



**BROUWERS[®]
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

073-5032062
info@brouwershonselaar.nl
www.brouwershonselaar.nl

Pastoor van den Boomstraat

96

BERLICUM

Vraagprijs
€ 550.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
98 m²

Perceeloppervlakte
260 m²

Aantal kamers
4

Bouwjaar
1965

Energie label
F

Omschrijving

Vrijstaand wonen op een rustige plek in Berlicum, met verrassend veel ruimte en privacy

Op zoek naar een vrijstaande woning met karakter, een zonnige tuin en volop mogelijkheden? Aan de Pastoor van den Boomstraat 96 in Berlicum staat deze goed onderhouden, wit geschilderde vrijstaande woning op een hoeklocatie. Een heerlijk huis met een lichte woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer én een verrassend ruime tuin op het westen.

De woning combineert een prettige indeling met praktische voorzieningen en volop buitenruimte. Dankzij de twee overdekte terrassen, de ruime stenen berging en de achterom is ook buiten volop comfort aanwezig. En parkeren? Dat kan gewoon voor de deur.

Wonen met licht en sfeer

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de hal met garderobenis, meterkast, toiletruimte, trapopgang en praktische trap-/kelderkast. Vanuit de hal kom je in de lichte doorzonwoonkamer met open keuken. Dankzij de grote raampartijen valt hier veel natuurlijk licht naar binnen. De woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en eettafel en beschikt bovendien over een sfeervolle kachel. De open verbinding met de keuken zorgt voor een fijne leefruimte waar koken, eten en ontspannen vanzelf samenkomen.

De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en beschikt over voldoende kastruimte, een 5-pits kookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Het natuurstenen aanrechtblad geeft de keuken een fraaie uitstraling. Het grote raam boven het aanrecht zorgt bovendien voor een prettige lichtinval. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De ruimte leent zich daarnaast uitstekend als thuiswerkplek of praktische hobbyruimte. Vanuit de bijkeuken loop je zo de achtertuin in.

Drie slaapkamers en een moderne badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers van vergelijkbaar formaat. Beide kamers beschikken over een praktische inbouwkast. De slaapkamer aan de achterzijde is daarnaast voorzien van airconditioning.

De voormalige derde slaapkamer is verbouwd tot een ruime, moderne badkamer. Hier beschik je over een inloopdouche, ligbad en een modern wastafelmeubel met waskom. Een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

De voormalige badkamer is momenteel in gebruik als praktische toilet-/wasruimte, ook met de mogelijkheid voor een wasmachine en droger aansluiting.

Via een deur in de slaapkamer aan de voorzijde is de trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

Op de tweede verdieping bevindt zich de derde slaapkamer, voorzien van een dakraam. Vanuit deze ruimte is er een open verbinding met de berg-/cv-ruimte.

Vervolg

Zonnige achtertuin met volop privacy

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de achtertuin. De tuin ligt op het westen, waardoor je hier volop van de middag- en avondzon kunt genieten. Dankzij de groene inrichting ervaar je bovendien veel privacy.

Direct aan de woning bevindt zich een overdekt terras, terwijl achter in de tuin een tweede overdekte plek is gecreëerd. Of je nu rustig wilt genieten van een zonnige middag, uitgebreid wilt barbecueën met vrienden of gezellig buiten wilt eten: hier kan het allemaal.

De tuin is via een poort aan de zijkant bereikbaar. Voor fietsen is er een houten afdak en daarnaast beschikt de woning over een ruime stenen berging.

Goed onderhouden en praktisch

De woning is goed onderhouden en beschikt onder andere over dubbel glas en gedeeltelijke muur- en dakisolatie. Verwarming en warm water worden verzorgd door een HR cv-combiketel. Aan zowel de voor- als achterzijde zijn rolluiken aanwezig. Het raam aan de voorzijde van de woonkamer beschikt over een zonnescherm.

Ook praktisch is er veel te waarderen: parkeren kan voor de deur en de woning ligt aan een ruime straat met een rustige sfeer.

Wonen in het gezellige Berlicum

De woning ligt aan een belangrijke verbindingsweg in Berlicum. Vanuit hier zijn zowel het centrum als de sportvoorzieningen goed bereikbaar.

