

Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.

**Zandstraat 27
Berlicum**



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



**vastgoedcert
gecertificeerd**





Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.



Zandstraat 27 Berlicum

Vraagprijs: € 985.000,- k.k.

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

Ketelaars Van Zutphen Makelaardij



Woning omschrijving

Locatie Zandstraat 27, 5258 TW Berlicum

Korte omschrijving

Laat je verrassen door deze ruime zeer goed onderhouden vrijstaande woning met garage, welke is gelegen op een mooi perceel van 780m².

Het originele bouwjaar van de woning is 1947; door de jaren heen is de woning, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde over de gehele breedte uitgebouwd en gemoderniseerd tot de ideale gezinswoning met een ruime living, open keuken, eetkamer, kantoor/slaapkamer, badkamer en een praktische bijkeuken.

Boven zijn er 3 slaapkamers, een kledingkamer, de tweede badkamer en onder de schuine kanten en op de zolder, veel bergruimte.

Een fraaie verzorgd aangelegde achtertuin met gezellige overkapping maken het plaatje compleet.

Berlicum is een gemoedelijk dorp met een groot winkel- en voorzieningenaanbod en in de directe omgeving vind je het natuurgebied het Aa-dal en het historische kasteel Heeswijk.

Bovendien ligt de Zandstraat gunstig t.o.v. 's-Hertogenbosch, Eindhoven en uitvalswegen A2/A50.

Gebruiksoppervlakte wonen: 203m²

Externe bergruimte: 57m²

Overig inpandige ruimte: 12m²

Gebouw gebonden buitenruimte: 41m²



AANVAARDING IN OVERLEG

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van door eigenaar/verkoper en/of andere instanties aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen.

Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze een eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Woning informatie

Heeft u vragen?

Bel dan naar 0413 291523

Indeling woning

Begane grond

Je komt binnen in de entree/hal met meterkast (9 groepen, krachtstroom, 2 aardlekschakelaars, glasvezelaansluiting en waterontharder) en de toiletruimte (toilet met fonteintje).

Aansluitend kun je naar de living, deze heeft een heldere frisse uitstraling, door de vele raampartijen, de tuindeuren en lichtstraat in de eetkamer.

De royale zithoek is gelegen rondom de open haard, aan de voorzijde van de woning.

In de eetkamer is plek voor een lange eettafel met 8 tot 10 stoelen, een gezellig etentje met vrienden of familie is hier dus geen enkel probleem.

Ook hier heb je een mooi uitzicht op de tuin.

De moderne keukenopstelling heeft twee keukenblokken en een eiland/barretje.

De werkbladen en de achterwanden zijn uitgevoerd in zwart graniet, de brede lades en kastjes zorgen voor voldoende opbergmogelijkheden.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- inductiekookplaat (2023)
- afzuigkap
- combimagnetronoven
- koelkast
- vaatwasser

Aan de achterzijde van de woning, ter hoogte van de keuken, is nog voldoende ruimte om een fijne speelhoek of thuiswerkplek te creëren.

Vanuit het keukengedeelte heb je toegang tot de manshoge kelder, handig als extra voorraadkast.

Via het achterportaal kun je naar de achtertuin en heb je toegang tot de praktische bijkeuken.

De bijkeuken heeft een uitstortgootsteen en een vaste kastenwand, waarachter zich de witgoedaansluitingen zich bevinden.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een slaapkamer/kantoorruimte met aansluitend een badkamer.



Afwerking:

De Noorse leistenen vloer is vanuit de hal doorgelegd over de gehele begane grond en is voorzien van vloerverwarming.

De wanden en plafonds zijn strak gestuukt en in de living, eetkamer en keuken zijn de plafonds voorzien van een platte sierlijst en diverse inbouwspotjes.

De complete badkamer is in een mooie combinatie van tegels en stuukwerk afgewerkt en vormt met het sanitair een mooi geheel:

- ligbad met handdouche
- inloopdouche met thermostaatkraan
- badmeubel met twee wastafels en spiegel met verlichting
- toilet

Een te openen raam (met ventilatierooster) zorgt voor frisse lucht.

Eerste en tweede verdieping

Via de trapopgang in de woonkamer bereik je de eerste verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop drie ruime slaapkamers, de tweede badkamer en een kledingkamer (met de opstelplaats van de cv-combiketel Nefit Toplevel 2008).

Één slaapkamer en de kledingkamer hebben meerdere schuifkasten, deze zorgen voor extra opbergmogelijkheden.

Afwerking:

Op de overloop en de slaapkamers ligt tapijt, de wanden en plafonds zijn deels gestuukt en deels afgewerkt met geïsoleerde dakplaten.

Ook deze badkamer is in een mooie combinatie stuuk- en tegelwerk afgewerkt en is voorzien van het volgende sanitair:

- inloopdouche met thermostaatkraan en regendouche
- meubel met wastafel
- toilet

De badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming, een te openen raam (met ventilatierooster) zorgt voor frisse lucht.

