



# Hasseltsedijk 36

5258 SK BERLICUM

 Bouwjaar 2012

 Woonoppervlak 283 m<sup>2</sup>  Perceelopp. 12600 m<sup>2</sup>

 Energielabel A++

**VRAAGPRIJS € 2.500.000,- k.k.**



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch  
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl)

# Hasseltsedijk 36

## Berlicum

Op een schitterende plek direct aan Landgoed De Wamberg gelegen, exclusieve, vrijstaande villa op een perceel van liefst 12.600 m<sup>2</sup>! Deze unieke, levensloopbestendige woning is in 2012 onder architectuur gebouwd en kenmerkt zich door lichtinval, ruimtelijkheid, rust, optimaal wooncomfort en verbondenheid met de natuur en omgeving. Het modern vormgegeven uiterlijk is een voorbode van de strakke afwerking, hoogwaardige materiaalkeuzes en de doordachte indeling binnen. Een prachtige samensmelting van hedendaags design en tijdloze luxe.


De villa heeft een woonoppervlakte van liefst 283 m<sup>2</sup>, is energiezuinig gebouwd (o.a. 52 stuks zonnepanelen en geheel voorzien van vloerverwarming én -koeling) en bevindt zich in perfecte staat. Het grote perceel is omgeven door weidse natuur en de lichte, open ruimtes in de woning zijn gericht op de groene omgeving. Een plek waar ruimte, vrijheid, rust en natuur samenkomen in een ultieme woonbeleving.

De riant uitgestrekte tuin rondom is volledig in harmonie met de landelijke omgeving en grenst aan de Wambergse Beek. Het uitgestrekte groen, volwassen bomen, reeën, vogels, hazen en adembenemende zonsondergangen bieden iedere dag weer een fantastisch uitzicht. Op het perceel bevindt zich naast de villa een zeer complete bijwoning (2018) van ca. 70 m<sup>2</sup>, die geheel zelfvoorzienend is en kan dienen als kantoor, aanleun- of kangaroowoning of wellicht voor creatieve uitspattingen.


De villa is gesitueerd in het buitengebied van Berlicum. Tegelijkertijd zijn alledaagse voorzieningen op korte afstand gelegen, evenals de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch. Steden als Eindhoven, Tilburg, Nijmegen en ook de Randstad zijn goed bereikbaar via de nabijgelegen A2 en A59.


### Indeling:

Middels een elektrisch bedienbare poort met videofoon-installatie is er toegang tot het perceel en het eigen parkeerterrein voor meerdere auto's. Direct bij aankomst overvalt u de rust en de enorme hoeveelheid privacy. Stijlvolle entree in de centraal gesitueerde hal, die een mooi visitekaartje afgeeft voor het hoogstaande afwerkingsniveau in de woning. In de hal bevindt zich de garderobe, toiletruimte, doorgang naar de study en dubbele deuren naar de living. Bij binnenkomst in de living springen de enorme raampartijen direct in het oog, alsmede de indrukwekkende, schuin oplopende plafonds. Een combinatie, die zorgt voor veel ruimtelijke werking, een heerlijke hoeveelheid licht en fantastisch zicht op de natuur. De stalen constructie en de betonnen platen zijn bewust in zicht gelaten. Zij vormen een prachtig geheel met de gietvloer en de kwartiers gezaagde eikenhouten

 283 m<sup>2</sup> Woonoppervlak

 3 slaapkamers

 6 kamers

 2 badkamers

wand. Materialen die ook in de rest van de woning consequent zijn doorgevoerd. De Amerikaans eiken wand strekt zich uit over de volledige breedte van de living. Ingebouwde kasten, alsmede schuifdeuren naar de diverse ruimtes zijn hierin op vernuftige wijze geïntegreerd. Zo is er toegang tot de voornoemde study, de leefkeuken en de luxueuze masterbedroom. De connectie met buiten wordt benadrukt door de brede schuifpui naar het royaal bemeten, overdekte terras met een sfeervolle houtkachel.

De masterbedroom bestaat uit een slaap- en zitgedeelte, afsluitbaar van elkaar middels schuifdeuren. Het zitgedeelte beschikt net als de living over een openhaard en zou uiteraard ook dienst kunnen doen als slaapkamer. Het slaapgedeelte heeft een badkamer en-suite, inloopkast en een schuifpui naar een eigen terrasje.

