



**BROUWERS[®]
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

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

Duifhuis

11

BERLICUM

Vraagprijs
€ 750.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
217 m²

Perceeloppervlakte
513 m²

Aantal kamers
6

Bouwjaar
1981

Energie label
C

Omschrijving

Luxe wonen op een toplocatie in Berlicum, ruimte, licht en comfort in één!

Op een prachtige, vrije locatie met uitzicht op een groen speelplantsoen staat dit onder architectuur gebouwde, vrijstaande woonhuis. Een unieke kans voor wie waarde hecht aan stijlvol wonen, veel leefruimte (maar liefst 217 m² + 56 m² externe bergruimte), privacy én een perfecte verbinding met zowel natuur als stad. Gelegen op een perceel van maar liefst 513 m².

Vanaf de royale oprit en fraai aangelegde tuin betreedt u de woning via de sfeervol overdekte entree. Binnen wordt u direct verrast door de indrukwekkende vide, het vele daglicht en de hoogwaardige afwerking. De ruime Z-vormige woonkamer (44 m²) met gezellige gasgestookte haard, grote raampartijen en airconditioning vormt het warme hart van de woning. Aangrenzend vindt u de royale hoekkeuken (18 m²), compleet met inbouwapparatuur en eveneens airconditioning – ideaal voor comfort tijdens elk seizoen.

De praktische bijkeuken én in pandige garage (samen 41 m²) bieden volop ruimte voor hobby's, opslag en was-apparatuur. Hier is ook een doucheruimte gesitueerd. Daarnaast beschikt het huis over een grote berging (24 m²) én een heerlijke serre (17 m²) waar u het hele jaar door kunt genieten van het uitzicht op de tuin.

Eerste en tweede verdieping – comfortabel en compleet

De royale overloop met vide geeft toegang tot vier ruime slaapkamers (7 m², 9 m² en twee van 16 m²), elk voorzien van een wastafel. De luxe badkamer (9 m²) beschikt over een ligbad, inloofdouche, wandcloset en stijlvol wastafelmeubel. De master bedroom is een ware oase met vaste kastenwand, airconditioning en directe toegang tot de badkamer. Op de tweede verdieping vindt u de voorzolder met cv-combiketel en de vijfde slaapkamer (14 m²).

Genieten van binnen én buiten

De fraai aangelegde tuin biedt optimale privacy, een terras, vijver en een afsluitbaar overdekt terras aan de achterzijde. Dankzij de serre creëert u eenvoudig uw eigen tuinkamer, zodat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen – ieder seizoen opnieuw.

Duurzaam & toekomstbestendig

Met maar liefst 17 zonnepanelen geniet u van een energiezuinige woning met lage maandlasten.

Locatie – het beste van twee werelden

Deze prachtige woning ligt in het geliefde Berlicum: rustig, groen en kindvriendelijk, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Bovendien bereikt u binnen enkele minuten de snelwegen én staat u zo in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch.

Een woning die luxe, ruimte en comfort perfect combineert – klaar voor de toekomst, klaar voor u.

Plan vandaag nog een bezichtiging en ervaar zelf de unieke sfeer en kwaliteit van deze prachtige woning!

















































