

WWW.DIRKVANUDEN.NL

MOLENSTRAAT 10 BERLICUM

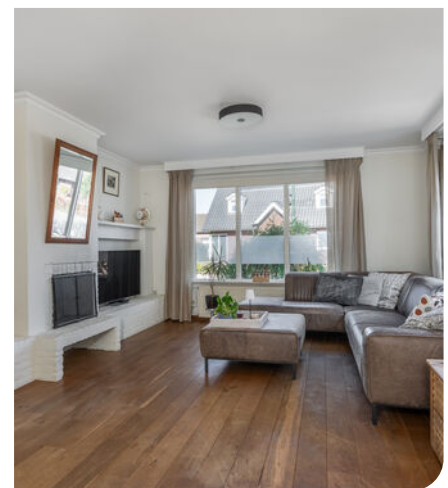


TOP LOCATIE

DUBBELE OPRIT

RUIM PERCEEL 640 M2

GROTE GARAGE/SCHUUR





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

713 m³

Woonoppervlakte ca:

123 m²

Perceeloppervlakte totaal:

640 m²

Externe bergruimte ca.:

9 m²

Bouwjaar:

1958

Aantal slaapkamers:

3



Bijzonderheden

Een charmante en verrassend ruime woning met diepe tuin, praktische bijgebouwen en volop mogelijkheden, gelegen op een rustige en centrale locatie in Berlicum.

Bijzonderheden:

- zonnige tuin op het Zuid Oosten
- ruim perceel 640 m²
- grote schuur/ garage
- dubbele oprit
- vrijstaand wonen op toplocatie
- zeer diepe tuin



Verbruik gas, elektra en water

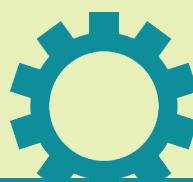
Op basis van 1 een persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: € 94,- per maand

Elektraverbruik: 2004 kWh

WATERverbruik: 46 m³

incl. gebruik kachel



Technische gegevens

Energie label: F

Cv-ketel: - Nertfit Proline Nxt HRC30/CW5

Houten kozijnen geschilderd '24,'25 en 2026

Maart 2023 zijn de gevels geïsoleerd met Ecoparel Triple Plus spouwmuurisolatie

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op een ruim perceel? Dit kan aan de Molenstraat 10 in Berlicum. De Molenstraat is een geliefde, karaktervolle straat in het hart van Berlicum. De straat kenmerkt zich door een fijne mix van vrijstaande woningen en sfeervolle gezinswoningen, omgeven door veel groen en een gemoedelijke dorps sfeer. Hier woon je rustig, met volop privacy, terwijl het sociale en levendige karakter van het dorp altijd dichtbij is.

Entree / begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met de trapopgang naar de 1e verdieping. Direct bij binnenkomst valt het karakter van de woning op, mede dankzij de fraaie voordeur met glas-in-loodramen, die zorgen voor een warme en authentieke uitstraling. Ook het zijraam in de trappenhal is voorzien van glas-in-lood. Vanuit hier bereik je de leefkeuken met een keukenopstelling aan de tuinzijde. Daarnaast biedt de huidige opstelling volop mogelijkheden om een moderne open leefkeuken te realiseren, geheel naar eigen wens. De woonkamer is ruim opgezet en voorzien van een fraaie houten vloer die doorloopt over vrijwel de gehele begane grond. De lichtinval door de grote raampartijen en de aanwezigheid van een open haard maken dit een fijne plek om te ontspannen. De aanbouw aan de achterzijde verbindt de woonkamer met de garage, die hierdoor in pandig te bereiken is. De gehele achtergevel van de aanbouw is voorzien van glas en tuindeuren, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Eerste verdieping:

Via de overloop heb je toegang tot alle vertrekken op de eerste verdieping. Deze verdieping beschikt over drie slaapkamers, die stuk voor stuk een prettige indeling en voldoende lichtinval bieden. De hoofdslaapkamer is ruim van opzet en biedt plaats aan een tweepersoonsbed en extra meubilair. De overige twee slaapkamers zijn eveneens goed bemeten en uitermate geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Op de kamers zijn praktische kastuimtes aanwezig, wat zorgt voor extra opbergmogelijkheden. De badkamer is compact maar functioneel ingericht en volledig betegeld.

Zolder:

Via een vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar. Deze bergzolder bestaat uit een ruime open zolderruimte die momenteel is verdeeld in twee gedeeltes.

Garage / schuur, bergingen en tuin:

Klussers en hobbyisten opgelet! Je beschikt over een dubbele oprit en een verrassend grote garage/schuur van ruim 12,5 meter lang. In het eerste gedeelte tref je een kast, de toiletruimte en de aansluitingen voor wasapparatuur aan. Tussen de bijgebouwen aan zowel de linker- als rechterzijde is een prettig en beschut terras gecreëerd. Dit vormt een fijne plek om te zitten, met een goede balans tussen zon en schaduw, mede dankzij de aanwezige begroeiing en overkappingen.

De achtertuin is opvallend diep en biedt daardoor veel privacy en ruimte. Het geheel is fraai aangelegd met een combinatie van terras en gazon, omgeven door volwassen beplanting en bomen. Hierdoor ontstaat een groene en rustige omgeving waar je optimaal kunt genieten van het buitenleven.





RUIME WOONKAMER MET VEEL LICHTINVAL









RUIME SLAAPKAMERS





BADKAMER MET NATUURLIJK LICHT INVAL







HEERLIJK ZO'N DIEPE ACHTERTUIN!







BUURT

Op korte afstand vind je het gezellige centrum van Berlicum met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden.

Ook medische voorzieningen, sportclubs en verenigingen zijn ruimschoots aanwezig. Berlicum staat bekend om zijn goede onderwijsvoorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich meerdere basisscholen en kinderopvanglocaties.

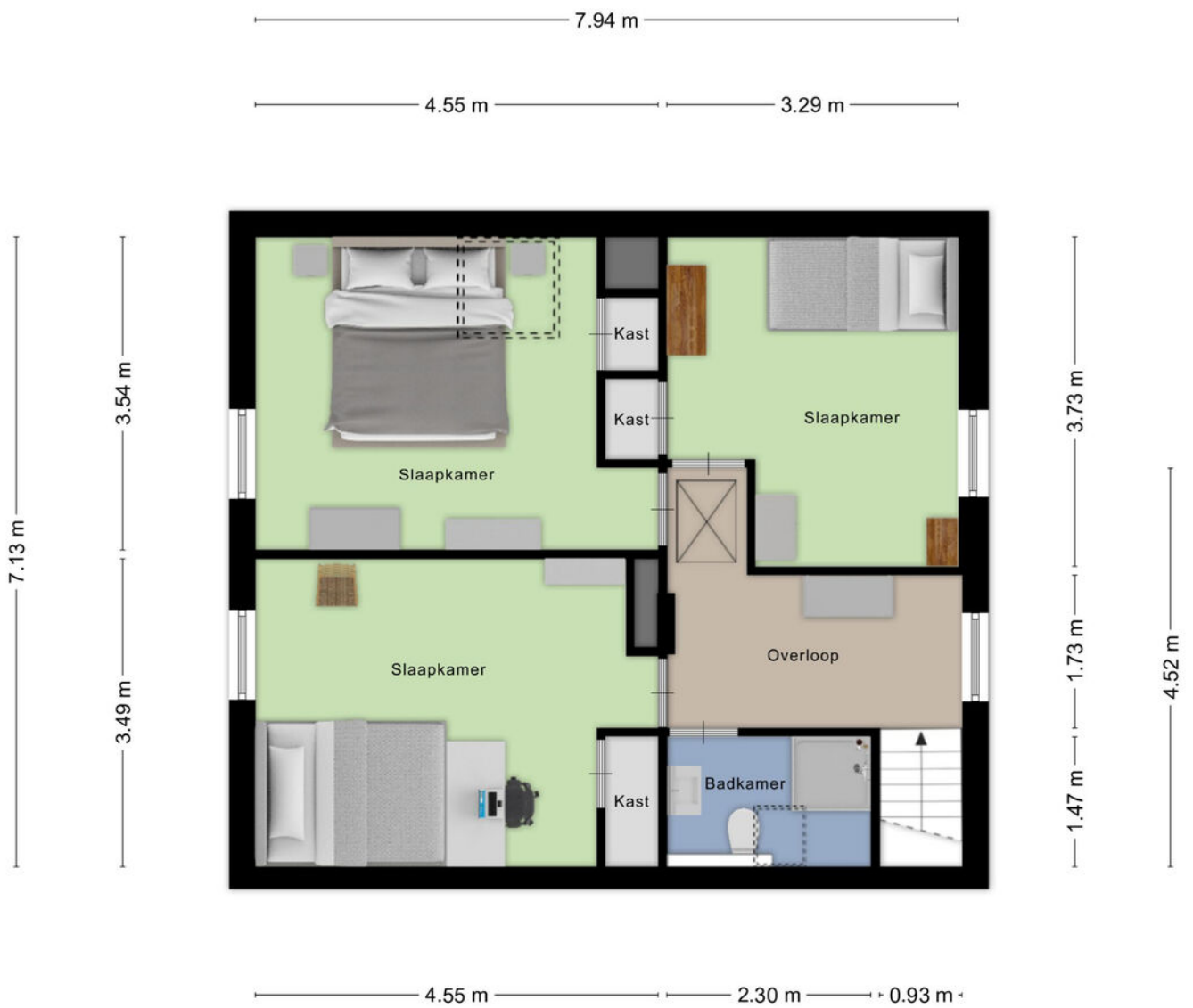
De omgeving van de Molenstraat biedt volop mogelijkheden om te genieten van natuur en buitenleven. Prachtige wandel- en fietsroutes leiden je door het karakteristieke Brabantse landschap met weilanden, bossen en waterpartijen. De ligging van Berlicum is ideaal: rustig en landelijk, maar toch centraal. Met goede verbindingen naar uitvalswegen zoals de A2 en A59 bereik je steden als Eindhoven, Utrecht en Nijmegen in korte tijd.



