waar je een groot deel van het jaar prettig kunt verblijven.

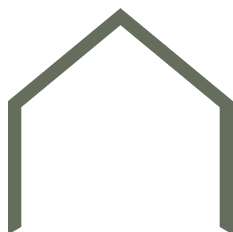
Aansluitend vind je de praktische berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Dankzij de achter- en zij-ingang is de tuin bovendien zeer toegankelijk en gebruiksvriendelijk.









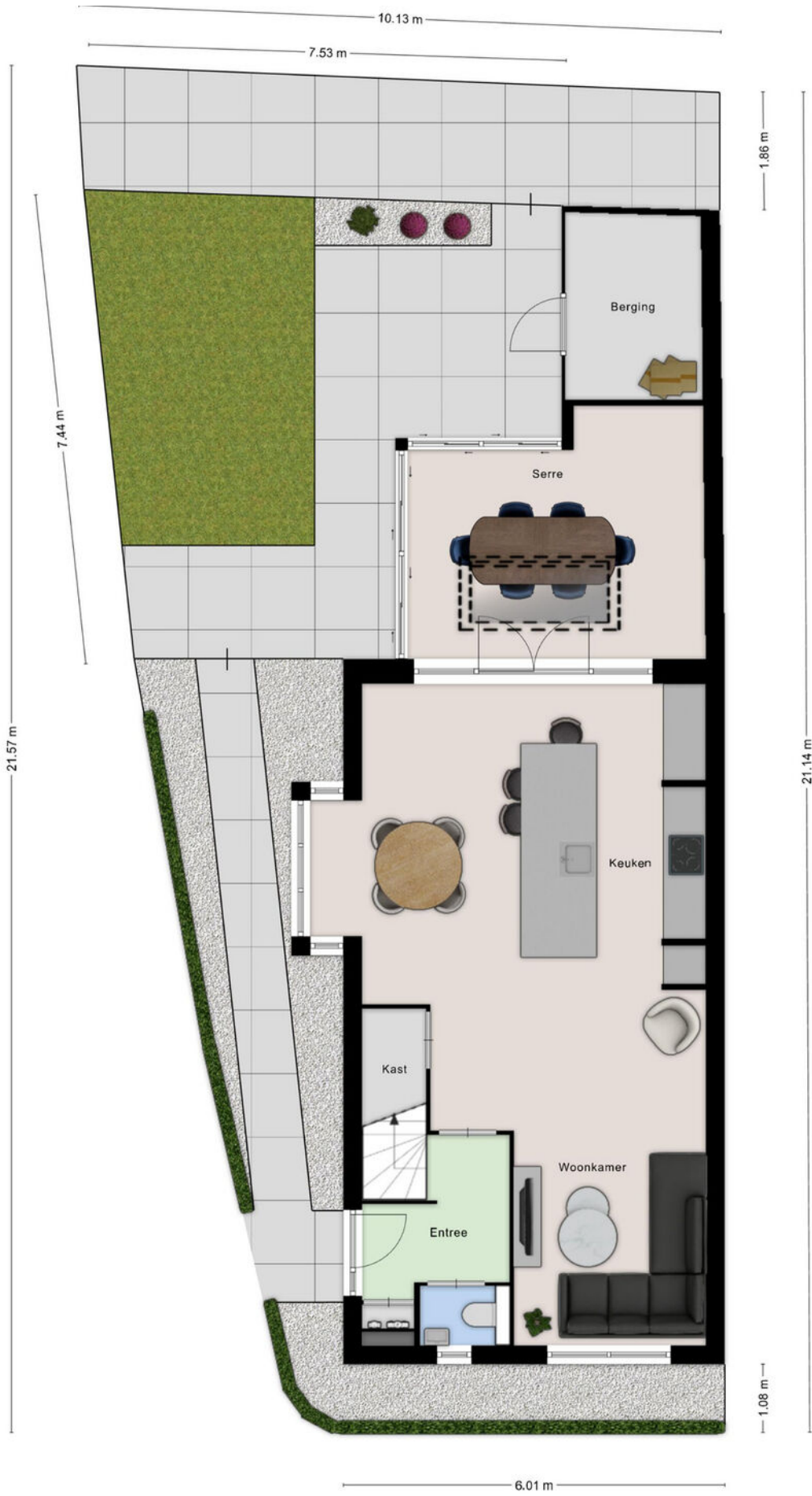


BIJZONDERHEDEN

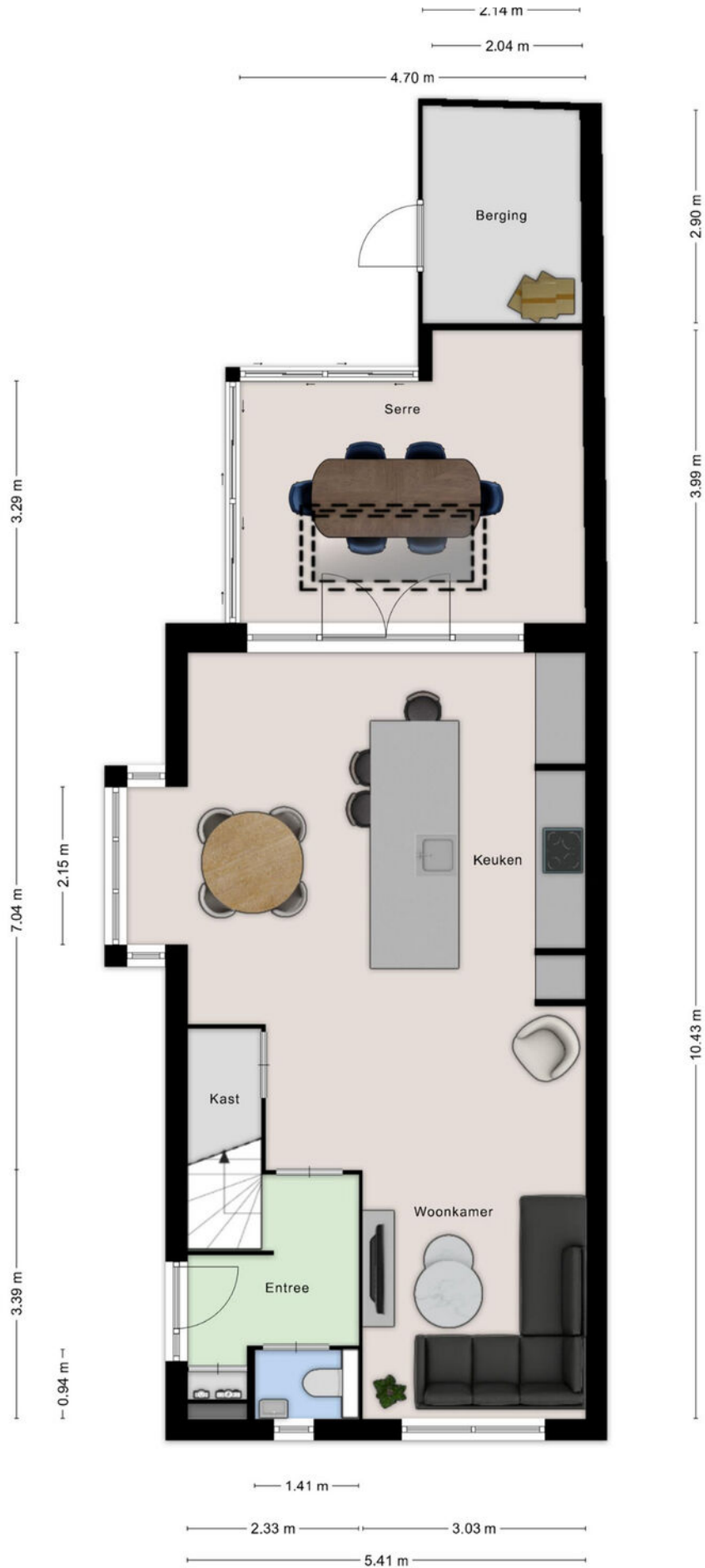
- Bouwjaar 2022.
- Energielabel A+++.
- Volledig instapklaar.
- Warmtepomp (Nefit) met voorraadboiler en warmtewisselaar.
- 11 zonnepanelen.
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming.
- Meterkast met 10 groepen, 2 krachtgroepen, 3 aardlekschakelaars, 1 hoofdschakelaar en een aparte groep voor de zonnepanelen.
- Rustige ligging in jonge woonwijk.
- Kortom; een instapklare, energiezuinige, gasloze hoekwoning met hoogwaardige afwerking op een rustige locatie in de jonge wijk Beekveld!



