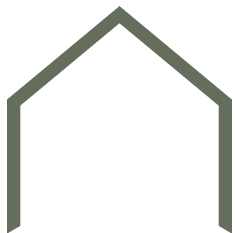


# Kattenstaart 11

## 5258 CX Berlicum





# “Duurzaam, modern en instapklaar wonen”

Aan een rustige straat in een jonge woonwijk in Berlicum staat deze stijlvolle en volledig gasloze hoekwoning uit eind 2023. De woning combineert comfort, luxe en duurzaamheid op fraaie wijze en beschikt over een uitgebouwde woonkamer, moderne open keuken, vier slaapkamers, hoogwaardige afwerking en een fraai aangelegde tuin met multifunctionele tuinkamer en overkapping. Dankzij de warmtepomp, 14 zonnepanelen, vloerverwarming en energielabel A+++ woon je hier uiterst energiezuinig én toekomstbestendig. Een instapklaar gezinshuis waar sfeer, ruimte en wooncomfort perfect samenkomen.

<b>BOUWJAAR</b>	2023
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	146 m <sup>2</sup>
<b>PERCELOPPERVLAKTE</b>	213 m <sup>2</sup>
<b>SLAAPKAMERS</b>	4
<b>ENERGIELABEL</b>	A+++









Via de entree bereik je de hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de royale leefruimte binnen, waar direct de moderne afwerking en prettige lichtinval opvallen.

De uitgebouwde en zeer lichte woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en grote eettafel. Dankzij de openslaande deuren aan de achterzijde ontstaat een fijne verbinding met de tuin. De gehele begane grond is voorzien van een comfortabele vloerverwarming. De visgraat pvc-vloer, wand- en plafondafwerking, stijlvolle deur en de lichtstraat zorgen voor een eigentijdse en warme uitstraling.

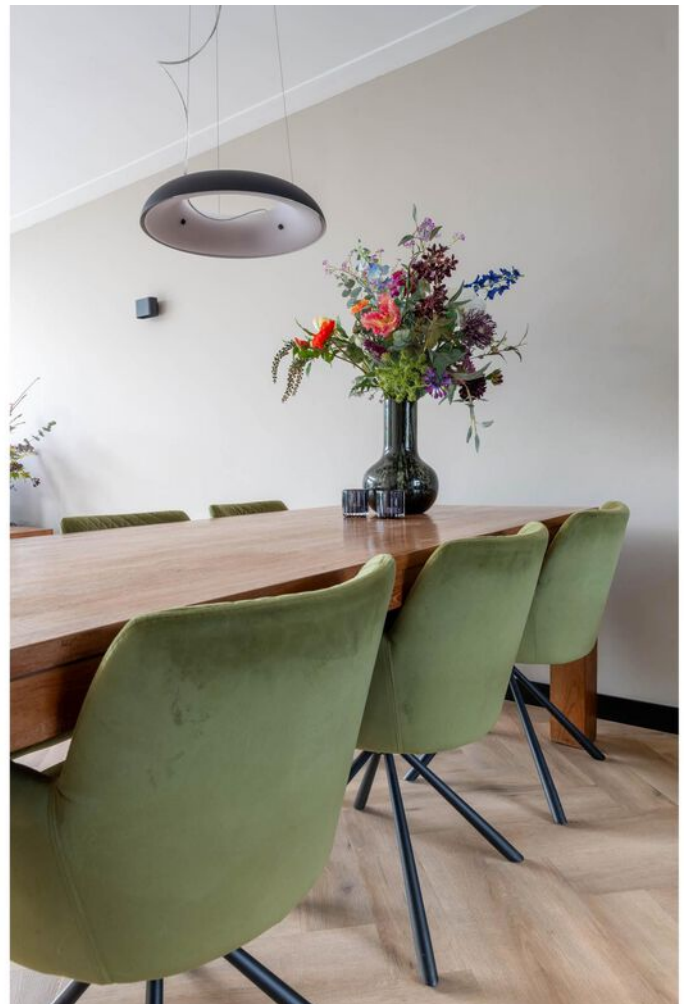
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe open keuken uitgevoerd in een moderne donkere kleurstelling wat het een echte blikvanger maakt. De keuken beschikt verder over veel kastruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur.

