



**BROUWERS[®]
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

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

Wilhelminastraat

13

BERLICUM

Vraagprijs
€ 650.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
232 m²

Perceeloppervlakte
266 m²

Aantal kamers
9

Bouwjaar
1960

Energie label
A

Omschrijving

Ruimte, luxe en comfort in één verrassende woning!

Stap binnen in deze unieke en verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met een moderne uitstraling, gelegen in een rustige straat in Middelrode – op loopafstand van de speeltuin en natuurvijver 't Ven.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 232 m², een energiezuinige afwerking en uitbouwen op alle verdiepingen, biedt deze woning meer dan genoeg ruimte voor het hele gezin én voor wie graag groots woont.

Highlights van deze woning:

- Bouwjaar 1960, volledig verbouwd in 2020
- Perceeloppervlakte 266 m²
- Woonoppervlak 232 m², inhoud 841 m³
- Schuur van 16 m² en kelder van 7 m²
- Moderne afwerking, uitstekende isolatie en energiezuinige installaties

Indeling

Begane grond:

Via de ruime entreehal met meterkast betreed je de lichte en royale woonkamer, die dankzij de uitbouw een gevoel van openheid en comfort biedt.

De moderne open keuken is een echte blikvanger met een groot kookeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur en voldoende ruimte voor een royale eethoek – dé plek waar gezelligheid en koken samenkomen.

Daarnaast vind je op deze verdieping een stijlvolle toiletruimte, een praktisch kantoor én een multifunctionele ruimte van maar liefst 29 m², ideaal als speelkamer, hobbyruimte of extra werkplek.

Eerste verdieping:

De ruime overloop (12 m²) leidt naar drie slaapkamers, waaronder een hoofd-slaapkamer van 23 m² die mogelijk op te delen is (reeds een extra toegangsdeur geplaatst) en twee extra kamers (10 m² en 6 m²).

De moderne badkamer is voorzien van een grote inloopdouche, dubbele wastafel en wandcloset – alles in een strakke, eigentijdse stijl.

Tweede verdieping:

Een echte eyecatcher! Deze luxe, opgebouwde verdieping is ontworpen voor ultieme ontspanning. Hier vind je een royale slaapkamer van 19 m², een moderne open badkamer met jacuzzi, dubbele wastafel, grote douchecabine en zelfs een eigen sauna.

De garderobekamer met inbouwkasten maakt het plaatje compleet.

Buitenleven:

De achtertuin biedt volop privacy en ruimte om te genieten van het buitenleven. Of je nu wilt loungen, tuinieren of buiten eten met vrienden – hier kan het allemaal.

Vervolg

Locatie:

De woning ligt in Middelrode (gemeente Berlicum), een gemoedelijk dorp met een prettig dorps karakter. Je vindt er winkels, scholen en sportvoorzieningen binnen handbereik. Bovendien ben je dankzij de goede uitvalswegen binnen enkele minuten in 's-Hertogenbosch of op de snelweg richting Eindhoven, Nijmegen of Utrecht.

Kortom:

Wilhelminastraat 13 is een compleet verbouwde, instapklare woning met een zee aan ruimte, een hoogwaardige afwerking en een heerlijke ligging.

Perfect voor wie op zoek is naar een moderne, energiezuinige woning met luxe, comfort en karakter – allemaal onder één dak.

Mis deze kans niet – maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte en mogelijkheden van deze unieke woning!

