

WWW.DIRKVANUDEN.NL

ZANDSTRAAT 1 BERLICUM

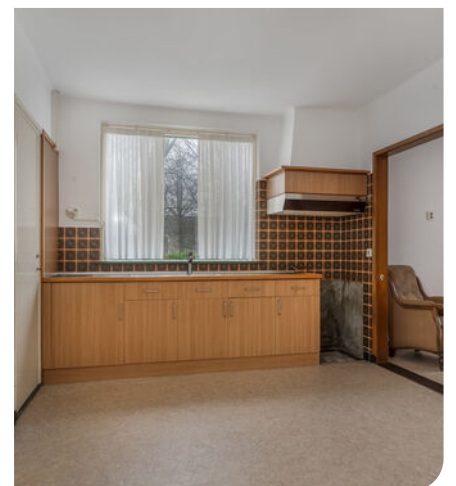
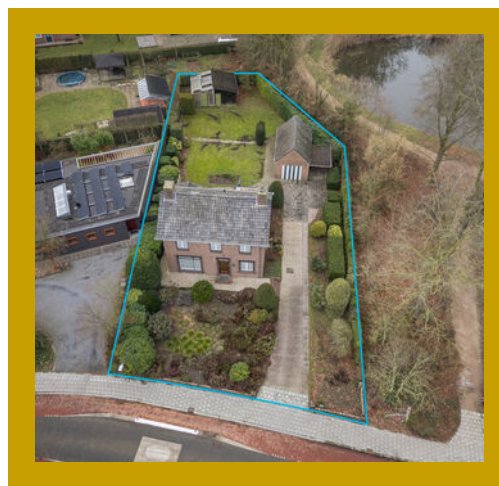
PRACHTIGE LOCATIE



CENTRAAL GELEGEN

4 SLAAPKAMERS

ROYAAL PERCEEL





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

437 m³

Woonoppervlakte ca:

106 m²

Perceeloppervlakte totaal:

980 m²

Garage ca.:

6,70 x 3,50 m

Bouwjaar:

1959

Aantal slaapkamers:

5



Verbruik gas, elektra

Op basis van een 1 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1650 m³

Elektraverbruik: 1196 kWh



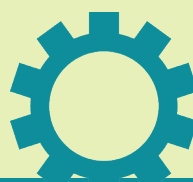
Bijzonderheden

Wonen op een unieke plek waar rust, ruimte en comfort samenkomen? Deze ruime vrijstaande woning is gelegen op een uniek perceel van maar liefst 980 m². De Zandstraat is een karakteristieke en geliefde straat in Middelrode/Berlicum, met een afwisseling van vrijstaande woningen in een groene omgeving. Gelegen op een steenworp afstand van landgoed Seldensate, het prachtige Kasteel Heeswijk en op korte afstand van Den Bosch, woon je hier heerlijk vrij met volop privacy, maar mét alle voorzieningen binnen handbereik. De woning ligt vlak bij "het Ven", een grote parkachtige visvijver.

In de koopakte worden de volgende artikelen opgenomen:

1. Ouderdomsclausule
2. Antispeculatiebeding.

De makelaar informeert u hierover.



Technische gegevens

Energie label: G

HR beglazing (m.u.v. bijkeuken en slaapkamers)

CV uit 2000, laatste onderhoud 2024

Houten buitenkozijnen geschilderd in 2021, schilderbedrijf
Jacobs Berlicum

Bouwkundig rapport aanwezig.

OMSCHRIJVING

Entree/ hal:

Via de entree betreed je de woning. Je komt binnen in de centrale hal, waar direct bij binnenkomst de trap naar de verdieping is gesitueerd. Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich de meterkast, vanuit de hal is de keuken te bereiken.

