

Pijlkruid 7

5258 BW Berlicum





“Luxe vrijstaande villa op een royaal perceel”

Welkom bij Pijlkruid 7, een luxe vrijstaande villa op een royaal perceel in de jonge woonwijk Beekveld. Hier woon je modern, comfortabel en op hoog niveau, met alle voorzieningen op korte afstand.

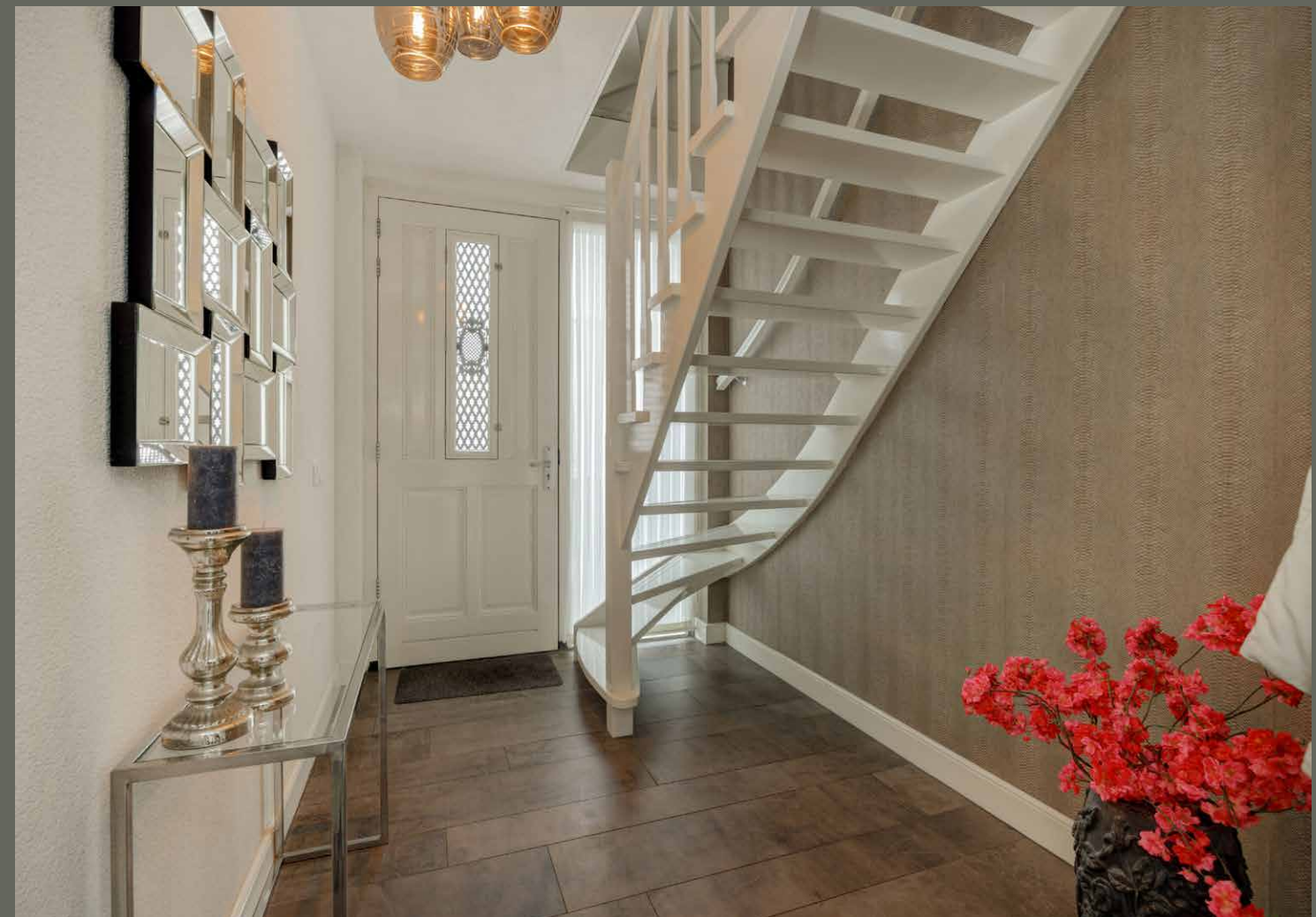
De villa biedt een royale L-vormige woonkamer met erker en haard, een leefkeuken met openslaande deuren, zes slaapkamers, drie badkamers en een riante masterbedroom.

De fraai aangelegde tuin met overkapping maakt het plaatje compleet. Dit is wonen met ruimte, rust én luxe.

BOUWJAAR
WOONOPPERVLAKTE
PERCEELOPPERVLAKE
SLAAPKAMERS
ENERGIELABEL

2018
261 m²
500 m²
6
A





“Licht, ruimte en luxe”

Je komt deze luxe woning binnen via de hal met fraaie hardhouten trap. Vanuit hier betreed je de L-vormige woonkamer, een bijzonder lichte leefruimte dankzij de grote raampartijen en de erker aan de voorzijde, de gashaard en de tegelvloer geven de woonkamer een sfeervolle en warme uitstraling. De tegelvloer loopt door over de gehele begane grond en is voorzien van vloerverwarming. Tevens is de begane grond voorzien van een airco.

Aan de zijkant van de woning zorgen grote ramen en openslaande deuren niet alleen voor veel lichtinval maar ook voor een prachtige verbinding met de tuin. Hierdoor voelt de woonkamer nog ruimer en is er een optimale beleving van binnen en buiten.

