

# Een nieuw (t)huis



**Berlicum**  
**Berlingenweg 11**



funda

woonspecialisten die verder gaan



## Woonspecialisten die verder gaan

klanten  
beoordelen  
ons met

9,0



**Wij zijn Staete woonspecialisten die verder gaan. We helpen je bij alles wat met verhuizen te maken heeft. Bij het vinden van jouw toekomstige thuis, het verkopen van je huidige woning, bij het taxeren en zelfs bij het (her)financieren ervan. Alle expertise onder één dak, wel zo makkelijk.**

Binnen Staete heb je altijd contact met jouw eigen Persoonlijk Adviseur die jouw wensen tot in de puntjes kent. Zo zijn we je optimaal van dienst. We begrijpen als geen ander dat verhuizen een grote impact heeft, daarom is het fijn als je kunt vertrouwen op de deskundigheid van jouw Persoonlijk Adviseur.

### **Goed voorbereid op pad**

Waar begin je bij het kopen van een woning? Bij Staete! Onze woonspecialisten helpen je graag bij het maken van een plan van aanpak. Waar begin je, op welk moment schakel je een hypotheekadviseur in en wanneer ga je nadenken over de verkoop van je eigen woning. Laat je door ons ontzorgen zodat je verhuizing soepel verloopt.

### **Waar mogen we je bij helpen?**

Natuurlijk staan we voor je klaar om je nog meer te vertellen over deze woning. Heb je vragen of wil je meer weten over onze dienstverlening? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen je graag.

### **Belangrijk om te weten:**

- Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor.
- Indien een koopovereenkomst wordt gesloten dan zal vanuit koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ten bedrage van 10% van de koopsom.
- Bij een bouwjaar van 1995 of eerder zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.
- Alle genoemde maten zijn circa-maten.
- Breng je een bod uit? Dan zullen wij vragen hoe je de woning gaat financieren conform onze verplichting in de WWFT. Kijk voor meer informatie op [www.staete.nl/poortwachter](http://www.staete.nl/poortwachter).
- Consumentenvoorwaarden & privacyverklaring zijn van toepassing. Kijk op [www.staete.nl/voorwaarden](http://www.staete.nl/voorwaarden).

# Thuis in de regio



## Groot netwerk door meerdere kantoren in regio

Er zijn veel verhuisbewegingen die niet op lokaal maar juist op regionaal niveau plaatsvinden. Anders dan makelaarskantoren met één vestiging, gaan wij zowel lokaal als regionaal actief op zoek naar kopers. We zeggen niet voor niets: lokaal bekend; regionaal verbonden.

## NVM makelaar

Als lid van de NVM weet je zeker dat wij uitsluitend opkomen voor jouw belangen. Een goed gevoel. Dit betekent tevens dat al onze medewerkers voldoen aan de strenge eisen van de NVM op het gebied van scholing, integriteit en kwaliteit. Betrouwbaar en deskundig. Nu en in de toekomst.

## De vestigingen



**Waalwijk**  
Grotestraat 365  
0416 - 344 944  
infowaalwijk@staete.nl



**Drunen**  
Achterstraat 14a  
0416 - 376 141  
infodrunen@staete.nl



**Vlijmen**  
Plein 7a  
073 - 511 70 00  
infovlijmen@staete.nl



**'s-Hertogenbosch**  
Van Berckelstraat 67-69  
073 - 206 00 03  
infodenbosch@staete.nl



**Sint-Michiëlsgestel**  
Nieuwstraat 41a  
073 - 551 00 50  
infogestel@staete.nl



**Boxtel**  
Stationsstraat 1  
0411 - 782 505  
infoboxtel@staete.nl

# Berlicum

## Berlingenweg 11

**Wonen in een villa waar alles klopt, van de eerste indruk tot de laatste zonnestraal in de tuin. Deze exclusieve woning in het charmante Berlicum ademt luxe, ruimte en comfort en dat voel je zodra je de royale entree binnenstapt. De strakke gietvloer, de warme sfeer van de open haard en de grote raampartijen vormen samen een perfect geheel waarin licht en leefruimte centraal staan.**

De woonkamer is royaal en uitnodigend, terwijl de leefkeuken eveneens een ruimte is waar het hele gezin samenkomt. Hier kook je op hoog niveau met een 5-pits gasfornuis, een Quooker, (stoom)oven en alle ruimte die je nodig hebt mét uitzicht op de prachtige tuin. Bovendien zijn de ramen in de keuken voorzien van elektrische zonwering.

De praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur, de ruime oprit met plek voor meerdere auto's en de overvloed aan bergruimte maken het geheel niet alleen stijlvol, maar ook bijzonder functioneel.



Extra bijzonder is de slaapkamer op de begane grond, compleet met een eigen badkamer en walk-in closet. Een plek waar luxe en comfort samenkomen en waar gelijkvloers wonen moeiteloos mogelijk is. De woning is bovendien volledig voorbereid op de toekomst met energielabel A, een zonneboiler, 24 zonnepanelen, vloerverwarming op de gehele begane grond en een hybride warmtepomp (2023).

De woning is gebouwd in een speelse L-vorm, waardoor de tuin echt als middelpunt fungeert. Vanuit vrijwel iedere ruimte sta je in verbinding met buiten. En wat voor buitenruimte... de zonnige tuin op het zuidwesten biedt volop privacy, een achterom en is voorzien van een luxe hekwerk. Als absolute blikvanger is er een heerlijk zwembad. Hier geniet je van lange zomerdagen, gezellige avonden en het ultieme vakantiegevoel in eigen huis.

Op de eerste verdieping kom je uit op een ruime overloop die perfect in te richten is als extra tv-kamer of thuiswerkplek. Ook bevinden zich hier maar liefst vier volwaardige slaapkamers, stuk voor stuk netjes afgewerkt en multifunctioneel in te richten.

#### **Belangrijk om te weten:**

- Hybride warmtepomp, zonneboiler, 24 zonnepanelen en energielabel A;
- Voorzien van domoticasysteem, verlichting is te bedienen met een app;
- Het plat dak op de bovenste verdieping is vervangen in 2025;
- Gietvloer met vloerverwarming;
- Luxe keuken met onder andere een Quooker, oven + stoomoven en 5-pits gasfornuis;
- Ramen in de keuken zijn voorzien van elektrische zonwering;
- Luxe zwembad voorzien van warmtepomp en water managementsysteem.

Of je nu extra slaapkamers nodig hebt, een rustige thuiswerkplek wilt creëren of droomt van een eigen hobbyruimte, hier kan het allemaal zonder concessies te doen aan ruimte of comfort.

De ligging maakt het plaatje compleet: binnen vijf minuten fietsen sta je in het centrum van Berlicum, terwijl je ook zo richting omliggende natuurgebieden trekt voor een wandeling of fietstocht. Steden als 's-Hertogenbosch liggen op korte afstand en via de A2 en A59 ben je snel onderweg. Scholen, sportclubs en alle dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij, waardoor deze villa niet alleen een droomhuis is, maar ook een plek waar het dagelijks leven moeiteloos samenkomt.

#### **Bouwjaar**



**1970**

#### **Inhoud**



**1044 m<sup>3</sup>**

#### **Woonoppervlakte**



**262 m<sup>2</sup>**

#### **Perceel**



**627 m<sup>2</sup>**

#### **Aantal slaapkamers**



**5**

#### **Energielabel**











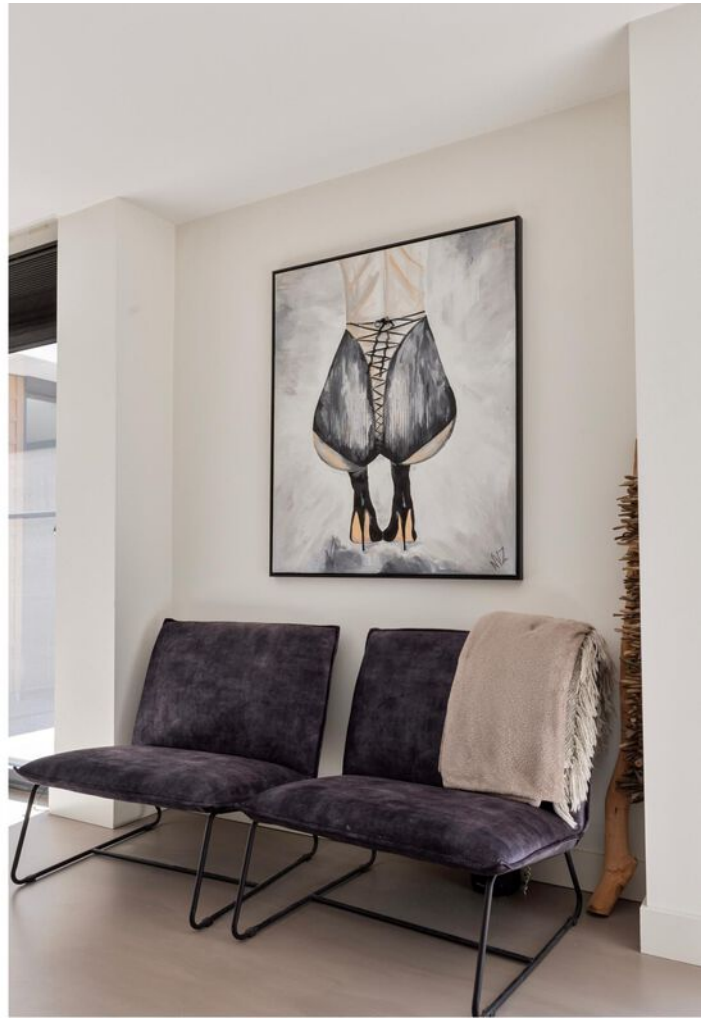


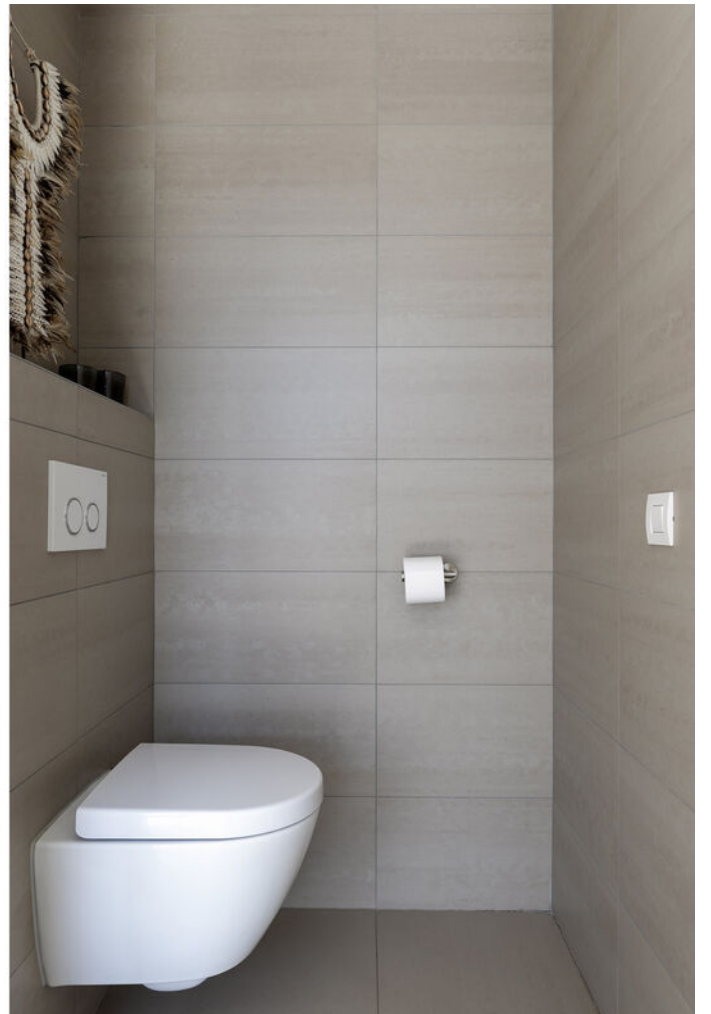




































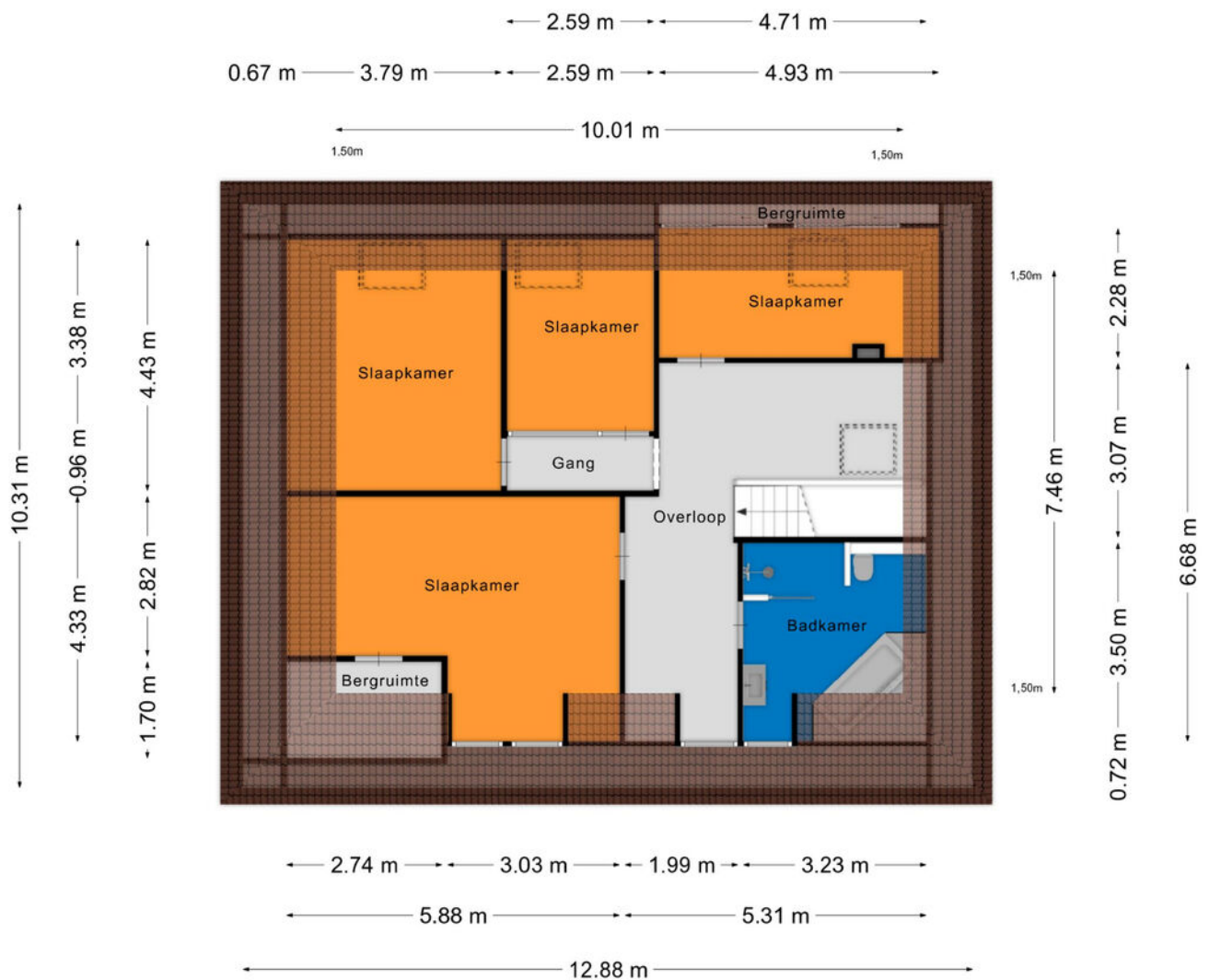
# Plattegrond: Begane grond



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



# Plattegrond: Eerste verdieping



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



# Plattegrond: Gehele perceel



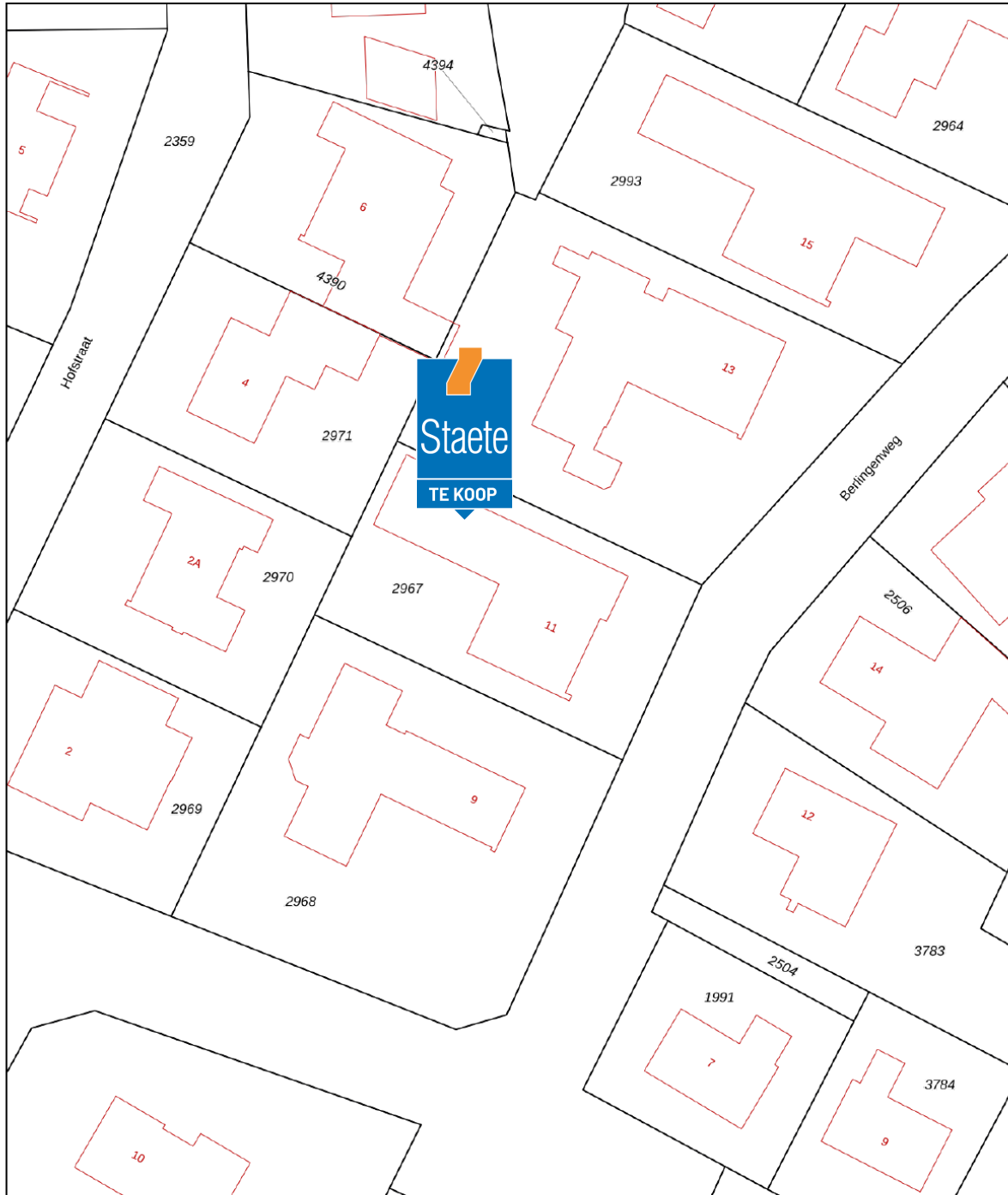
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berlicum</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2967</p> <p>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.</p>	
--	--	---



**De hypotheek  
die helemaal  
op maat is  
voor jou**

**Eerste  
afpraak op  
onze kosten**

**Voor het kopen van je (eerste) huis,  
hypotheekadvies en aanpassingen  
aan je hypotheek**



# Je weet het zeker: je gaat jouw droomhuis kopen! Wij helpen je graag.

Bij het afsluiten van de juiste hypotheek komt meer kijken dan je in eerste instantie denkt. Bij Staete Hypotheken krijg je deskundig en onafhankelijk financieel advies voor de lange termijn dat is gebaseerd op jouw persoonlijke toekomstbeeld. We kijken behalve de scherpste rente ook naar de voorwaarden. We vergelijken daarvoor alle hypotheekaanbieders. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden selecteren we de hypotheek die het beste bij jou past.

Zo kun je met een goed gevoel gaan genieten van je (nieuwe) woning.

**Direct weten hoeveel je kunt lenen?  
Bereken het zelf op:  
[www.staetehypotheeken.nl](http://www.staetehypotheeken.nl)**

## Benieuwd naar onze aanpak?

Bel ons op: 073 - 511 30 01 of mail naar -  
[hypotheeken@staete.nl](mailto:hypotheeken@staete.nl)

- **Wij komen ook bij je thuis!**
- **Ook afspraken in de avond mogelijk**
- **Ervaren en gecertificeerde adviseurs**



**Scan de QR code voor actuele informatie omtrent hypotheeken.**



**Jan van de Nieuwegiessen**  
34 [jan@staete.nl](mailto:jan@staete.nl)



**Rian van Son**  
[rian@staete.nl](mailto:rian@staete.nl)



**Samantha van Riel**  
[samantha@staete.nl](mailto:samantha@staete.nl)



**Michael van Hees**  
[michael@staete.nl](mailto:michael@staete.nl)



**Ellen Dielissen**  
[ellen@staete.nl](mailto:ellen@staete.nl)





**Op zoek  
naar een  
ruimere  
woning?**



funda

**We helpen je voor een zorgeloze verhuiservaring:**

- **Alle kennis onder één dak**
- **Al 25 jaar ervaring**
- **Groot netwerk dankzij zes vestigingen**
- **Klantwaardering van 9+**



[staete.nl/woonspecialisten](https://staete.nl/woonspecialisten)

**woonspecialisten die verder gaan**