

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

Oude
Pastorieweg 4
Berlicum



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





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



Oude Pastorieweg 4 Berlicum

Vraagprijs: € 825.000,- 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 Oude Pastorieweg 4, 5258 AC Berlicum

Korte omschrijving

Ruimte, comfort en een ideale ligging in het centrum van Berlicum!

Aan de groene en rustige Oude Pastorieweg vind je deze goed onderhouden vrijstaande woning met vrijstaande garage.

De woning, met het originele bouwjaar 1956, is in de loop der jaren uitgebouwd; Dit heeft geresulteerd in een comfortabele en lichte leefomgeving op de begane grond en boven heb je 4 nette slaapkamers, een badkamer en een bergzolder.

Het royale perceel (863m²) biedt volop ruimte voor tuinliefhebbers, gezinnen of het realiseren van extra voorzieningen zoals een werkruimte, speelplek of terras.

Kortom: een vrijstaande woning met veel potentie, een groot perceel en een uitstekende ligging in het centrum – een unieke kans voor wie ruimte wil combineren met het gemak van centraal wonen.

Gebruiksoppervlakte wonen: 138m²
Overig inpandige ruimte: 3m²

Externe bergruimte: 71m²
Gebouw gebonden buitenruimte: 31m²



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 ruime entree/hal met meterkast (10 groepen en krachtstroom), de praktische kelderkast, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal kun je enerzijds naar de bijkeuken en anderzijds loop je de gezellige woonkamer binnen.

De grote raampartijen laten een zee van licht binnen.

Rondom de gashaard is voldoende plek voor een grote bank en losse fauteuils.

Aan de voorzijde blijft nog ruimte over om een werkplek dan wel speelhoek in te richten.

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd; dit heeft geresulteerd in een royale leefkeuken, een fijne plek waar koken, eten en samen genieten naadloos in elkaar overlopen.

Ook hier zorgen grote ramen en de schuifpui voor veel lichtinval.

Het hoek opgesteld keukenblok is uitgevoerd landelijke stijl met een terrazzo werkblad en betegelde achterwand.

Uiteraard is deze keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur:

- inductie kookplaat
- afzuigkap
- combimagnetronoven
- koelkast
- vaatwasser

Vanuit de keuken kun je ook naar de bijkeuken, deze heeft een loopdeur naar de oprit.

De bijkeuken voorziet in de witgoedaansluitingen en in een vaste kast hangt de cv-combiketel (2010).

Afwerking:

De antraciet grijze tegelvloer loopt vanuit de hal door over de gehele begane grond en is voorzien van vloerverwarming.

De wanden van de toiletruimte zijn deels betegeld, de overige wanden zijn gestuukt.

De woonkamer heeft een MDF panelenplafond met inbouwspotjes, de overige plafonds zijn gestuukt met in de keuken een platte sierlijst en ook inbouwspots.



Eerste en tweede verdieping

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

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop vier slaapkamers (circa 18m², 9,8m², 9,4m² en 7m²) en de badkamer.

De slaapkamer welke is gelegen aan de achterzijde heeft, onder de schuine kant, over de gehele lengte van de kamer, een praktische kledingkast.

Afwerking:

Op de overloop ligt tapijt, de wanden en het plafond zijn gestuukt.

In de slaapkamers ligt laminaat, de wanden zijn deels gestuukt en behangen, drie slaapkamers hebben een schrotenplafond en op de vierde slaapkamer zijn de kapschuintes afgewerkt met geïsoleerde dakplaten.

De badkamer is geheel betegeld in een mooie combinatie van grijze en witte tegels en is afgewerkt met het volgende sanitair:

- inloopdouche met thermostaatkraan
- 2 wastafels
- toilet

De badkamer wordt verwarmd middels een radiator en kan worden geventileerd via een raam en een ventilatiekanaal.

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vlizotrap op de overloop en is in gebruik als bergzolder.

Handig voor spullen welke je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin, garage, overkapping en tuinhuis

De garage (4,38 x 7,57 meter netto) is bereikbaar vanaf de brede oprit.

De oprit biedt plaats aan meerdere auto's.

De garage, met bergzolder, heeft aan de voor- en achterzijde een elektrische roldeur en aan de tuinzijde een loopdeur en twee ramen.

In de garage is elektra, verlichting, vloerverwarming en water aanwezig.

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.

Aan de linkerzijde van de garage is nog een overkapping geplaatst, deze wordt gebruikt als fietsenstalling.

Je kunt middels een poort tussen de woning en de garage naar de oprit.



Aansluitend aan de keuken is een houten overkapping geplaatst welke is af te sluiten met windschermen, zodat je, als het wat frisser wordt, toch nog lekker buiten kunt zitten.