De leefkeuken is uitgerust met een groot RVS wandmeubel (Aclinea), biedt een en al luxe en comfort en is enkel met hoogwaardige inbouwapparatuur uitgevoerd. De bijkeuken biedt extra bergruimte.

Vanuit de keuken is er toegang tot nog een royale slaapkamer met eigen badkamer en tot het souterrain. Dit verrassend grote souterrain meet liefst 61 m<sup>2</sup>. en is ideaal als fitnessruimte of wellicht als thuisbioscoop. In de technische ruimte bevinden zich alle installaties (warmtepomp, extra boiler, CV-ketel en de unit van het luchtverversingssysteem). Tenslotte bevindt zich in het souterrain nog een grote berging en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

### Bijwoning:

Deze vrijstaande bijwoning is zeer compleet en is zo ontworpen dat je er meerdere functies aan kunt geven: naast bewoning bijvoorbeeld ook kantoor aan huis, praktijkruimte of atelier. Het is volledig geïsoleerd, geheel voorzien van vloerverwarming en heeft eigen voorzieningen, waaronder een keuken, badkamer en CV-ketel. Het fraaie afwerkingsniveau en de doordachte details van de villa ziet u ook hier weer terug. Eyecatcher is het grote, overdekte terras met fenomenaal vrij en weids uitzicht.

Een object van dit kaliber is exceptioneel en komt maar zelden voorbij. Ervaar het gevoel van vrijheid en rust en dompel uzelf onder in luxe en comfort. Voor bezichtigingen en meer details, nodigen wij u uit om contact op te nemen met ons kantoor.

# Kenmerken

## Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 2.500.000,- k.k.
Bouwjaar	2012
Type woning	vrijstaande woning
Energie label	A+++
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming
Isolatie	geheel, warmtepomp volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes

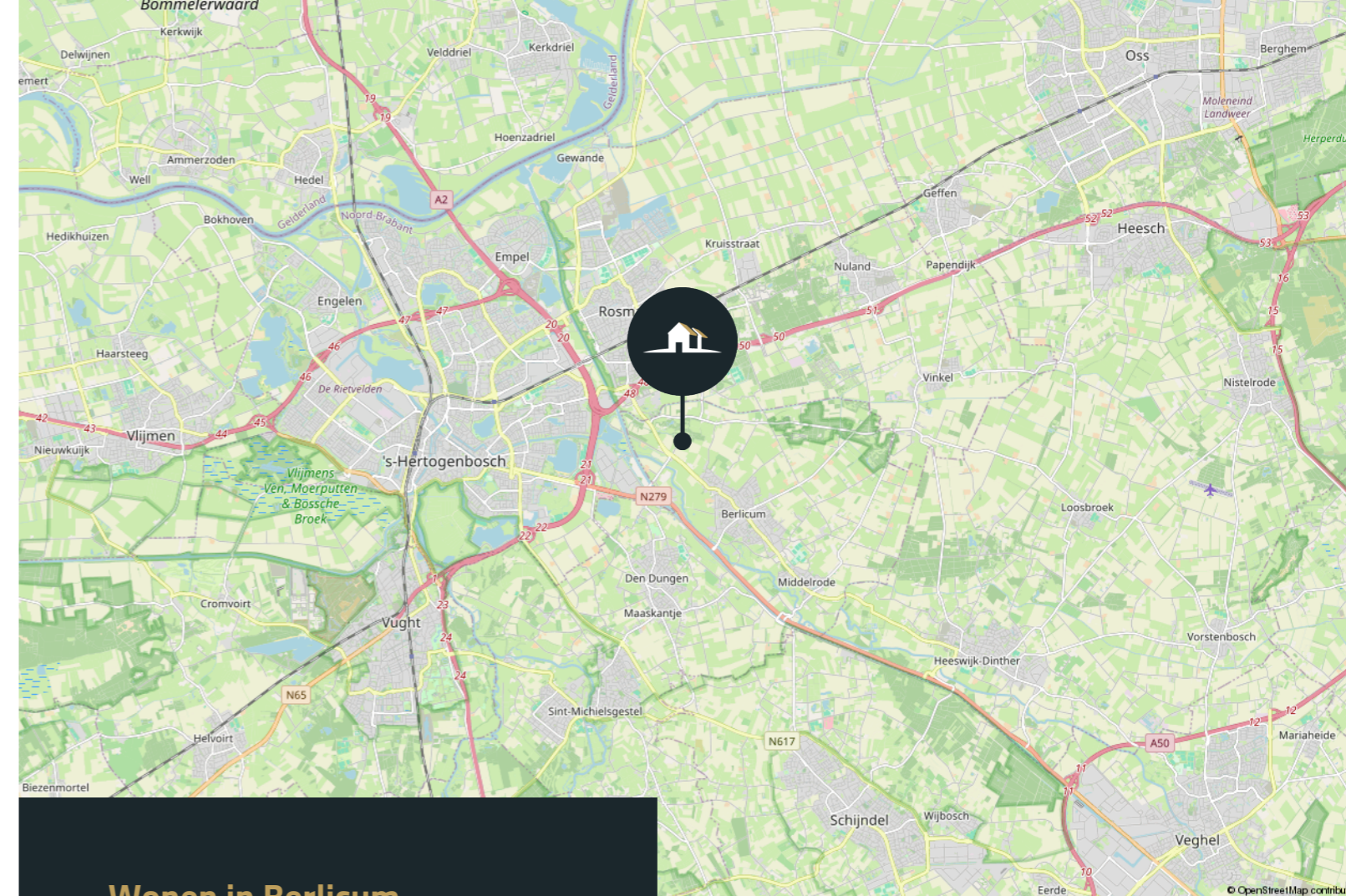
Woonoppervlakte	283 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	12600 m <sup>2</sup>
Inhoud	1353 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	61 m <sup>2</sup>
Gebougebonden buitenruimte	56 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3

