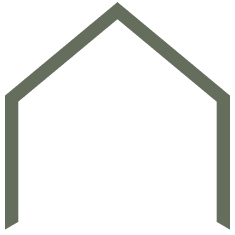


# 't Geerken 27

## 5258 EE Berlicum





# “Vrijstaande woning nabij het centrum”

Vrijstaand en royaal wonen op een rustige en geliefde locatie, op loopafstand van het centrum van Berlicum, dat is precies wat deze woning aan 't Geerken 27 te bieden heeft.

Deze in 1972 gebouwde verrassend ruime woning combineert ruimte, licht en functionaliteit met een prettige indeling, inclusief een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor de woning levensloopbestendig of voor mantelzorg geschikt is!

Met 14 zonnepanelen is er bovendien al een mooie stap gezet richting verduurzaming.

<b>BOUWJAAR</b>	1972
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	187 m <sup>2</sup>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	391 m <sup>2</sup>
<b>SLAAPKAMERS</b>	6
<b>ENERGIELABEL</b>	D







Je komt binnen in een opvallend lichte entree, waar het vele glas direct zorgt voor een open en uitnodigende sfeer.

Vanuit hier stap je de woonkamer binnen, waar grote raampartijen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. De ruimte voelt prettig en ruim aan en is voorzien van een gashaard (voorheen open haard), een toegangsdeur naar de tuin en een speelse wenteltrap naar de eerste verdieping.

Dankzij de royale opzet is er volop ruimte voor het creëren van een comfortabele zithoek én een volwaardige eethoek, waardoor dit een heerlijke plek is om te ontspannen en samen te komen.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en beschikt over een bargedeelte. De keuken is voorzien van een warmwater boiler. Hoewel de keuken gedateerd is, is deze functioneel en biedt een goede basis voor modernisering naar eigen smaak.



**“Licht, ruimte en levensloopbestendig”**

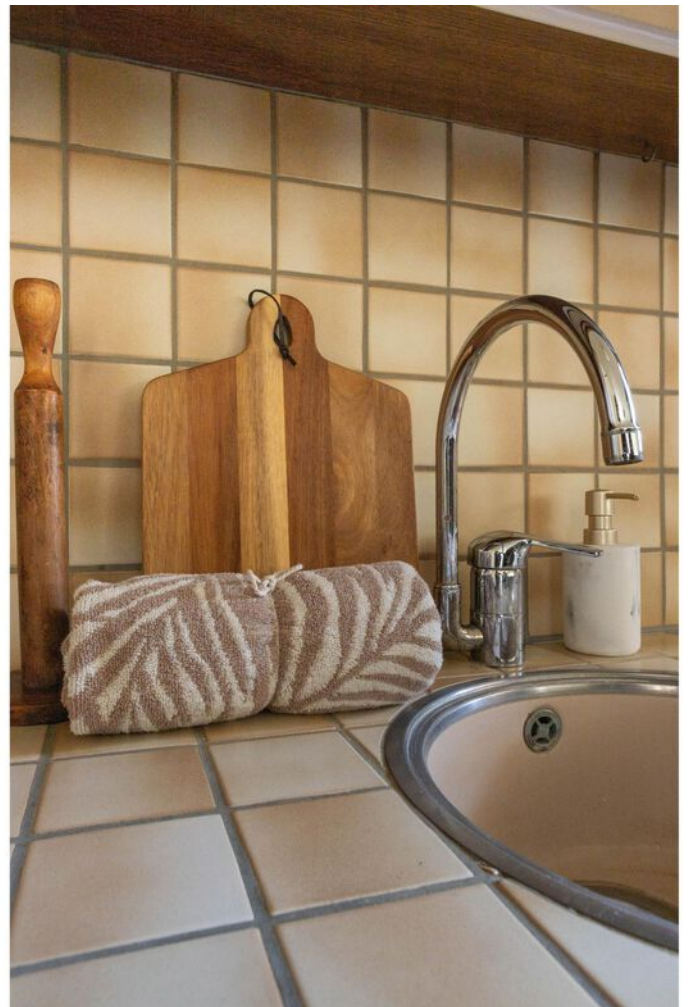


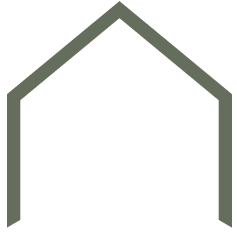












## “Slaapkamer en badkamer op de begane grond”

Aangrenzend vind je de praktische bijkeuken, waar zich tevens het toilet bevindt. Vanuit hier loop je door naar de oorspronkelijke garage en overkapping welke in 2017 zijn omgebouwd tot woonruimte. Je komt binnen in een tweede woonkamer, een fijne extra leefruimte met elektrisch bedienbare schuifpui naar de tuin en daardoor een mooi zicht op het groen. In deze ruimte bevindt zich ook een kast met o.a. de cv-installatie en is airconditioning aanwezig.