Berlicum heeft een gezellig en gemoedelijk dorps karakter en biedt een breed winkelaanbod, diverse basisscholen en tal van sportverenigingen. Voor wie de stad wil opzoeken, is de ligging eveneens gunstig. Via de A2 en A59 zijn omliggende plaatsen goed bereikbaar en ook het centrum van 's-Hertogenbosch is zowel met de auto als per fiets snel te bereiken.

Bijzonderheden op een rij:

- Goed onderhouden vrijstaande woning op een hoeklocatie;
- Lichte doorzonwoonkamer met open keuken;
- Drie slaapkamers;
- Ruime, moderne badkamer met ligbad en inloopdouche;
- Zonnige achtertuin op het westen met veel privacy;
- Sfeervolle ruime voortuin
- Twee overdekte terrassen;
- Ruime stenen berging;
- Houten afdak voor fietsen;
- Parkeren voor de deur;
- HR cv-combiketel;
- Op loopafstand van het gezellige dorpscentrum met winkels, horeca en voorzieningen;
- Met de fiets in ongeveer 30 minuten in hartje 's-Hertogenbosch;
- Gunstig gelegen tov snelweg A2 en A59.

Vervolg

Kortom: een unieke kans voor wie vrijstaand wil wonen, waarde hecht aan buitenruimte en privacy en tegelijkertijd dichtbij de voorzieningen van Berlicum en 's-Hertogenbosch wil wonen. Pastoor van den Boomstraat 96 is een woning die je beslist zelf wil ervaren.







































Plattegrond begane grond



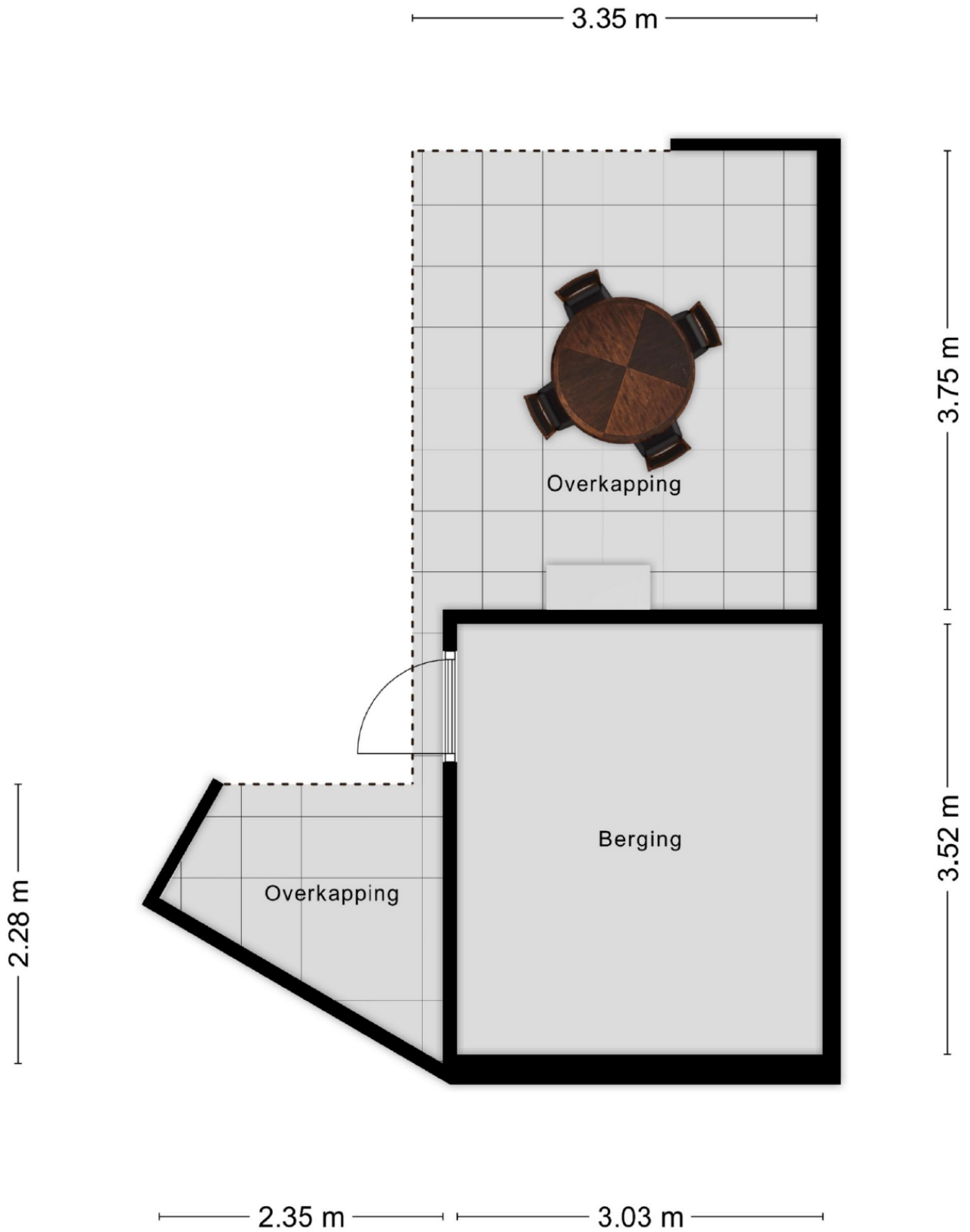
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond en tuin



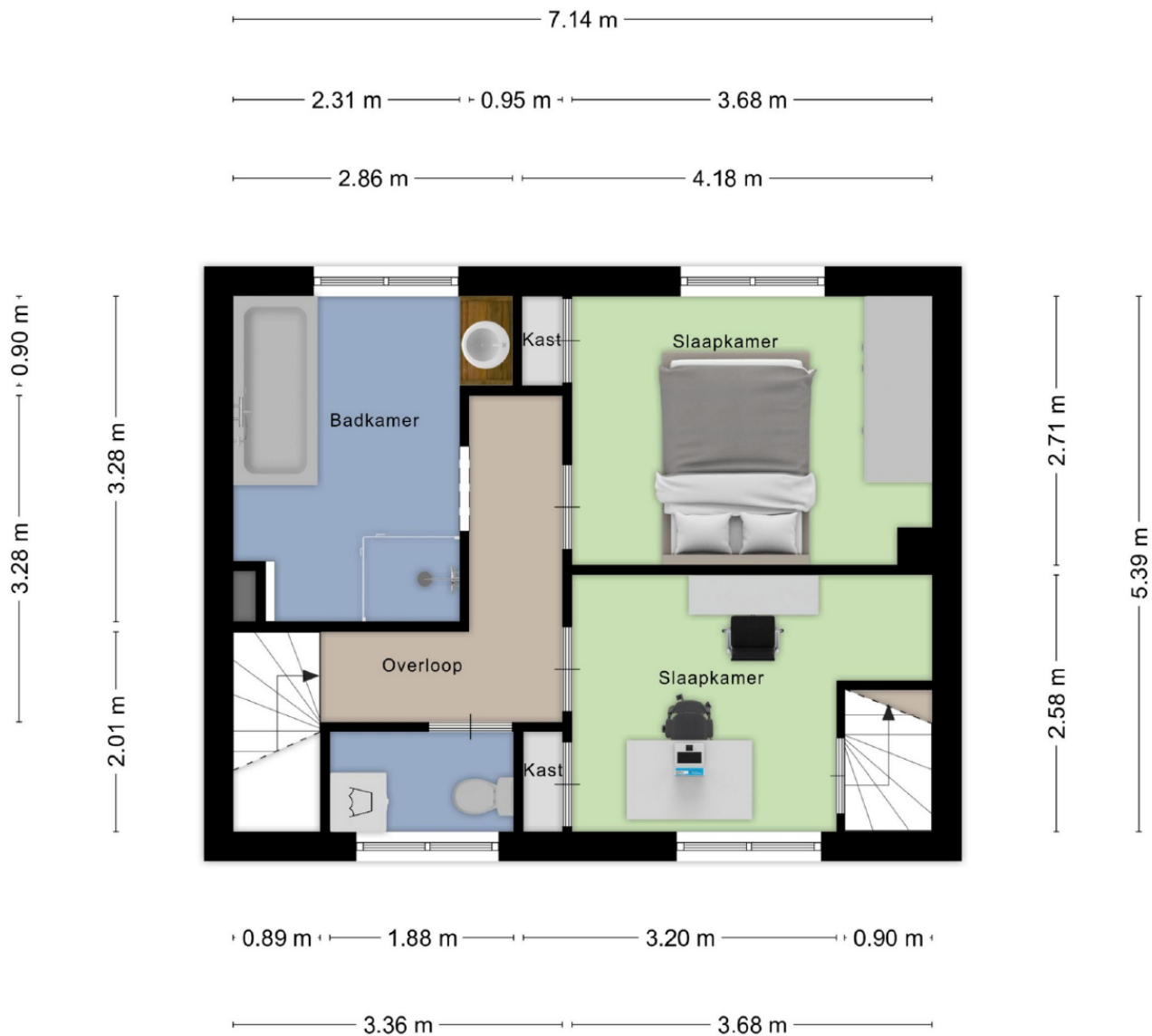
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