## Buitenruimte & voorzieningen

Tuinligging	tuin rondom
Garage	geen garage



## Wonen in Berlicum

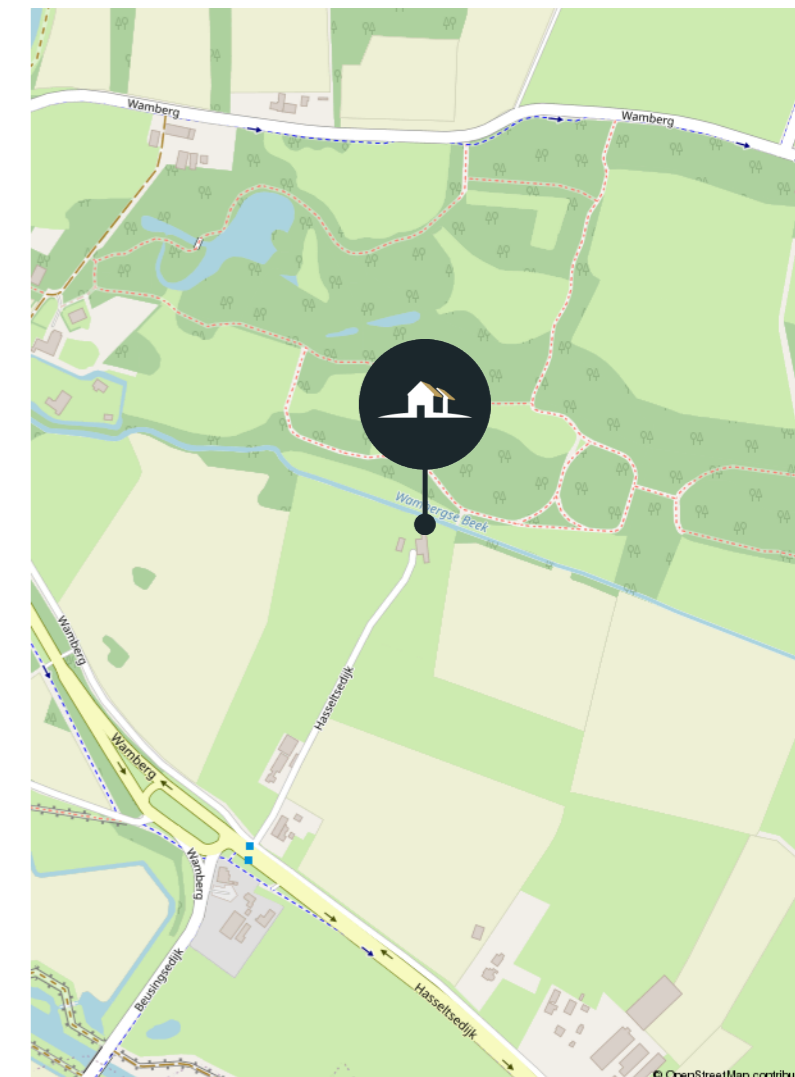
Dorps wonen met stadse nabijheid  
Berlicum biedt het beste van twee werelden: een levendig dorpshart met alle voorzieningen én de nabijheid van 's-Hertogenbosch.

Groen en ruimte  
Omgeven door landelijk gebied zoals de Hooge Heide en Aa-dal, perfect voor wandelen en recreatie.

(Openbaar) vervoer  
Goede busverbinding met 's-Hertogenbosch en omliggende dorpen. Tevens uitvalswegen A2, A59 en N279 op korte afstand.

Voorzieningen  
Winkels, basisscholen, horeca en sportgelegenheden in het dorp aanwezig.

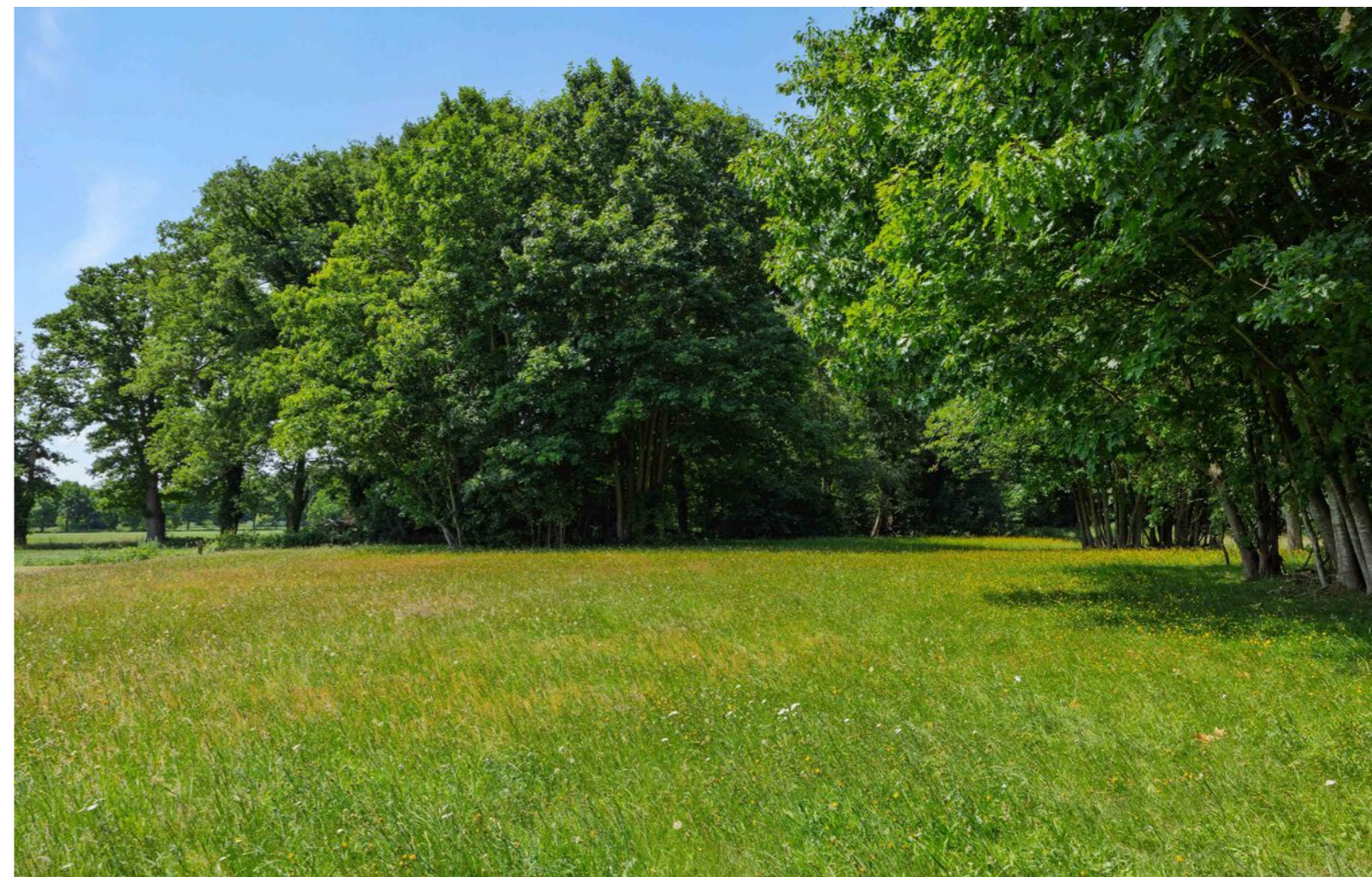
Rustig en ruim wonen  
Populair bij starters, gezinnen en senioren die rust zoeken net buiten de stad.

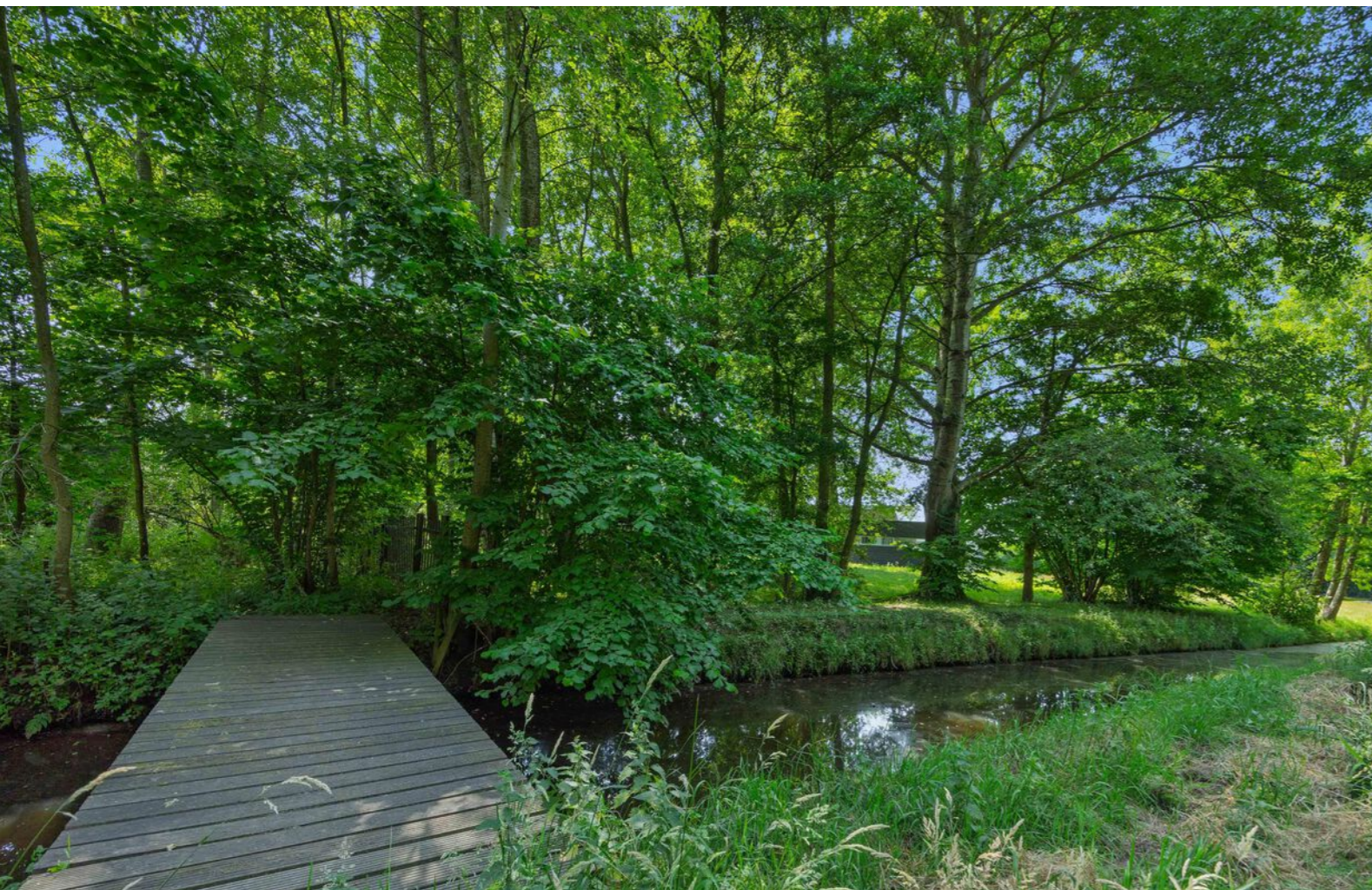


Zien is ervaren  
**Woning in beeld**

---































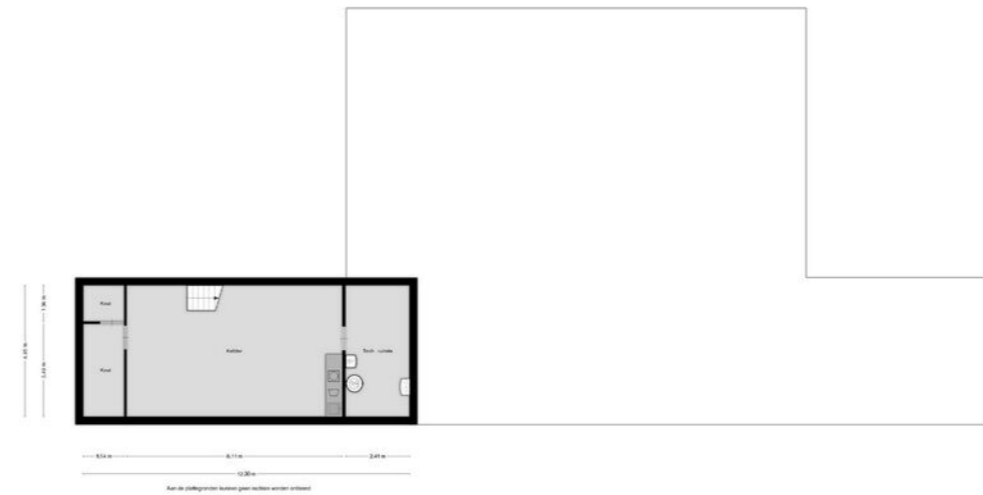
# Plattegrond

---



# Plattegrond

---



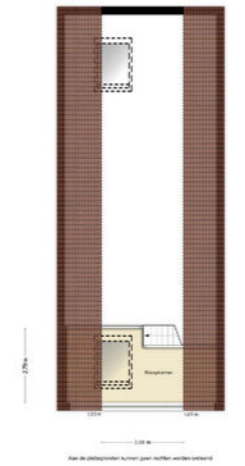
# Plattegrond

---



# Plattegrond

---



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hasseltsedijk



12345	Deze kaart is noordgericht		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Berlicum
	Huisnummer	Sectie	L
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	61
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, 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.

# Meer dan 50 jaar thuis in 's-Hertogenbosch en omstreken

---

Boumij is al sinds 1975 een gevestigde naam op de Bossche woningmarkt. Een makelaarskantoor met een stevig fundament, gebouwd op betrouwbaarheid, lokale kennis en een persoonlijke benadering. Wat ooit begon als een klein kantoor met een heldere visie, is uitgegroeid tot een moderne organisatie met een sterk netwerk in en rond 's-Hertogenbosch en omstreken.

Onze missie is helder: mensen écht goed helpen bij het kopen of verkopen van een woning. Niet via standaardtrajecten, maar met aandacht, kennis en maatwerk. Want geen klant, geen woning, geen situatie is hetzelfde. Daarom bieden wij een dienstverlening die verder gaat dan alleen een verkoopbord in de tuin. We denken met u mee, adviseren, regelen en ontzorgen.

Bij Boumij geloven we dat makelaardij draait om mensenwerk. Dat ziet u terug in onze aanpak: persoonlijk, betrokken, maar altijd professioneel. Onze makelaars zijn NVM-gecertificeerd, goed opgeleid en bovenal lokaal geworteld. Ze kennen de buurten en wijken van binnen en van buiten, weten wat er speelt en schakelen snel wanneer dat nodig is. Die regionale verankering is een van onze grootste krachten.