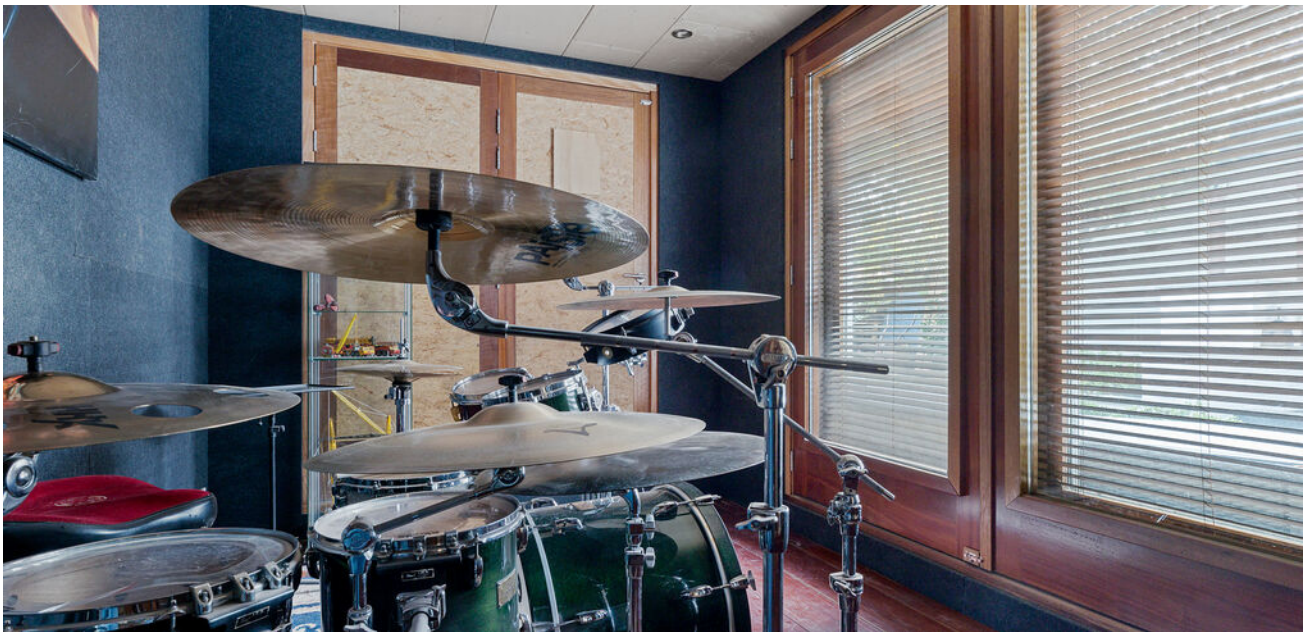












Plattegrond begane grond





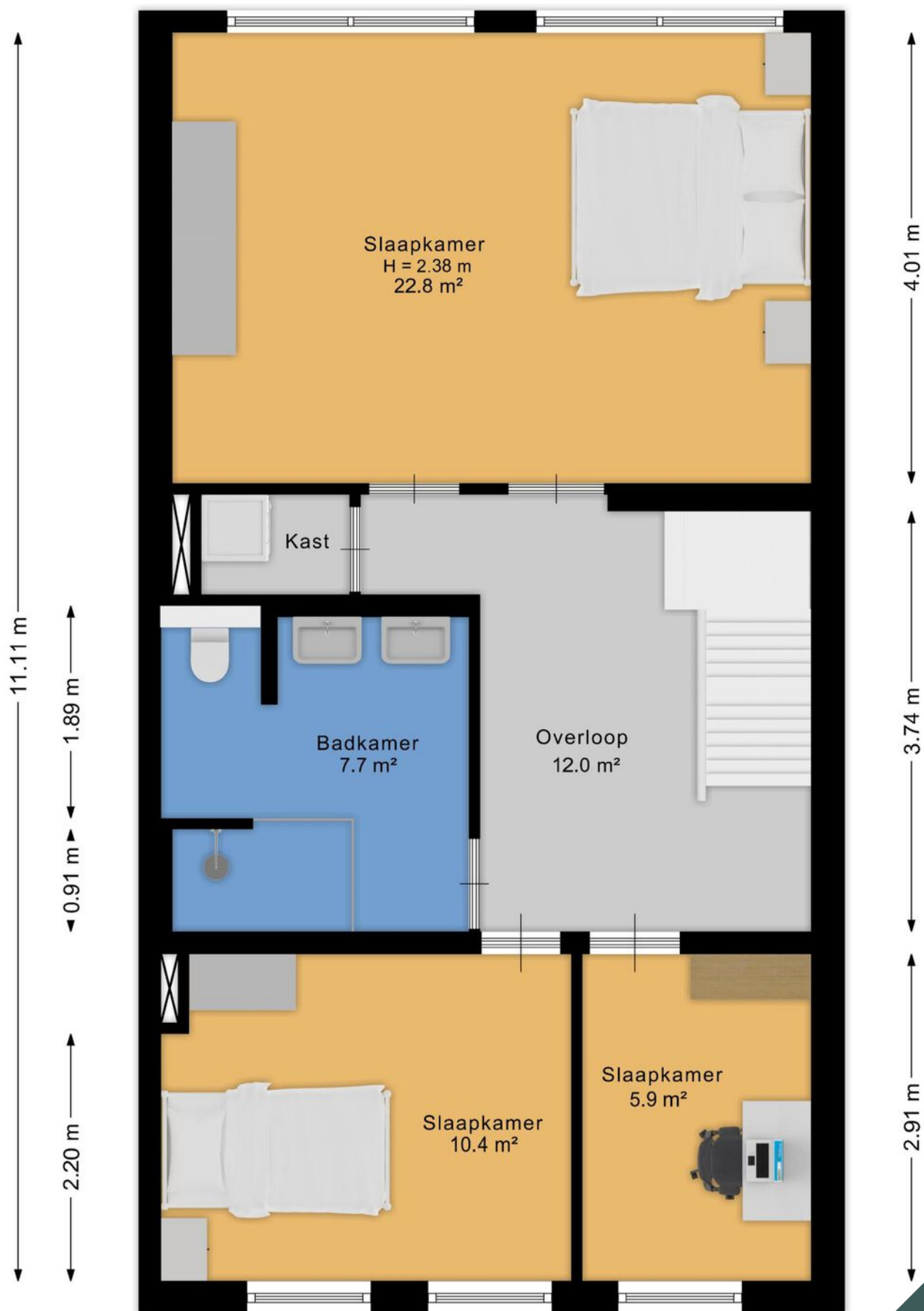








Plattegrond 1e verdieping

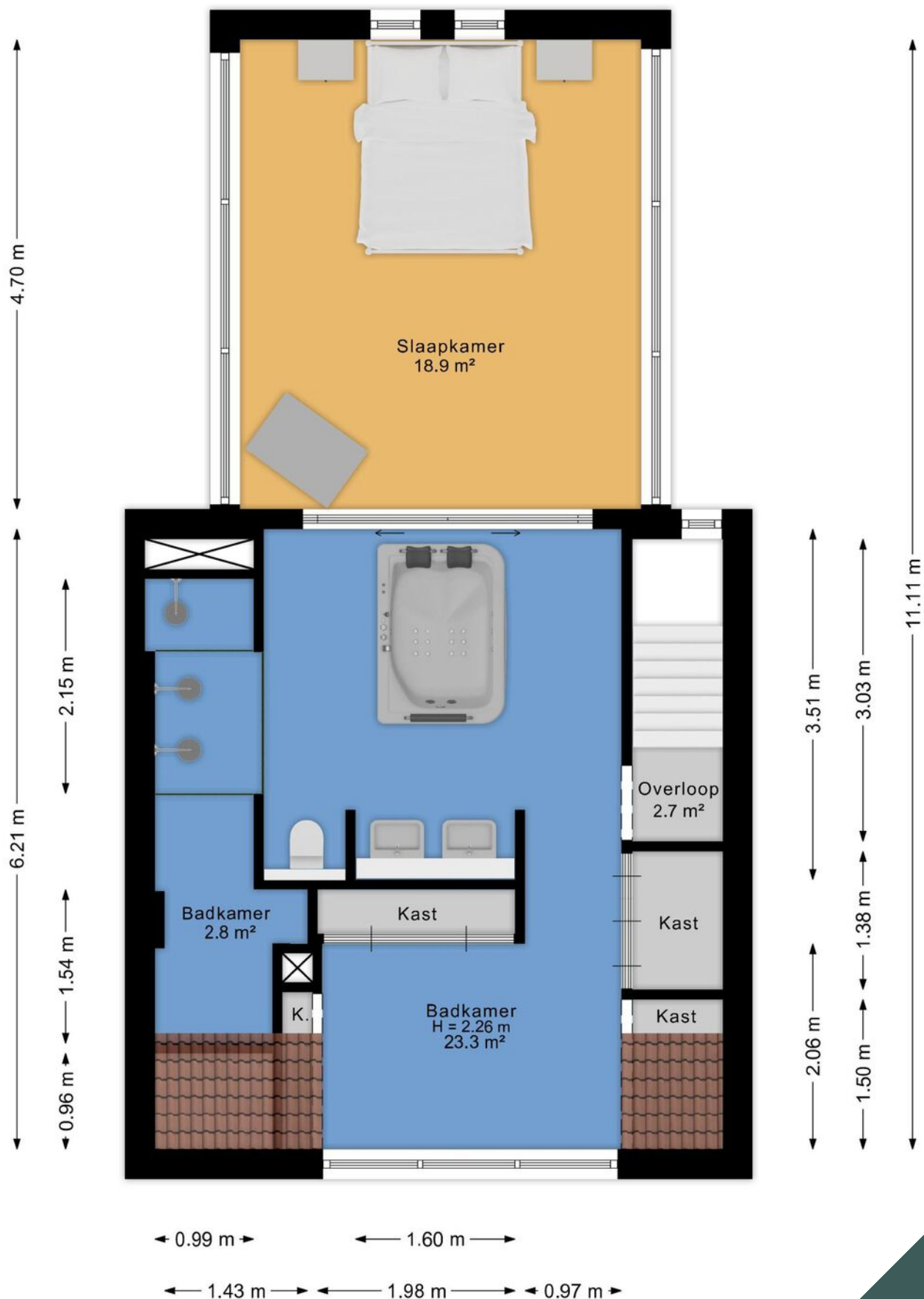








Plattegrond 2e verdieping