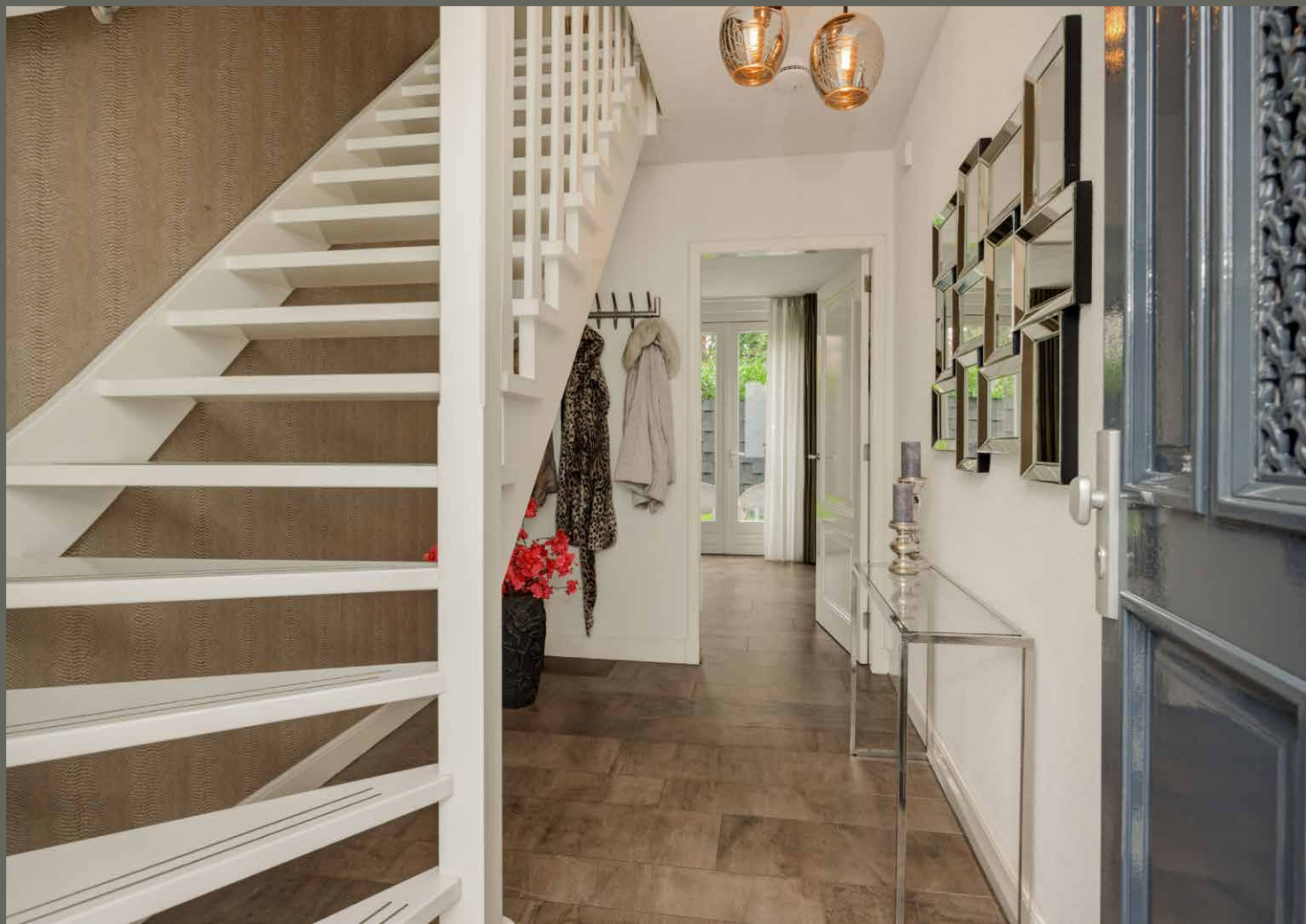
Het eetgedeelte ligt aan de achterzijde en biedt alle ruimte voor een lange eettafel zodat je hier kunt genieten van lange avonden met familie en vrienden. De open keuken sluit hier naadloos op aan. Deze moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, een ruim kookeiland met spoelbak, opbergruimte en een gezellige eetbar.

Via openslaande deuren bereik je de afsluitbare overkapping met lichtstraat aan de achterzijde van de woning, een heerlijke plek om te vertoeven.

Via de tussendeur bij de keuken kom je in de gang die toegang biedt tot de inpancige berging (met vaste kastenwand, meterkast en vloerverwarming), toiletruimte met hangend closet en fonteintje, badkamer en een ruime werk-/slaapkamer.

De badkamer is uitgerust met een inlopdouche en brede wastafel op meubel. De ruime werk-/slaapkamer is een ideale ruimte voor thuiswerken, gasten of gelijkvloers wonen.

Tot slot kun je tevens vanuit de gang naar de royale overkapping aan de achterzijde van de woning, zodat je droog én direct de tuin in kunt.



“Een sfeervolle zithoek waar comfort en stijl samenkomen, perfect voor ontspanning”







“De stijlvolle keuken nodigt
uit tot culinaire creaties”











1^e VERDIEPING

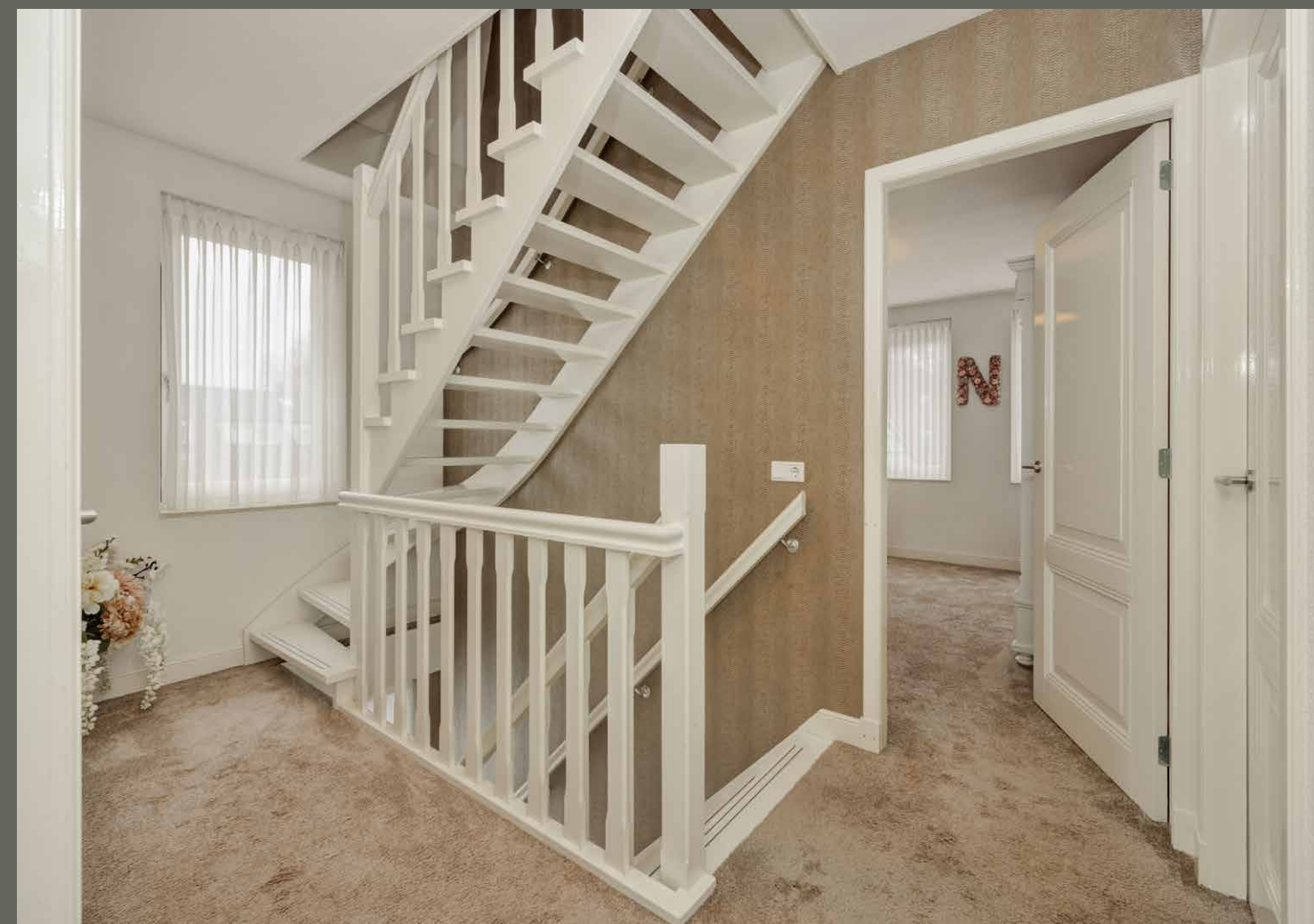
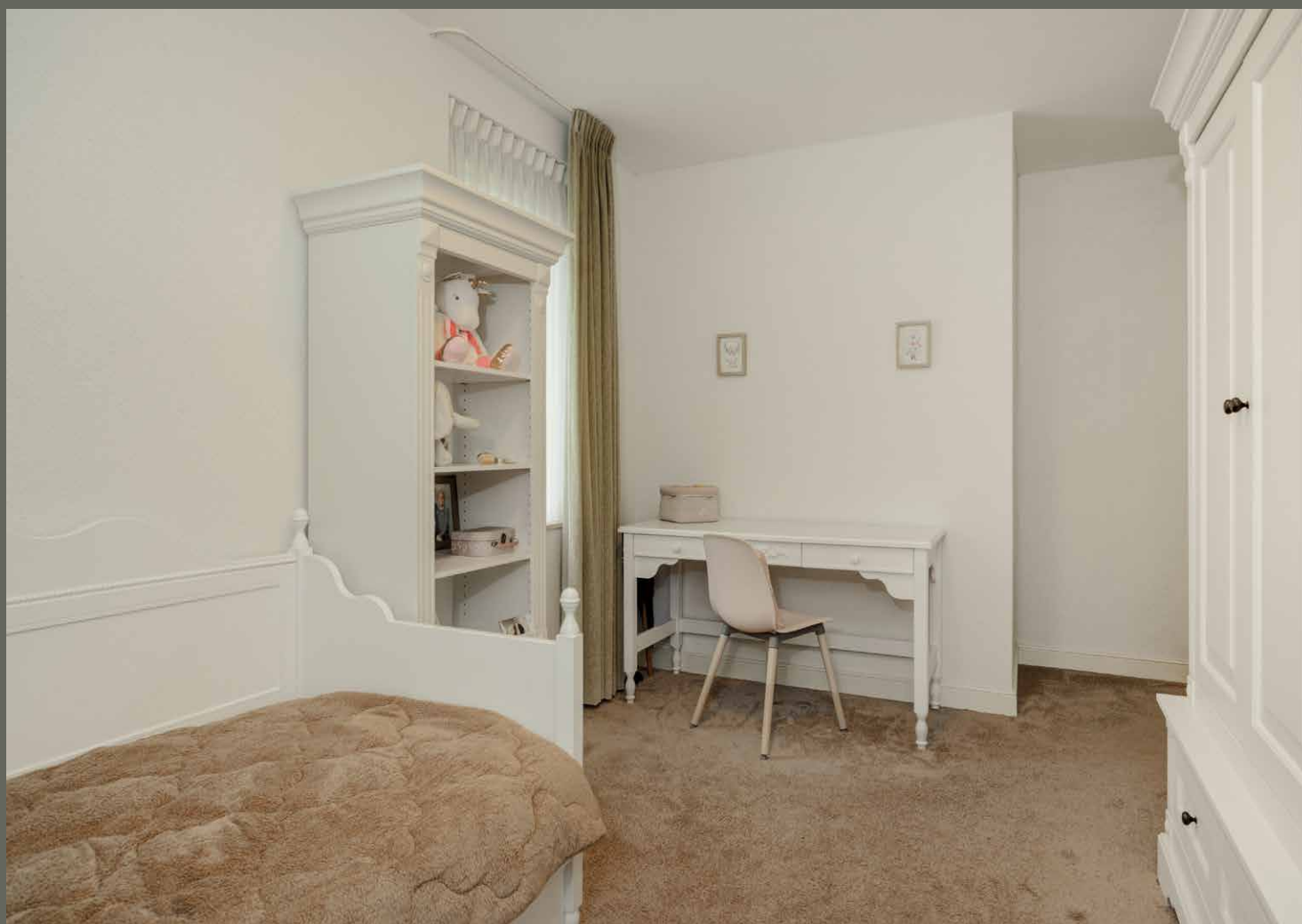
“Vier slaapkamers en luxe badkamer”