De geheel omsloten achtertuin is afgewerkt met sierbestrating, gazon en groene hagen; je kunt er vrijwel altijd kiezen tussen een zonnig of juist schaduwrijk plekje.

Bovendien is er buitenverlichting, elektra en een waterkraantje aanwezig.

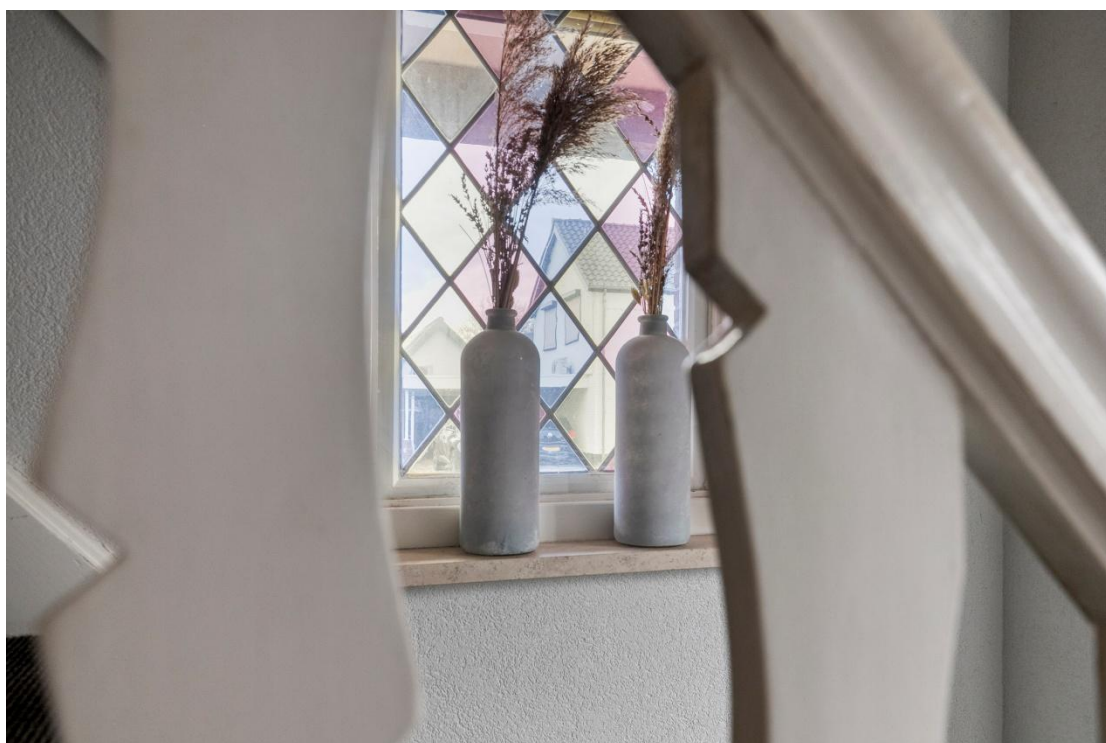
Achterop het perceel staat een houten tuinhuis (met elektra en verlichting).

Wat kun je verwachten

-  Gelegen op een ruim perceel (863m²)
-  Rustige centrale ligging nabij winkels en voorzieningen
-  Vrijstaande garage (4,38 x 7,57 meter netto)
-  Privacy-biedende achtertuin
-  Begane grond voorzien van vloerverwarming
-  10 Zonnepanelen
-  Deels voorzien van rolluiken en screens
-  Energielabel D
-  Gunstige ligging t.o.v. de N279, A50 en A2



