



hoeveel makelaar wil jij?



BERLICUM

De Groeskant 32



Kenmerken & specificaties



Inhoud	642 m ³
Woonoppervlakte	173 m ²
Perceeloppervlakte	328 m ²
Bouwjaar	1971

- ✓ Vrij uitzicht aan de voorzijde
- ✓ Royale woonkamer met gashaard en vloerverwarming
- ✓ Verzorgde woonkeuken en praktische bijkeuken
- ✓ Vijf ruime slaapkamers
- ✓ Gemoderniseerde badkamer
- ✓ Achtertuin op het zuidwesten
- ✓ 14 zonnepanelen
- ✓ Energielabel B
- ✓ Speelpark, dierenpark en kinderdagverblijf direct tegenover



















































Omschrijving

Ben je op zoek naar een ruime vrijstaande woning met een vrij uitzicht in een rustige, groene omgeving? Dan is een bezichtiging van deze woning zeker de moeite waard.

De Groeskant 32 ligt op een prachtige, kindvriendelijke locatie aan de rand van Berlicum. Aan de voorzijde geniet je van een vrij en groen uitzicht, terwijl de achterzijde grenst aan een rustige woonwijk. Binnen word je aangenaam verrast door de royale woonkamer met gashaard, de verzorgde woonkeuken en praktische bijkeuken. Daarnaast beschikt de woning over een gemoderniseerde badkamer en maar liefst vijf ruime slaapkamers, waardoor er volop leefruimte is voor het hele gezin.

LOCATIE

De woning ligt op een rustige, kindvriendelijke locatie, direct tegenover een groene zone met een speelpark, een dierenpark en een kinderdagverblijf. Het centrum van Berlicum met diverse voorzieningen, horeca en winkels is binnen enkele minuten bereikbaar.

Berlicum is een geliefde woonplaats met een warm gemeenschapsgevoel, waar rust en veiligheid centraal staan. Het dorp biedt een prettige mix aan faciliteiten, waaronder meerdere basisscholen, een ruim aanbod aan sportverenigingen en diverse speel- en recreatiemogelijkheden voor jong en oud.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen enkele minuten zijn belangrijke uitvalswegen zoals de A2 en A59 te bereiken. Ook natuurgebieden en het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch liggen op korte afstand, waardoor je hier het beste van beide werelden hebt.

INDELING

Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met garderobe, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er direct toegang tot de woonkamer. De royale L-vormige woonkamer is licht en ruim opgezet, mede dankzij de grote raampartij aan de voorzijde die een vrij uitzicht biedt over het groen. Extra zijramen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. De woonkamer is voorzien van een gashaard en een houtlook tegelvloer met vloerverwarming, wat bijdraagt aan extra comfort.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de woonkeuken. Deze is ingericht met een keukenblok in L-opstelling, voorzien van zowel boven- als onderkasten die veel opbergruimte bieden. Uitgevoerd met witte fronten, rvs-handgrepen en een granieten aanrechtblad, is de keuken tevens uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de woonkeuken geven dubbele tuindeuren toegang tot de tuin.

Naast de woonkeuken bevindt zich de bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, een vaste kast en een toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer is voorzien van twee vaste kasten en airconditioning. De tweede slaapkamer beschikt eveneens over een vaste kast en is uitgerust met een sauna. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een vaste kast en een wastafel. De verdieping is afgewerkt met laminaat.

De in 2015 gemoderniseerde badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruime douche met dubbel douchepaneel, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en spiegel, een wandcloset, een designradiator en elektrische vloerverwarming.

Op de overloop bevindt zich tevens een vaste kast.

Tweede verdieping

Via de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze verrassend ruime verdieping beschikt over een overloop en twee volwaardige slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van dakramen en zeer ruime bergruimte achter de knieschotten. Eén van de slaapkamers is uitgerust met een wastafel en heeft een laminaatvloer. De andere kamer is afgewerkt met een kurkvloer en hier is tevens de cv-ketel opgesteld, netjes in een kastenwand met veel extra bergruimte.

BUITEN

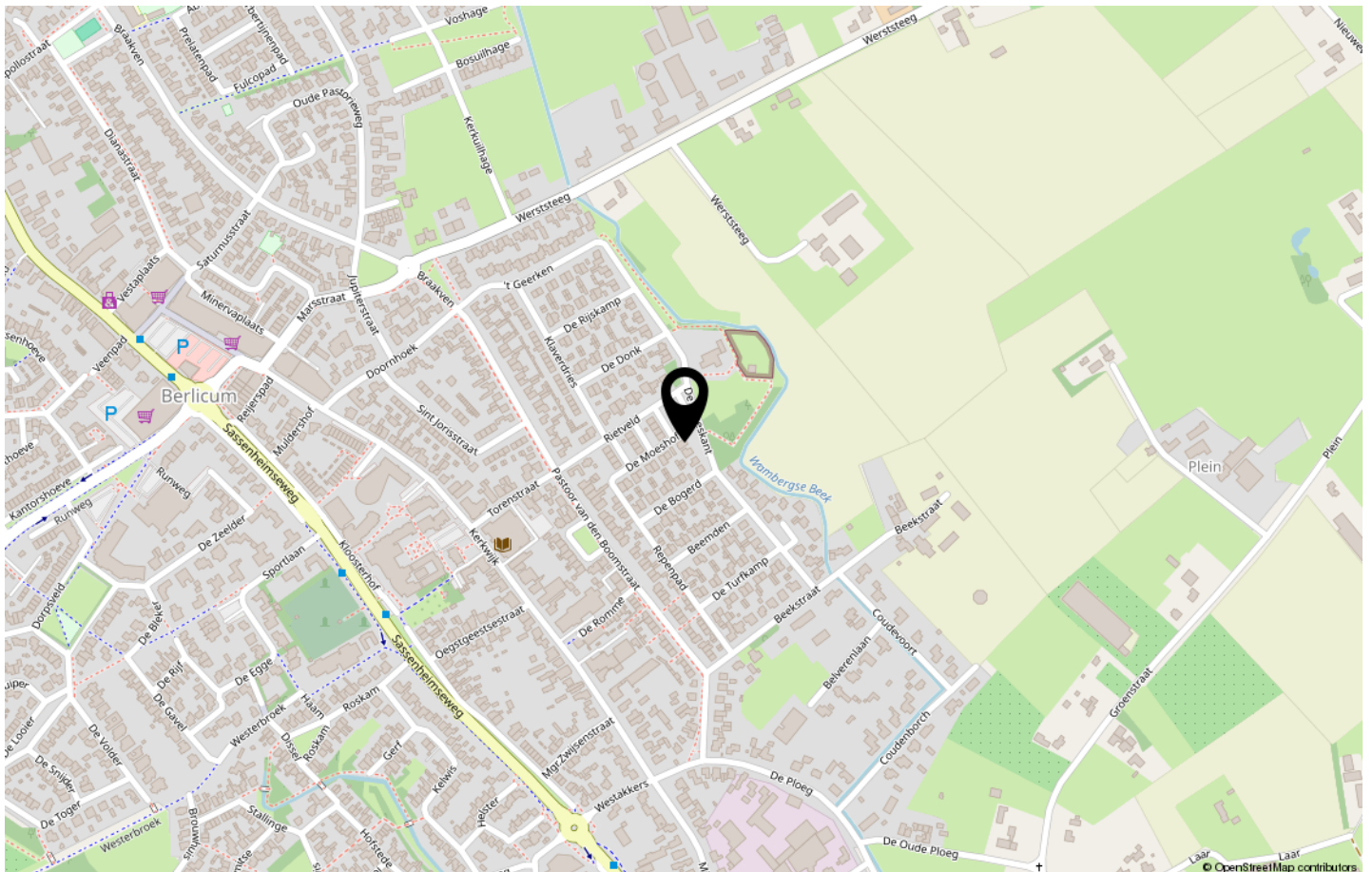
De achtertuin is ideaal gelegen op het zuidwesten, waardoor je tot in de avond van de zon kunt genieten. De tuin is fraai aangelegd met bestrating, kunstgras en borders met struiken en planten. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een extra terras met zitmogelijkheid, ideaal voor een kop koffie in de ochtend of een plekje in de schaduw. Achter in de tuin bevinden zich een berging en een garage. De garage is voorzien van een kanteldeur en biedt volop ruimte voor opslag, hobby of om de auto binnen te zetten. De tuin is volledig omheind, heeft een achterom en biedt veel privacy.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 685.000 k.k.
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	642 m ³
Perceel oppervlakte	328 m ²
Woonoppervlakte	173 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1971
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2013
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Locatie

