



**BROUWERS[®]
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

073-5032062
info@brouwershonselaar.nl
www.brouwershonselaar.nl

Hoogstraat

22

BERLICUM

Vraagprijs
€ 2.395.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
421 m²

Perceeloppervlakte
8.820 m²

Aantal kamers
10

Bouwjaar
1909

Omschrijving

Een landhuis dat al sinds 1909 indruk maakt – en dat vandaag nog altijd doet

Een landhuis dat zijn gelijke nauwelijks kent: statig, karaktervol en toch volledig aangepast aan de eisen van deze tijd. Aan de Hoogstraat 22 in Berlicum staat een monumentaal landhuis met een verhaal. Gebouwd in 1909 voor het gezin van notaris mr. E.F.D. van Mens. Door de jaren heen vervulde het huis meerdere rollen: ooit een geliefd hotel-restaurant, later weer een statig landhuis voor particuliere bewoning. Vandaag de dag staat het pand, gerenoveerd in 2024, symbool voor een bijzondere combinatie van historische grandeur en hedendaags wooncomfort.

Achter de gevel gaat een woonervaring van maar liefst 440 m² schuil, verdeeld over meerdere leefruimtes, een state-of-the-art keuken, luxe bar en televisiekamer, drie slaapkamers (met mogelijkheid voor meer slaapkamers) en diverse badkamers die allemaal het gevoel van een luxe hotel oproepen. Hier is niet alleen gewoond, maar met visie en oog voor detail gecreëerd: natuursteen – en ledervloer in visgraat motief, maatwerk kasten, hoogwaardige armaturen en een spel van licht en ruimte dat in elke kamer een andere beleving oproept.

Ook de buitenzijde laat niets te wensen over. De statige gevels met symmetrische raampartijen en sierlijke kozijnen geven het landhuis een monumentale uitstraling. Het perceel is parkachtig ingericht met terrassen, een zwembad, gazons en volwassen bomen die privacy en groen combineren. Voor paardenliefhebbers zijn er stallen aanwezig en de garage met ruime oprit biedt volop parkeergelegenheid. Dit is een woning die niet alleen in woonoppervlakte groot is, maar ook in beleving en uitstraling.

De buurt

Het landhuis ligt aan de Hoogstraat, een rustige en groene locatie in Berlicum. Hier woont u met optimale privacy, terwijl u toch op korte afstand bent van dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportclubs. Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch ligt binnen vijftien minuten rijden en ook de uitvalswegen naar Eindhoven en Utrecht zijn snel bereikbaar. Tegelijkertijd ervaart u hier de rust van het Brabantse landschap: direct buiten de poorten strekken wandel- en fietsroutes zich uit langs bossen, velden en natuurgebieden. Het is precies die balans tussen bereikbaarheid en landelijke rust die deze locatie zo uniek maakt.

Begane grond

Al bij aankomst wordt duidelijk dat dit geen doorsnee woning is. Via de statige oprijlaan, geflankeerd door volwassen bomen en zorgvuldig onderhouden hagen, bereikt u het royale perceel. Het landhuis presenteert zich hier in volle glorie: een monumentaal gevelbeeld met hoge raampartijen, glas-in-loodaccenten en een klassieke kapconstructie die direct doet denken aan de grandeur van een landhuis. De symmetrie in de gevels, de brede dakoverstekken en de sierlijke kozijnen geven de woning een statige uitstraling, terwijl de natuurlijke materialen en ingetogen kleurstelling een harmonieuze verbinding vormen met het groene park rondom. Het ruime erf met royale oprit, garage en zichtlijnen richting de tuin zorgt voor een indrukwekkende entreebeleving die u als koper direct meeneemt in de allure van dit bijzondere huis.

Vervolg

Binnen gaat de grandeur naadloos verder. De hal is royaal opgezet met een hoge vide, smeedijzeren trapleuning en stijlvolle wandafwerking. Vanuit hier bereikt u de diverse leefruimtes. De woonkamer is riant en licht dankzij de hoge ramen; hier vloeien klassieke elementen als glas-in-loodramen en leren vloeren in visgraatpatroon samen met eigentijdse details. De zitkamer is intiem, met open haard en luxe wandafwerking, en de eetkamer – momenteel ingericht als bar - is een heerlijke plek om samen met vrienden te verblijven. Vanuit de werkkamer heb je een fraai uitzicht over de voortuin met de oprijlaan in U vorm. De vernieuwde smeedijzeren poorten zijn op afstand te openen.