PLATTEGROND

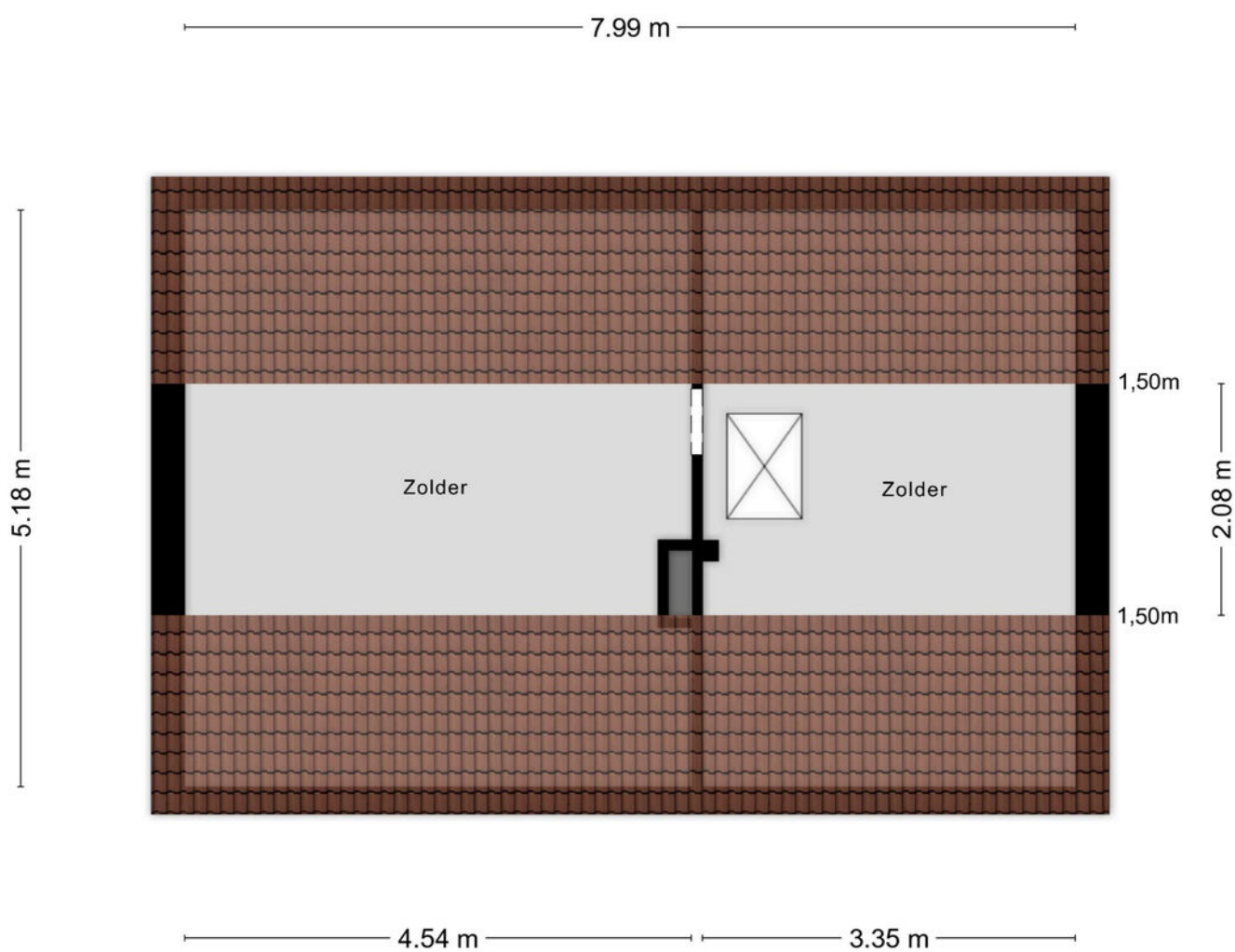


PLATTEGROND



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

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 bepaalt 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 miltjes 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!
waarderrapport.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



**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