

Wamberg 5

5258 SM Berlicum





“Waar historie, architectuur en landschap elkaar ontmoeten”

Verscholen tussen volwassen bomen en omgeven door groen ligt een object dat zich nauwelijks in een traditionele wooncategorie laat vangen. Achter de karaktervolle gevels van deze in 1889 gebouwde boerderij ontvouwt zich een verrassende combinatie van wonen, werken en architectuur. Historische gebinten, oude baksteen en authentieke details gaan hier een vanzelfsprekende dialoog aan met glas, beton, hout en eigentijdse ingrepen.

Het resultaat is een plek met een uitgesproken eigen identiteit. Een woonhuis met warmte en karakter, gecombineerd met een spectaculair bedrijfsgebouwt dat momenteel dienstdoet als architectenbureau. Juist daar komt de kracht van het ontwerp volledig tot uiting: de oorspronkelijke kapconstructie blijft prominent zichtbaar, royale glaspartijen trekken het landschap naar binnen en de indrukwekkende open ruimte biedt een vrijheid die zelden wordt aangetroffen.

Ook energetisch is het object bijzonder toekomstgericht. Met energielabel A++ staat het hedendaagse comfort in fraai contrast met het bouwjaar 1889. Dat de architectonische kwaliteit niet onopgemerkt is gebleven, blijkt bovendien uit de meerdere architectuurprijzen die het object in de loop der jaren heeft ontvangen.

Naast de monumentale woonboerderij bevindt zich de Zestien Eiken Schuur; een eigentijds ontworpen bijgebouw dat inmiddels landelijke erkenning geniet binnen de Nederlandse architectuur. De schuur werd gebouwd met eikenhout afkomstig van het eigen erf en het aangrenzende Landgoed De Wamberg.

BOUWJAAR	1889
WOONOPPERVLAKTE	564 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	3.900 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	A++





“Al generaties
lang onderdeel
van het
landschap”

Wie het erf oprijdt, voelt direct dat dit geen alledaagse plek is. De volwassen bomen, het royale perceel en de karakteristieke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing zorgen voor een bijna vanzelfsprekende rust. De woning staat hier niet los in het landschap, maar lijkt er al generaties lang onderdeel van te zijn.

En dat is natuurlijk ook zo. Met een oorsprong in 1889 draagt het object zichtbaar zijn geschiedenis met zich mee. Tegelijkertijd is het allesbehalve een woning waarin de tijd heeft stilgestaan. Door de jaren heen is het geheel met veel gevoel voor architectuur aangepast aan een eigentijdse manier van wonen en werken.

Juist die gelaagdheid maakt het bijzonder. Oude balklagen en gebinten, traditionele raamverdelingen en historische materialen worden gecombineerd met strakke maatwerkoplossingen, moderne installaties en zorgvuldig gekozen nieuwe materialen.

Niet geprobeerd om oud nieuw te laten lijken – of nieuw oud.

Het contrast mag hier bestaan, en juist daardoor klopt het.





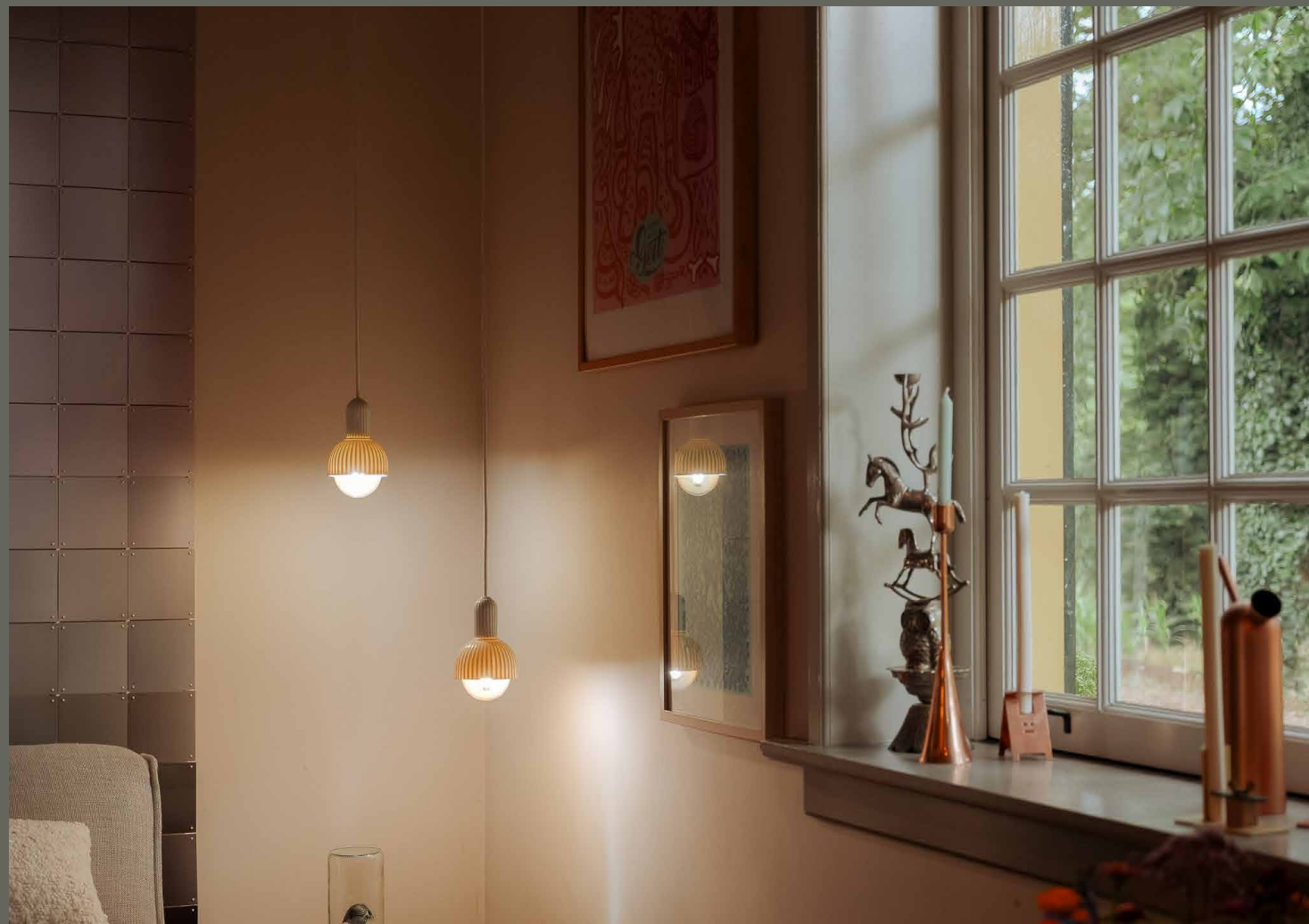
“Aangenaam en ingetogen karakter”