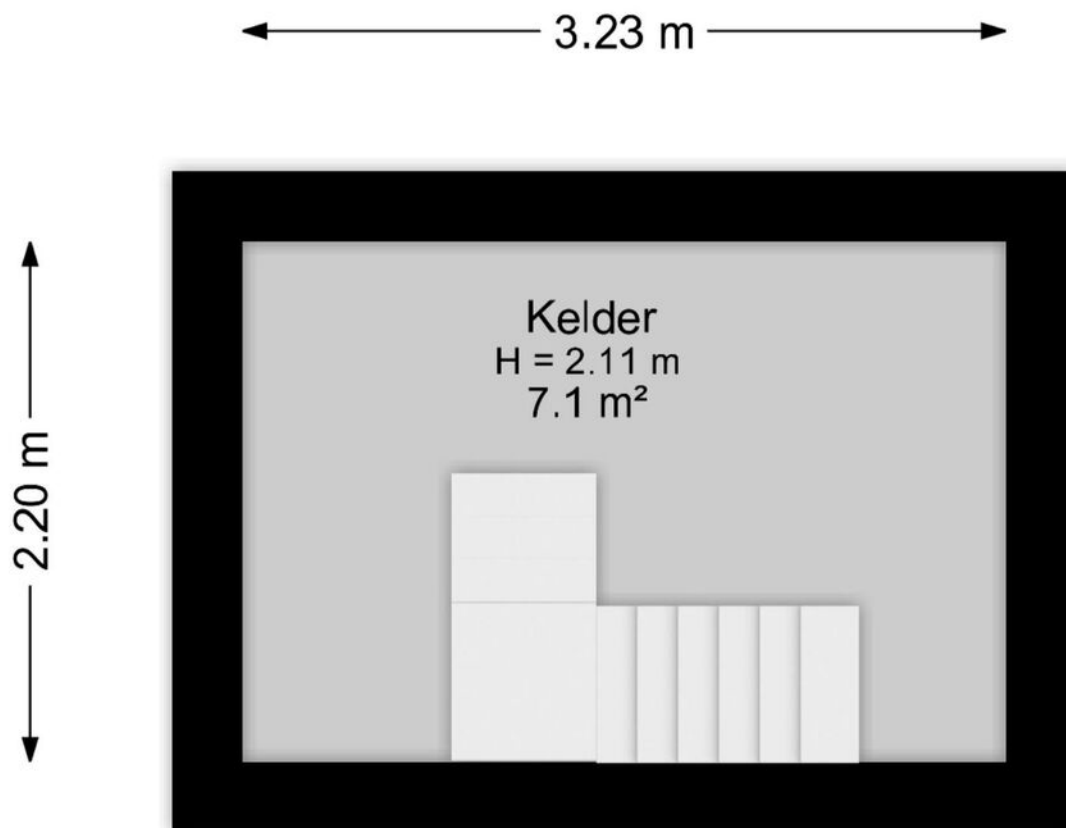




Plattegrond begane grond en tuin



Plattegrond kelder



