

Raadhuys
Makelaars



Klaverdries 10



raadhuysmakelaars.nl

Berlicum
€ 369.500 k.k.





LICHTE TUSSENWONING MET 3 SLAAPKAMERS EN ZONNIGE TUIN (ZW)!

Op loopafstand van het centrum van Berlicum gelegen, lichte tussenwoning met 3 slaapkamers, bergzolder en zonnige achtertuin op het zuidwesten met grote vrijstaande berging.

Deze woning is ruim opgezet met grote raampartijen die zorgen voor heerlijk veel lichtinval in de gehele woning. Op de begane grond is de woning voorzien van een doorzonwoonkamer en een dichte keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken, deze is nu in gebruik als bergzolder. De woning is eenvoudig afgewerkt en dient nog gemoderniseerd te worden. De heerlijk ruime en zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is voorzien van een vrijstaande houten berging met achterom. Kortom een woning met mogelijkheden en een royale achtertuin!

Gelegen in een rustige woonwijk, maar wel op korte (loop)afstand van het centrum van Berlicum. Berlicum beschikt over een rijk winkelaanbod en diverse maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast sta je binnen een kwartier in het bourgondische en gezellige centrum van 's-Hertogenbosch! Berlicum is centraal gelegen ten opzichte van de bekende uitvalswegen A2 en A59.

Er valt nog veel te vertellen over de woonmogelijkheden en de ideale woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent bij deze van harte uitgenodigd!

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning betreden we de hal met toiletruimte (met fonteintje) en trapkast met meterkast. Vanuit de hal hebben we toegang tot de woonkamer en de keuken. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.

Bij binnenkomst in de doorzonwoonkamer valt direct de ruimte met de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde op. Een fijne ruimte met goede indelingsmogelijkheden!

Terug in de hal lopen we door naar de dichte keuken met deur naar de achtertuin. De licht afgewerkte keuken is voorzien van een spoelbak, vaatwasmachine, 5-pits gaskookplaat incl. wokbrander, afzuigkap, koelkast en opbergruimte in de lades en kastjes.

De begane grond is afgewerkt met deels een laminaatvloer en deels een tegelvloer. De wanden zijn voorzien van spachtelputz en schoonmetselwerk.

Via de hal gaan we middels de vaste trap naar de eerste verdieping.













INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, wasruimte en de badkamer. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

De slaapkamers zijn mooi ruim van omvang en variëren van ca. 12m², 11m² en 5,5m². De masterbedroom is aan de achterzijde van de woning gesitueerd met grote raampartij met zicht op de tuin. Naast deze kamer is de tweede slaapkamer gelegen. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de derde slaapkamer met vaste (trap)kast.

De vaste kast/wasruimte op de overloop is voorzien van het aansluitpunt van de wasmachine.

Tenslotte bereiken we de compacte, volledig betegelde, badkamer, welke aan de voorzijde is gesitueerd, met het volgende sanitair: douche, wastafel en verwarming.

Terug op de overloop gaan we middels de vaste trap naar de tweede verdieping.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Deze grote open bergzolder is voorzien van een 1-pans dakraam, de opstelplaats van de c.v.-ketel en voldoende bergruimte.





INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

De privacyvolle achtertuin is heerlijk ruim en voorzien van een vrijstaande stenen berging met achterom. De 10 meter diepe achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is voorzien van sierbestrating, gazon, buitenkraan en een zonnesherm (handmatig). Achter in de tuin bevindt zich over de gehele breedte van de tuin een vrijstaande houten berging met elektra. Een ruime en zonnige tuin!

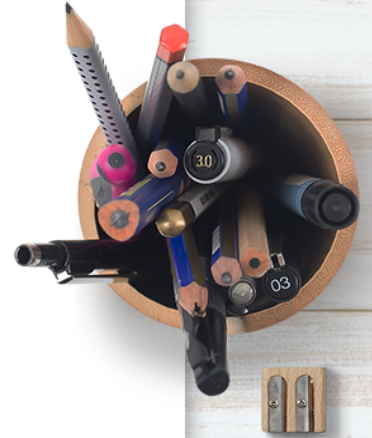
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden)

De voortuin is voorzien van bestrating en (groen)borders.