Binnen heeft het woonhuis een aangenaam ingetogen karakter. Geen overdadige luxe, maar een interieur waarin materiaal, licht en verhoudingen de sfeer bepalen. De leefruimten worden gekenmerkt door hoge plafonds met zichtbare houten balklagen, diepe vensters en een fraaie verbinding met het omliggende groen. De historische basis is overal voelbaar, terwijl de inrichting en afwerking een uitgesproken eigentijdse signatuur hebben. Een van de meest karaktervolle elementen is de monumentale schouw, deze is afgewerkt met karakteristieke tegels en voorzien van een houtkachel. De verschillende vertrekken staan op natuurlijke wijze met elkaar in verbinding, maar behouden ieder hun eigen sfeer. Daardoor ontstaat geen grote uniforme leefruimte, maar een huis met plekken: om te koken, lang te tafelen, zich terug te trekken of juist samen te komen. De keuken is eigentijds vormgegeven en vormt een interessant contrast met de historische architectuur. Warme houten fronten worden gecombineerd met een royaal werkblad en een centraal geplaatst kook-/werkeiland. De apparatuur is grotendeels geïntegreerd, waardoor de keuken een rustige, bijna meubelachtige uitstraling heeft. Het licht valt door de karakteristieke ramen naar binnen. Aansluitend bevindt zich ruimte voor een grote eettafel. Een plek die door zijn verhoudingen en het zicht naar buiten uitnodigt tot lange diners.

Een interieur waarin oud en nieuw elkaar niet proberen te overstemmen, maar elkaar juist sterker maken.







“Een prachtige plek voor een wijnvoorraad”

De zitkamer heeft een geheel eigen, rustige sfeer. De langgerekte ruimte wordt aan meerdere zijden voorzien van daglicht door de karakteristieke vensters, terwijl de zichtbare houten balklaag direct iets vertelt over de historie van het huis.

De mooie verhoudingen, het vele licht en de combinatie van historische elementen met een eigentijdse inrichting zorgen voor een ontspannen karakter.

Hier ontstaat vanzelf een plek om de dag rustig af te sluiten, een boek te lezen of met familie en vrienden samen te zijn.

Een paar treden hoger, vanuit de woonkeuken, bevindt zich de opkamer: zo'n typisch element dat onmiddellijk herinnert aan de oorspronkelijke indeling van een historische boerderij. Door de verhoogde ligging krijgt deze kamer een bijna vanzelfsprekende afzondering van de overige leefruimten. Niet afgesloten, maar wel duidelijk een eigen plek binnen het huis. De houten balklaag en de ingetogen afwerking versterken het authentieke karakter.

En onder deze kamer bevindt zich een van de meest oorspronkelijke gedeelten van het huis: de kelder.

De lage, gewelfde constructie, robuuste wanden en traditionele plavuizen vloer geven de kelder een sfeer die nauwelijks te reconstrueren valt. Momenteel wordt de kelder praktisch gebruikt voor voorraad en opslag. En eigenlijk past dat precies bij zijn oorsprong. De beschutte ligging en authentieke atmosfeer maken het bovendien een prachtige plek voor bijvoorbeeld een uitgebreide wijnvoorraad.





1^e VERDIEPING

“4 slaapkamers en een ruime badkamer”

Op de verdieping verandert de sfeer opnieuw. Hier komen de houten kapconstructie en de eigentijdse toevoegingen nadrukkelijk bij elkaar. De slaapkamers liggen deels onder de schuine dakvlakken, waarbij dakramen voor verrassend veel daglicht zorgen.

De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en heeft dankzij het zichtbare hout een warme, bijna serene uitstraling. De architectuur geeft de kamer karakter zonder dat daar veel aan hoeft te worden toegevoegd.

Op de overloop vormt een speciaal ontworpen open houten trap naar het hogere niveau een opvallend architectonisch detail. Licht, hout en constructie zijn hier bijna sculpturaal toegepast.

De badkamer is juist bewust rustig gehouden. Een ruim bad, wastafel en royale inloopdouche zijn opgenomen in een vrijwel monochroom interieur. De zachte kleurstelling laat de houten plafondconstructie extra spreken en zorgt voor een bijzonder samenspel tussen oud en nieuw. Aansluitend is ruimte gecreëerd voor de wasapparatuur en linnengoed. Daarmee is de badkamer niet alleen esthetisch verzorgd, maar ook praktisch ingericht voor dagelijks gebruik.

Deze ruime badkamer is eenvoudig te verdelen in twee afzonderlijke badruimtes.





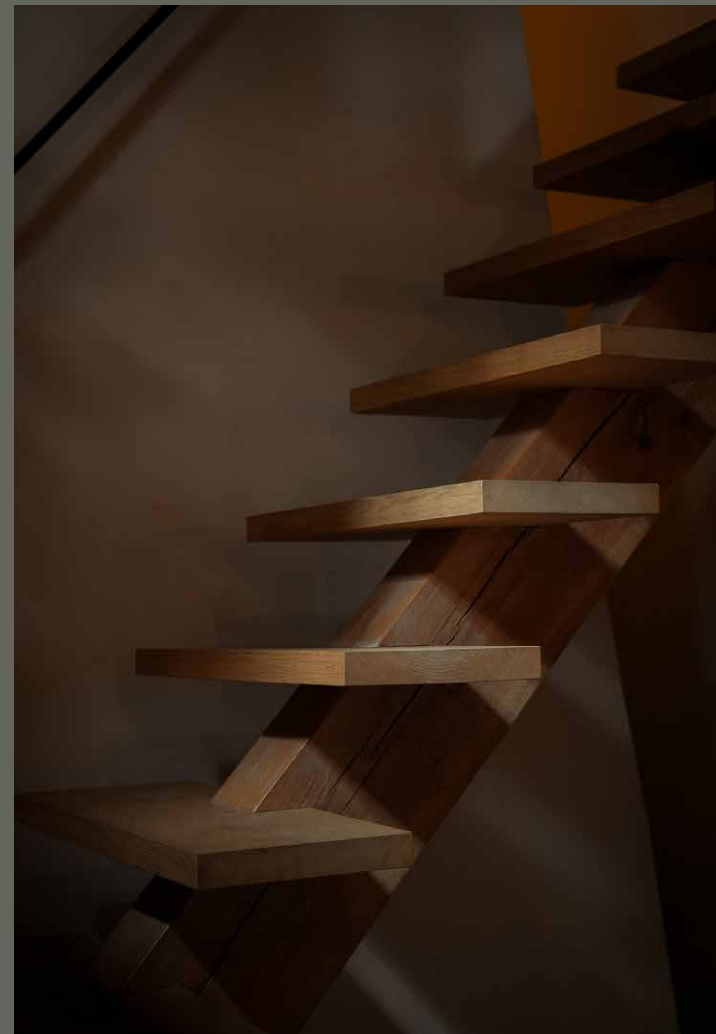




“Royale zolder met veel hoogte”

Via de open houten trap op de eerste verdieping wordt de tweede verdieping bereikt. Eenmaal boven komt de oorspronkelijke constructie van het huis opnieuw prachtig in beeld.