Vanuit deze tuinkamer bereik je de grote troef van deze woning; de slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer is ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Grenzend aan deze ruimte bevindt zich de volledig betegelde badkamer, praktisch ingericht met een inloofdouche, toilet en wastafel en voorzien van een solar tube. De aanbouw is voorzien van vloerverwarming en elektrisch bedienbare schuifdeuren. Dit maakt de ruimte uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen. Dankzij de flexibele indeling is deze aanbouw bovendien voor uiteenlopende doeleinden te gebruiken, zoals een werk- of praktijkruimte, atelier of gastenverblijf. Eventueel de mogelijkheid om hier een zelfstandige (zorg)woonruimte te realiseren.















VERDIEPING

## “Drie slaapkamers en een badkamer”

Middels de wenteltrap bereik je de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk van een prettig formaat en bieden diverse indelingsmogelijkheden.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een deur naar het balkon, waar je een vrij uitzicht hebt over de achtertuin, een fijne plek om even buiten te zijn.

De grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een praktische bergkast. Daarnaast zijn alle slaapkamers uitgerust met rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en verduistering.

De badkamer is netjes en functioneel uitgevoerd en voorzien van een inloofdouche, wastafel, toilet, elektrische vloerverwarming en een verwarmde spiegel.

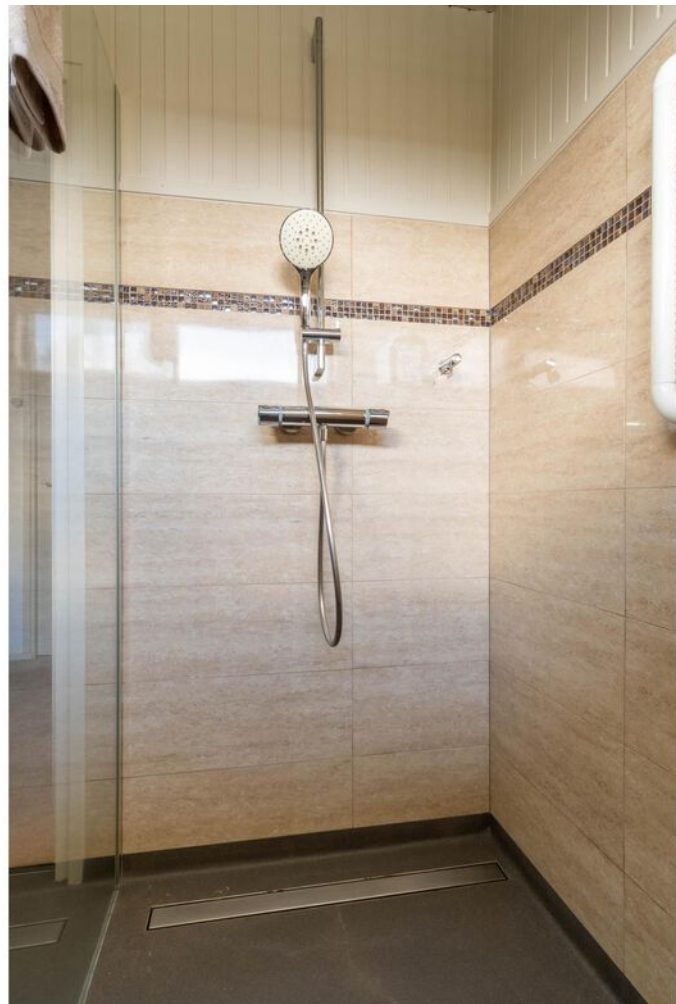














“Extra ruimte,  
flexibel in te  
delen”



**VERDIEPING**

De tweede verdieping biedt nog eens twee extra kamers, die multifunctioneel te gebruiken zijn. Denk hierbij aan extra slaapkamers, een werkruimte of hobbykamer, ideaal voor wie behoefte heeft aan flexibiliteit in gebruik.

Op de zolder is een separate bergruimte aanwezig, waar zich de cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen bevinden.





