

WWW.DIRKVANUDEN.NL

CLARISSENHOEVE 21 BERLICUM



VRIJSTAAND WONEN

ZEER GROTE GARAGE

FRAAI AANGELEGDE TUIN

HEERLIJK LICHTE SERRE





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

879 m³

Woonoppervlakte ca:

182 m²

Perceeloppervlakte totaal:

494 m²

Berging/Garage ca.:

39 m²

Bouwjaar:

1990

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

Vrijstaand wonen met verrassend veel ruimte, comfort en mogelijkheden.

2011 – Grote verbouwing
2013 – Uitbreiding met serre, verlenging van de garage en realisatie van een overdekt terras en tuinhuisje. Daarnaast is de woning intern grondig verbouwd. De dakkapel is aangepast van een lessenaarsdak naar een plat dak en rondom de woning zijn nieuwe gootbetimmering met sierlijsten (Dark red meranti) aangebracht.

Alle inbouwapparatuur is 2026 geïnstalleerd koelkast Miele kookplaat met randafzuiging naar buiten en Miele stoomoven met vaste wateraansluiting en afvoer.

De woning is voorzien van een camera- en een centraal stofzuigstelsel



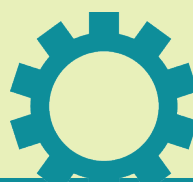
Verbruik elektra en water

Op basis van een tweepersoonshuishouden per jaar:

Elektraverbruik: 3858 kWh

Waterverbruik: 169 m³

Zonnepanelen 12 stuks Sunpower 375 Wp , 6 stuks Longi panelen 460 Wp



Technische gegevens

- Energielabel: A+
- Isolatie: volledig geïsoleerd
- Warmtepomp acond Grandis pan 9 kw driewegklep expansievat 35 liter 100 liter buffervat 2 maal cv pomp en 100 liter boiler
- Vloerverwarming gehele begane grond, elektrisch in de badkamer
- Houtkachel
- Waterontharder Aquacell
- beregeningsinstallatie voor de tuin aanwezig

OMSCHRIJVING

Welkom aan de Clarissenhoeve 21 in Berlicum. Deze verzorgde vrijstaande woning biedt je volop leefruimte, vier slaapkamers, een heerlijke serre, een ruime woonkeuken en een uitzonderlijk grote garage met een opbergzolder, bereikbaar via een vaste trap. Tel daar de carport, eigen oprit en fraai aangelegde tuin bij op en je hebt een bijzonder compleet geheel.

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime hal. Hier tref je de meterkast, garderobenis en de trap naar de eerste verdieping aan. De deur geeft toegang tot de keuken. De woonkeuken is ruim en praktisch ingedeeld. De lichte keukenopstelling met verdiept aanrechtblad van 75 cm zorgt voor praktische en diepe korflades, daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur van hoogwaardige kwaliteit.

Er is daarnaast voldoende plaats voor een grote eettafel, waardoor dit een fijne plek is voor het dagelijkse gezinsleven. De aansluitende woonkamer is royaal opgezet en dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. Er is volop ruimte voor meerdere zitgedeeltes, een grote eettafel en eventueel een thuiswerkplek. Stel je eens voor op een mooie dag staat de schuifdeur bij de eettafel open en loop je zo de tuin in. De centrale haard zorgt voor extra sfeer en vormt een mooi middelpunt in de ruimte.

Aan de achterzijde sluit de woonkamer aan op de fraaie serre. Door de grote glaspartijen en het glazen dak geniet je hier van veel licht en een prachtig zicht op de tuin. De glas-in-looddetails geven deze ruimte extra karakter. Aansluitend aan de woonkeuken vind je de praktische bijkeuken met ruimte voor de wasapparatuur en extra bergruimte. Tevens tref je hier de moderne toiletruimte aan met hangend toilet en fonteintje. Vanuit de bijkeuken loop je via de achterdeur de tuin in. Aan de achterzijde bevindt zich bovendien nog een extra tuinkamer, ideaal als hobbyruimte, speelkamer of rustige werkplek.

Eerste verdieping

Via de ruime overloop bereik je drie slaapkamers, de luxe badkamer en de trap naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn stuk voor stuk verzorgd afgewerkt en beschikken over een prettige lichtinval en verlichting middels inbouwspots. De twee grootste slaapkamers bieden volop ruimte voor een royaal bed en kastruimte, terwijl de overige kamers uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is modern en stijlvol uitgevoerd in rustige tinten en beschikt over een vrijstaand ligbad, royale inloopdouche met regendouche en sunshower, wandcloset en breed wastafelmeubel. Ingebouwde verlichting en de nette afwerking geven deze ruimte een luxe uitstraling.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier vind je de vierde slaapkamer, een royale overloop en volop praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.