Keuken/ bijkeuken:

De keuken is zeer ruim opgezet en vormt het hart van de begane grond. Dankzij het royale vloeroppervlak zijn hier volop indelingsmogelijkheden. Wie de woning volledig wil moderniseren, ziet hier direct de kansen. Door de bijkeuken, keuken en de aangrenzende kamer samen te voegen, ontstaat er een prachtige, royale leefkeuken: een open en lichte ruimte waar koken, eten en leven centraal staan. Denk aan een groot kookeiland, een ruime eethoek en volop plek om samen te komen met familie en vrienden. Een ideale basis om een eigentijdse woonkeuken te creëren die helemaal aansluit bij de woonwensen van nu. Vanuit de keuken is de deur naar de kelder bereikbaar, ideaal voor extra provisie- of bergruimte. In de huidige situatie staat de keuken in open verbinding met een extra kamer aan de voorzijde, die uitstekend geschikt is als eetkamer, werkkamer of speelkamer. Aan de rechterzijde van de keuken bevindt zich de zeer royale bijkeuken. Deze praktische ruimte biedt niet alleen extra werk- en bergruimte, maar geeft ook direct toegang tot de tuin. In de bijkeuken is tevens het toilet gevestigd, wat bijdraagt aan het functionele karakter van deze ruimte.

Woonkamer:

De woonkamer is een prettige, lichte leefruimte, dankzij de ruime raampartijen valt het daglicht hier rijkelijk naar binnen, wat zorgt voor een aangename ambiance gedurende de hele dag. Extra karakter krijgt de ruimte door het zijraam met glas-in-lood, dat niet alleen voor extra licht zorgt maar ook een sfeervol en authentiek detail toevoegt. De indeling biedt genoeg mogelijkheden voor diverse woonopstellingen: van een comfortabele zithoek tot een royale eethoek of een combinatie daarvan. Hierdoor is de woonkamer eenvoudig aan te passen aan verschillende woonwensen en leefstijlen. Een fijne ruimte waar comfort en sfeer samenkomen en waar je je snel thuis zult voelen.

1e verdieping/ badkamer:

Op de eerste verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers, wat deze woning zeer geschikt maakt voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten. De overloop ligt centraal op de verdieping, net als de badkamer, waardoor alle vertrekken logisch en prettig zijn ingedeeld. Eén van de slaapkamers beschikt over een deur met directe toegang tot het dakterras, dat is gelegen boven de bijkeuken. Een fijne extra buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van de buitenlucht, bijvoorbeeld in de ochtendzon of aan het einde van de dag. De verdieping biedt veel mogelijkheden. Denk aan het creëren van een hoofdslaapkamer met inloopkast, een thuiswerk- of studeerkamer, een logeerkamer, een kinderkamer of zelfs een hobby- of sportruimte. Voor wie extra comfort of luxe wenst, biedt deze badkamer uitstekende mogelijkheden om te vergroten. Door een deel van één van de aangrenzende slaapkamers bij de badkamer te betrekken, kan hier een ruimere badkamer worden gerealiseerd, bijvoorbeeld met een inloopdouche, ligbad en/of een dubbel wastafelmeubel. Zo is de ruimte eenvoudig aan te passen aan moderne woonwensen.

2e verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze verdieping biedt volop potentie en is momenteel ingericht als open zolderruimte met bergruimte achter de knieschotten. Dankzij de aanwezige hoogte en indeling is het hier goed mogelijk om twee slaapkamers te realiseren, bijvoorbeeld in combinatie met extra bergruimte of een technische ruimte. Een praktische en veelzijdige verdieping die eenvoudig kan meegroeien met veranderende woonbehoeften.

Tuin/ overkapping en garage:

De woning beschikt over een ruime tuin met veel grond, wat direct zorgt voor een gevoel van vrijheid en privacy. De tuin is groen en verzorgd aangelegd en biedt volop ruimte om naar eigen wens verder in te richten. Dankzij de royale afmetingen zijn er meerdere terrassen, speelplekken of zitjes te realiseren. Een heerlijke plek om tot rust te komen, te tuinieren of te genieten van het buiten zijn. Op het perceel staat een vrijstaande garage, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of tuinmateriaal.





HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMST...











4 SLAAPKAMERS













*vrijstaand
wonen*





veel ruimte voor de auto's





Omgeven door veel groen



BUURT

Middelrode beschikt over een basisschool en kinderopvang, waardoor onderwijs voor jonge gezinnen dichtbij en goed bereikbaar is. Ook middelbare scholen zijn eenvoudig per fiets of openbaar vervoer te bereiken in de omliggende plaatsen. Het dorp kent een actief en betrokken verenigingsleven met diverse sport-, hobby- en culturele verenigingen. Daarnaast ligt het dorpscentrum van Berlicum op korte afstand, met een compleet aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen, horeca, medische voorzieningen en andere praktische faciliteiten. De combinatie van goede voorzieningen, onderwijs en verenigingen maakt wonen aan de Zandstraat comfortabel en aantrekkelijk voor een brede doelgroep.