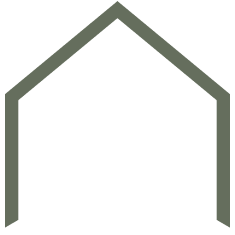


**“Moderne  
leefruimte met  
luxe uitstraling”**









KEUKEN

## “Moderne leefkeuken met luce apparatuur”

Deze moderne open keuken uit 2023 is een echte blikvanger. De strakke vormgeving, donkere kleurstelling en hoogwaardige afwerking zorgen voor een luxe en eigentijdse uitstraling. Daarnaast biedt de keuken volop werk- en bergruimte, waardoor functionaliteit en design hier perfect samenkomen.

De keuken is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een heetwaterkraan, inbouwkoffiezetapparaat, een combi stoom-oven, een combi magnetron-oven, twee koelkasten, separate vriezer en een 4-pits Bora inductie-kookplaat met afzuiging.

Hierdoor beschik je over alle comfort en mogelijkheden om uitgebreid te koken en gasten te ontvangen. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijft het bovendien een gezellige en centrale plek in huis.











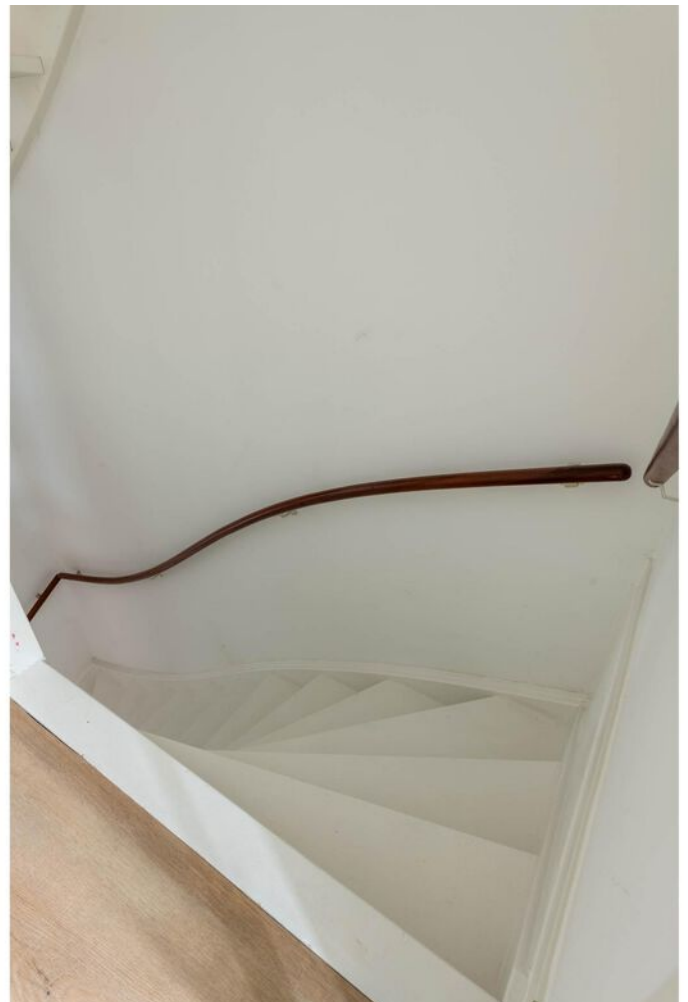
VERDIEPING

## “3 fijne slaapkamers en een moderne badkamer”

De eerste verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers die stuk voor stuk prettig licht en goed in te delen zijn. Dankzij de vloerverwarming op deze verdieping geniet je ook hier van extra wooncomfort.