De slaapkamer is netjes afgewerkt en biedt ruimte voor een bed, bureau en kastruimte. Aangrenzend bevindt zich bovendien een ruime vaste kast om veel kleding of andere spullen op te bergen. De ruime overloop kan uitstekend worden gebruikt als extra werkplek, hobbyruimte of fitnesshoek. Dankzij de diverse bergruimtes achter de knieschotten blijft alles eenvoudig uit het zicht.

Tuin

Ook buiten in de tuin is het heerlijk, ruim en groen. De achtertuin is royaal en verzorgd aangelegd met een groot gazon, diverse borders en meerdere terrassen. In de avond geniet je van de mooie tuinverlichting.

Direct aan de woning ligt een ruim terras met plaats voor een grote eettafel. Aansluitend aan de serre zorgt de vijverpartij voor extra sfeer en aan de andere zijde van de tuin bevindt zich een fijne overdekte loungeplek, waar je ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten kunt zitten. Achter in de tuin staat nog een vrijstaand bijgebouw dat extra ruimte biedt voor opslag, hobby's of tuinspullen. De groene erfafscheidingen en volwassen beplanting zorgen voor een prettige en beschutte sfeer.

Garage

Een groot pluspunt is de zeer royale garage met opbergzolder van ruim tien meter diep. Hier heb je volop ruimte voor auto's, fietsen, opslag, een werkbank of hobby's. Tevens ideaal voor een beroep aan huis zoals een kapper of schoonheidssalon.

Aan de voorzijde bevindt zich daarnaast een carport en ook op de eigen oprit is voldoende parkeergelegenheid.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, direct naast een speelveldje dat je via de poort in de tuin eenvoudig kunt bereiken. Voor de dagelijkse voorzieningen wandel je zo naar het Mercuriusplein, waar onder andere een supermarkt en diverse winkels te vinden zijn. Ook de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch is gemakkelijk per fiets bereikbaar, waardoor je hier rustig woont met alle voorzieningen binnen handbereik.

Veel ruimte in en buiten het huis, wat wil je nog meer?