PLATTEGROND



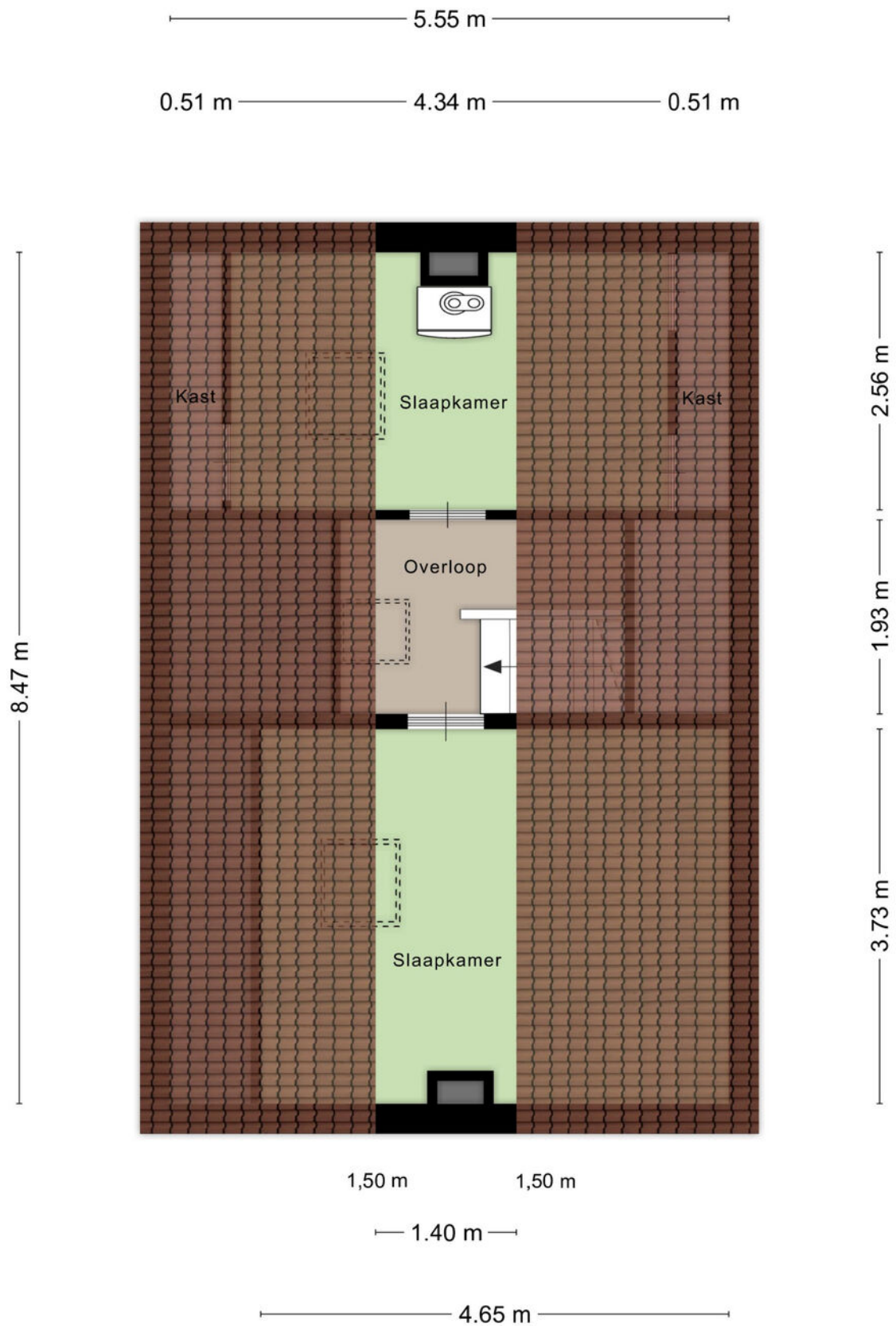
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

