

Raadhuys
Makelaars



**Pastoor van den
Boomstraat 82**

Berlicum

€ 519.500 k.k.



raadhuysmakelaars.nl





▲ Pastoor van den Boomstraat 82: Jouw droomhuis in Berlicum!

Ben je op zoek naar een huis dat niet alleen ruim en modern is, maar ook écht tot in de puntjes is afgewerkt? Deze riant uitgebouwde tussenwoning aan de Pastoor van den Boomstraat 82 heeft het allemaal. Van een sfeervolle woonkeuken tot een gloednieuwe tweede verdieping: hier woon je comfortabel, energiezuinig en helemaal van deze tijd.

Wonen in het gezellige Berlicum

Niet alleen het huis is fantastisch, de locatie is dat ook! De woning ligt aan een gezellige woonstraat waar je de auto meestal recht voor de deur kunt parkeren. Je woont hier op loopafstand van het sfeervolle centrum van Berlicum. Dit dorp staat bekend om zijn gemoedelijke karakter en heeft een compleet winkelaanbod voor je dagelijkse boodschappen.

Voor gezinnen en actieve mensen is de ligging ideaal. Je vindt basisscholen en sportaccommodaties letterlijk om de hoek. Of je nu van voetbal, hockey of een andere sport houdt, je bent er zo. Heb je zin in de reuring van de stad? Binnen no-time sta je in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch, zowel met de auto als op de fiets. Ook de ontsluiting is uitstekend: de snelwegen A2 en A59 zijn snel en eenvoudig bereikbaar, waardoor je een perfecte verbinding hebt met de rest van de regio.

In Berlicum woon je heerlijk rustig en dorps, met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik!

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Begane grond:

Via de mooi aangelegde voortuin kom je binnen in de hal met de meterkast, een vergroot toilet en de trap naar boven. De L-vormige woonkamer aan de voorzijde is een heerlijke plek om te ontspannen. Je kijkt hier fijn weg over de voortuin en de straat. De afwerking is top: een prachtige PVC-vloer in visgraatmotief met vloerverwarming, strak stucwerk i.c.m. wandpanelen met houten latjes en sfeervol behang.

Middels de openslaande deuren loop je de royale woonkeuken in. Deze uitbouw is een echte eyecatcher en heerlijk licht dankzij de twee solartubes. De moderne keuken is van alle gemakken voorzien: een 4-pits inductiekookplaat, een combi-oven, vaatwasser, koelkast, een moderne afzuigkap én een heetwaterkraan. Het keramiek werkblad en de wandtegels maken het plaatje compleet. Openslaande deuren bieden toegang tot de achtertuin. Vanuit de woonkamer heb je ook toegang tot de praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen, de CV-ketel (Vaillant HR uit 2006), omvormer van de zonnepanelen en de verdeler van de vloerverwarming. Vanuit de bijkeuken is er eveneens een loopdeur naar de achtertuin.













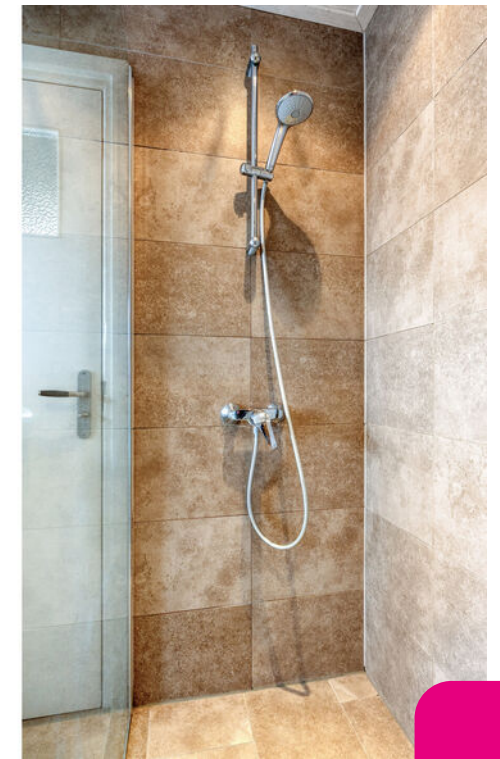
Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je de overloop met een raam voor extra daglicht. Er zijn twee slaapkamers, beide voorzien van praktische inbouwkasten (de kamer aan de voorzijde heeft een leuk nisje en die aan de achterzijde is extra diep). De wanden zijn strak afgewerkt. De badkamer is compleet met een ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet, alles uitgevoerd in rustige aardetinten. Een raam in de badkamer zorgt voor licht en natuurlijke ventilatie. Overal op deze verdieping vind je eveneens kunststof kozijnen (2021) met draai-kiepramen, volledig voorzien van horren en rolluiken.









Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, die in 2026 nog volledig is opgeknapt. In 2025 is er aan de achterzijde een kunststof dakkapel over de volle breedte geplaatst (inclusief horren), waardoor er enorm veel woonruimte is toegevoegd. De verdieping is voorzien van strak stucwerk, inbouwspotjes en een mooie PVC-visgraatvloer. Achter de knieschotten heb je bovendien volop bergruimte. De tweede verdieping is ingedeeld met een voorzolder en derde slaapkamer.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

De diepe achtertuin op het zuidwesten is dé plek voor zonliefhebbers. De tuin is onderhoudsvriendelijk met grote tegels en kunstgras. Je kunt heerlijk buiten zitten onder de overkapping met lichtstraat en spots. Achterin staat een stenen berging voor je fietsen en via de brede brandgang heb je een eigen achterom.







De feiten op een rij:

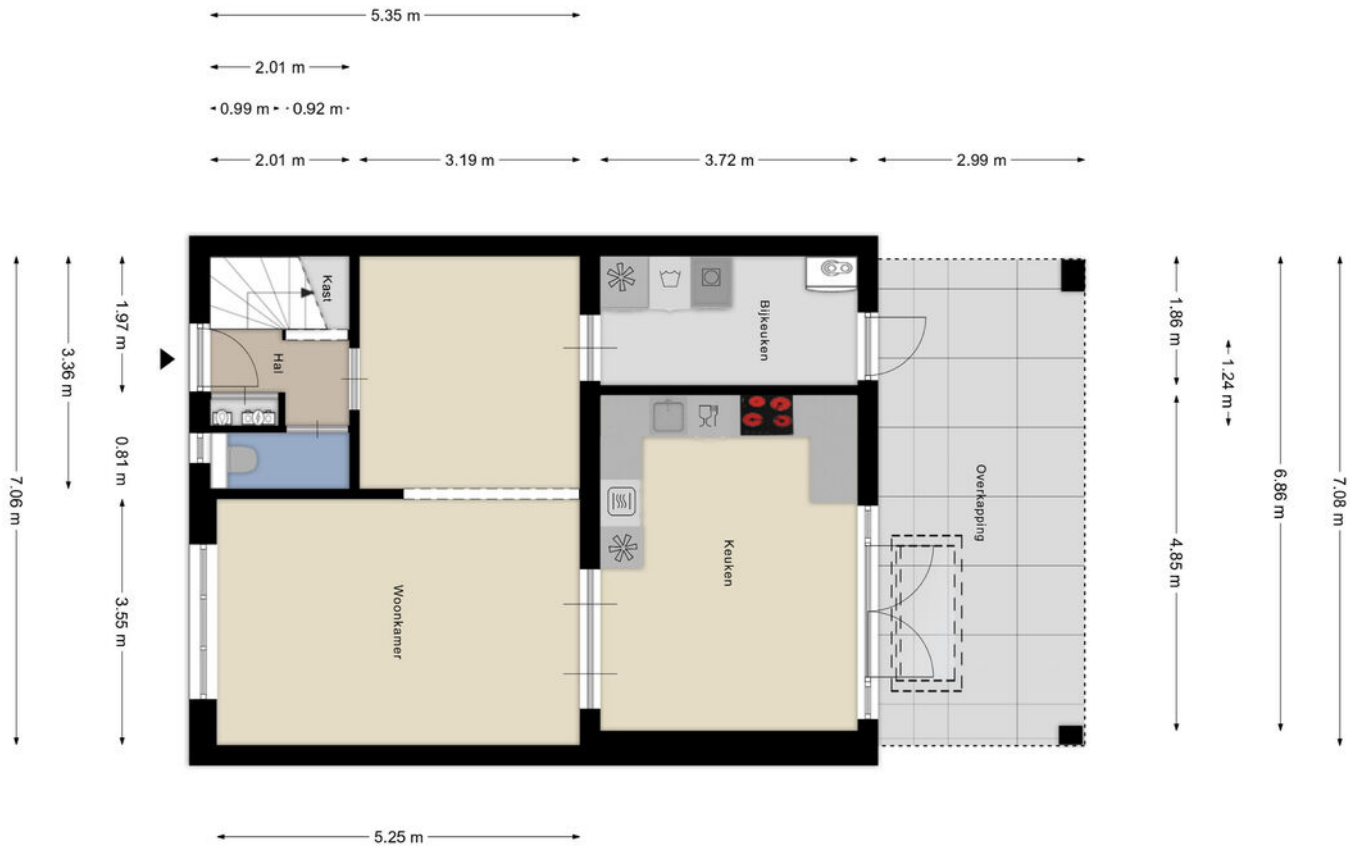
- In 2021 is de benedenverdieping uitgebouwd en volledig vernieuwd.
- Voorzien van 8 zonnepanelen (op de uitbouw);
- Tweede verdieping volledig vernieuwd in 2026 met dakkapel uit 2025.
- Volledig kunststof kozijnen met dubbel glas en vloerverwarming op de begane grond.
- Op een toplocatie in Berlicum, nabij sportverenigingen, scholen en het gezellige centrum.

