



**BROUWERS<sup>®</sup>  
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

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

**Molenstraat**

**23**

**BERLICUM**

**Vraagprijs**  
**€ 869.000**



# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
193 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
650 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
8

**Bouwjaar**  
1959

**Energie label**  
A

# Omschrijving

Vrijstaand wonen met ruimte, rust en comfort. Deze verrassend ruime woning met gebruiksoppervlakte van 193 m<sup>2</sup> ligt op een perceel van 650 m<sup>2</sup> en combineert energiezuinig wonen met een heerlijke tuin en meerdere plekken om te genieten van zon en privacy. Een ideale gezinswoning waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Het in de jaren negentig gerealiseerde bijgebouw is bij de laatste verbouwing op fraaie wijze met de woning verbonden, waarbij tevens een extra bijkeuken en een terrasoverkapping mét buitenkeuken zijn gerealiseerd. Dankzij de praktische indeling is gelijkvloers wonen goed mogelijk, maar ook het combineren van wonen en werken aan huis of het realiseren van een mantelzorgoplossing behoort tot de vele mogelijkheden die dit unieke pand te bieden heeft. In de woning is veel aandacht besteed aan duurzaamheid. De woning is goed geïsoleerd (energielabel A!) en onder meer voorzien van warmtepomp, 16 zonnepanelen en een "zonneveranda". De ruime oprit voor meerder auto's beschikt over een laadpaal.

Bijzonderheden:

- ruim woonhuis met diverse gebruiksmogelijkheden
- prachtige grote tuin met veel privacy en achterom
- bouwjaar 1959
- verbouwjaar 1995 en 2016
- perceeloppervlakte 650 m<sup>2</sup>
- gebruiksoppervlakte 193 m<sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte 13 m<sup>2</sup>
- inhoud woonhuis 765 m<sup>3</sup>
- externe bergruimte 28 m<sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte 40 m<sup>2</sup>
- oprit voor meerdere auto's
- woning is verduurzaamd; goed geïsoleerd en voorzien van hybride warmtepomp en 16 zonnepanelen
- energielabel A
- oprit voor meerdere auto's met een laadpaal

Indeling

Begane grond

Overdekte entree met toegang tot de hal, voorzien van meterkast, trapopgang en praktische kelderkast. De open keuken (2016) is ingericht met een hoekopstelling en beschikt over diverse kasten en inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits Boretti gasfornuis met dubbele oven, afzuigkap, vaatwasser en heetwaterkraan. De koelkast is los geplaatst.

De lichte woonkamer is aan twee zijden uitgebouwd en voorzien van een karakteristieke erker, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Via openslaande tuindeuren is er directe toegang tot het terras. Daarnaast is de woonkamer uitgerust met een sfeervolle houtkachel.

# Vervolg

Achter de keuken bevindt zich de aangebouwde bijkeuken met toiletruimte en eveneens openslaande tuindeuren naar het terras en de veranda.

Via een portaal is de hoofdwoning verbonden met de aanbouw. Deze multifunctionele ruimte is ideaal als tweede woonkamer, werkruimte of kantoor en beschikt over een eigen entree en een kitchenette. Vanuit de hal is er toegang tot de tuin en een tweede badkamer, voorzien van ligbad, wastafel en toilet.

Op de begane grond bevinden zich tevens twee (slaap)kamers. Via een vaste trap is de verdieping van de aanbouw bereikbaar, met een overloop, opstelplaats voor de eigen HR-combiketel en een ruime zolderkamer.

## Eerste verdieping (hoofdwoning)

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en een luxe badkamer. Deze badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel met wandkranen en een wandcloset.

## Tuin

De fraai aangelegde tuin biedt een hoge mate van privacy, mede dankzij de ruime percelen van de omliggende woningen. De tuin is verzorgd ingericht met een gazon, borders en een heerlijk terras met veranda – een ideale plek om te ontspannen en lekker te BBQ- en in de fijne buitenkeuken, kortom optimaal genieten van het buitenleven.

De vrijstaande berging, bestaande uit twee delen, biedt volop bergruimte voor onder andere fietsen en tuingereedschap. Via sierbestrating is de voorzijde van de woning eenvoudig bereikbaar. Op de ruime oprit is er parkeergelegenheid voor maar liefst vier auto's op eigen terrein. Tevens is hier een laadpaal aanwezig.

## Algemeen

Deze ruime vrijstaande woning combineert comfort, flexibiliteit en privacy op een prachtige locatie. Met een royale begane grond, multifunctionele aanbouw en de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, werken aan huis of mantelzorg, biedt deze woning een breed scala aan gebruiksmogelijkheden. De fraai aangelegde tuin met veranda vormt een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het buitenleven, terwijl de ruime oprit en praktische bijgebouwen het geheel compleet maken.

