

# WWW.DIRKVANUDEN.NL

WILHELMINASTRAAT 2 BERLICUM

VRIJSTAAND WONEN



LUXE AFWERKING

TUIN MET SERRE & OVERKAPPING

MODERNE KEUKEN 2024





## Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

**540 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte ca:

**146 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte totaal:

**448 m<sup>2</sup>**

Garage ca.:

**25 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar/verbouwjaar:

**1966/2016**

Aantal slaapkamers:

**4**



## Bijzonderheden

Sfeervol wonen, moderne luxe en verrassend veel leefruimte komen op prachtige wijze samen in deze vrijstaande woning aan de Wilhelminastraat 2 in Berlicum. De woning is de afgelopen jaren met veel smaak gemoderniseerd en afgewerkt in een warme, eigentijdse stijl waarbij comfort, licht en ruimte centraal staan. Hier geniet je van een fijne woonomgeving met een royale living, luxe woonkeuken (2024), multifunctionele ruimtes én een heerlijke tuin met veel privacy.



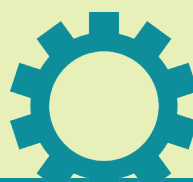
## Verbruik gas, elektra en water

**Op basis van een 3 persoons huishouden per jaar:**

Gasverbruik: 400 m<sup>3</sup>

Elektraverbruik: 3200 kWh (opgewekt 4005 kWh)

Waterverbruik: 152 m<sup>3</sup>



## Technische gegevens

Energie label: B

Cv-ketel: Remeha Tzerra uit 2016

De gehele begane grond in voorzien van vloerverwarming

Isolatie: dak, muur, dubbel glas

14 Solar Edge zonnepanelen aanwezig a 315 WP

Twee Daikin airco's sinds 2023 aanwezig met één buiten unit  
hoogrendement inbouwhaard met een vermogen van 12KW

# OMSCHRIJVING

Sfeervol wonen, moderne luxe en verrassend veel leefruimte komen op prachtige wijze samen in deze vrijstaande woning aan de Wilhelminastraat 2 in Berlicum. De woning is de afgelopen jaren met veel smaak gemoderniseerd en afgewerkt in een warme, eigentijdse stijl waarbij comfort, licht en ruimte centraal staan. Hier geniet je van een fijne woonomgeving met een royale living, luxe woonkeuken, multifunctionele ruimtes én een heerlijke tuin met veel privacy.

## Begane grond

Via de voortuin en eigen oprit bereik je de entree van de woning. De ontvangsthall maakt direct indruk door de stijlvolle afwerking met donkere vloertegels, moderne wandbekleding en de strak gestoffeerde trapopgang. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, trap naar de verdieping en de leefruimtes op de begane grond.

Aan de voorzijde bevindt zich een multifunctionele kamer die momenteel is ingericht als werkkamer. Deze ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, speelkamer of extra slaapkamer op de begane grond.

Vanuit de hal loop je door naar het hart van de woning: de royale leefruimte. Wat direct opvalt is de prachtige pvc vloer in visgraat motief, de rustige kleurstelling en de hoeveelheid natuurlijk licht die via de grote raampartijen naar binnen valt. De woonkamer heeft een warme en luxe uitstraling met een moderne hoogrendement inbouwhaard als sfeervolle blikvanger. Dankzij de royale opzet is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek waar u heerlijk kunt ontspannen.

De woonkamer staat in open verbinding met het eetgedeelte, die een prachtige plek vormt voor lange diners met familie en vrienden. Een ander pluspunt aan deze woning is dat de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. De openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding met de tuin en geven de ruimte een lichte en open sfeer. De stijlvolle verlichting en donkere accenten creëren hierbij een chique geheel. Er is een praktische kelder aanwezig voor extra opslag.

Aansluitend bevindt zich de moderne woonkeuken (2024), uitgevoerd in een exclusieve stijl met donkere kastfronten en een fraai kookeiland met marmerlook werkblad. De keuken is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een wijnkoeler, Quooker kraan, vaatwasser en inductie kookplaat en biedt daarnaast veel werk- en bergruimte. Het kookeiland vormt niet alleen een praktische werkplek, maar ook een gezellige ontmoetingsplek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen. De schuifpui geeft direct toegang tot het terras en de achtertuin. De serre aan de achterzijde vormt een heerlijke extra leefruimte waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Hier geniet je het hele jaar door van het uitzicht op de tuin en de rust van de omgeving.

## Energiezuinige woning

De woning heeft een energielabel B, zowel het dak als de muren zijn geïsoleerd, de woning beschikt daarnaast over 14 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energielasten.

## Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar de sfeervolle uitstraling van de woning naadloos wordt voortgezet. De verdieping kenmerkt zich door de fraaie kapconstructie met zichtbare balken, veel natuurlijk lichtinval en een praktische indeling met maar liefst vier slaapkamers en een complete badkamer. Er is een praktische vliering aanwezig gelegen boven de kinderslaapkamer.

De royale overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en biedt toegang tot alle vertrekken. De hoofdslaapkamer is ruim van opzet en is voorzien van praktische kastruimte en airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen. De overige slaapkamers zijn stuk voor stuk goed bemeten en multifunctioneel in gebruik. Hierdoor zijn ze perfect geschikt als kinderkamer, logeerkamer, werk- of hobbykamer. Extra bergruimte achter de knieschotten zijn aanwezig.

De badkamer is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling en compleet ingericht met een ligbad, ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset. Het grote raam zorgt voor prettige daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie. Deze verdieping biedt daarmee een ideale combinatie van ruimte, sfeer en functionaliteit en maakt de woning uitermate geschikt voor gezinnen of mensen die behoefte hebben aan extra kamers voor werken of hobby's aan huis.

## Tuin/Serre

De fraai aangelegde achtertuin vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Dankzij de ruime opzet, het volwassen groen en de verschillende zitmogelijkheden biedt de tuin een perfecte balans tussen sfeer, privacy en functionaliteit. Direct aan de woning bevindt zich een royale overkapping met volop ruimte voor een grote eettafel en een comfortabele loungehoek. De houten constructie en sfeervolle afwerking maken dit een verlengstuk van de woning, waardoor je hier vrijwel het hele jaar door comfortabel kunt verblijven. Aangrenzend bevindt zich een gezellige bar- en lounge-ruimte, ideaal voor lange zomeravonden, borrels met vrienden of ontspannen momenten met het gezin.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van gazon, bestrating en kleurrijke beplanting. De fraaie Japanse esdoorn vormt een echte blikvanger en geeft de tuin extra karakter en sfeer. Dankzij de vrije indeling zijn er meerdere plekken gecreëerd om zowel in de zon als in de schaduw te zitten.

Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande garage/berging, uitgevoerd in stijlvolle donkere houtdelen, passend bij de landelijke uitstraling van het geheel. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen en tuinmateriaal. De garage is bovendien voorzien van een grote bergzolder/vliering op stahoogte. De brede oprit biedt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en geeft toegang tot de garage.























# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

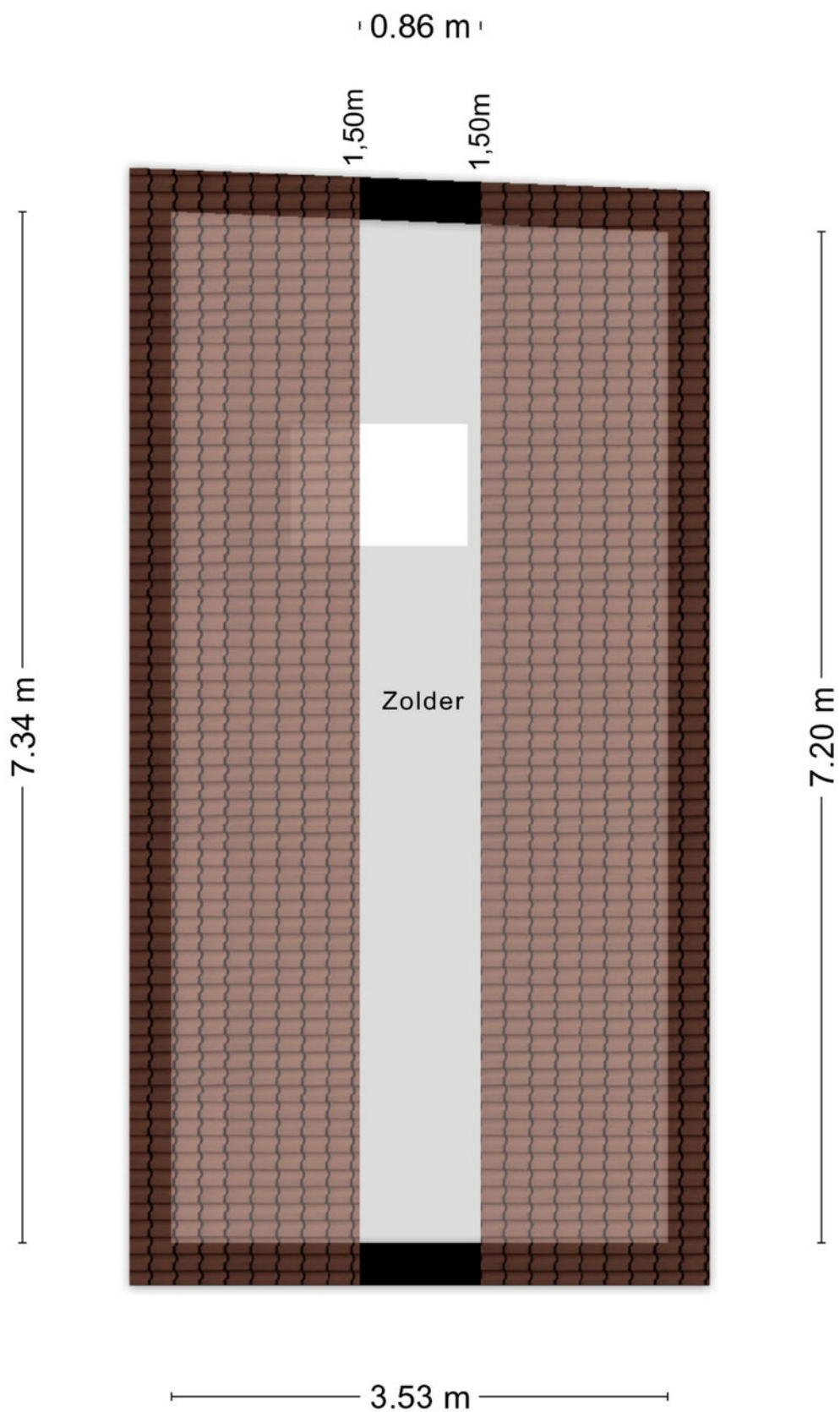


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

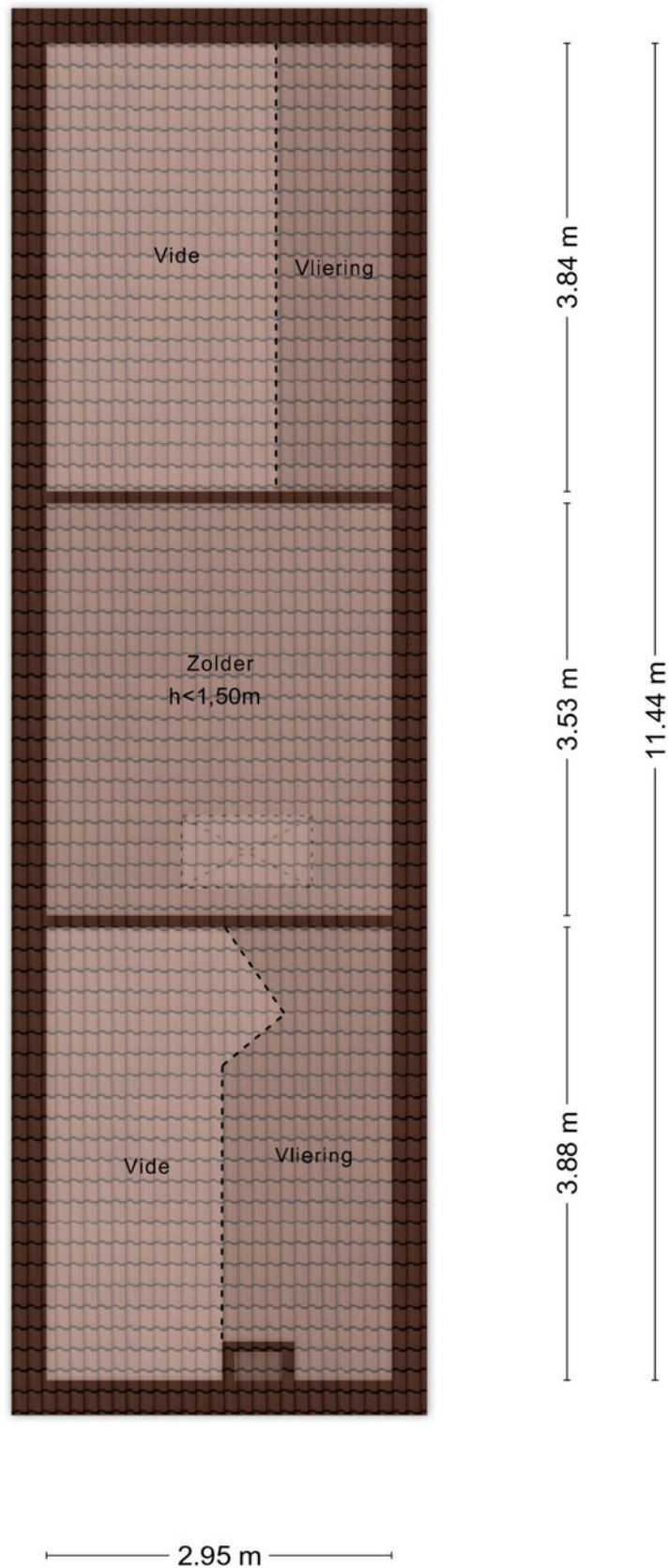


# PLATTEGROND

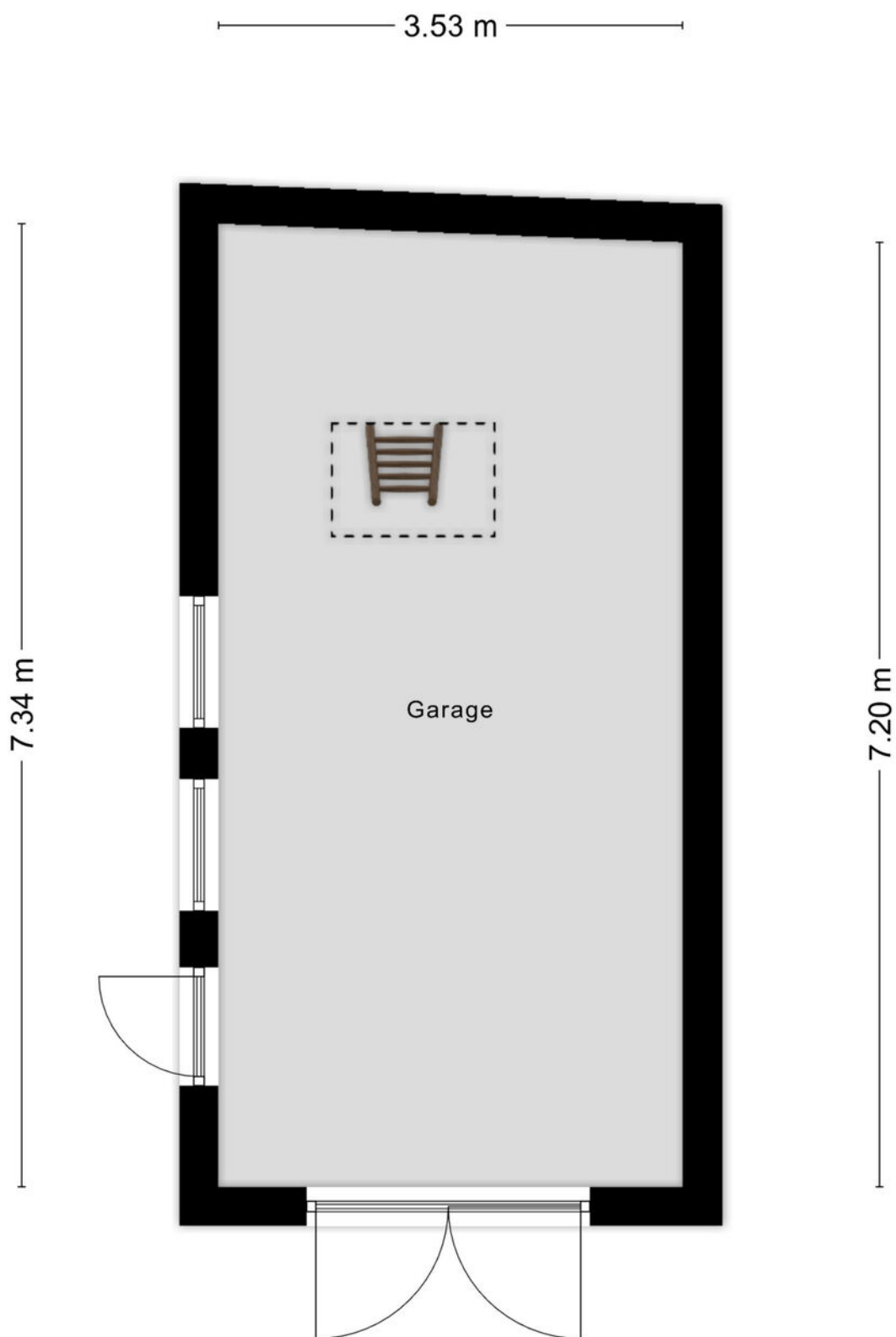


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilhelminastraat 2



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Berlicum	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie E Perceel 1442	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026 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.	

# BUURT

De ligging in Middelrode is bijzonder prettig: rustig wonen in een geliefde groene woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen, scholen, sportverenigingen en gezellige horeca op korte afstand. Het Mercuriusplein in Berlicum is op fietsafstand bereikbaar waar alle voorzieningen bij elkaar zijn, zoals smeerder supermarkten de Hema en het Kruidvat. Bovendien zijn steden als 's-Hertogenbosch, Heeswijk Dinther en Sint Michielsgestel uitstekend bereikbaar. Kortom: een instapklare, stijlvol gemoderniseerde vrijstaande woning waar luxe, sfeer en wooncomfort perfect samenkomen. De dorpskern zelf heeft een eigen basisschool en wekelijk een eigen markt. Geniet u liever van de natuur? Het dynamische beekdal rondom de Aa en de bossen zijn op loop/ fietsafstand bereikbaar.





# 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.



**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](http://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](http://www.facebook.com/dirkdemakelaar)



[www.youtube.com/user/makelaardirk](http://www.youtube.com/user/makelaardirk)



[www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij](http://www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij)

[www.dirkvanuden.nl](http://www.dirkvanuden.nl)



**EN? IS DIT JOUW  
DROOMHUIS?**

Bel: 073 - 260 60 60



Dirk van Uden makelaardij & taxaties  
Maaskantje 47, 5271 XE Sint-Michiëlsgestel  
073-2606060 | [info@dirkvanuden.nl](mailto:info@dirkvanuden.nl) | [www.dirkvanuden.nl](http://www.dirkvanuden.nl)