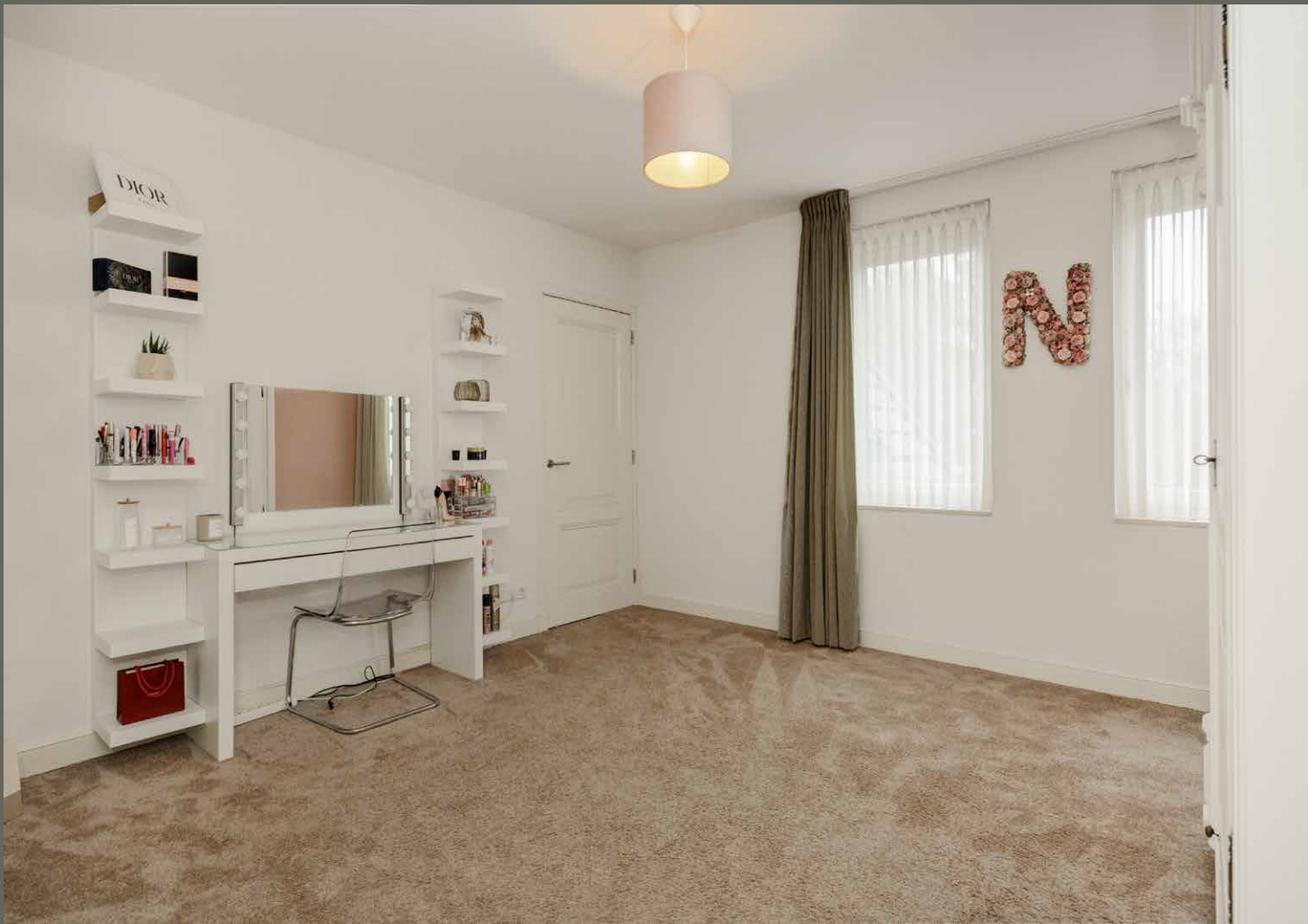
De ruime en lichte overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, de tweede badkamer en een separate wasruimte. Alle slaapkamers zijn volwaardig en genieten van veel licht dankzij de vele ramen rondom. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming.