Gelegen in een rustige, brede straat in het gemoedelijke Berlicum profiteert u hier van een fijne woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen, scholen en sportfaciliteiten binnen handbereik. Bovendien zijn steden als 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar, wat deze locatie zowel rustig als centraal maakt. Kortom: een veelzijdige woning op een aantrekkelijke plek waar u direct kunt genieten van ruimte, comfort en kwaliteit.







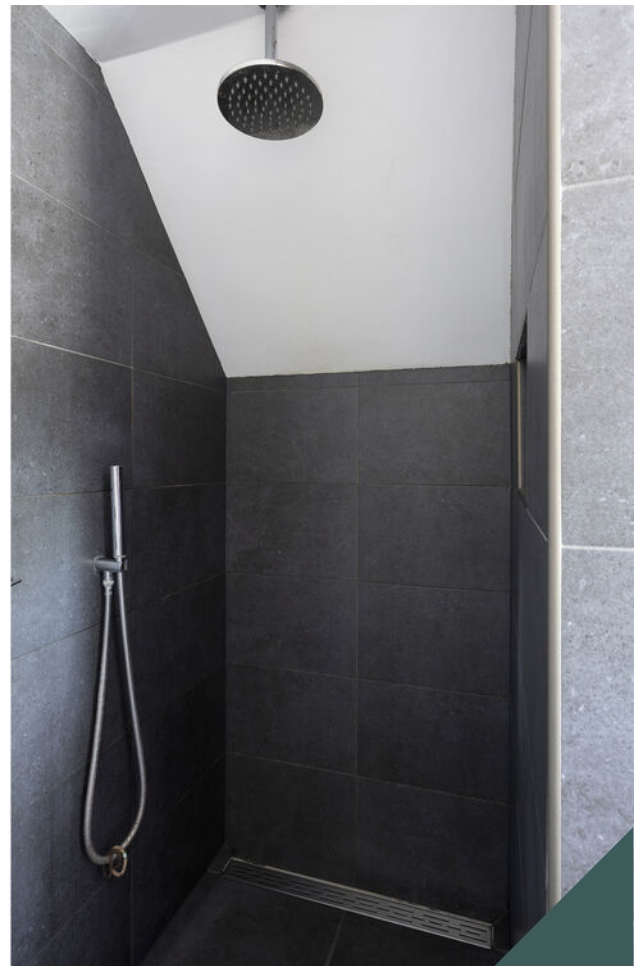






















































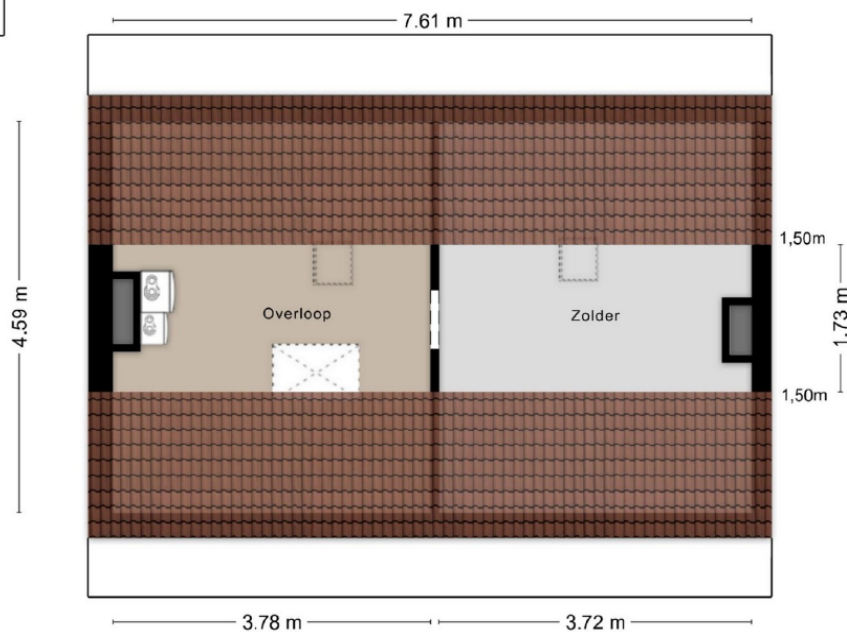
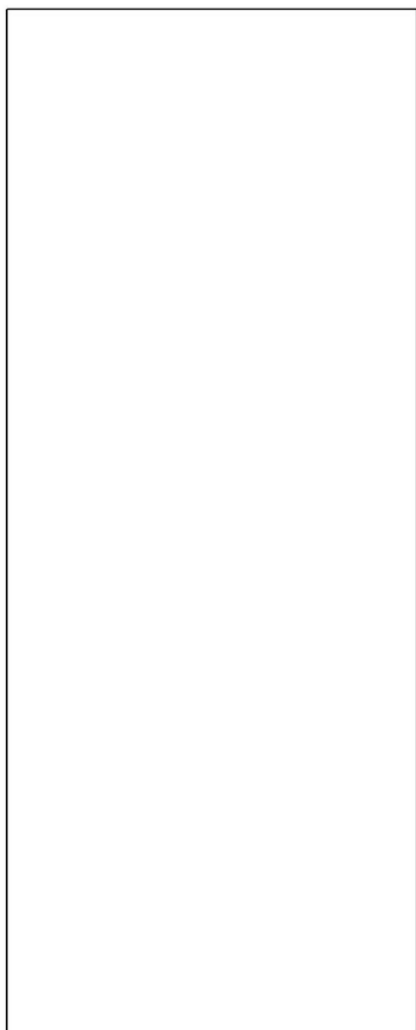
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