Begane grond met tuin

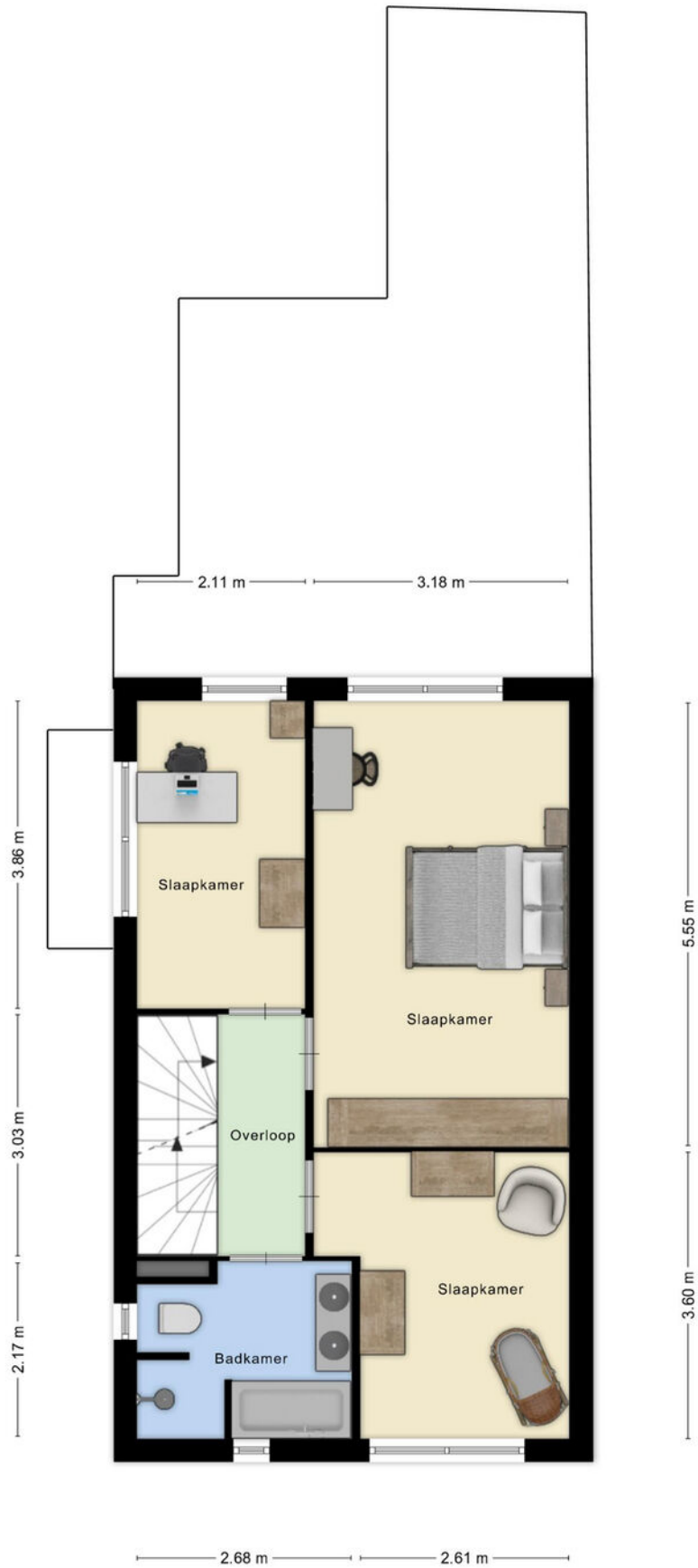


Begane grond



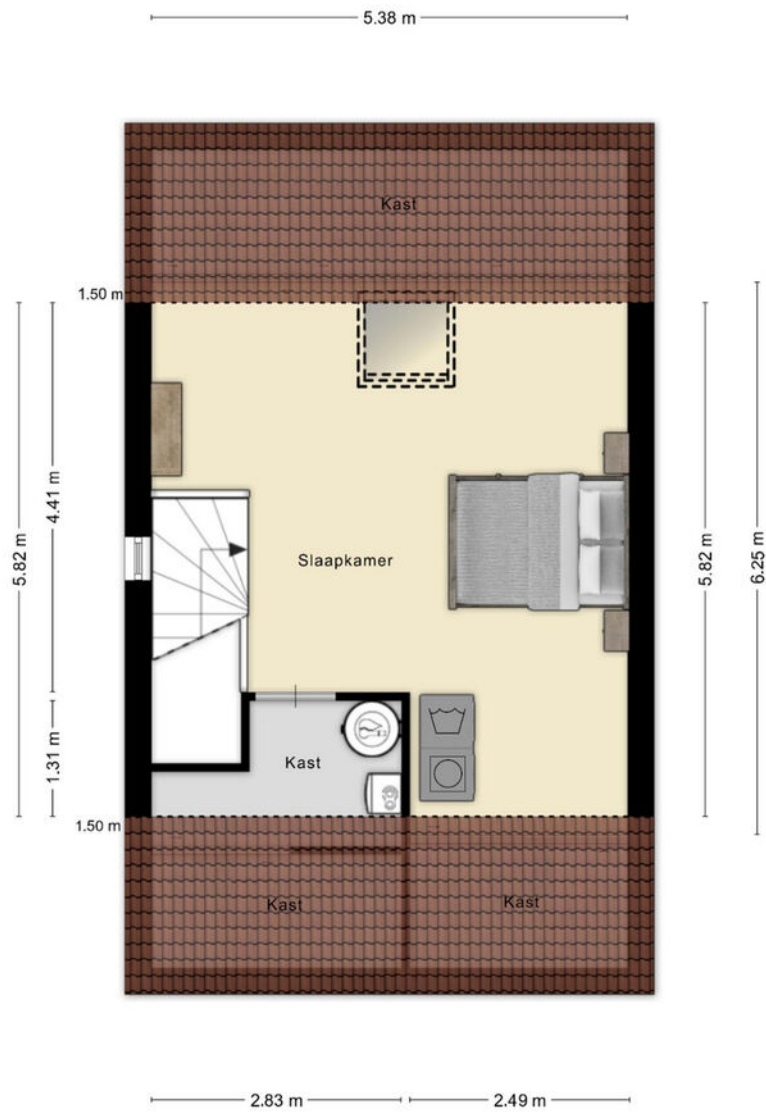
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Tweede verdieping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kattenstaart 4



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berlicum</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4130</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

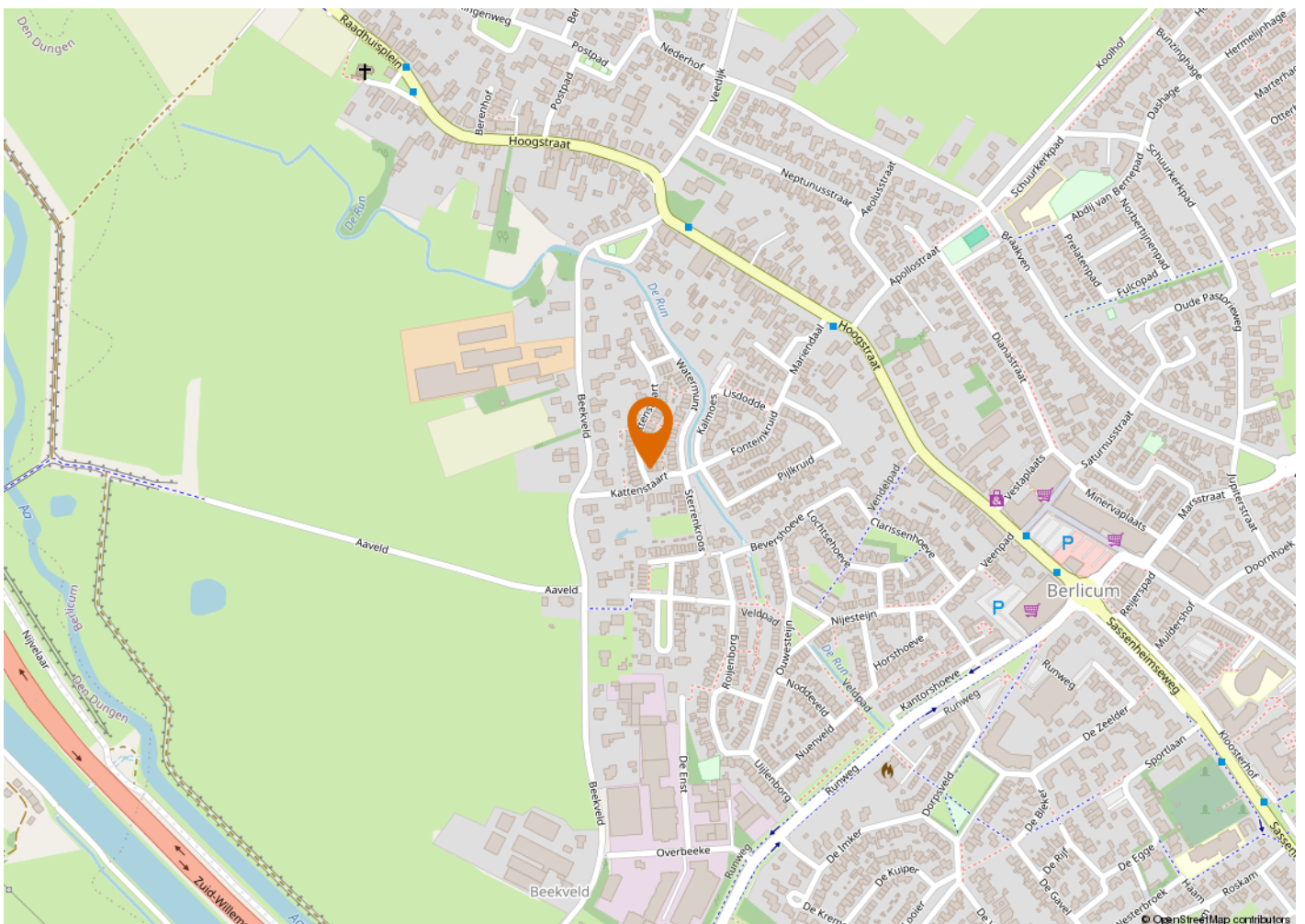
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

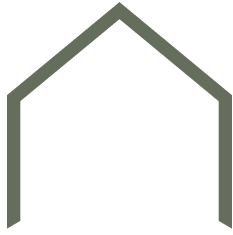
“Rustig wonen in een jonge wijk”



De woning is gelegen aan een rustige straat in de jonge en ruim opgezette woonwijk Beekveld in Berlicum. Een kindvriendelijke omgeving met veel groen en speelvoorzieningen. Aan de voorzijde van de woning zijn extra parkeermogelijkheden aanwezig, wat zorgt voor extra gemak voor jou en je bezoekers. Voorzieningen zoals winkels, scholen en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand, waardoor je hier rustig én centraal woont.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 625.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	2022
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	140 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	17 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	17 m ²
INHOUD	6 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	184 m ²

ENERGIE

ENERGIELABEL	A+++
ISOLATIE	volledig geïsoleerd
WARM WATER	warmtepomp
VERWARMING	Vloerverwarming gedeeltelijk
CV KETEL	warmtepomp

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Uitstekend
ONDERHOUD BUITEN	Uitstekend

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuint, zijtuint
POSITIE	Noord

VASTE LASTEN

OZB	€617,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€150,- 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.