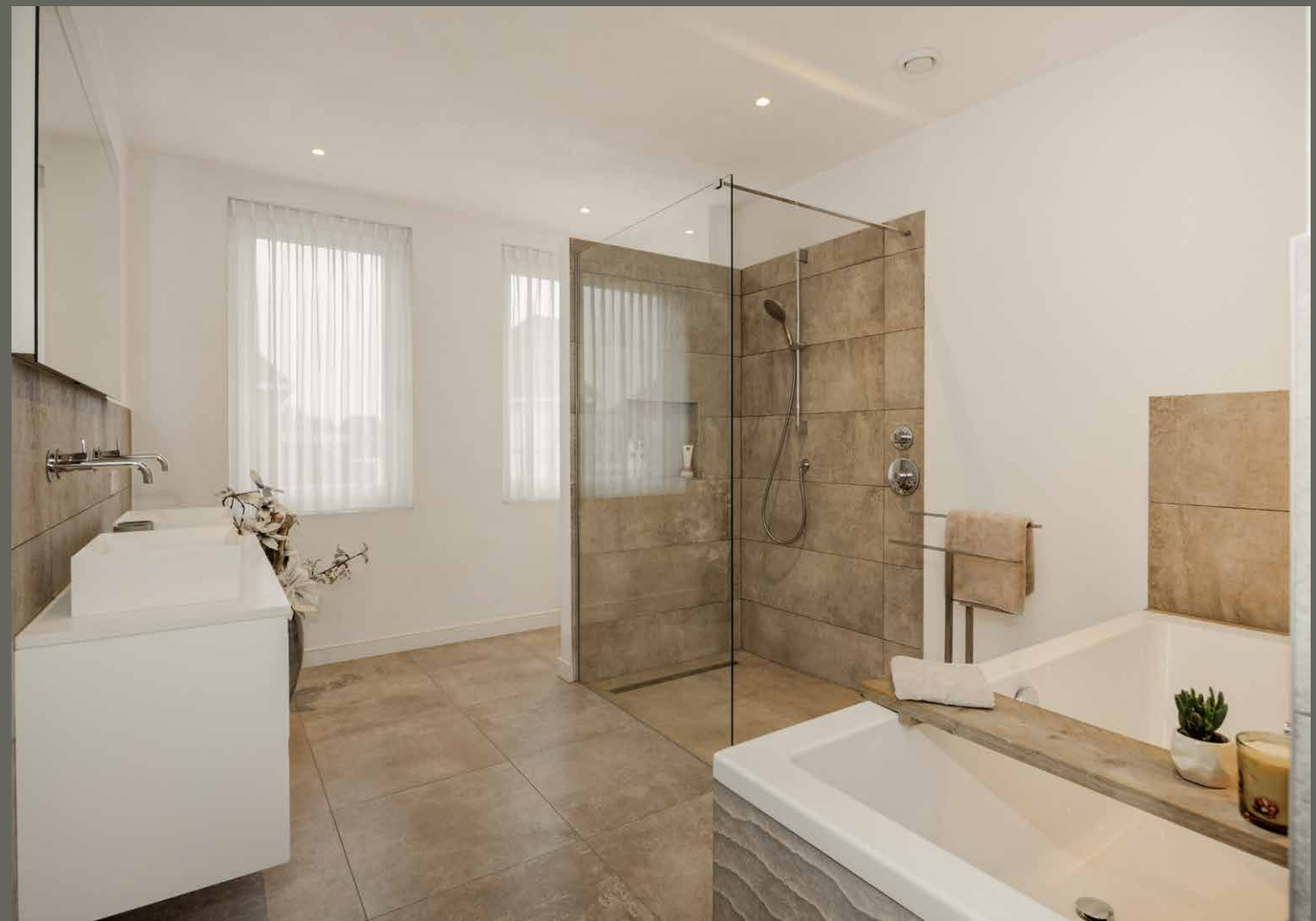
Drie slaapkamers liggen goed verdeeld over de verdieping en bieden voldoende ruimte aan bedden, kasten en eventuele bureaus. De vierde slaapkamer, die gelegen is boven de berging en badkamer van de begane grond, is een heerlijke extra kamer met een royale bergkast waarin zich de opstelling bevindt van de cv-ketel. Deze kamer is te bereiken via een van de andere slaapkamers en is ideaal als walk-in closet, tienerkamer of hobbyruimte.

De moderne badkamer is ruim, luxe en is uitgerust met een ligbad, inloofdouche, wandje waarachter het toilet en twee wastafels op wastafelmeubel met wandkranen. De afwerking is strak en er is gebruik gemaakt van luxe materialen.

De aparte wasruimte is zeer praktisch te noemen en is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. Door het te openen raam is het er ook licht en kan er goed gelucht worden.