De Groeskant 32, 5258 EK Berlicum



Plattegronden



Plattegronden



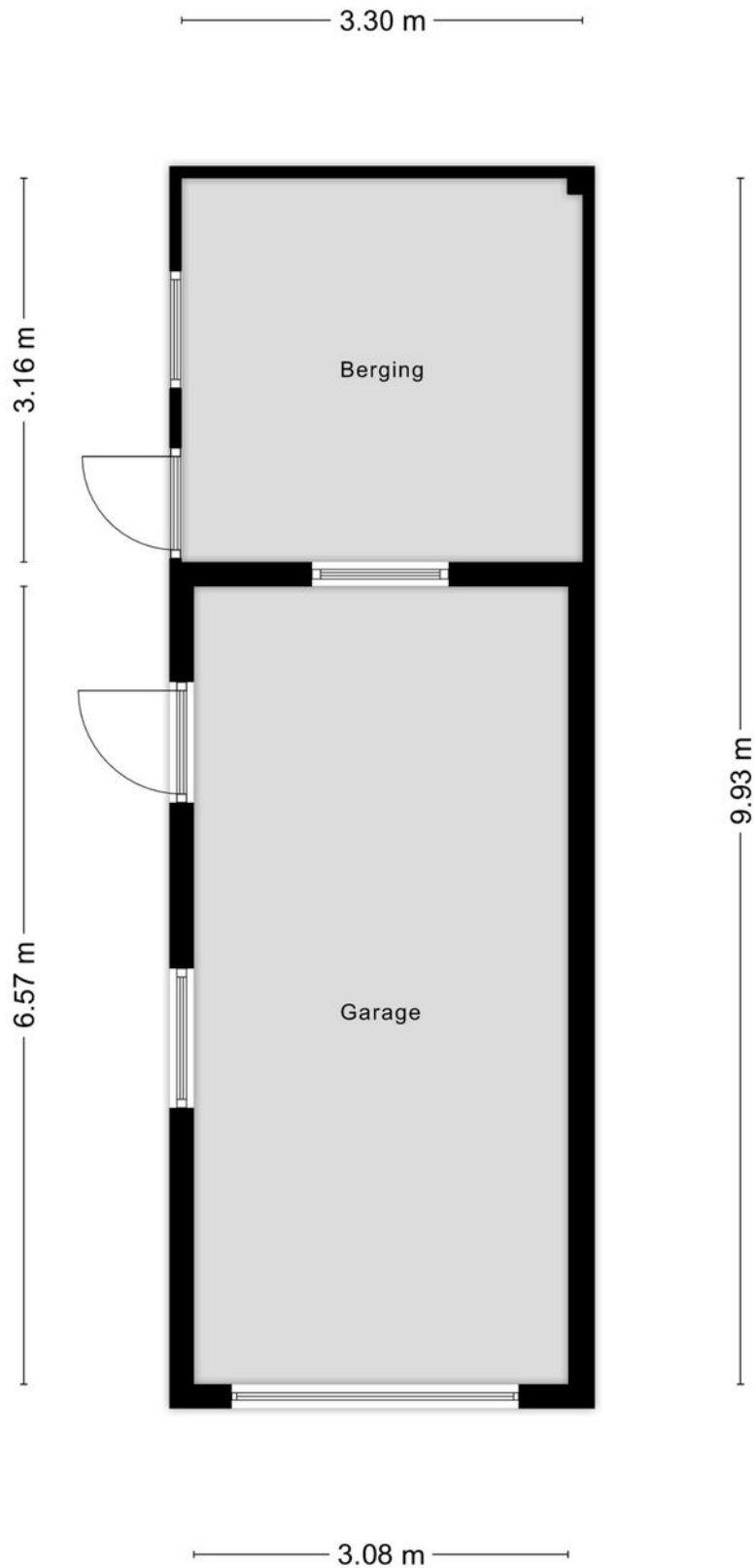
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Groeskant 32



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 L

Perceel 948

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 januari 2026
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting, plafonnier bijkeuken, spots overloop, saunakamer, portaal zolder, wandlampen zolderkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouw-rolgordijn keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- kurk zolder	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- inbouwboiler	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- bestekbakken in vaste laden	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afdak voordeur	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen bijkeuken en WC	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
3 hoge plantenbakken met plant, rozenboog + bijbehorende rozenstruiken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

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. Dit vloeit voort uit 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'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl