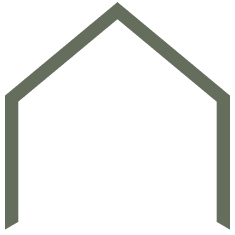


Duifhuis 15

5258 JS Berlicum





“Ruime vrijstaand geschakelde woning met serre en zonnige tuin”

Deze verrassend ruime geschakelde woning aan het Duifhuis 15 in Berlicum biedt een fijne combinatie van ruimte, comfort en functionaliteit. Met een woonoppervlakte van circa 137 m², extra inpandige ruimte van 28 m² en een perceel van 246 m² is dit een ideale woning voor gezinnen. De woning beschikt over een lichte woonkamer met open haard, een moderne keuken, maar liefst vier slaapkamers, een nette badkamer en een keurig aangelegde tuin op het zuidoosten.

BOUWJAAR	1980
WOONOPPERVLAKTE	137 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	246 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	B







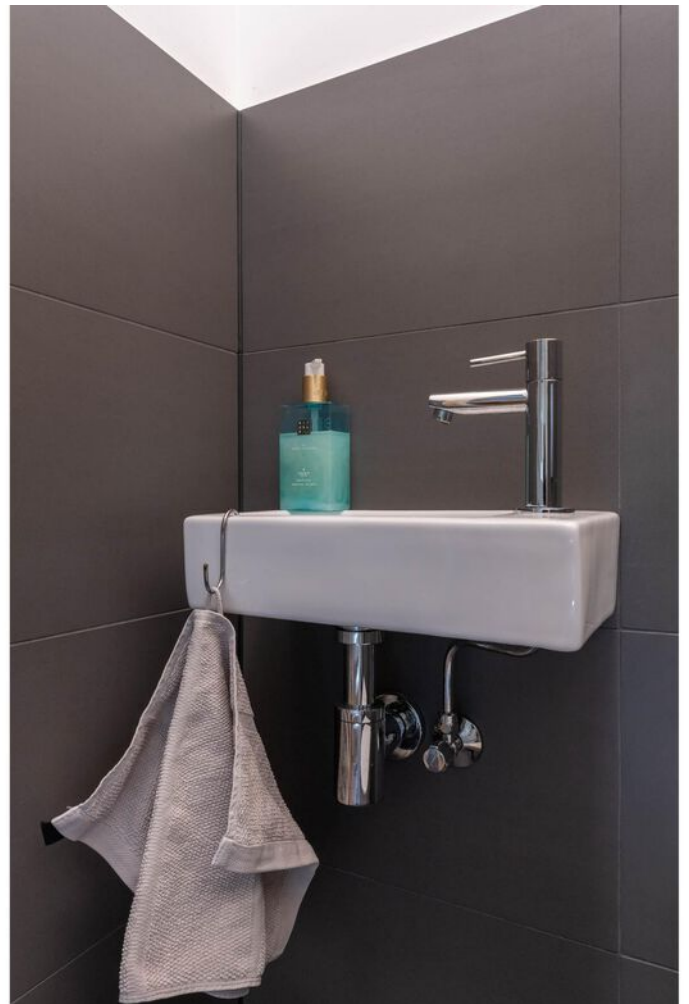
Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met toilet en meterkast. Vanuit hier is de woonkamer bereikbaar. De woonkamer is ruim opgezet en praktisch ingedeeld met een zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte in het midden van de woning. De open haard zorgt hier voor extra sfeer en warmte.

Aansluitend aan het eetgedeelte bevindt zich de halfopen, moderne keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit zowel het eetgedeelte als de keuken is er een prettige verbinding met de serre, die via een schuifpui bereikbaar is en zorgt voor extra leefruimte en veel lichtinval.

De voormalige garage is opgesplitst in twee praktische bergingen, ideaal voor opslag of hobbyruimte. Daarnaast is er een bijkeuken aanwezig met aansluitingen voor wasapparatuur.



**“Woonkamer is
ruim opgezet”**



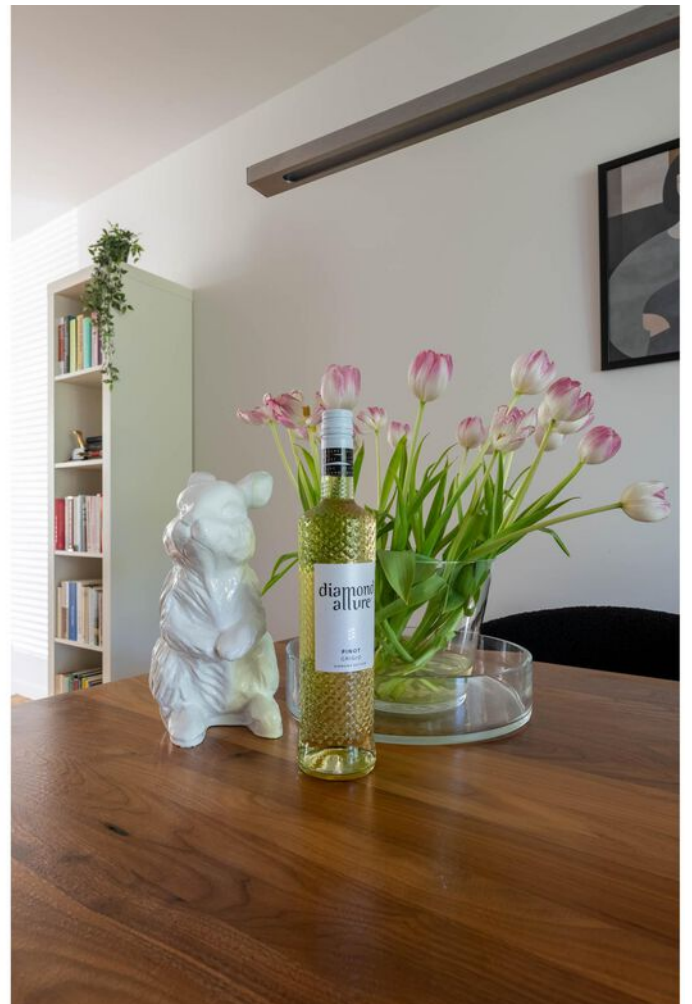






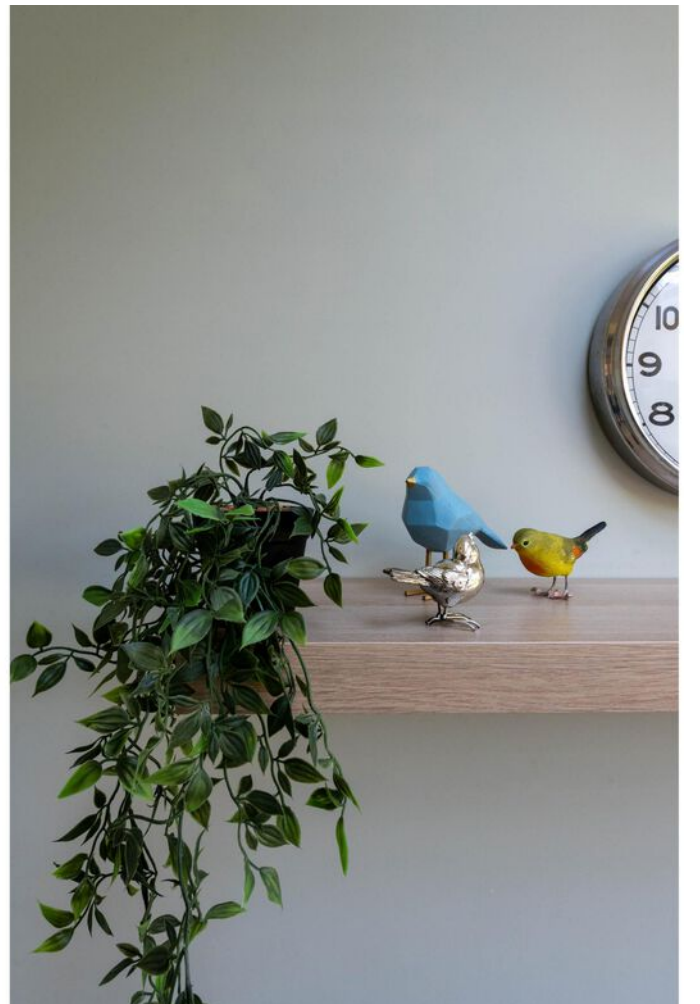
















VERDIEPING

“4 slaapkamer en een moderne badkamer”

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, alle van goed formaat en geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een inlopdouche, wastafel met meubel en een toilet.







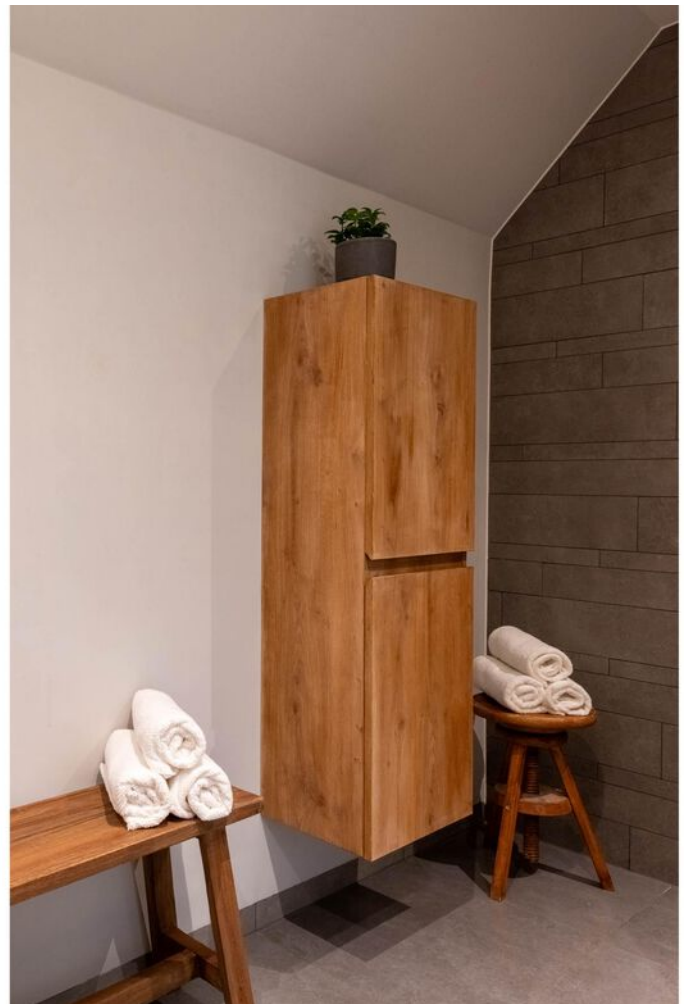














“Ruimte voor
een extra
kamer of
opslag”



VERDIEPING

De zeer goed geïsoleerde zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over meerdere dakramen, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de heteluchtverwarming. De ruimte biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor opslag of het realiseren van een extra kamer.



De achtertuin is keurig aangelegd en ligt op het zuidoosten. Hierdoor geniet je hier van veel zonuren gedurende de dag.

De tuin biedt voldoende ruimte voor het creëren van meerdere zitplekken en is een fijne plek om te ontspannen.



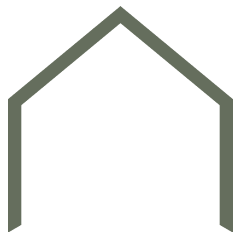
“Keurig aangelegde tuin”











BIJZONDERHEDEN

- Geschakeld vrijstaande woning met ruime indeling
- Woonoppervlakte van ca. 137 m²
- 28 m² overig inpandige ruimte
- Perceeloppervlakte van 246 m²
- Vier slaapkamers
- Moderne badkamer en keuken
- Serre als extra leefruimte
- Twee bergingen (voormalige garage)
- Bijkeuken met wasmachineaansluiting
- Tuin op het zuidoosten
- Energielabel B
- 10 zonnepanelen (2019) aanwezig met een capaciteit van 310 WP per paneel
- Kortom: Prachtige, energiezuinige woning op een buitengewoon goede woonlocatie!





Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A.A.M. de G.

Begane grond

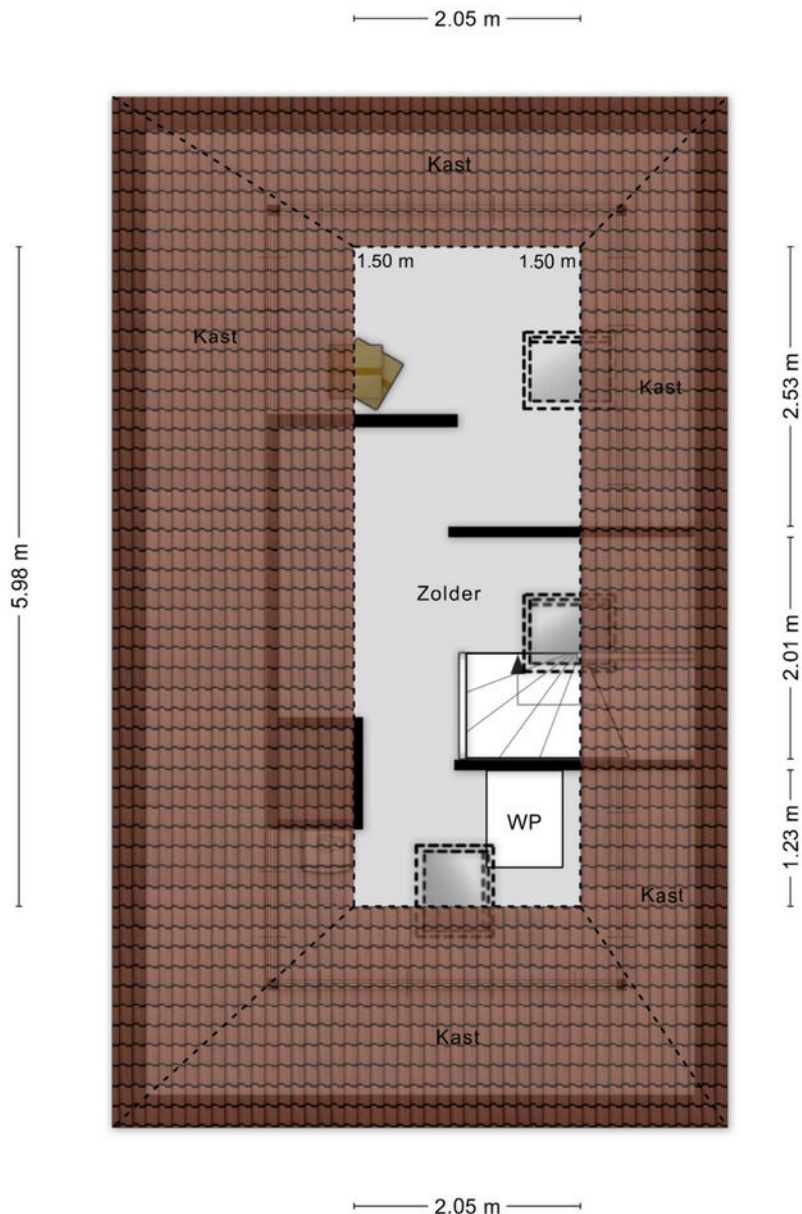


Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Duifhuis 15



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 1116