2^e VERDIEPING

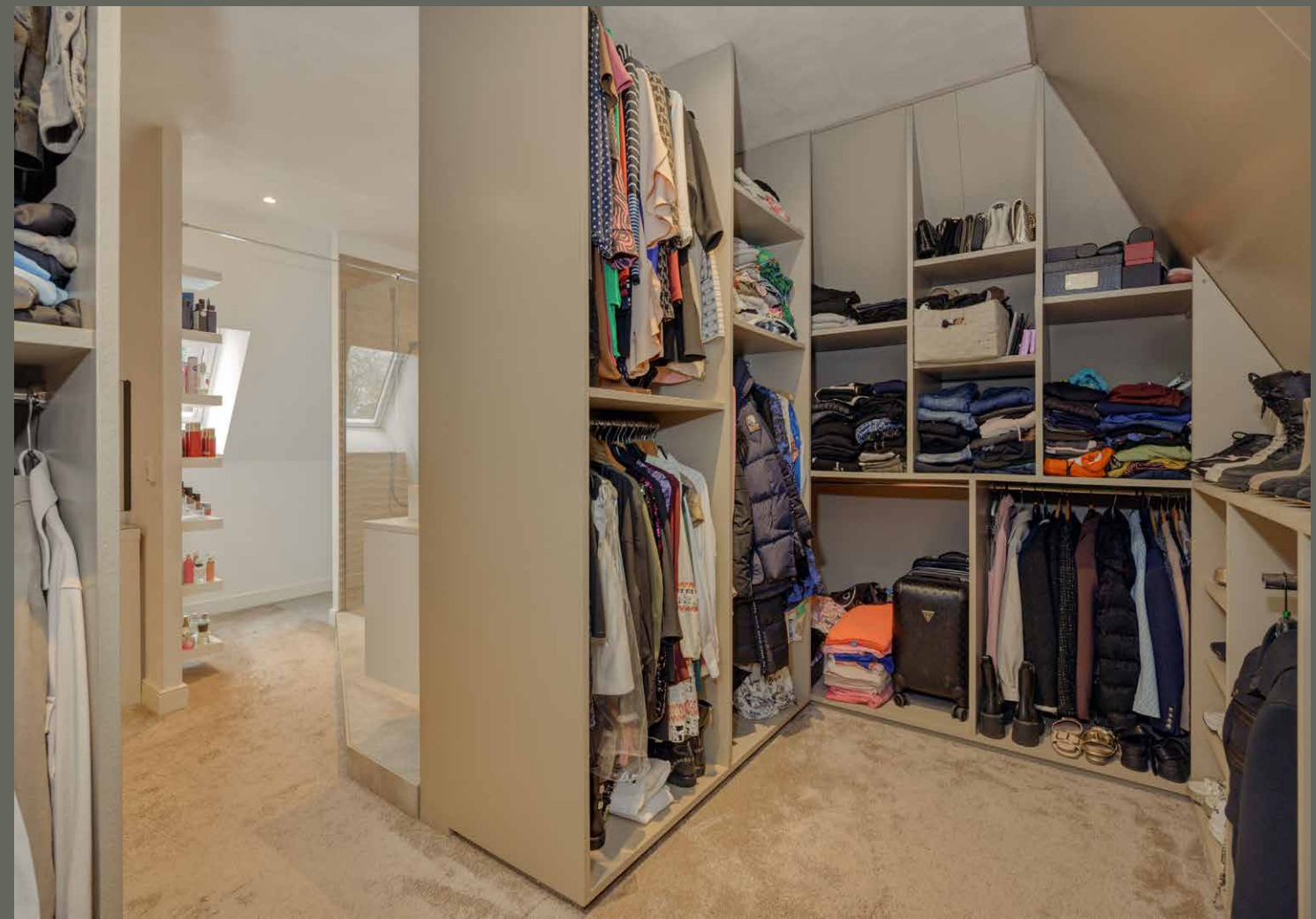
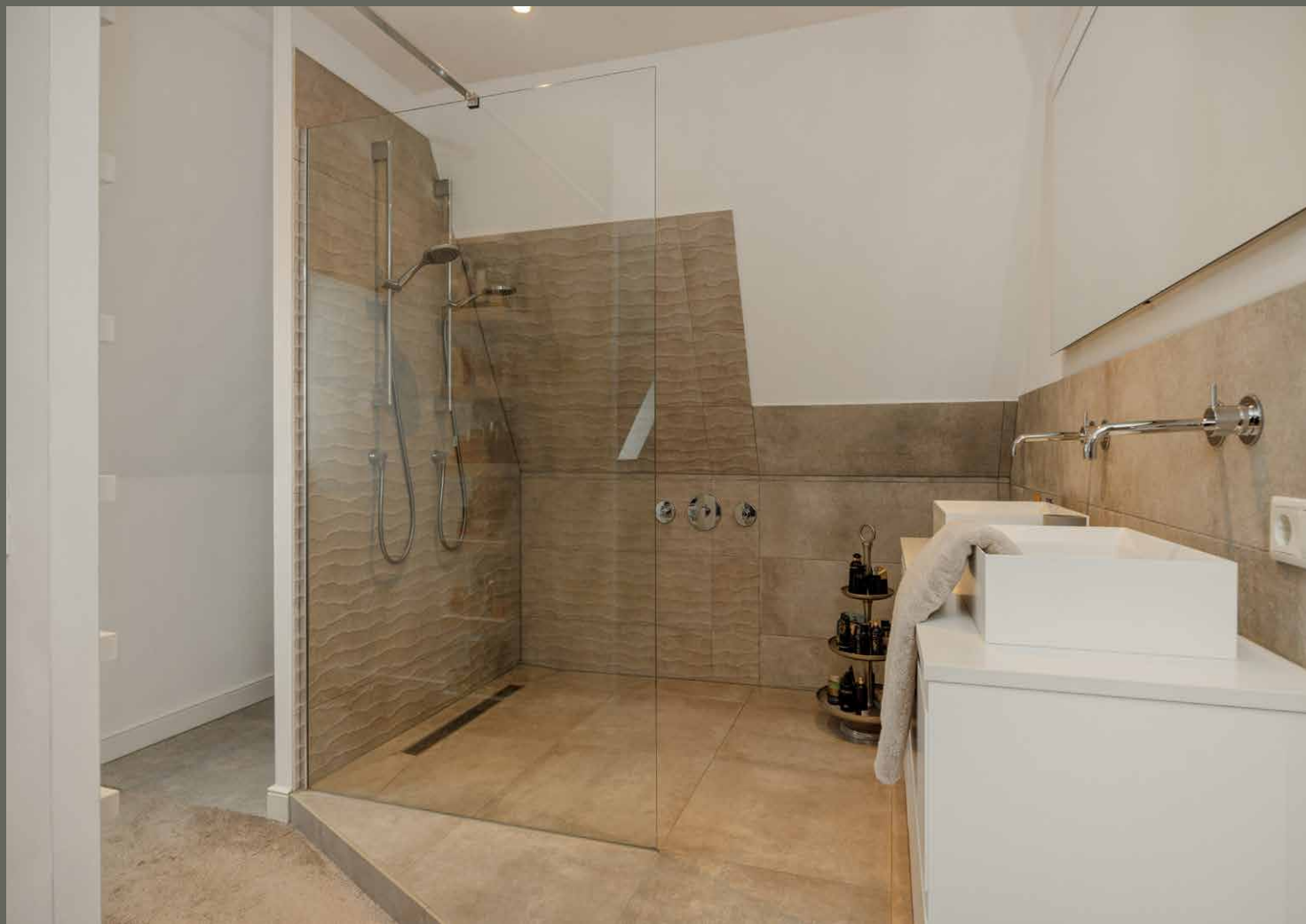
“Een master
bedroom met
hotelallure”

De tweede verdieping is momenteel in gebruik als masterbedroom zoals je ze zelden ziet: royaal, sfeervol en volledig ingericht voor comfort en privacy.

De riante masterbedroom biedt volop ruimte voor een kingsize bed, heeft dankzij de dakramen een prachtige lichtinval. Airconditioning zorgt het hele jaar door voor een prettig binnenklimaat.

Direct aansluitend bevindt zich een ruime walk-in closet en de ensuite badkamer. Deze is eveneens royaal en luxe uitgevoerd met zijn dubbele inloopdouche, breed wastafelmeubel met twee losse wastafels en een toilet. Deze gehele etage is een heerlijke privéverdieping waar je optimaal kunt ontspannen.