De ruimte bevindt zich hoog onder de kap, waar houten spanten, balken en het zichtbare dakbeschot samen een indrukwekkend lijnenspel vormen. Juist doordat deze constructieve elementen volledig in het zicht zijn gebleven, is hier de ouderdom en de ambachtelijke opbouw van het gebouw misschien wel het meest tastbaar.





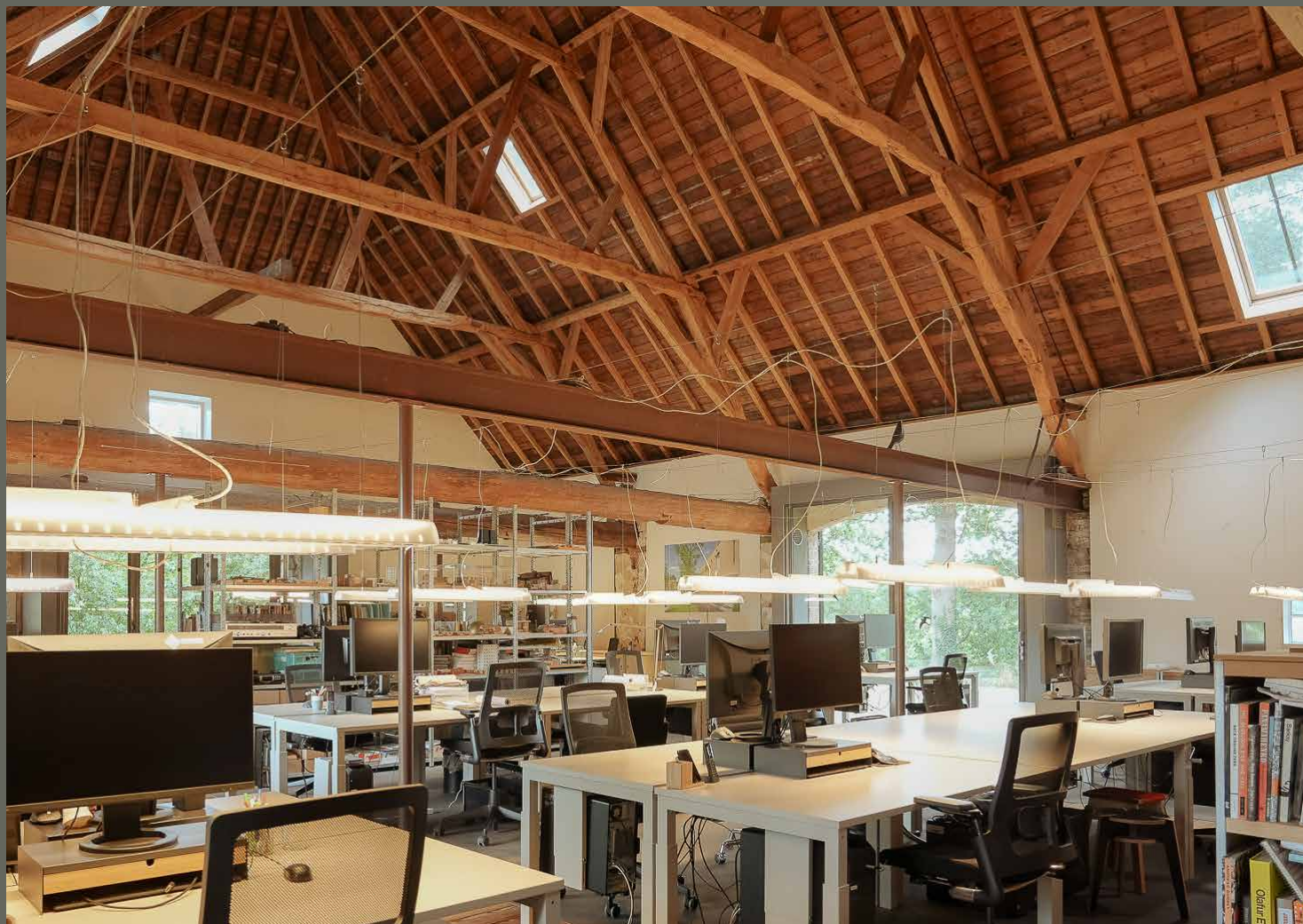


“Luxe, royale en multifunctionele ruimte aan huis”

En dan is er het bedrijfsgedeelte. Een ruimte die eigenlijk een eigen hoofdstuk verdient. Het voormalige stalgedeelte is getransformeerd tot een indrukwekkende werkomgeving, die momenteel in gebruik is door de bewoners als kantoorruimte voor hun architectenbureau. Daarbij is niet gekozen voor het wegwerken van de oorspronkelijke constructie. Integendeel: juist de schaal en structuur van het gebouw vormen de hoofdrolspelers. De historische houten kapconstructie is volledig zichtbaar gebleven. Oude gebinten overspannen de ruimte en laten zien hoe indrukwekkend de oorspronkelijke bouwstructuur is. Daaronder ontvouwt zich een open werklandschap. Grote glazen puien openen de bedrijfsruimte richting het landschap. Hierdoor stroomt daglicht diep naar binnen en blijft vanuit vrijwel iedere werkplek contact bestaan met het groen rondom. De enorme hoogte van de kap versterkt het gevoel van ruimte. De oorspronkelijke constructie blijft tot in de nok zichtbaar. Op verschillende plaatsen zijn eigentijdse constructieve elementen toegevoegd. Staal, beton, glas en hout worden daarbij bewust naast de bestaande materialen gebruikt. Het resultaat is geen gerestaureerde stal in traditionele zin, maar een uitgesproken architectonische transformatie. Een ruimte waarin de geschiedenis leesbaar is gebleven.







“Veel meer dan
een kantoor”

De huidige invulling als architectenbureau, met wel 20 werkplekken, laat uitstekend zien wat hier mogelijk is, maar beperkt de ruimte tegelijkertijd niet tot die functie.

De gehele vloer is geïsoleerd en is voorzien van vloerverwarming middels een warmtepomp, de kabelgoten zijn nieuw aangebracht in de voedergoten. De royale hoogte, overvloed aan daglicht en de directe relatie met buiten, bieden (uiteraard afhankelijk van bestemming, vergunningen en eventuele vereisten), tal van mogelijkheden voor een toekomstige gebruiker.

