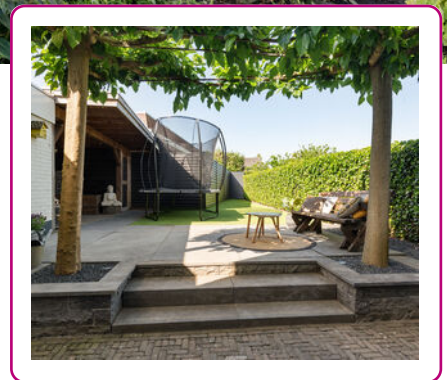
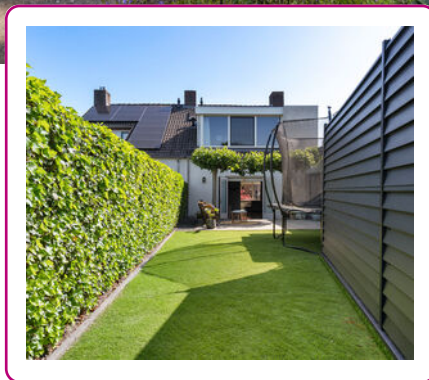




WONEN!



Een huis
verkopen en
aankopen
doe je met
Abelen!

Klanten waarderen
ons met een:

9.4



WELKOM

UW NVM-MAKELAAR IN ROSMALEN, DEN BOSCH EN OMGEVING

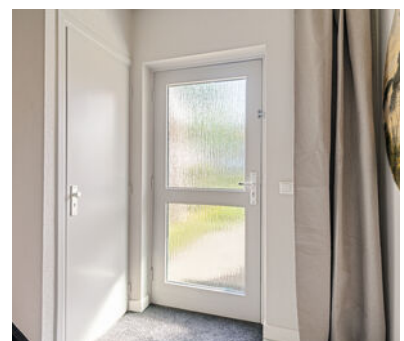
Al vanaf de start van ons bedrijf kiezen wij voor een persoonlijke aanpak en een professionele dienstverlening. Onze werkwijze is dan ook niet pandgericht maar vooral klantgericht!

Een bewuste keuze ... een keuze voor meer persoonlijke aandacht, eigentijdse werkwijze en een dienstverlening afgestemd op uw wensen. En natuurlijk een resultaatgerichte aanpak waarbij alle moderne middelen worden ingezet om de hoogste opbrengst te behalen. En daar nemen wij alle tijd voor.

Abelen Makelaars maakt het mogelijk!



Kijk snel verder!



VOLG ONS EN MIS NIKS

Met Abelen Makelaars en Taxateurs kun je zorgeloos jouw hart verpanden! Dé makelaar voor Rosmalen, 's-Hertogenbosch en omgeving!



KENMERKEN

Woonoppervlakte
124 m²

Perceeloppervlakte
316 m²

Inhoud
523 m³

Tuin oppervlakte
105 m²

Bouwjaar
1968

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
3

Energie label
B

Braakven 94 Berlicum

Instapklare geschakelde 2/1-kapwoning met grote oprit en zonnige tuin in Berlicum!

Aan het Braakven 94 in Berlicum is deze uitstekend onderhouden en instapklare geschakelde 2/1-kapwoning gelegen. Ben je op zoek naar een woning met een moderne afwerking, een royale leefruimte, een extra werk- of speelkamer op de begane grond, een grote oprit voor meerdere auto's en een zonnige tuin op het zuidwesten? Dan is dit een woning die je absoluut gezien moet hebben.

Deze verrassend ruime gezinswoning is door de jaren heen gemoderniseerd en biedt een woonoppervlakte van 124 m², een multifunctionele extra ruimte op de begane grond en diverse duurzame voorzieningen. Hier hoeft je alleen nog maar je verhuisdozen uit te pakken.

Braakven 94 is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Berlicum. Berlicum is een geliefd dorp in de gemeente Sint-Michielsgestel en staat bekend om zijn gemoedelijke karakter, actieve verenigingsleven en uitstekende voorzieningen. Scholen, kinderopvang, winkels, horecagelegenheden en sportaccommodaties bevinden zich op korte afstand van de woning. Daarnaast woon je hier nabij prachtige natuurgebieden zoals Landgoed De Wamberg, het Aa-dal en de omgeving van Kasteel Heeswijk. Hier geniet je van het beste van twee werelden: rustig en dorps wonen in Berlicum, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik en het centrum van 's-Hertogenbosch op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Eindhoven, Utrecht, Nijmegen en Tilburg zijn goed bereikbaar.

Pluspunten:

- Instapklare geschakelde 2/1-kapwoning;
- Gelegen aan het Braakven 94 in Berlicum;
- Moderne afwerking;
- Royale leefruimte van circa 45 m²;
- Multifunctionele werk-, speel- of hobbykamer op de begane grond;
- Grote ouderslaapkamer met royale walk-in closet;
- Moderne badkamer;
- Gietvloer op de begane grond;
- Vloerverwarming in de leefruimte, hal, toiletruimte en het voorste deel van de berging;
- Gevel- en vloerisolatie aanwezig;
- Nagenoeg geheel voorzien van HR++ beglazing;
- 9 zonnepanelen geplaatst in 2022;
- Energie label B;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023;
- Vrij gelegen achtertuin op het zuidwesten;
- Overkapping aanwezig;
- Ruime oprit voor meerdere auto's;
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving;
- Nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en horeca in Berlicum;
- Nabij Landgoed De Wamberg, het Aa-dal en Kasteel Heeswijk;
- Op korte afstand van het centrum van Berlicum en 's-Hertogenbosch.

Braakven 94 combineert ruimte, comfort, duurzaamheid en een uitstekende ligging in Berlicum. Een woning waar je direct kunt wonen en jarenlang met veel plezier thuis zult komen.

Zien we je binnenkort bij een bezichtiging?





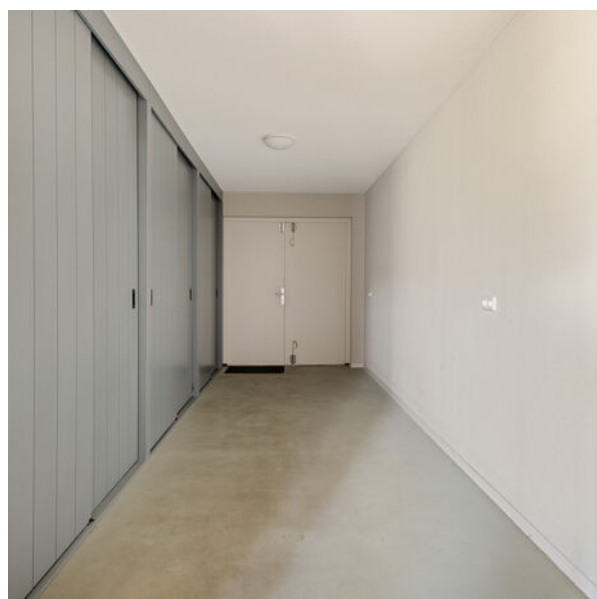
*Een heerlijke
leefruimte op de
begane grond.*





De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de woonkamer en via de berging bereik je de multifunctionele ruimte.









Via de overloop met praktische kastruimte bereik je de drie slaapkamers en de moderne badkamer.







*De achtertuin
is gunstig gelegen
op het
zuidwesten.*



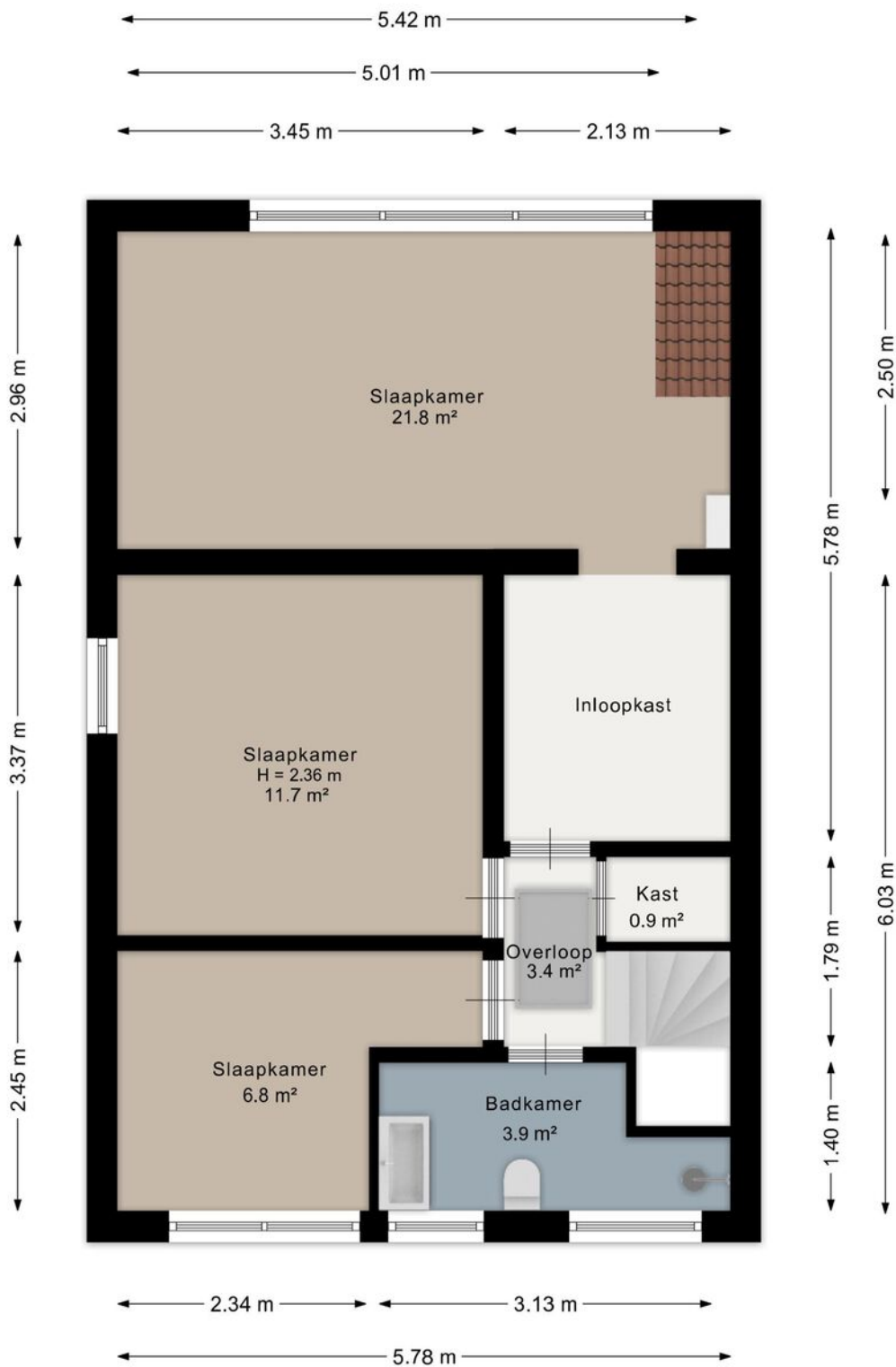


PLATTEGROND



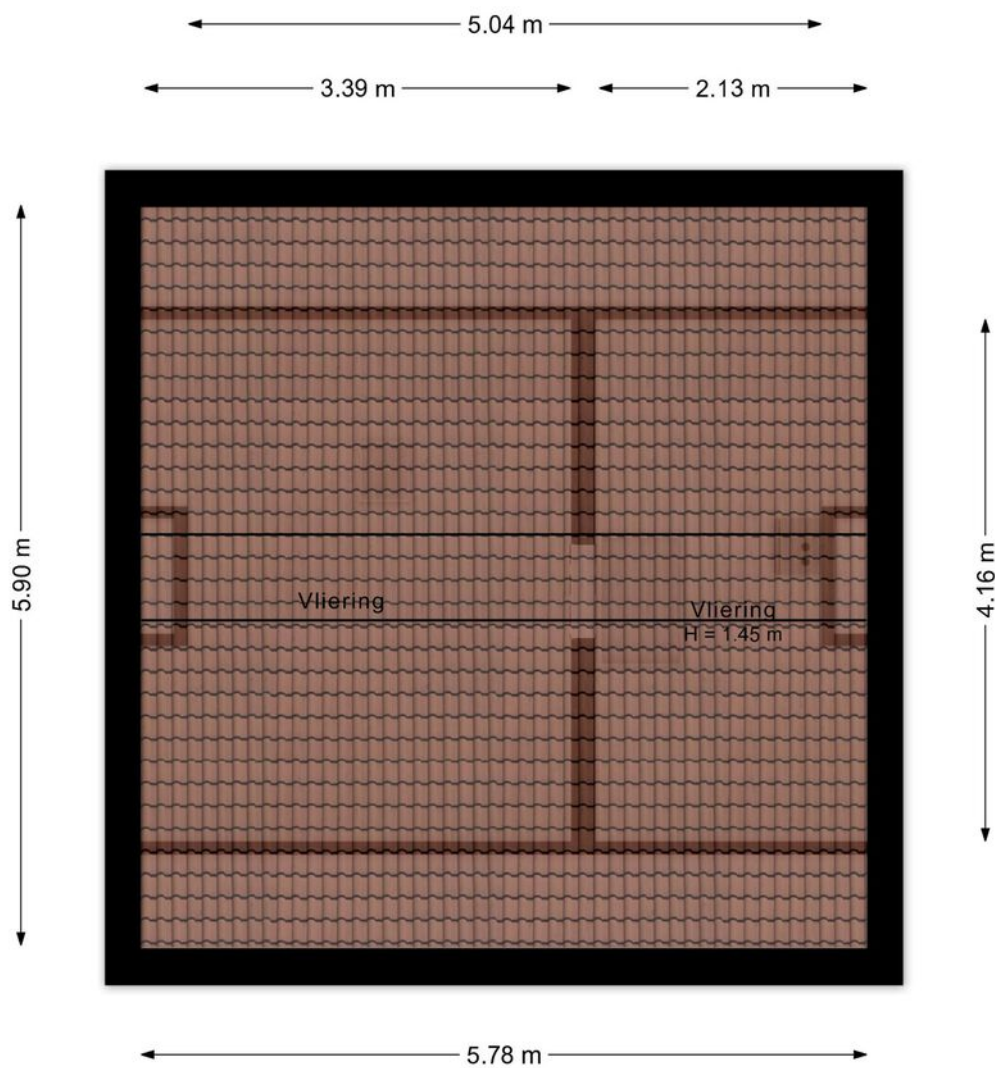
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



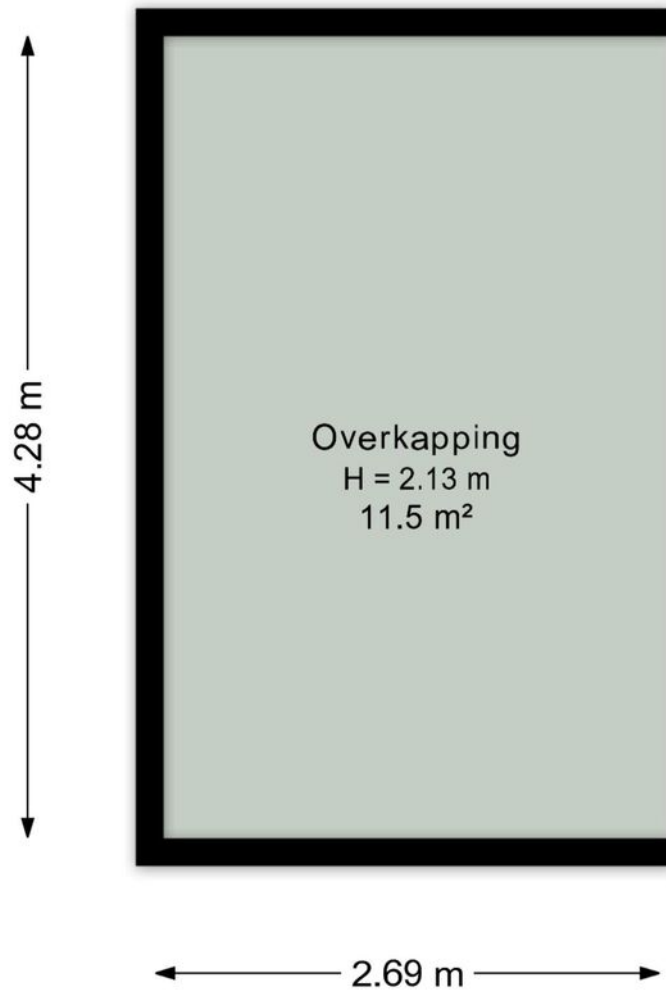
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND




Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3471

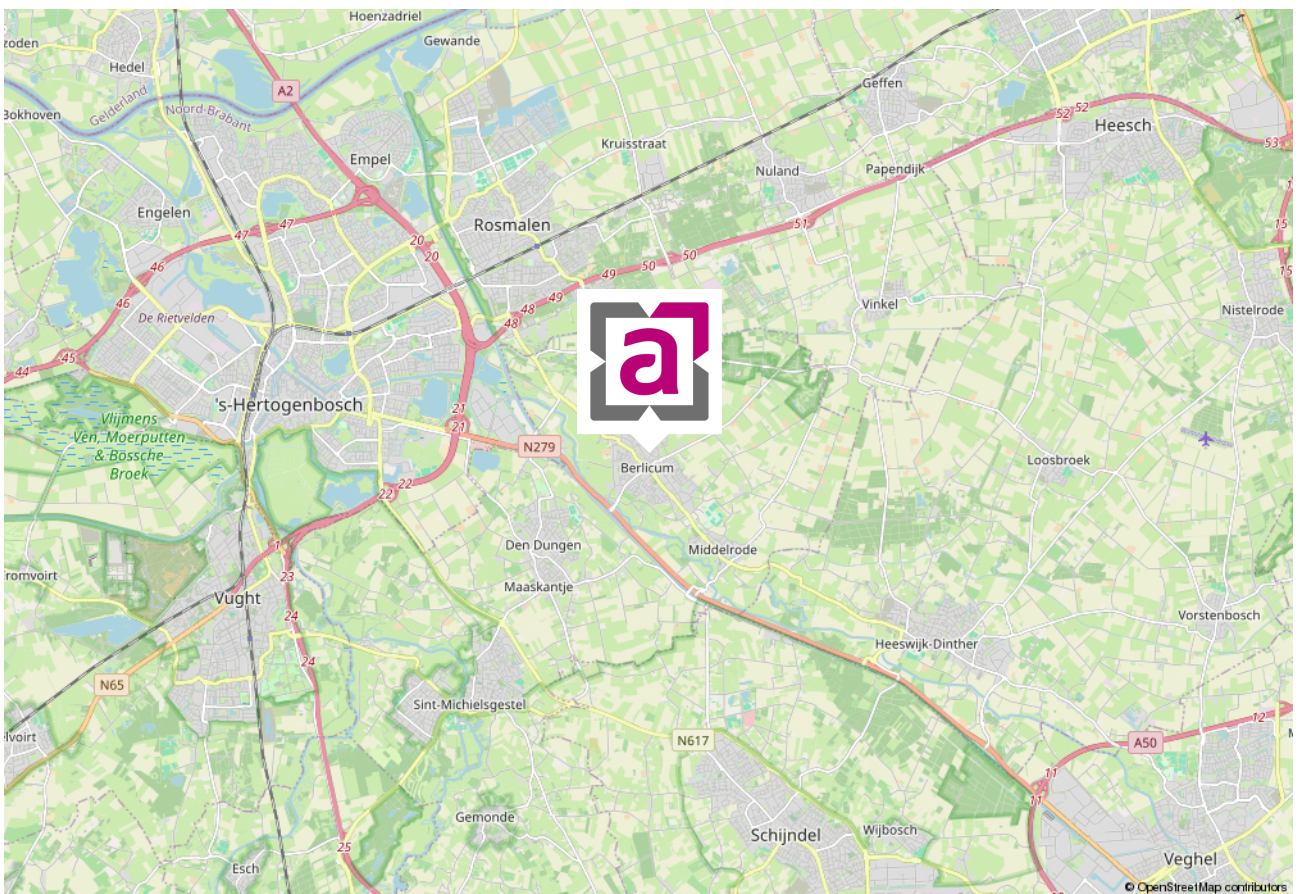
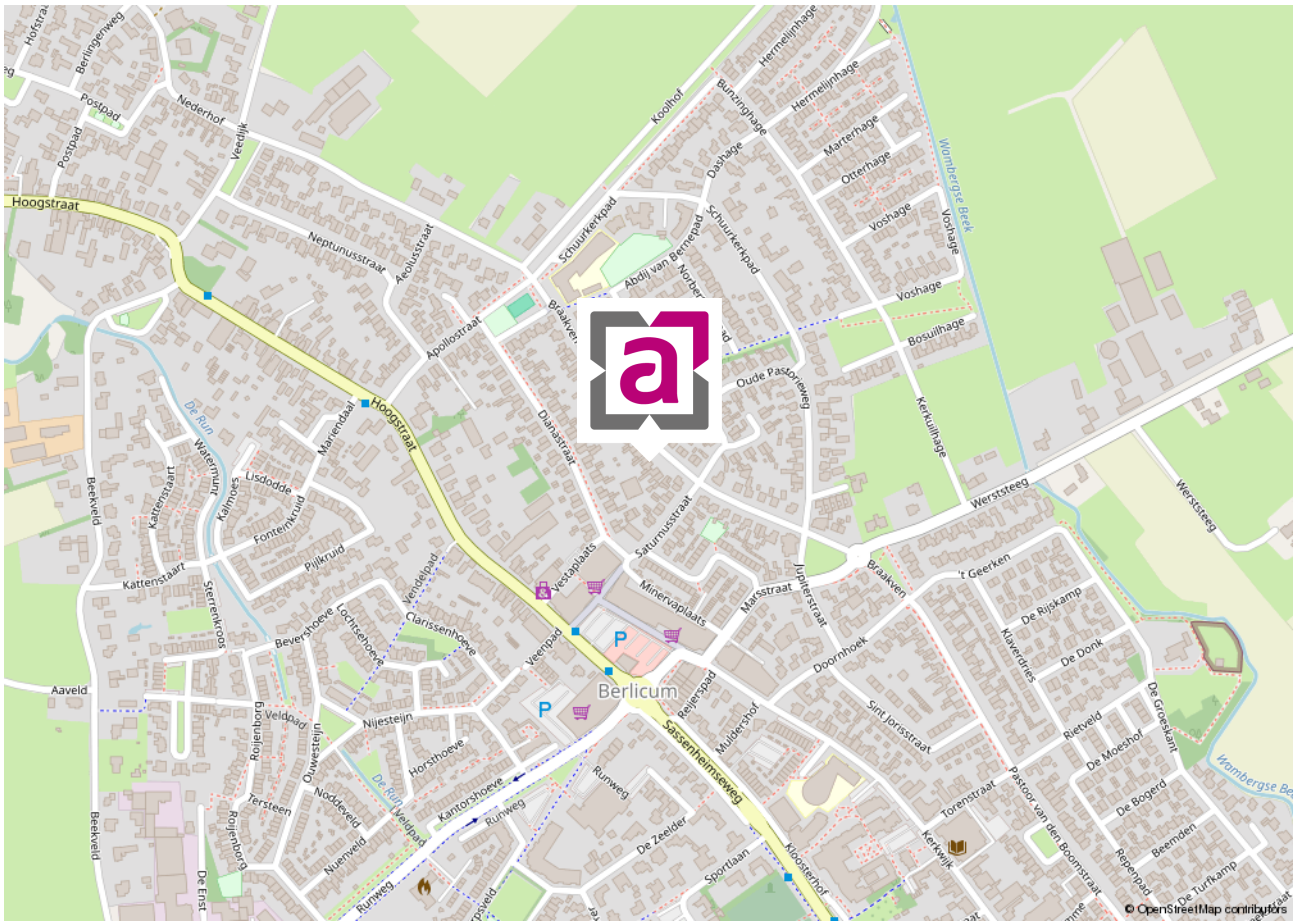


| | | |
|--|--|--|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berlicum</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3471</p> | <p>kadaster</p>  |
|--|--|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 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.

LOCATIE OP DE KAART



VASTGOEDSTYLING



Thuis in styling

Wij hechten veel waarde aan professionaliteit. Wij zijn Roos Abelen en Do Prijt en zijn gecertificeerd House of KIKI vastgoedstylisten. Wij hebben niet alleen oog voor detail en styling. Wij weten namelijk ook wat kopers verwachten. Zo maken we graag het verschil voor onze klanten. Wij laten uw huis opvallen door middel van professionele verkoopstyling en woningfotografie, wat resulteert in een hogere opbrengst van uw huis!

*Met stijlvolle groet,
Roos Abelen en Do Prijt*





*Bel of
mail ons!
073-5212908*

INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op.

Burg. Mazairaclaan 2, 5242 AV Rosmalen | info@abelen.nl | 073-5212908 | abelen.nl

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.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.