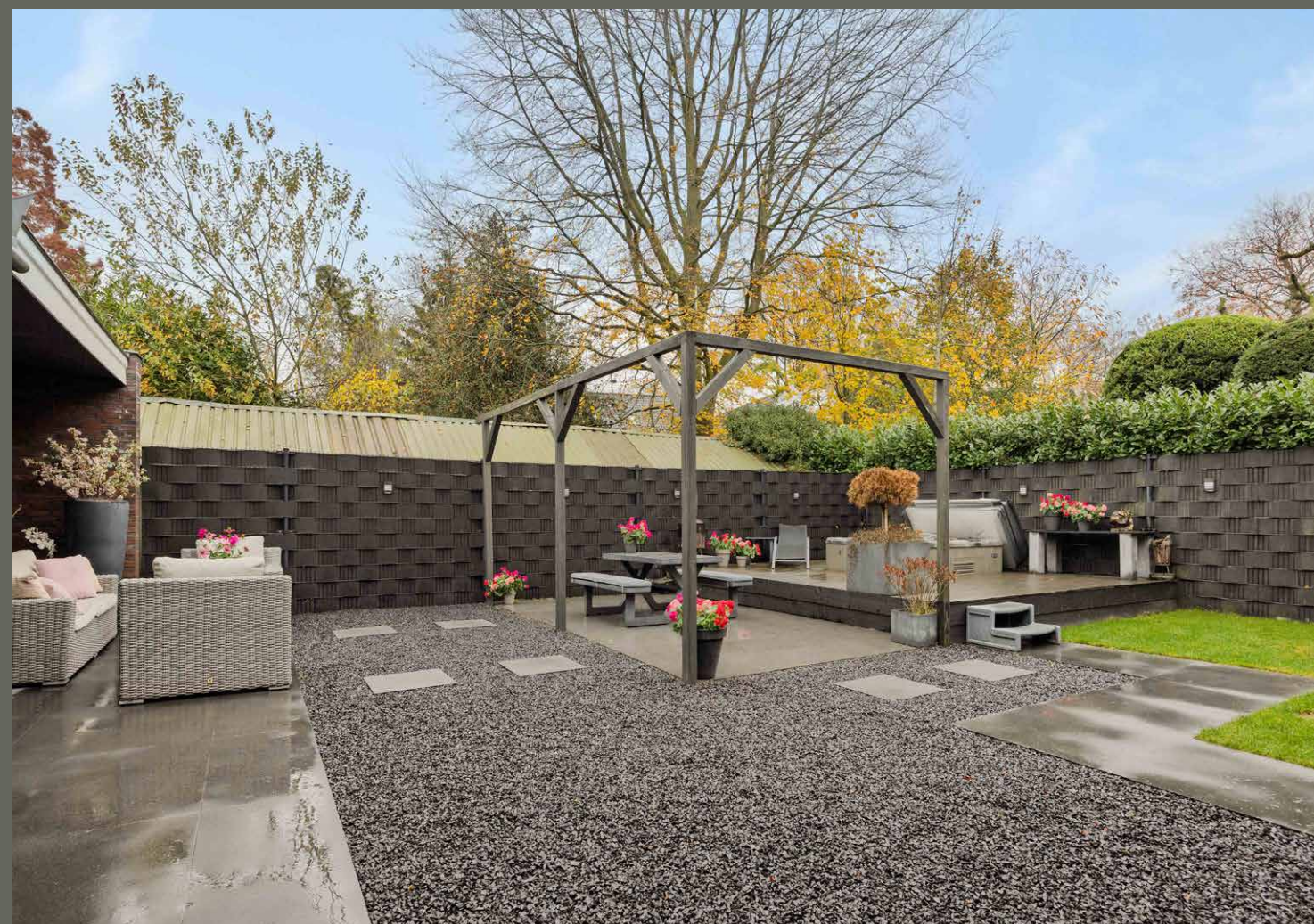


“Sfeervol ingericht om te genieten”

De fraai aangelegde tuin ligt op het zuidoosten en is bereikbaar vanuit zowel de zij- als achterzijde van de woning en “de achterom” die zich aan de voorzijde bevindt.

Door de speelse indeling, volwassen beplanting en meerdere zitplekken kun je op ieder moment van de dag een fijne plek kiezen in de zon of juist de schaduw.

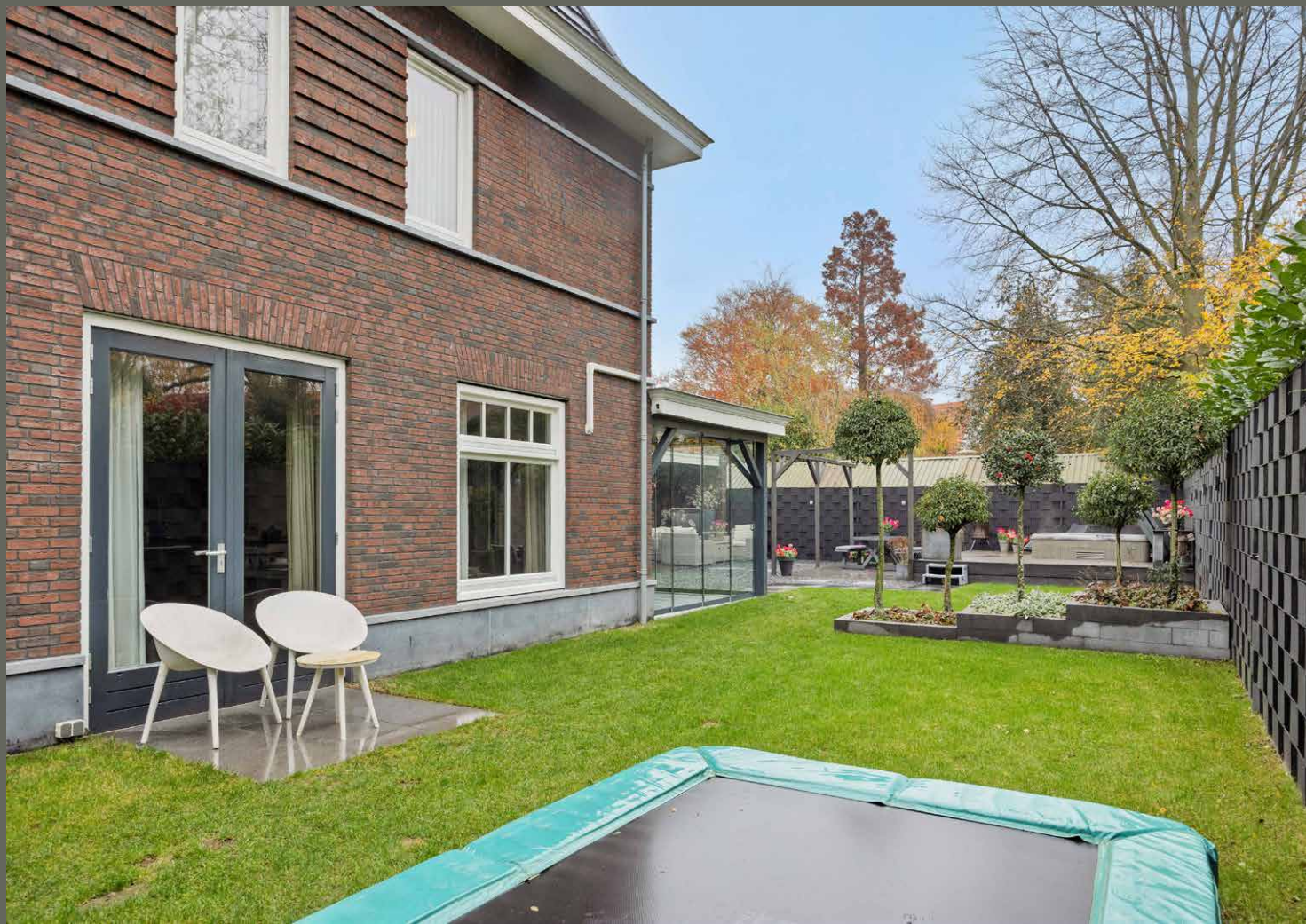
De eventueel over te nemen jacuzzi vormt een luxe toevoeging die deze tuin nét even specialer maakt. Een heerlijke plek om te ontspannen na een drukke dag. Verder is er een praktische berging aanwezig voor bijvoorbeeld je tuingereedschap of meubilair. Dankzij de royale afmetingen van het perceel voelt de tuin bijzonder vrij en beschut aan. De openslaande deuren aan zowel de zij- als de achterzijde zorgen er tevens voor dat binnen en buiten hier naadloos in elkaar overlopen.