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

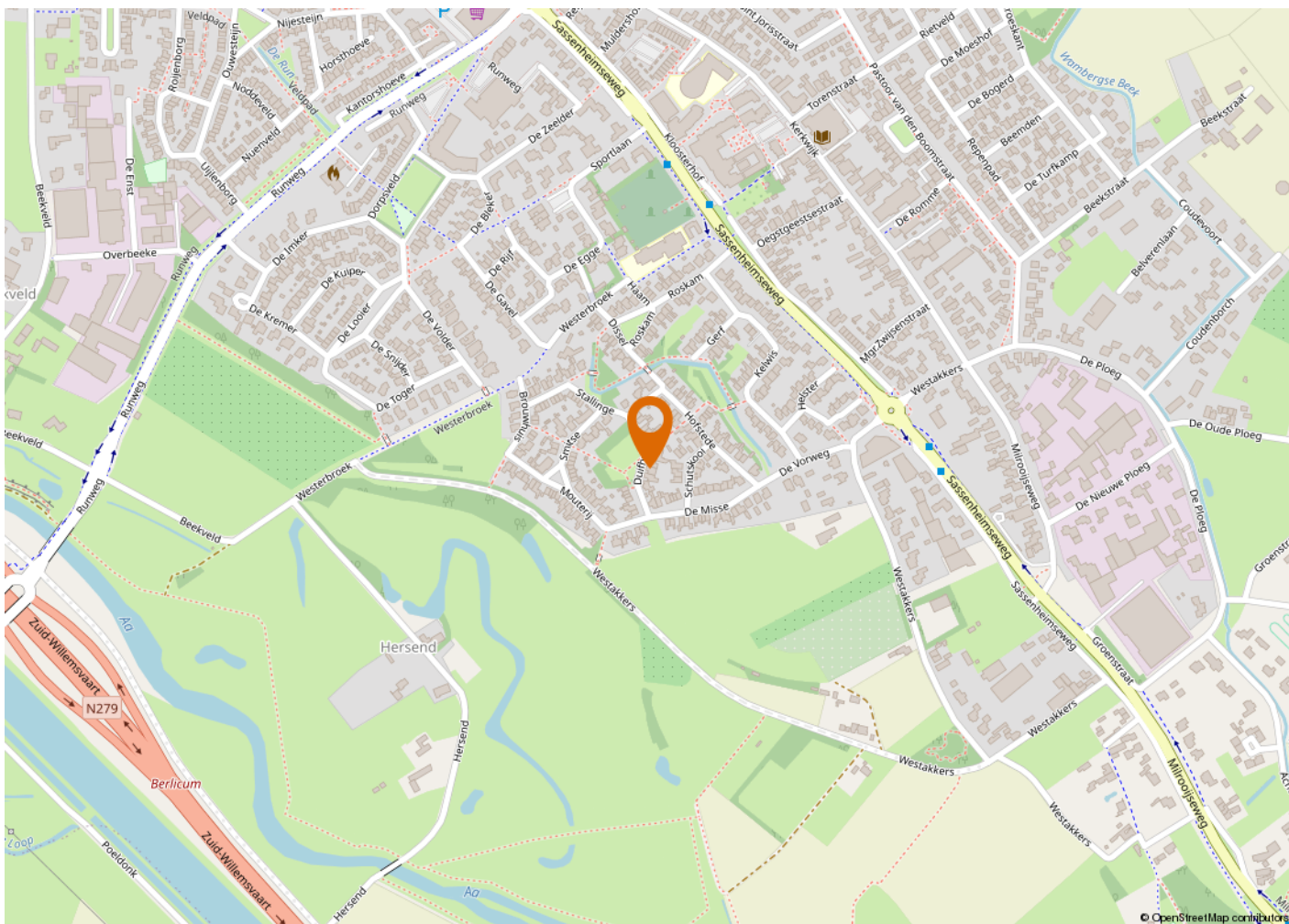
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

“Rustige en kind- - vriendelijke buurt”