Plattegrond begane grond en tuin



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond begane grond



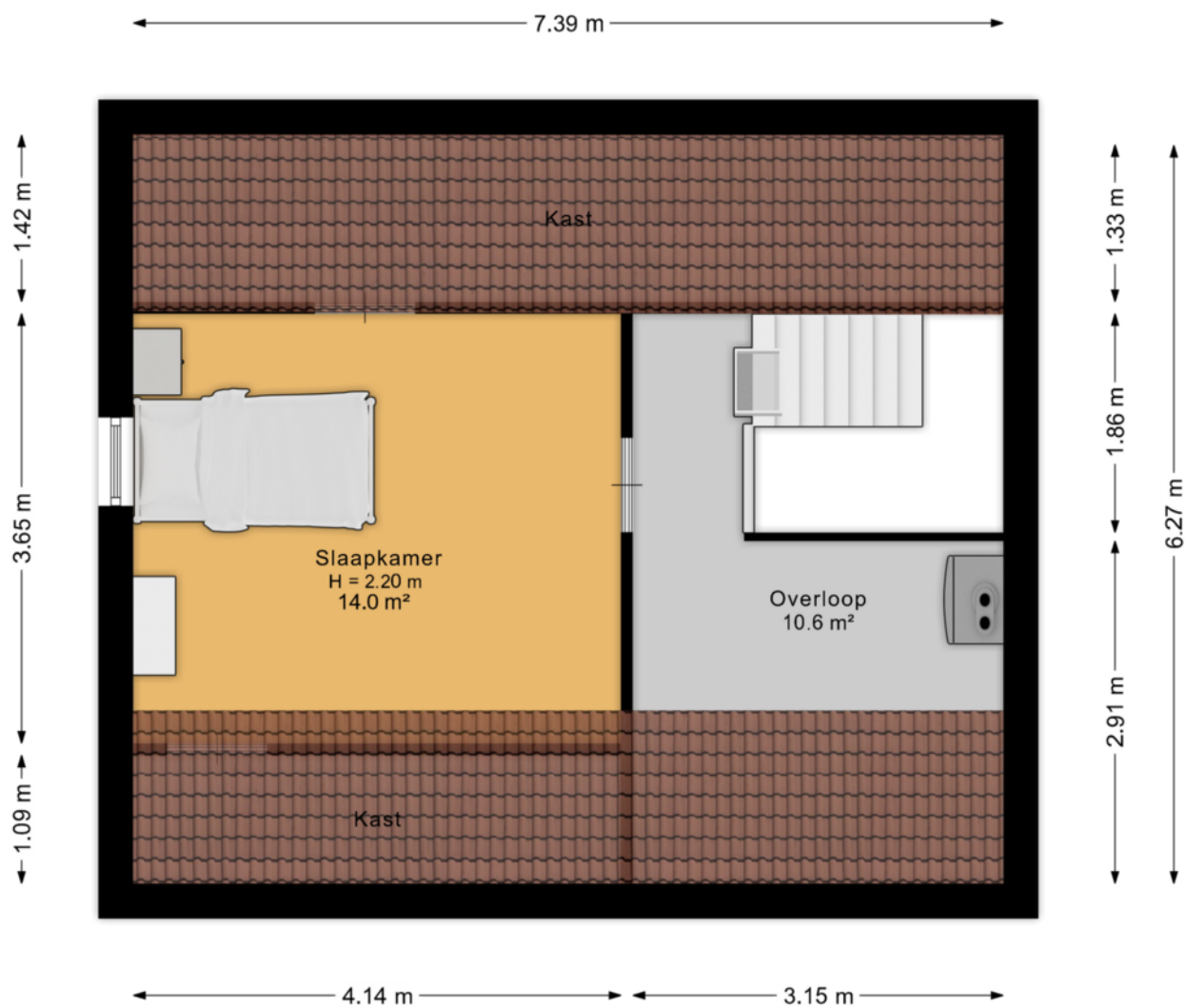
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: BrouwersHonselaar

De kaart toont een gebied met diverse kadastrale percelen en bebouwing. De percelen zijn genummerd, waaronder 1122, 1124, 1125, 1126, 1127, 1129, 1130, 1131, 1136, 1137, 1138, 1146, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300. De bebouwing is aangegeven met rode lijnen. De kaart is schaal 1:500 en is noordgericht. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie L

