

COUDENBORCH 7

5258 GN BERLICUM





RUBY ERTINGER

Vastgoedadviseur

ruby@hrs.nl
073 80 000 08

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

Over de woning	04
Kenmerken	05
Begane grond	06
De tuin	11
Eerste verdieping	17
Tweede verdieping	21
Bijzonderheden	23
Plattegronden	24
Kadastrale kaart	29
Extra informatie	30

OVER DEZE WONING

Wonen op hoog niveau, ruimte, luxe en comfort in een geliefd dorp nabij 's-Hertogenbosch!

Sommige woningen moet je ervaren. Deze uitzonderlijk ruime villa combineert stijl, comfort en hoogwaardige voorzieningen met een prachtige ligging in het geliefde dorp Berlicum. Gelegen op een royaal perceel en voorzien van onder meer een zwembad, poolhouse, gym, sauna en een volledig omsloten tuin, biedt deze woning alles voor wie op zoek is naar exclusief wonen zonder concessies. Hier ervaar je rust, ruimte en ontspanning.

Via een idyllisch smal bruggetje bereikt u deze bijzondere woning, waar een verzameling stijlvolle en luxe villa's, grotendeels gebouwd rond 2020, zorgen voor een exclusieve en eigentijdse woonomgeving.

De woning is gelegen in een prettig en kindvriendelijk dorp nabij Den Bosch. In de directe omgeving bevinden zich meerdere basisscholen, een groot winkelcentrum en diverse sportverenigingen. Het bruisende centrum van Den Bosch is binnen circa 15 minuten bereikbaar. Echter in de omgeving heb je alle mogelijkheden om te genieten van de natuur, denk hierbij aan een rondje hardlopen of suppen op rivier de Aa.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.695.000 k.k.	SOORT WONING:	VILLA
WOONOPPERVLAKTE:	288 M ²	BOUWJAAR:	2017
GG BUITENRUIMTE:	64 M ²	AANTAL KAMERS:	8
EXTERNE BERGRUIMTE:	14 M ²	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
PERCEELOPPERVLAKTE:	1165 M ²	AANTAL WOONLAGEN:	3
INHOUD:	1326 M ³	ENERGIELABEL:	A++

BEGANE GROND

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De imposante trap met glazen wand vormt een ware blikvanger, terwijl de gevulderde betonvloer, die zich over de gehele begane grond uitstrekt, zorgt voor een rustige en stijlvolle basis. Dankzij de slimme indeling loopt de woning op natuurlijke wijze in elkaar over, waarbij de centrale hal het hart van het huis vormt.

Aan de linkerzijde bevindt zich de royale woonkamer. Aan de voorzijde is een sfeervolle zithoek gecreëerd, afgescheiden door stijlvolle stalen deuren en voorzien van een gashaard. De royale leefkeuken vormt een heerlijke plek om samen te komen. Met een praktische inbouwkast, een kookeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur en diverse gezellige zitplekken is dit een ruimte waar koken en leven samenkomen. Vanuit de keuken geniet je van een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde tuin.

Aansluitend bevindt zich een praktische voorraadruimte met maatwerk kasten. Naast deze ruimte kom je in een royale multifunctionele ruimte, die tevens een eigen entree heeft. Momenteel ingericht als speelkamer, maar uitstekend geschikt als kantoor, praktijkruimte of hobbyruimte.







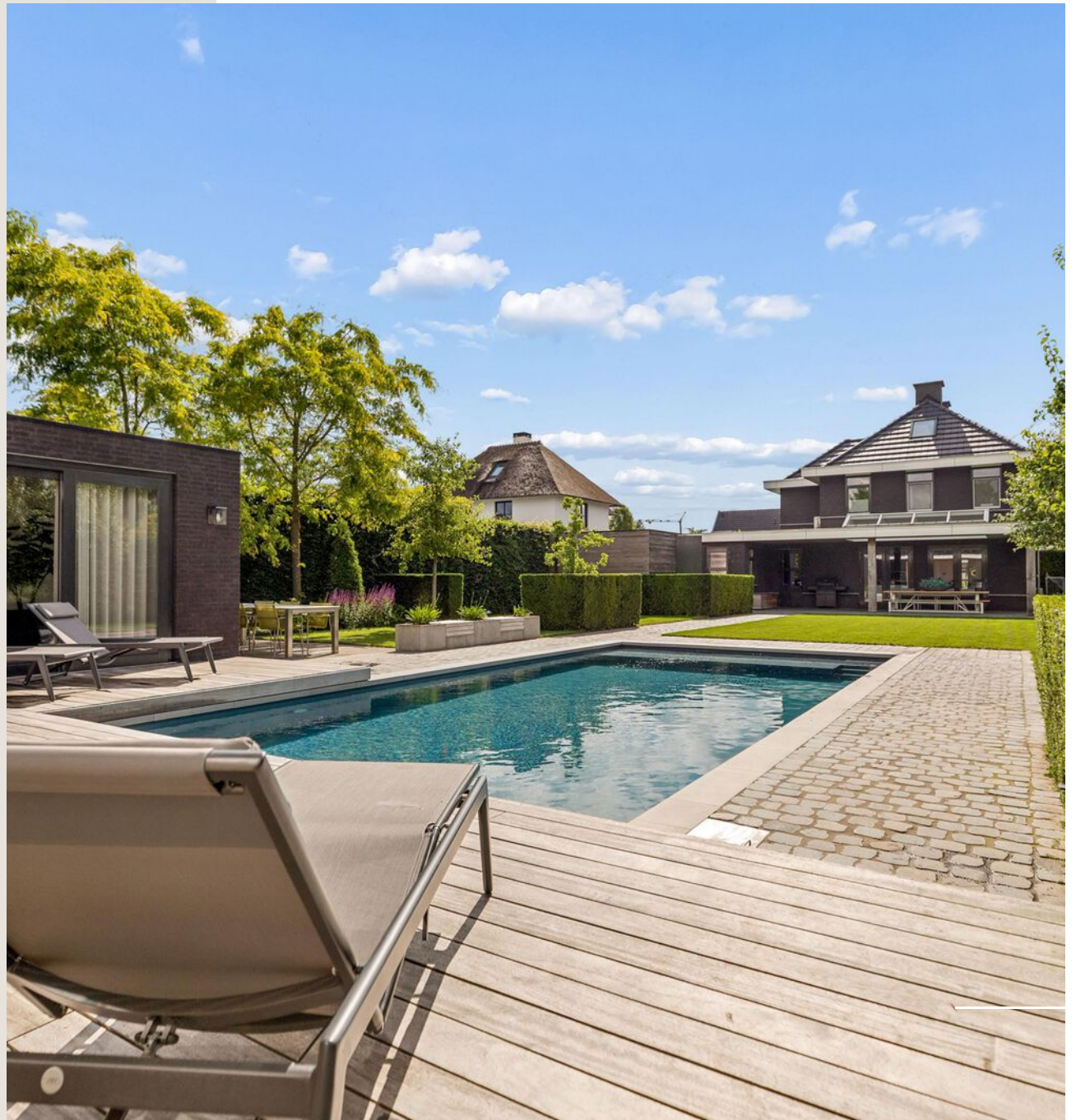




DE TUIN

Zodra je naar buiten stapt, ervaar je direct de bijzondere sfeer die deze woning zo uniek maakt. Onder de overkapping van de veranda geniet je van lange zomeravonden met uitzicht over de prachtig aangelegde tuin. Achter in de tuin bevindt zich het royale zwembad met stijlvol poolhouse, een plek waar vakantiegevoel en ontspanning samenkomen.

Aan de zijkant van het perceel is een luxe gym gerealiseerd, die desgewenst ook als extra slaapkamer of gastenverblijf kan dienen. Aangrenzend bevindt zich de hoogwaardige sauna, waarmee een compleet wellnessgevoel binnen handbereik ligt.

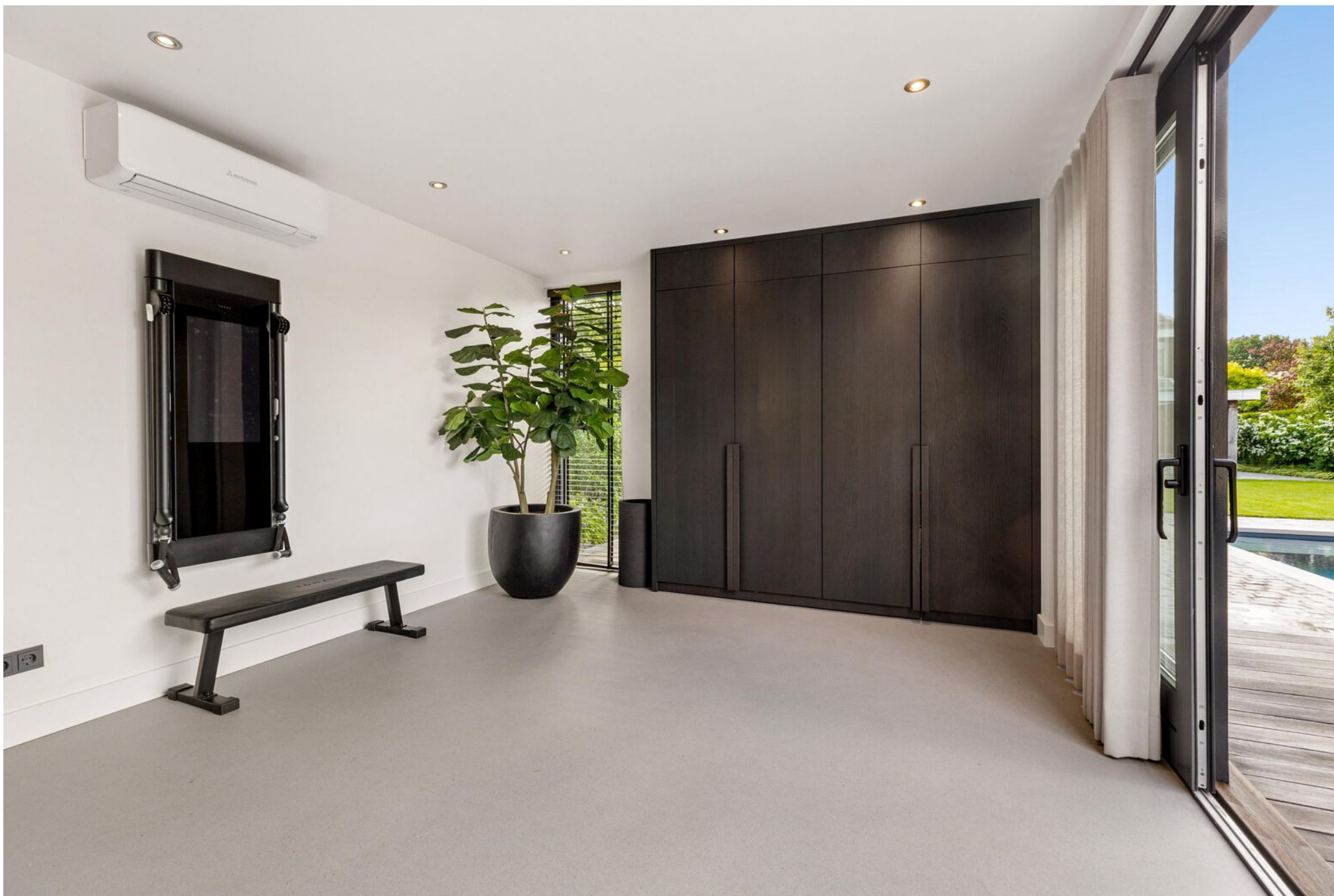












EERSTE VERDIEPING

Via de fraaie trap bereik je de ruime overloop met houten vloeren, hoge deuren en een verzorgde afwerking. Op deze verdieping bevinden zich vier royale slaapkamers, een praktische walk-in closet en een stijlvolle badkamer uitgevoerd in warme beige tinten, gecombineerd met natuursteen (kwartsiet) en donker hout. De badkamer beschikt over een ergonomisch ligbad met lucht- en hydro jets en een ruime inloopdouche.









TWEEDE VERDIEPING

De vaste trap leidt naar de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevinden zich een royale slaapkamer, een praktische wasruimte en een extra badkamer met douche. Een ideale verdieping voor logés, oudere kinderen of een au-pair.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze villa volledig voorbereid op de toekomst. De woning beschikt over energielabel A++, en is op de begane grond volledig voorzien van vloerverwarming. Daarnaast zijn diverse moderne domotica- en comfortvoorzieningen aanwezig, waaronder airco's.





BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande villa op royaal perceel;
 - Zwembad met poolhouse;
 - Luxe gym en sauna;
 - Royale multifunctionele ruimte met eigen entree;
 - Hoogwaardige leefkeuken met kookeiland;
 - Vijf ruime slaapkamers en walk-in closet;
 - Vier slaapkamers voorzien van een ingebouwde airconditioning;
 - Twee douches buiten de woning waaronder één in de wellnessruimte en één buitendouche bij het zwembad;
 - Volledig voorzien van vloerverwarming op de begane grond en badkamer;
 - Twee badkamers in huis waaronder één met ergonomisch ligbad met lucht- en hydro jets;
 - Warmtepomp en energielabel A++;
 - Diverse moderne comfort- en domoticavoorzieningen;
- Gelegen nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen en Den Bosch;
- De woning is volledig ingericht en gestyled door RAW Interiors, gespecialiseerd in hoogwaardige interieurconcepten binnen het luxe segment.

Een villa die luxe, ruimte en sfeer op uitzonderlijke wijze samenbrengt. Een woning die je niet alleen bekijkt, maar vooral beleeft. Maak een afspraak en ervaar het zelf.



PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



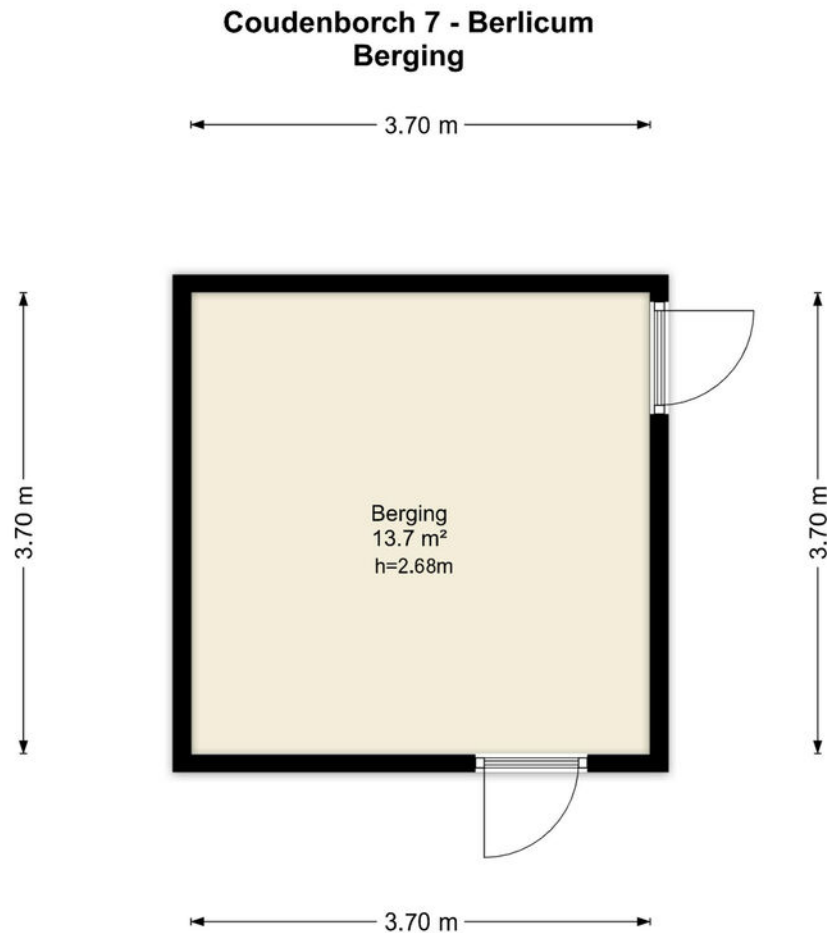
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keukens en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen, al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuels 2026