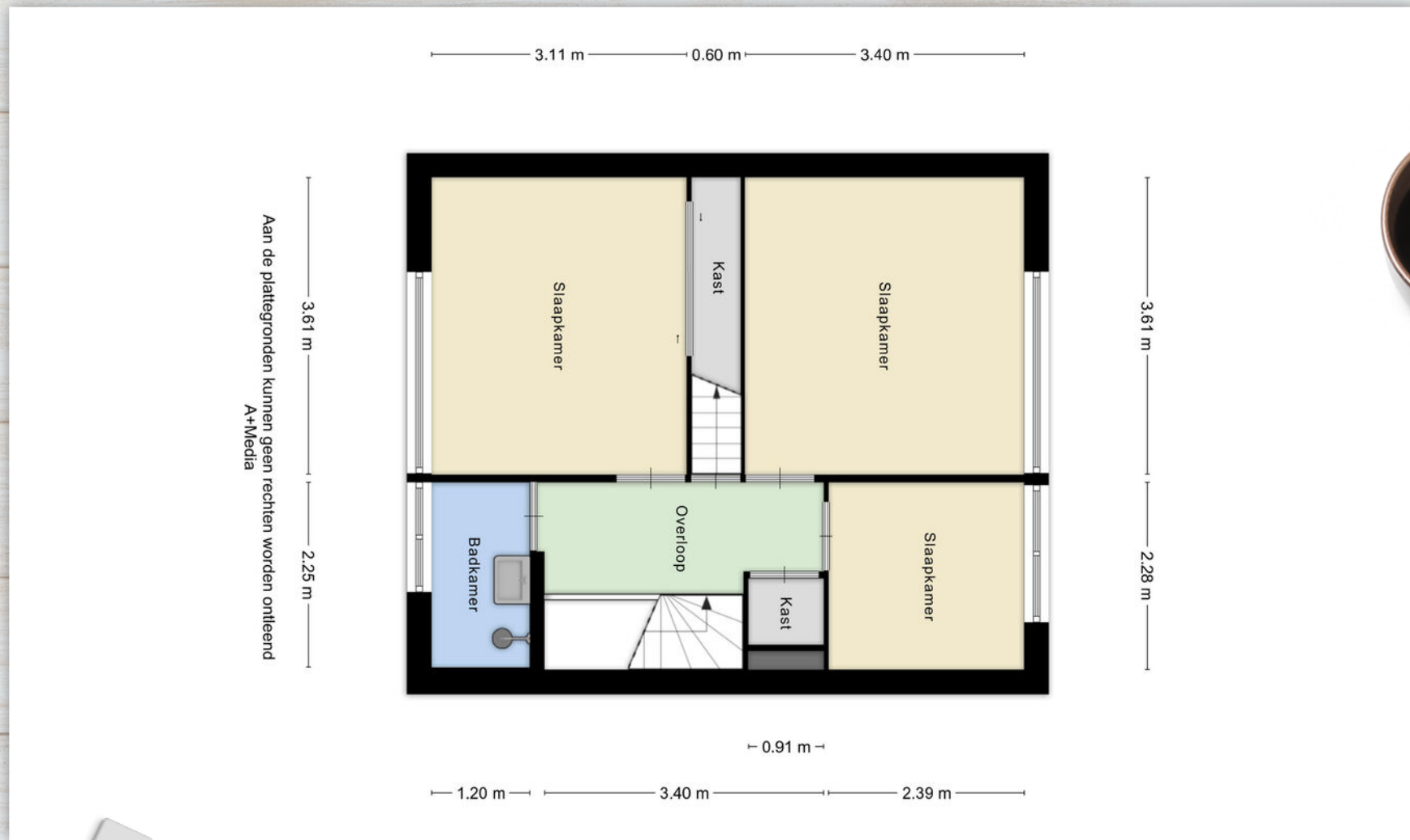




PLATTEGROND **BEGANE GROND**



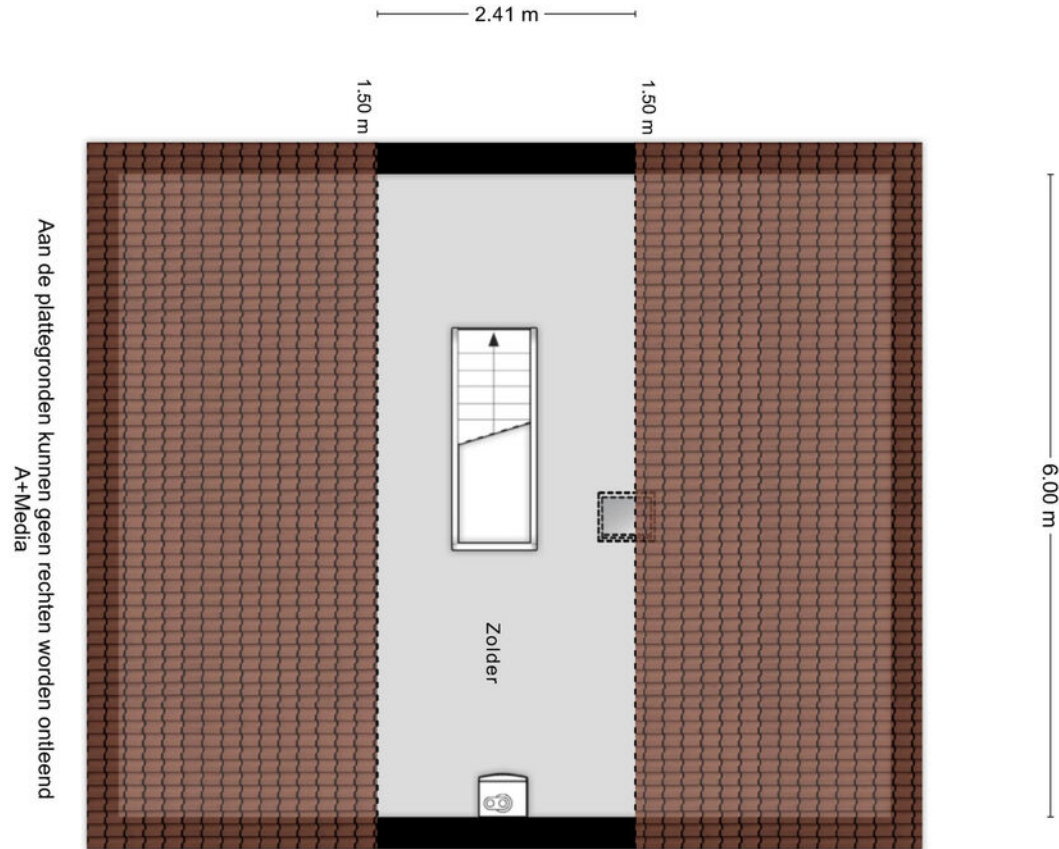
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