## “Vrij gelegen en volop privacy”

De woning beschikt over een royale voortuin en een achtertuin gelegen op het noordwesten. Direct achter de woning bevindt zich een terras, een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van de rust. De tuin is verder ingericht met volwassen beplanting, wat zorgt voor een groene en beschutte omgeving. Daarnaast is er een buitenkraan aanwezig, wat het onderhoud van de tuin extra praktisch maakt.

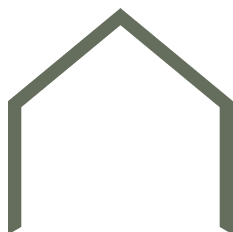
De woning beschikt over een afsluitbare carport en er is ruimte voor twee auto's op de eigen oprit. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid in de straat. Dankzij de ligging aan het einde van de straat geniet je hier bovendien van een vrij uitzicht over de landerijen.

Boven de aangebouwde slaapkamer bevindt zich nog een extra royale stahoge bergzolder. Deze ruimte is bereikbaar via het platte dak en biedt extra opslagmogelijkheden voor seizoensspullen. In de tuin is een separate berging aanwezig voor het opslaan van bijvoorbeeld tuinkussens en tuingereedschap.









## BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning, met vrij uitzicht, op royaal perceel, gelegen aan een rustige straat.
- Op loopafstand van het centrum van Berlicum.
- Energielabel D.
- Voorzien van 14 zonnepanelen.
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond (levensloopbestendig).
- Het grote raam (voorzijde) en de aanbouw zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonwering.
- Twee cv-installaties aanwezig, uit december 2009 en 2017 (aانبouw)
- Afsluitbare carport en parkeren op eigen oprit.
- Meterkast met 10 groepen en 2 aardlekschakelaars.
- Kortom; een lichte, ruime en levensloopbestendige vrijstaande woning op loopafstand van het centrum van Berlicum!