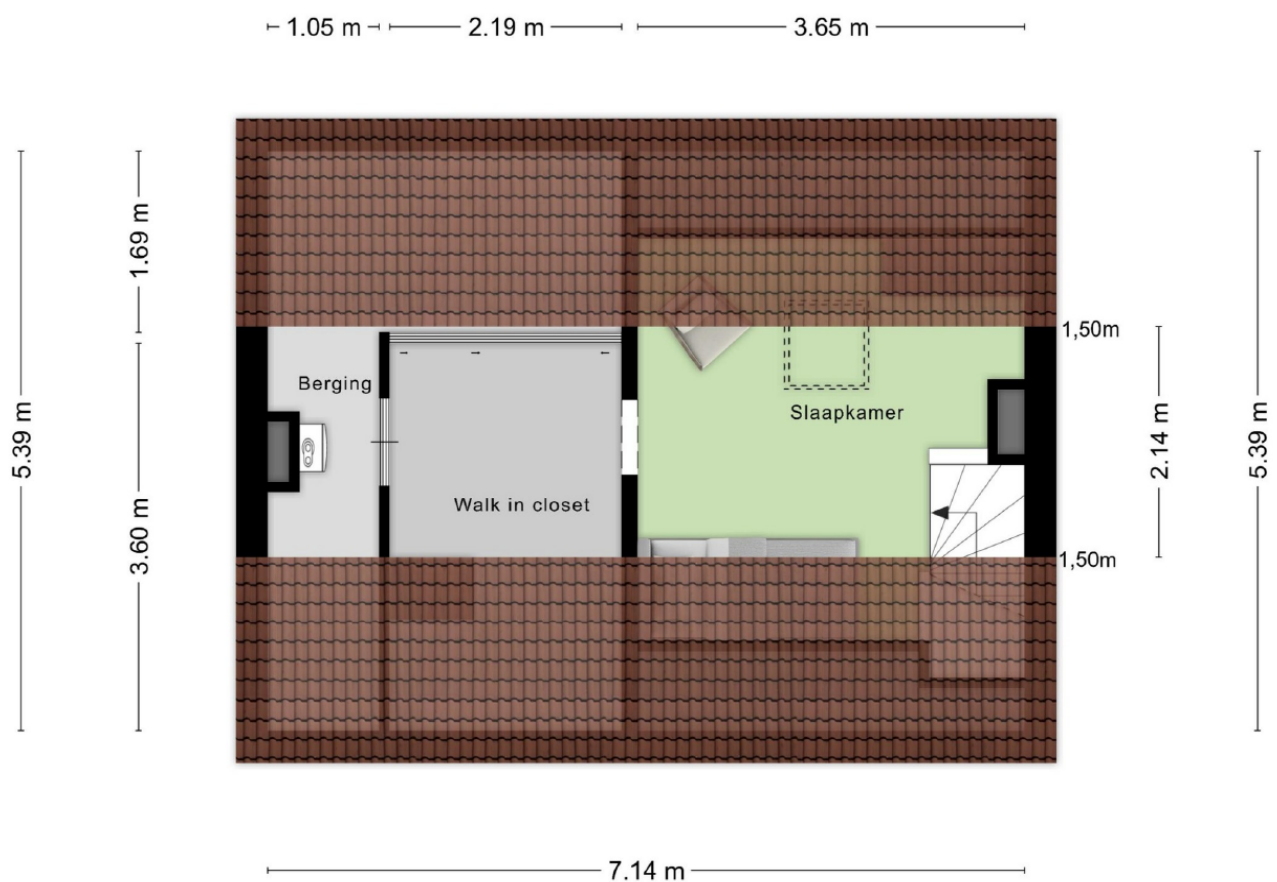
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond 2e verdieping

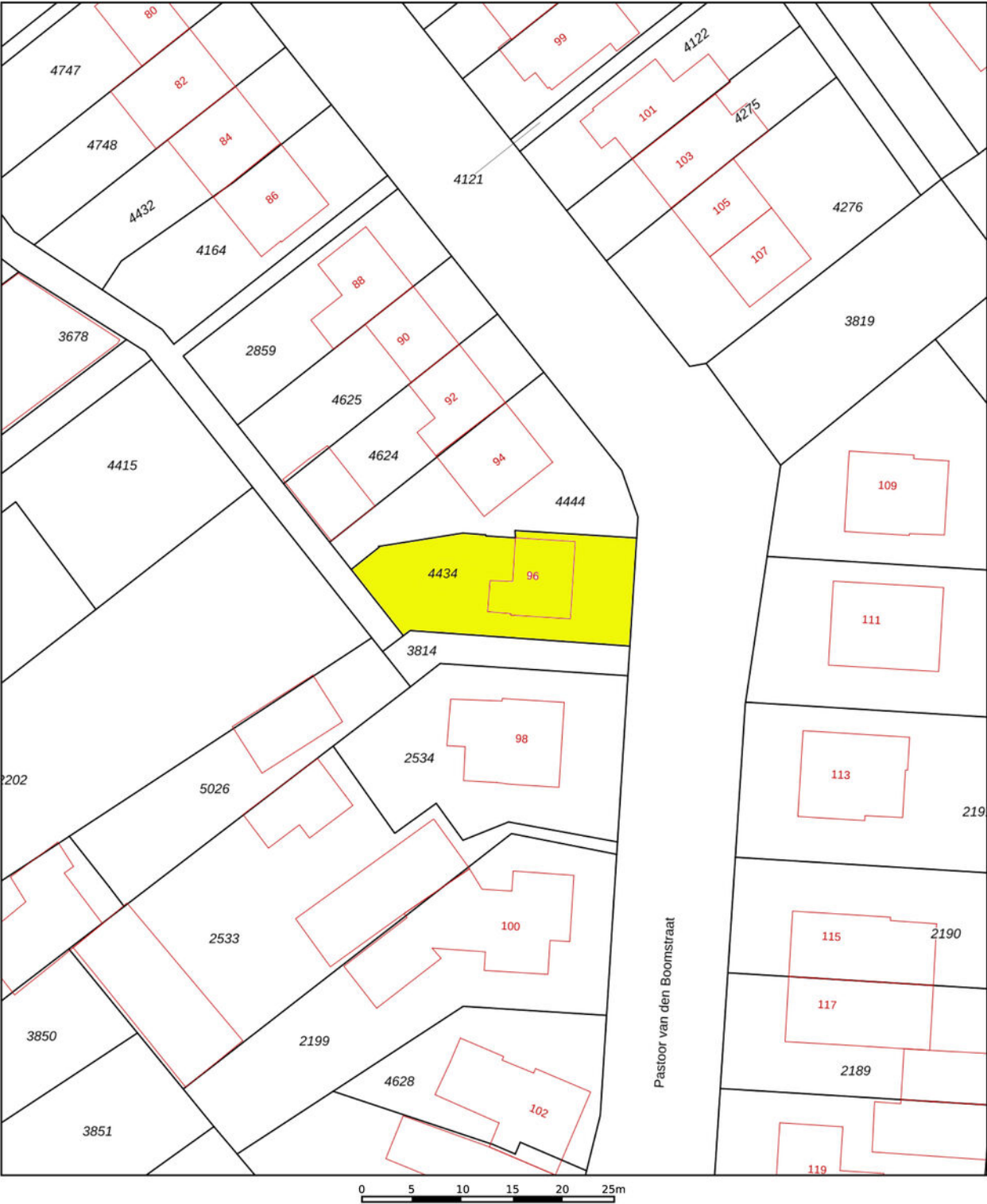


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Past.vdBoom 96



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 H

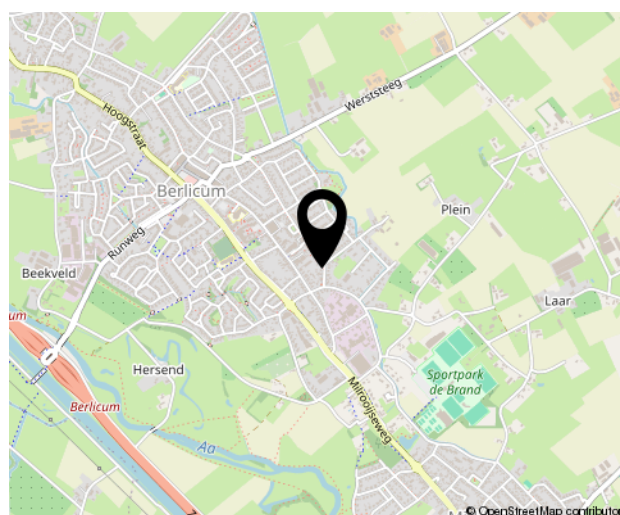
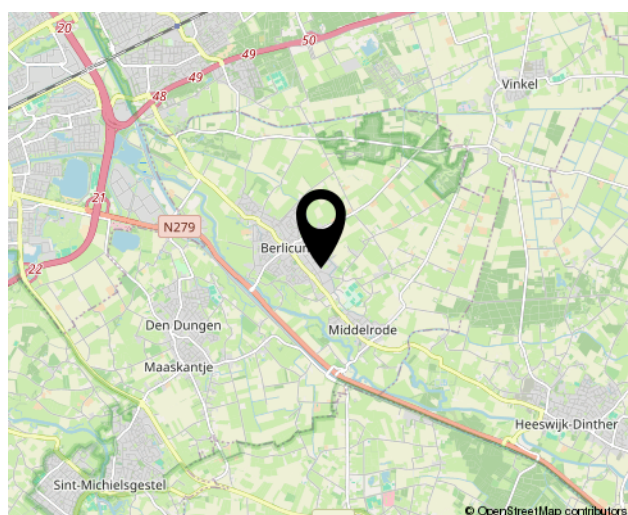
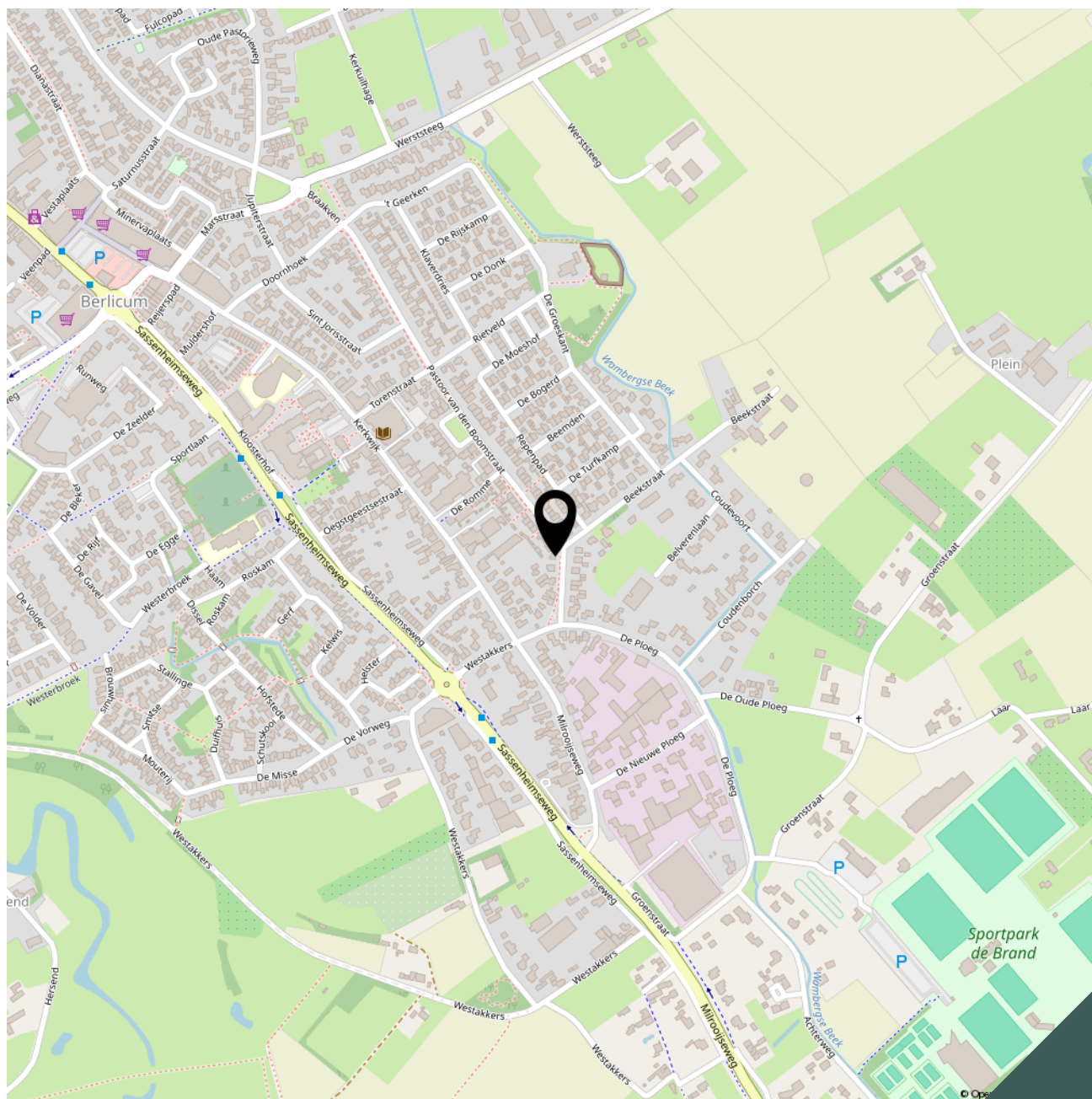
Perceel 4434

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 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.

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: **Pastoor van den Boomstraat 96**
5258 GG Berlicum

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- zeil / vinyl	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en) badkamer	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegel slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- ladekast op zolder (2x)	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Vaste keukenaccessoires	☒	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Vaste toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Vaste badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Cv-installatie	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Grijze plantenpot op vlonder	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐

Bekijk deze woning online!

www.brouwershonselaar.nl en op www.funda.nl



Pastoor van den Boomstraat 96, Berlicum



Scan deze code **en bekijk de woning op je mobiel!**



Algemene informatie:

Kosten koper

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop voor rekening van de koper komen. Wij maken u er op attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper dus geen kosten in rekening brengen. Wij kunnen voor u, indien gewenst, geheel vrijblijvend een berekening laten maken van de bijkomende kosten.

Gratis NVM prijs check

Het gaat natuurlijk niet alleen over de aankoop van een woning. De opbrengst van uw eigen woning speelt uiteraard een belangrijke rol bij de aankoop. Om u zo goed mogelijk te informeren kunnen wij geheel gratis een prijs check op uw woonhuis uitvoeren. U kunt hiervoor contact opnemen met BrouwersHonselaarMakelaars B.V. en een vrijblijvende afspraak maken.

Hypotheek

BrouwersHonselaarMakelaars B.V. beschikt over gedegen expertise met betrekking tot hypotheek en verzekeringen. Wilt u een onafhankelijk professioneel financieel advies, dan kunt u daarvoor via ons kantoor een vrijblijvende afspraak maken.

Aansprakelijkheid

Bij de samenstelling van de informatie-brochure is alle zorgvuldigheid en nauwkeurigheid betracht. Echter geen rechten kunnen worden ontleend aan onjuistheden in de omschrijving of aanwezige tekeningen. Deze brochure met bijbehorende tekeningen dienen indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten en kunnen afwijken van de meetinstructie. Indien bepaalde maten of afmetingen voor u essentieel zijn raden wij u aan deze zelf na te meten. Door ons wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheden, onjuistheden of anderszins dan wel de gevolgen daarvan.

Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden.

Kerkwijk 1, 5258 KA Berlicum
T. 073-5032062
E. info@brouwershonselaar.nl
I. www.brouwershonselaar.nl

Voorwaarden:

Koopakte

Actueel modelkoopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de consumentenbond en de vereniging eigen huis.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, Aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Asbestclausule

In woonhuizen ouder dan 1995 kunnen 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.

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

Kerkwijk 1, 5258 KA Berlicum
T. 073-5032062
E. info@brouwershonselaar.nl
I. www.brouwershonselaar.nl



**BROUWERS[®]
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

Kerkwijk 1
5258 KA Berlicum

073-5032062
info@brouwershonselaar.nl
www.brouwershonselaar.nl

Interesse?

***Neem contact
met ons op!***