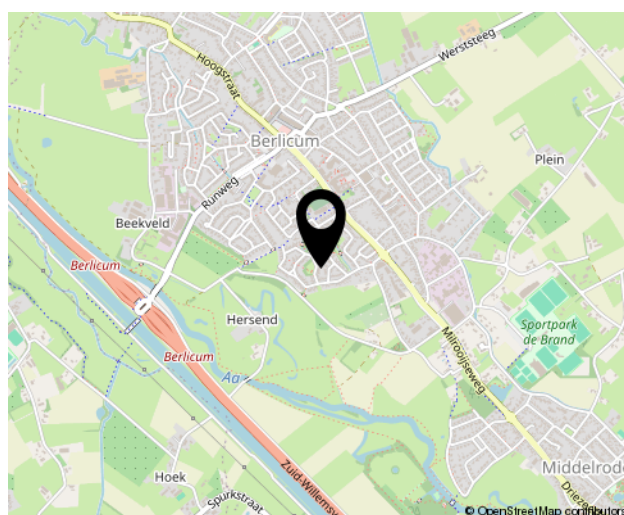
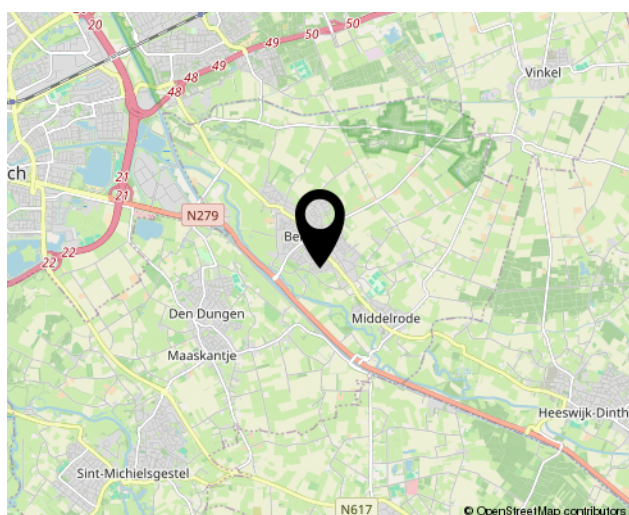
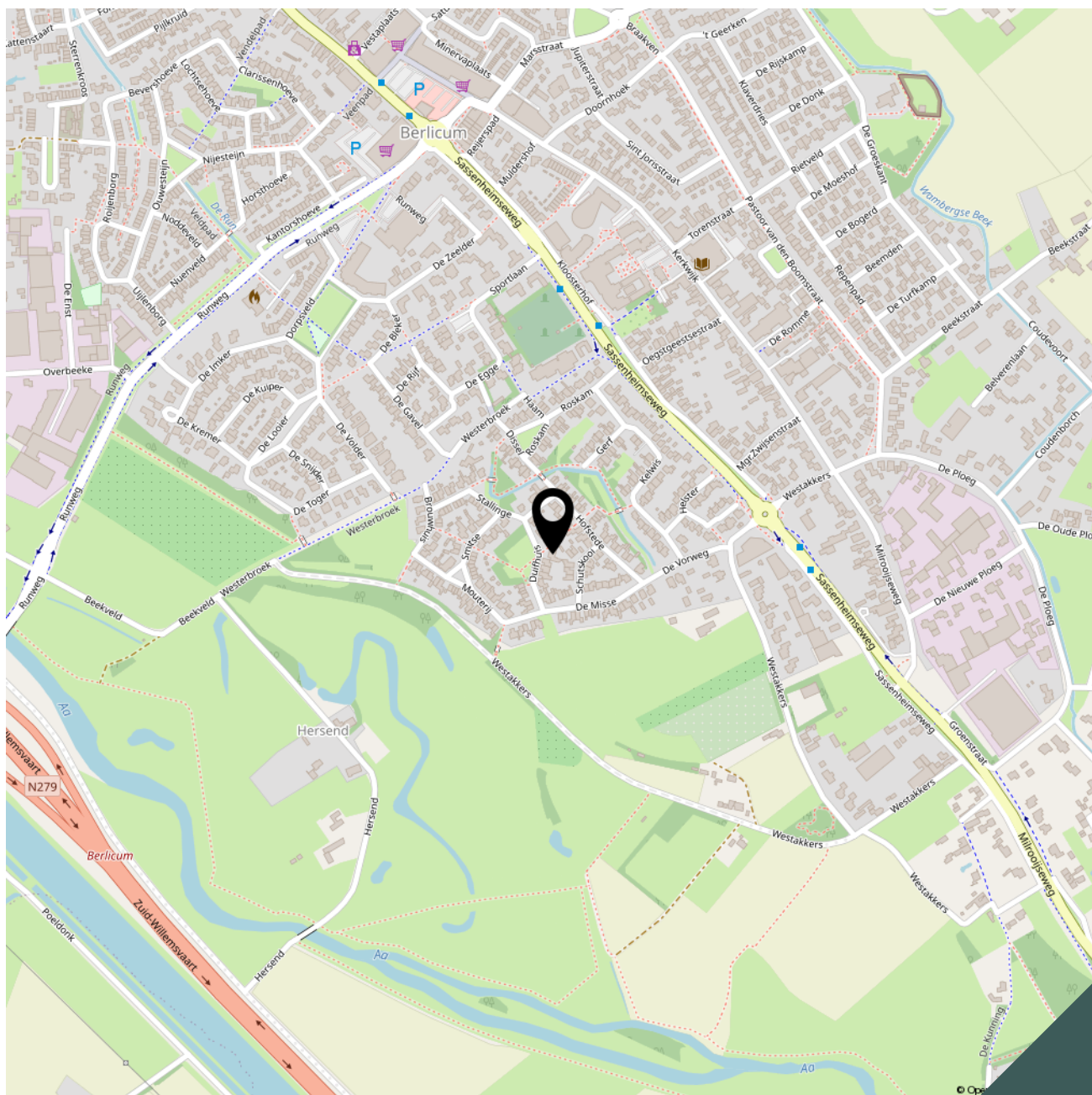
Perceel 1254