Kortom: Een super netjes afgewerkt en instapklaar huis waar je zo in kunt. Kom je kijken?

Deze tekst is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND **BEGANE GROND**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



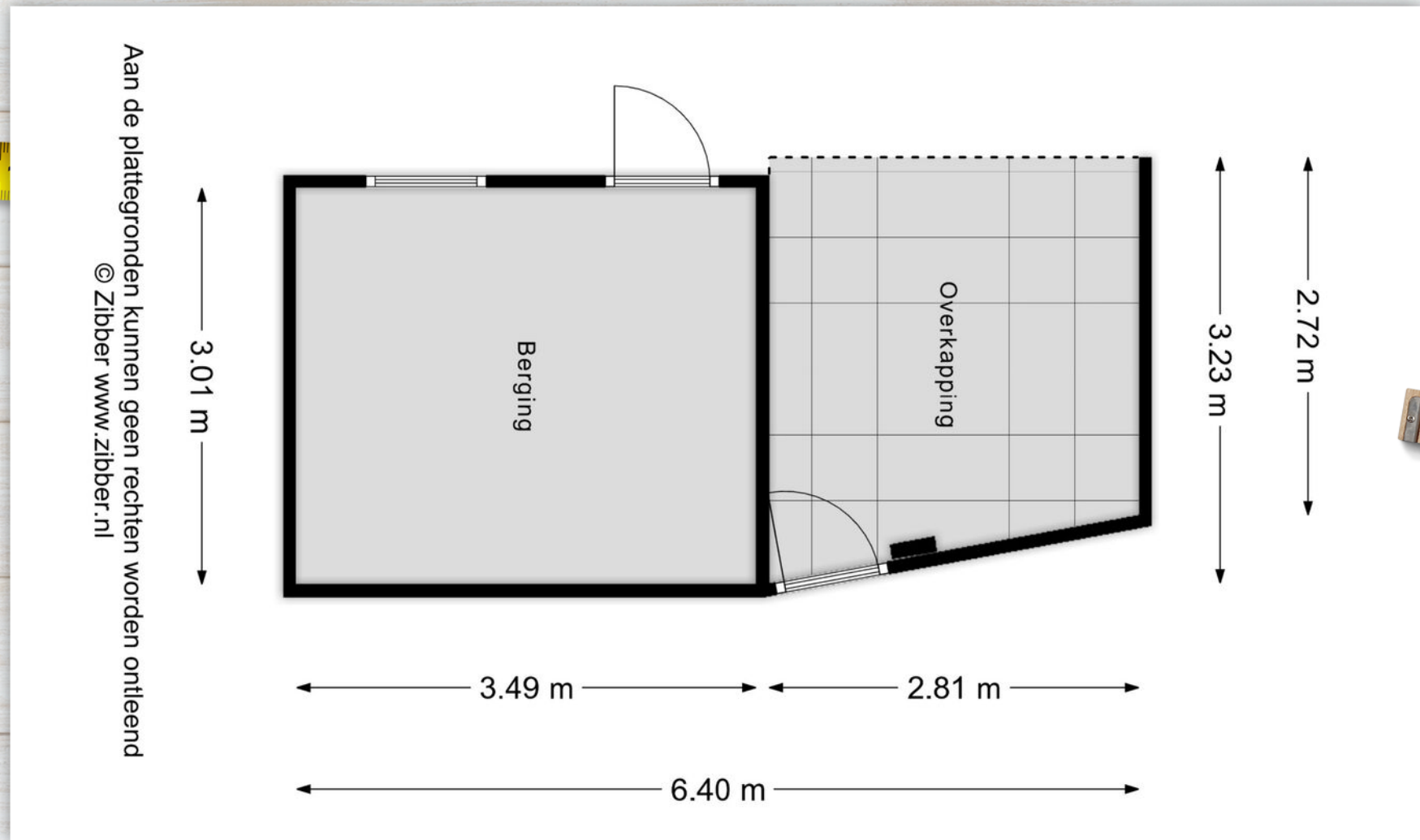
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