Centraal ligt de woonkeuken: een toonbeeld van luxe en functionaliteit met een kookeiland van composiet, dubbele ovens, koffiemachine, inductiekookplaat met afzuiging, Quooker, geïntegreerde wijnklimaatkasten, koel- en vrieskast en veel maatwerk bergruimte. Het lichte palet van de keuken contrasteert prachtig met de warme materialen van de vloer. Verder beschikt de begane grond over een bijkeuken, kelder en diverse design-toiletruimtes.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is ingericht als slaapverdieping met meerdere ruime slaapkamers. De master suite is royaal opgezet en biedt een luxe slaapkamer met dakterras, een grote inloopkast en een eigen badkamer en suite. Deze badkamer is luxueus afgewerkt met natuursteen, groot wastafelmeubel met dubbele kraan, dubbele regendouche en modern sanitair. De overige slaapkamers zijn eveneens riant en voorzien van vaste kasten en veel lichtinval. Eén van deze kamers heeft tevens een aangrenzend balkon. Een tweede badkamer is eveneens luxe uitgevoerd, met een wastafelmeubel, regendouche en wandcloset. De neutrale kleurstelling en hoogwaardige materialen zorgen ook hier voor rust en comfort.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, een volwaardige woonlaag die ideaal is als extra slaapverdieping of multifunctionele ruimte. Hier vindt u onder meer een hoge nok, geëxposeerde balken en dakkapellen die voor veel licht zorgen. Dankzij de goede afmetingen is dit een perfecte plek voor een atelier, werkkamer of speelruimte.

Buitenruimte

Dit landhuis staat op een perceel van maar liefst 8.820 m² dat als een privépark aanvoelt. Aan de woning grenst een ruim terras, ideaal voor lange zomeravonden met uitzicht over de tuin. Verderop ligt het zwembad met zonnig terras, buitendouche en whirlpool, perfect voor ontspanning of entertainment. De tuin is ontworpen met volwassen bomen, uitgestrekte gazons en sfeervolle borders. Voor paardenliefhebbers is er in het bijgebouw een paardenbox aanwezig. Dankzij de grootte en indeling van het perceel geniet u van volledige privacy, terwijl er tegelijk ruimte is om groots te ontvangen. Een glazen kas, diverse terrassen, volop parkeergelegenheid en garage maken het geheel compleet.

Vervolg

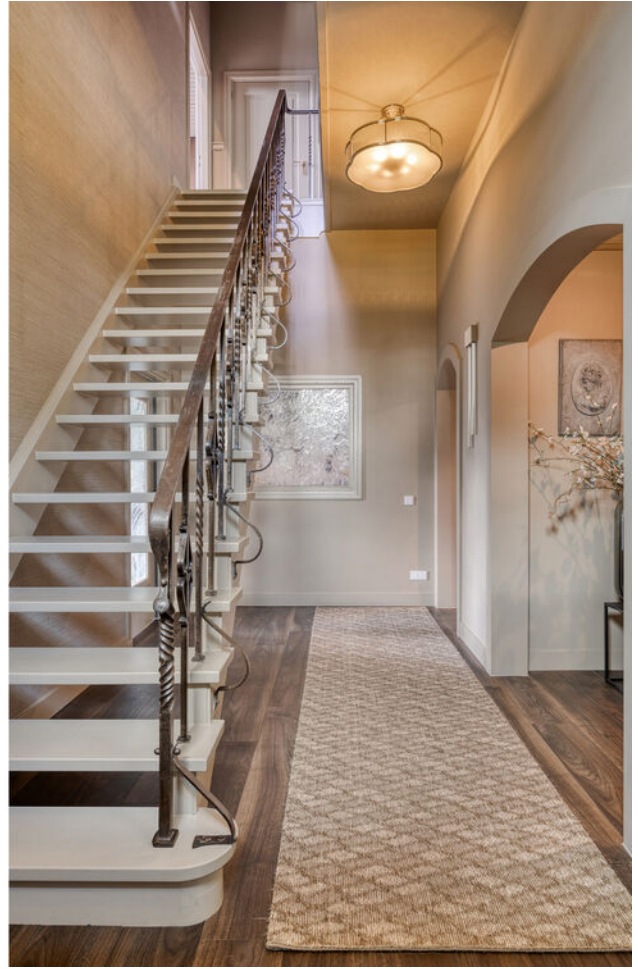
Bijzonderheden

- Prachtig en luxueus landhuis
- In 2024 gerenoveerd naar hedendaags wooncomfort
- Monumentale architectuur met klassieke details
- Gebruiksoppervlakte wonen 421 m²
- Overige inpandige ruimte 19 m²
- Externe bergruimte 89 m²
- Perceel: 8.820 m²
- Bouwjaar: 1909
- Royale woonkamer met open haard
- Luxe woonkeuken met composiet kookeiland en topapparatuur
- Meerdere woonkamers, bar en televisiekamer
- Master suite met dakterras, inloopkast en badkamer en suite
- Drie slaapkamers in totaal, maar er kunnen extra slaapkamers worden gerealiseerd
- Meerdere luxe badkamers
- Tweede verdieping met multifunctionele mogelijkheden
- Ruime kelder, vernuftig weggewerkt
- Hoogwaardige materialen zoals natuursteen, lederen vloer in visgraat motief en maatwerk kasten
- Gehele woning voorzien van airconditioning
- Zwembad, whirlpool en zonnige terrassen
- Stal in bijgebouw aanwezig
- Garage, volop parkeergelegenheid op eigen terrein