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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 op de kaart





Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: **Duifhuis 11**
5258 JS 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 (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- epoxygrindvloer	☒	☐	☐	☐
- pvc	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- combi oven	☒	☐	☐	☐
- vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Vaste keukenaccessoires	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Vaste toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Vaste badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐



Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning 4x	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Close-in-boiler	☒	☐	☐	☐
– Heet water boiler	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Nukki deurknoppen	☐	☒	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
tuintafel in de serre	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Bebouwing

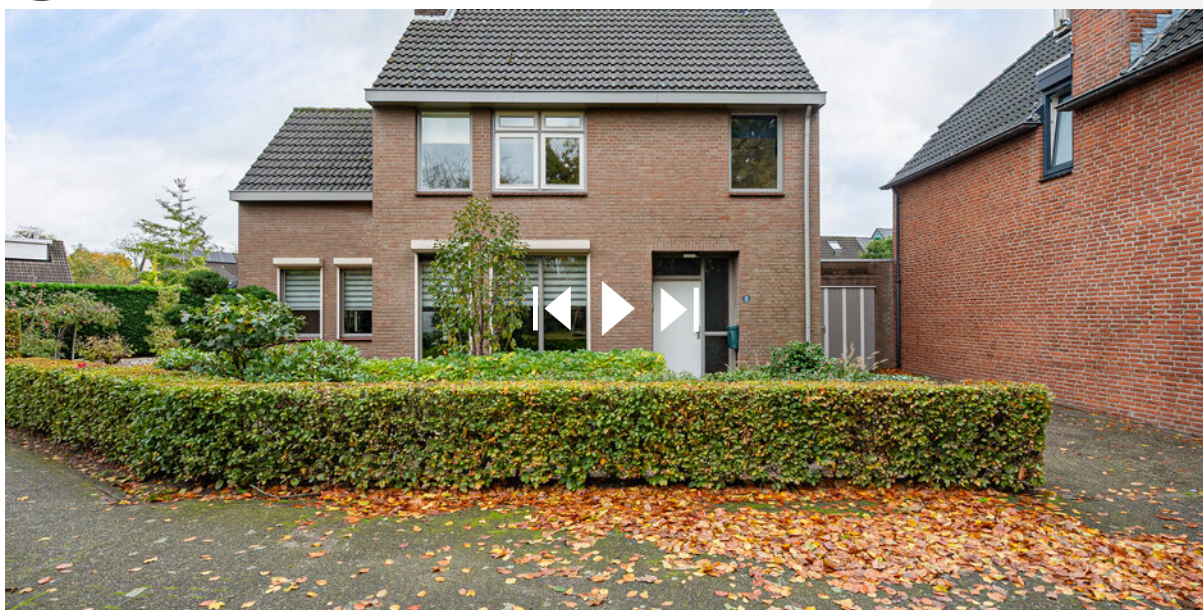
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Bekijk deze woning online!

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



Duifhuis 11, 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 hypotheek 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!