



**BROUWERS[®]
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

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

Braakven

41

BERLICUM

Vraagprijs
€ 499.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
112 m²

Perceeloppervlakte
368 m²

Aantal kamers
6

Bouwjaar
1947

Energie label
B

Omschrijving

Karaktervolle 2/1-kapwoning met grote tuin, vier slaapkamers en tuinhuis, midden in het centrum van Berlicum

Op zoek naar een sfeervolle 2/1-kapwoning met verrassend veel ruimte, een royale tuin én alle dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek? Dan is Braakven 41 in Berlicum absoluut het bekijken waard. Deze karaktervolle woning uit 1947 combineert authentieke details met modern wooncomfort. Met onder meer vier slaapkamers op de eerste verdieping, een extra hobbykamer op de tweede verdieping, een badkamer op de begane grond, een lichte woonkamer, een moderne open keuken en een royale achtertuin biedt deze woning volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers en hobbyisten.

De woning is bovendien energiezuinig dankzij de aanwezige zonnepanelen en beschikt over energielabel B.

Wonen met karakter

Via de entreehal, voorzien van de meterkast en trapopgang, kom je in de ruime en lichte woonkamer. De sfeervolle houten vloer en authentieke paneeldeuren geven de ruimte direct een warme en karaktervolle uitstraling. Dankzij de grote raampartijen valt er prettig veel daglicht binnen.

De moderne open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een fijne plek om uitgebreid te koken terwijl het contact met de woonkamer behouden blijft. Vanuit de keuken is tevens de kelder (van 4 m²) bereikbaar, ideaal als extra bergruimte voor bijvoorbeeld voorraad en huishoudelijke spullen.

Een bijzonder pluspunt is de badkamer op de begane grond, uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel en wandcloset.

Vier slaapkamers en volop mogelijkheden

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers. Hierdoor is er volop ruimte voor een gezin, een thuishkantoor, logeerkamer of hobbyruimte. De verdieping beschikt daarnaast over een toiletruimte met wastafelmeubel.

De woning is voorzien van nieuwe dakramen en beschikt over vloerverwarming, wat bijdraagt aan het comfort.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een voorzolder en een separate hobbykamer, waardoor ook hier diverse gebruiksmogelijkheden zijn. De dakkapel aan de voorzijde zorgt bovendien voor extra ruimte en licht.

Vervolg

Grote tuin en parkeren op eigen terrein

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de royale tuin. Op het perceel van maar liefst 368 m² geniet je van een mooie combinatie van sierbestrating en gazon. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek, speelruimte voor kinderen of het creëren van je eigen groene plek. In de tuin staat een tuinhuis, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Daarnaast beschikt de woning over een oprit, zodat je de auto gemakkelijk op eigen terrein kunt parkeren.

Momenteel wordt een strook grond aan de rechterzijde van de tuin gehuurd van de gemeente. De gemeente heeft aangegeven deze huursituatie niet te willen voortzetten. Op de situatietekening in de brochure kunt u zien welk stuk dit betreft (het oranje gekleurd deel kan niet meer gehuurd worden).

Centrale ligging in Berlicum

De ligging aan het Braakven is bijzonder praktisch. Vanuit de woning wandel je eenvoudig naar de voorzieningen van het centrum. Basisschool, kinderdagverblijf, speeltuinen en winkelcentrum Mercuriusplein bevinden zich op korte afstand. Het Mercuriusplein biedt een compleet aanbod voor de dagelijkse boodschappen en draagt bij aan het dorpse en gemoedelijke karakter van Berlicum. Hier combineer je het gemak van voorzieningen dichtbij huis met de prettige sfeer van een dorp. Berlicum staat bekend om zijn gemoedelijke, dorpse sfeer en actieve gemeenschap, terwijl je tegelijkertijd profiteert van een uitstekende ligging ten opzichte van 's-Hertogenbosch. Voor een groter aanbod aan winkels, horeca, cultuur en andere voorzieningen ligt de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch op korte afstand. Ook voor forenzen is de ligging aantrekkelijk. Dankzij de goede aansluiting op de A2 en A59 zijn omliggende steden en plaatsen uitstekend bereikbaar.

In het kort

- Karaktervolle 2/1-kapwoning uit 1947, gelegen in het centrum van Berlicum
- Woonoppervlakte circa 112 m²
- Inhoud circa 441 m³
- Perceeloppervlakte 368 m²
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping, extra hobbykamer op de tweede verdieping
- Badkamer op de begane grond met douche, wastafelmeubel en wandcloset
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur
- Sfeervolle houten vloer en authentieke paneeldeuren
- Vloerverwarming
- Nieuwe dakramen
- Dakkapel aan de voorzijde
- Zolderoppervlakte circa 13 m²
- Royale tuin met sierbestrating en gazon
- Tuinhuis
- Eigen oprit
- Zonnepanelen
- Energielabel B
- Goede bereikbaarheid via de A2 en A59, 's-Hertogenbosch op korte afstand

Vervolg

Een sfeervolle woning met karakter, ruimte en een heerlijke tuin, gelegen op een centrale plek in het gemoedelijke Berlicum. Braakven 41 biedt de mogelijkheid om comfortabel te wonen met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij én de dynamiek van 's-Hertogenbosch binnen handbereik.

Benieuwd naar de ruimte, sfeer en mogelijkheden van deze woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat Braakven 41 te bieden heeft.





















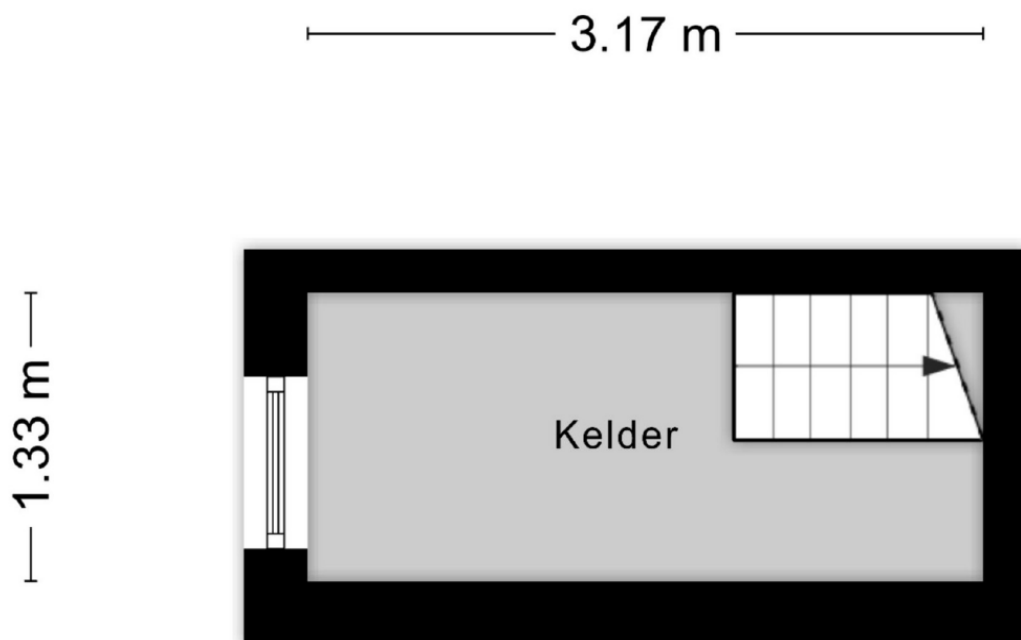


Plattegrond begane grond



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 1e verdieping

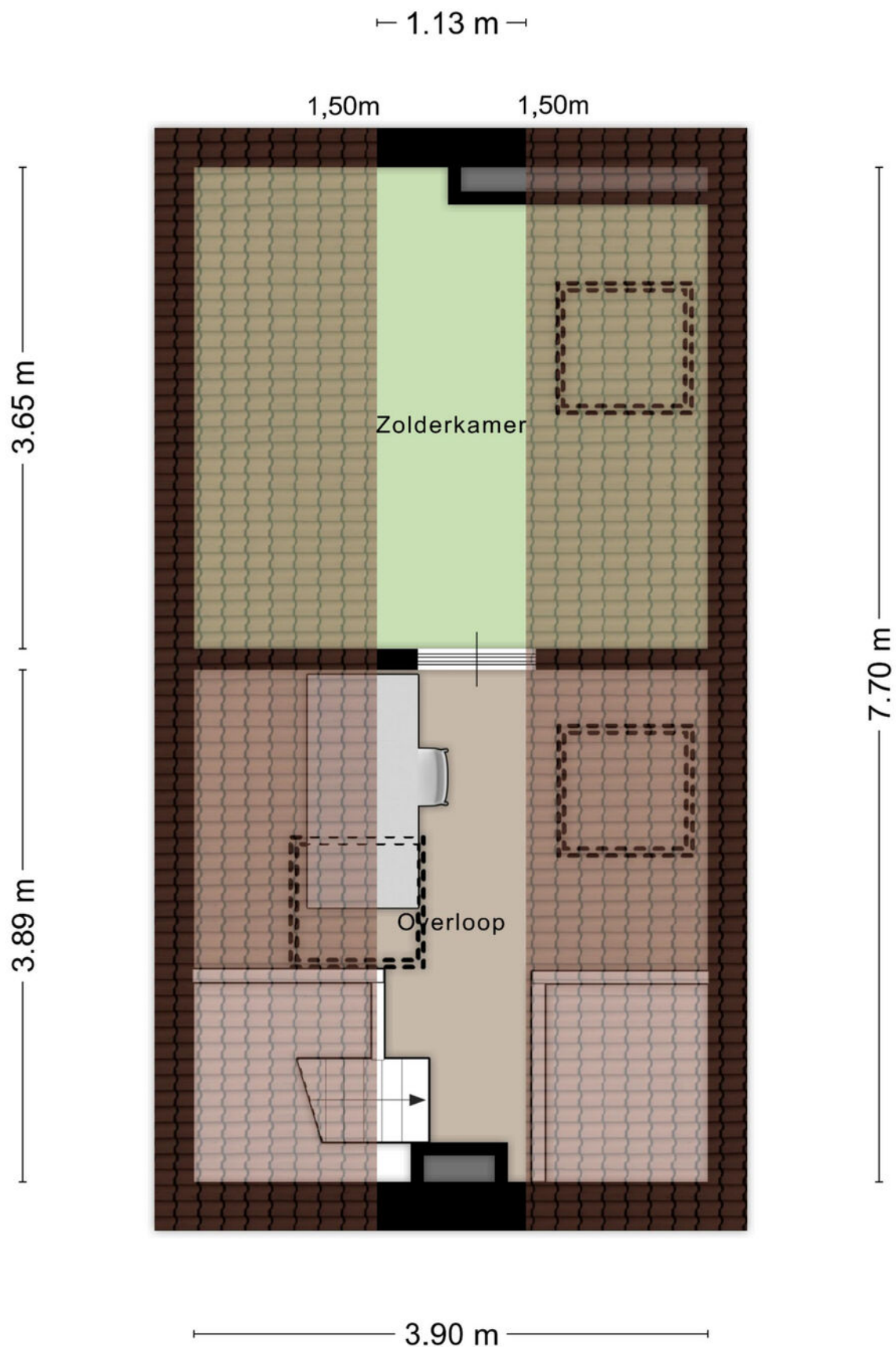