Denk aan een studio, atelier, ontwerppraktijk, galerieachtige werkomgeving of een combinatie van creatieve en zakelijke functies.

Juist voor iemand die wonen en werken op één locatie wil combineren, zonder dat beide functies elkaar in de weg zitten, is deze opzet uitermate geschikt.

Het woonhuis behoudt zijn intimiteit, het bedrijfs gedeelte zijn grootschaligheid, warmte en vrijheid. En toch vormen ze architectonisch één geheel.







“Bekroond bijgebouw”

Naast de monumentale woonboerderij bevindt zich de Zestien Eiken Schuur; een eigentijds ontworpen bijgebouw dat inmiddels landelijke erkenning geniet binnen de Nederlandse architectuur. De schuur werd gebouwd met eikenhout afkomstig van het eigen erf en het aangrenzende Landgoed De Wamberg. Traditioneel vakmanschap en innovatieve detaillering komen hier op vanzelfsprekende wijze samen, waardoor een gebouw is ontstaan dat het historische erf versterkt zonder ermee te concurreren. Voor het ontwerp ontving HILBERINKBOSCH architecten een Eervolle Vermelding bij de verkiezing BNA Beste Gebouw van het Jaar 2019.

Vandaag de dag is de schuur in gebruik als vergader-/ ontspanningsruimte van het architectenbureau. De schuur is voorzien van een pantry, slaatzolder, veel bergruimte, een garage en een dubbele carport.

De hoogwaardige afwerking, de bijzondere houtconstructie en de flexibele indeling maken het gebouw uitermate geschikt voor een representatieve werkruimte, atelier of studio aan huis.

De verderop gelegen carport, met parkeergelegenheid voor 6 auto's is voorzien van 45 zonnepanelen. Dit laat het duurzame karakter van het geheel zien. Naast de carport is er nog parkeergelegenheid voor zo'n extra 6 auto's.









“Veel groen, ruimtelijk en fraai aangelegd”

Het complex is gelegen op landgoed de Wamberg.

Landgoed De Wamberg is een bosrijk landgoed van circa 182 hectare met een geschiedenis die teruggaat tot de 14e eeuw. Door de eeuwen heen ontstond hier een bijzonder ensemble van boerderijen, speelhuizen, vijvers, lanen en monumentale bomen.

De ontwikkeling van het landgoed is nauw verbonden met 's-Hertogenbosch. Na de stichting van de stad in 1185 nam de behoefte aan landbouwgrond toe en werd het gebied rondom De Wamberg geleidelijk ontgonnen. Vanaf de 14e eeuw kwam het landgoed achtereenvolgens in handen van het kapittel van de Sint-Janskathedraal en verschillende vooraanstaande families.

Onder families als Van Lanschot en Van Rijckevorsel veranderde De Wamberg verder van karakter. Gebouwen werden aangepast en ook het omliggende landschap met akkers, weilanden en tuinen ontwikkelde zich mee. Een groot deel van het landgoed is nog altijd in familiebezit. Tegenwoordig is De Wamberg gedeeltelijk toegankelijk voor wandelaars en vormt het een bijzonder bewaard stukje Brabants cultuurhistorisch landschap.



“Dit is wel een hele fijne plek om te
vertoeven, zoals ook vele collega's,
vrienden en familie dat vinden”





BIJZONDERHEDEN

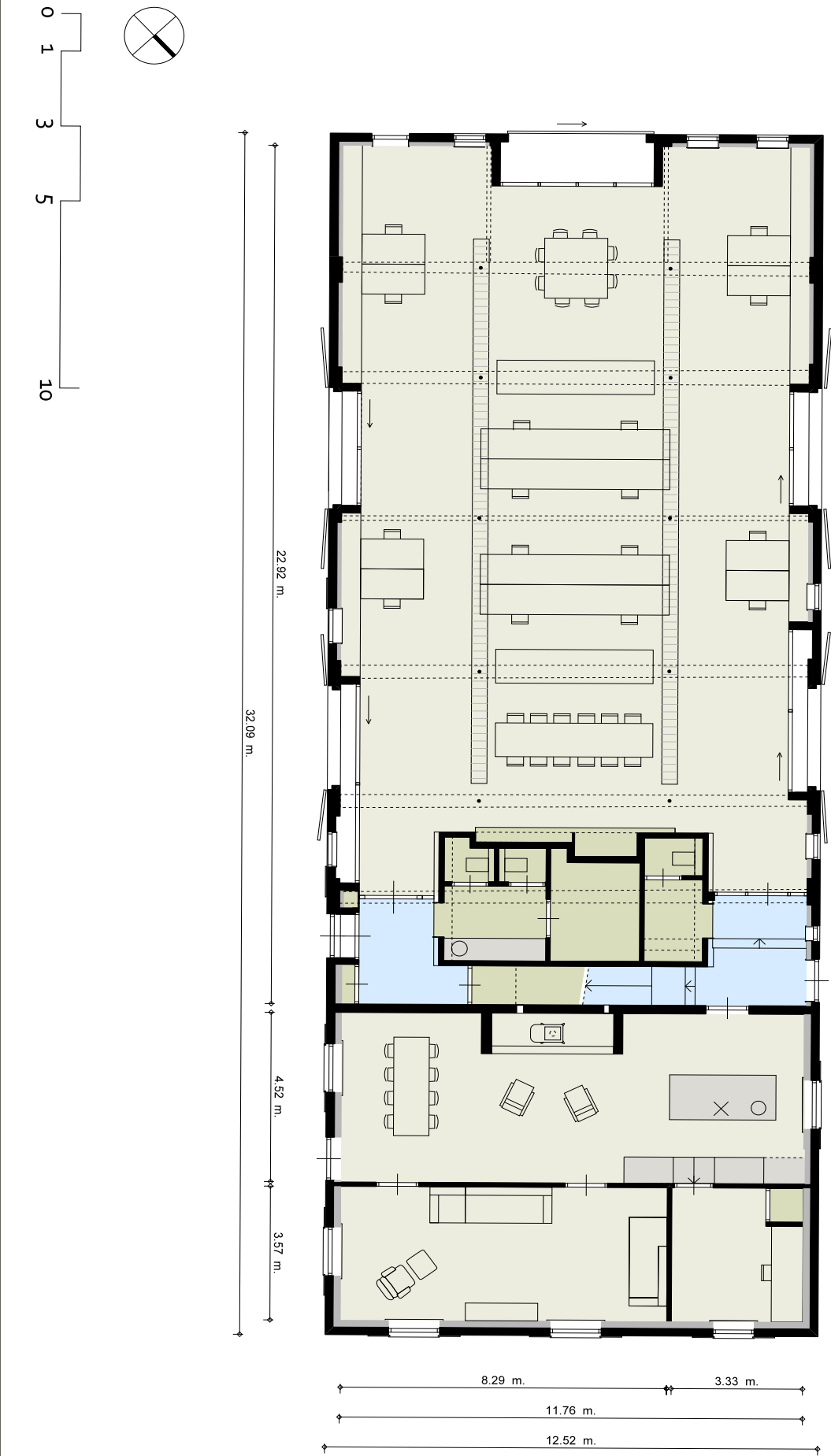
- Zeer royale woonboerderij met authentieke kenmerken, bedrijfsruimte en bijgebouw.
- Keukenopstelling woning met inbouwapparatuur uit 2008.
- Eerste warmtepomp (Nibe) uit 2008, in 2017 is de Alpha Innotec warmtepomp toegevoegd.
- Vloerverwarming met koeling en houtkachels.
- Mechanische ventilatie uit 2008.
- Badkamer geplaatst in 2008.
- Schoorsteenkanaal wordt jaarlijks gereinigd.
- Diverse publicaties en eervolle vermeldingen vanwege de gewonnen architectuurprijs.
- Kantoorruimte volledig nieuw opgebouwd in 2008.
- Duurzame en goed geïsoleerde woning met energielabel A++.
- Carport met parkeergelegenheid voor 6 auto's met daarop 45 zonnepanelen (2022), naast de carport zijn nog een extra 6 parkeerplekken aanwezig.
- Bijgebouw zestien eiken schuur is tevens voorzien van twee carportplaatsen en garage.
- Grond is uitgegeven in erfpacht.
- Kortom: Heerlijk wonen en werken in alle rust in een groene en historische omgeving.