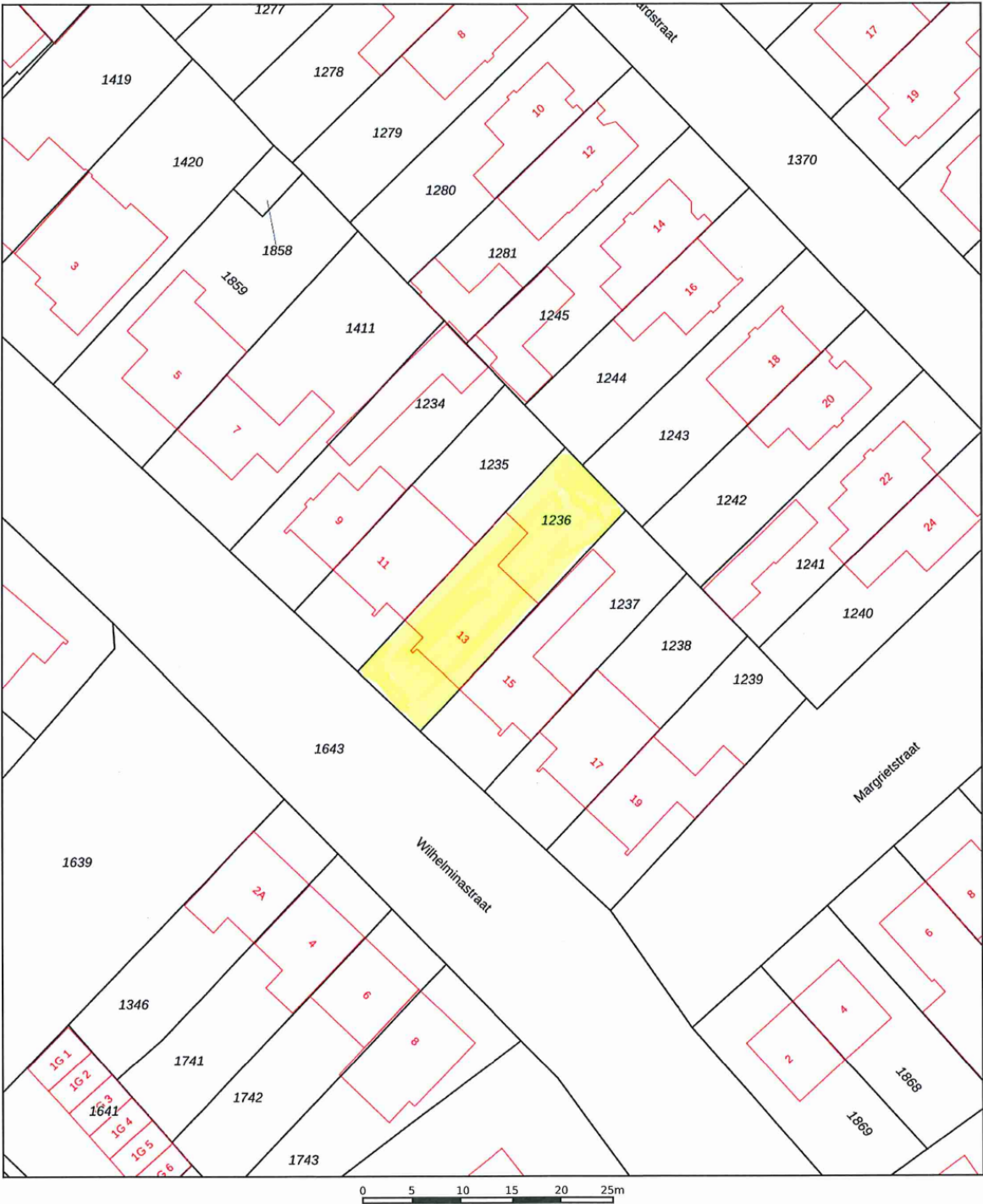
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BrouwersHonselaar