Foto bijlage





































Plattegrond



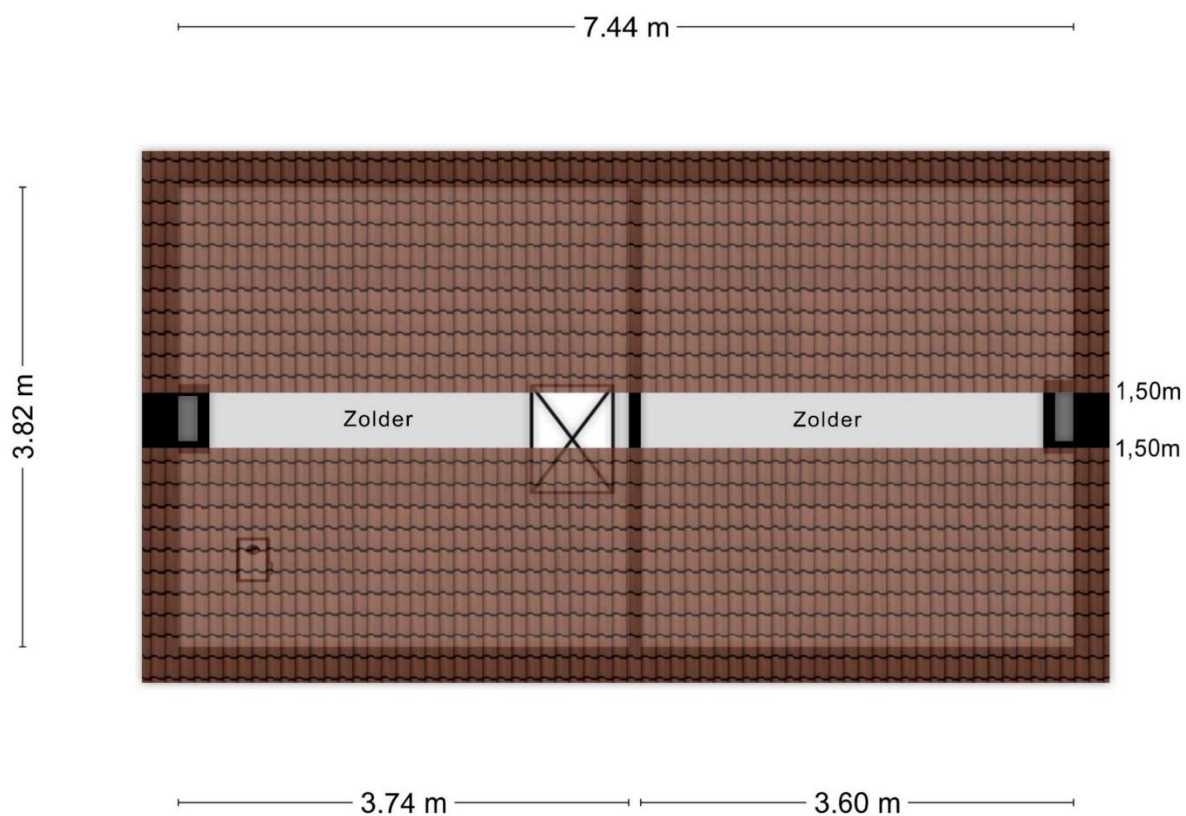
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



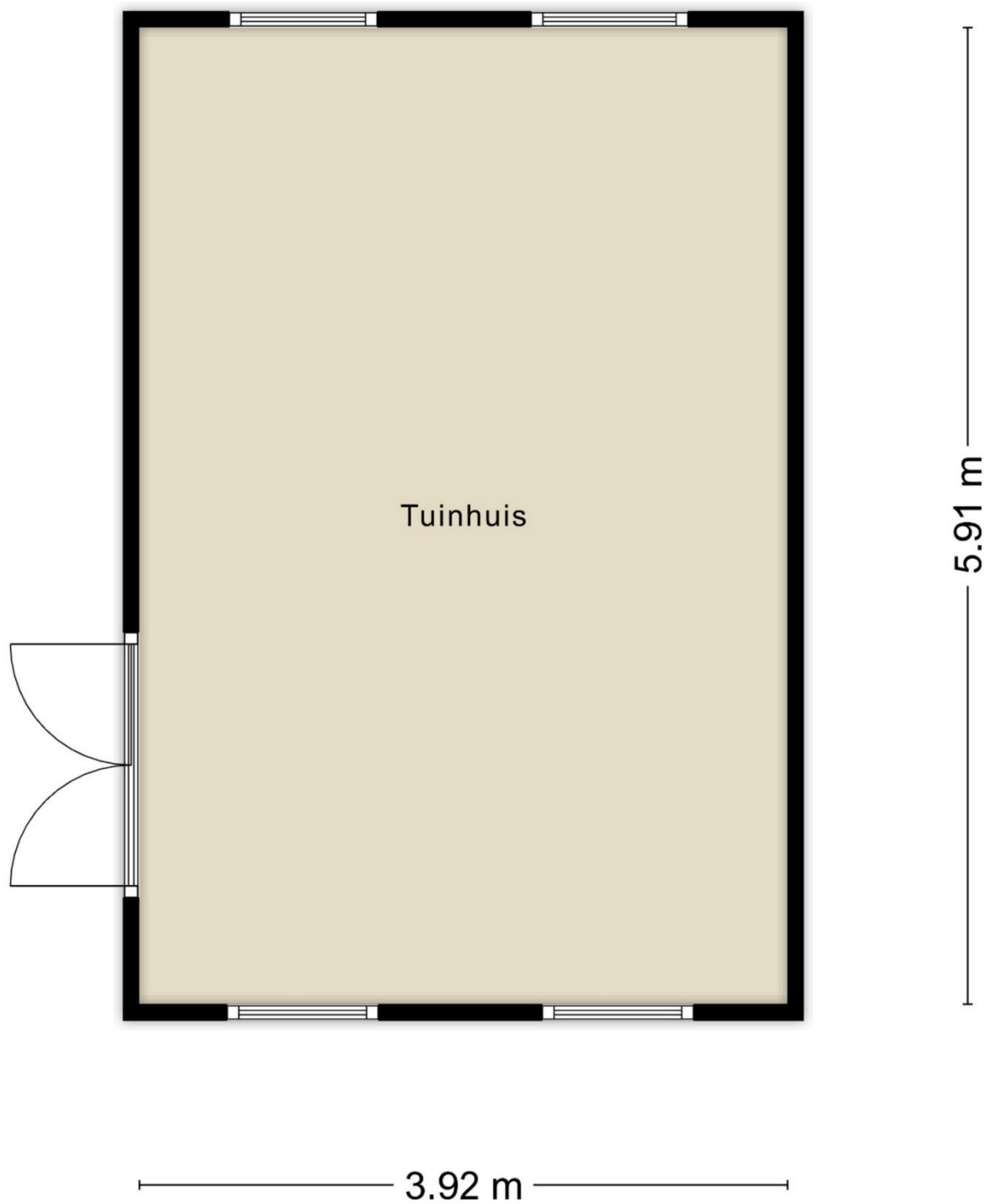
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