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Plattegrond 2e verdieping



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



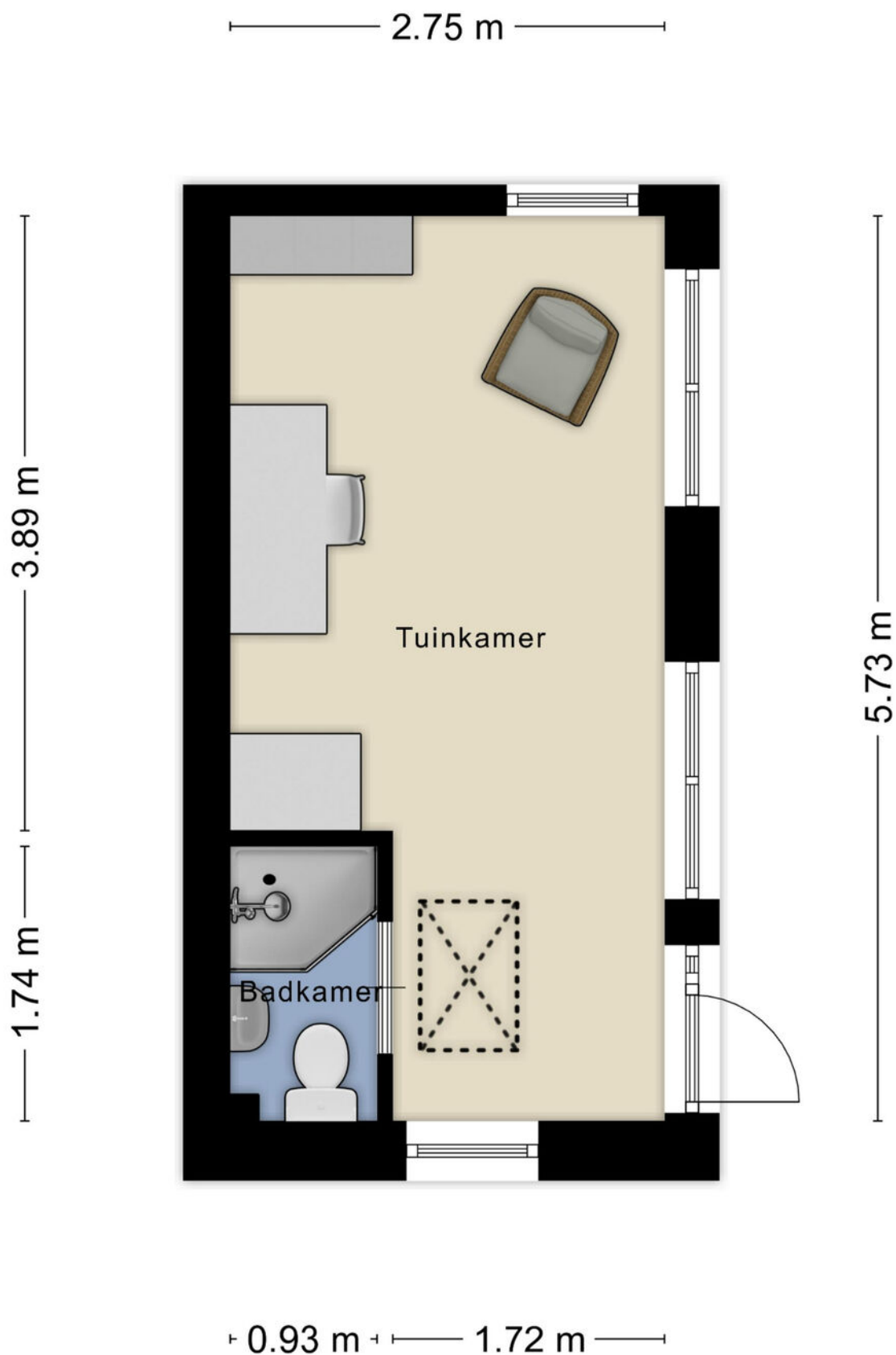






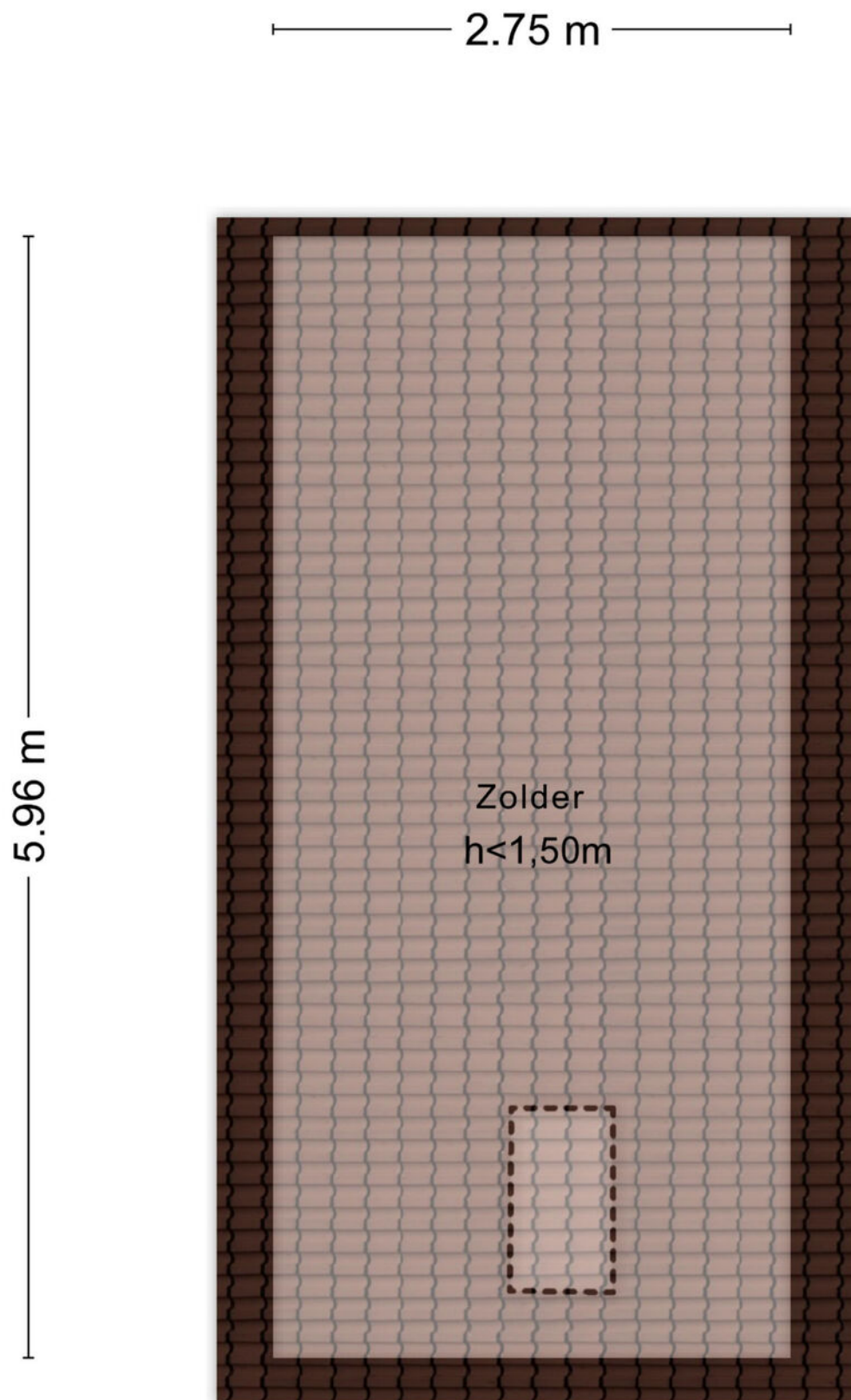


Plattegrond tuinkamer



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

Plattegrond tuinkamer zolder



Plattegrond begane grond en tuin









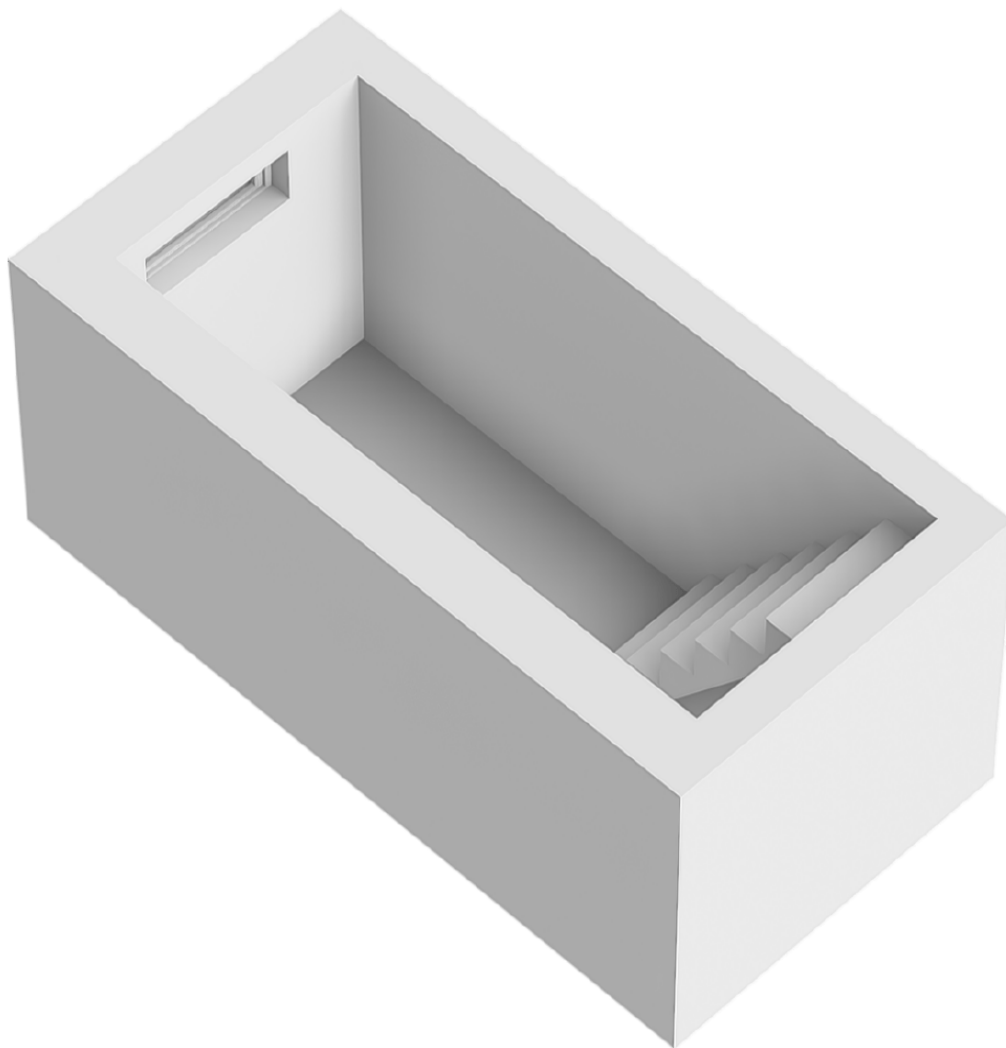




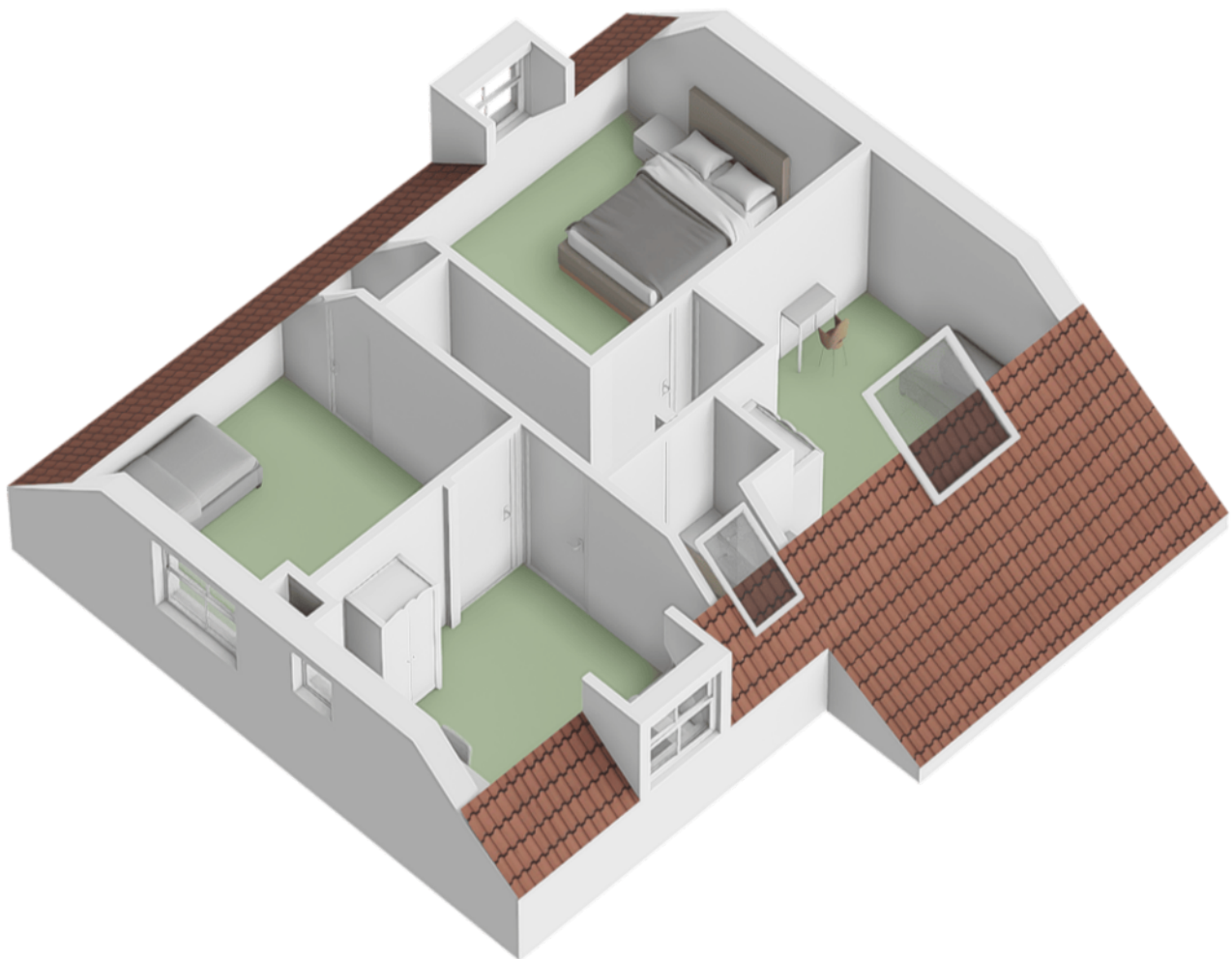
Plattegrond begane grond



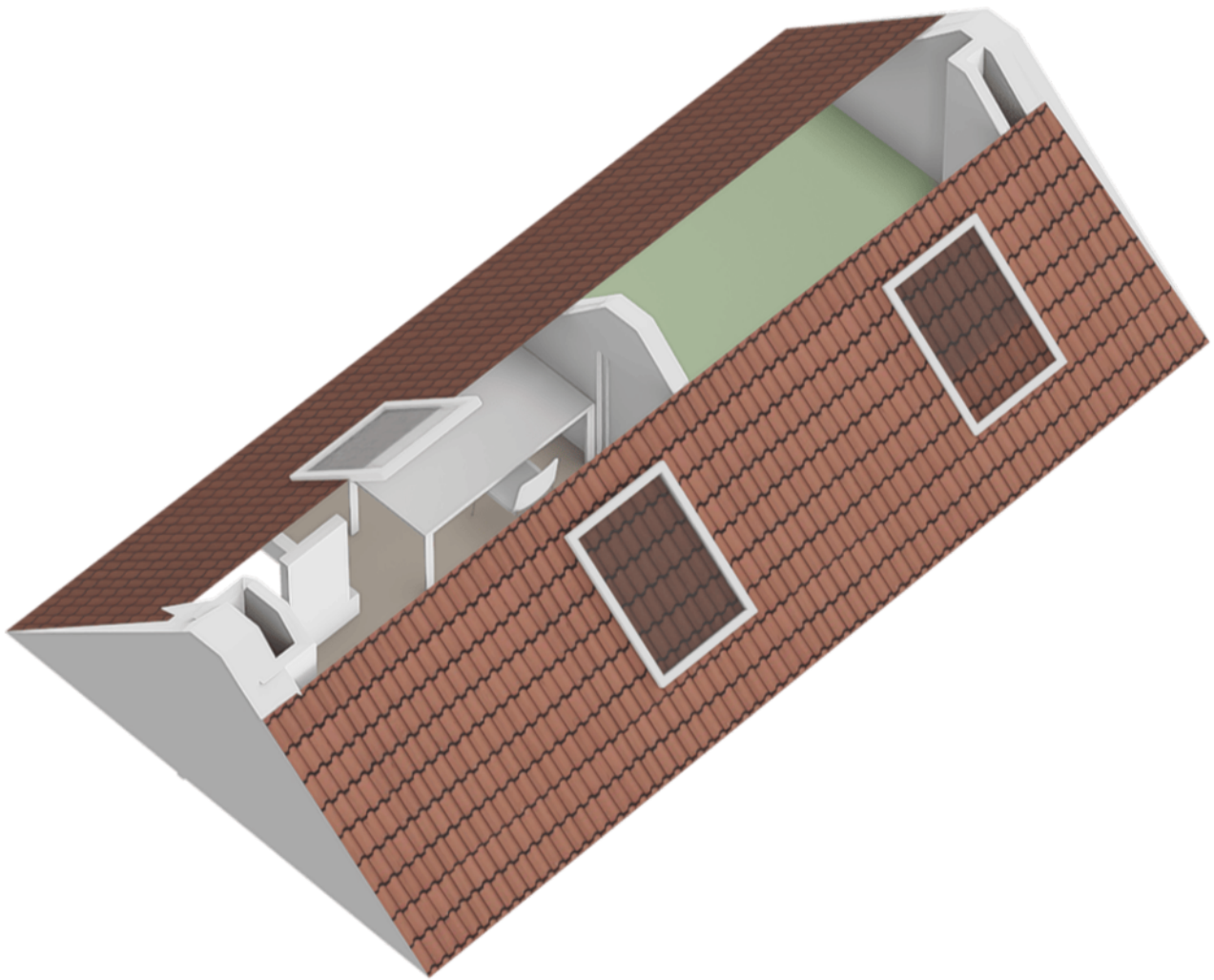
Plattegrond kelder



Plattegrond 1e verdieping



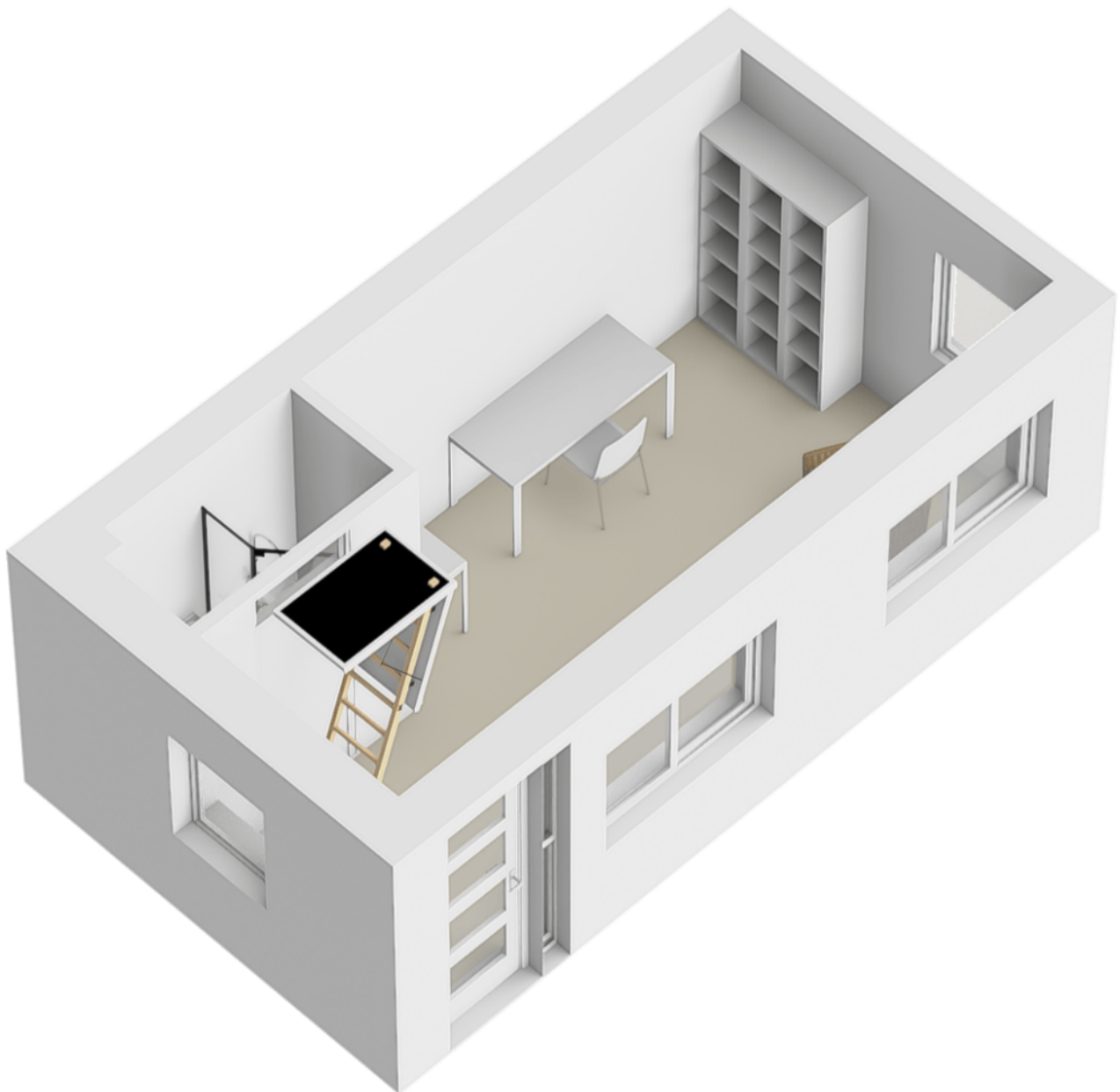
Plattegrond 2e verdieping



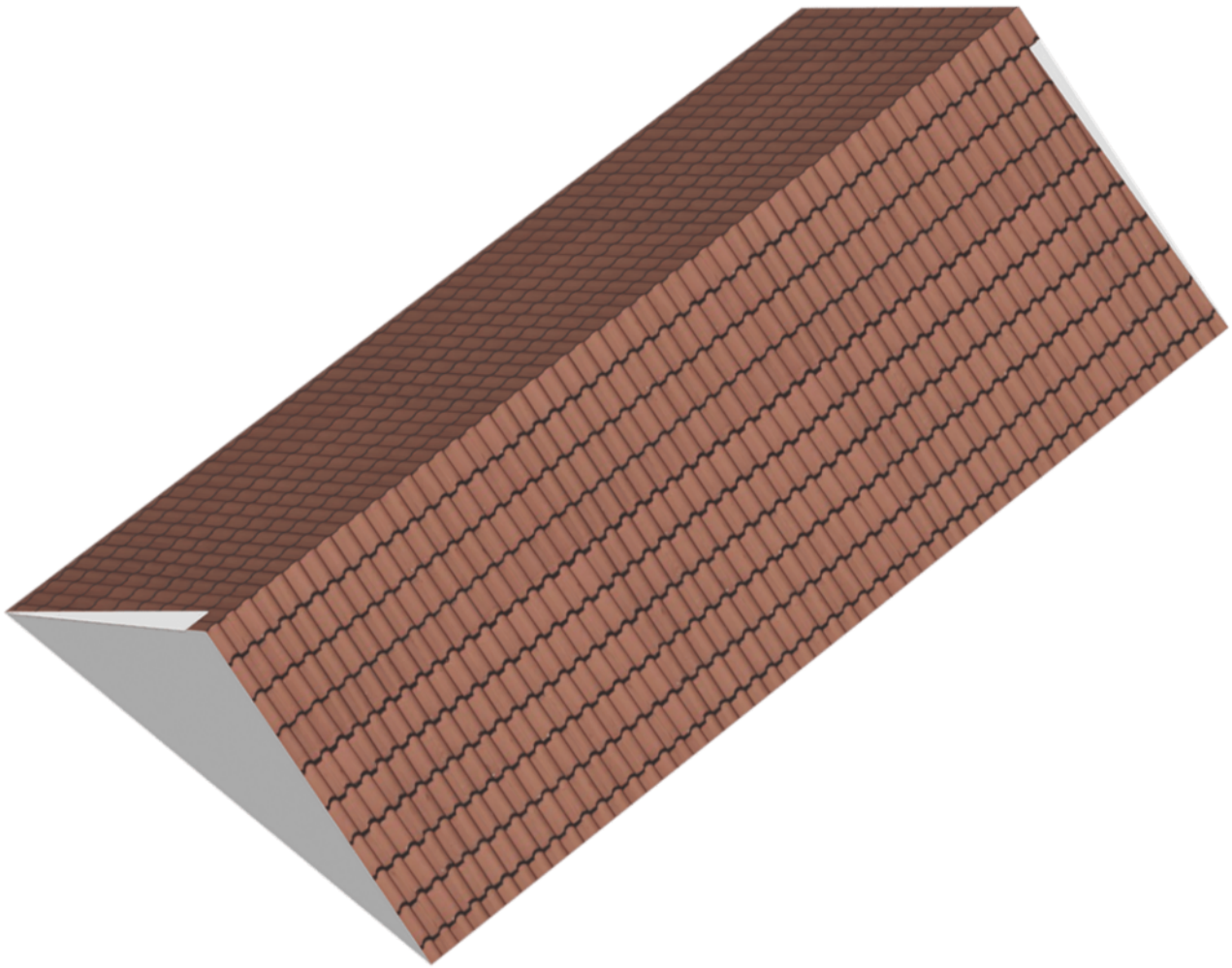
Plattegrond begane grond en tuin



Plattegrond tuinkamer



Plattegrond tuinkamer zolder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Braakven 41