“Prachtig aangelegde tuin met veel
zonuren”







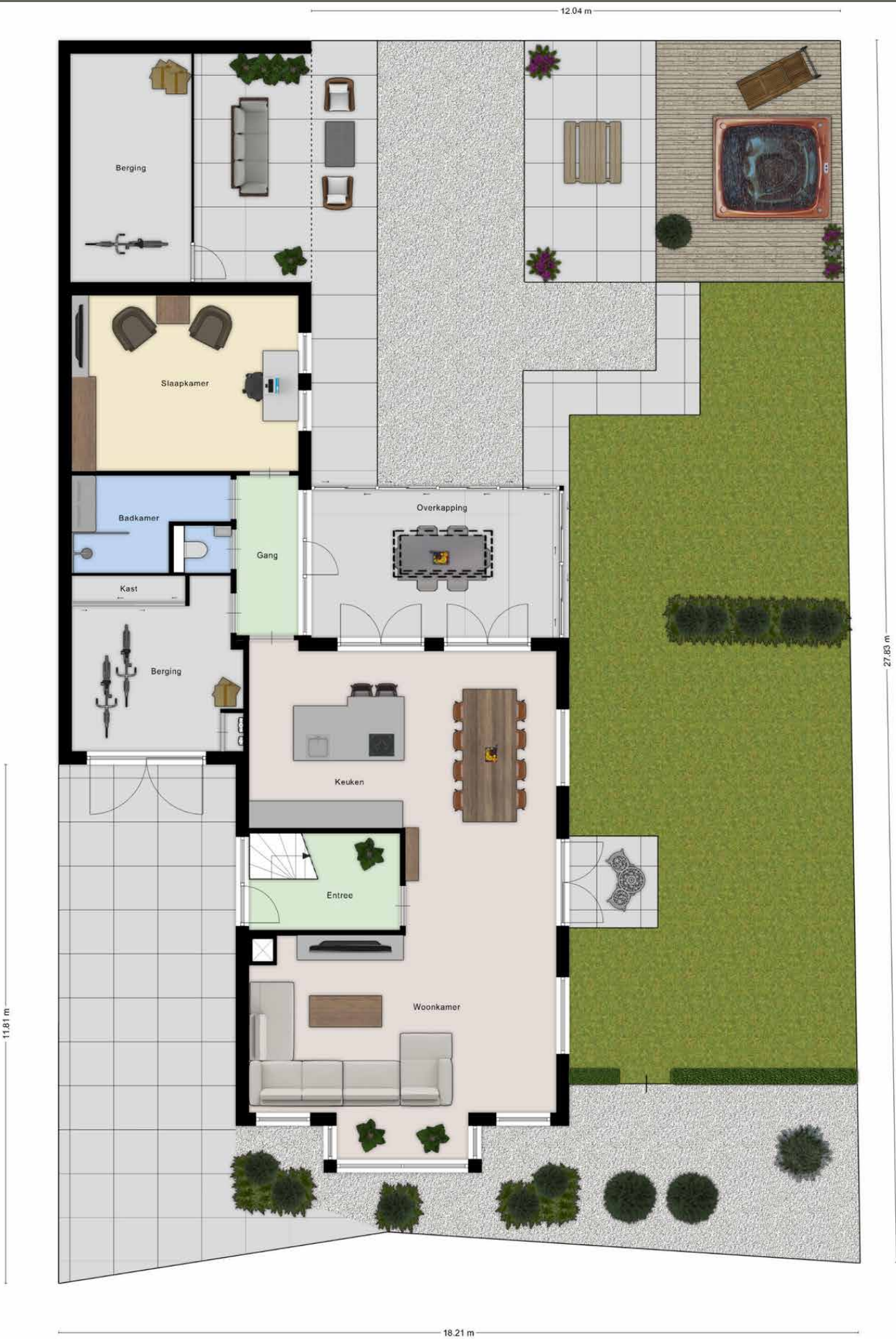


BIJZONDERHEDEN

- Luxe vrijstaande villa in nieuwbouwwijk Beekveld.
- Royale L-vormige woonkamer met erker, grote raampartijen, openslaande deuren en open haard.
- Moderne open keuken met kookeiland en inbouwapparatuur.
- Slaap-/werkkamer en badkamer op de begane grond.
- In totaal 6 slaapkamers en 3 badkamers.
- Masterbedroom op de tweede verdieping met airco, inloopkast en luxe badkamer.
- Volledig aangelegde achtertuin met jacuzzi (ter overname), zitjes en berging.
- Overkapping aan de achterzijde, direct bereikbaar vanuit de woning.
- Ideale ligging nabij winkels, scholen, sport en uitvalswegen.
- Energielabel A.
- Buitenschilderwerk recent uitgevoerd (september 2025).
- Kortom: prachtige instapklare, goed onderhouden en op een buitengewoon fijne woonlocatie gelegen villa.



begane grond met tuin



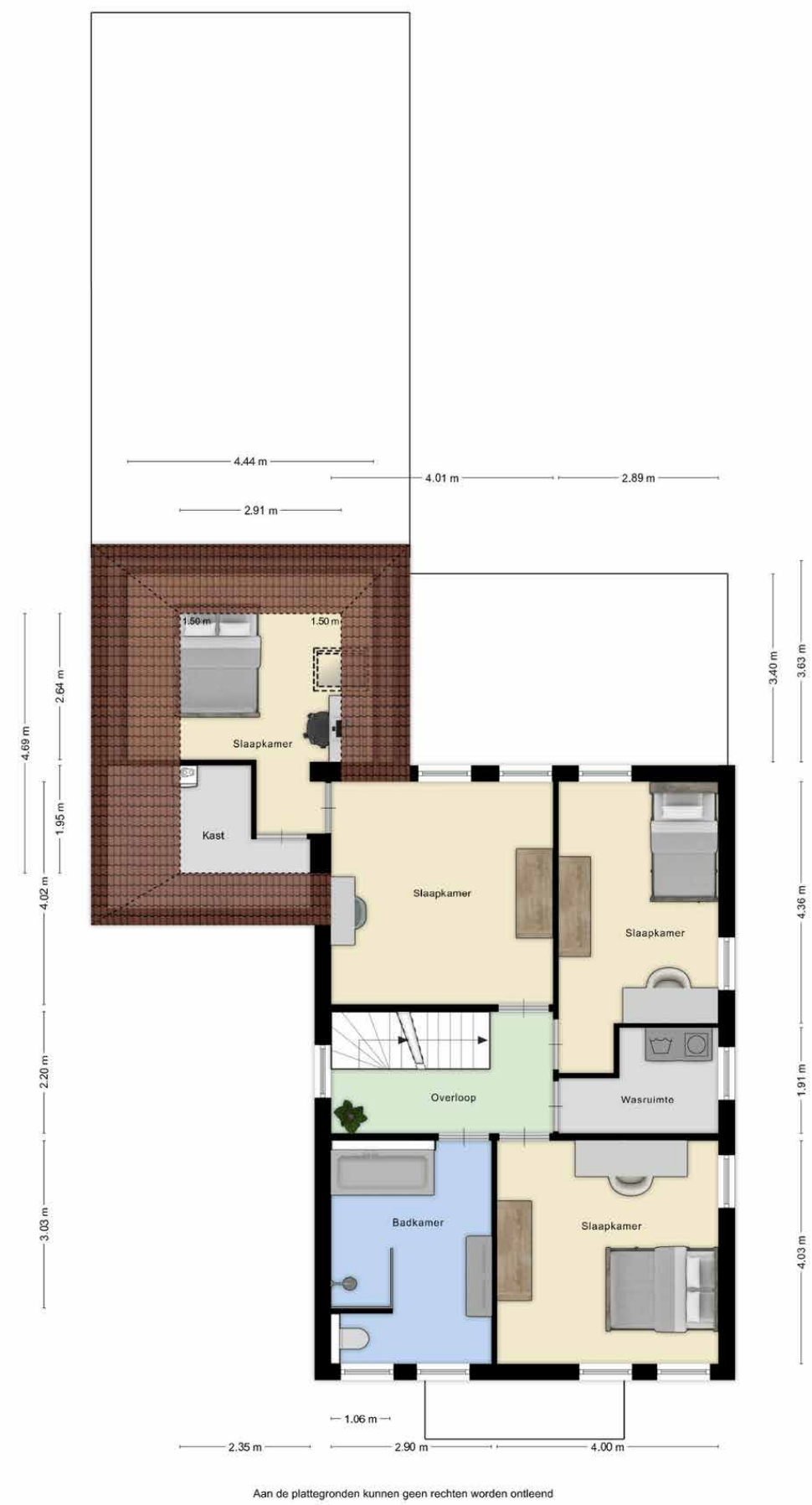
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

