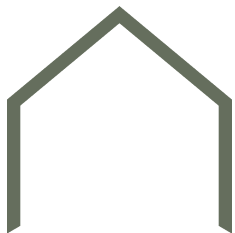


De Turfkamp 2

5258 EN Berlicum





“Een comfortabel thuis voor nu én de toekomst”

Deze leuke en verrassend royale twee-onder-een-kapwoning is gelegen in de kindvriendelijke wijk De Groeskant, op korte afstand van speelpark 't Kwetterbeekje. Een ideale woonomgeving voor gezinnen, jonge stellen en doorstromers. Door de hoekligging geniet je hier optimaal van ruimte en privacy.

De woning is in 2017 grondig verbouwd en beschikt over een ruime woonkamer, open keuken, berging, drie slaapkamers (vierde kamer op de tweede verdieping), een complete badkamer en 10 zonnepanelen! Dankzij de praktische indeling en het prettige wooncomfort is dit een woning waar je direct fijn kunt wonen.

BOUWJAAR	1972
WOONOPPERVLAKTE	136
PERCEELOPPERVLAKTE	267 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	A







“Een sfeervolle leefruimte waar binnen en buiten mooi samenkomen”

Via de entree betreed je de hal van de woning. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast en de vaste trap naar de eerste verdieping. Het toilet is geheel betegeld en uitgevoerd met een zwevend toilet en een fonteintje.

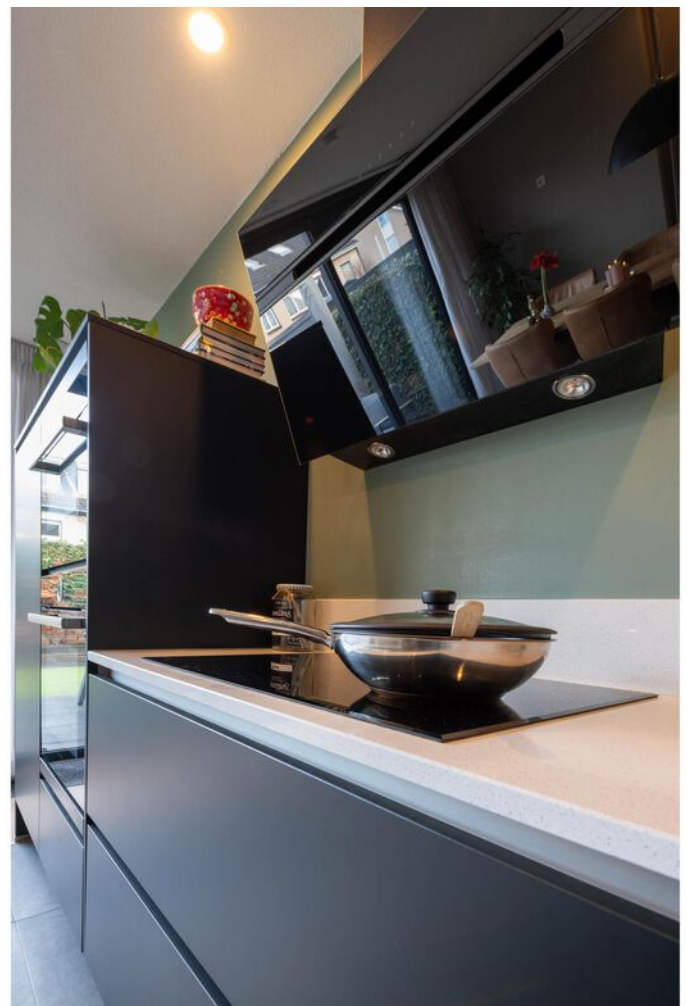
Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. Dit is een fijne, lichte leefruimte met veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote (HR++) raampartijen aan zowel de voor- als zijkant van de woning. De woonkamer is afgewerkt met een eiken houten vloer en beschikt over een sfeervolle openhaard. De moderne, strakke afwerking en de spotjes in het plafond zorgen voor een eigentijdse uitstraling en een prettige sfeer, zowel overdag als in de avond. Onder de trap bevindt zich nog een praktische bergkast.

De woonkamer staat in open verbinding met de uitgebouwde moderne keuken, die in een praktische L-opstelling is geplaatst en dateert uit 2017. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, (tweede) grote oven, afzuigkap en koelkast, en is gedeeltelijk afgewerkt met een tegelvloer. De brede schuifpui biedt directe toegang tot de achtertuin en zorgt bovendien voor extra licht en een mooie verbinding tussen binnen en buiten.











VERDIEPING

“Comfort voor het hele gezin”

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier is er toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en flexibel in te richten als slaap-, werk- of kastenkamer. Dankzij de goede indeling is deze verdieping praktisch en comfortabel in gebruik.

De moderne badkamer, vernieuwd in 2017, is stijlvol en compleet uitgevoerd. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel, toilet en een half vrijstaand ligbad, wat zorgt voor een luxe en ontspannen uitstraling. De badkamer is afgewerkt met eigentijdse materialen en biedt alle comfort voor dagelijks gebruik.

