De tweede verdieping is te bereiken via de vlizotrap op de overloop, de zolder wordt gebruikt als opslag, handig voor spullen welke je niet dagelijks nodig hebt.



Tuin, overkapping, garage en carport

De garage (8,48 x 3,96 meter netto) is bereikbaar vanaf de oprit/carport middels twee openslaande deuren en een loopdeur vanuit de achtertuin.

De bergzolder is bereikbaar middels een vlizotrap.

Het perceel kan worden afgesloten met een sierhekwerk ter hoogte van de carport.

De ruimte geeft diverse gebruiksmogelijkheden. Je kunt hierbij denken aan: opslag, stalling, klussen maar ook het realiseren van een kantoor of praktijk aan huis valt binnen de mogelijkheden.

In de garage ligt een epoxy vloer, er staan twee keukenblokjes, er is elektra (en krachtstroom), water en een gasgevelkachel aanwezig.

Aansluitend aan de garage is een berging (met elektra) en een ruim afsluitbaar berghok (met elektra).

De achtertuin is een waar groen paradijs: met veel liefde onderhouden, volop privacy, weelderige beplanting, gazon en sierbestrating.

Achter op het perceel vindt je een fijne overkapping, deze zorgt tevens voor de tuinafscheiding en voor privacy.

Er is altijd wel een plekje te vinden waar je het hele jaar door kunt ontspannen – van een kop koffie in de ochtendzon tot lange zomeravonden met vrienden.

Regen of zon, hier zit je altijd goed.

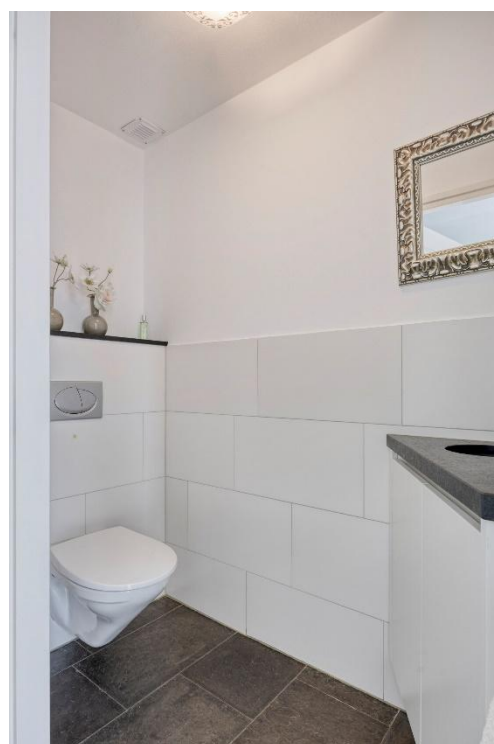
Of je nu een tuinliefhebber bent, houdt van buiten koken of gewoon in alle rust wilt relaxen: deze tuin voelt als een verlengstuk van de woning.

Wat kun je verwachten:

-  Mooie rustige ligging
-  Volledig geïsoleerd
-  Energielabel A
-  Goed onderhouden
-  Begane grond en badkamer eerste verdieping voorzien van vloerverwarming
-  Privacy-biedende achtertuin
-  Slaapkamer/kantoorruimte en badkamer begane grond
-  3 Slaapkamers, kledingkamer en badkamer op de eerste verdieping
-  Gunstige ligging t.o.v. 's-Hertogenbosch, Eindhoven en uitvalswegen A2/A50