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie E

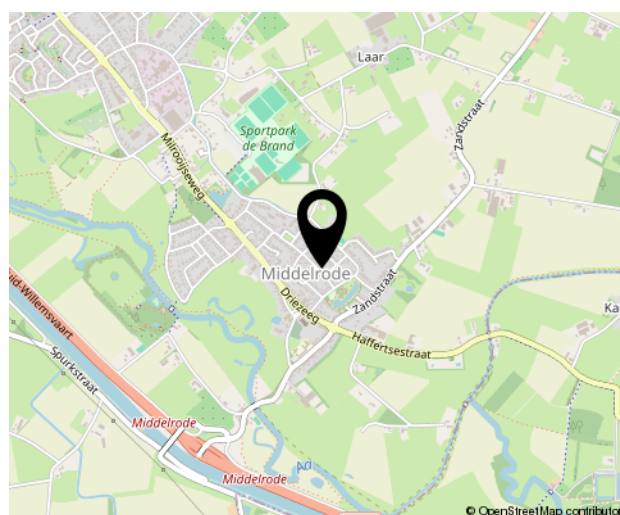
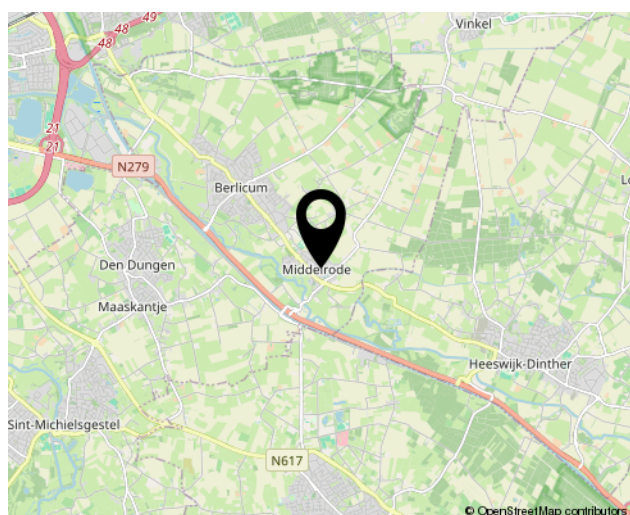
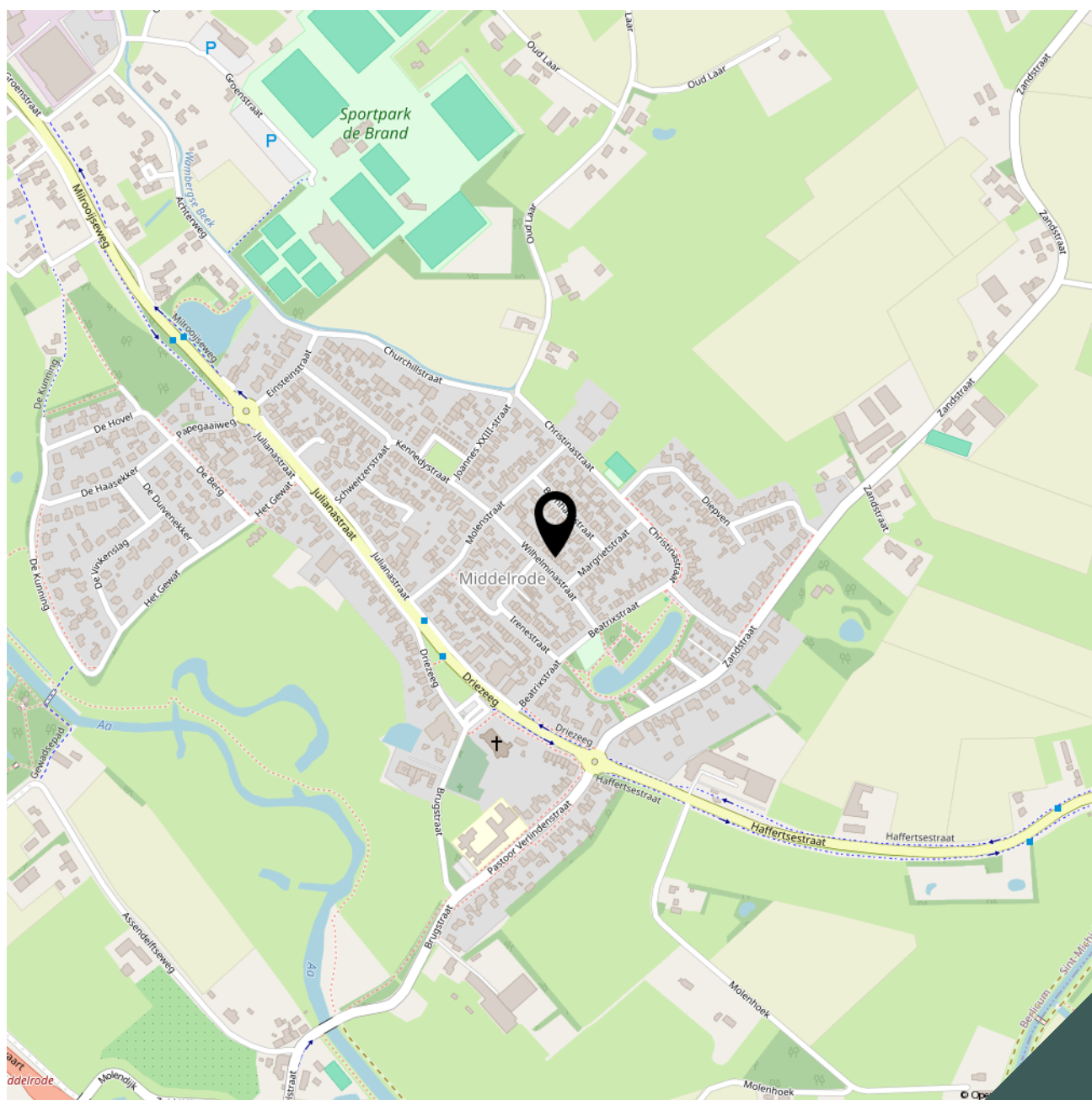
Perceel 1236

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: **Wilhelminastraat 13**
5258 LM 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)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- koffieautomaat	☒	☐	☐	☐
- combi oven	☒	☐	☐	☐
- vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
- gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
- inductieplaat	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- koel/vries combinatie	☒	☐	☐	☐
- koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Vaste keukenaccessoires	☒	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Vaste toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Vaste badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning 2x	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Vijver + systeem	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Speelhuis	☒	☐	☐	☐

Bekijk deze woning online!

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



Wilhelminastraat 13, 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 hypotheeken 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!