Deze gehele verdieping is voorzien van een doorlopende PVC-vloer en glad gestuucte wanden.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een zeer royale inloopdouche, met hand,- en stortdouche, wastafelmeubel, decorradiator, toilet, mechanische ventilatie en een te openen raam. De strakke en fraaie afwerking sluit perfect aan bij de rest van de woning.



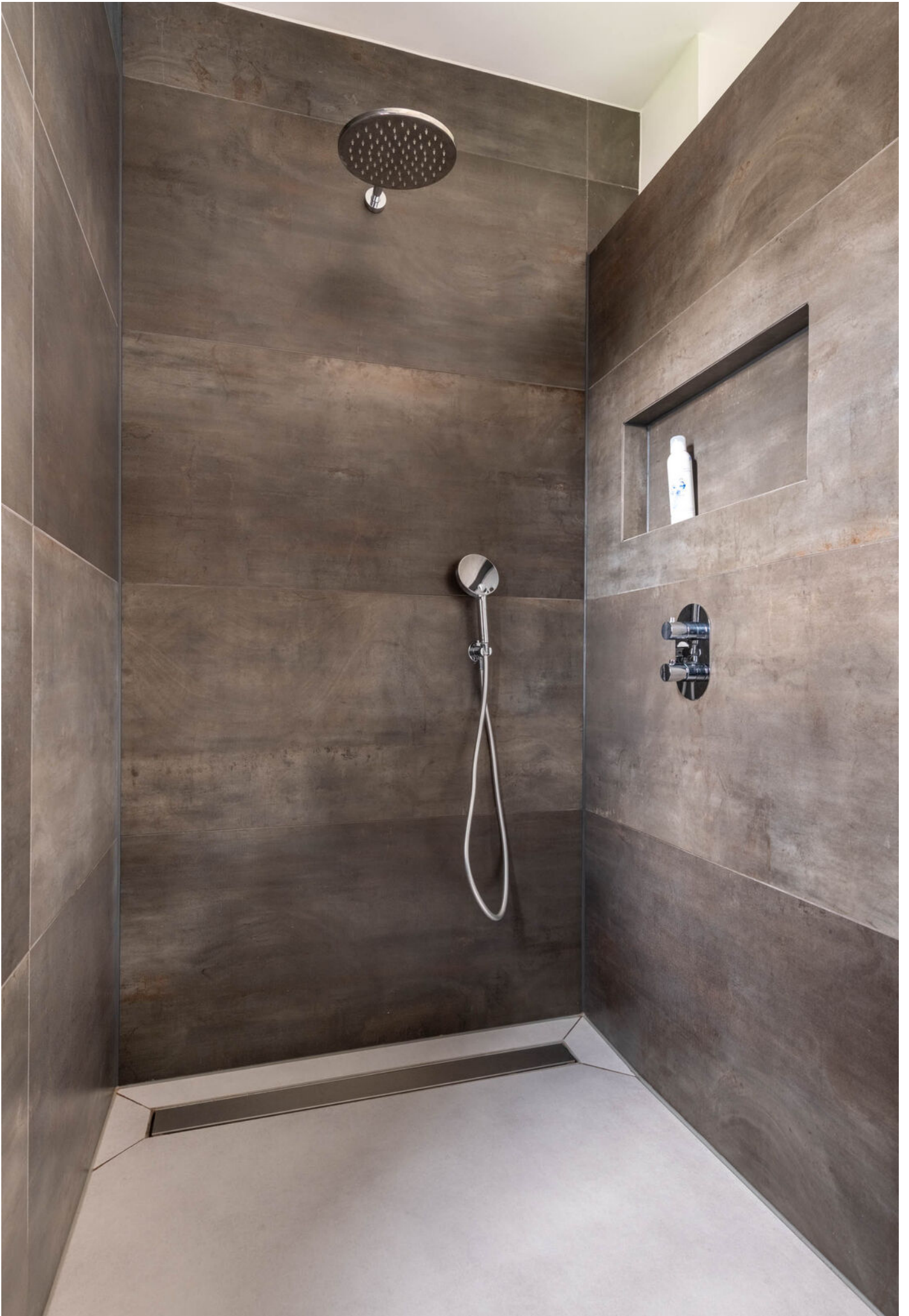
















“Royale en lichte zolder-verdieping die door zijn grootte voor meerdere doelen geschikt is”



