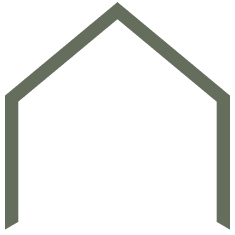


# Braakven 33

## 5258 AG Berlicum





# “Karaktervol wonen met het comfort van nu”

Op korte afstand van het centrum van Berlicum staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning. De woning werd oorspronkelijk gebouwd in 1948 en onderging in 2010 een ingrijpende renovatie.

De afgelopen jaren is bovendien volop geïnvesteerd in verduurzaming. Zo beschikt de woning over 12 zonnepanelen, airconditioning en energielabel A. Met een royale leefruimte op de begane grond, vier slaapkamers, een werkkamer en een vliering biedt deze woning alle ruimte voor een comfortabel gezinsleven op een geliefde locatie in Berlicum.

<b>BOUWJAAR</b>	1948
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	144 m <sup>2</sup>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	313 m <sup>2</sup>
<b>SLAAPKAMERS</b>	4
<b>ENERGIELABEL</b>	A





**“Waar sfeer en  
ruimte  
samenkomen”**

Bij binnenkomst valt direct de ruimte en het karakter van de woning op. De hal vormt een prettige ontvangst en biedt toegang tot de werkruimte met inbouwkast, het toilet, de meterkast, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en vormt samen met de eetkamer en keuken één sfeervolle leefruimte. Grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en creëren een open verbinding met de tuin.

Aan de achterzijde bevindt zich het ruime eetgedeelte waar moeiteloos een grote eettafel geplaatst kan worden. Hier is volop ruimte om te tafelen, te werken of gasten te ontvangen. De openslaande deuren naar de tuin versterken het gevoel van ruimte en verbinden binnen en buiten op natuurlijke wijze.

De open keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en bergruimte. Vanuit de keuken kijk je uit over het eetgedeelte en de tuin, waardoor je altijd betrokken blijft bij wat er in huis gebeurt. Aansluitend bevindt zich een praktische wasruimte met extra bergruimte.



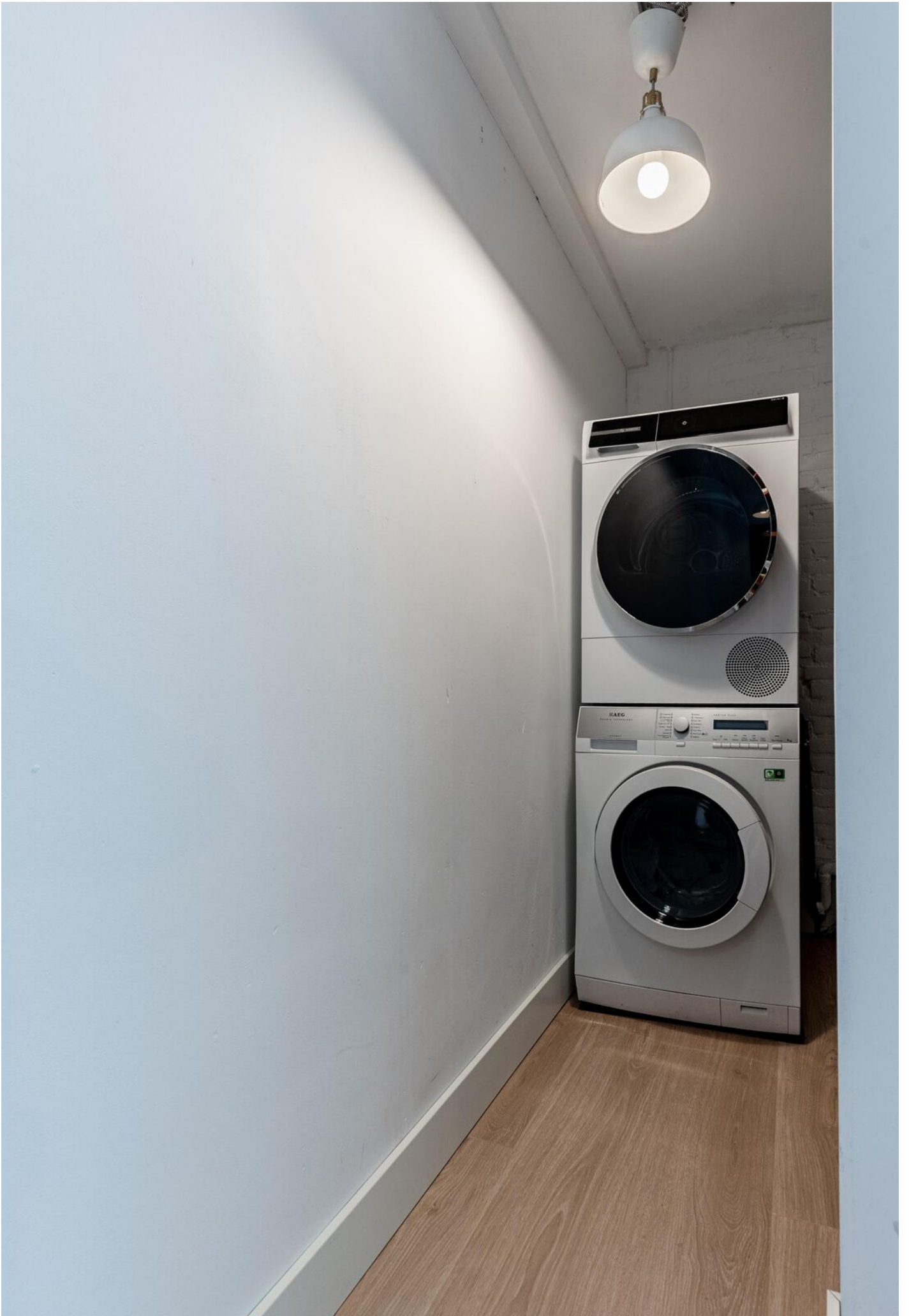














VERDIEPING

## “Ruimte voor iedereen”

Op de eerste verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers en de badkamer.

De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde is een heerlijke plek om tot rust te komen. Dankzij de raampartijen geniet je hier van een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De kamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een garderobekast, terwijl de praktische bergruimte achter de knieschotten zorgt voor extra comfort. De overige drie slaapkamers zijn eveneens prettig van formaat en lenen zich uitstekend als kinder-, logeer-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. Het te openen raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en een aangenaam binnenklimaat.

Via een vaste trap bereik je de vliering met slaapfunctie op de entresol. Vanaf deze praktische ruimte bereik je verrassend veel bergruimte en is dit ideaal voor het opbergen van koffers, kerstdecoratie en andere seizoensgebonden spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

















## “Genieten van het buitenleven”

De royale achtertuin is gelegen op het oosten en biedt een fijne combinatie van zon, privacy en ruimte.

Begin de dag met een kop koffie op het terras terwijl de ochtendzon langzaam de tuin vult. Dankzij de afmetingen is er volop ruimte voor spelende kinderen.

Achter in de tuin bevinden zich een vrijstaande, houten berging en een overkapping, waardoor er voldoende ruimte aanwezig is voor fietsen, tuinmateriaal en het creëren van een beschutte buitenplek.

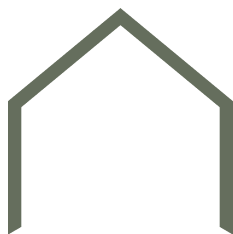
De leilinden aan de voorzijde zorgen voor privacy en natuurlijke verkoeling, net als de bomen aan de achterzijde; samen met het omliggende groen draagt dit bij aan een aangenaam binnenklimaat op warme dagen.

De groene inrichting en de rustige ligging maken dit een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.









## BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-een kap woning uit 1948.
- Volledig gerenoveerd in 2010.
- Energielabel A.
- Keukenopstelling uit 2010, gemoderniseerd in 2026, vaatwasser vervangen in 2020 en oven vervangen in 2021.
- Cv-ketel uit 2021.
- Spouwmuurisolatie, 2022.
- Elektrische kookplaat, 2022.
- 12 zonnepanelen geplaatst in 2023.
- Airconditioning, zowel boven als beneden geplaatst in 2023.
- Meterkast volledig vervangen bij aanleg zonnepanelen.
- Domotica aanwezig voor de bediening van de airco's, verwarming, oven en verlichting.
- Rolluiken en horren aanwezig op de 1e verdieping.
- Data (internet) bekabeling aanwezig op de 1e verdieping, zolder en tuin.
- Elektriciteit aanwezig in de tuin.
- Gelegen nabij basisschool en kinderopvang.
- Kortom; een praktisch ingedeelde, sfeervolle, goed onderhouden woning op loopafstand van het centrum van Berlicum!



# Begane grond met tuin



# Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Eerste verdieping

5.58 m

4.34 m



3.45 m 1.09 m 2.78 m

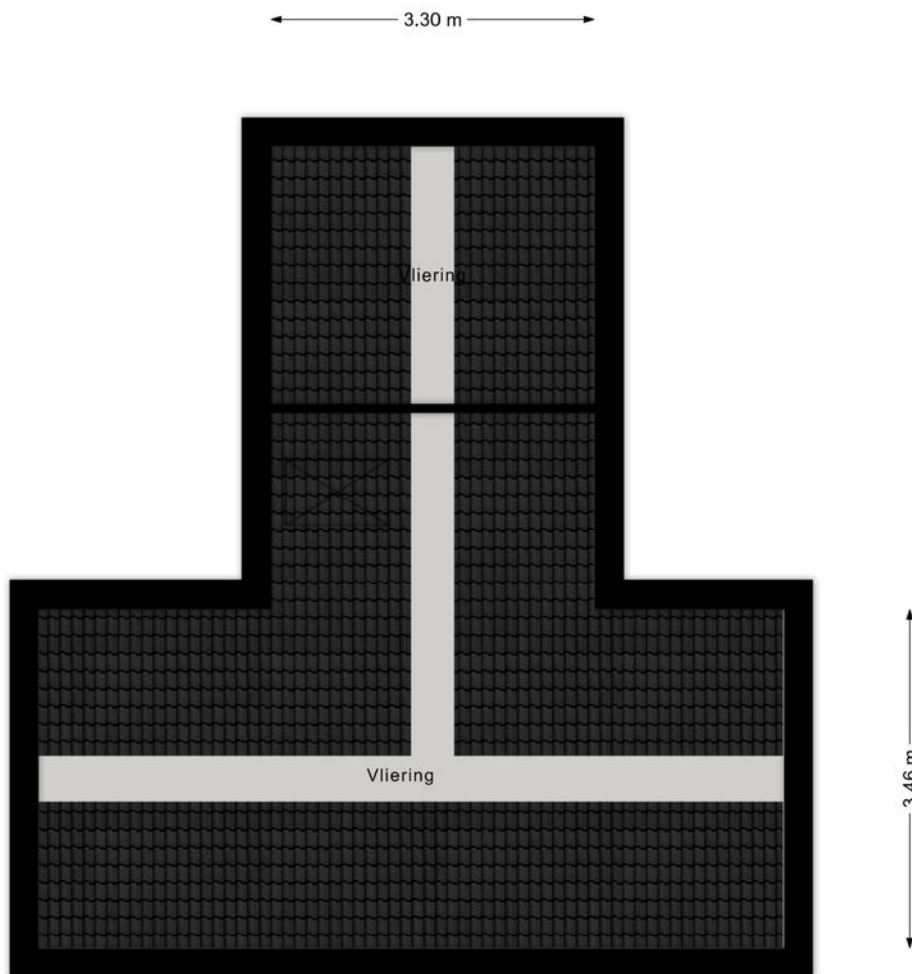
2.32 m 3.08 m 2.01 m

3.67 m 0.83 m 3.00 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Tweede verdieping

Braakven 33, Berlicum  
2e Verdieping



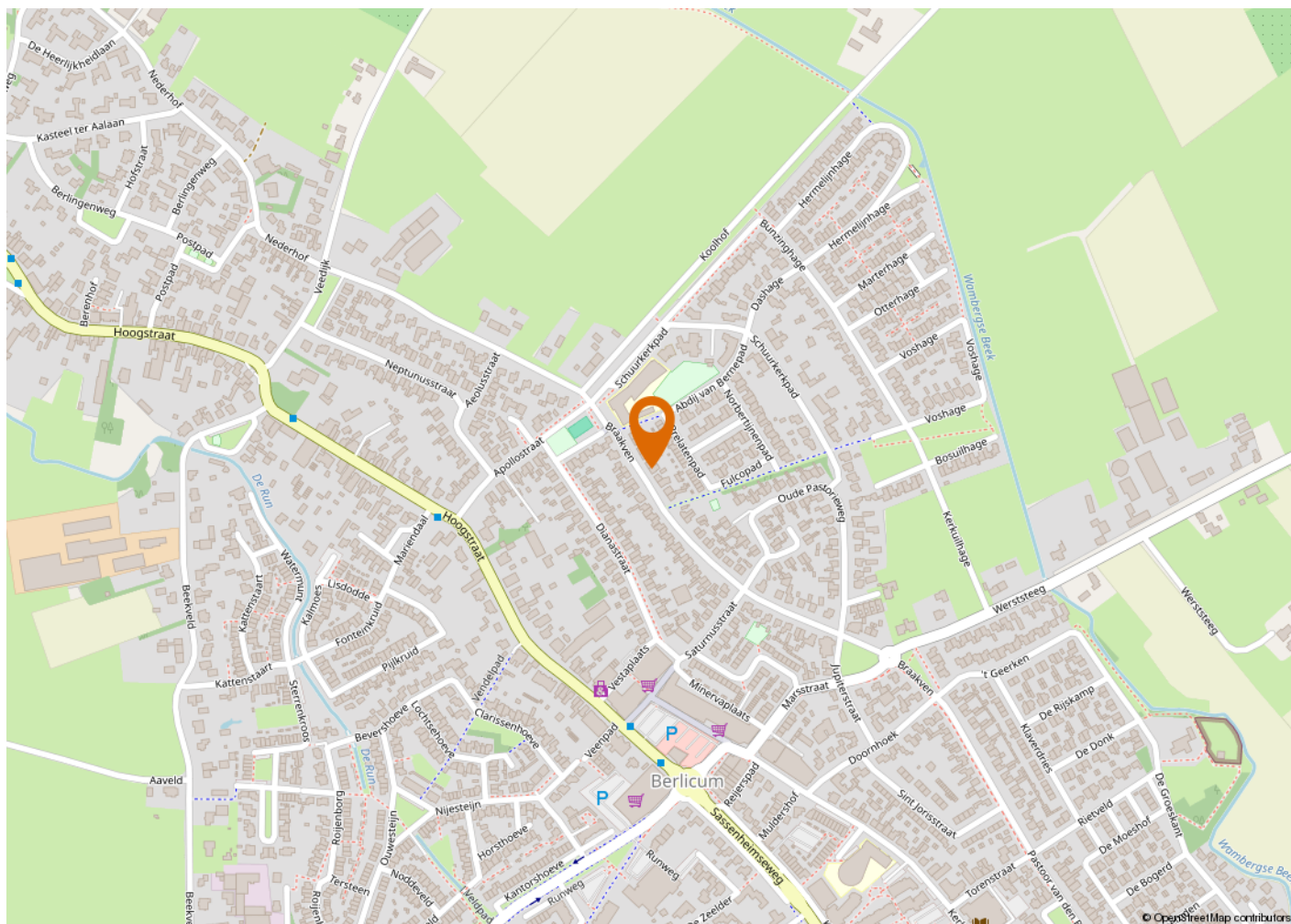


“Dorps wonen  
met alles  
dichtbij”

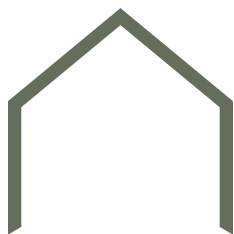


Braakven behoort al jaren tot de geliefde woonlocaties van Berlicum. De woning ligt in een kindvriendelijke omgeving, op korte afstand van een basisschool en kinderdagverblijf. Ook het gezellige dorpscentrum bevindt zich op loopafstand, waardoor winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen altijd binnen handbereik zijn.

Daarnaast beschikt Berlicum over diverse sportverenigingen, recreatiemogelijkheden en een actief verenigingsleven. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van 's-Hertogenbosch en de uitvalswegen A2 en A59 profiteert u bovendien van een uitstekende bereikbaarheid. Hier woont u in een prettige dorps omgeving met alle voorzieningen dichtbij.







## KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 639.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1948
BESTEMMING	Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	144 m <sup>2</sup>
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	6 m <sup>2</sup>
INHOUD	556 m <sup>3</sup>
PERCEELOPPERVLAKTE	313 m <sup>2</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel, houtkachel
CV KETEL	Intergas extreme hr 2021

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

### BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuin
LIGGING	Oosten

### VASTE LASTEN

OZB	€ 623,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€ 146,- 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 bevoegenheid 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 bevoegenheid 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.

De woningmarkt in Berlicum is veelzijdig. Het centrum is volop in ontwikkeling en de nieuwbouwwijk Beekveld breidt zich verder uit. Aan ruime, vrijstaande woningen is in Berlicum geen gebrek. Kopers zien de mogelijkheden

van dit mooie dorp en maken oudere bestaande woningen weer helemaal up to date. Mensen verhuizen vanuit de grote steden naar Berlicum vanwege de ruimte en gemoedelijkheid van het dorp, in combinatie met de vele voorzieningen. Berlicum trekt aan. En dat is ook niet zo gek. Hier is van alles, voor jong en oud. Er is een uitgebreid verenigingsleven en de onderlinge verbondenheid maakt dat mensen elkaar hier kennen en interesse in elkaar tonen. In een plaats als Berlicum is het simpelweg goed wonen. En daar kunnen wij bij NL Wonen over meepraten; Mark woont hier al jaren met veel plezier met zijn familie en wij hebben een kantoorfiliaal in het centrum.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de binnendienst medewerker Daisy. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