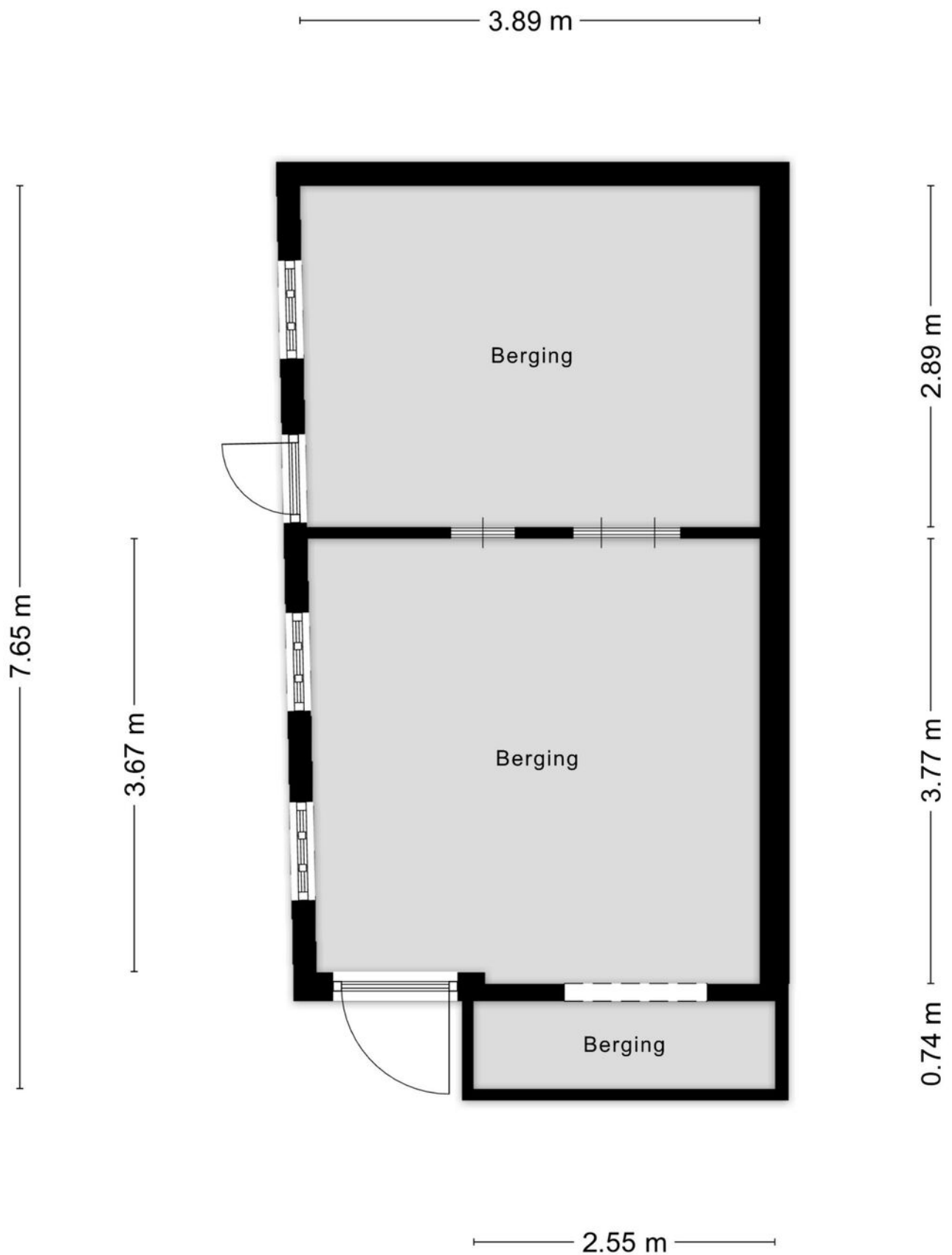
# Plattegrond begane grond en tuin



# ***Plattegrond begane grond***

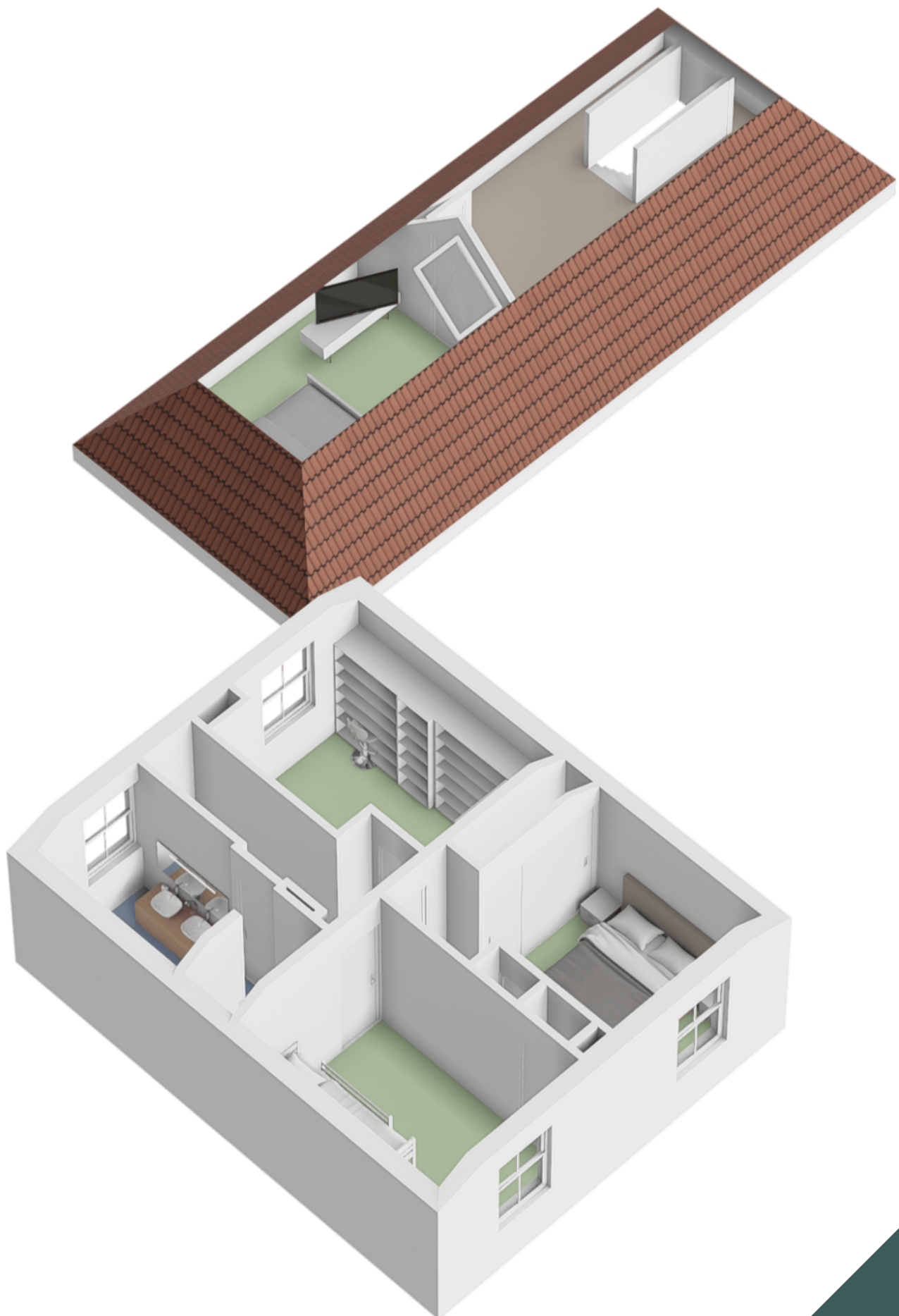


# Plattegrond bergingen

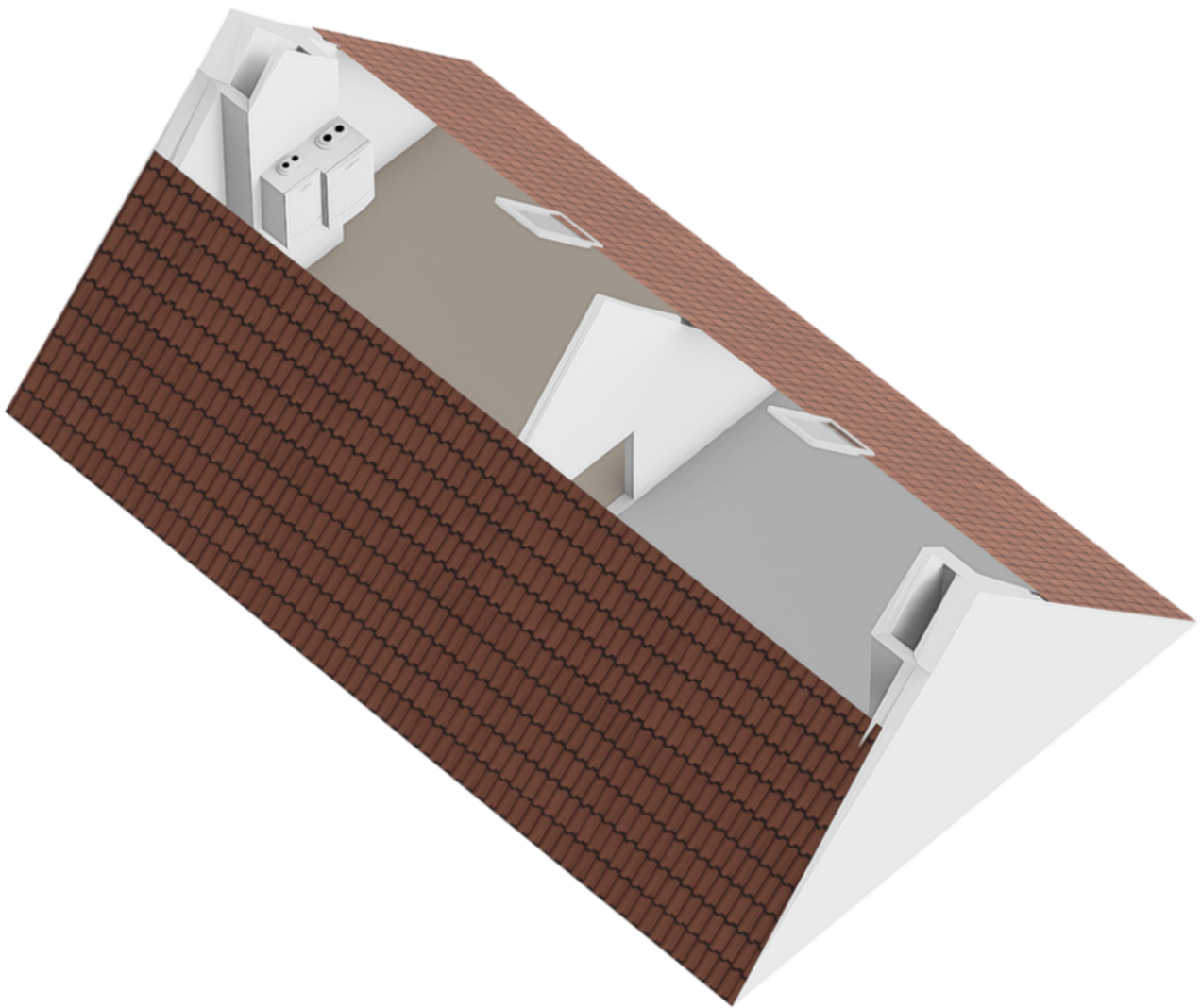


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

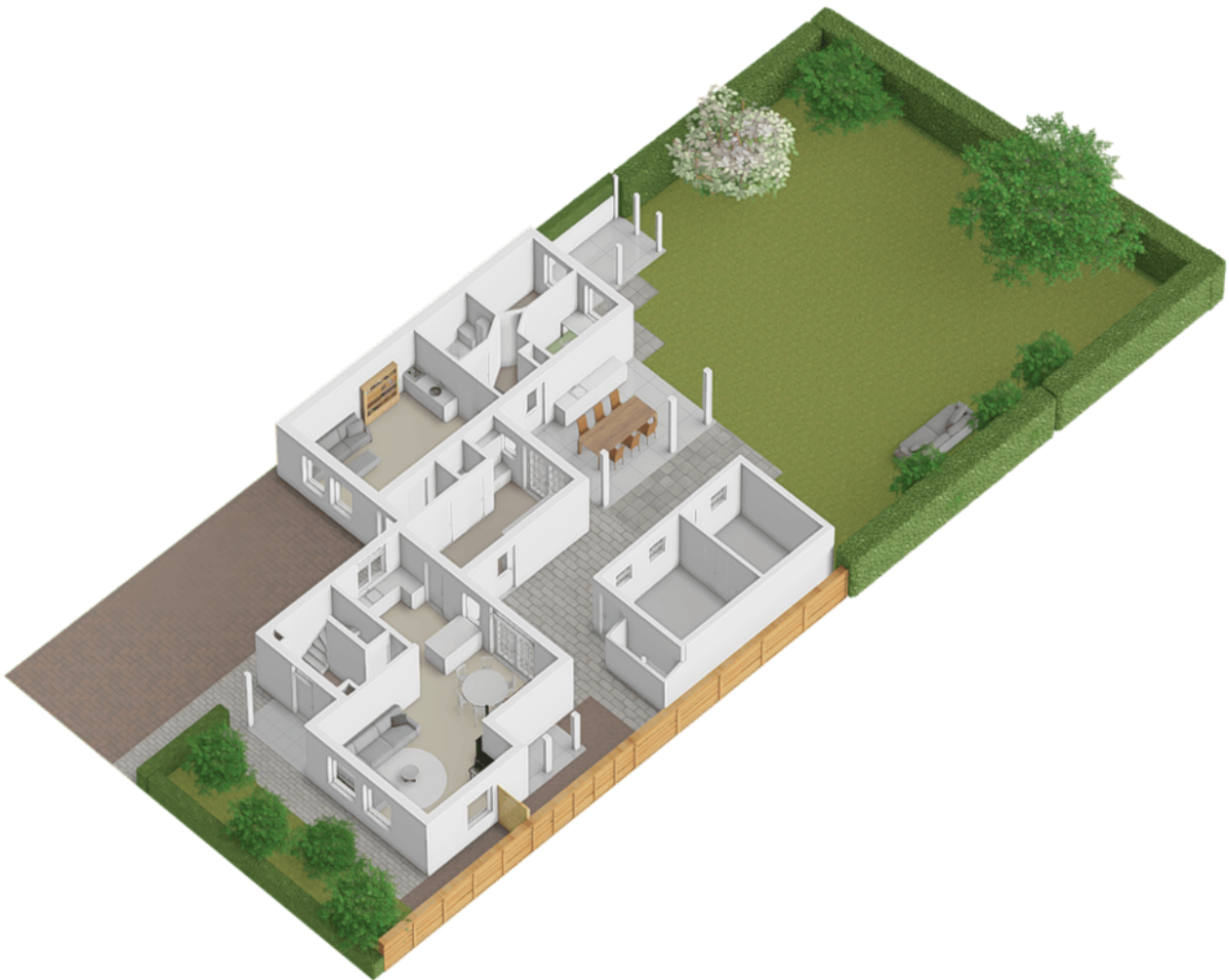
# ***Plattegrond 1e verdieping***



# ***Plattegrond 2e verdieping***



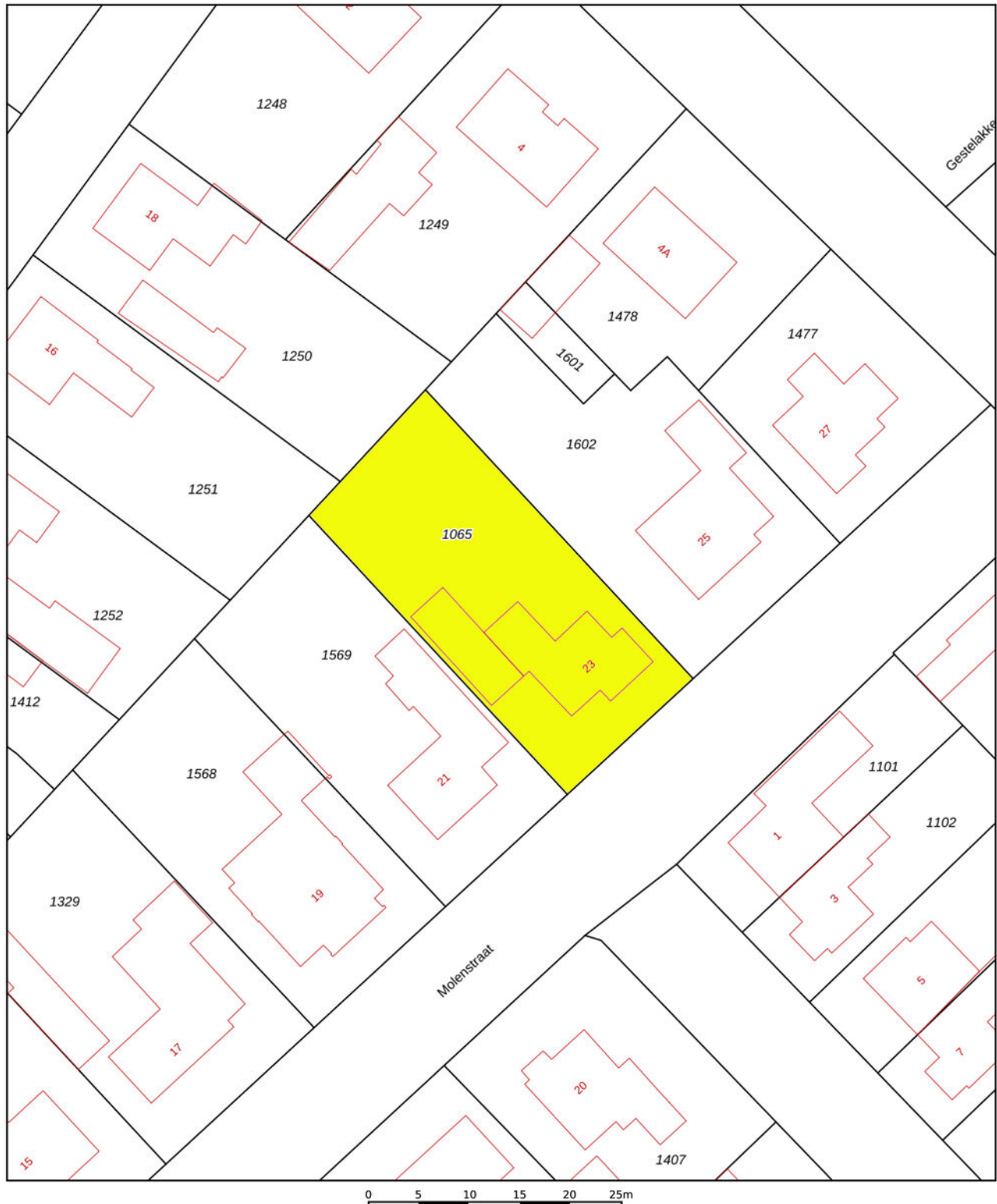
# ***Plattegrond begane grond en tuin***



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Molenstr.23 Berlicum



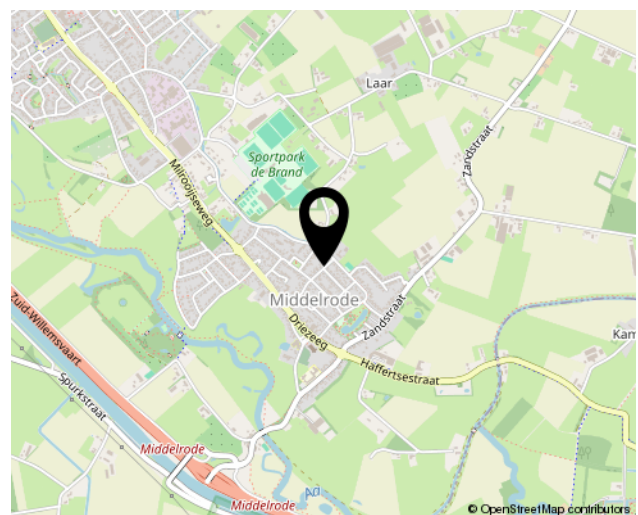
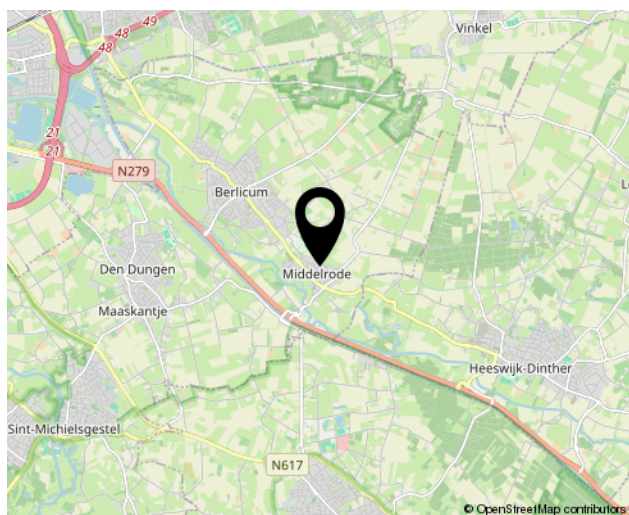
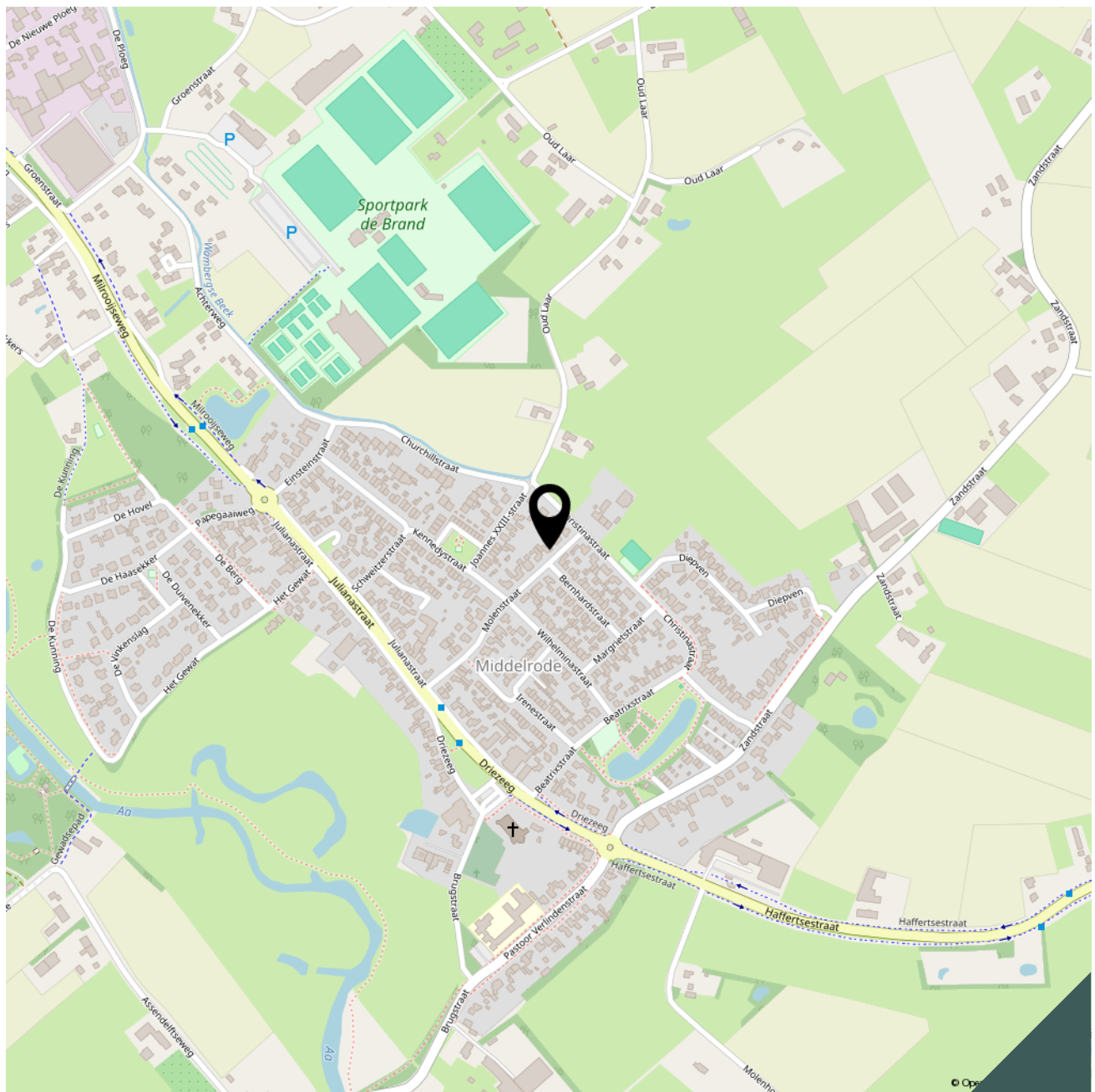
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		
	Kadastrale gemeente	Berlicum
	Sectie	E
	Perceel	1065

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 april 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.



# Locatie op de kaart





## Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: **Molenstraat 23**  
**5258 LH 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.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Stellingen schuur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Legplanken kelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Boretti fornuis met 6 pits en brede plaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasmachine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- heet water kraan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast los	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:				
- Vaste toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- Vaste badkameraccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Kan worden overgenomen</b>	<b>n.v.t.</b>
<b><i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i></b>				
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning 1x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installaties 2 x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Warmtepomp hybride	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen 2 x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Tuin</i></b>				
<b><i>Inrichting</i></b>				
Tuinaanleg/bestrating/Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Robotmaaier en buitenkeuken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beregeningsinstallatie met pomp en sproeiers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Verlichting/installaties</i></b>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Bebouwing</i></b>				
buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
werkbank in berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Bekijk deze woning online!

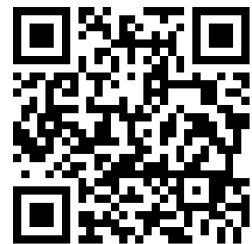
[www.brouwershonselaar.nl](http://www.brouwershonselaar.nl) en op [www.funda.nl](http://www.funda.nl)



Molenstraat 23, 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](mailto:info@brouwershonselaar.nl)  
I. [www.brouwershonselaar.nl](http://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](mailto:info@brouwershonselaar.nl)  
I. [www.brouwershonselaar.nl](http://www.brouwershonselaar.nl)



**BROUWERS<sup>®</sup>  
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

Kerkwijk 1  
5258 KA Berlicum

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

***Interesse?***

***Neem contact  
met ons op!***