Afsluiting

Hoogstraat 22 is een landhuis van uitzonderlijk niveau. Hier vindt u niet alleen royale leefruimtes en luxe voorzieningen, maar ook een rijk historisch decor dat teruggaat tot 1909. Waar ooit gasten logeerden in het hotel-restaurant, wordt nu met hetzelfde gevoel van gastvrijheid gewoond. De monumentale uitstraling, de royale tuin met zwembad en de ligging van de tuin tot aan de Run maken dit tot een unieke plek. Wilt u wonen op een locatie waar historie en hedendaags comfort samenkomen? Plan dan snel een bezichtiging en ervaar zelf de grandeur van dit bijzondere landhuis.













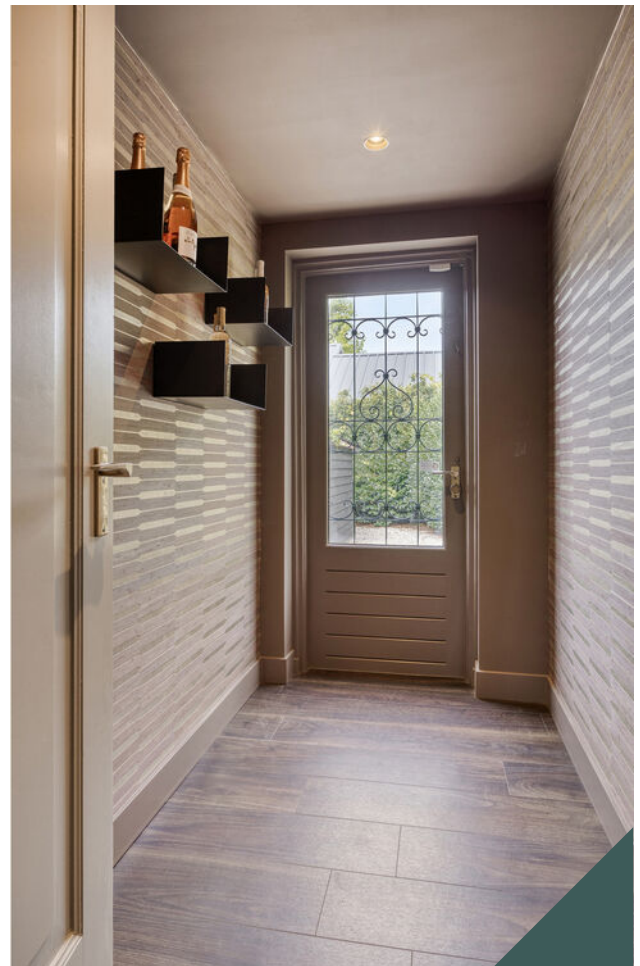




















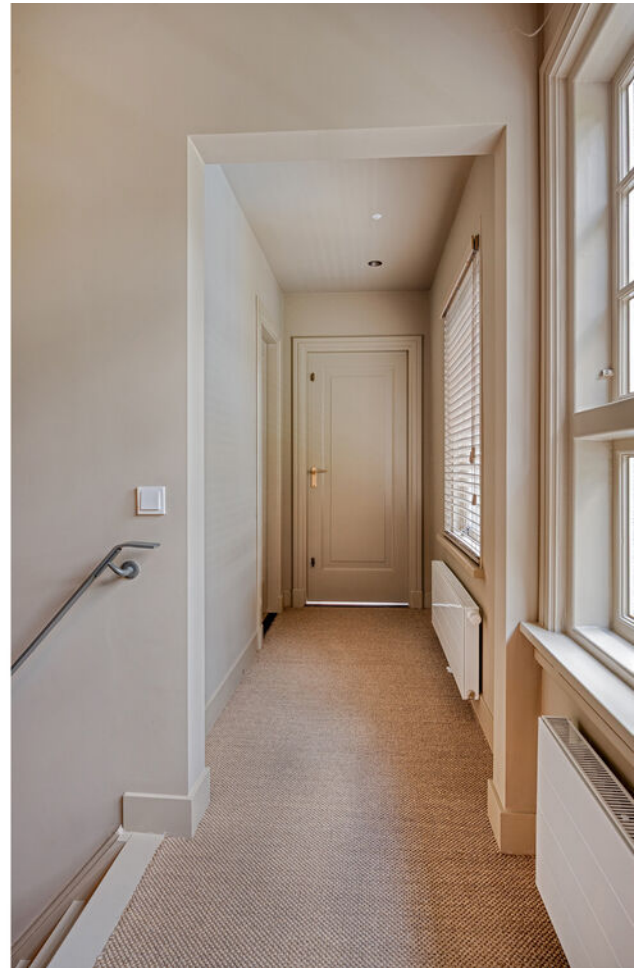


























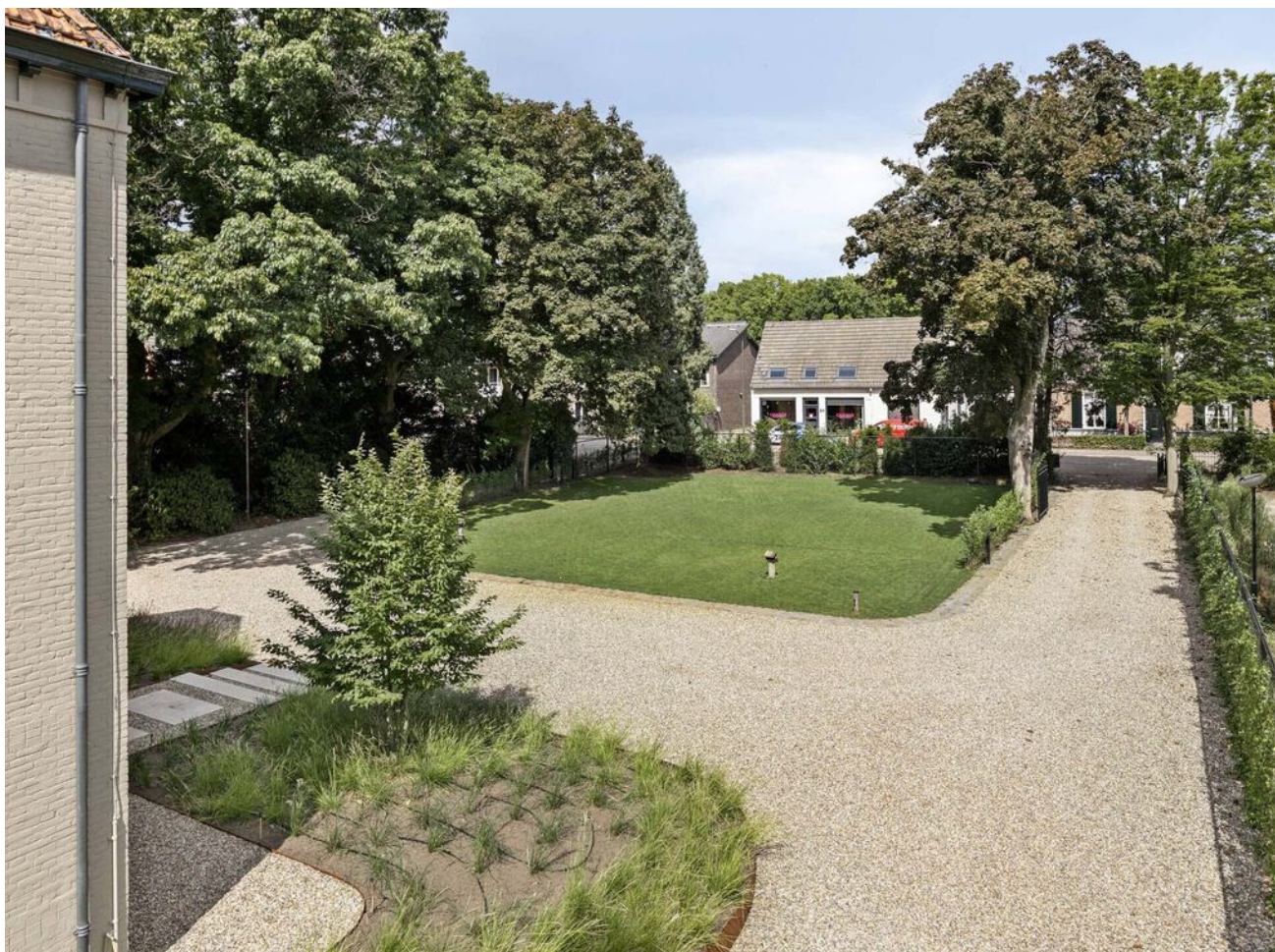
























Plattegrond



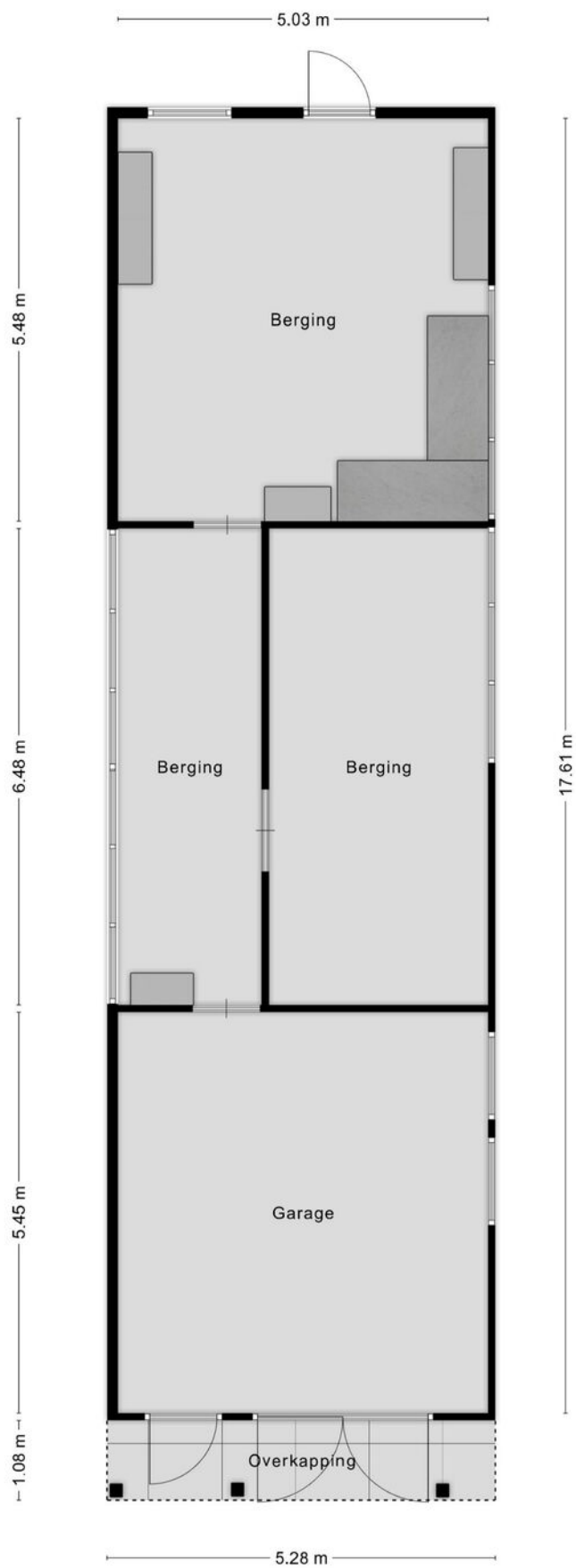