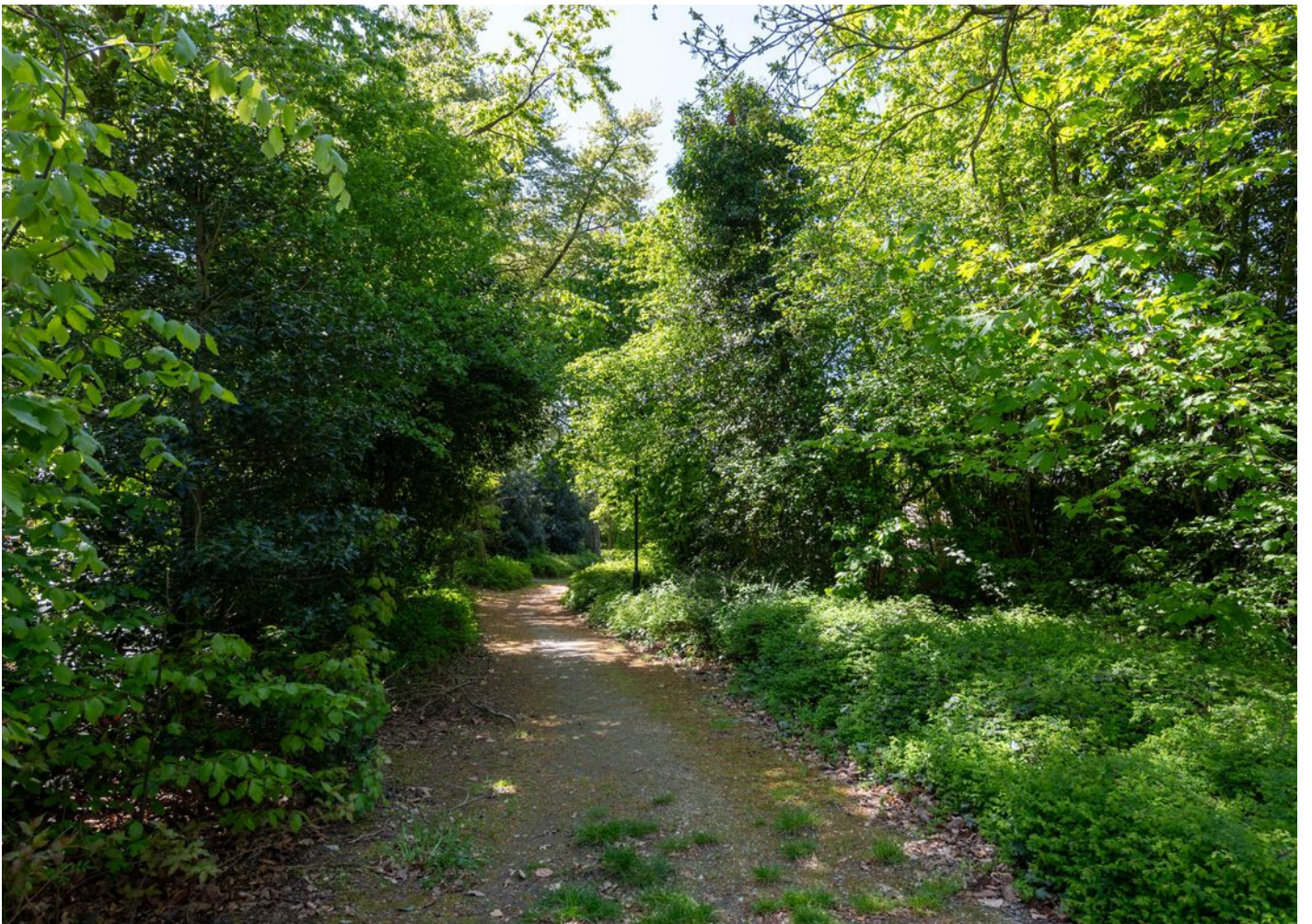
De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Berlicum. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportverenigingen en speelgelegenheden. Het gezellige dorpscentrum ligt op korte afstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden.

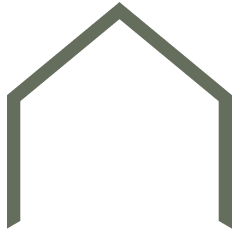
Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, waardoor je binnen enkele minuten in de stad bent. Ook natuurliefhebbers komen hier aan hun trekken met diverse wandel- en fietsmogelijkheden in de nabije omgeving. Kortom, een fijne woonomgeving waar rust, ruimte en bereikbaarheid samenkomen.











KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 625.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1980
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	137 m ²
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	28 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	9 m ²
INHOUD	622 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	246 m ²

ENERGIE

ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	Dakisolatie, HR++ Glas
WARM WATER	Gasboiler eigendom
VERWARMING	Hete lucht verwarming, open haard

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuint
POSITIE	Zuidoost

VASTE LASTEN

OZB	€ 571,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€ 180,- 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.

ONDERZOEKSP LICHT

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 KOOPVEREENKOMST 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 gebruikoppervlakte. 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 bevologenheid 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 bevologenheid 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.