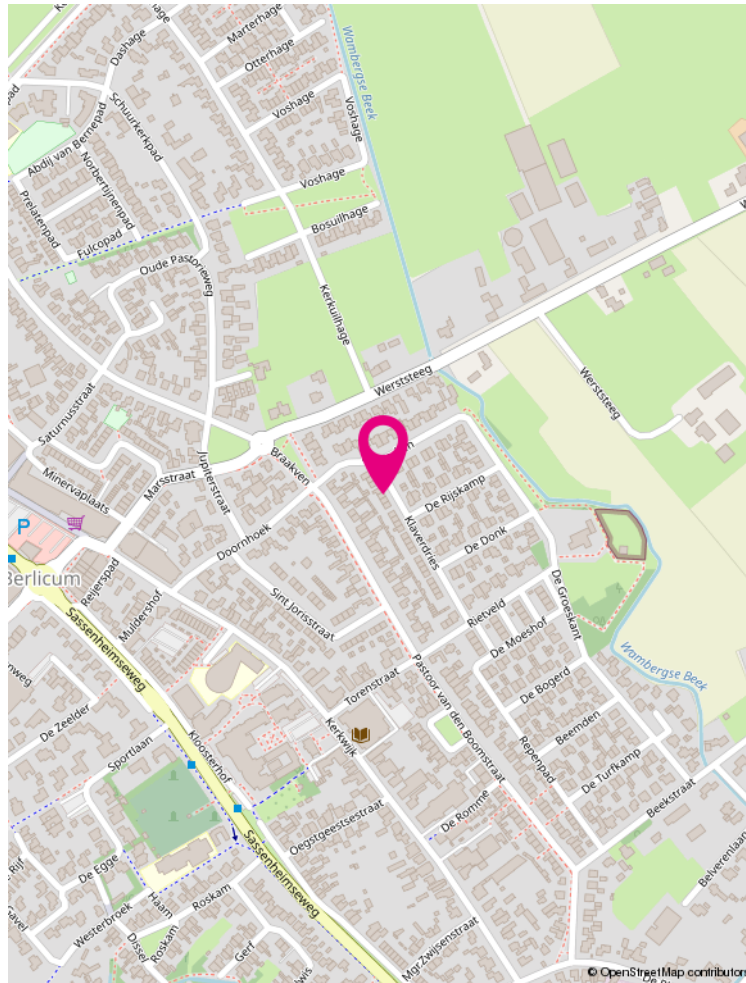
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+W/Media



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**




LOCATIE KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart Uw referentie: Raadhuis



<p>12345 25 12345 12345 12345 12345</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Berlicum Sectie L Perceel 2228</p>	
--	---	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
 De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.
 Voor een eenaalend uittreksel, gelieverd op 24 april 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

KLAVERDRIES 10

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 369.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	360 m ³
Perceeloppervlakte:	158 m ²
Woonoppervlakte:	86 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1970
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Klaverdries 10
Postcode:	5258 EC
Plaats:	Berlicum
Gemeente:	Berlicum
Sectie / Perceel:	L / 2228
Oppervlakte:	158 m ²
Soort:	Volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](https://www.raadhuysmakelaars.nl)





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- planchet	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- dakisolatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing Tuinhuis/buitenberging			✓



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoortijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet!

Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.

Raadhuys Makelaars



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

**Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220**

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

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 het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG/SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats 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 hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel 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.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

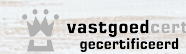
Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.

raadhuysmakelaars.nl