**VERDIEPING**

Middels een vaste trap bereik je de overloop op tweede verdieping. Hier bevinden zich de warmtepomp en witgoed aansluitingen. De ruime en lichte vierde slaapkamer is voorzien van een pvc-vloer, dakraam en dakkapel en heeft veel praktische bergruimte achter de knieschotten. De ruimte is groot genoeg om er twee slaapkamers te realiseren.

Deze verdieping leent zich ook uitstekend als masterbedroom, werkruimte of hobbykamer.





## “Heerlijk buitenleven met luke tuinkamer”

De fraai aangelegde achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de woning. Dankzij de verzorgde aanleg, groene erfafscheidingen en gunstige diepte geniet je hier volop van zon, rust en privacy.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging met aangrenzend een stijlvolle multifunctionele tuinkamer. Deze is voorzien van electra en een keukenblokje en is volledig af te sluiten zodra het frisser wordt. Deze ruimte is geschikt als loungeplek, thuiswerkruimte of plek om lange zomeravonden met familie en vrienden door te brengen. De combinatie van hout, donkere wandafwerking en het overdekte geeft deze ruimte een luxe en sfeervolle uitstraling.

Daarnaast beschikt de tuin over meerdere terrassen en een praktische achterom aan de zijkant.

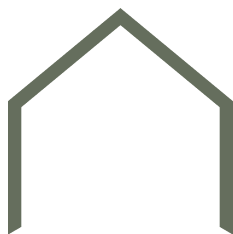












## BIJZONDERHEDEN

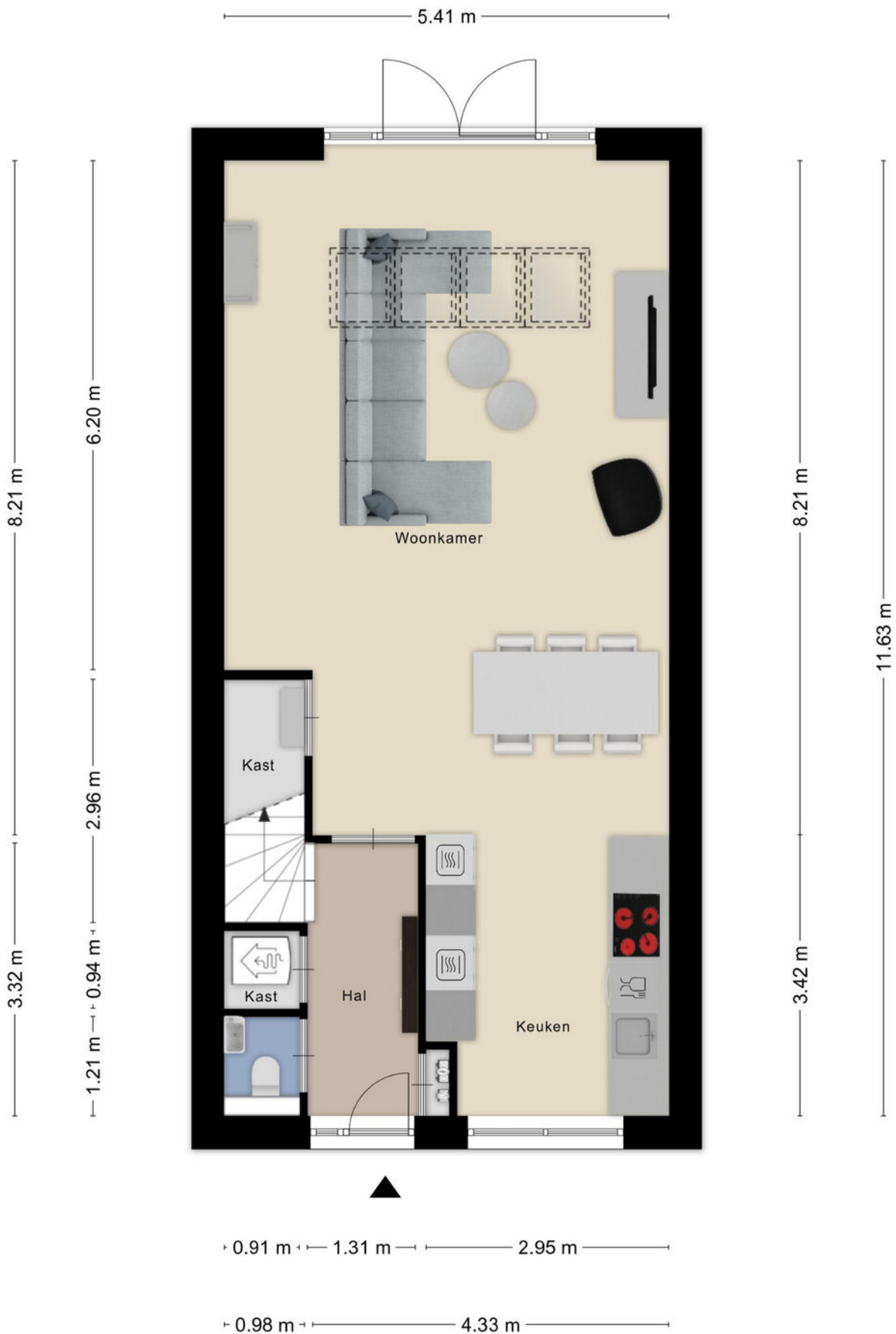
- Nieuwbouwwoning uit 2023.
- Compleet gasloos.
- Voorzien van vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping.
- 14 zonnepanelen.
- HR++ beglazing.
- Bosch warmtepomp.
- Hardhouten buitenkozijnen.
- Moderne keuken en badkamer.
- Sfeervolle en royale tuinkamer.
- Volledig geïsoleerd en energielabel A+++.
- Kortom; zeer comfortabel wonen en toch lage lasten.