PLATTEGRONDEN

BERGING



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

PLATTEGRONDEN

BIJGEBOUW



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktemat
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

PLATTEGRONDEN

EERSTE VERDIEPING



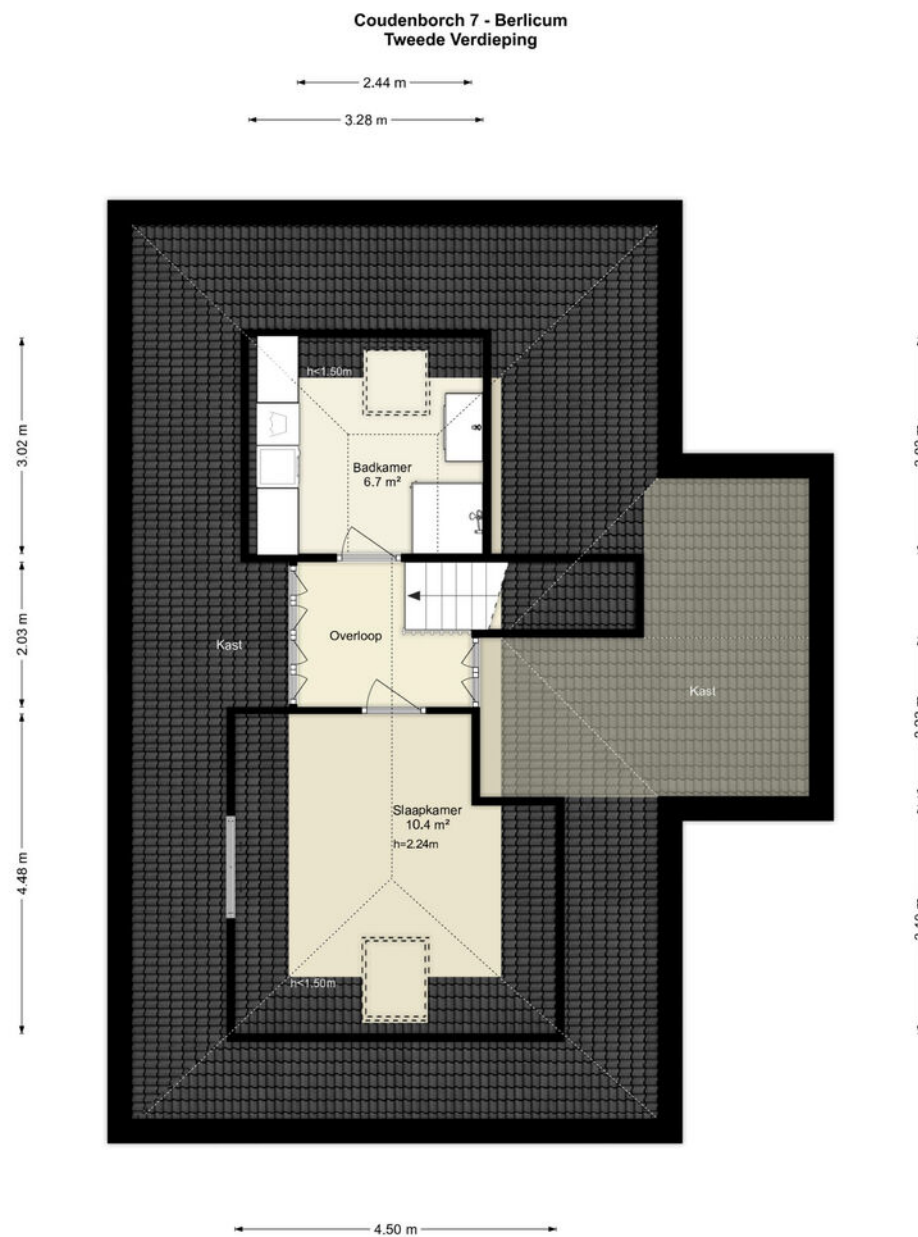
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetallen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