Plattegrond



Plattegrond

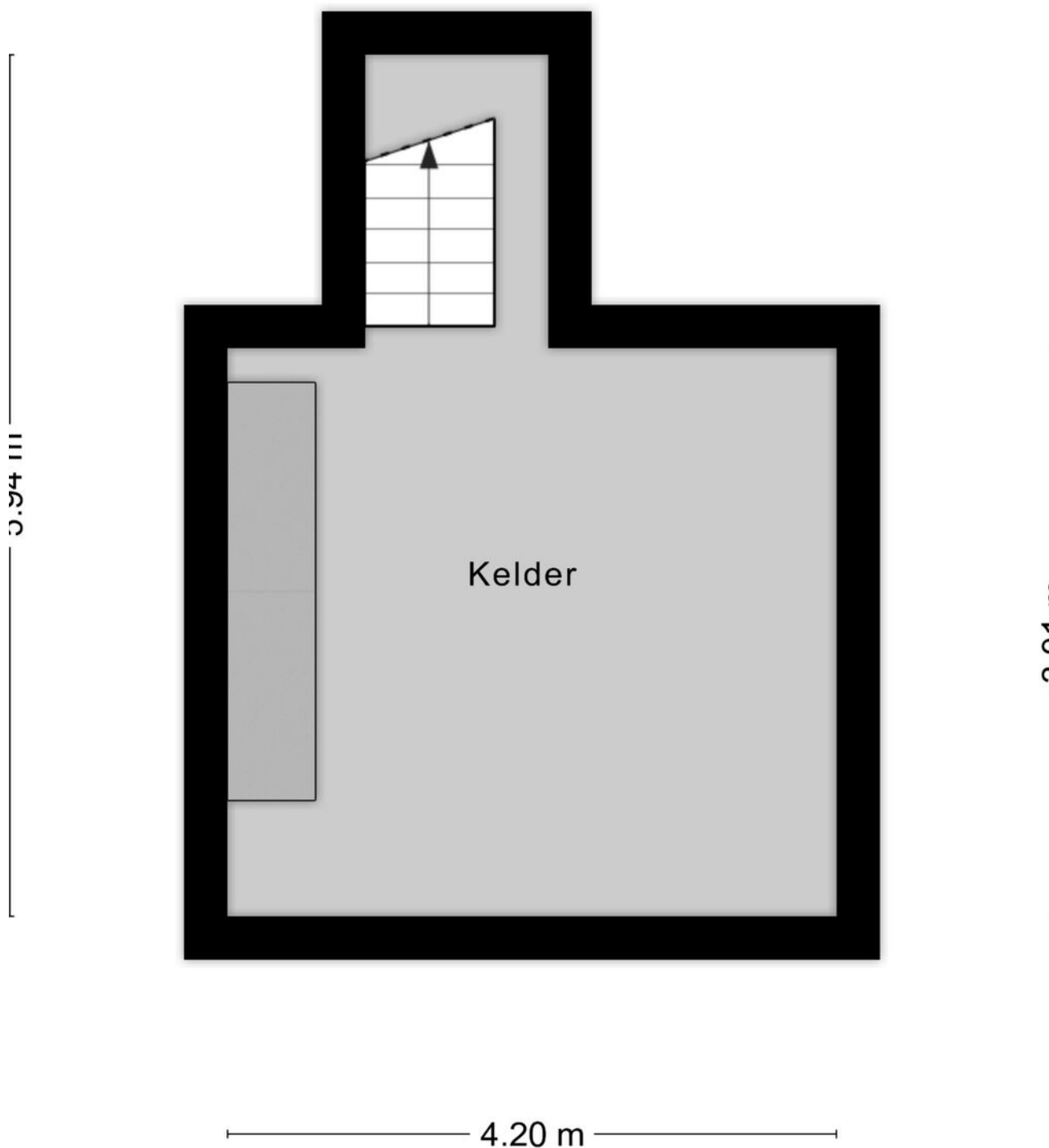


Plattegrond



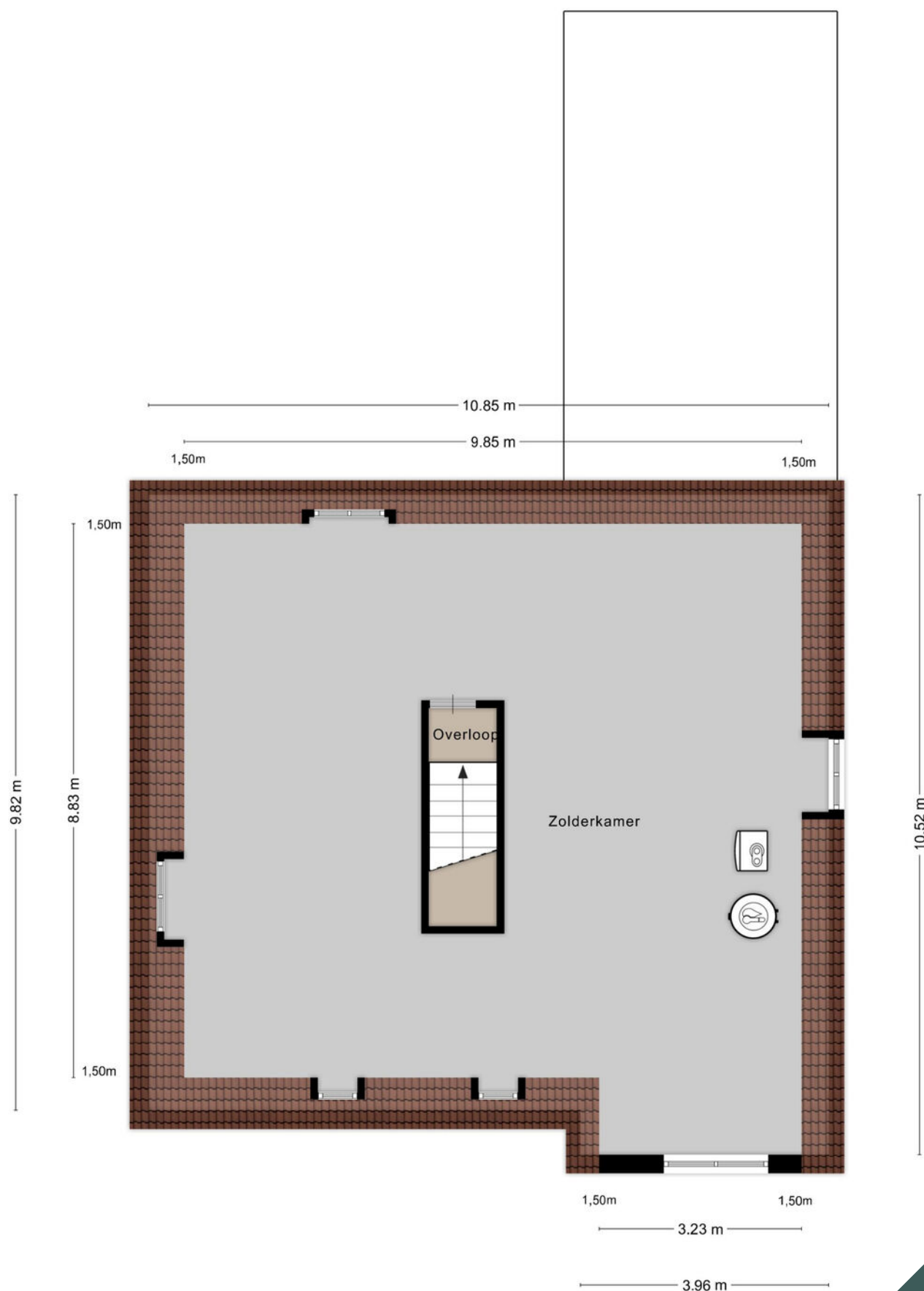
Plattegrond

— 1.26 m —



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

Plattegrond





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Berlicum