# Begane grond met tuin



# Begane grond



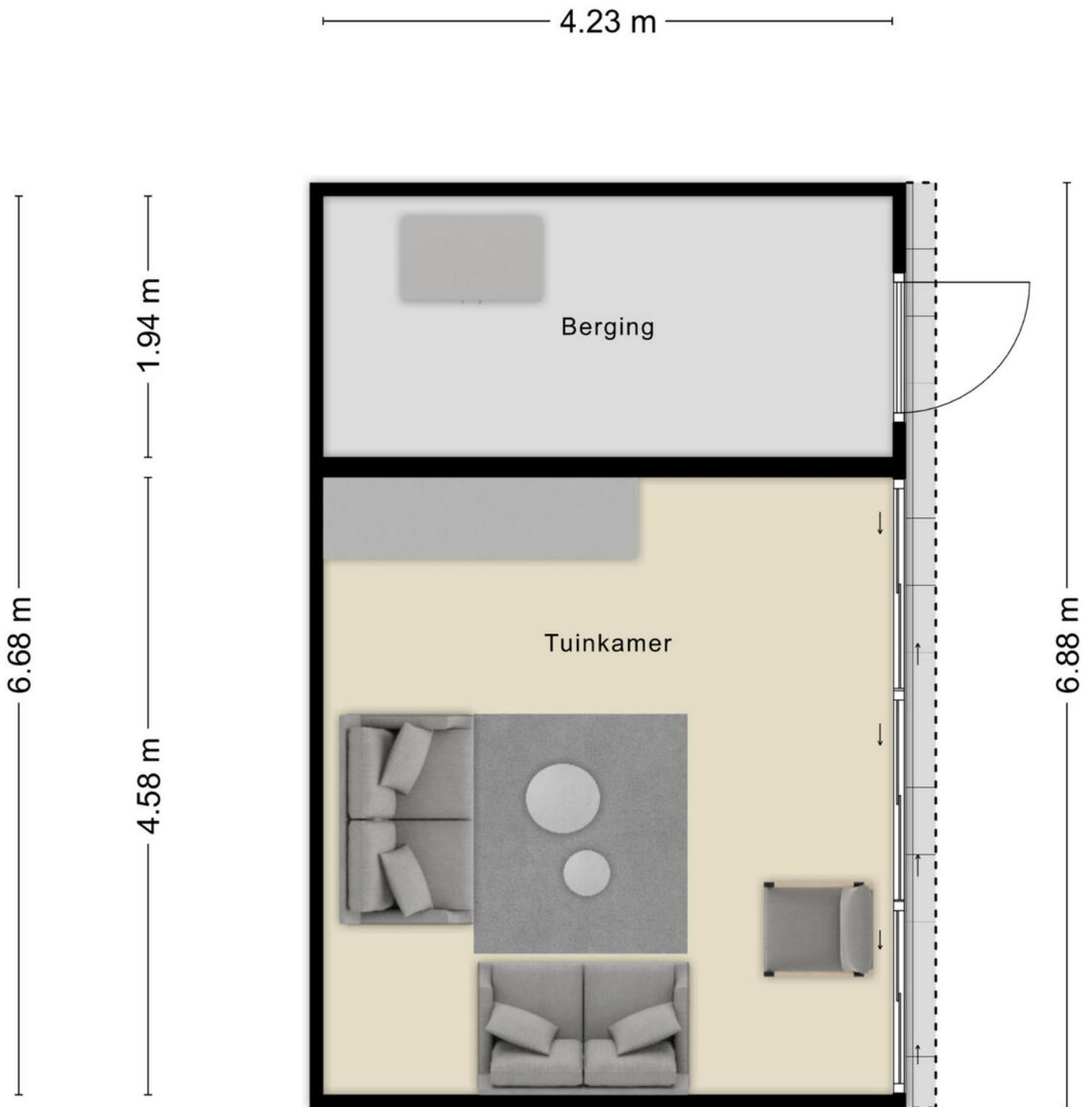
# Eerste verdieping



# Tweede verdieping



# Tuinkamer en berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kattenstaart 11



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 4242</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