“Een
volwaardige
extra ruimte”



VERDIEPING

Via de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op de overloop is ruimte voor extra bergruimte en bevindt zich de opstelling van de cv-installatie. Vanaf de overloop is er toegang tot de vierde kamer. Deze ruimte is veelzijdig in gebruik en kan uitstekend dienen als werk- of hobbykamer, maar is ook zeer geschikt als extra (vierde) slaapkamer. Dankzij de praktische indeling betreft dit een volwaardige verdieping.







“Genieten op elk moment van de dag”

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt meerdere fijne plekken om buiten te zitten. Direct aan de woning bevindt zich een terras dat via de schuifpui bereikbaar is. Over de gehele breedte van de schuifpui is een zonneluifel geplaatst, waardoor je hier zowel in de zon als in de schaduw comfortabel kunt verblijven.

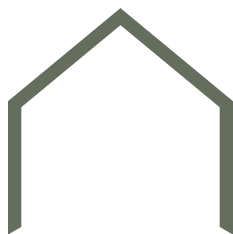
Achter in de tuin is een tweede terras aanwezig, een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische garage voor zien van een elektrische bedienbare garagedeur en een loopdeur aan de zijkant. In de garage is ruimte voor het parkeren van een auto. De tuin is via de oprit bereikbaar middels dubbele deuren en een aparte loopdeur.

Dankzij de indeling en de verschillende zitplekken is dit een prettige buitenruimte waar je op elk moment van de dag kunt genieten van zon en privacy.









BIJZONDERHEDEN

- Ruime en gunstig gelegen twee-onder-een-kapwoning.
- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk nabij speelvoorzieningen.
- Keuken en badkamer geplaatst in 2017.
- Rondom HR ++ isolerende beglazing uit 2024, tevens zijn in 2024 enkele kozijnen vervangen.
- Gevel isolatie met korrels uitgevoerd.
- Energielabel A.
- Gmoderniseerde groepenkast met 12 groepen en extra kookgroep.
- Laadpaal voor elektrische auto ter overname.
- 10 zonnepanelen (10x455kw) geplaatst in 2025.
- Intergas HRE 30/30 cv-ketel uit 2021 (huur).
- Buitenschilderwerk circa 2 jaar geleden uitgevoerd.
- Kortom: een complete gezinswoning op een fijne plek!



Begane grond met tuin



Begane grond



Eerste verdieping



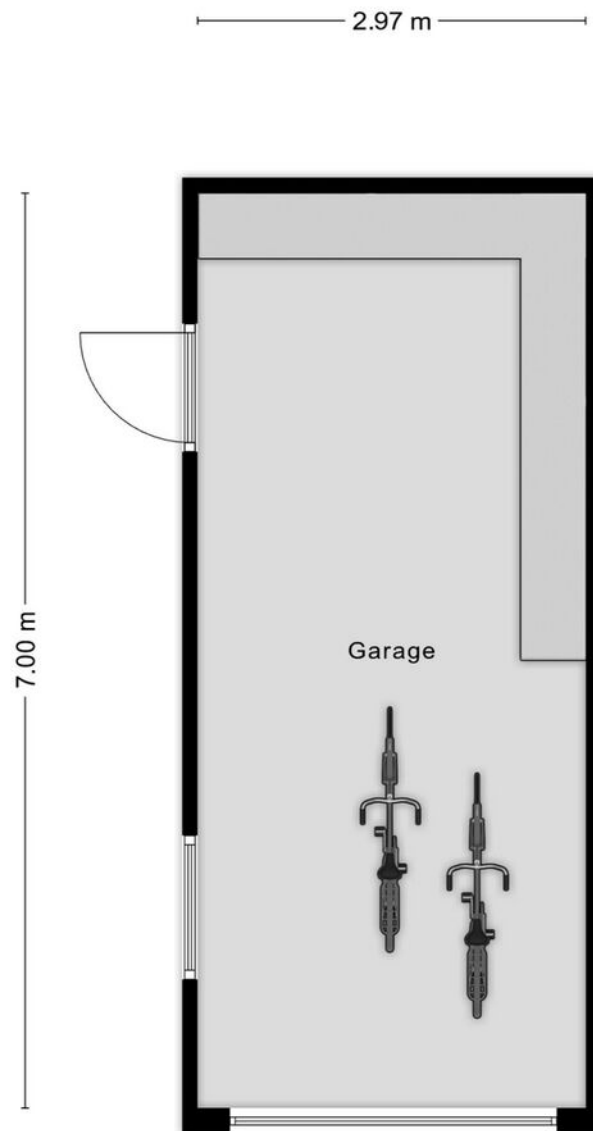
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Turfkamp 2



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie L

Perceel 998

kadaster



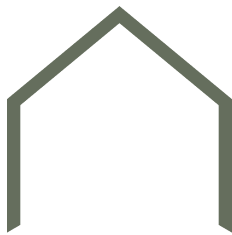
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE

[illegible]





KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 579.000,- k.k.
In overleg
1972
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

136 m²
0
21 m²
449 m³
267 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

A
Dakisolatie, muurisolatie, HR ++ glas
C.v.-ketel
C.v.-ketel
Hr intergas hre36/30 2021 (huur)

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Voor- en achtertuin met brede oprit
Noord-westen

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€488,- per jaar
€232,- per maand (incl. opladen
auto!)



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 KOOPOVEREENKOMST 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.

WAARBORGSM/ 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 gebruiksooppervlakte. 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.