begane grond met tuin

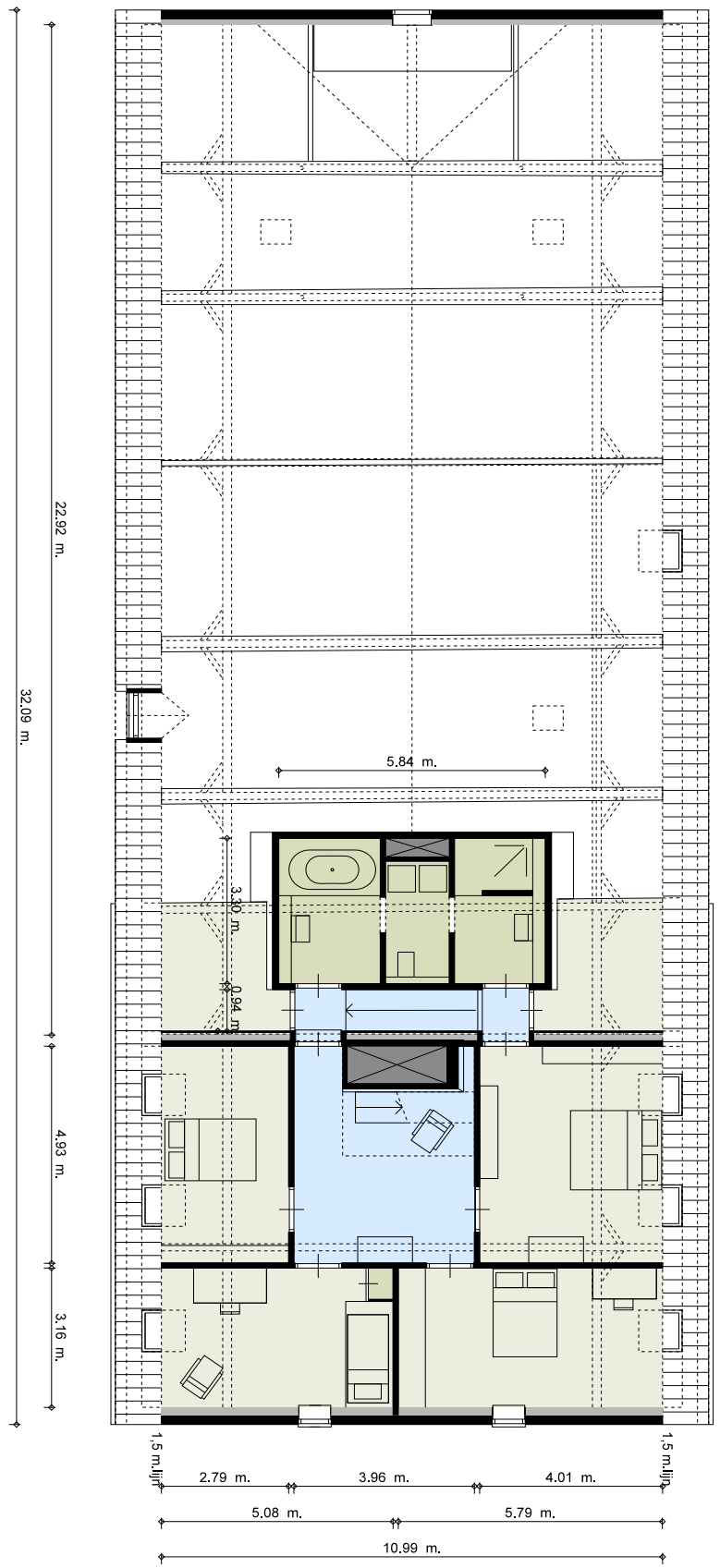


begane grond



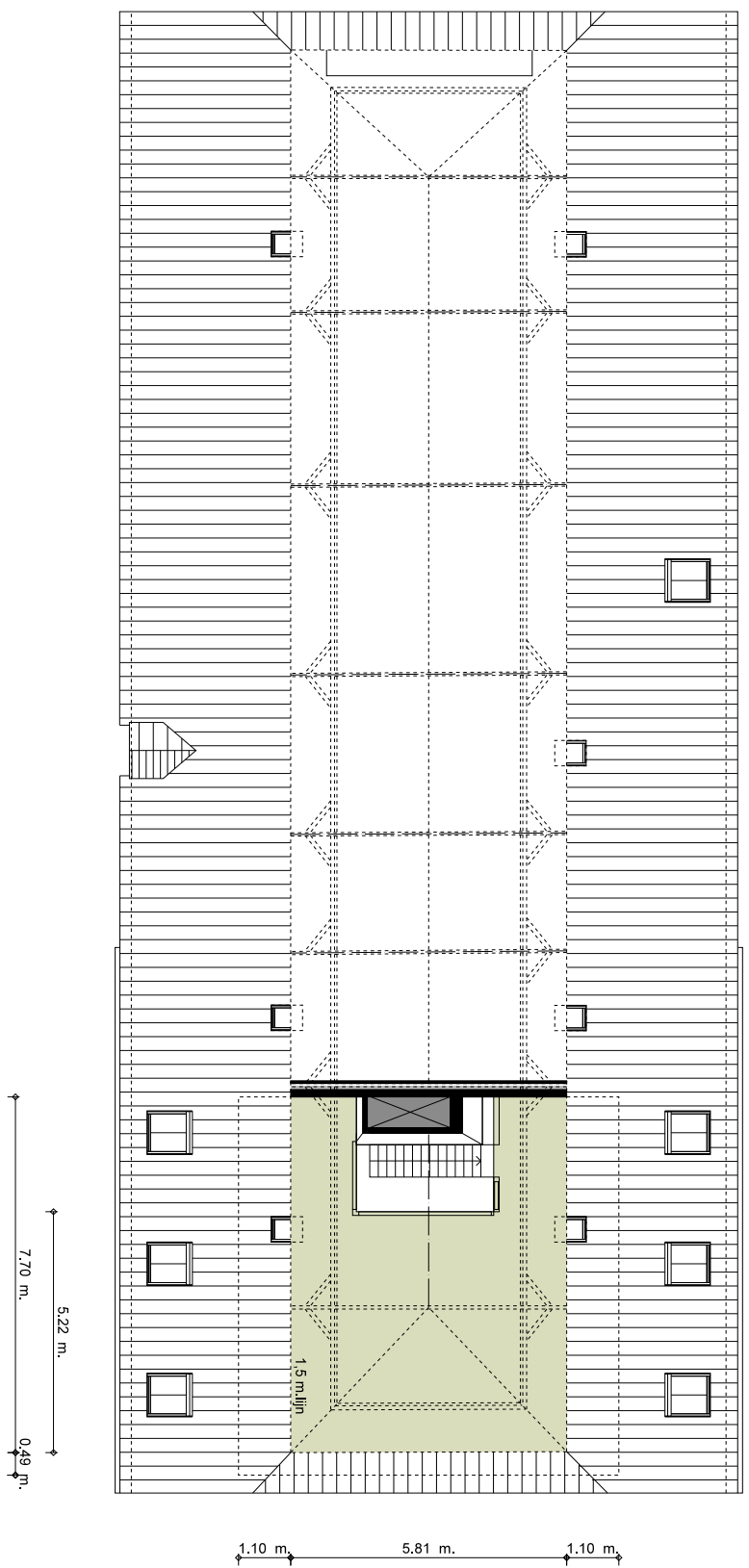
Eerste verdieping

0
1