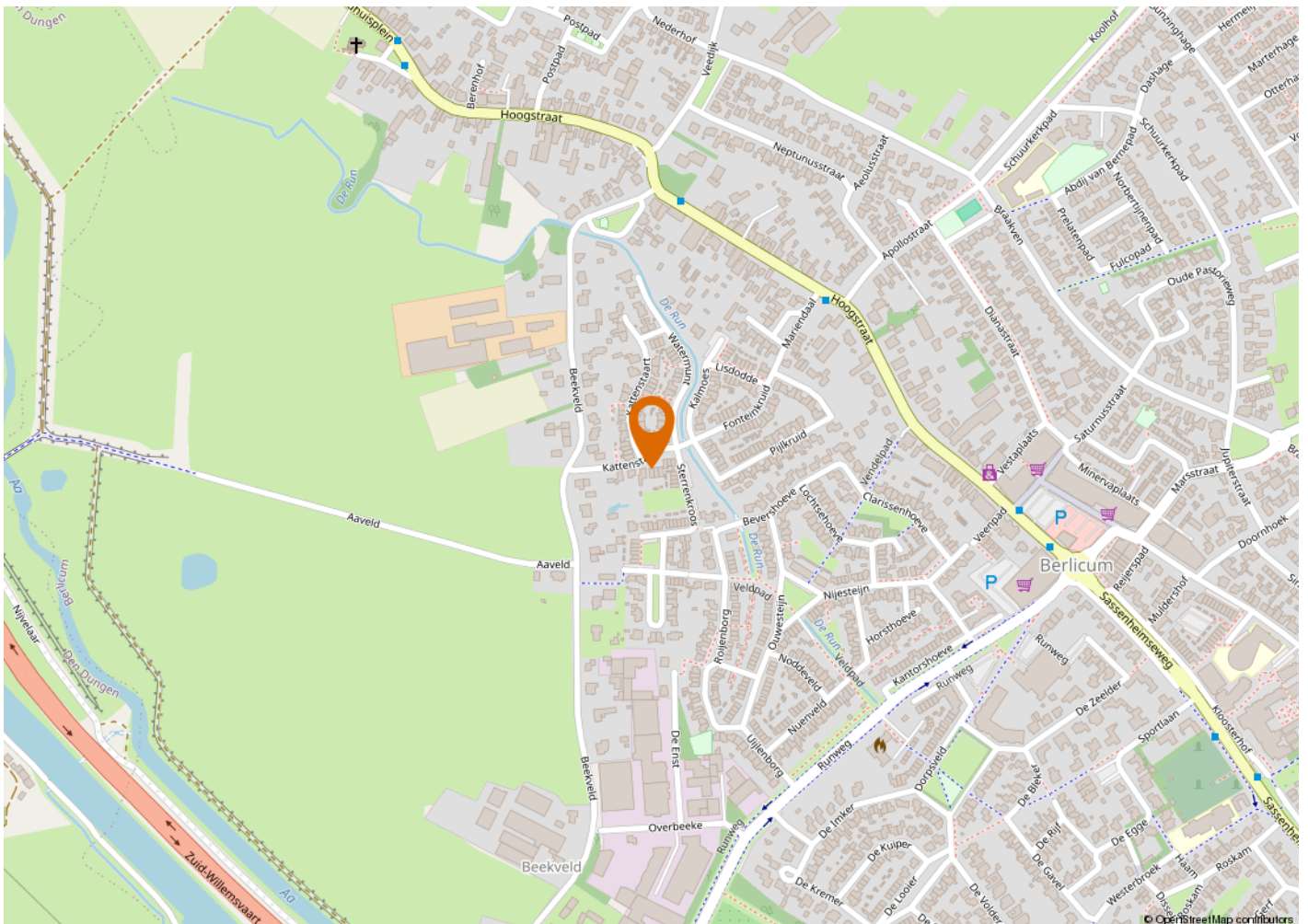
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# “Rustig wonen in een jonge en kind- vriendelijke woonwijk”



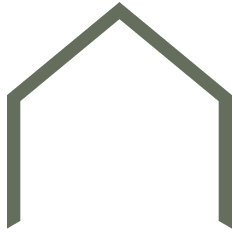
Kattenstaart 11 is gelegen in een moderne en kindvriendelijke woonwijk in Berlicum. In de directe omgeving bevinden zich diverse speeltuinen, scholen, sportvoorzieningen en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast woon je hier op korte afstand van het gezellige dorpscentrum van Berlicum.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Binnen circa 10 autominuten bereik je het centrum van 's-Hertogenbosch en de uitvalswegen richting Eindhoven, Utrecht en Nijmegen zijn eenvoudig bereikbaar. Hierdoor woon je hier rustig en groen, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.









## KENMERKEN

€ 639.000,- k.k.  
AANVAARDING  
BOUWJAAR  
BESTEMMING

€ 647.500 k.k.  
In overleg  
2023  
Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN  
EXTERNE BERGRUIMTE  
INHOUD  
PERCEELOPPERVLAKTE

146 m<sup>2</sup>  
8 m<sup>2</sup>  
517 m<sup>3</sup>  
213 m<sup>2</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL  
ISOLATIE  
WARM WATER  
VERWARMING

A+++  
Volledig geïsoleerd  
Warmtepomp met boiler  
Vloerverwarming bg en 1e en  
warmtepomp

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN  
ONDERHOUD BUITEN

Goed tot uitstekend  
Goed tot uitstekend

### BUITENRUIMTE

TYPE TUIN  
POSITIE

Achtertuint, voortuin  
Zuid

### VASTE LASTEN

OZB  
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€658,- per jaar  
€40,- 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.

