



Smitse 1





▲ **Royaal wonen, volop comfort én heerlijk veel privacy in de achtertuin!**

Op een prachtige en rustige locatie in de geliefde woonwijk Westbroek in Berlicum staat deze riant, vrijstaande woning. Een ideale gezinswoning met verrassend veel leefruimte, een inpandige garage, maar liefst 17 zonnepanelen en 3 zonnecollectoren én een prachtig aangelegde achtertuin die direct grenst aan een groen wijkparkje.

De woning is door de jaren heen gemoderniseerd en biedt een royale leefomgeving met veel comfort, praktische voorzieningen en volop ruimte voor de toekomst. Met drie slaapkamers, een aangrenzende extra kamer boven de garage, een royale hobby-/slaapkamer op de tweede verdieping, een heerlijke living en ruime woonkeuken is er volop ruimte voor het hele gezin.

Ook de ligging is bijzonder prettig: rustig, groen en kindvriendelijk, terwijl de dorpskern van Berlicum met winkels, basisscholen, sportverenigingen en overige voorzieningen op korte afstand ligt.

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220

Begane grond

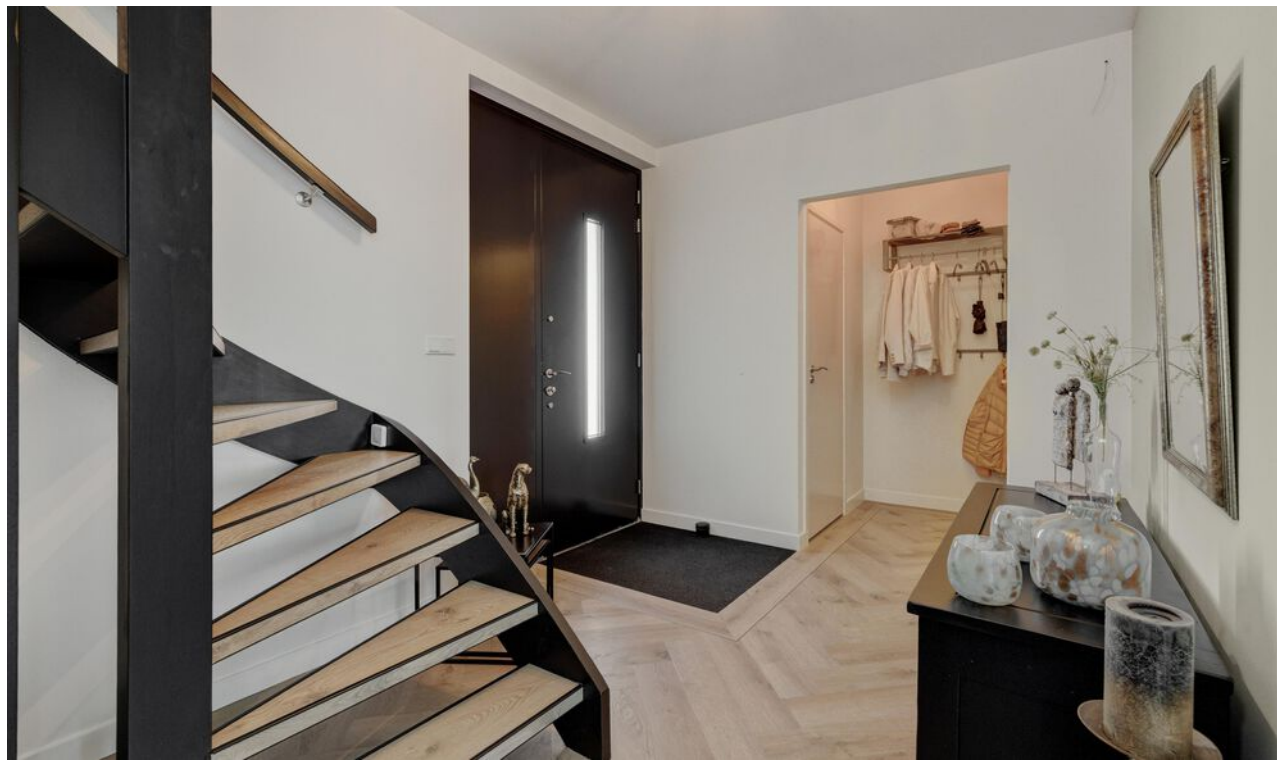
Via de ruime overdekte entree komt u in de hal, voorzien van garderobe, meterkast en een modern toilet met wandcloset en designfonteintje. Vanuit de hal is de royale woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is een heerlijke leefruimte, voorzien van een moderne PVC-vloer in visgraatmotief met bies en comfortabele vloerverwarming, bijverwarming én een convectieput. De aluminium schuifpui zorgt voor een mooie open verbinding met de tuin en brengt veel daglicht naar binnen.

Een moderne industriële deur biedt toegang tot de sfeervolle woonkeuken aan de achterzijde. Hier staat een eigentijdse, hoekopgestelde keukeninrichting met onder meer een koelkast, vaatwasser, afzuigkap en inductiekookplaat. Het geheel is afgewerkt met een fraai granieten werkblad en beschikt daarnaast over een relatief nieuwe oven en een Quooker.

Aansluitend bevindt zich een praktisch tussenportaal met bergkast en toegang tot zowel de garage als de achtertuin.















Inpandige garage en royale oprit

De ruime inpandige garage is uitstekend geschikt voor het parkeren van een auto, fietsen en allerlei spullen. De ruimte beschikt over aansluitpunten voor de wasapparatuur, er is een centrale verwarming en een uitstortgootsteen. Via een elektrisch bedienbare roldeur én een separate loopdeur staat de garage rechtstreeks in verbinding met de oprit en carport. De garage is bovendien gemoderniseerd met een plafond voorzien van inbouwspots en een lichtkoepel.

De diepe oprit biedt parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.



Eerste verdieping

Via de moderne, met PVC beklede trapopgang komen we op de overloop van de eerste verdieping.

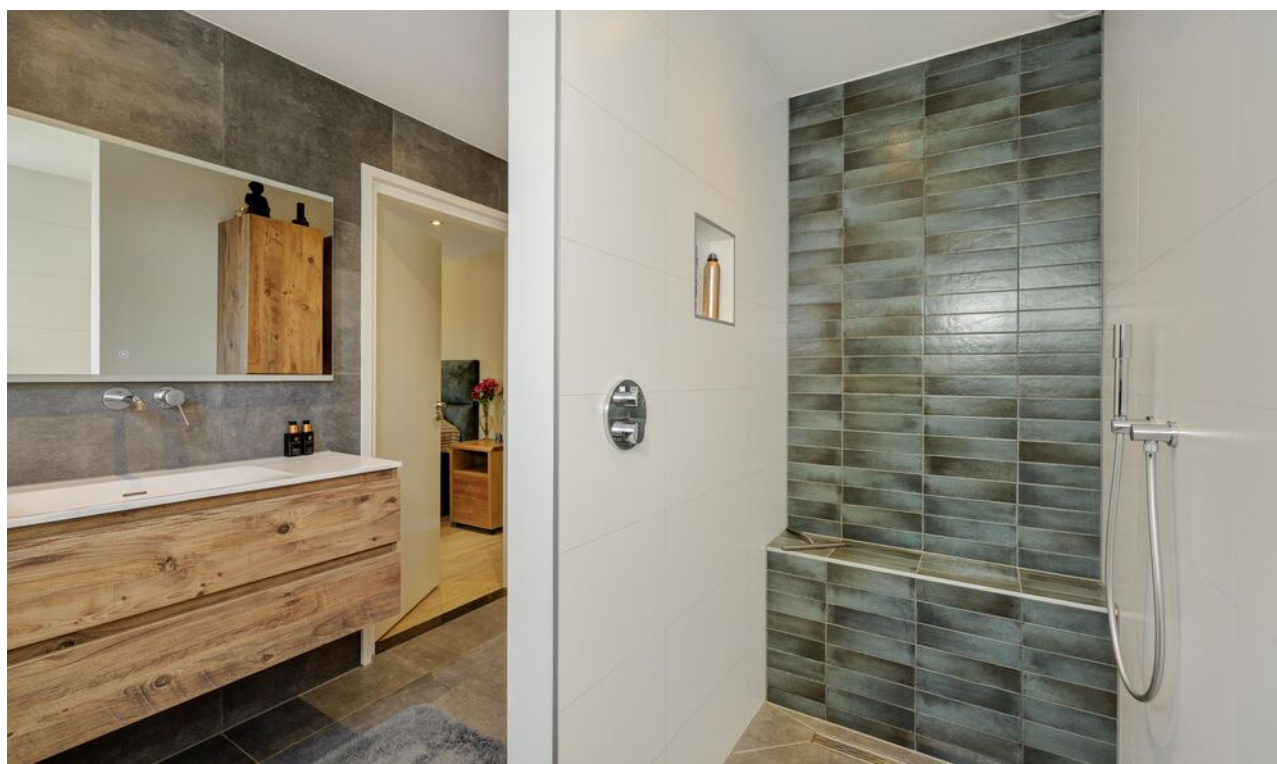
Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, beschikt over vaste kasten, een dakkapel, airco, een PVC-vloer en een directe verbinding met de moderne ensuite badkamer. De badkamer is voorzien van een Velux dakraam, breed wastafelmeubel, wandcloset, inloopdouche en een spiegel met geïntegreerde LED-verlichting.

Slaapkamer 2, aan de achterzijde gelegen, beschikt eveneens over een mooie PVC-vloer en twee vaste kasten.

Slaapkamer 3 bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is voorzien van een dakkapel. Vanuit deze slaapkamer is een extra kamer boven de garage bereikbaar. Deze ruimte is momenteel ingericht als walk-in closet, maar kan uiteraard ook uitstekend worden gebruikt als bijvoorbeeld werk-, hobby- of extra slaapkamer.



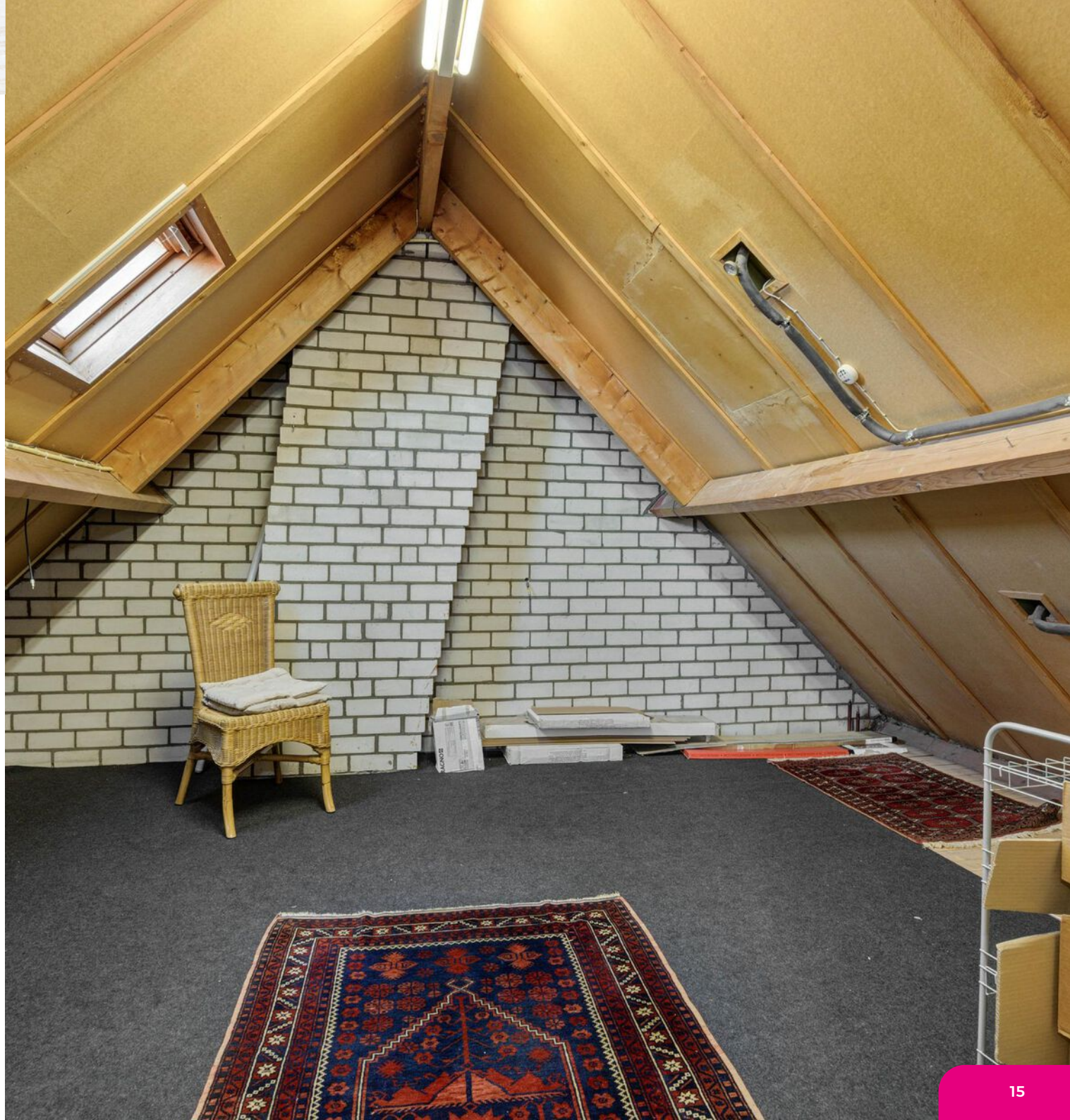




Tweede verdieping

Via een vaste houten trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime voorzolder met de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit uit 2022).

Daarnaast beschikt deze verdieping over een royale hobbyruimte/slaapkamer met vaste wastafel, Velux dakraam en witgoedaansluiting. Een heerlijke extra ruimte die op verschillende manieren kan worden benut.





Duurzaamheid en comfort

De woning beschikt over maar liefst 17 zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit en 3 zonnecollectoren ten behoeve van de warmwatervoorziening. In combinatie met onder andere de vloerverwarming is hiermee veel aandacht besteed aan comfort en energiezuinig wonen.

Daarnaast zijn de gevels na-geïsoleerd met isolatiekorrels), waardoor ook op het gebied van isolatie extra aandacht aan de woning is besteed. Dit draagt bij aan een comfortabel binnenklimaat en een energiezuiniger gebruik van de woning.



Tuin

Een absoluut pluspunt van deze woning is de royale achtertuin. Deze is onder architectuur aangelegd en vormt een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van de zon en samen te zijn met familie en vrienden.

De tuin beschikt over prachtige terrastegels, grind, cortenstalen bloembakken en een fraaie variatie aan planten en bloemen. De tuin is keurig onderhouden en beschikt over twee terrassen, een waterdruppelsysteem, nette erfafscheidingen en een houten berging. Aan de gevel bevindt zich een elektrisch bedienbare zonneluifel en er is tevens een uittrekbaar windscherm aanwezig. Ideaal voor zonnige dagen.

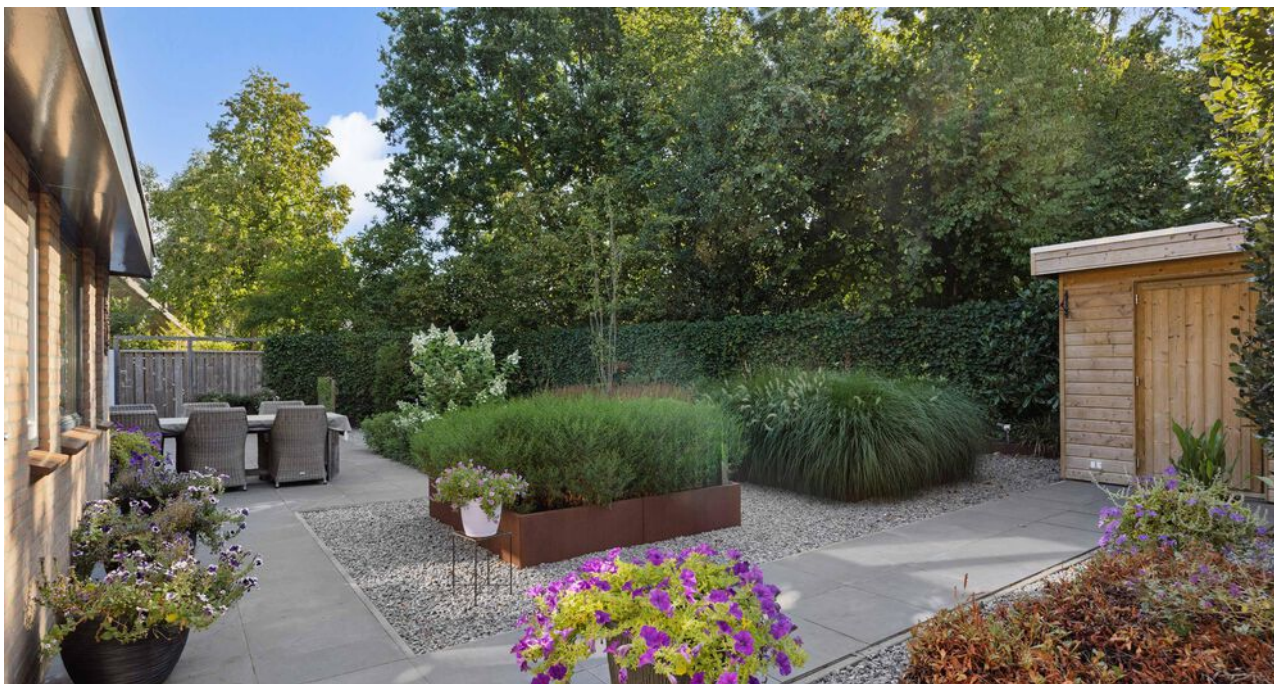
Bijzonder is de ligging aan de achterzijde: de tuin grenst direct aan een groen wijkparkje. Hierdoor geniet u van extra privacy.

Via twee poorten is de tuin toegankelijk. In de zijdelingse erfafscheiding bevindt zich bovendien een grote poort, waardoor het mogelijk is om bijvoorbeeld een caravan of camper op eigen terrein in de achtertuin te stallen.









Feiten en cijfers

- Vrijstaande woning op een gewilde en groene locatie in Westbroek;
- Royale woonkamer met vloerverwarming en schuifpui naar de tuin;
- Moderne woonkeuken met inbouwapparatuur, Quooker en nieuwe(re) oven;
- Inpandige garage, carport en ruime oprit;
- Drie slaapkamers (mogelijkheid tot 5 slaapkamer), extra kamer boven de garage en royale ruimte op de tweede verdieping;
- 17 zonnepanelen en 3 zonnecollectoren;
- Prachtig aangelegde, zonnige achtertuin met veel privacy en directe ligging aan het wijkparkje.
- Een woning met ruimte, comfort en een heerlijke ligging

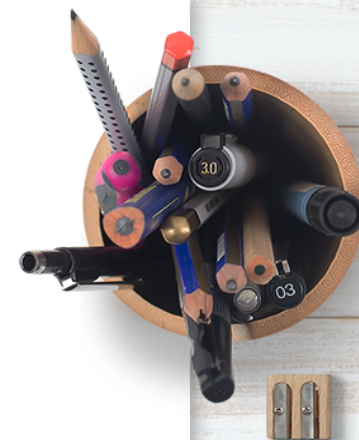
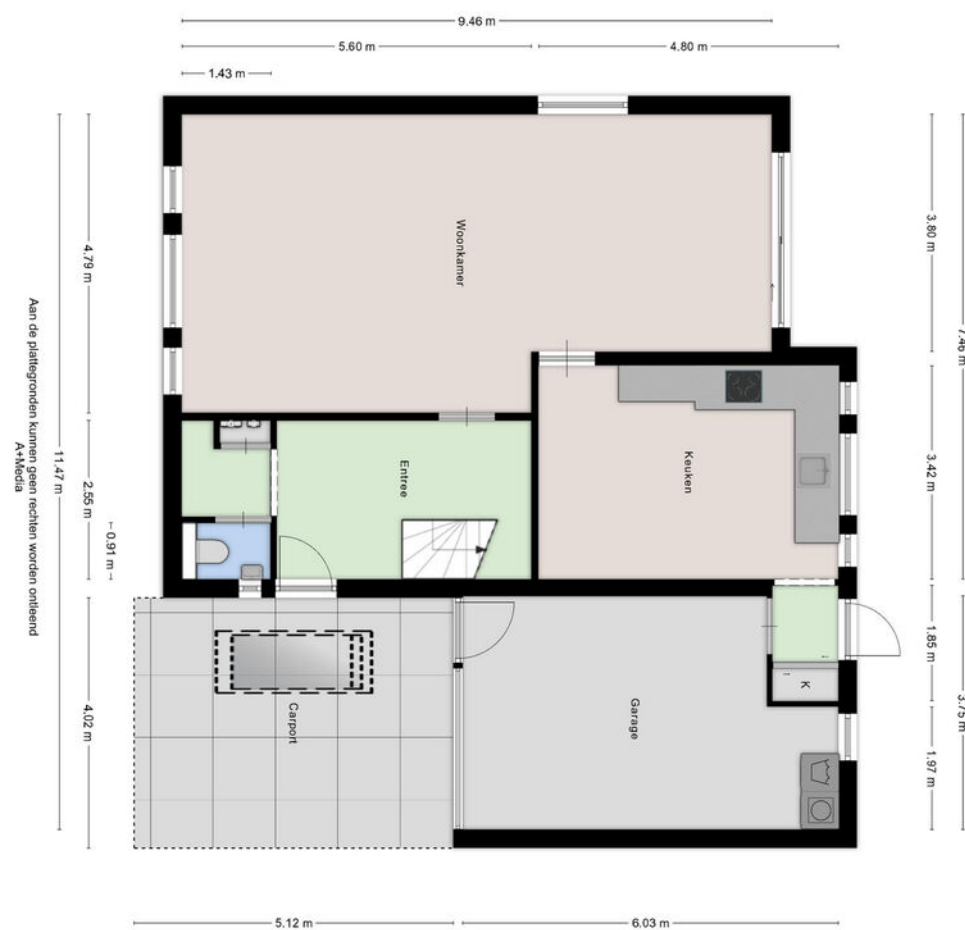
Een woning die u niet alleen moet zien, maar vooral moet ervaren.

(Deze presentatie is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).





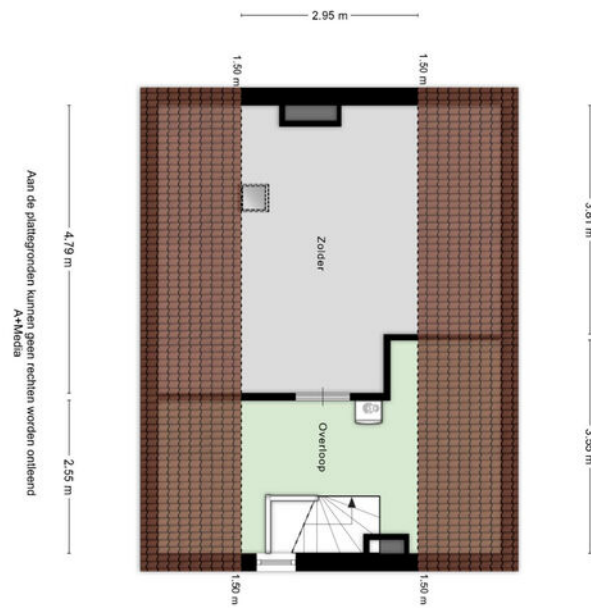
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



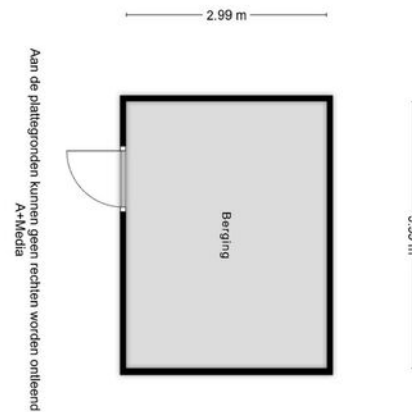
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

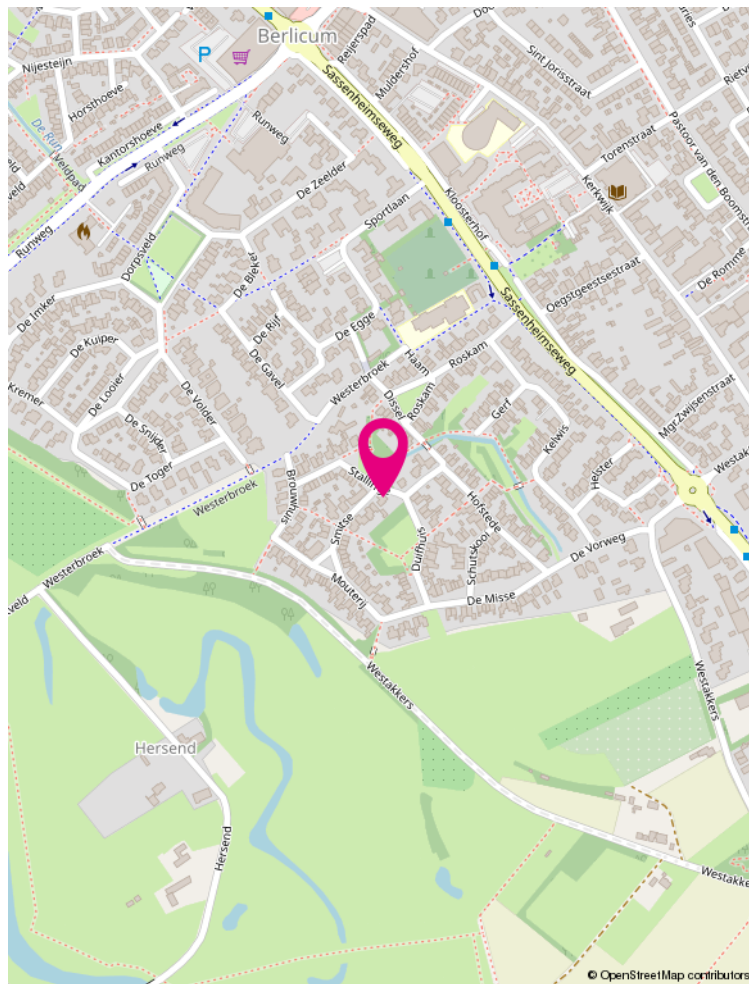


PLATTEGROND **BERGING**



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

LOCATIE KADASTRALE KAART



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

SMITSE 1

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 798.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	679 m ³
Perceeloppervlakte:	418 m ²
Woonoppervlakte:	171 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1980
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	aangebouwd steen, carport
Isolatie:	muurisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Smitse 1
Postcode:	5258 JV
Plaats:	Berlicum
Gemeente:	Berlicum
Sectie / Perceel:	L / 1100
Oppervlakte:	418 m ²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- overgordijnen		✓	
- vitrages		✓	
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- Pvc vloeren	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel		✓	
Rookmelders	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		✓	
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoortijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet! Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

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 het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats 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 hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.