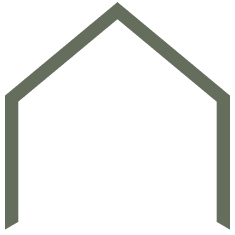


# De Groeskant 4

## 5258 EJ Berlicum





# “Ruimte, rust en volop mogelijkheden”

Aan een rustige weg aan de rand van een fraaie woonwijk in Berlicum staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, carport, overkapping en de mogelijkheid van een heerlijk dakterras.

De woning beschikt over een extra ruime woonkamer, open keuken, vier slaapkamers en voldoende bergruimte. Hoewel de woning op onderdelen gemoderniseerd mag worden, biedt zij een uitstekende basis voor kopers die hun eigen woonwensen willen realiseren.

De combinatie van een praktische indeling, een fijne ligging en volop potentie maakt dit een ideale gezinswoning voor nu én de toekomst.

<b>BOUWJAAR</b>	1971
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>PERCELOPPERVLAKTE</b>	237 m <sup>2</sup>
<b>SLAAPKAMERS</b>	4
<b>ENERGIELABEL</b>	C







“Een huis met ruimte om je eigen thuis te creëren”

Bij binnenkomst in de hal krijg je direct een indruk van de ruimte die deze woning te bieden heeft. Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer, waar de vele raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een aangenaam gevoel van ruimte. Er is volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek waar familie en vrienden samen kunnen komen. De schuifpui zorgt ervoor dat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De open keuken staat in verbinding met de woonkamer en vormt een praktische basis voor dagelijks gebruik. Voor wie graag moderniseert, biedt deze ruimte volop mogelijkheden om een eigentijdse woonkeuken te realiseren die volledig aansluit bij de eigen woonwensen.

Aangrenzend aan de keuken bevinden zich een gang en de toiletruimte. Vanuit hier is ook de achterzijde van het perceel bereikbaar.















VERDIEPING

“Volop ruimte  
voor het hele  
gezin”

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van prettig formaat. De kamers zijn flexibel in te delen als slaap-, werk-, hobby- of logeerkamer en bieden daarmee volop mogelijkheden voor verschillende gezinssamenstellingen.

De grootste slaapkamer aan de achterzijde beschikt over directe toegang tot het ruime mogelijke dakterras. Een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten en te genieten van de middag- en avondzon.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een douchehoek, wastafel en toilet. Ook deze ruimte biedt uitstekende mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren en in te richten.















“Een extra  
verdieping vol  
mogelijkheden  
”



**VERDIEPING**

De tweede verdieping vormt een waardevolle uitbreiding van de leefruimte. Op de royale overloop bevinden zich een wastafel en de cv-opstelling. Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig. De ruime vierde slaapkamer beschikt over twee dakkapellen, waardoor deze kamer profiteert van veel daglicht en een prettig ruimtelijk gevoel. Deze verdieping leent zich uitstekend als hoofdslaapkamer, tienerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.





**“Genieten van buiten,  
met alle ruimte voor  
hobby's”**

De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. De combinatie van terrasruimte, overkapping en de royale garage zorgt ervoor dat er altijd een fijne plek is om buiten te verblijven.

De ruime garage met aansluitende overkapping is een bijzonder pluspunt van deze woning.. Deze is voorzien van water en elektra en biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of kluswerkzaamheden.

Daarnaast beschikt de woning over een carport op eigen terrein, waardoor parkeren altijd eenvoudig en comfortabel is.

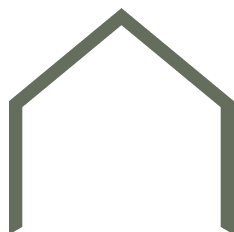
Of je nu graag tuiniert, klust, buiten eet of gewoon wilt ontspannen, deze tuin biedt alle ruimte om er je eigen plek van te maken.











## BIJZONDERHEDEN

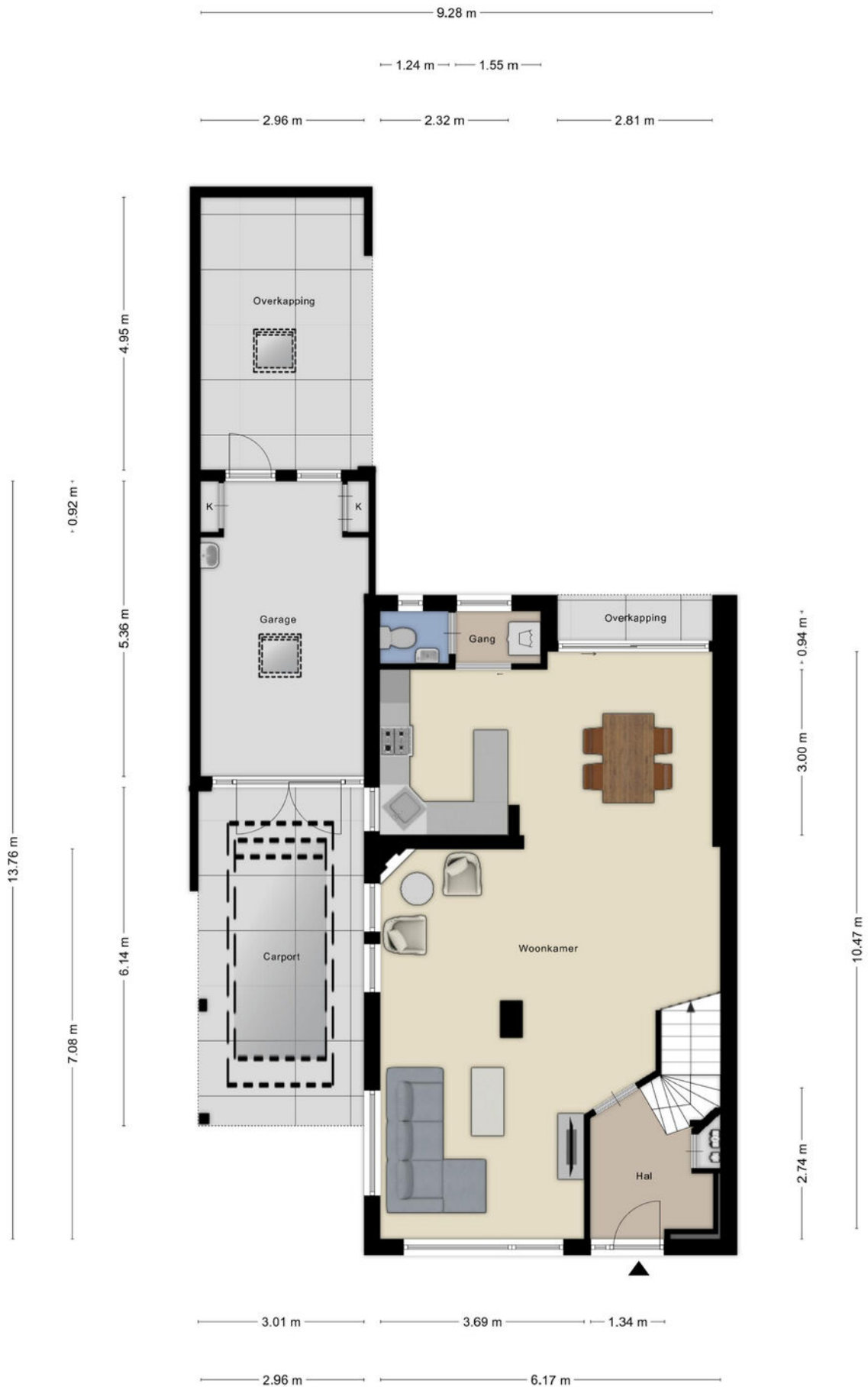
- Twee-onder-een-kapwoning uit 1971.
- Energielabel C.
- Vier slaapkamers.
- Met dakterras, bereikbaar vanuit achterslaapkamer.
- Garage met carport, voorzien van water en elektra.
- Achtertuin gelegen op het westen.
- Gelegen aan een rustige weg nabij kinderdagverblijf en speeltuin.
- Volop mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak.
- Kortom een ruime woning met vrij uitzicht, veel mogelijkheden op een fijne woonlocatie!



# Begane grond met tuin



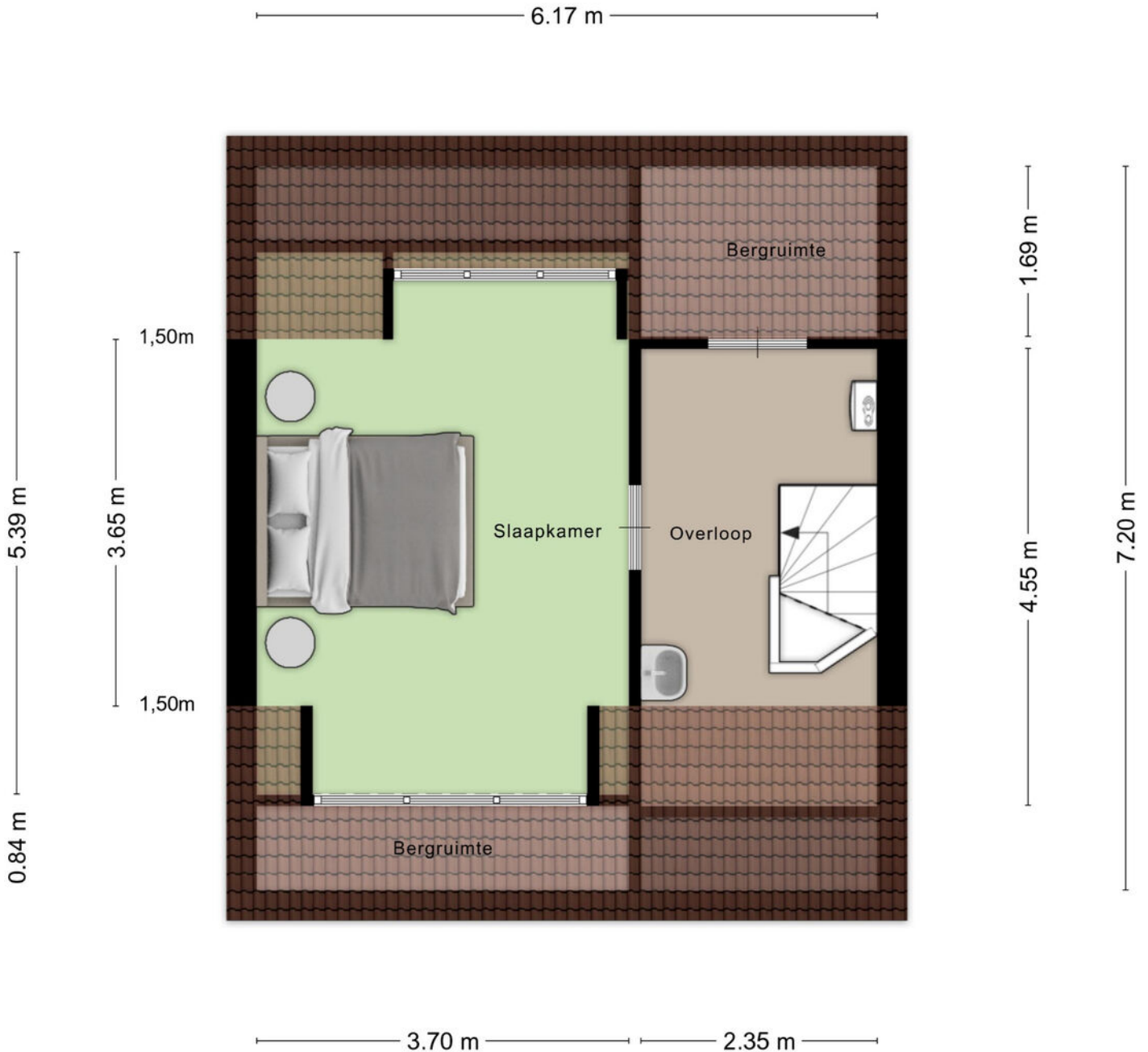
# Begane grond



# Eerste verdieping



# Tweede verdieping




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

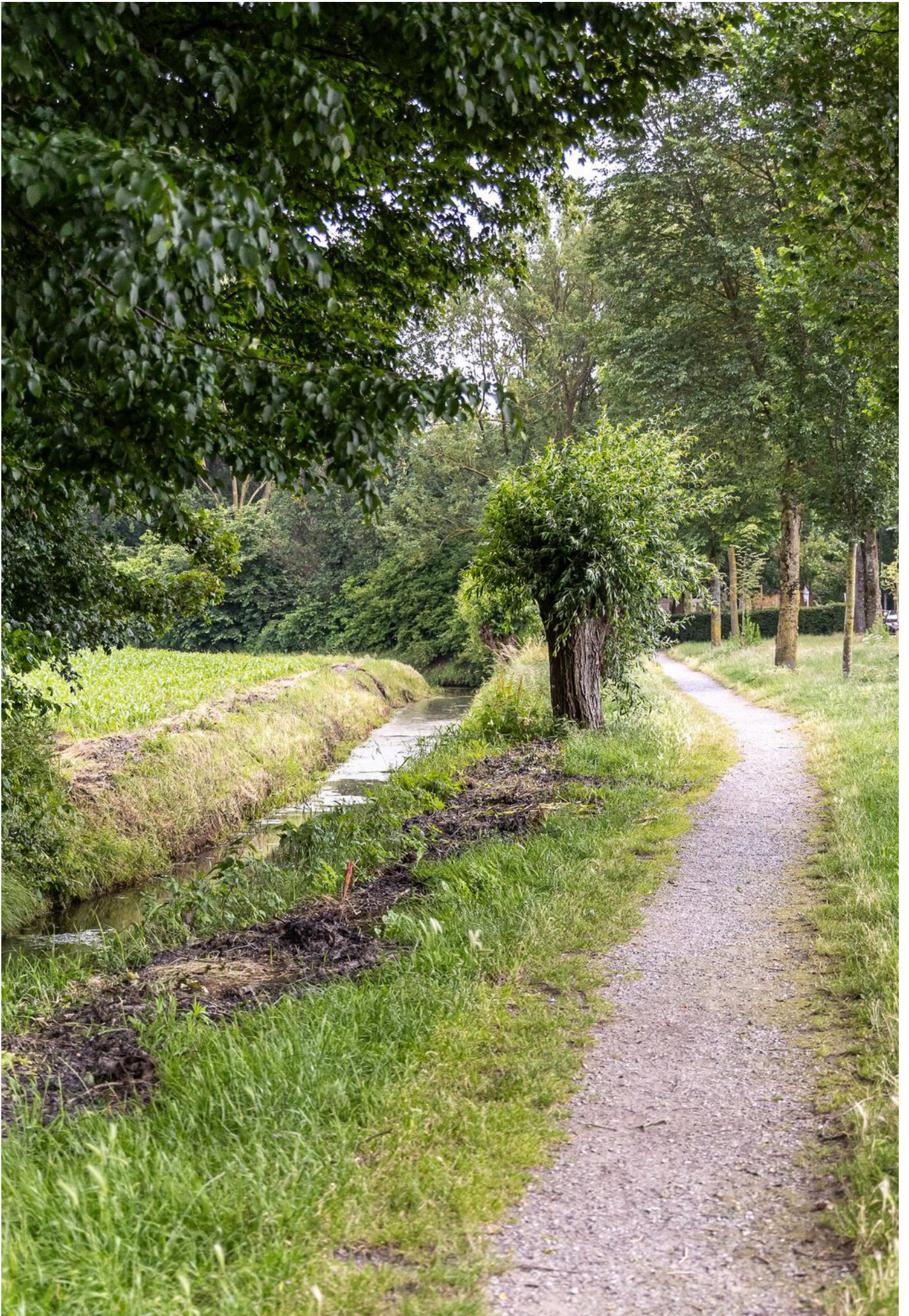
Uw referentie: De Groeskant 4

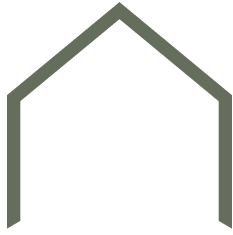


<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	<p>Kadastrale gemeente Berlicum Sectie L Perceel 853</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>		









## KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 575.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1971
BESTEMMING	Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	140 m <sup>2</sup>
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	16 m <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	54 m <sup>2</sup>
INHOUD	552 m <sup>3</sup>
PERCEELOPPERVLAKTE	237 m <sup>2</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	Dubbel glas
WARM WATER	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
VERWARMING	C.v.-ketel
CV KETEL	Intergas hr 2018

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Redelijk tot goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

### BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuint
POSITIE	Achtertuint op het Westen

### VASTE LASTEN

OZB	€587,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€286,-per maand



# Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 20%

45 - 64: 26%

65+: 27%

Koop / huur



Koop: 74%

Huur: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 34%



49%



51%



1,2 per huishouden

# ALGEMENE INFORMATIE

## VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

## ONDERZOEKSP LICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

## HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

## ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

## RECHTSGELDIGE KOOPVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

## NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

## WAARBORG SOM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/leveringsakte.

## BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

## VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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 gebruikoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# “Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan”

## ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