3
5
10



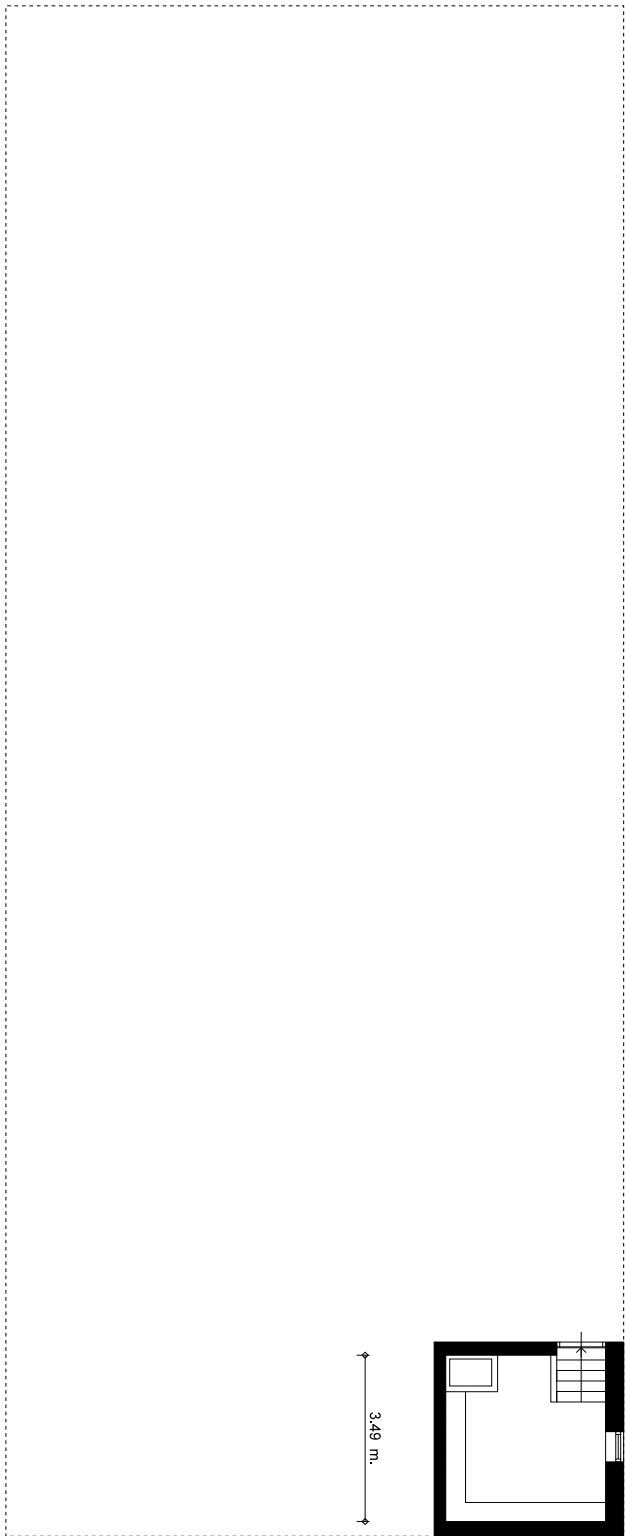
Zolder

0
1
3
5
10



Kelder

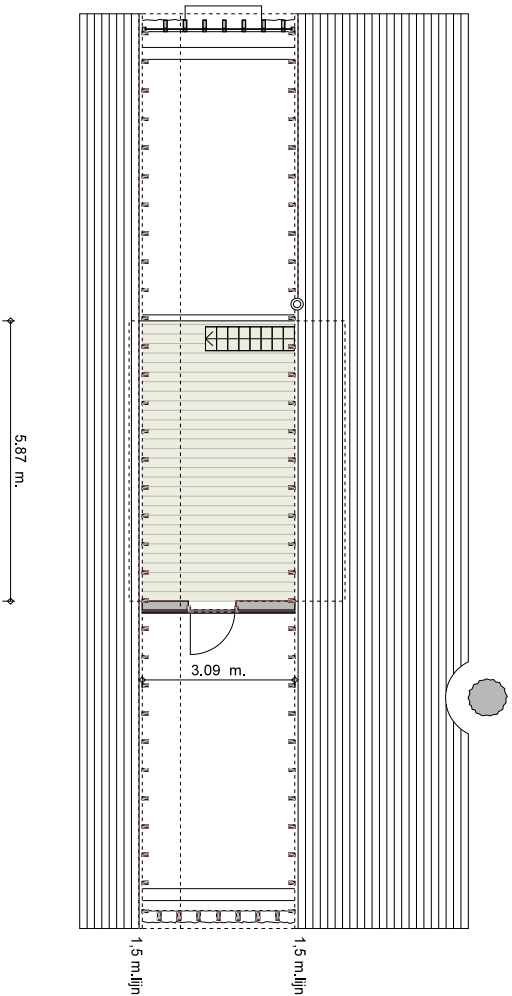
0 1 3 5 10



3.84 m.