heerlijke lichte
serre om 's
morgens een
kopje koffie te
drinken































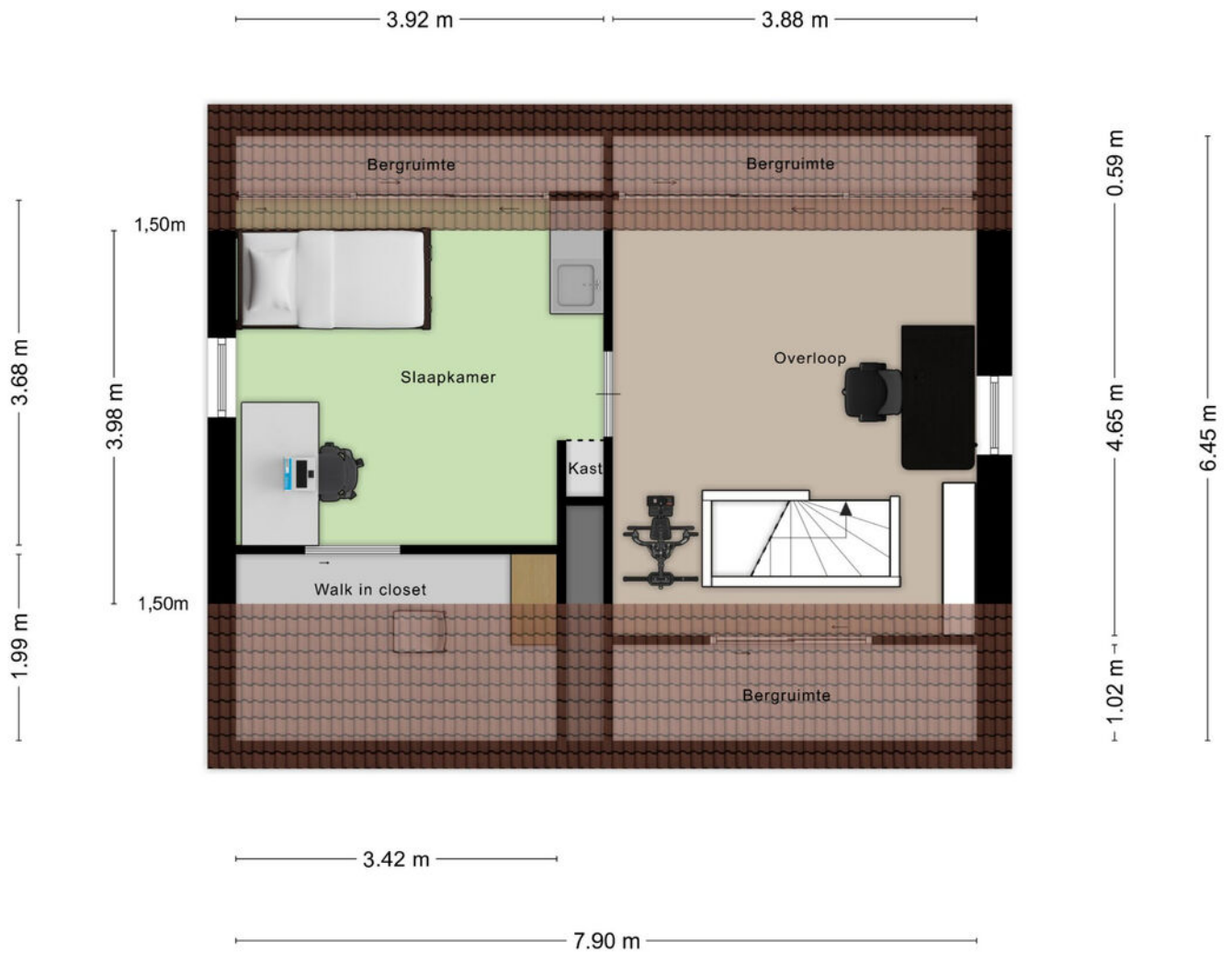
PLATTEGROND



PLATTEGROND

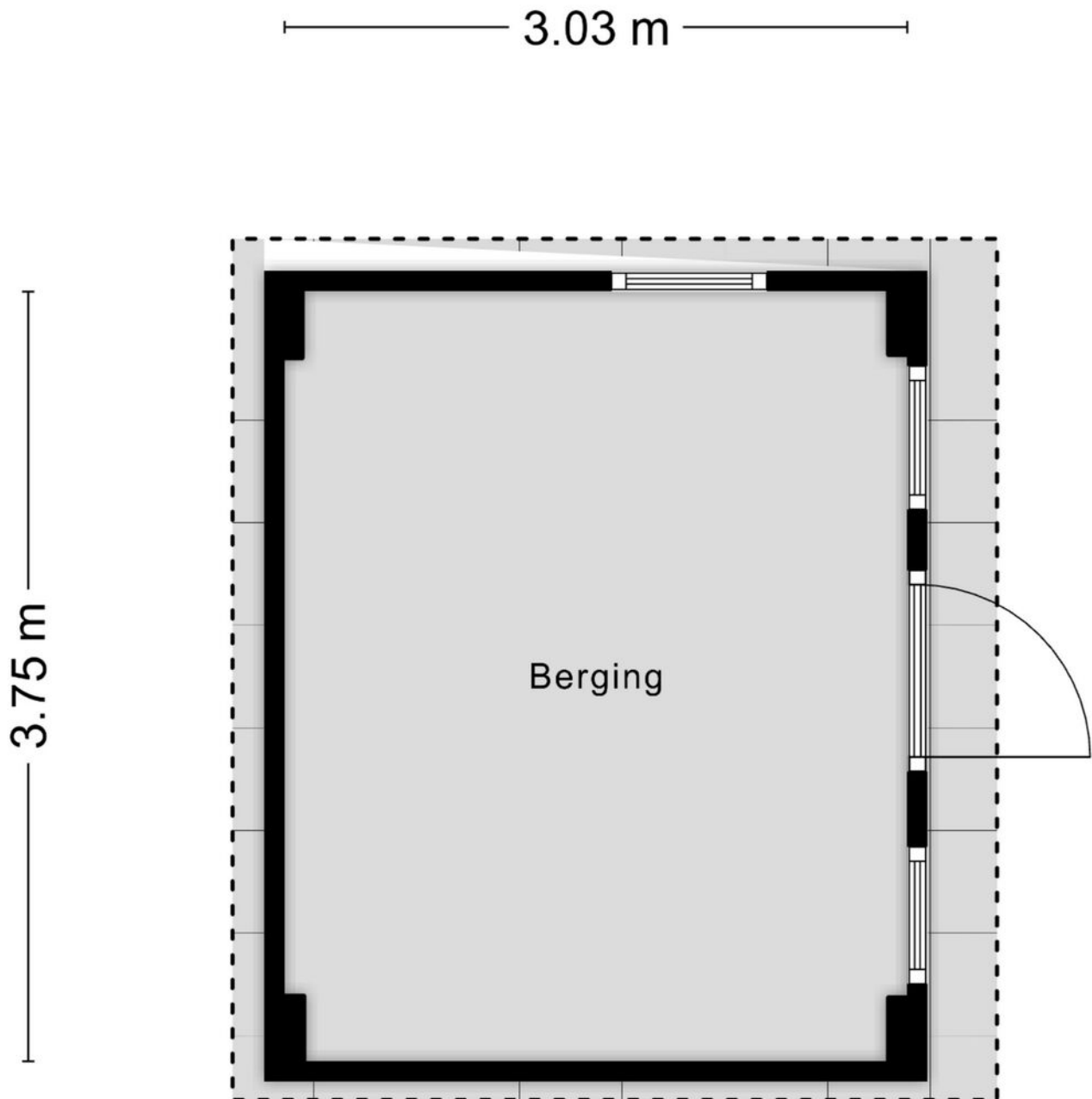


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart Uw referentie: Clarissenhoeve 21



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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 1663

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026

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.

BUURT

Gelegen in een rustige en prettige woonomgeving op korte afstand van de dorpskern van Berlicum, waar je terecht kunt voor winkels, horeca en alle dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, sportverenigingen en diverse recreatiemogelijkheden bevinden zich in de directe omgeving. Het groene buitengebied rondom Berlicum nodigt uit tot heerlijke wandel- en fietstochten. Direct naast de woning ligt bovendien een speeltuintje met een voetbalveldje, een heerlijke plek voor kinderen om dichtbij huis te spelen en samen te komen. Daarnaast bereik je op fietsafstand 's-Hertogenbosch en zijn ook de omliggende dorpen en uitvalswegen goed bereikbaar.



INFORMATIE VOOR U



Algemeen

Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De verkoopdocumentatie van deze woning is met zorg samen gesteld. De maten zijn indicatief. Ter aanvulling op deze brochure ligt bij ons op kantoor voor u ter inzage: het eigendomsbewijs, de vragenlijst, indien van toepassing het bouwkundig rapport en de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Indien u na het lezen van deze documentatie vragen heeft, kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van ons kantoor.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgelijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen aan informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Onderhandeling | U bent pas in onderhandeling als de verkoper of diens makelaar reageert op uw bod. Dus: als de verkoper of diens makelaar een tegenbod doet of als hij/zij uitdrukkelijk aangeeft dat hij/zij met u in onderhandeling is. LET OP: U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Koopakte | Conform Vastgoedpro model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen in aanwezigheid van beide partijen.

Bouwkundige keuring | Indien de koper een voorbehoud maakt voor een bouwkundige keuring, dient deze keuring voorafgaand aan de ondertekening van de koopakte plaats te vinden.

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 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Akte getekend op	Laatste dag bedenktijd (behouden algemeen erkende feestdagen)
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag én donderdag	Maandag
Vrijdag én zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

Notaris | Door koper aan te wijzen.

Waarborgsom | Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 4 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering | 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 hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

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 notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.



DIRK VAN UDEN

Register Makelaar Taxateur

Als gecertificeerd en beëdigd makelaar ben ik sinds 2002 actief in de omgeving van 's-Hertogenbosch en gevestigd in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Begin 2009 besloot ik, ondanks de moeilijke woningmarkt en de crisis destijds, om mijn eigen makelaarskantoor te beginnen.



STEPHANIE VAN UDEN

Social media expert

Sinds het begin ondersteun ik het team op diverse vlakken. Op maandag, dinsdag en vrijdag ben ik aanwezig op kantoor om alles op orde te houden. Ik beantwoord de telefoon en alle mailtjes welke binnenkomen.

Verder houd ik onze facebookpagina en Instagram up to date. Volgt u ons al?



INGE HENDRICKX

Assistent makelaar

Met mijn functie als makelaar assistent ondersteun ik Dirk en zijn team als gastvrouw tijdens de kijkdagen. Verder ben ik inzetbaar voor alle werkzaamheden op kantoor. Wellicht treffen we elkaar eens op kantoor en anders graag bij een woning



CONNY DE BRESSER

Verkoopstyliste

Bij de verkoop van een woning is niet alleen de vraagprijs belangrijk. Ook de styling van de woning kan het verschil maken en daar helpen wij je graag mee.



MARIELLE VAN DE VEN

Administratieve duizendpoot

Als duizendpoot op het gebied van ondersteuning bij het verkoopproces ben ik graag nauw betrokken bij alle aspecten van de verkoop van de woning, van voorbereiding tot overdracht. Mijn jarenlange ervaring in de makelaardij zorgt ervoor dat geen vraag voor mij te gek is. Kom maar op!



SERVI WILLEMS

Fotograaf/cameraman

Als jij jouw woning verkoopt bij Dirk van Uden Makelaardij & Taxaties, dan ben ik de fotograaf en cameraman. Zodra de verkoopstyliste klaar is en jouw woning er piekfijn uitziet, leg ik de woning vast middels een unieke fotopresentatie en professionele verkoopvideo!

Met trots presenteren wij
TEAM DIRK VAN UDEN



**EN? IS DIT JOUW
DROOMHUIS?**

Bel: 073 - 260 60 60



Dirk van Uden makelaardij & taxaties

Maaskantje 47, 5271 XE Sint-Michielsgestel

073-2606060 | info@dirkvanuden.nl | www.dirkvanuden.nl