

Met dé experts op de lokale
woningmarkt sta je sterk.



Fulcopad 5
Berlicum



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.



Fulcopad 5 Berlicum

Vraagprijs: € 765.000,- k.k.

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.



Woning omschrijving

Locatie Fulcopad 5, 5258 XV Berlicum

Korte omschrijving

Ben je op zoek naar een instapklare woning met comfort, ruimte en een fijne ligging?

Deze uitstekend onderhouden moderne twee-onder-een-kapwoning (2007) biedt alles wat je nodig hebt. Gelegen in een populaire woonwijk Schuurkerkpad, combineert deze woning rust met de nabijheid van voorzieningen zoals winkels, scholen en uitvalswegen.

De woning beschikt over een lichte en ruime woonkamer, een moderne keuken (2022), speel/werkkamer, bijkeuken, drie goed bemeten slaapkamers, badkamer en de ruime zolderverdieping, welke nog volop mogelijkheden geeft.

De woning is zorgvuldig onderhouden en recentelijk hebben de huidige bewoners de woning verduurzaamd met o.a. zonnepanelen en een warmtepomp.

Daarnaast biedt de woning een verzorgde tuin waar je heerlijk kunt genieten van privacy en buitenleven.

Kortom: een ideale gezinswoning op een aantrekkelijke locatie, waar je je direct thuis zult voelen.

Gebruiksoppervlakte wonen: 179m²
Externe bergruimte: 13m²

Perceel: 289m²
Inhoud: 657m³



AANVAARDING IN OVERLEG

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van door eigenaar/verkoper en/of andere instanties aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze een eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.



Woning informatie

Heeft u vragen?

Bel dan naar 0413 291523

Indeling woning

Begane grond

Vanuit de entree/hal met meterkast (14 groepen, krachtstroom (4 groepen), 4 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), de trapopgang naar de eerste verdieping en toiletruimte (toilet met fonteintje) heb je toegang tot de woonkamer.

Een fijne living, waar grote raampartijen zorgen voor een heerlijke lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Hier is plek voor een gezellige zithoek, een fraaie glazen schuifwand vormt de afscheiding tussen de living en de moderne leefkeuken: het hart van het huis.

Deze ruimte biedt volop plaats voor een grote eettafel, waar je met familie en vrienden uitgebreid kunt tafelen en samen kunt komen.

Dankzij de praktische indeling, de grote raampartijen is het een plek waar koken en leven moeiteloos samenkomen.

Hier geniet je van lange avonden, goede gesprekken en een echte huiselijke sfeer.

De luxe en complete keuken is in 2022 geplaatst en bestaat uit een kook-/spoeleiland en een apparaten/kastenwand.

Beiden zijn uitgevoerd in een donkere kleurstelling voorziet in veel opbergruimte en heeft een composiet werkblad.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- inductie kookplaat met bladafzuiging (Boretti)
- koelkast met fresh-zone (Pelgrim)
- warmhoudlade
- vaatwasser
- combi-stoomoven
- oven
- wijn-klimaatkast
- Quooker cube (kokend, gekoeld en bruisend water)

De speel-/werkkamer is direct aan de keuken gelegen en geeft toegang tot de achtertuin en naar de bijkeuken/berging. De bijkeuken heeft een loopdeur naar de oprit.



Afwerking:

In 2022 heeft men op de gehele begane grond een fraaie pvc vloer in visgraat motief gelegd met in de woonkamer en de keuken vloerverwarming.

De wanden van de toiletruimte zijn halfhoog betegeld, de overige wanden en de plafonds zijn gestuukt.

Eerste verdieping

Via de trapopgang in de hal bereik je de eerste verdieping.

Aan de overloop grenzen drie ruime slaapkamers (16,4m², 11,7m² en 9,8m²), de separate toiletruimte en de badkamer.

Afwerking:

Op de overloop en de slaapkamers ligt een laminaatvloer, de wanden zijn gestuukt en de plafonds zijn voorzien van fijn spuitwerk.

De slaapkamer aan de voorzijde en het raam op de overloop zijn voorzien van een rolluik.

De geheel betegelde badkamer is afgewerkt met het volgende sanitair:

- ligbad met handdouche
- inloopdouche met thermostaatkraan
- lademeubel met wastafel en spiegelkast met verlichting

De badkamer wordt verwarmd middels een designradiator.

De vloer en het onderste gedeelte van de wanden van de toiletruimte zijn betegeld.

Tweede verdieping

Een vaste trap op de overloop leidt naar de tweede verdieping, waar zich de witgoedaansluitingen bevinden. Ook staat hier de warmtepomp (Atag Energion M Plus 80 T, 2024) en warmwater boiler (Atag).

Op de zolderverdieping zou prima één of twee slaapkamers of hobbykamers gerealiseerd kunnen worden.

Een grote dakkapel en dakraam zorgen voor volop daglicht op deze verdieping.

Afwerking:

Op de vloer ligt linoleum en de kapschuintes zijn keurig afgewerkt met geïsoleerde dakplaten.



Tuin en buitenberging

De geheel omsloten achtertuin is gelegen op het noordwesten, heeft een praktische eigen achterom naast de woning en is verzorgd aangelegd met een terras, sierbestrating, gazon en diverse groenborders.

Achterop het perceel staat een stenen buitenberging met, aan de voorzijde, een overkapping. Bovendien is er buitenverlichting, elektra en een waterkraan aanwezig.

Wat kun je verwachten

-  Mooie ligging nabij diverse voorzieningen, scholen en centrum van Berlicum
-  Woonoppervlakte 179m²
-  15 Zonnepanelen (2023, Denim, 405 wp)
-  Warmtepomp (Atag, 2024)
-  Begane grond 2022 geheel gerenoveerd en verbouwd
-  Luxe keuken met kookeiland (2022, van Vlijmen keukens)
-  Achtertuin 2023 vernieuwd
-  Alarminstallatie
-  Waterontharder
-  Airconditioning
-  Energielabel A (zonnepanelen en warmtepomp zijn nadien geplaatst)
-  Laadpaal elektrische auto
-  Parkeren op eigen oprit en tevens achterom naast de woning
-  Woonkamer en keuken voorzien van vloerverwarming
-  Gunstige ligging t.o.v. 's-Hertogenbosch, Eindhoven en uitvalswegen A2 en A50