3.49 m.

Zestien Eiken Schuur

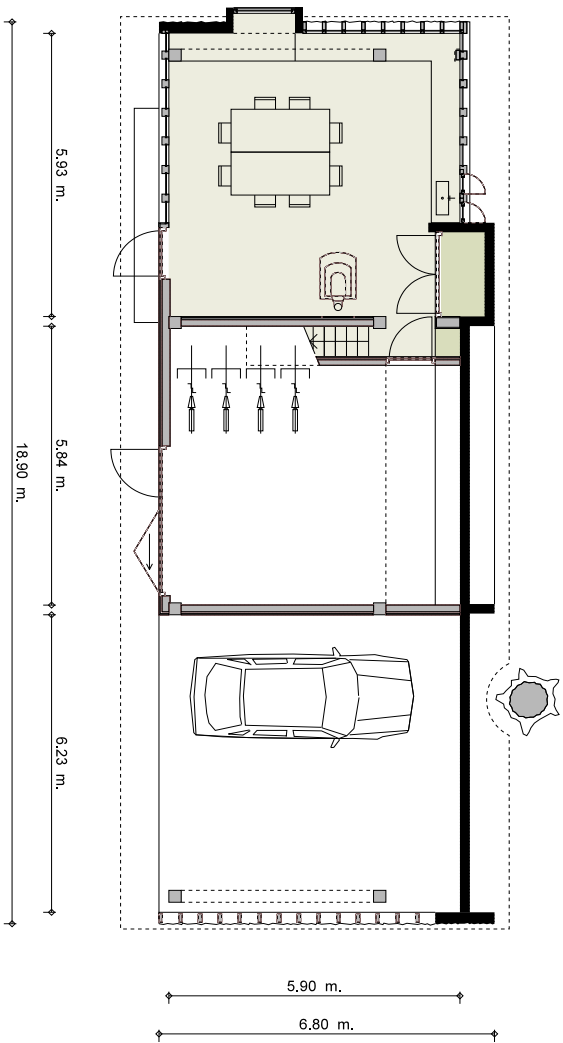


5.87 m.

3.09 m.

1.5 m. lijn

1.5 m. lijn



5.93 m.

5.84 m.

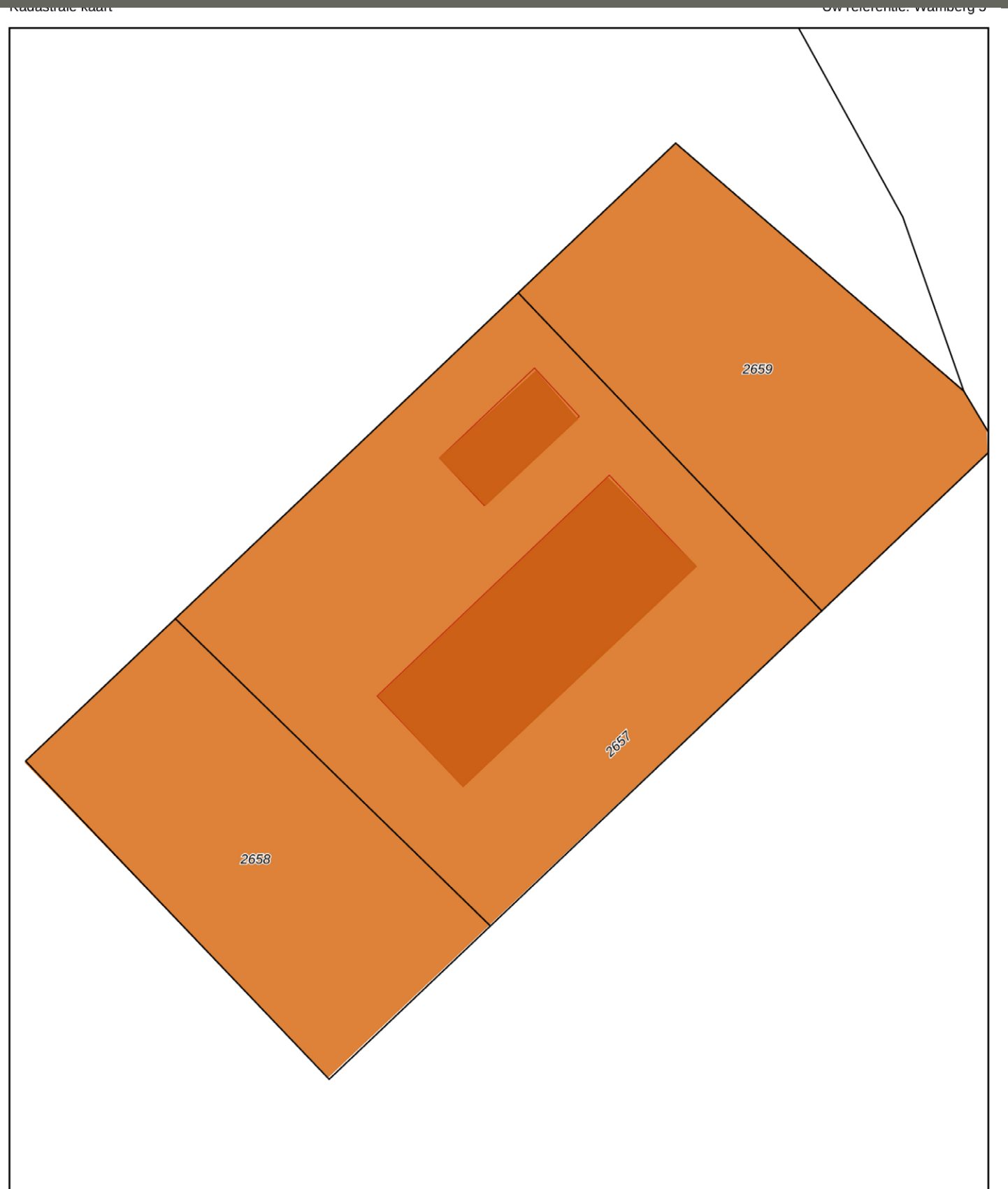
18.90 m.