We werken met korte lijnen, vaste aanspreekpunten en duidelijke communicatie. Of het nu gaat om de verkoop of verhuur van een woning of nieuwbouwadvies – u kunt rekenen op een deskundig team dat met u meedenkt en u stap voor stap begeleidt. En dankzij onze onafhankelijke hypotheekadviseurs bieden wij ook ondersteuning op financieel gebied, met duidelijke taal en scherpe voorwaarden.

Ons kantoor is gevestigd aan de Hekellaan in 's-Hertogenbosch. Centraal gelegen, goed bereikbaar, met eigen parkeergelegenheid én altijd een kop koffie klaar. Wij houden van heldere afspraken, transparantie en gewoon doen wat we zeggen.

**Dat is Boumij. Al meer dan 50 jaar vertrouwd dichtbij.**

Meer weten of kennis maken? Kijk op [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl) of kom bij ons langs.



# Algemene informatie

## Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Financiering van de woning

Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

## Overeenstemming

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) de schriftelijke overeenkomst hebben getekend.

## De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Tot deze koopakte behoren diverse bijlagen, waaronder onder andere:

- Toelichting op de koopakte;
- Kadastrale informatie;
- Eigendomsbewijs;
- Bij een appartementsrecht tevens: splitsingsakte en beschikbare informatie omtrent de Vereniging van Eigenaars.
- Eventuele overige informatie aangaande de woning welke voor koper belangrijk is.

## Wettelijke bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

## Waarborgsom of bankgarantie

Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de woning dient te storten.

## Baten, lasten en verschuldigde canons

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 de kopende partij van de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

## Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 35 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan \_\_\_ jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte komt het geheel of en ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor zover deze het gevolg zijn van de ouderdom van de woning voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, 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 van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.





### **Feitelijke bewoning, verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond**

Wanneer de woning wordt verkocht maar nooit door de verkoper is bewoond. (bijvoorbeeld als de woning voorheen verhuurd is geweest of de woning wordt verkocht i.v.m. erfkwestie etc.) dan wordt onderstaande clausule opgenomen.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van cq. gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijk eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

### **Oplevering**

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn).

### **Overige informatie**

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

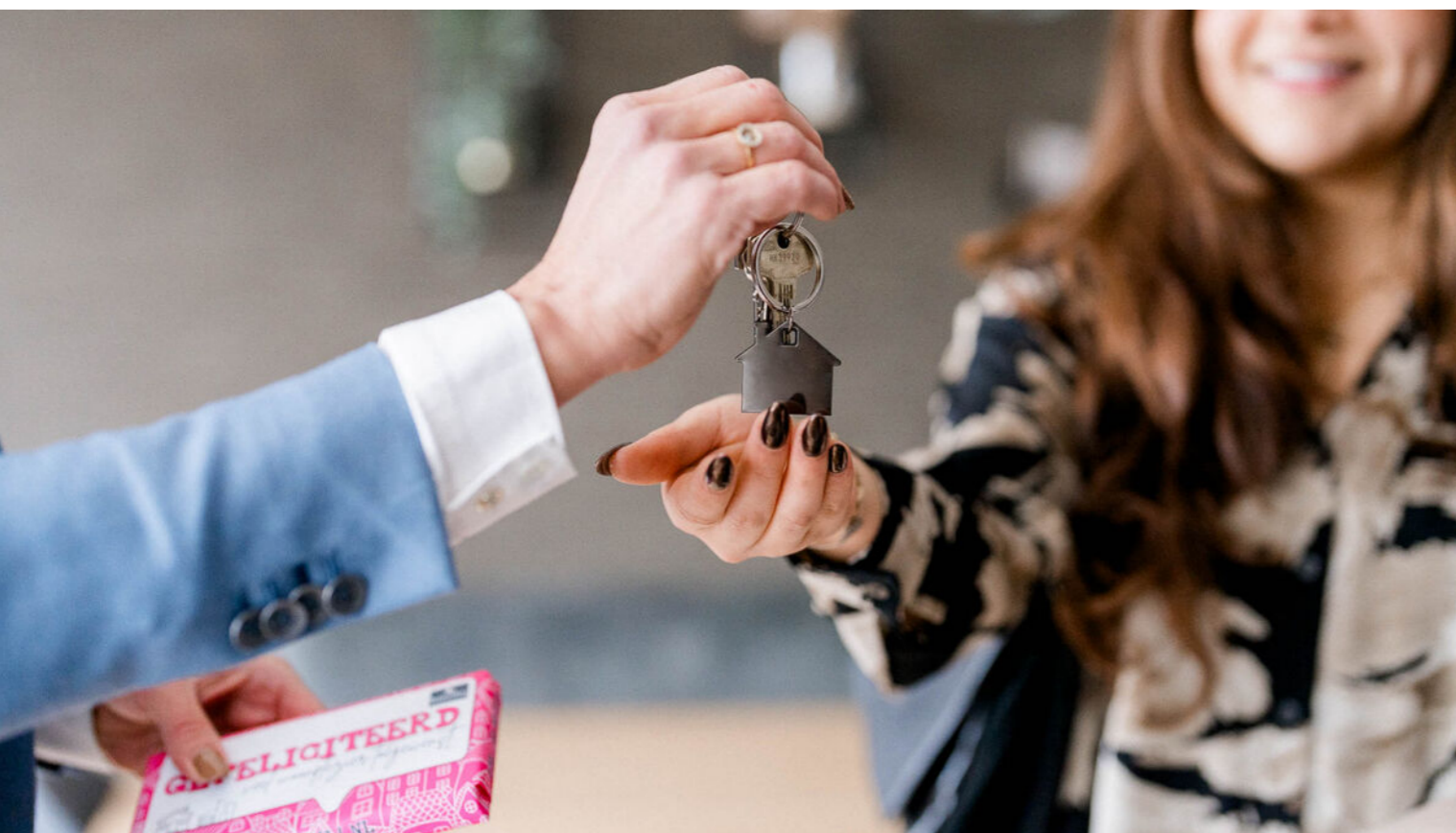
# Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?

Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Daarom nemen wij graag de tijd om samen met u te kijken naar uw wensen, vragen en mogelijkheden.

Of u nu geïnteresseerd bent in deze woning, op zoek bent naar iets anders, of gewoon eens wilt sparren over uw plannen, wij staan voor u klaar.

### **Plan een bezichtiging of maak een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.**

We ontmoeten u graag, op ons kantoor, bij u thuis of bij een woning die uw aandacht heeft getrokken.



## Contactgegevens

073 - 61 22 344  
info@boumij.nl

Hekellaan 6-8  
5211 LX Den Bosch

# De service van Boumij hypotheken

Wij zijn een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor, gespecialiseerd in het verstrekken van hypotheekadvies. Wij bieden een op uw persoonlijke situatie afgestemd advies en helpen u graag bij het kiezen van de beste hypotheek voor uw situatie.

Uiteraard vertellen wij u onderstaand wat wij u kunnen bieden.

Wenst u van onze klanten zélf te horen hoe zij onze dienstverlening ervaren hebben? Kijk dan vooral ook even op: <https://www.advieskeuze.nl/advies/5211lx/boumij-hypotheken/beoordelingen>

## Wat bieden wij u?

### **Onafhankelijk advies:**

Wij zijn niet verbonden aan een specifieke bank, waardoor wij objectief kunnen vergelijken en het beste aanbod voor u als klant kunnen vinden.

We hebben de keuze uit een ruim assortiment van geldverstrekkers en banken. Daarbij kijken we verder dan enkel een rentetarief. We zoeken samen naar de hypotheek die geheel past bij uw wensen, dat maakt ons werk juist zo leuk!

### **Expertise:**

Ons kleine, hechte team heeft jarenlange ervaring in de branche, zowel binnen het intermediair als binnen het bankwezen.

### **Erkend Financieel Adviseur:**

Al onze hypotheekadviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur, wat betekent dat we voldoen aan strenge kwaliteitseisen en onze kennis permanent up to date houden.

### **Persoonlijke begeleiding:**

Wij bieden u persoonlijke begeleiding en hulp bij het hele hypotheekproces dat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek, van het eerste advies tot de uitbetaling.

## Een afspraak maken?

U kunt ons bellen via 073-8222 001 of stuur een e-mail naar [hypotheken@boumij.nl](mailto:hypotheken@boumij.nl)





073 - 61 22 344 | [info@boumij.nl](mailto:info@boumij.nl) | [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl)