

WWW.DIRKVANUDEN.NL

DIANASTRAAT 48 BERLICUM



VIER SLAAPKAMERS

GROOT PERCEEL VAN 257 M2

TUIN OP HET ZUIDWESTEN

TOP LOCATIE





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

479 m³

Woonoppervlakte ca:

135 m²

Perceeloppervlakte totaal:

257 m²

Berging/Garage ca.:

17 m²

Bouwjaar:

1968

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

Wat maakt deze woning uniek:

Ruime 2/1 kap woning op een toplocatie
Groot perceel van 257 m²
Grote oprit en garage beschikbaar
Vier slaapkamers
Op loopafstand van het "Mercuriusplein" en
basisschool
Zonnige tuin op het Zuid Westen

Er is een bouwkundige keuring uitgevoerd deze is
via de makelaar op te vragen.



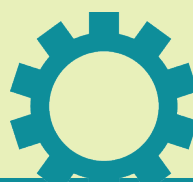
Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 1 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1511 m³

Elektraverbruik: 2752 kWh

Waterverbruik: 71 m³



Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: Nefit TrendLine II HRC 30 CW5

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Ruime twee-onder-een-kapwoning op een toplocatie, ben je op zoek naar een woning met vier slaapkamers op een groot perceel van 257 m² met vrijstaande garage en royale oprit met een zonnige tuin op het zuidwesten, dan ben je op de Dianastraat 48 op het juiste adres.

Indeling:

Begane grond

Je komt binnen in de hal met toilet, meterkast en trapopgang. De uitgebouwde woonkamer aan de voorzijde biedt veel leefruimte en een prettige lichtinval. Halverwege is ruimte voor een werkplek of kinderspeelhoek, achterin is er plaats voor een grote eettafel met uitzicht op de tuin. Hoe gezellig is het om hier te tafelen met familie of vrienden. Via de tuindeur loop je direct de tuin in. We hebben een impressie gemaakt om te laten zien hoe de woning er met een andere vloer uit kan zien. Wil je een grote leefkeuken realiseren, dat kan ook, de makelaar denkt graag met je mee. Goed om te weten: de hal en de woonkamer beschikken over vloerverwarming. De gesloten keuken, bereikbaar vanuit de hal, beschikt over inbouwapparatuur en aan twee zijden werkbladen met volop snijruimte. Ook vanuit de keuken is er toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan twee met grote inbouwkasten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot het balkon met fraai zicht op de tuin. Op de overloop is eveneens een handige inbouwkast aanwezig. De badkamer is praktisch ingedeeld met douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Opvallend is het lichte trappenhuis en de ruime overloop met bergruimte aan weerszijde. In de ruimte ernaast bevindt zich de C.V.

De vierde slaapkamer is verrassend ruim dankzij de dakkapel met elektrisch rolluik. Deze kamer beschikt over extra bergruimte én een eigen wastafel.

Buitenruimte

De fraai gelegen tuin is volledig omheind en bereikbaar via een houten poort. Op de oprit is ruimte voor twee auto's. De vrijstaande garage is ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuinspullen. De tuin zelf is groen, licht en biedt optimale privacy – een heerlijke plek om van de zon te genieten. Het terras direct aan huis is uitnodigend om 's morgens vroeg een kopje koffie te drinken tot 's avonds laat nog een wijntje te nuttigen. Met kinderen is het gazon ideaal, er zijn hier heel veel hockeywedstrijdjes gespeeld.



HUIDIGE SITUATIE EN IMPRESSIE





extra uitbouw



















het uitzicht op de tuin vanaf het balkon





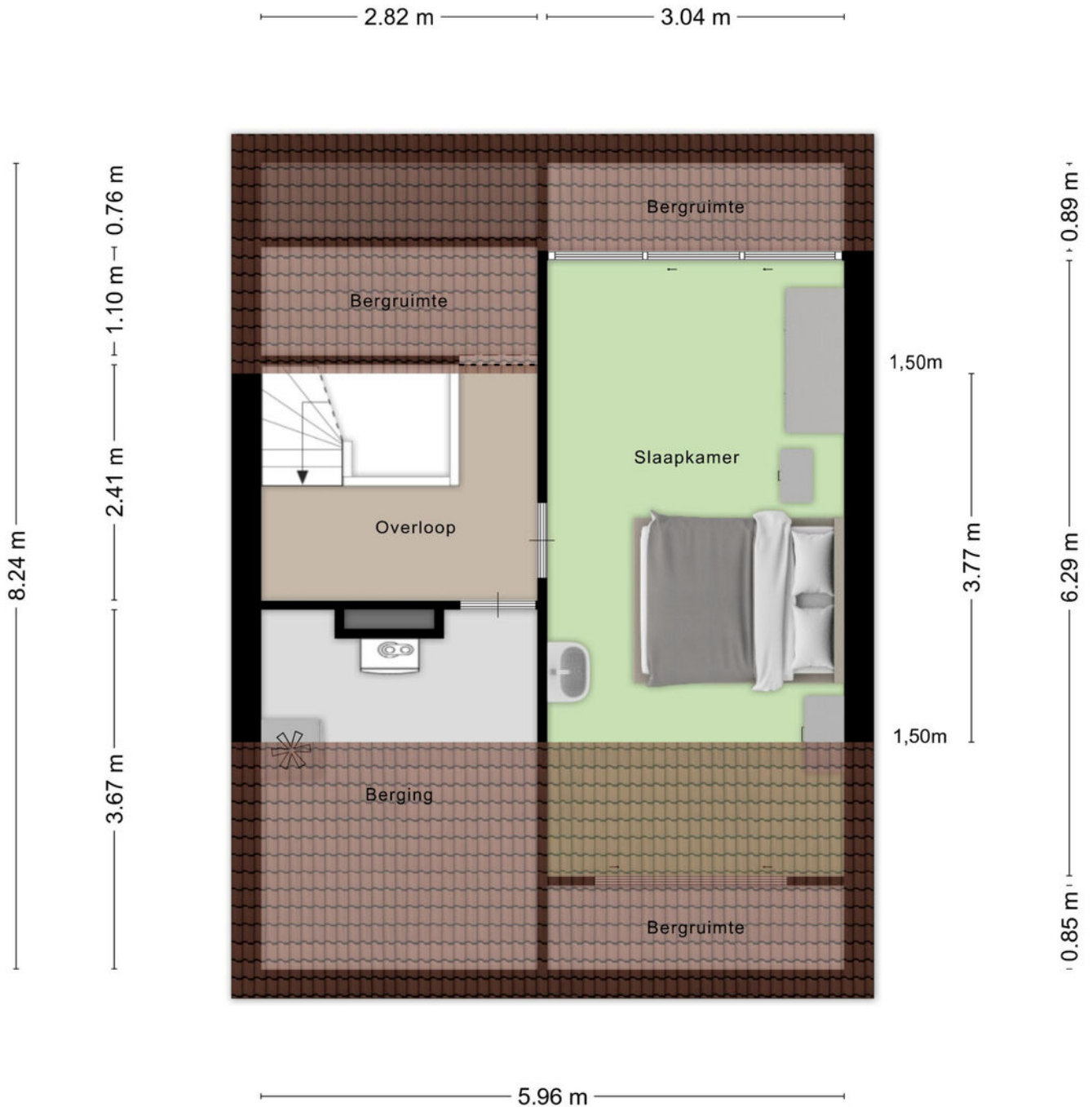
PLATTEGROND



PLATTEGROND

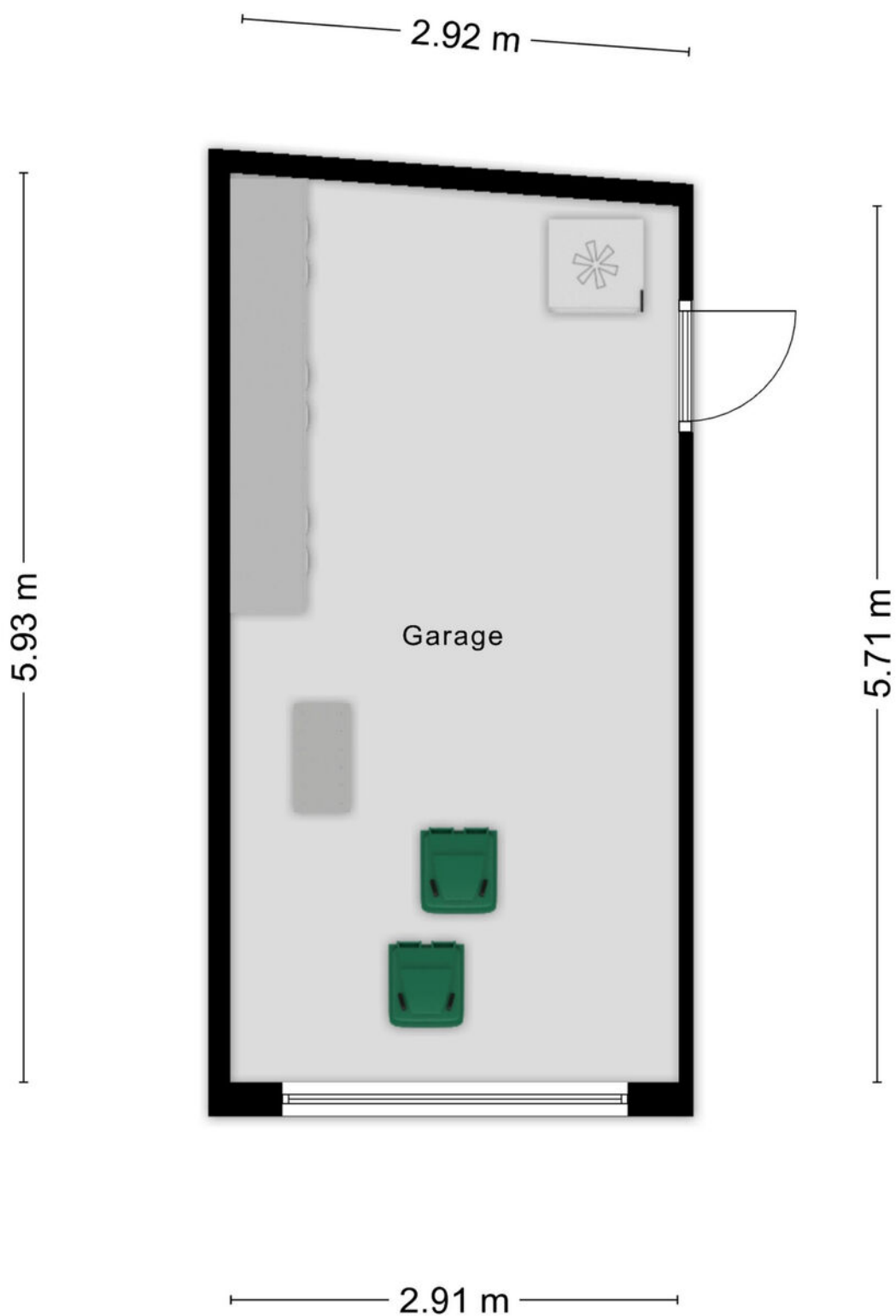


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: diana



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 H

Perceel 2683

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 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.

BUURT

Berlicum ligt in de gemeente Sint-Michielsgestel, in het hart van Noord-Brabant. Het dorp combineert een levendig dorpscentrum met de rust van het omringende Brabantse landschap. In een paar minuten wandel je naar winkels, scholen en horeca op het Mercuriusplein, terwijl je net zo snel tussen velden, bossen en landerijen staat. De landelijke omgeving nodigt uit tot fietsen en wandelen langs de Aa, maar ook de stad 's-Hertogenbosch ligt binnen tien autominuten. Hier woon je écht op de perfecte balans tussen dorp, groen en centraal.



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 mailtjes 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



DE MAKELAAR VOOR U!

Bereken zelf online de
waarde van uw woning!
waarderapport.dirkvanuden.nl



9.2

Beoordeling
van onze
klanten

Het gemiddelde rapportcijfer
van onze klanten is 9,2 daar zijn
we natuurlijk enorm trots op!

Maak vrijblijvend kennis met Dirk van Uden!



www.facebook.com/dirkdemakelaar



www.youtube.com/user/makelaardirk



www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij

www.dirkvanuden.nl

AANTEKENINGEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal yellow lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



**EN? IS DIT UW
DROOMHUIS?**

Bel: 073 - 260 60 60



Dirk van Uden makelaardij & taxaties

Maaskantje 47, 5271 XE Sint-Michielsgestel

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