

OULD LAAR 23, 5258 TK BERLICUM



TEL: 013-5915219

WWW.MAKELAARDIJMEEUWIS.NL

# Kenmerken

## Bouw

Soort woonhuis:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1966

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	244 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	17 m <sup>2</sup>
Gebonden buitenruimte:	53 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	132 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud:	929 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	9 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers:	Douche op begane grond, badkamer op 1e verdieping
Aantal woonlagen:	Kelder, begane grond, eerste verdieping, bergzolder

## Nutsvoorzieningen:

Gas:	aangesloten op aardgas
Water:	aangesloten op leidingwater
Elektra:	aangesloten op elektra netwerk
Riool:	aangesloten op rioolstelsel

## Energie:

Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++
Verwarming, warm water:	C.v.-ketel, vloerverwarming begane grond
Energie label:	B

## Kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend:	Berlicum E 1773
Perceel grootte:	1.898 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie:	Volle eigendom

<b>Zonligging:</b>	Zuid-Oost
--------------------	-----------





**Aan de rand van Berlicum ligt deze landelijk gelegen, vrijstaande woning. De woning biedt volop leefruimte voor het hele gezin! Het recent gerealiseerde bijgebouw met garage, berging en een afsluitbaar overdekt terras vormt een heerlijke plek om in alle rust van de fraai aangelegde tuin en prachtige zwembijver te genieten.**

- Vrijstaande woning met bijgebouwen, gelegen op een perceelsgrootte van maar liefst 1.898 m<sup>2</sup>.
- De woning biedt volop leefruimte met een royale living, woonkeuken, bijkeuken met douchegelegenheid, vier slaapkamers en een badkamer.
- In directe verbinding met de omvangrijke tuin met zwembijver
- Energieprestatiecertificaat B
- 18 zonnepanelen aanwezig op bijgebouw
- Prachtig bijgebouw (anno 2022/2024) uitgevoerd in een landelijke stijl, voorzien van garage, berging en tuinkamer.
- Twee opritten aanwezig, met voldoende parkeergelegenheid en carport voor twee auto's.
- Gelegen aan de rand van Berlicum, met alle voorzieningen van ' Hertogenbosch en omliggende dorpen op geringe afstand.



De entree van de woning bevindt zich aan de voorzijde en geeft toegang tot de ruime, L-vormige living.

Vanuit de zithoek aan de voorzijde kijkt u uit op de voortuin en straatzijde. Dankzij de royale opzet biedt de living volop mogelijkheden voor verschillende indelingen en fijne zitplekken. Centraal in de ruimte is een gashaard aanwezig, welke dient als sfeervolle bijverwarming. De gehele parterre is namelijk voorzien van vloerverwarming.

Via de living is er directe toegang tot het aangrenzende overdekte terras met lichtstraat, dat op fraaie wijze als verlengstuk dient van de leefruimte.







Aansluitend aan de living bevindt zich een separate, afsluitbare ruimte die via ensuite deuren met de woonkamer verbonden is. Deze kamer wordt momenteel gebruikt als werkkamer, maar leent zich uitstekend voor diverse doeleinden. Denk bijvoorbeeld aan een speel- of chillkamer voor de kinderen, een tweede zitkamer of een ruime thuiswerkplek.

Op de gehele parterre is er gebruikgemaakt van lichte kleurstellingen op wanden en plafonds. De tegelvloer met vloerverwarming loopt door in alle woonvertrekken, waardoor er een rustige en harmonieuze eenheid ontstaat. Grote raampartijen in de woonruimtes zorgen voor een prettige toetreding van daglicht, waardoor het geheel nog ruimtelijker oogt.





Deze gezinswoning beschikt over een ware leefkeuken, waar het sfeervolle keukenmeubel geheel tot zijn recht komt. De keuken is uitgevoerd met een kookeiland in hoekopstelling, voorzien van een 5-pits gasfornuis met wokbrander, zwevende afzuigkap en vaatwasser. Het royale kookeiland zorgt niet alleen voor extra werk- en kookruimte, maar beschikt ook over een dubbele spoelunit met Quooker.

De wandopstelling biedt o.a. een koelkast en veel praktische bergruimte.







Dankzij de verdiepingshoge raampartijen over de gehele achterzijde van de woning en de grote schuifpui staat deze woonkeuken in directe verbinding met de heerlijke tuin. Hierdoor geniet u vanuit de keuken van een panoramisch uitzicht over de prachtige zwembijver en het weidse uitzicht, wat zorgt voor een unieke woonbeleving!

Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken, waar zich tevens het toilet en een douchegelegenheid bevinden. Via de loopdeur heeft u directe toegang tot de oprit met carport aan de linkerkzijde van de woning, wat praktisch is bij het uitladen van boodschappen en het dagelijks gebruik.





De eerste verdieping biedt toegang tot maar liefst vier ruime slaapkamers en een badkamer. Ook is er op de eerste verdieping een aparte waskamer met witgoedaansluitingen.

Alle kamers zijn van riante afmetingen en bieden volop mogelijkheden voor het plaatsen van diverse meubelopstellingen. De hoofdslaapkamer beschikt bovendien over een inloopgarderobekast en een extra bergruimte.







De drie overige slaapkamers zijn voorzien van ingebouwde kasten, waardoor de ruimtes praktisch en ruimtelijk in gebruik blijven. De slaapkamers zijn te verwarmen met radiatoren en voorzien van een keurige PVC-vloer.

De badkamer is centraal gesitueerd op de eerste verdieping en daardoor vanuit alle slaapkamers eenvoudig bereikbaar via de overloop. De ruimte is volledig uitgerust met een douche, een ligbad met whirlpoolfunctie en een dubbele wastafel. Het dakraam zorgt voor prettig natuurlijk daglicht en biedt daarnaast de mogelijkheid tot goede ventilatie.





De tuin van deze gezinswoning is werkelijk fantastisch te noemen! Deze fraai aangelegde tuin is ingericht met relatief onderhoudsvriendelijke elementen en kent veel privacy.

Direct aangrenzend aan de woning is een grote veranda met overdekt terras aanwezig. Een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven en tevens biedt het mogelijkheden om buiten te tafelen met het hele gezin!

De zwembijver vormt een ware eyecatcher in deze tuin en is een unieke toevoeging aan het geheel.













Het bijgebouw is recent gerealiseerd in de periode 2022-2024 en uitgevoerd in een karakteristieke landelijke stijl met gepotdekselde gevelbekleding, deels een open nok en robuuste eiken-houten spanten. Het vormt een harmonieus geheel op deze landelijke locatie.

Aan de voorzijde bevindt zich een garage, voorzien van grote bergzolder. Aan de achterzijde is een separate berging en een sfeervolle tuinkamer gerealiseerd, voorzien van glazen wanden die zorgen voor veel licht en een naadloze verbinding met de tuin. Dit tweede terras kan worden verwarmd met heaters, waardoor u het hele jaar kunt genieten in eigen tuin!

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich tevens een carport, geschikt voor het droog parkeren van twee auto's. Via de loopdeur betreedt u de woning via de bijkeuken.



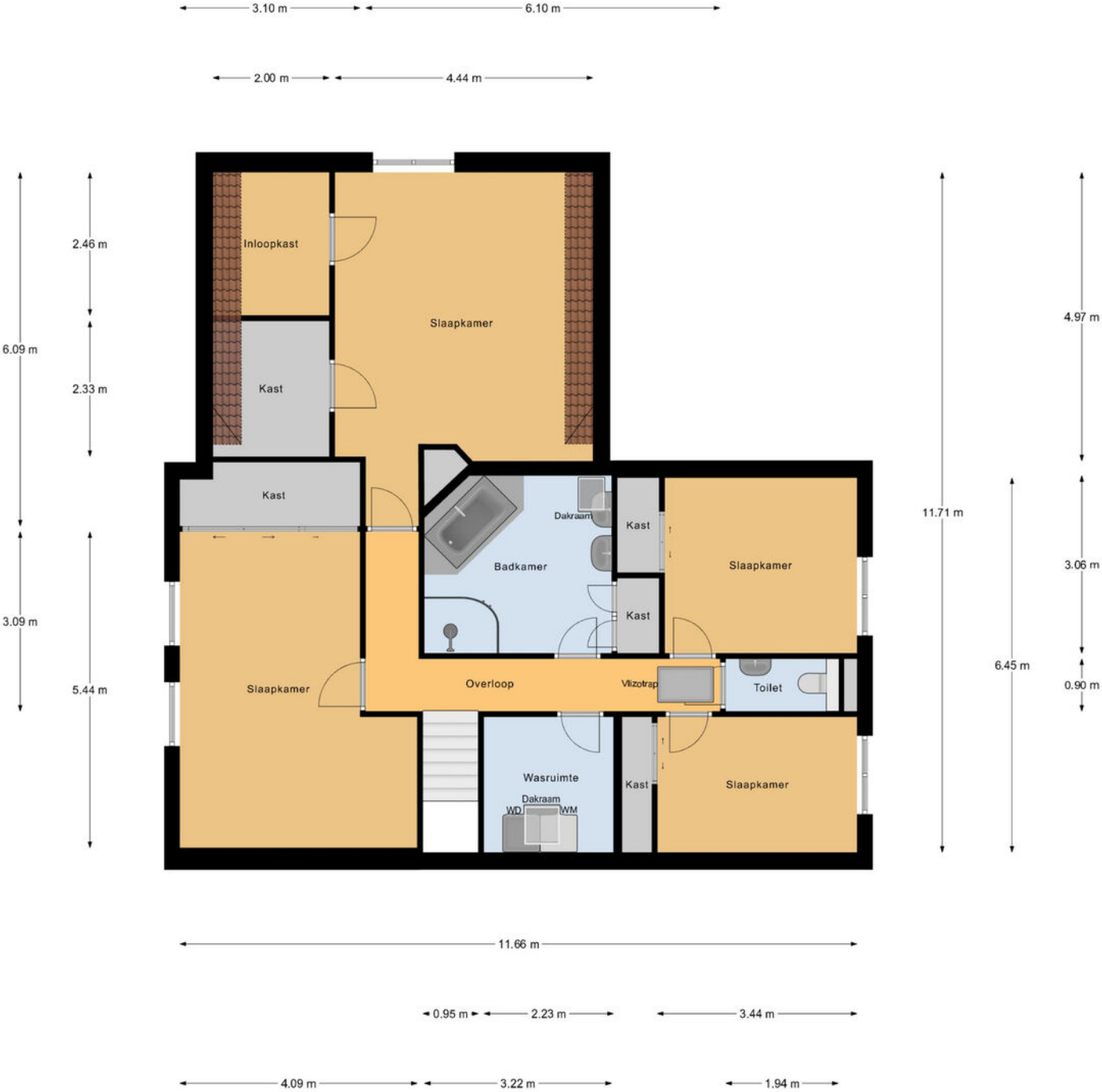


# Plattegrond



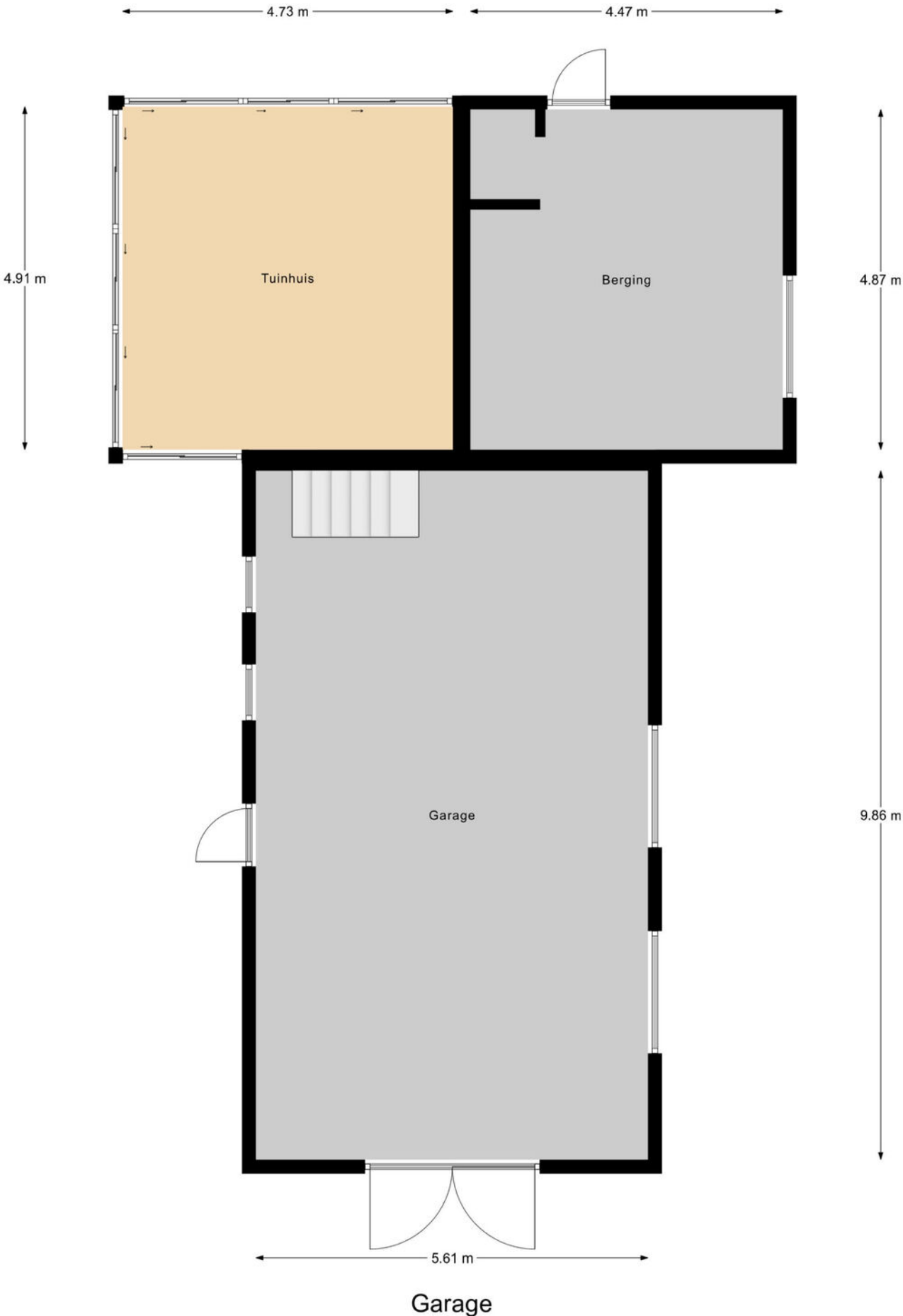
Begane Grond

# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ...



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Berlicum	
Huisnummer		Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1773	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 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.



Wij achten het van belang u erop te wijzen dat voor de percelen achter het object nieuwbouwplannen in ontwikkeling zijn. In deze brochure is een impressie opgenomen van één van de studies naar de mogelijke verkaveling, waarmee wij hebben getracht u zo goed mogelijk inzicht te geven in de mogelijke situering en toekomstige omgeving van het object.

Aan de weergegeven afbeelding kunnen echter geen rechten worden ontleend. De plannen bevinden zich nog in ontwikkeling en kunnen derhalve wijzigen. Voor zover thans bekend, zullen de toekomstige woningen worden voorzien van (diepe) achtertuinen grenzend aan de achtertuin van Oud Laar 23, waardoor een zekere afstand en ruimtelijke beleving behouden blijft, zij het anders dan de huidige situatie.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd. Voor meer inhoudelijke en actuele informatie verwijzen wij u graag naar de gemeente en/of de betreffende ontwikkelaar.

# Extra informatie

## Aansprakelijkheid

Deze informatiebrochure is met grote zorg samengesteld, de verstrekte informatie is naar onze mening uit betrouwbare bronnen afkomstig. Er dient gesteld te worden dat alle in de brochure en op internet weergegeven maten, circa maten zijn. Ten aanzien van de juistheid van de verstrekte informatie kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Makelaardij Meeuwis streeft naar een goede en correcte weergave van de plattegronden. Echter betreffen alle weergegeven maatvoeringen indicatieve maten, hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De vragenlijst en lijst van zaken is bij ons kantoor op te vragen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

## Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

## Bouwkundige keuring

Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten teneinde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventueel gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling.

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend van welk bouwjaar of bouwperiode de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

## Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

# Extra informatie

## **Ontbindende voorwaarden**

De termijn die wordt opgenomen in de koopakte voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld voor een financiering) is 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

## **Waarborgsom/bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering (indien van toepassing), een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## **Koopakte**

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Mondeling uitgebrachte biedingen zijn voor partijen niet bindend. Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden moet dit schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis vastgestelde modelkoopakte. Deze koopovereenkomst dient uiterlijk binnen vijf werkdagen na ondertekening door de verkopende partij door de koper te zijn ondertekend en retour te zijn op het kantoor van de makelaar die de overeenkomst heeft opgemaakt. Een koop of verkoop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

## **Notaris**

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings-)lening of beslag meer bedragen dan € 175,- exclusief BTW per gehele of gedeeltelijke doorhaling, dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen. Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte, dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