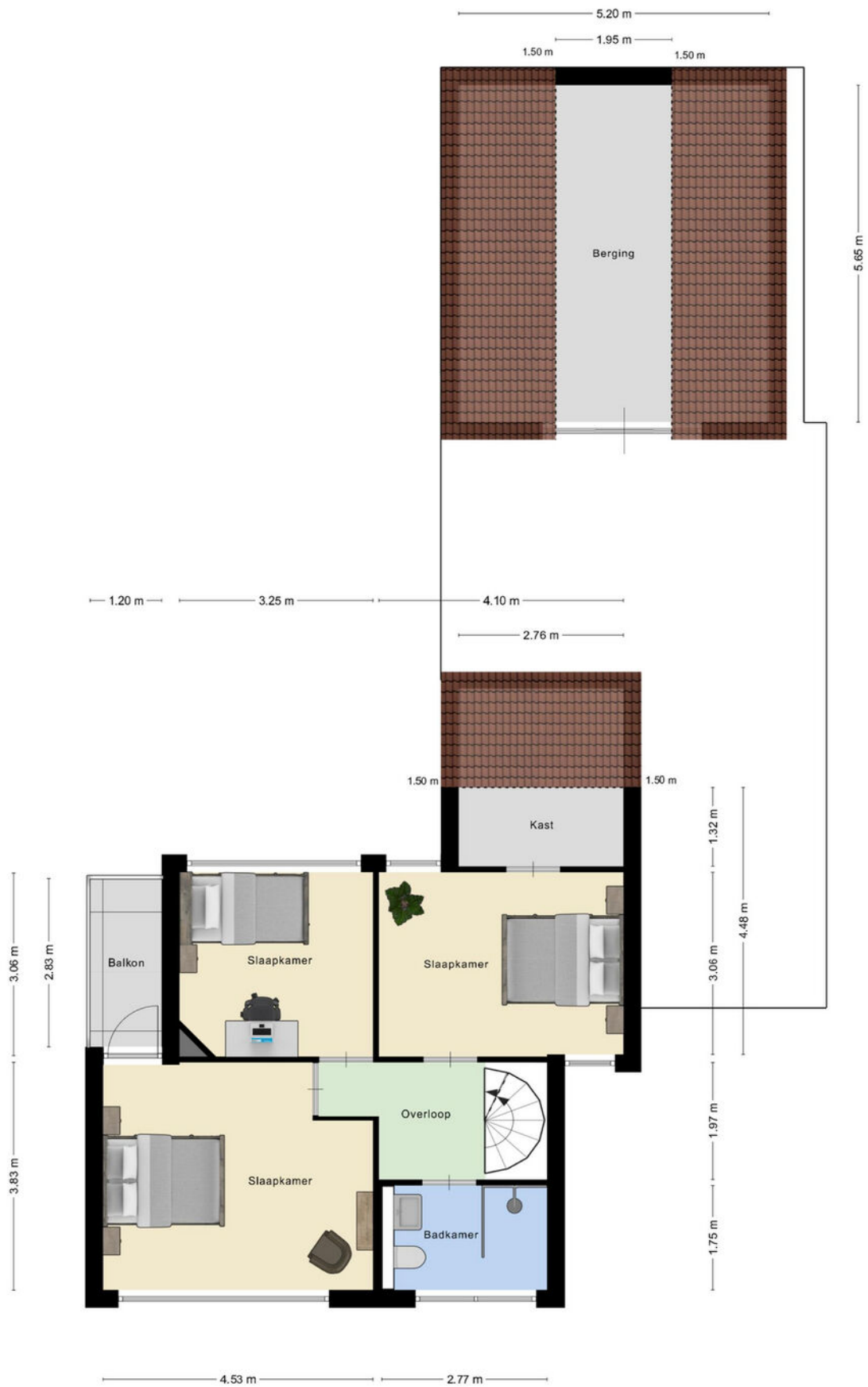
# Begane grond met tuin



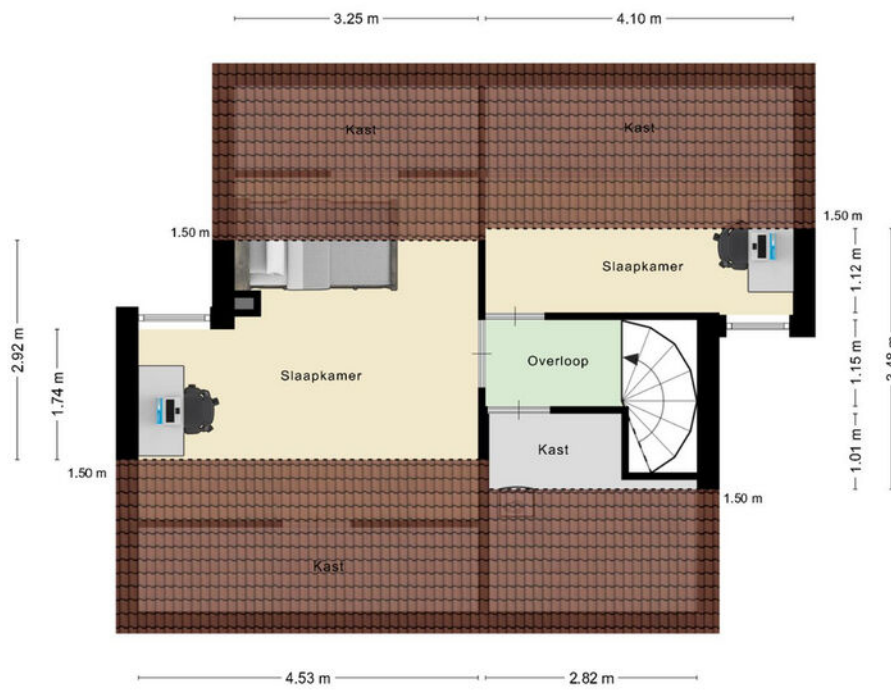
# Begane grond



# Eerste verdieping

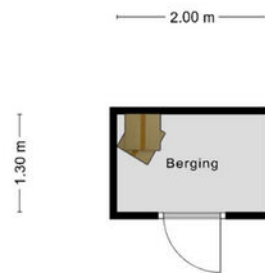


# Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media

# Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 't Geerken 27



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie L

Perceel 851

kadaster



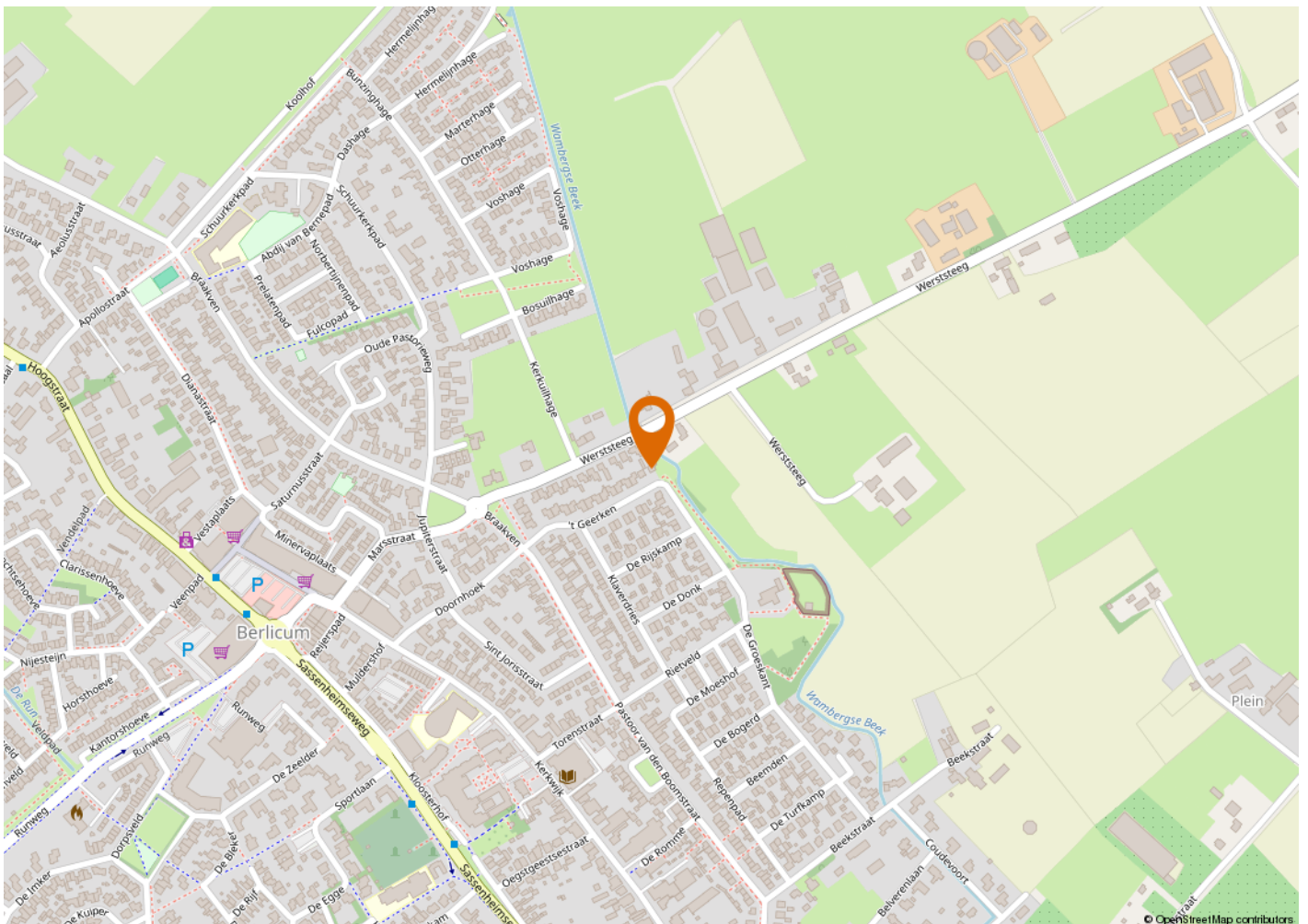
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

“Rustig wonen,  
alles binnen  
handbereik”



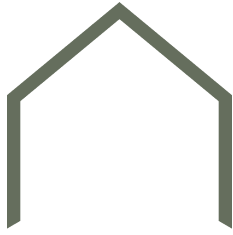
't Geerken 27 is gelegen in een rustige en prettige woonwijk, op korte afstand van het centrum van Berlicum. Hier vind je diverse winkels en horecagelegenheden, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Daarnaast bevinden zich een kinderopvang, speeltuin en een kinderboerderij op korte afstand, wat deze locatie ook zeer geschikt maakt voor gezinnen. De omgeving kenmerkt zich door een fijne combinatie van rust, groen en goede bereikbaarheid.











## KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 725.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1972
BESTEMMING	Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	187 m <sup>2</sup>
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	29 m <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	3 m <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	3 m <sup>2</sup>
INHOUD	789 m <sup>3</sup>
PERCEELOPPERVLAKTE	391 m <sup>2</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL	D
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
WARM WATER	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
VERWARMING	C.v.-ketel, deels vloerverwarming
CV KETEL	2009 en 2017

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Redelijk tot goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

### BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuint
POSITIE	Noordwesten

### VASTE LASTEN

OZB	€590,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€335,- per maand



# Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 20%

45 - 64: 26%

65+: 27%

Koop / huur



Koop: 74%

Huur: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 34%



49%



51%



1,2 per huishouden

# ALGEMENE INFORMATIE

## VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

## ONDERZOEKSPLICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

## HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

## ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

## RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

## NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

## WAARBORG SOM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/leveringsakte.

## BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

## VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# “Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevoegenheid aan”

## ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevoegenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