Foto bijlage







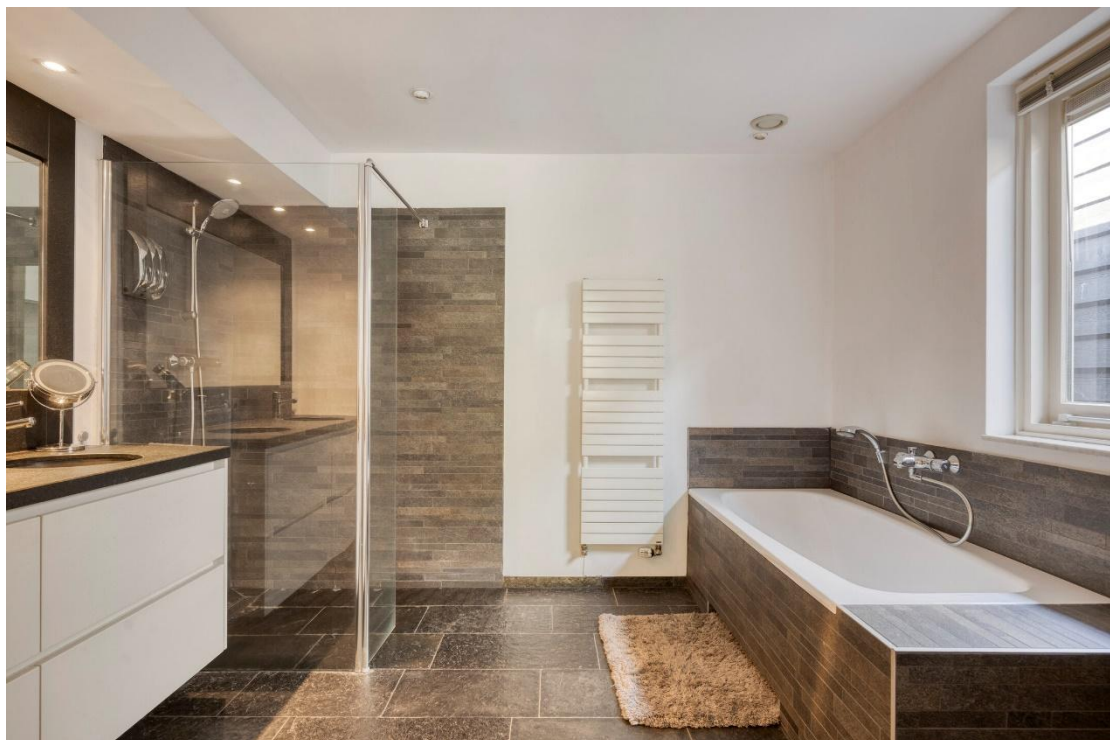








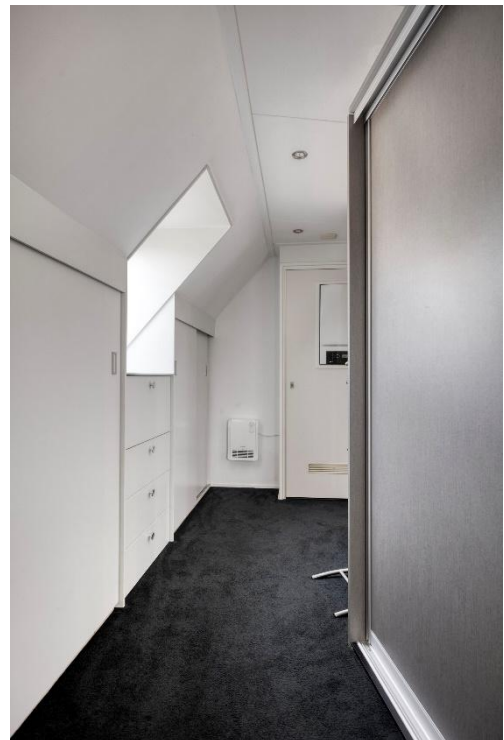