H

2667

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 2023

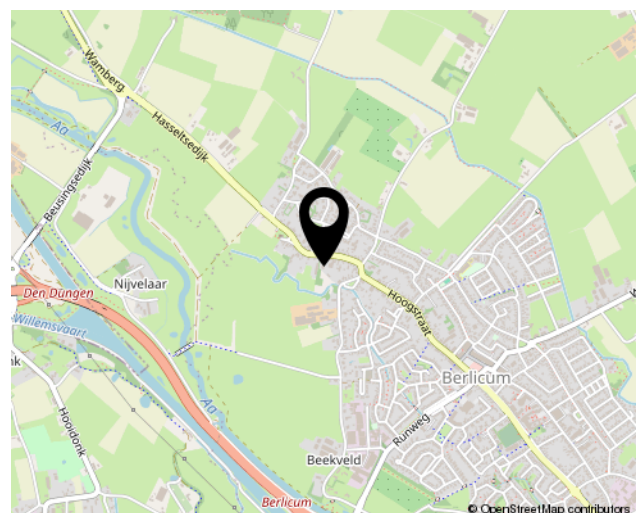
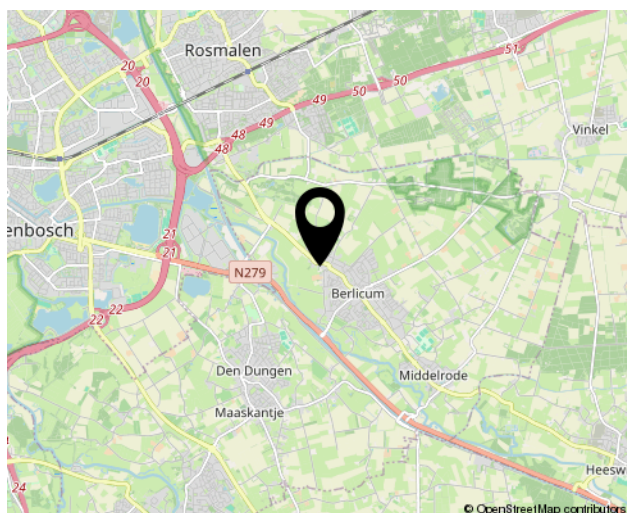
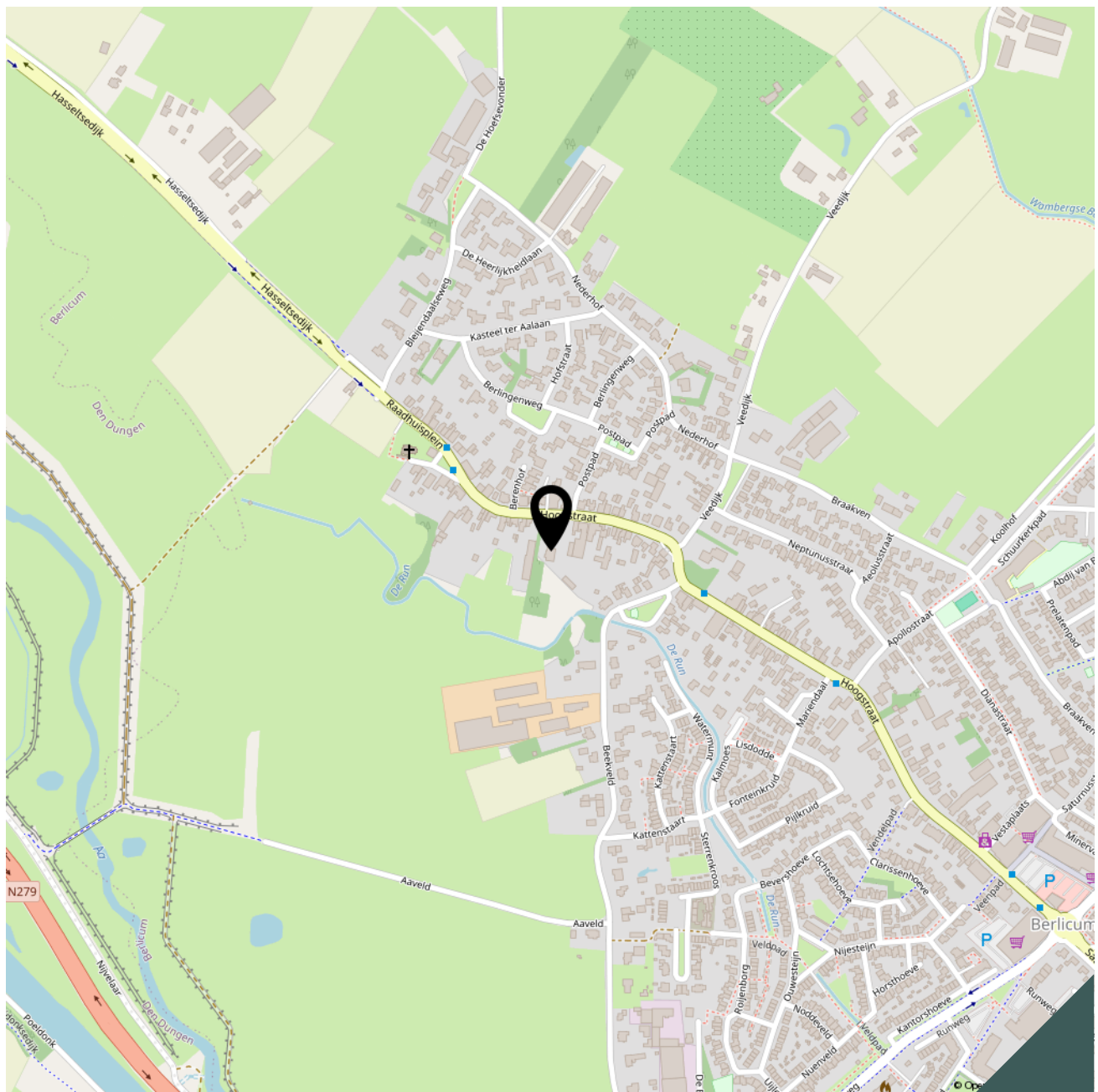
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: **Hoogstraat 22**
5258 BD Berlicum