PLATTEGRONDEN

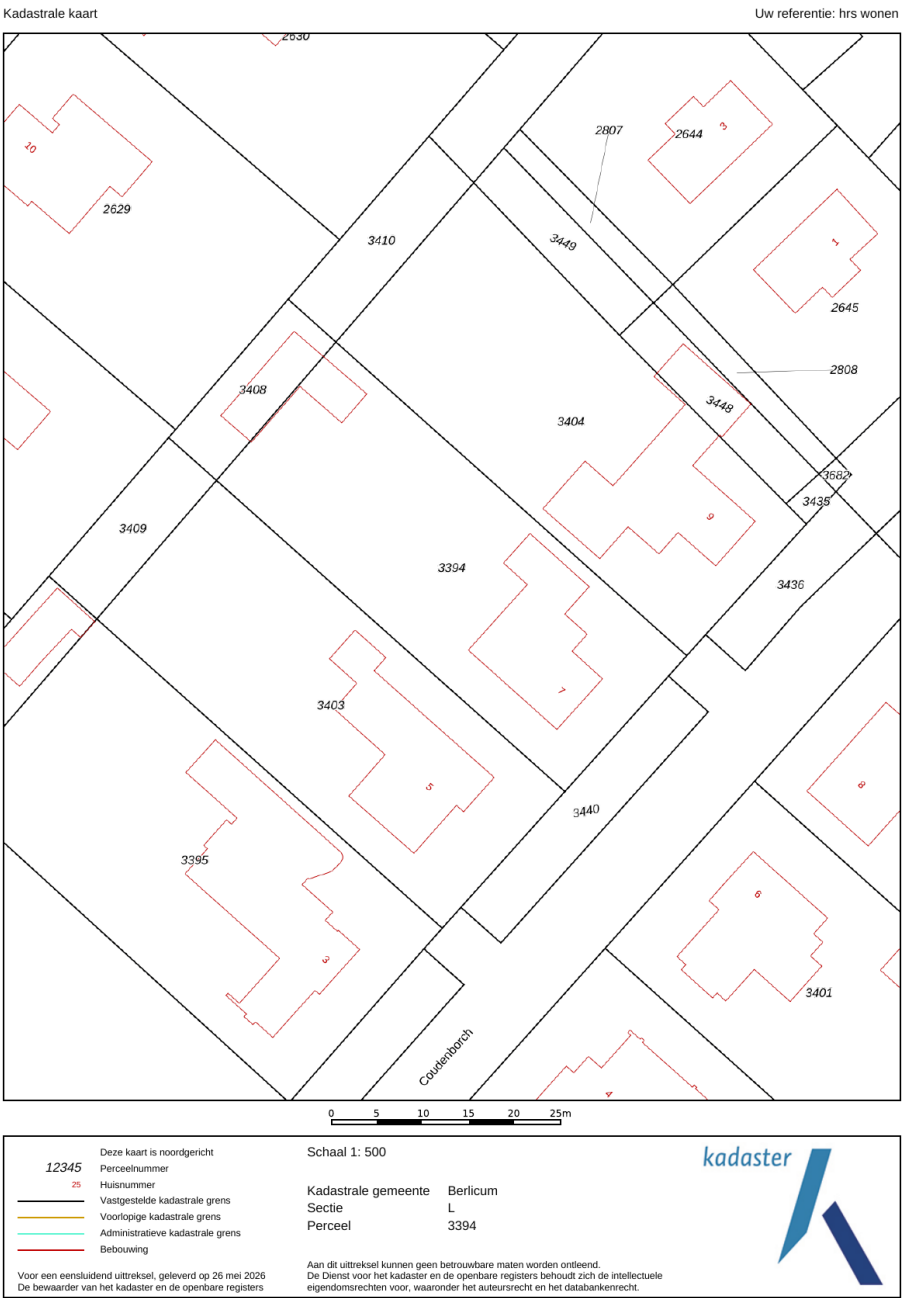
TWEEDE VERDIEPING



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetmaten
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

KADASTRALE KAART



EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

HRS MAKELAARS

BRUGSTRAAT 33

5211 VS 'S-HERTOGENBOSCH

📞 073- 80 000 08

✉️ INFO@HRSWONEN.NL

[HRS.NL/EXCLUSIEF](https://hrs.nl/exclusief)