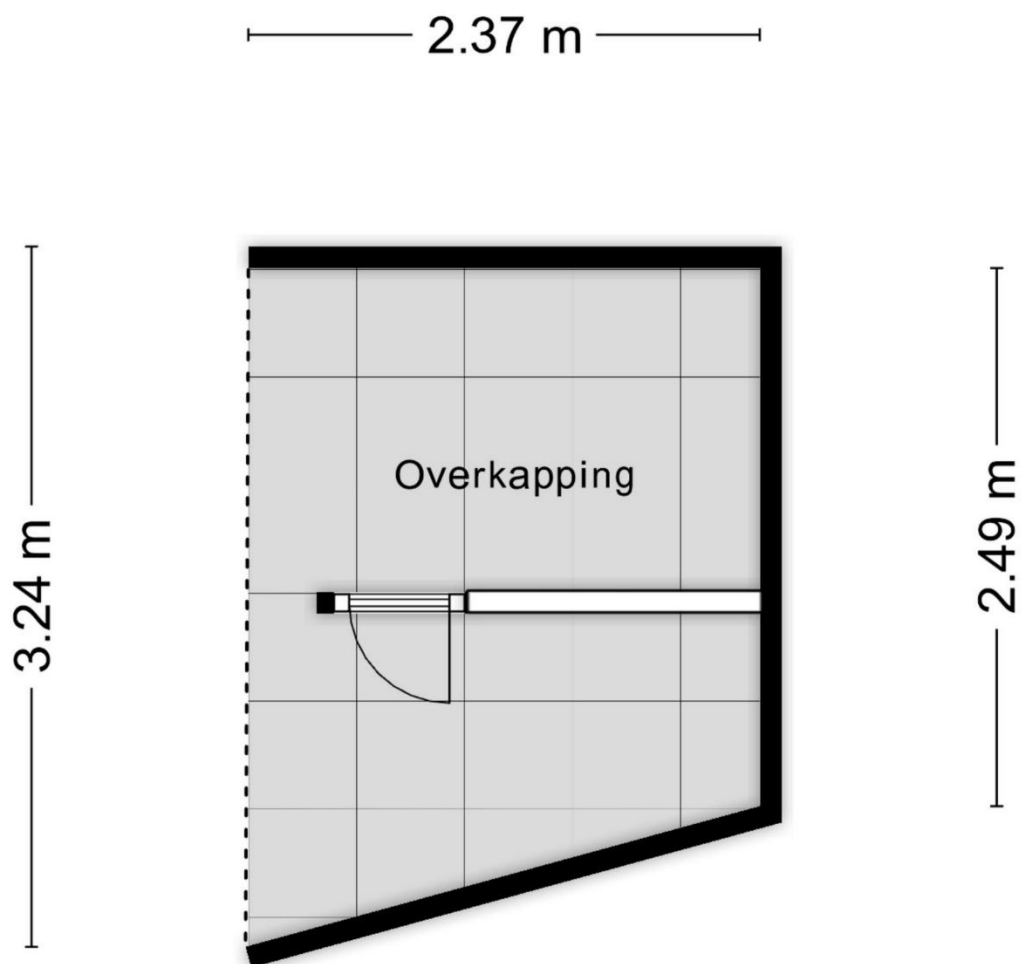
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: ketelaarsvzutphen



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie
 Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 26 juli 2017
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

BERLICUM
 L
 717



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 dorps 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