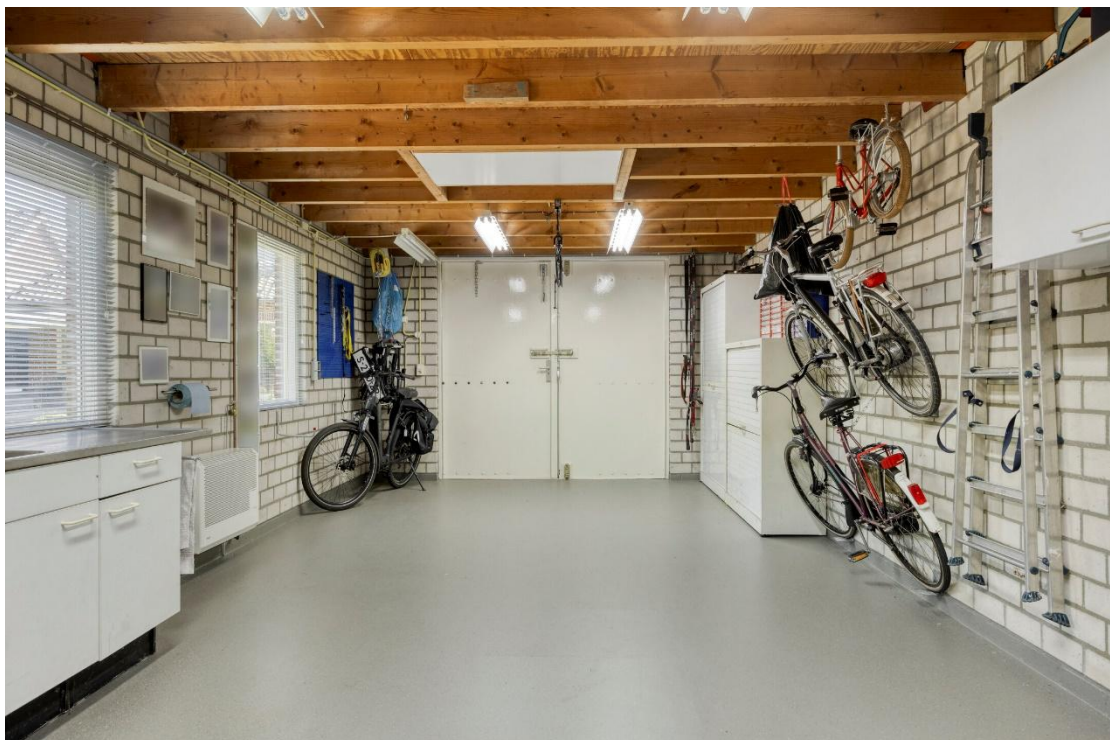


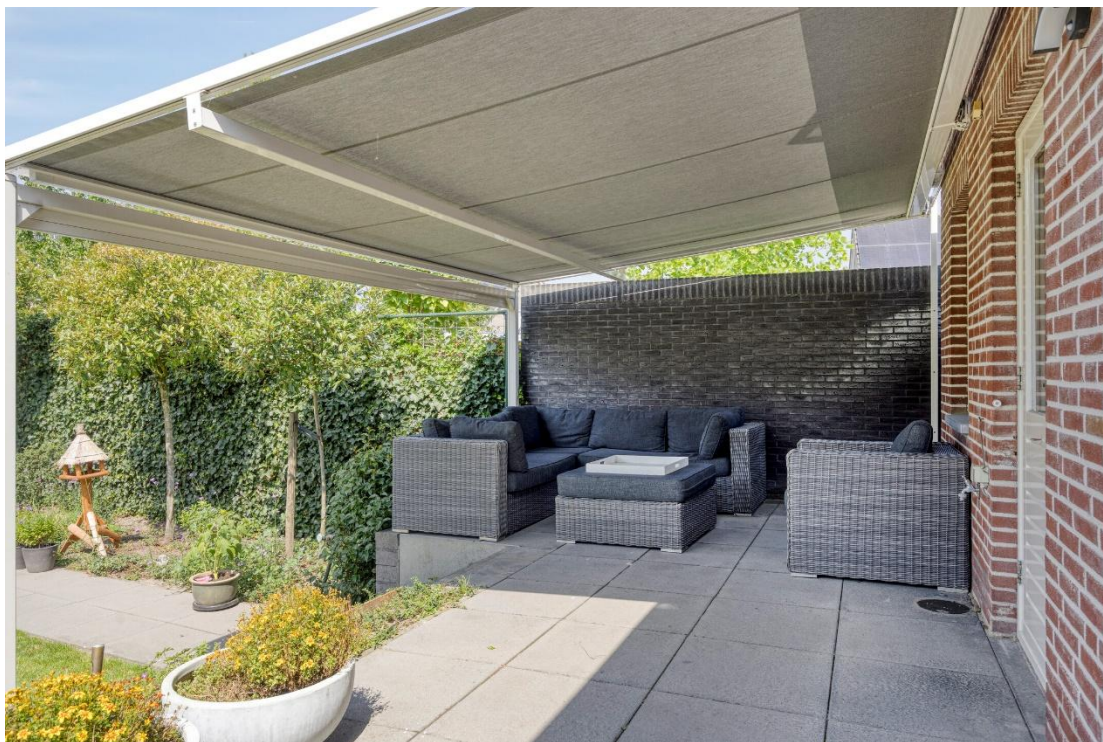








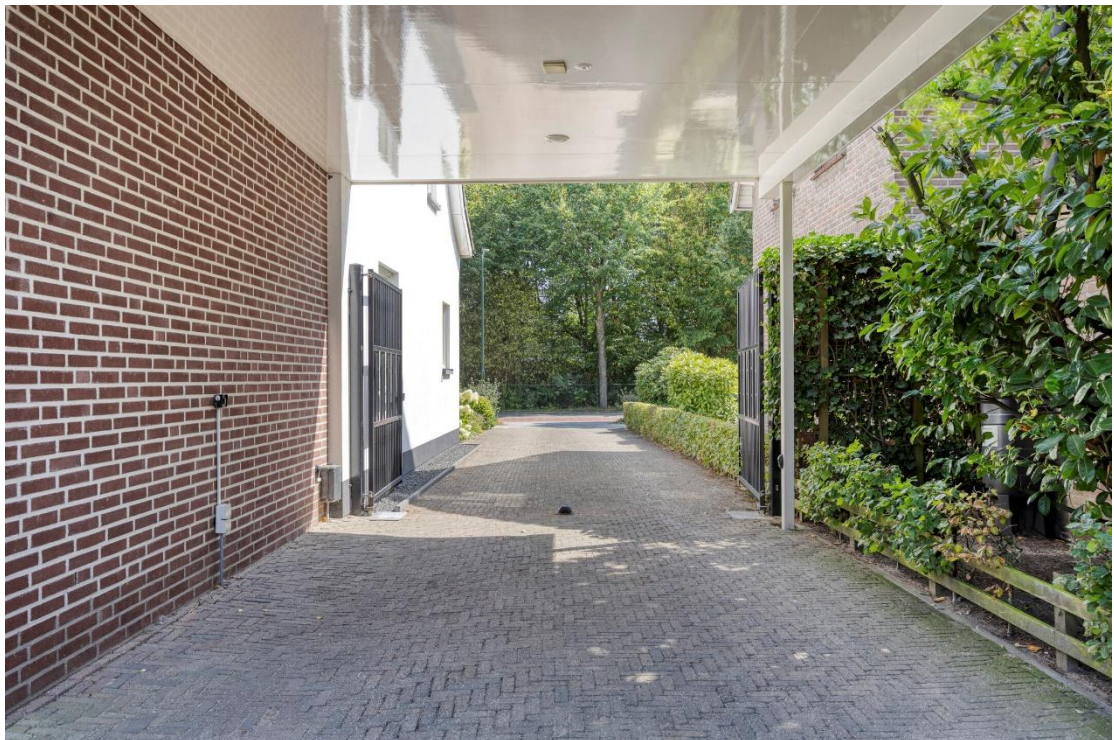