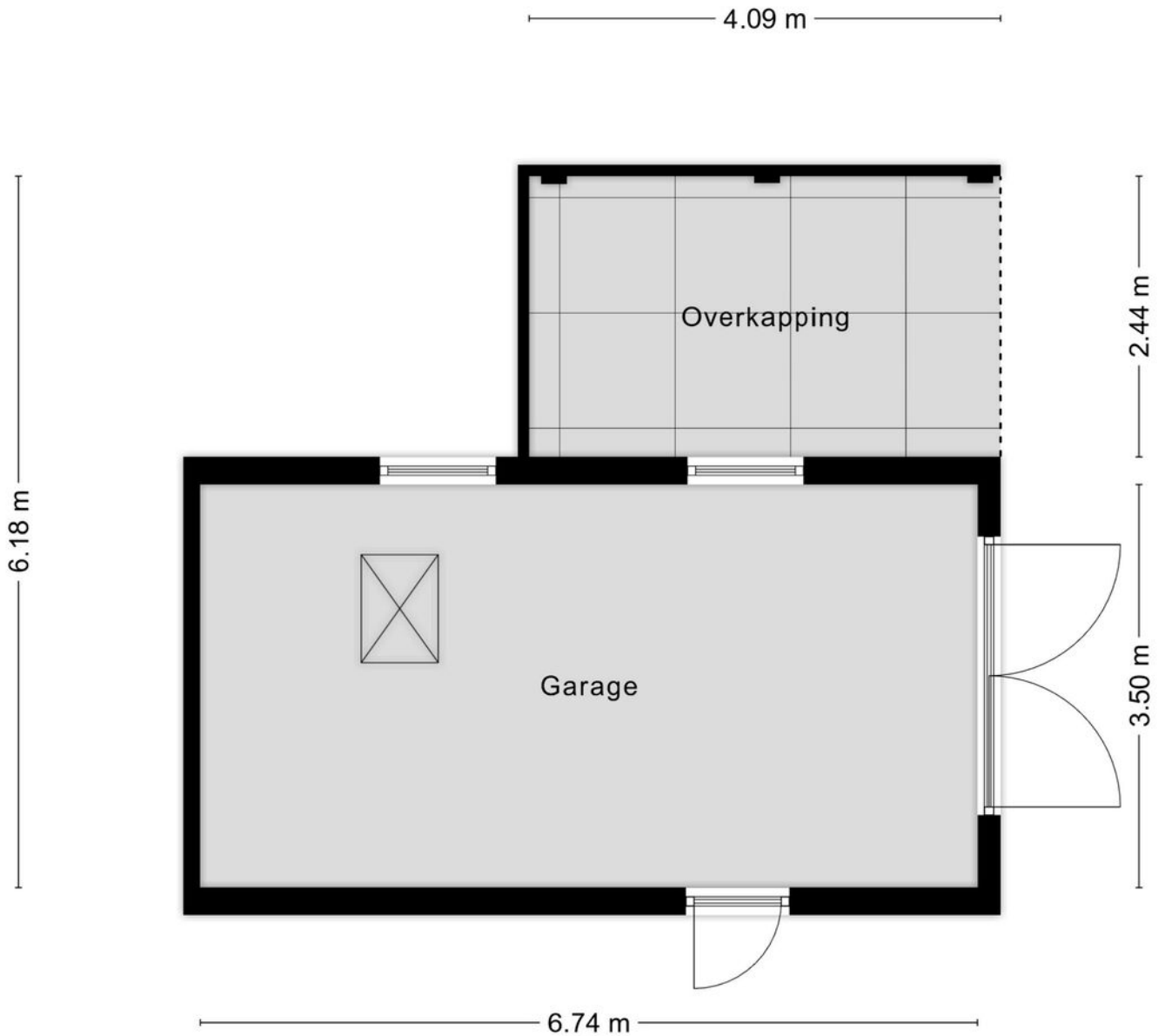


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

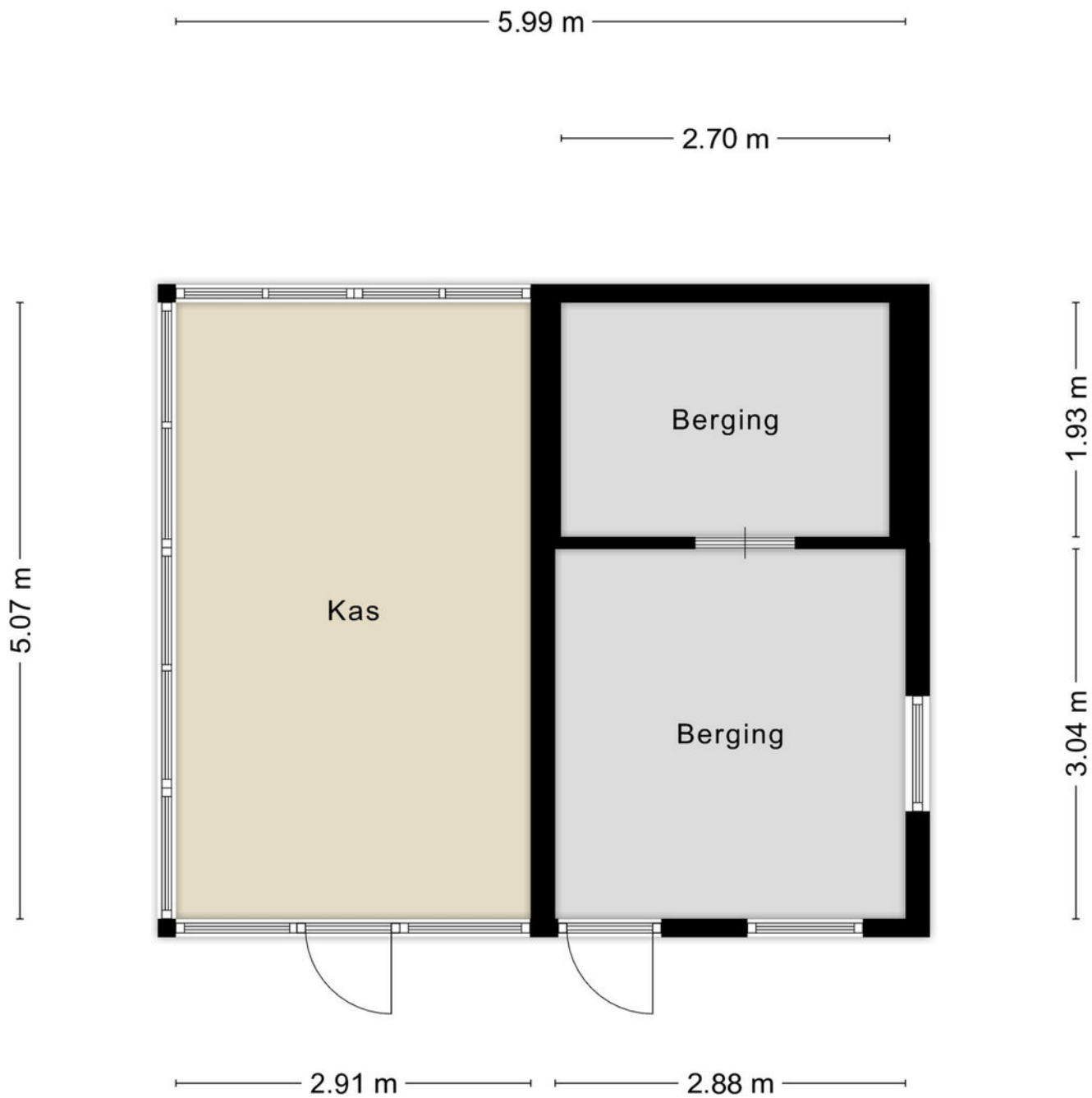


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



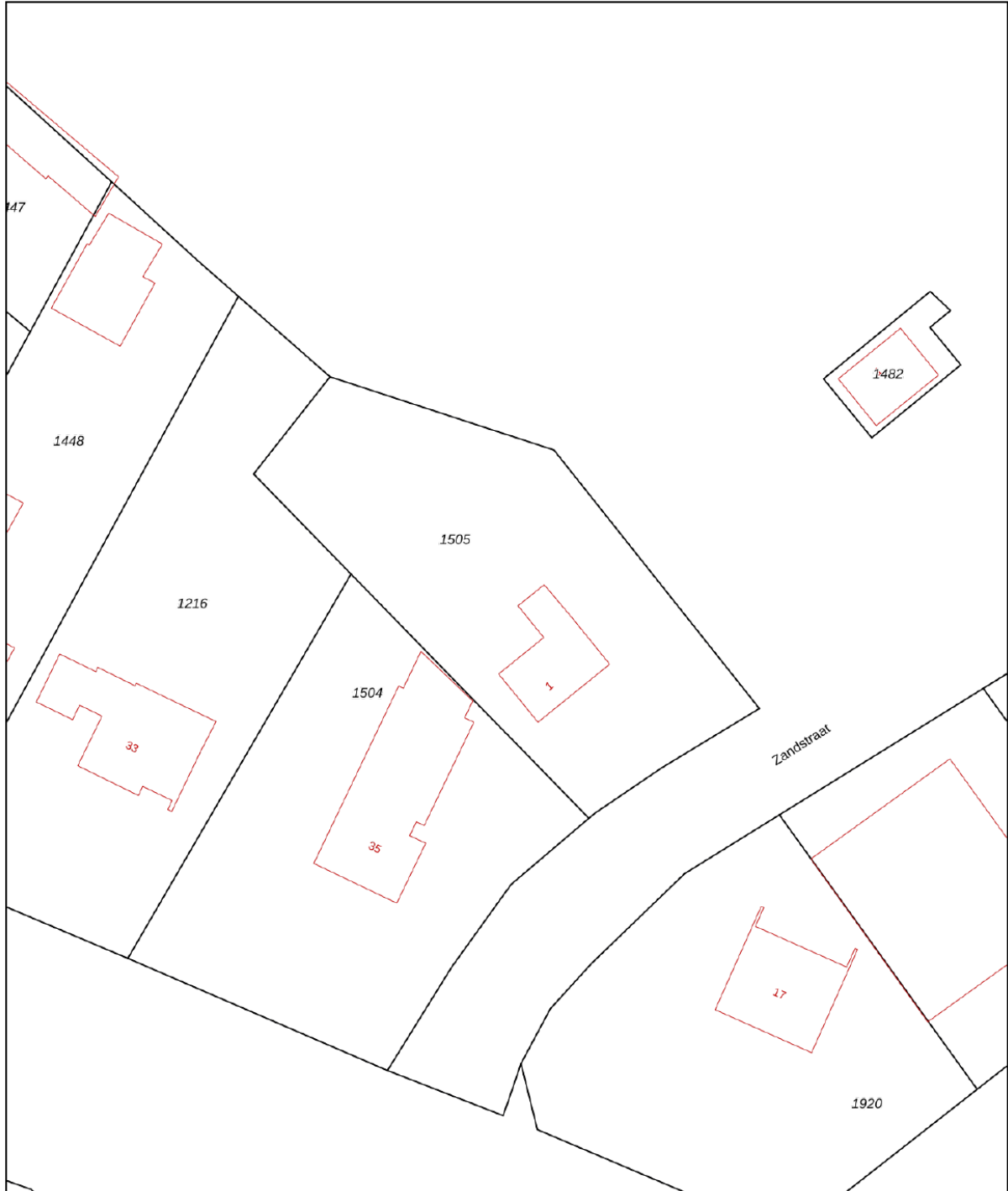
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: zandstraat 1



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Berlicum	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1505	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

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.

INFORMATIE VOOR U



Algemeen

Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De verkoopdocumentatie van deze woning is met zorg samen gesteld. De maten zijn indicatief. Ter aanvulling op deze brochure ligt bij ons op kantoor voor u ter inzage: het eigendomsbewijs, de vragenlijst, indien van toepassing het bouwkundig rapport en de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Indien u na het lezen van deze documentatie vragen heeft, kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van ons kantoor.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgelijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen aan informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Onderhandeling | U bent pas in onderhandeling als de verkoper of diens makelaar reageert op uw bod. Dus: als de verkoper of diens makelaar een tegenbod doet of als hij/zij uitdrukkelijk aangeeft dat hij/zij met u in onderhandeling is. LET OP: U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Koopakte | Conform Vastgoedpro model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen in aanwezigheid van beide partijen.

Bouwkundige keuring | Indien de koper een voorbehoud maakt voor een bouwkundige keuring, dient deze keuring voorafgaand aan de ondertekening van de koopakte plaats te vinden.

Bedenktijd | De koper, die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Akte getekend op	Laatste dag bedenktijd (behouden algemeen erkende feestdagen)
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag én donderdag	Maandag
Vrijdag én zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

Notaris | Door koper aan te wijzen.

Waarborgsom | Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 4 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering | In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

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 notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Het energielabel maakt het verschil!

Het energielabel van de woning wordt steeds belangrijker. Een woning met een goed energielabel is couranter. Het energielabel bepaald mede hoeveel de koper kan lenen en hoe hoog zijn rente wordt bij het aangaan van een hypotheek. Er zijn ook mogelijkheden om extra te lenen voor de realisatie van energiebesparende maatregelen. Uw hypotheekadviseur kan u hier heel goed mee helpen.

Persoonlijk Duurzaamheidsadvies!

De werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om voor de woning een beter label te krijgen zijn soms eenvoudig te realiseren maar soms ook complex. Om precies te weten welke energiebesparende maatregelen voor u het meest efficiënt zijn is een duurzaamheidsadvies van onze ervaren duurzaamheidsadviseur een absolute aanrader (**€ 99**). Deze duurzaamheidsadviseur levert maatwerk en houdt dus rekening met uw situatie, wensen/doelstellingen, budget en staat van de woning. Denk hierbij aan isolerende maatregelen, warmtepomp, zonnepanelen enz.

De bij ons aangesloten installateurs zijn erkende vakmensen en leveren kwaliteit. Tevens kunnen we ook de coördinatie en begeleiding doen van de uitvoer van diverse maatregelen en het terugvragen van de ISDE subsidies voor u regelen (**€299**). Zo bent u van A tot Z ontzorgt!

Uw belangrijkste voordelen op een rijtje!

1. Lagere energielasten.
2. Comfortabeler wonen.
3. Minder CO2 uitstoot.
4. Beter energielabel, couranter en waarde stijging woning.
5. ISDE subsidie.
6. Minder afhankelijk van energiebedrijven en overheid



Duurzaamheidsadviseur:
Bjorge Janssen
info@positiefwonen.nl
085 20 06 353



DIRK VAN UDEN

Register Makelaar Taxateur

Als gecertificeerd en beëdigd makelaar ben ik sinds 2002 actief in de omgeving van 's-Hertogenbosch en gevestigd in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Begin 2009 besloot ik, ondanks de moeilijke woningmarkt en de crisis destijds, om mijn eigen makelaarskantoor te beginnen.



STEPHANIE VAN UDEN

Social media expert

Sinds het begin ondersteun ik het team op diverse vlakken. Op maandag, dinsdag en vrijdag ben ik aanwezig op kantoor om alles op orde te houden. Ik beantwoord de telefoon en alle miltjes welke binnenkomen.

Verder houd ik onze facebookpagina en Instagram up to date. Volgt u ons al?



INGE HENDRICKX

Assistent makelaar

Met mijn functie als makelaar assistent ondersteun ik Dirk en zijn team als gastvrouw tijdens de kijkdagen. Verder ben ik inzetbaar voor alle werkzaamheden op kantoor. Wellicht treffen we elkaar eens op kantoor en anders graag bij een woning



CONNY DE BRESSER

Verkoopstyliste

Bij de verkoop van een woning is niet alleen de vraagprijs belangrijk. Ook de styling van de woning kan het verschil maken en daar helpen wij je graag mee.



MARIELLE VAN DE VEN

Administratieve duizendpoot

Als duizendpoot op het gebied van ondersteuning bij het verkoopproces ben ik graag nauw betrokken bij alle aspecten van de verkoop van de woning, van voorbereiding tot overdracht. Mijn jarenlange ervaring in de makelaardij zorgt ervoor dat geen vraag voor mij te gek is. Kom maar op!



SERVI WILLEMS

Fotograaf/cameraman

Als jij jouw woning verkoopt bij Dirk van Uden Makelaardij & Taxaties, dan ben ik de fotograaf en cameraman. Zodra de verkoopstyliste klaar is en jouw woning er piekfijn uitziet, leg ik de woning vast middels een unieke fotopresentatie en professionele verkoopvideo!

Met trots presenteren wij
TEAM DIRK VAN UDEN



**EN? IS DIT UW
DROOMHUIS?**

Bel: 073 - 260 60 60



Dirk van Uden makelaardij & taxaties

Maaskantje 47, 5271 XE Sint-Michiëlsgestel

073-2606060 | info@dirkvanuden.nl | www.dirkvanuden.nl