



**BROUWERS[®]
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

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

Braakven

77

BERLICUM

Vraagprijs
€ 1.195.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
178 m²

Perceeloppervlakte
924 m²

Aantal kamers
7

Bouwjaar
1954

Energie label
B

Omschrijving

Wat een stijl en wat een klasse. Hier wil je direct wonen!

Welkom in deze prachtig en smaakvol verbouwde villa waar alles tot in de puntjes is verzorgd. Hoogwaardig en perfect verbouwd. De woning is oorspronkelijk uit 1954, maar is in 2016 uitgebreid verbouwd en grondig gerenoveerd. De keuken is van 2016 en de bovenetage is in 2024 gemoderniseerd en is de badkamer volledig vernieuwd. Andere sterke pluspunten van deze woning zijn onder meer het grote perceel waar dit direct te betrekken familiehuis op is gesitueerd en de grote vrijstaande garage, gelegen achter de poort. Bijzonder geschikt voor grote gezinnen waar de ruime vele kamers en de speels ingedeelde begane grond je alle ruimte biedt wat je nodig hebt! Gelegen op mooie markante hoekligging op steenworp afstand van het winkelcentrum en de basisscholen van Berlicum.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1954
- Stijlvol verbouwd in 2016/2024
- Grondoppervlakte: 924 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen: 178 m²
- Overige inpandige ruimte: 5 m² (kelder)
- Gebouw gebonden buitenruimte 14 m² (overkapping met pizzaoven)
- Externe bergruimte 82 m² (waarvan garage bg 53 m²)
- Extra ruimte zijn de fietsenberging en de fraaie overkapping achter in de tuin
- Energielabel B
- Hybride CV ketel met lucht warmtepomp
- Speels ingedeelde begane grond met veel ruimte
- 5 Ruime slaapkamers en een extra tv/werkkamer op de begane grond
- Super netjes afgewerkt onder meer met visgraat vloeren, glad stukwerk, design behang en glas in lood.
- Direct te betrekken zonder te verbouwen!

Indeling

Begane grond:

Entree, hall met trapopgang. Speels ingedeelde begane grond met L-woonkamer met schuifdeuren naar een 2e woon/werk/tv kamer. Toegang naar de kelder. Aan de achterzijde is de enorme tuinkamer gerealiseerd met zicht op de tuin. De grote puien verzekeren je van voldoende lichtinval. Vanuit de openslaande deuren loop je zo de tuin in. De half open keuken uit 2016 is centraal gelegen tussen de tuin- en woonkamer. In hoekstelling met voldoende bergruimte en aanrechtblad. Voorzien van Quooker, gaskookplaat met wokbrander en moderne afzuigkap, vaatwasmachine, combi oven/magnetron én stoomoven en koelkast. De praktische bijkeuken fungeert tevens als achterom en achter de schuifkast met bergruimte is de hybride combiketel met warmtepomp geplaatst. De ruimte toiletruimte is eveneens luxe ingericht met wandcloset en design wastafelblad en voorzien van muurkraan. De hele begane grond ademt luxe, sfeer en ruimte uit. Er zijn maatkasten, paneeldeuren en glas in lood (in isolatieglas) aanwezig.

Vervolg

en glas is lood (in isolatieglas) aanwezig.

Eerste verdieping:

Ook hier gaat de stijl door met visgraatvloer en glad stukwerk. Op deze etage zijn 3 ruime slaapkamers aanwezig, waarvan de hoofdslaapkamer de beschikking heeft over een walk-in-closet. De royale badkamer is eveneens luxe afgewerkt en beschikt over een ligbad, inloepdouche met regen- en handdouche, wandcloset toilet en wastafelmeubel met 2 kommen. Ook hier kranen uit de muur. De automatisch te openen Velux dakramen geven licht en lucht aan deze mooie ruimte. Vanuit de overloop de vaste trap naar de 2e verdieping:

Tweede verdieping:

Overloop met bergruimte. Hier is een airconditioning aanwezig (met voldoende capaciteit om de 1e verdieping ook mee te koelen). Ook hier zijn 2 ruime slaapkamers, smaakvol ingericht en voldoende bergruimte is er aanwezig. Aan de voor- en achterzijde zijn dakkapellen aanwezig. In de kopgevels zijn markante ronde ramen geplaatst.

Algemeen:

De woning is grondig verbouwd en gerenoveerd. De begane grondvloer is vernieuwd en geïsoleerd. Volledig uitgevoerd met vloerverwarming. Ook de badkamer boven heeft vloerverwarming. Elke slaapkamer heeft een elektra aansluitpunt in geval je inverter/airco units wilt plaatsen. De buitenmuren zijn vernieuwd en de spouw is geïsoleerd. Ook de kap is t.t.v. de verbouwing vernieuwd en is ook geïsoleerd (Unidek dakplaten).

Tuin:

De tuin biedt heel veel privacy. De oprit voor de poort biedt al plaats voor meerdere auto's. Maar achter de poort kun je ook nog parkeren en bereik je de grote garage van 53 m² (begane grond) met nog een extra bergzolder. Ook deze ruimte is goed geïsoleerd en heeft een toiletruimte en keukenblok. Dan is er een houten fietsenoverkapping aanwezig.

Achter in de tuin is een luxe uitgevoerde terrasoverkapping/veranda. Ook deze ruimte is geïsoleerd voor het geval je die wilt verbouwen tot bijvoorbeeld een tuin- of werkkamer. De open haard biedt je de mogelijkheid deze ruimte behaaglijk te maken in een groot deel van het jaar. Er is aan de woning nog een terrasoverkapping aanwezig waar je droog via de achterom de bijkeuken bereikt. Hier is een gemetselde pizzaoven aanwezig.

De tuin is verzorgd aangelegd met borders, gazon en beplanting. Voorzien van beregeningsinstallatie en in de voortuin is er een vlaggenmast aanwezig.























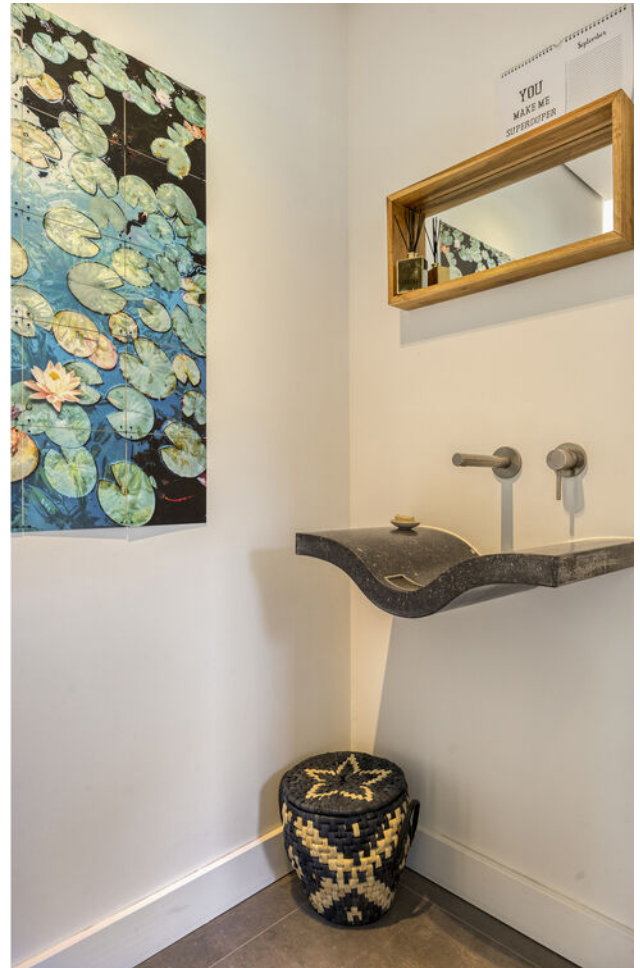










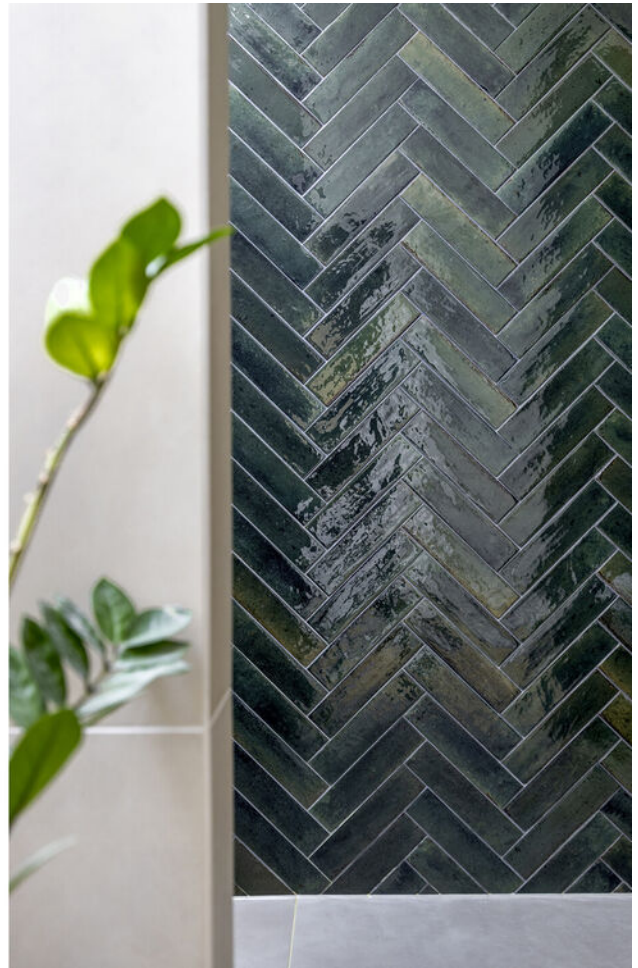
















































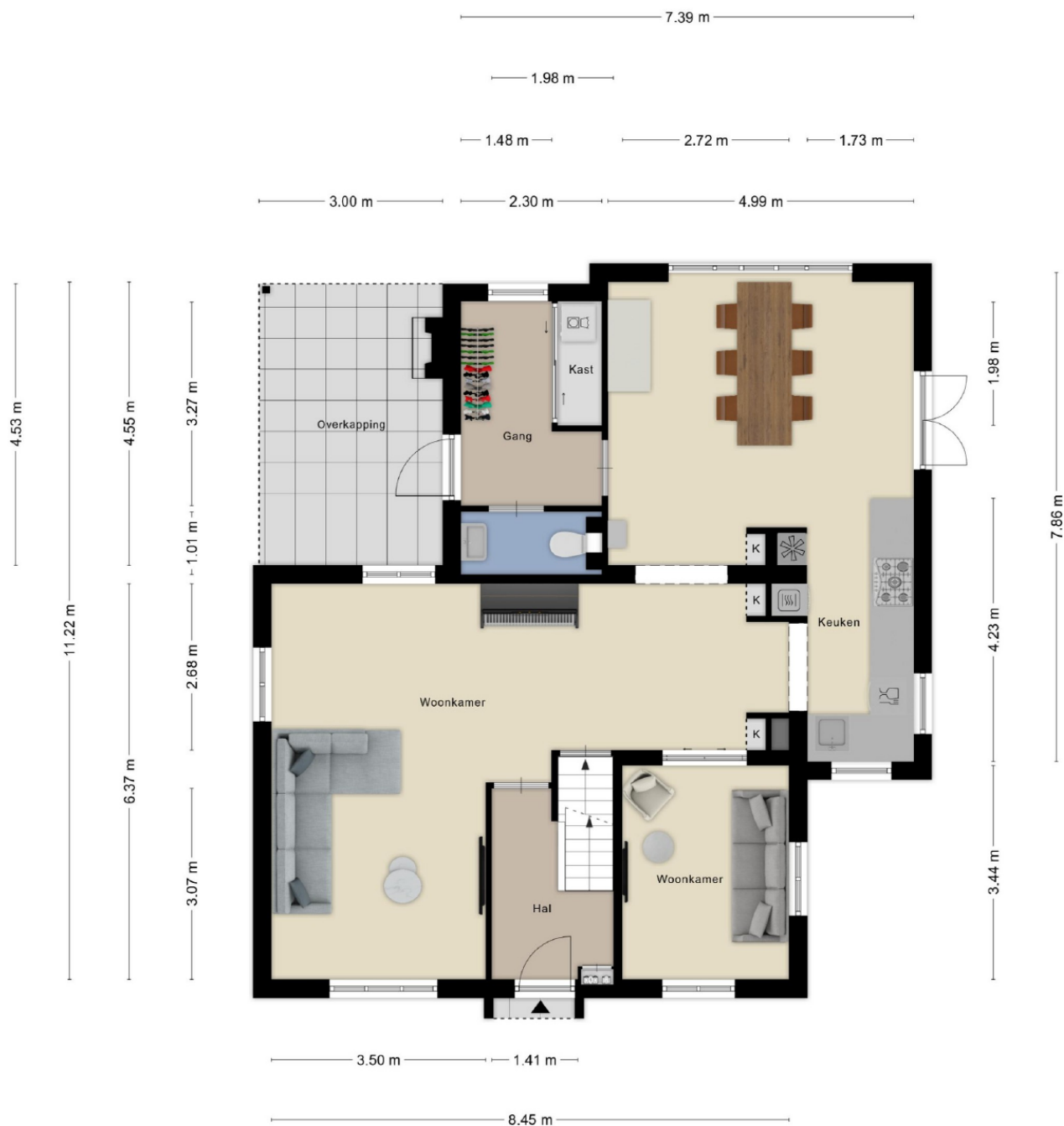








Plattegrond begane grond



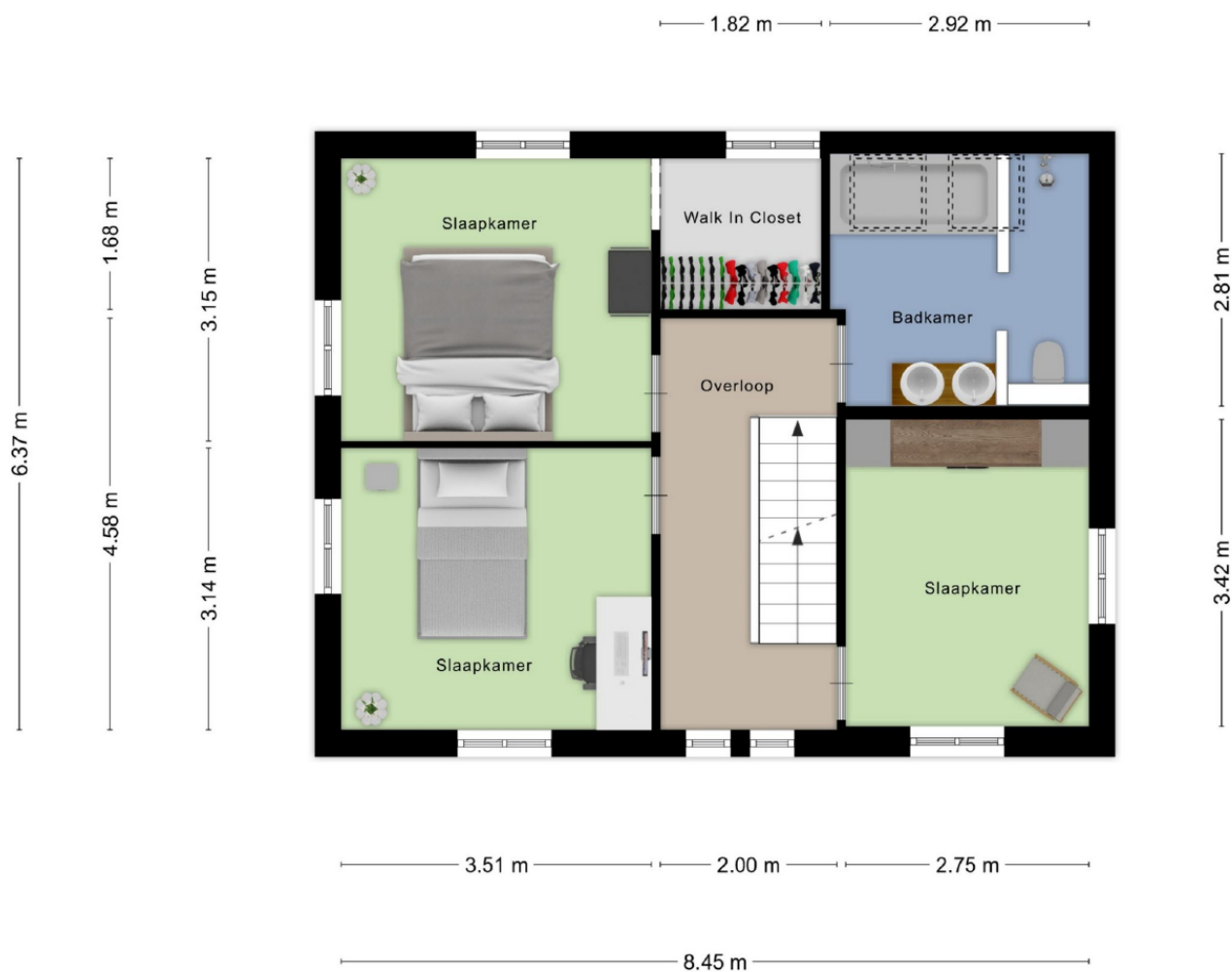
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond + tuin



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

Plattegrond 1e verdieping



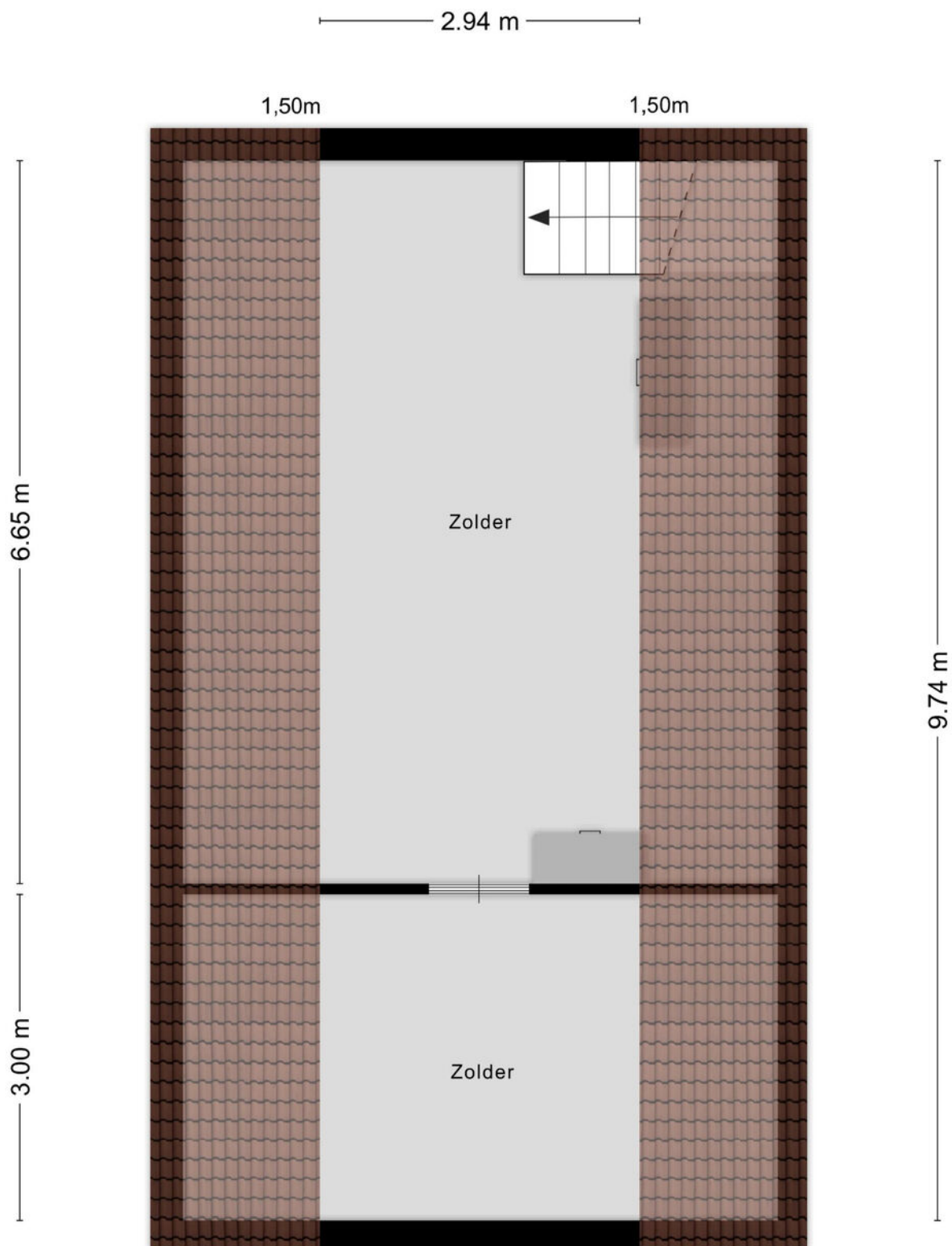
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede verdieping



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

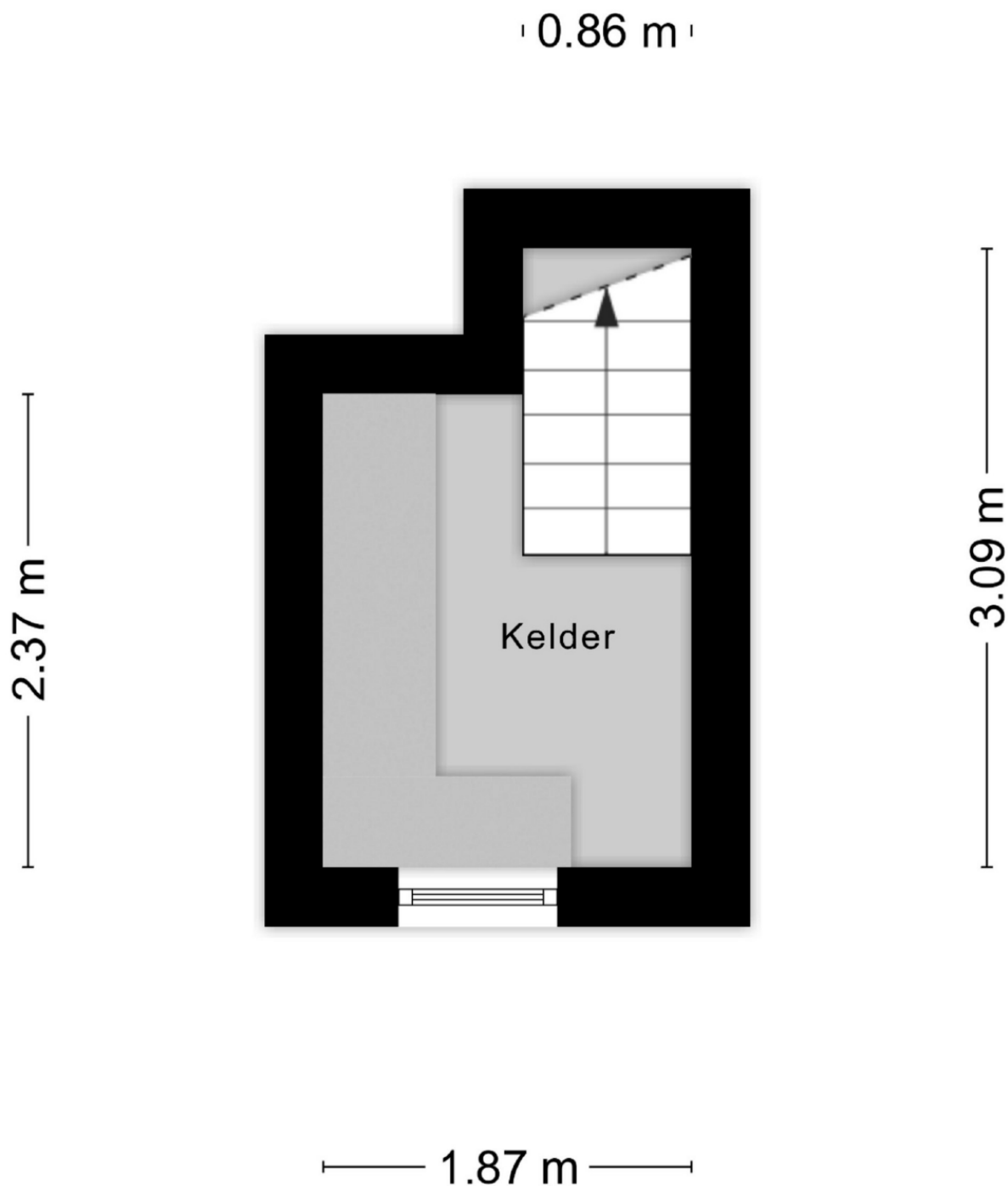
Plattegrond zolder



5.47 m

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

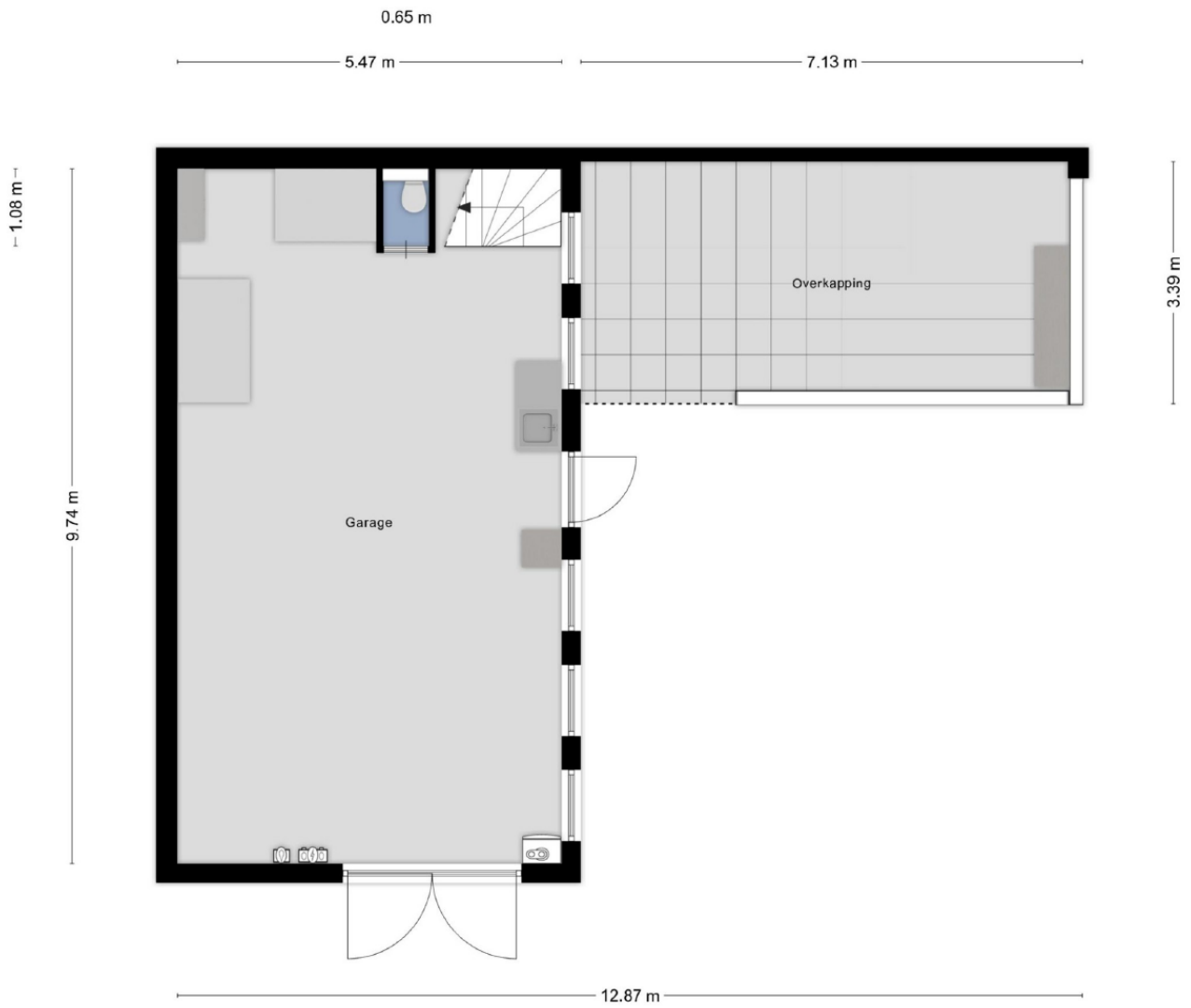
Plattegrond kelder



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



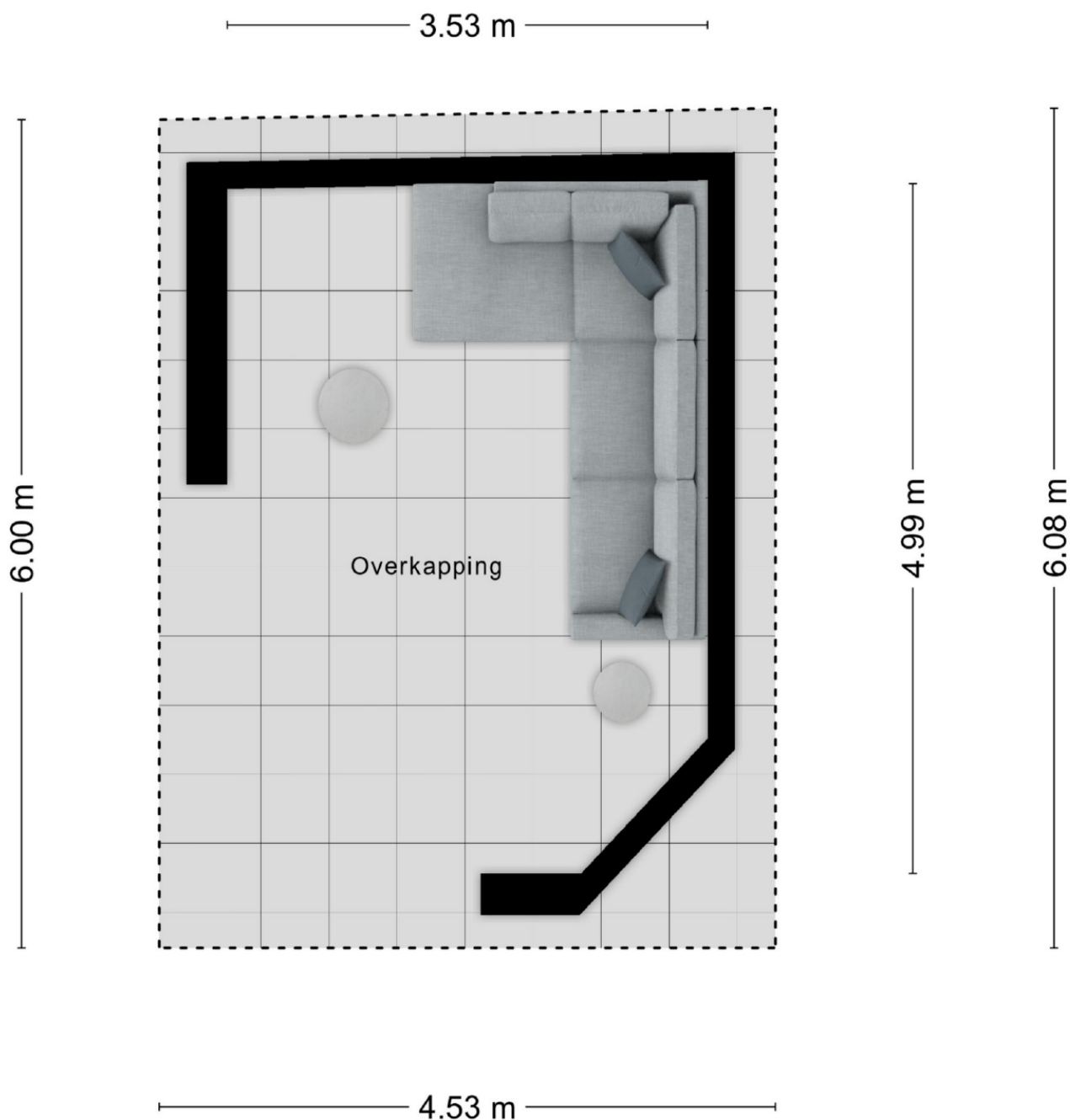
Plattegrond garage



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



Plattegrond overkapping



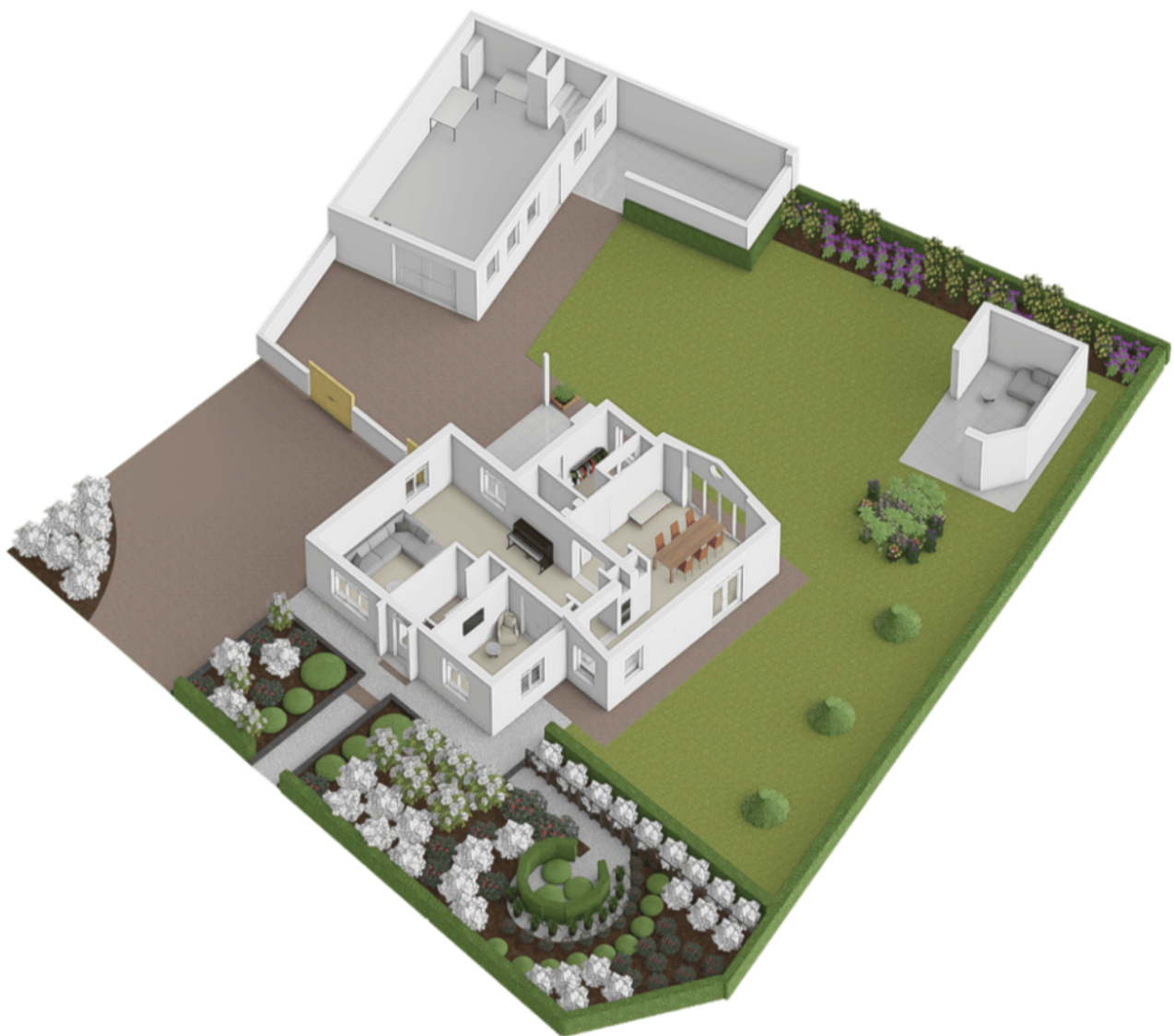
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond begane grond



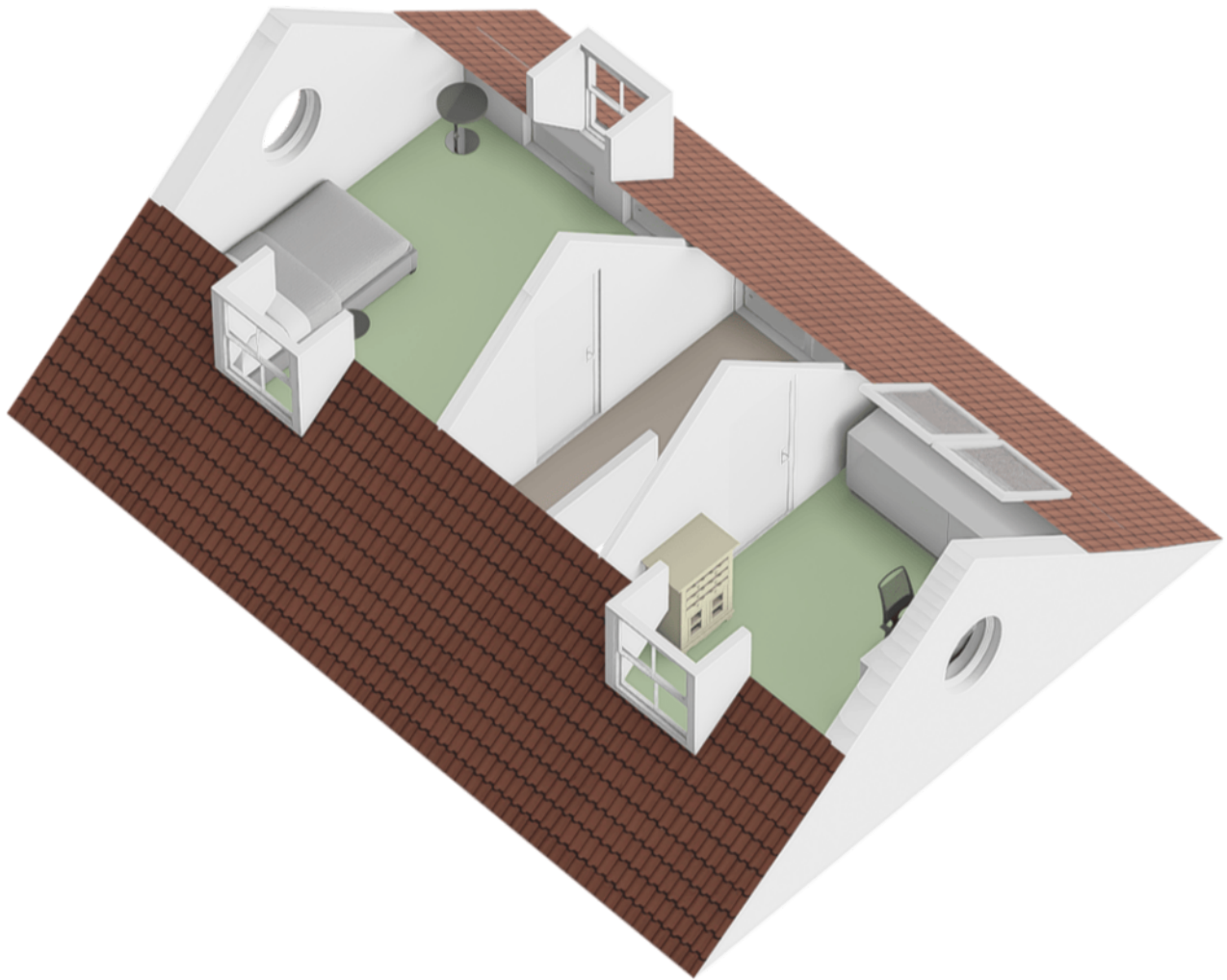
Plattegrond begane grond + tuin



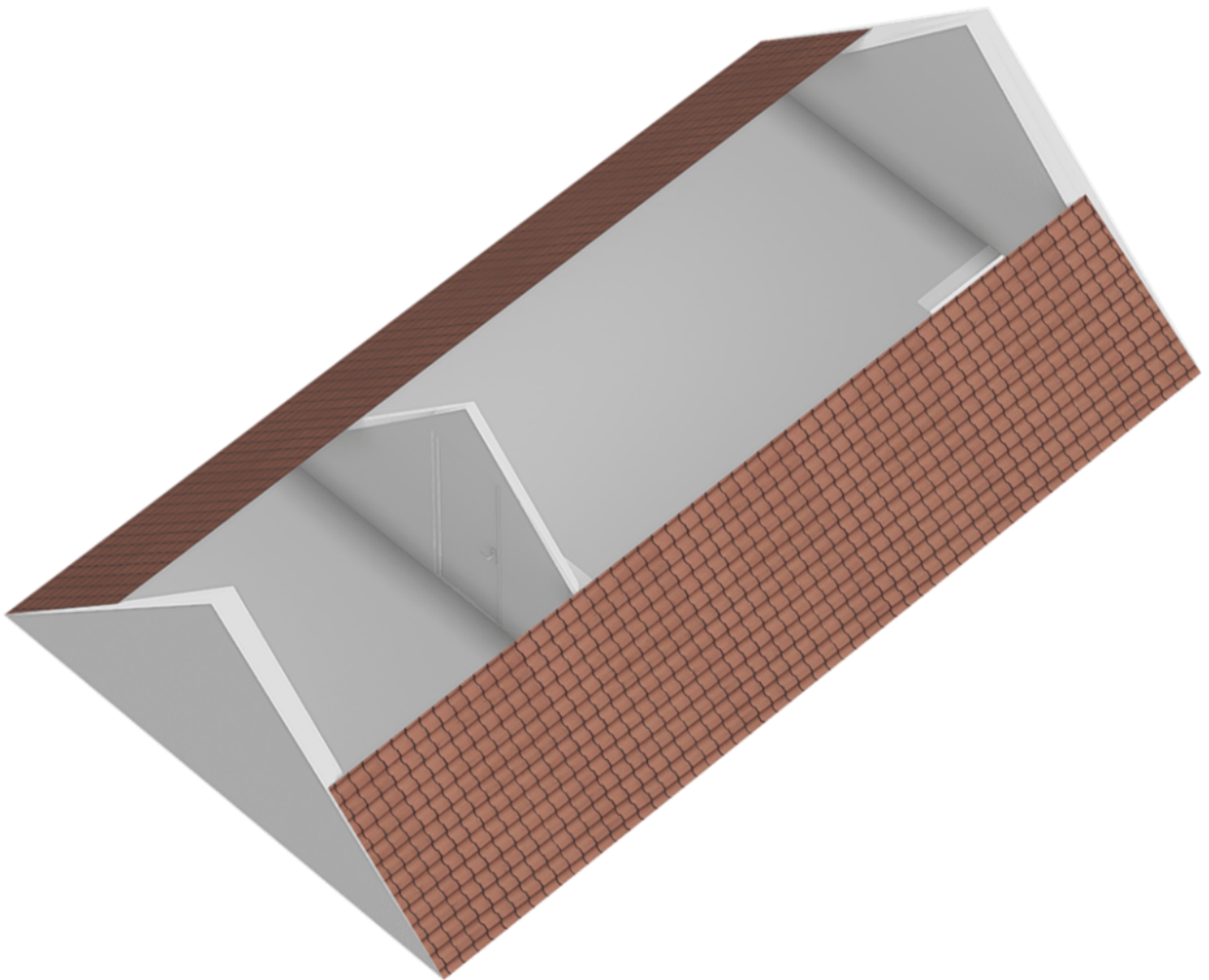
Plattegrond 1e verdieping



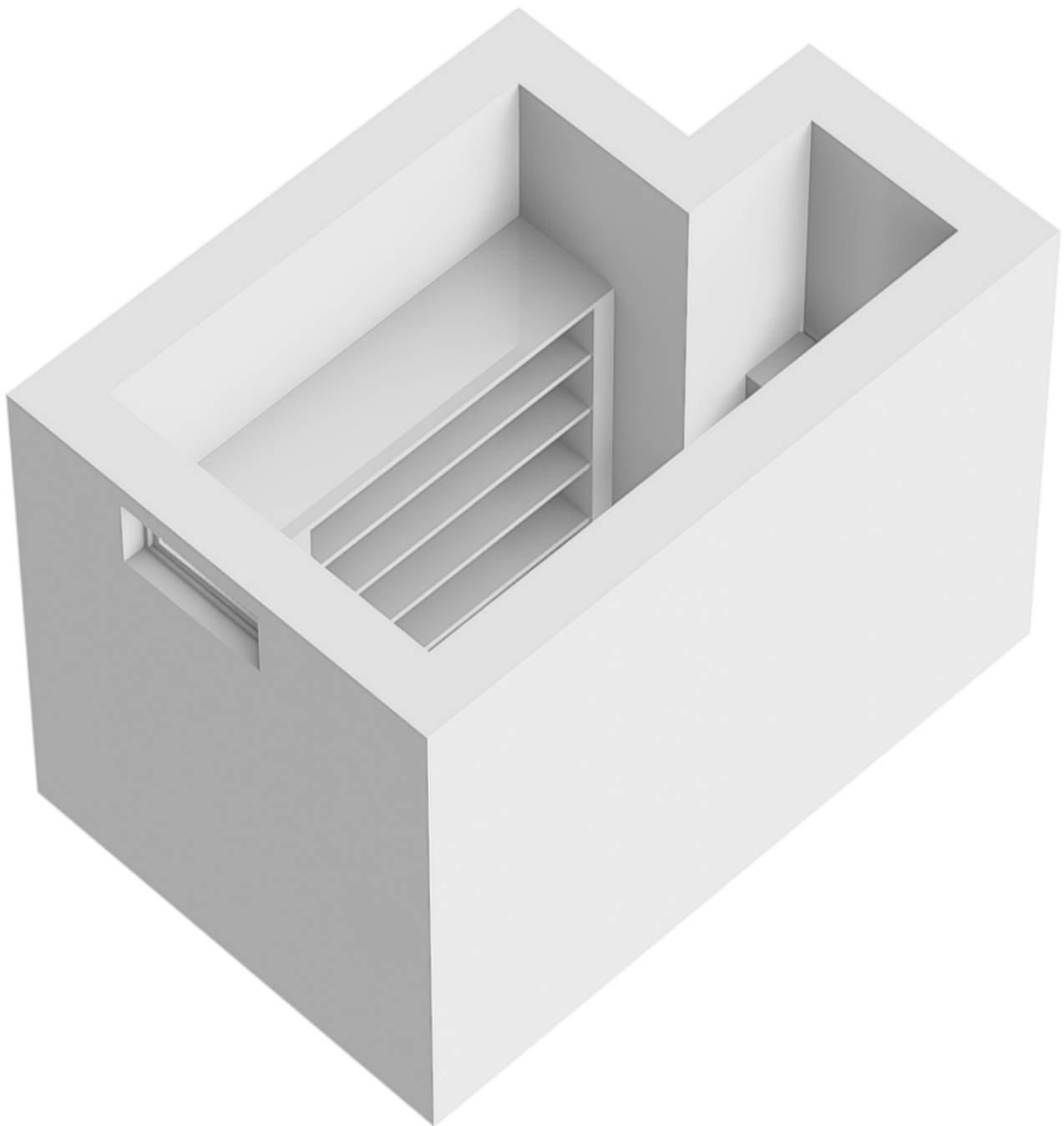
Plattegrond tweede verdieping



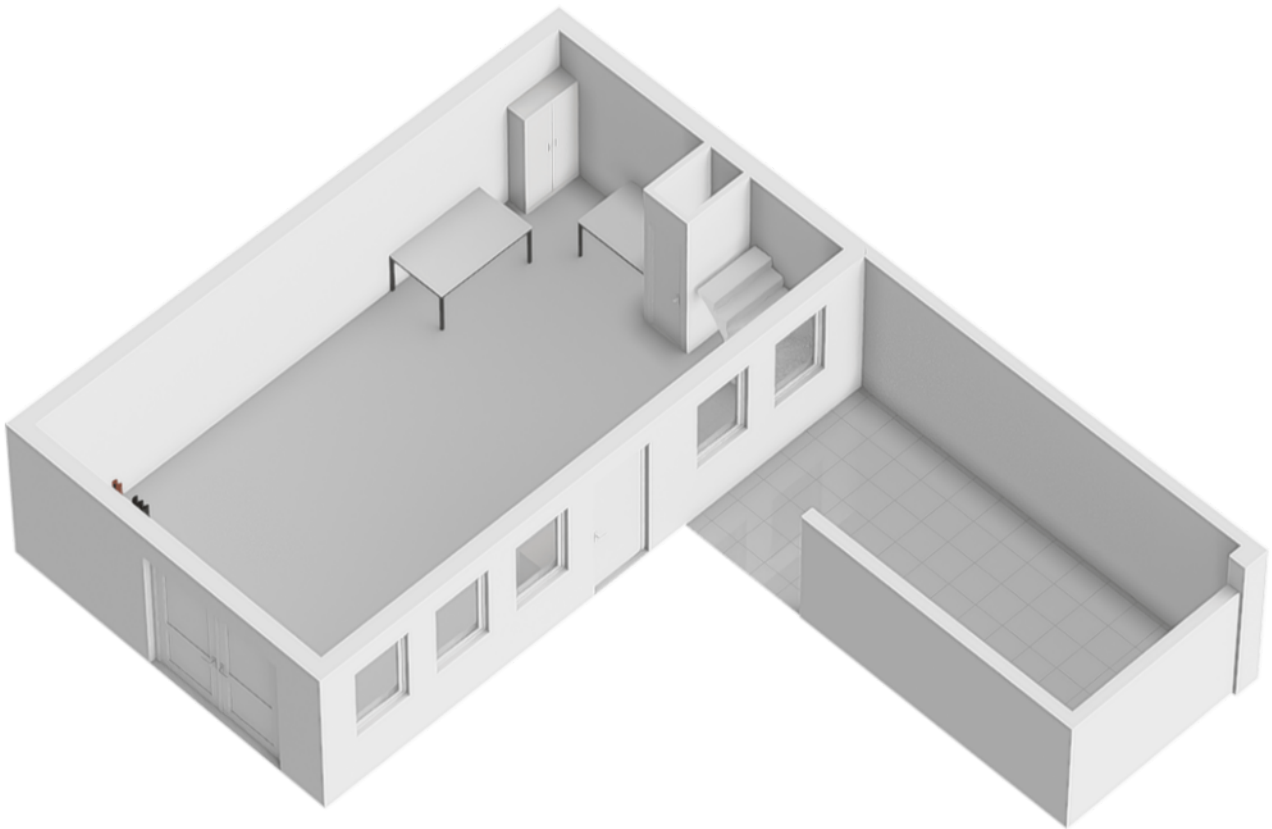
Plattegrond zolder



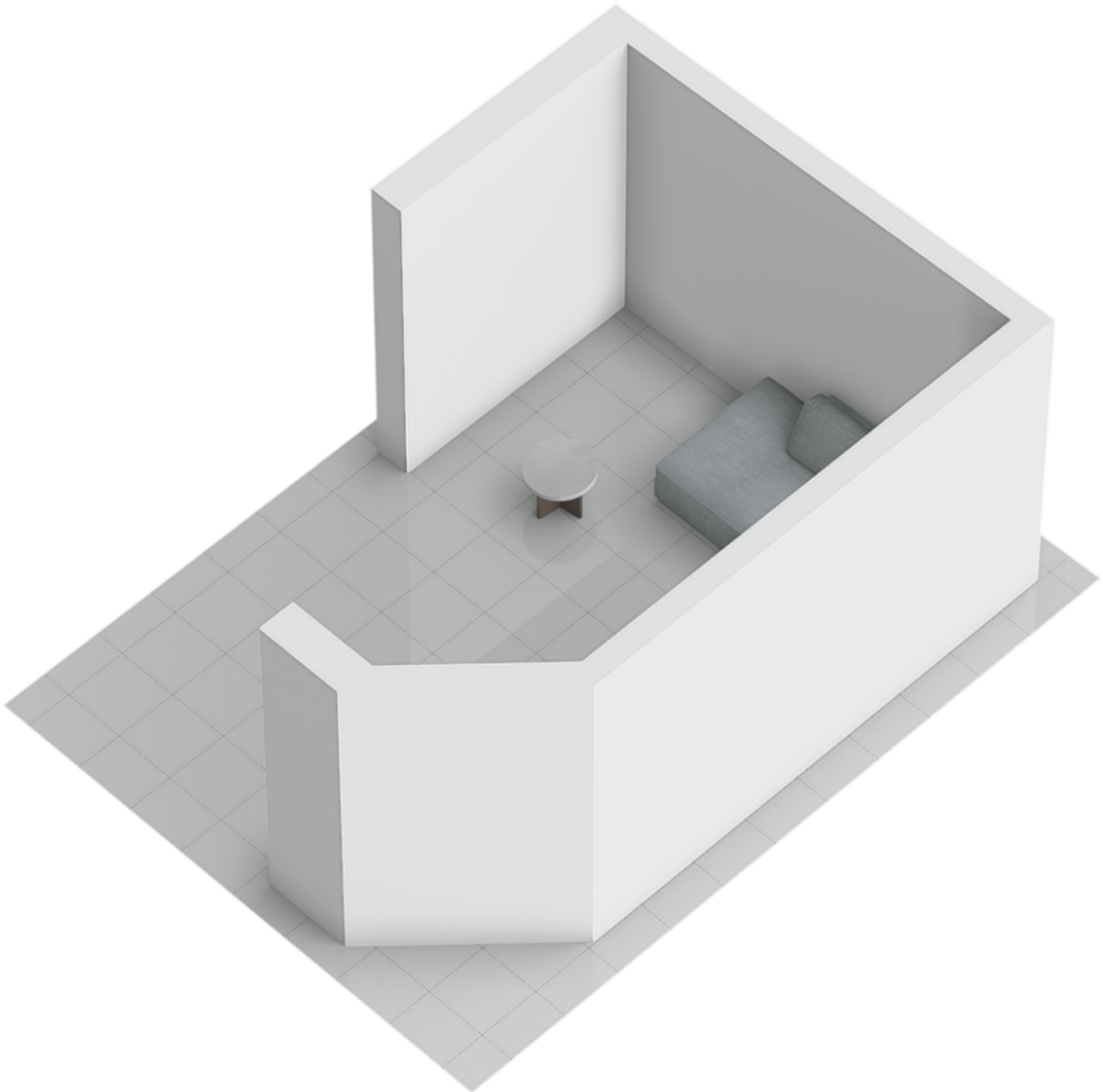
Plattegrond kelder



Plattegrond garage



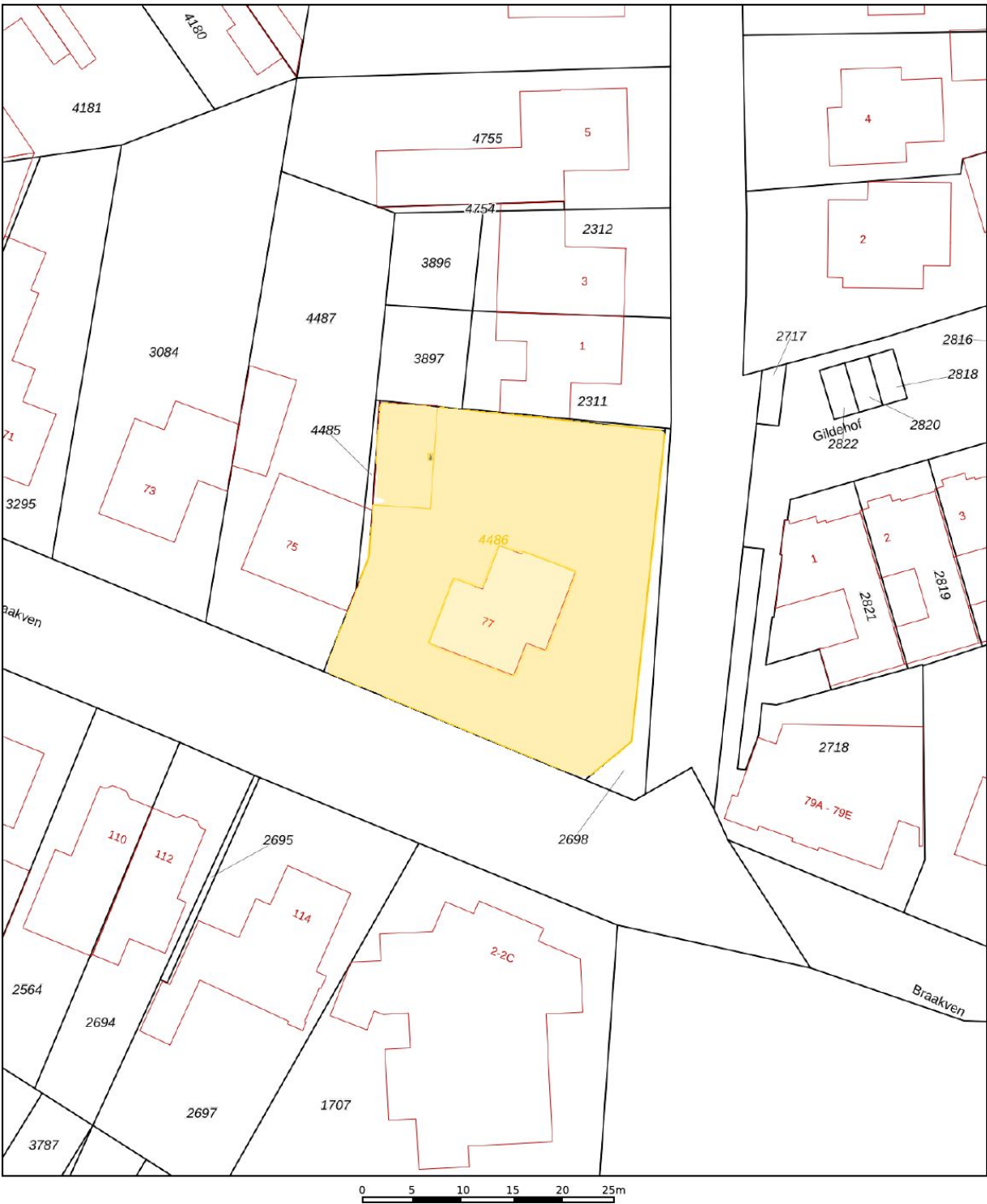
Plattegrond overkapping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Braakven 77



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

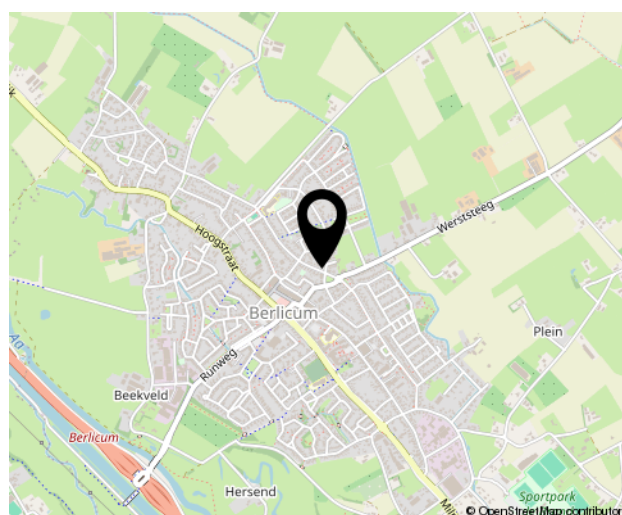
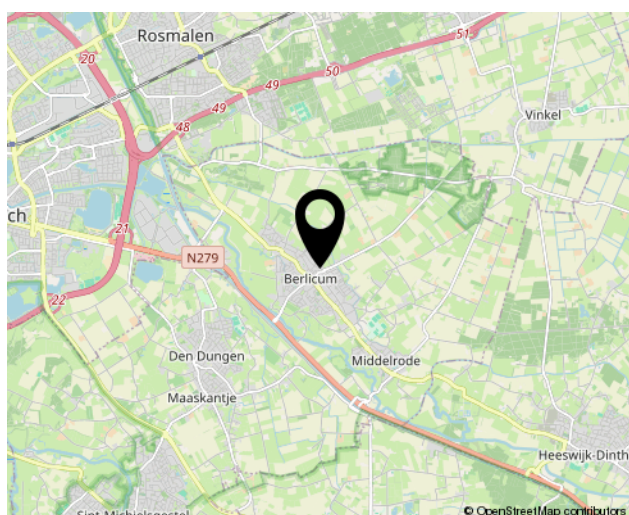
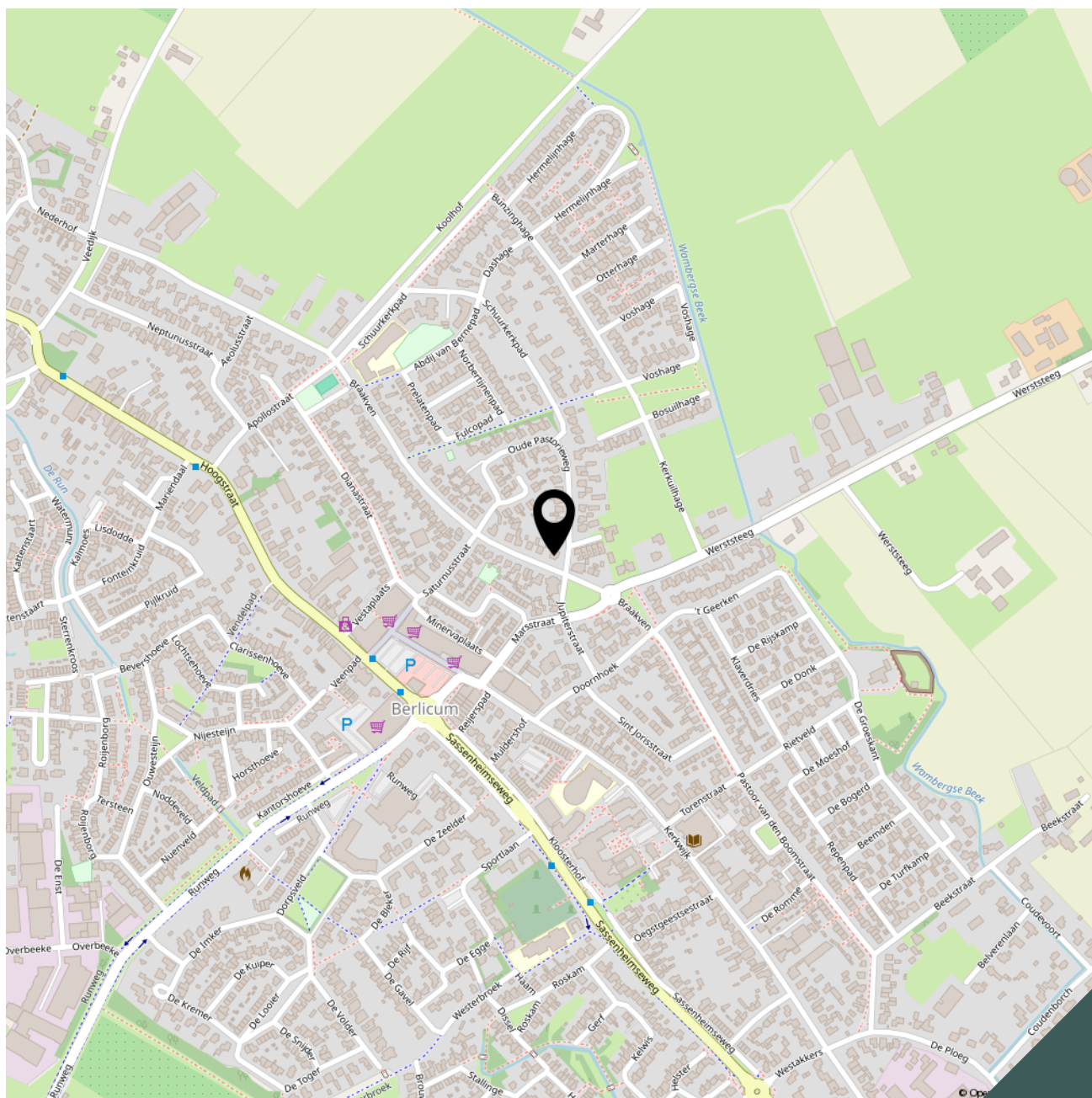
Perceel 4486

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: **Braakven 77**
5258 AH 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				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- rekken kelder	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- in between	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer visgraat	☒	☐	☐	☐
- PVC	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- stoomoven	☒	☐	☐	☐
- gaskookplaat en afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- combi oven/ magnetron	☒	☐	☐	☐
- vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
- Quooker (3 ltr)	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vriezer (los)	☐	☒	☐	☐



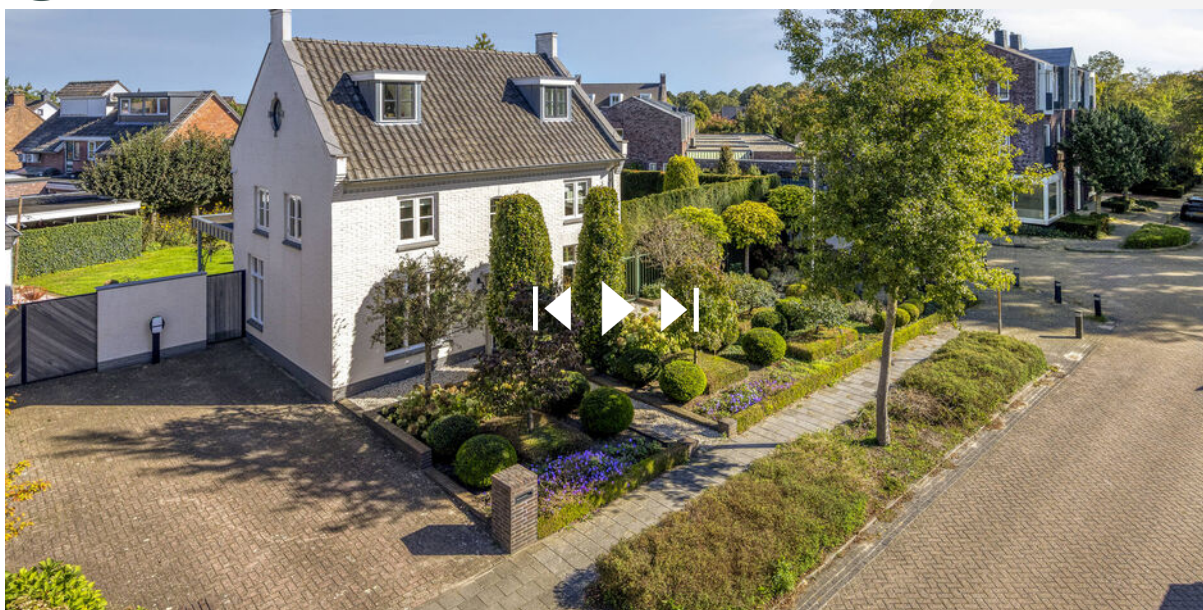
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Vaste toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Vaste badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
- Elektrische radiator	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Camerabeveiliging	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning 1x (zolder) met verwarmings functie	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie Hybride	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto (kabels blijven wel)	☐	☒	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Palen met sierverlichting	☐	☐	☒	☐
Verlichting/installaties				
Grondspots en gevellampen	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Fietsenoverkapping	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in garage	☐	☐	☒	☐
Verlichting in garage	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
- openhaard veranda	☒	☐	☐	☐
- pizza over (exclusief losse toebehoren)	☒	☐	☐	☐
- robotmaaier	☐	☒	☐	☐
- beregeningsinstallatie met sproeiers	☒	☐	☐	☐

Bekijk deze woning online!

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



Braakven 77, 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!***