eerste verdieping



tweede verdieping



kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum
Sectie L
Perceel 3626

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



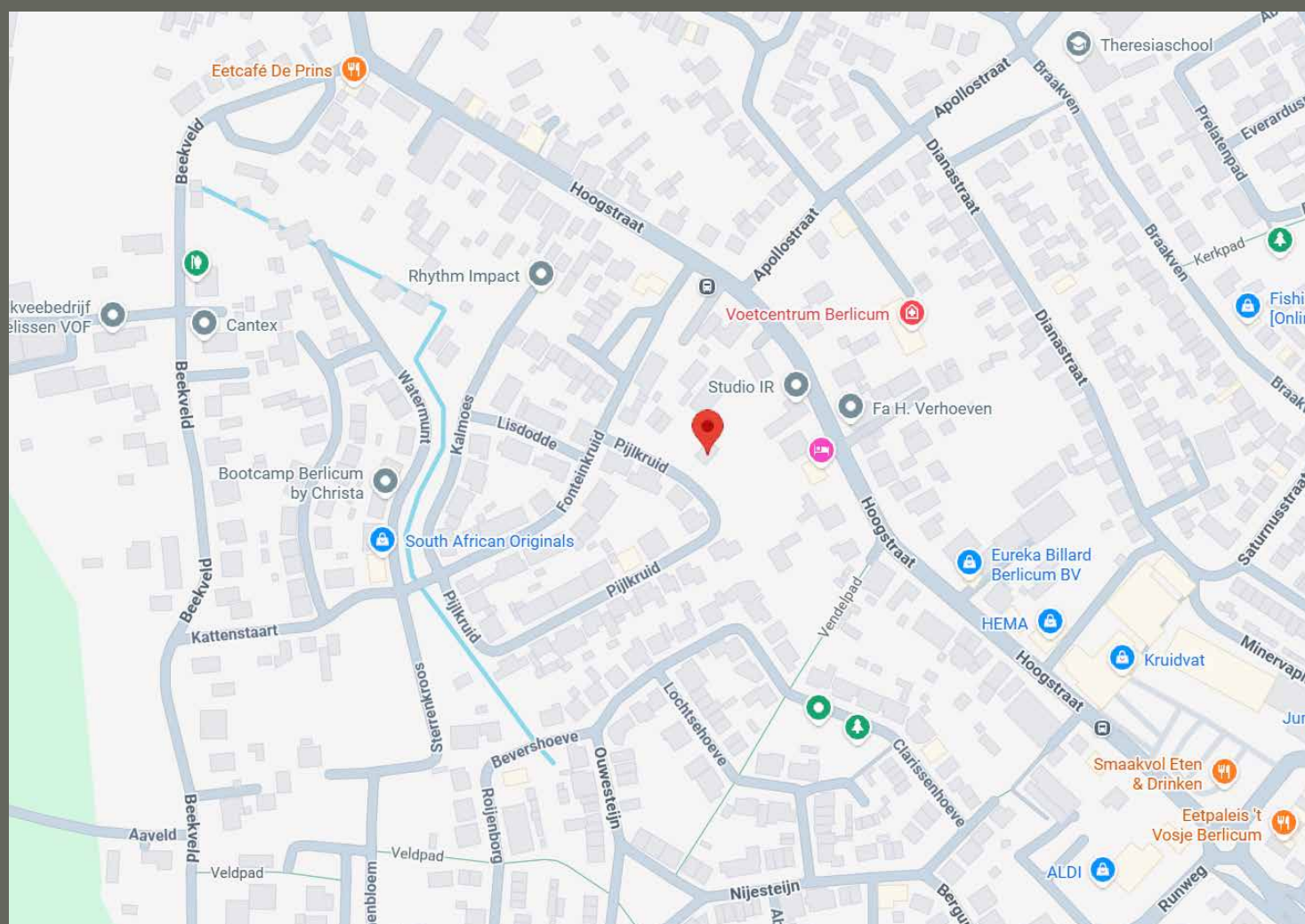


“Heerlijk rustig
wonen met
alle voorzieningen
binnen
handbereik”

Beekveld is een moderne en kindvriendelijke woonwijk met veel groen, brede straten en een rustige uitstraling.

Vanaf Pijlkruid 7 zijn scholen, sportvoorzieningen en winkels snel te bereiken. De wijk is geliefd door de ruimtelijke opzet en de fijne sfeer.

De bereikbaarheid is uitstekend: binnen enkele minuten zit je op de N279 en A2 richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven of Oss. Perfect voor gezinnen en rustzoekers die toch graag dicht bij alles wonen.





KENMERKEN

AANVAARDING BOUWJAAR BESTEMMING

In overleg
2018
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD WONEN OVERIG INPANDIG GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE EXTERNE BERGRUIMTE INHOUD PERCEELOPPERVLAKTE

261 m²
14 m²
33 m²
0 m²
989 m³
500 m²

ENERGIE ISOLATIE ENERGIELABEL WARM WATER VERWARMING

Volledig geïsoleerd
Energietabel A
HR CV ketel
HR CV ketel + gashaard

ONDERHOUD ONDERHOUD BINNEN ONDERHOUD BUITEN

Uitstekend
Uitstekend

BUITENRUIMTE TYPE TUIN

Voor,- achter,- zijtuin

VASTE LASTEN OZB VOORSCHOT ELEKTRA

€ 1.122,- per jaar
€ 306,- per maand

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 KOOPOVEREENKOMST PAS NÁ 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 gebruiksoppervlakte. 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 werken al meer dan 21 jaar in 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen en wij wonen al meer dan 57 jaar in deze regio. Ons hoofdkantoor bevindt zich aan de Pettelaarseweg in 's-Hertogenbosch en ons filiaal in Berlicum bevindt zich in het centrum aan de Hoogstraat. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze regio groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio. Wij kunnen dus wel stellen dat wij de regio inmiddels door en door kennen, zowel de markt als de mensen.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden. Marketeer (ARMT) Patricia van Hensbeek en de binnendienst medewerksters Daisy van Hoften en Merel Nouwens. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VasgoedCert-gecertificeerd.