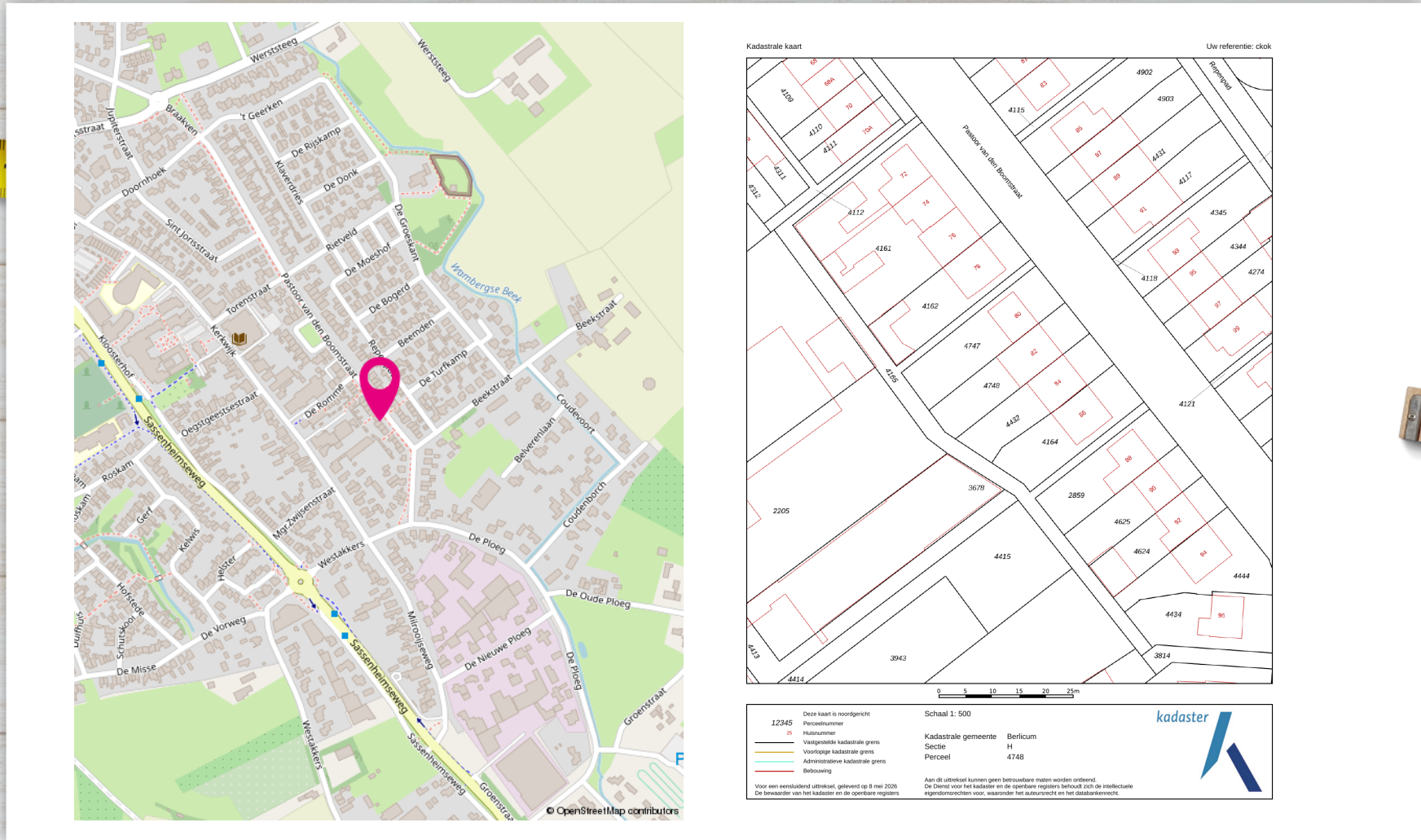


PLATTEGROND **BERGING**



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

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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



PASTOOR VAN DEN BOOMSTRAAT 82

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 519.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	423 m ³
Perceeloppervlakte:	235 m ²
Woonoppervlakte:	120 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1963
Ligging:	aan rustige weg
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	geen garage
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Pastoor van den Boomstraat 82
Postcode:	5258 GG
Plaats:	Berlicum
Gemeente:	Berlicum
Sectie / Perceel:	H / 4748
Oppervlakte:	235 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✓
- losse (hang)lampen			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		



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
- koelkast	✓		
- koel-vriescombinatie		✓	
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder		✓	
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		



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
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Tuin - Overig			



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
Overige tuin, te weten			
- Trampoline			✓
- Buitencamera		✓	



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