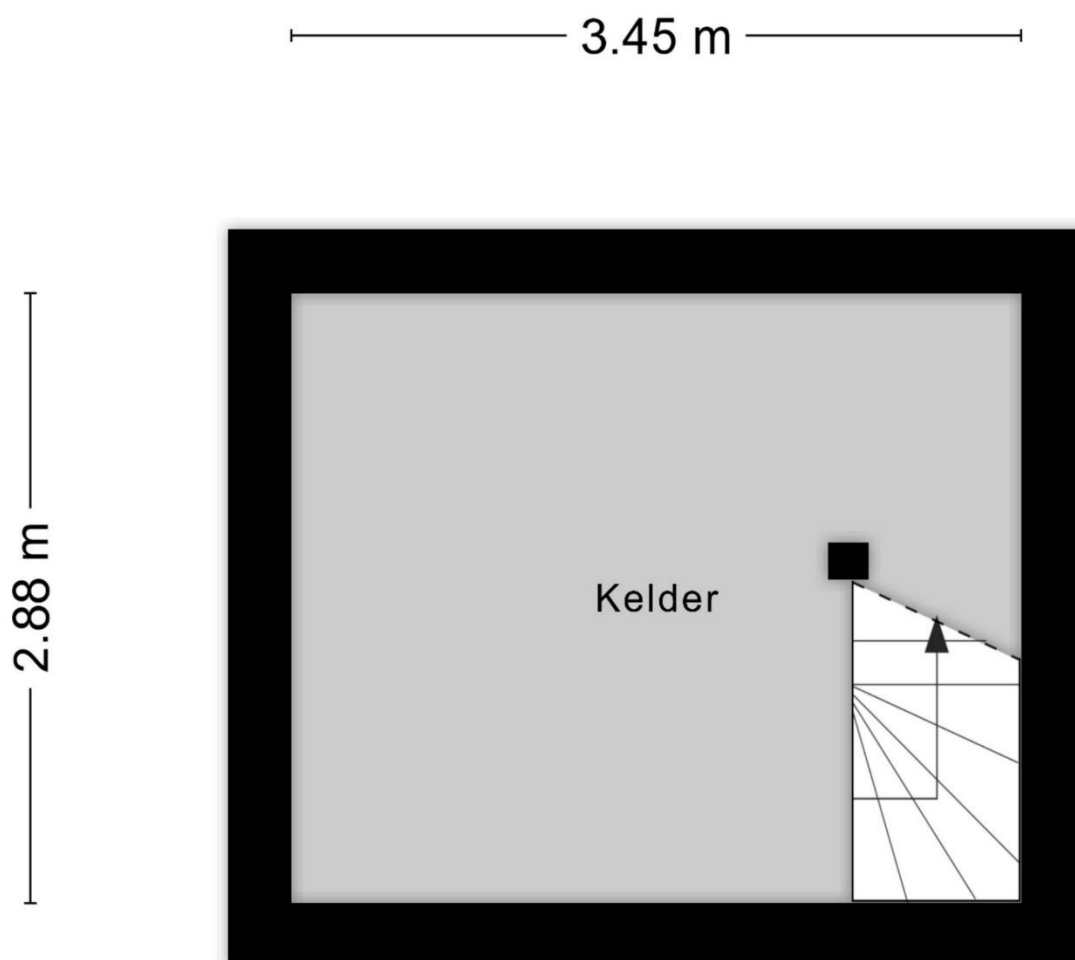






Plattegrond





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

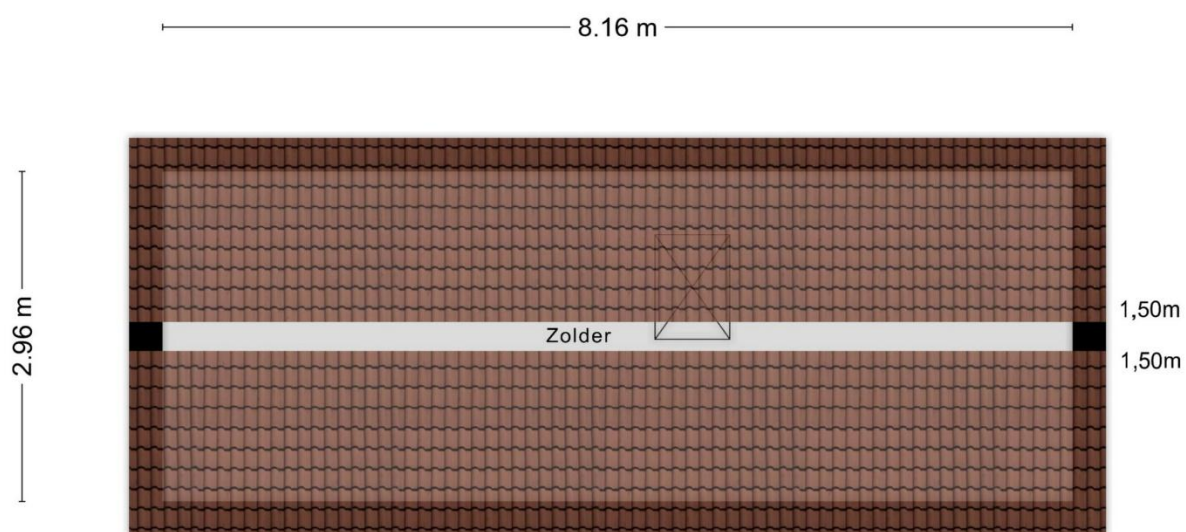


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

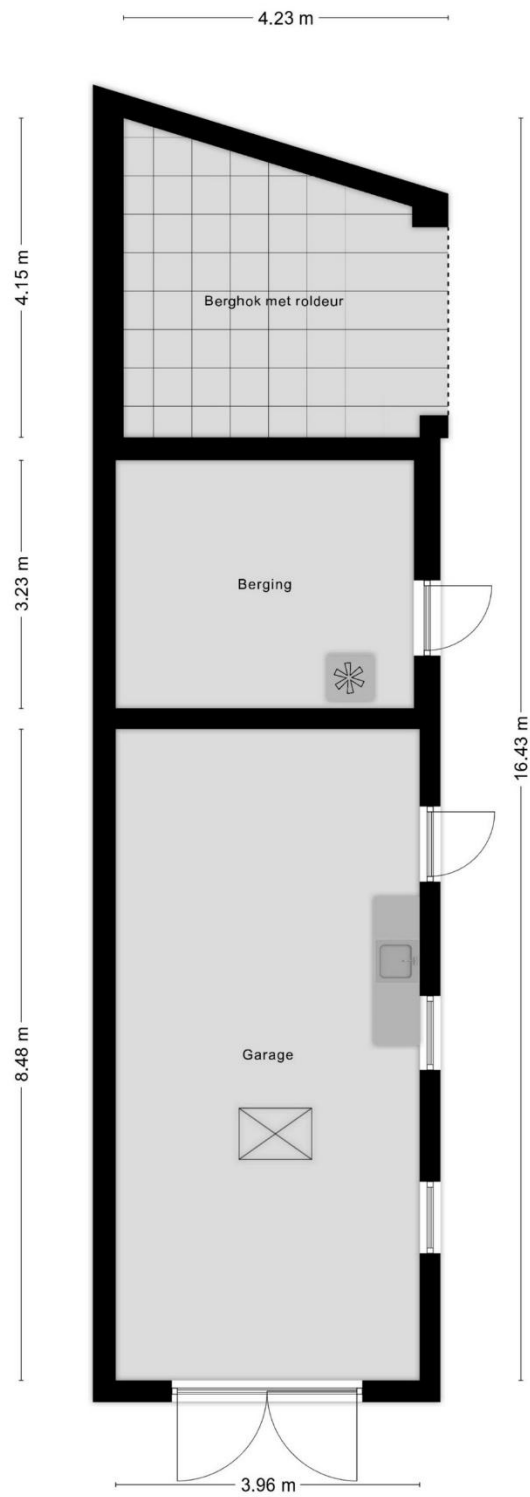




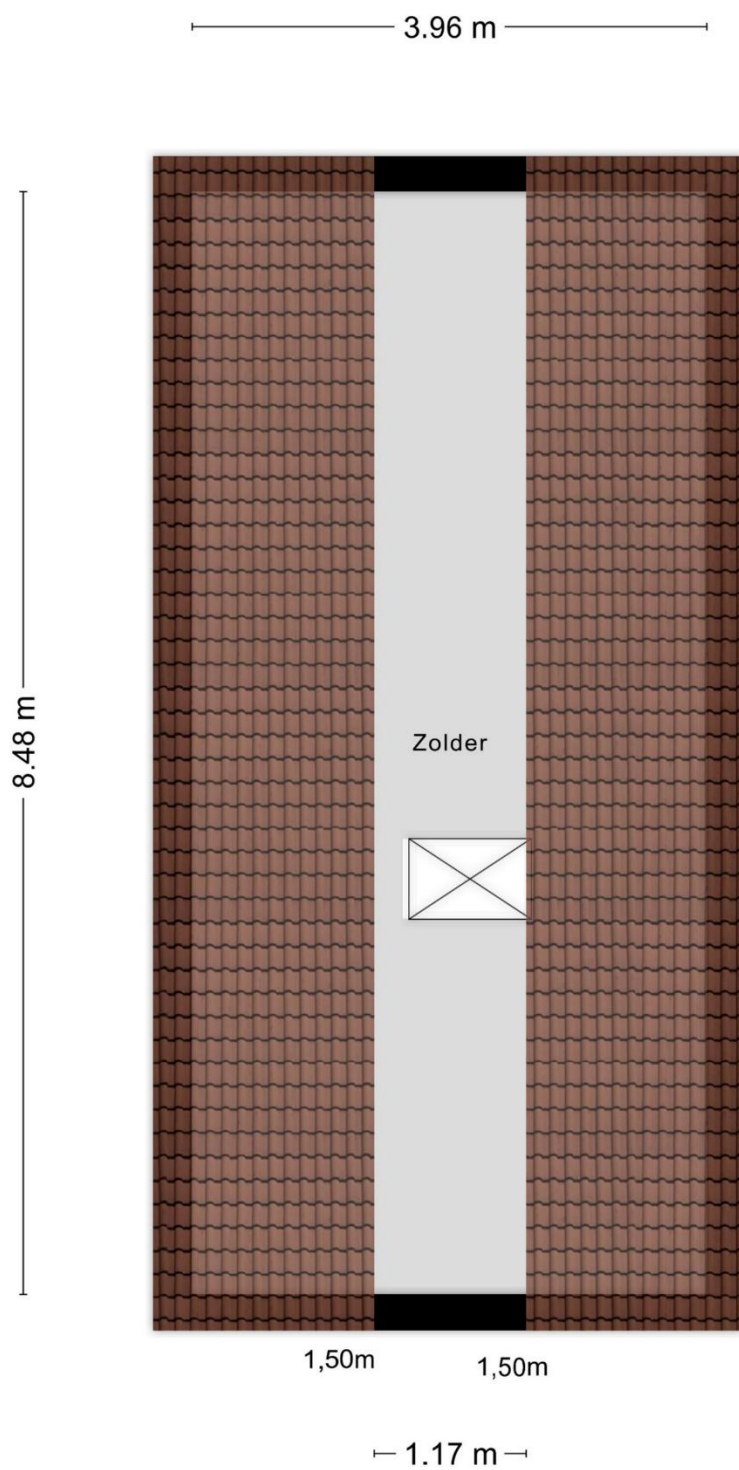
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



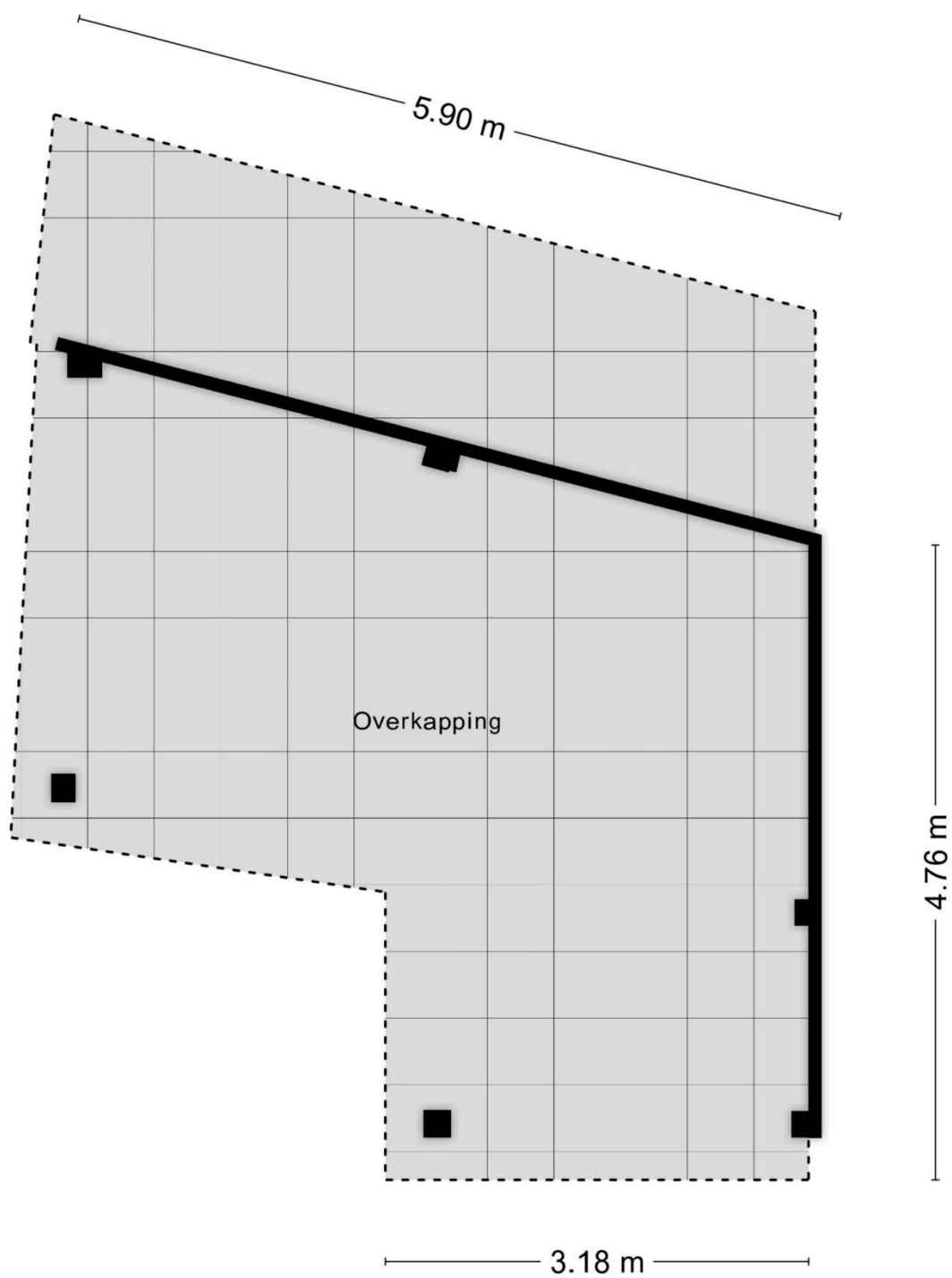
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zandstraat 27



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie E

Perceel 1311

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2025
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.



Algemene kopersinformatie



De NVM makelaar

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt.

Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de mogelijkheden van verkoop van uw eigen woning, bestemmingsplanbepalingen e.d.. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-Makelaar te vragen. U kunt dan uw eigen makelaar kiezen die uw belangen optimaal zal behartigen. Voor uitvoerige vrijblijvende informatie kunt u steeds contact opnemen met ons. (Zo werkt dat bij een NVM-Makelaar).



Onderzoeksplicht door de koper

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop.



Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen dient koper binnen drie weken nadat overeenstemming is bereikt een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten c.q. te deponeren ter grootte van 10% van de koopsom of binnen één week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden.



Identificatie

In het kader van de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Fraudebestrijding) is identificatie, verificatie en cliëntenonderzoek naar de koper verplicht voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.



Rechtsgeldigheid koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particulier koper is niet rechtsgeldig. De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. (art. 7:2 Burgerlijk Wetboek).

**Bent u geïnteresseerd in een
vrijblijvende bezichtiging?**

Bel dan 0413 291523 of mail naar info@ketelaarsvanzutphen.nl.

Het totale actuele aanbod van ons kantoor kunt u raadplegen via onze website www.ketelaarsvanzutphen.nl



Dorp en omgeving

Op 1 januari 1996 zijn de gemeenten Berlicum, Den Dungen, Sint-Michielsgestel en het dorp Gemonde samengevoegd tot de gemeente Sint-Michielsgestel. Ieder dorp heeft zijn eigen geschiedenis, maar vanaf 1996 raakt deze meer met elkaar verweven.

De gezelligheid en het eigen, rustige karakter met zijn vele voorzieningen is de trots van Berlicum. Gemoedelijkheid, prettig wonen en Berlicum mag je ook in één adem uitspreken, Berlicum staat bekend om haar gezellige dorpse karakter.

Er zijn diverse horecagelegenheden, sportverenigingen en in het dorp is er ook veel aandacht voor het welzijn van de inwoners. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht op het vernieuwde Mercuriusplein, er zijn meerdere supermarkten en enkele speciaalzaken.

Net buiten het dorp zijn diverse boerderijen waar heerlijke verse vaak biologische producten verkrijgbaar zijn.

De omgeving met bossen en landerijen is prachtig voor wandel- en fietstochten.

Bovendien ligt centraal in de Heeswijkse Bossen op fietsafstand, het natuurtheater "De Kersouwe".

Uitvalswegen en openbaar vervoer bevinden zich in de nabijheid en ook 's-Hertogenbosch is binnen het kwartier bereikbaar.



Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