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- losse (hang)lampen/ wandlampen	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- in between	☐	☐	☒	☐
- vouwlgordijnen	☐	☐	☒	☐
- houten jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Roomfractions hoodslaapkamer en badkamer metaal	☐	☐	☒	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- lederen vloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Miele stoomoven	☒	☐	☐	☐
- Miele combi magnetron	☒	☐	☐	☐
- Miele koffiemachine	☒	☐	☐	☐
- Quooker met bruisend water	☒	☐	☐	☐
- Bora inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Siemens koelkast	☒	☐	☐	☐
- Siemens vaatwasmachines (2x)	☒	☐	☐	☐
- Wijnklimaatkast en humidor	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Indirecte ledverlichting	☒	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Vaste toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Vaste badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel met intercom en alarm poorten	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie met door melding	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning 6x	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☒	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Hekwerk en poorten	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar	☒	☐	☐	☐
Beregeningsinstallatie (Reinbied) met puls en sproei automaten	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Berging met paardenbox	☒	☐	☐	☐
werkbank in berging	☒	☐	☐	☐
Zwembadinstallatie met toebehoren, filter, pomp en zonnecollectoren	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Bekijk deze woning online!

www.brouwershonselaar.nl en op www.funda.nl



Hoogstraat 22, Berlicum



Scan deze code **en bekijk de woning op je mobiel!**



Algemene informatie:

Kosten koper

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop voor rekening van de koper komen. Wij maken u er op attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper dus geen kosten in rekening brengen. Wij kunnen voor u, indien gewenst, geheel vrijblijvend een berekening laten maken van de bijkomende kosten.

Gratis NVM prijs check

Het gaat natuurlijk niet alleen over de aankoop van een woning. De opbrengst van uw eigen woning speelt uiteraard een belangrijke rol bij de aankoop. Om u zo goed mogelijk te informeren kunnen wij geheel gratis een prijs check op uw woonhuis uitvoeren. U kunt hiervoor contact opnemen met BrouwersHonselaarMakelaars B.V. en een vrijblijvende afspraak maken.

Hypotheek

BrouwersHonselaarMakelaars B.V. beschikt over gedegen expertise met betrekking tot hypotheek en verzekeringen. Wilt u een onafhankelijk professioneel financieel advies, dan kunt u daarvoor via ons kantoor een vrijblijvende afspraak maken.

Aansprakelijkheid

Bij de samenstelling van de informatie-brochure is alle zorgvuldigheid en nauwkeurigheid betracht. Echter geen rechten kunnen worden ontleend aan onjuistheden in de omschrijving of aanwezige tekeningen. Deze brochure met bijbehorende tekeningen dienen indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten en kunnen afwijken van de meetinstructie. Indien bepaalde maten of afmetingen voor u essentieel zijn raden wij u aan deze zelf na te meten. Door ons wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheden, onjuistheden of anderszins dan wel de gevolgen daarvan.

Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden.

Kerkwijk 1, 5258 KA Berlicum
T. 073-5032062
E. info@brouwershonselaar.nl
I. www.brouwershonselaar.nl

Voorwaarden:

Koopakte

Actueel modelkoopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de consumentenbond en de vereniging eigen huis.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, Aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Asbestclausule

In woonhuizen ouder dan 1995 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Baten en lasten

Alle baten, lasten, en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van feitelijke levering. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Kerkwijk 1, 5258 KA Berlicum
T. 073-5032062
E. info@brouwershonselaar.nl
I. www.brouwershonselaar.nl



**BROUWERS[®]
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

Kerkwijk 1
5258 KA Berlicum

073-5032062
info@brouwershonselaar.nl
www.brouwershonselaar.nl

Interesse?

***Neem contact
met ons op!***