Foto bijlage







































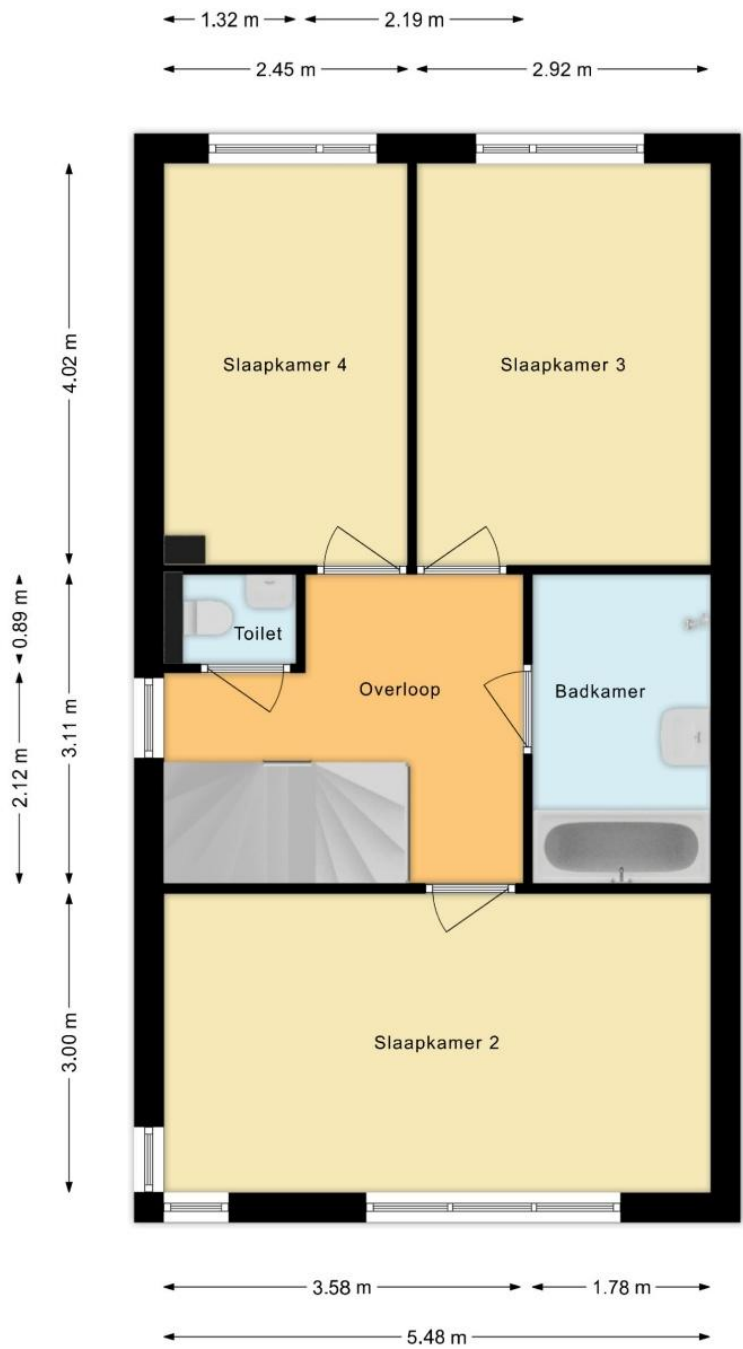




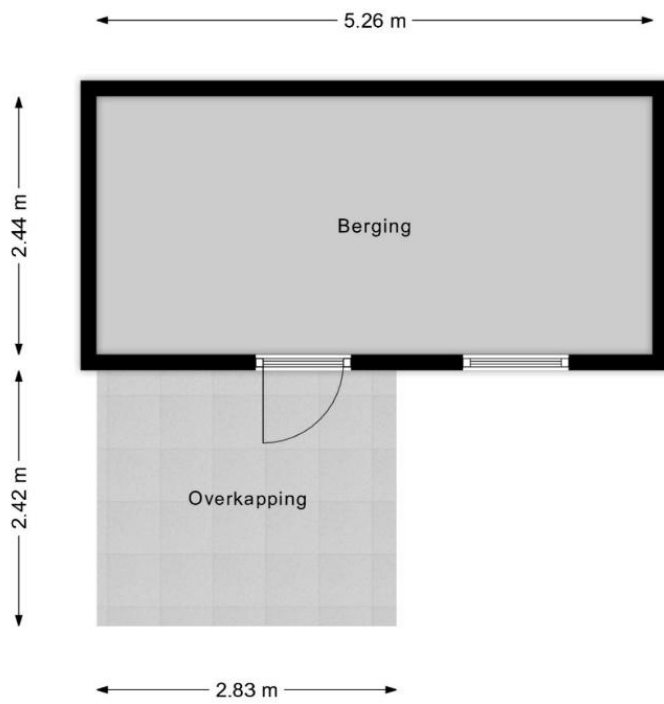
Plattegrond











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fulcopad



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berlicum Sectie H Perceel 4523</p> <p>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.</p>	
--	--	---



Algemene kopersinformatie



De NVM makelaar

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt.

Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de mogelijkheden van verkoop van uw eigen woning, bestemmingsplanbepalingen e.d.. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-Makelaar te vragen. U kunt dan uw eigen makelaar kiezen die uw belangen optimaal zal behartigen. Voor uitvoerige vrijblijvende informatie kunt u steeds contact opnemen met ons. (Zo werkt dat bij een NVM-Makelaar).



Onderzoeksplicht door de koper

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop.



Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen dient koper binnen drie weken nadat overeenstemming is bereikt een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten c.q. te deponeren ter grootte van 10% van de koopsom of binnen één week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden.



Identificatie

In het kader van de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Fraudebestrijding) is identificatie, verificatie en cliëntenonderzoek naar de koper verplicht voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.



Rechtsgeldigheid koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particulier koper is niet rechtsgeldig. De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. (art. 7:2 Burgerlijk Wetboek).

Bent u geïnteresseerd in een vrijblijvende bezichtiging?

Bel dan 0413 291523 of mail naar info@ketelaarsvanzutphen.nl.

Het totale actuele aanbod van ons kantoor kunt u raadplegen via onze website www.ketelaarsvanzutphen.nl



Dorp en omgeving

Op 1 januari 1996 zijn de gemeenten Berlicum, Den Dungen, Sint-Michielsgestel en het dorp Gemonde samengevoegd tot de gemeente Sint-Michielsgestel. Ieder dorp heeft zijn eigen geschiedenis, maar vanaf 1996 raakt deze meer met elkaar verweven.

De gezelligheid en het eigen, rustige karakter met zijn vele voorzieningen is de trots van Berlicum. Gemoedelijkheid, prettig wonen en Berlicum mag je ook in één adem uitspreken, Berlicum staat bekend om haar gezellige dorpse karakter.

Er zijn diverse horecagelegenheden, sportverenigingen en in het dorp is er ook veel aandacht voor het welzijn van de inwoners. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht op het vernieuwde Mercuriusplein, er zijn meerdere supermarkten en enkele speciaalzaken.

Net buiten het dorp zijn diverse boerderijen waar heerlijke verse vaak biologische producten verkrijgbaar zijn.

De omgeving met bossen en landerijen is prachtig voor wandel- en fietstochten.

Bovendien ligt centraal in de Heeswijkse Bossen op fietsafstand, het natuurtheater "De Kersouwe".

Uitvalswegen en openbaar vervoer bevinden zich in de nabijheid en ook 's-Hertogenbosch is binnen het kwartier bereikbaar.



Met dé experts op de lokale
woningmarkt sta je sterk.



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