6.23 m.

5.90 m.

6.80 m.

kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Berlicum
Sectie L
Perceel 2657



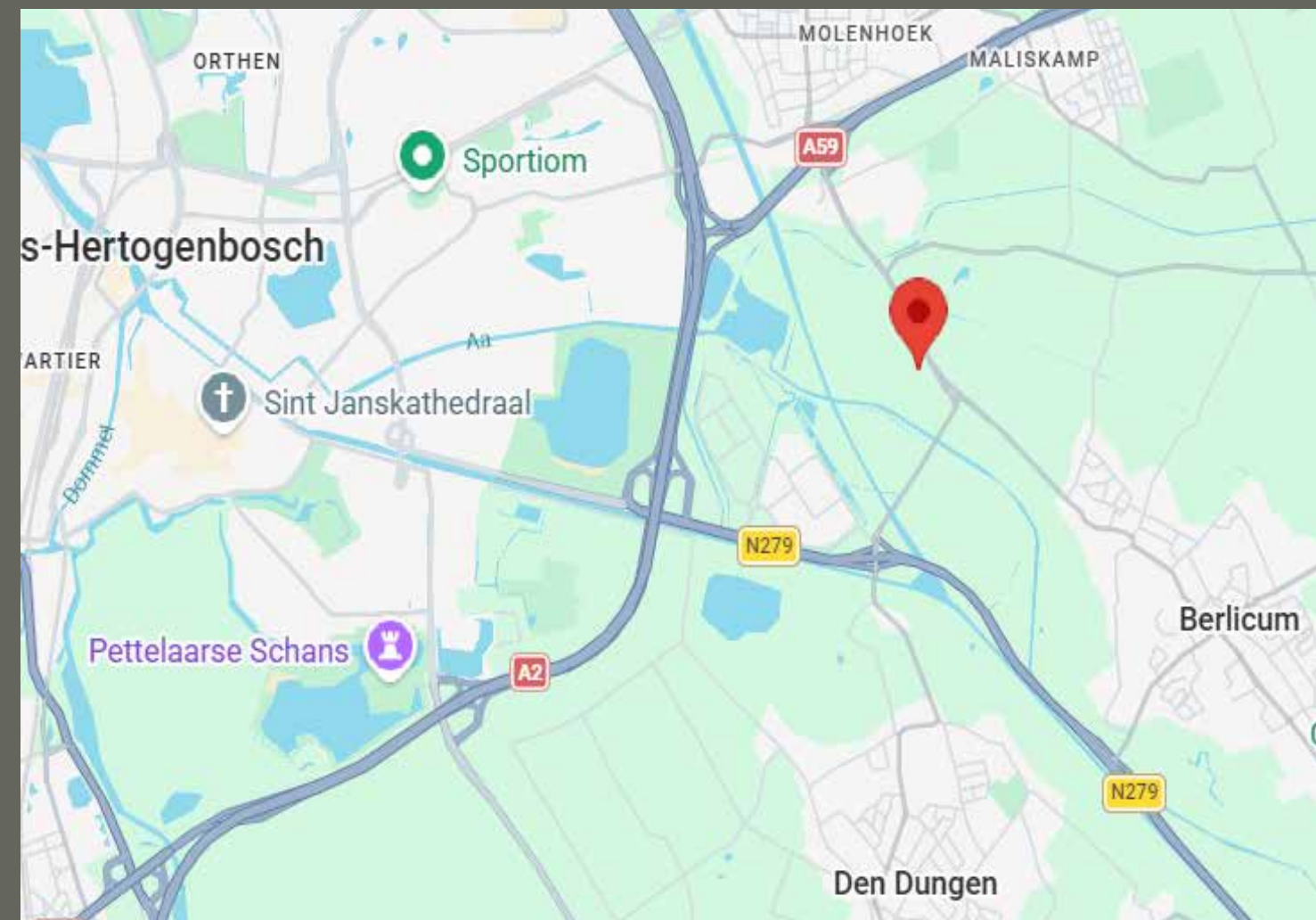
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE

“Een schilderachtige locatie onder de rook van ‘s-Hertogenbosch”

Dit is geen conventionele woonboerderij.
Geen standaard villa.

En ook geen bedrijfsobject waaraan toevallig een woning is gekoppeld.
Het is een ensemble waarin wonen, werken, architectuur en landschap op een zeldzame manier samenkomen.
Voor de een zal vooral het historische woonhuis aanspreken. Een ander ziet onmiddellijk de mogelijkheden van het indrukwekkende bedrijfsgedeelte. En weer een ander wordt geraakt door de rust van het erf, de volwassen bomen en de vrijheid die de combinatie van gebouwen biedt.





KENMERKEN

AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

In overleg
1889
Wonen met werk aan huis

OPPERVLAKTEN EN INHOUD
WONEN
OVERIG INPANDIG
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
INHOUD SCHUUR
PERCEELOPPERVLAKTE

564 m²
11 m²
70 m²
2.950 m³
550 m³
3.900 m² erfpachtconstructie

ENERGIE
ISOLATIE
ENERGIELABEL
WARM WATER
VERWARMING
WARMTEPOMP

Volledig geïsoleerd
Energietabel A++
Warmtepomp 2x
Vloerverwarming en koeling
(Woning)NIBE Fighter 1140 (2008)
(Kantoor) Alpha Innotec SWCV 162K3 (2017)

ONDERHOUD
ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Uitstekend
Uitstekend

BUITENRUIMTE
TYPE TUIN

Tuin Rendom

VASTE LASTEN
OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA
KOSTEN ERFPACHT

€ 644,30 per jaar
€ 660,- per maand
€ 2.137,- per maand

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.

ONDERZOEKSPLICHT

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 KOOPOVEREENKOMST PAS NÁ 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 hypotheken, 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 gebruiksoppervlakte. 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 werken al meer dan 21 jaar in 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen en wij wonen al meer dan 57 jaar in deze regio. Ons hoofdkantoor bevindt zich aan de Pettelaarseweg in 's-Hertogenbosch en ons filiaal in Berlicum bevindt zich in het centrum aan de Hoogstraat. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze regio groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio. Wij kunnen dus wel stellen dat wij de regio inmiddels door en door kennen, zowel de markt als de mensen.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden. Marketeer (ARMT) Patricia van Hensbeek en de binnendienst medewerkers Daisy van Hoften en Merel Nouwens. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VasgoedCert-gecertificeerd.





Kantoor
Pettelaarseweg 198-A
5216 BW 's-Hertogenbosch

Kantoor
Hoogstraat 135
5258 BC Berlicum

073 613 19 19
info@nl-wonen.nl
www.nl-wonen.nl