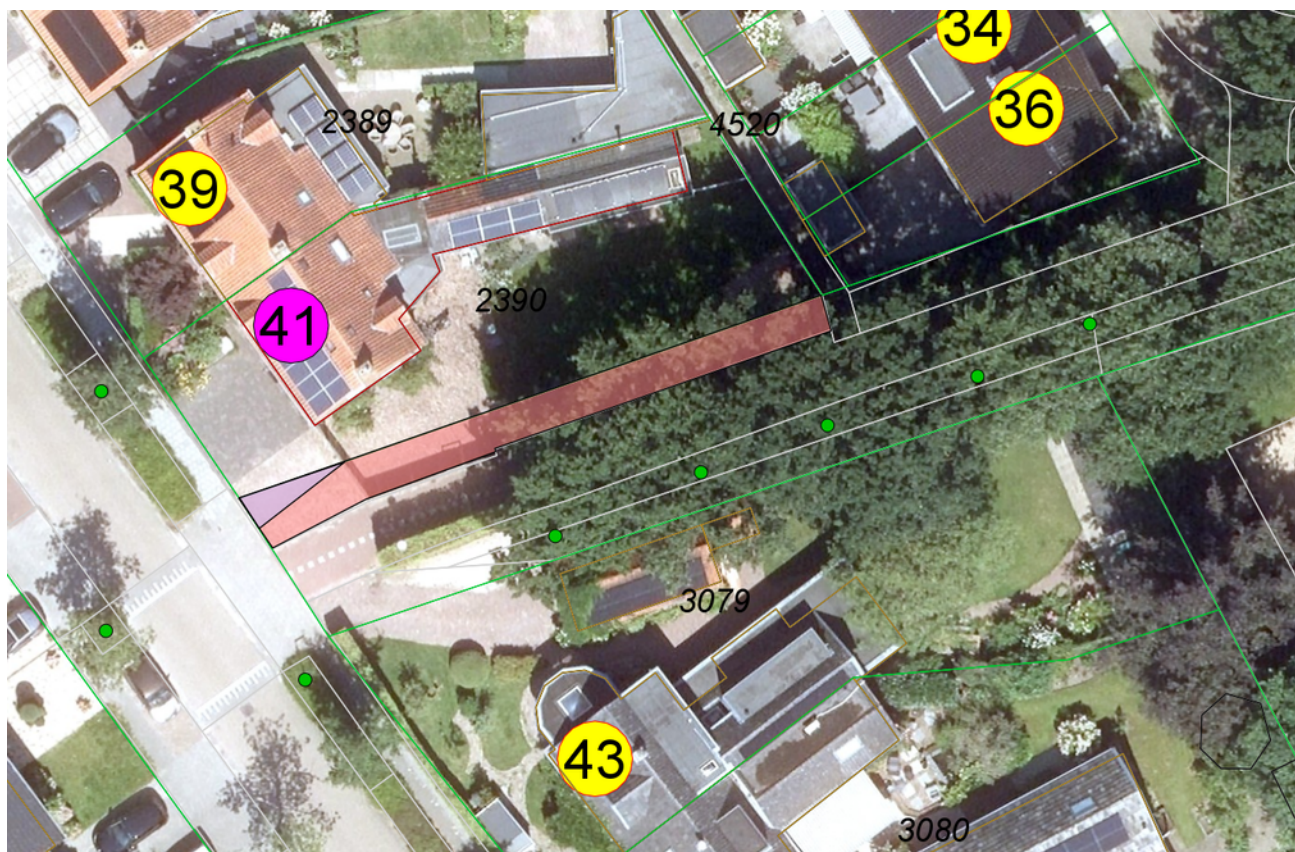


12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Berlicum Sectie H Perceel 2390	kadaster 
--	--	--

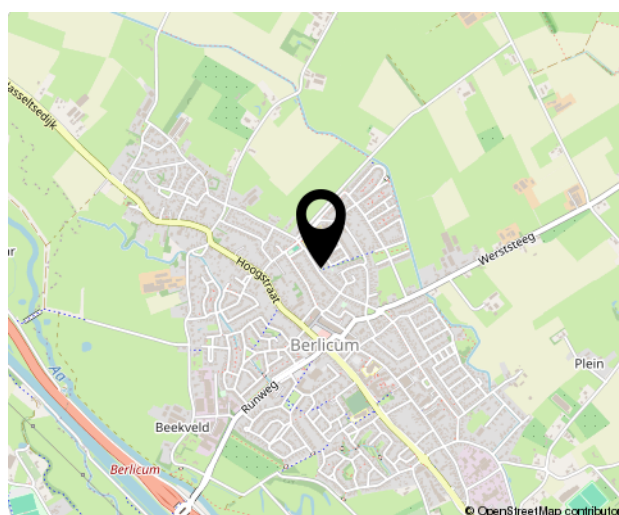
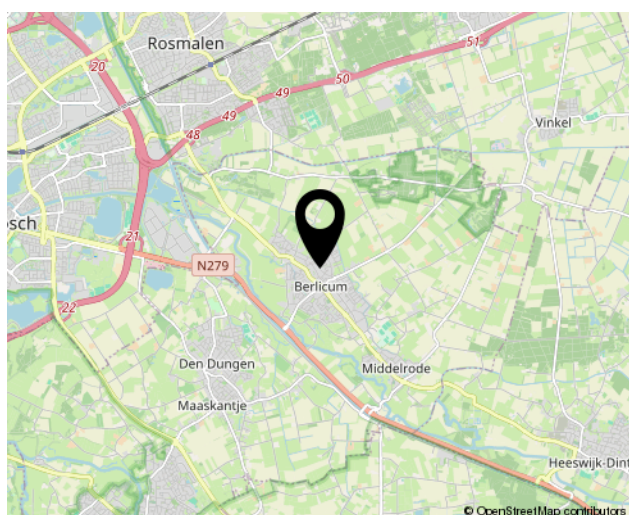
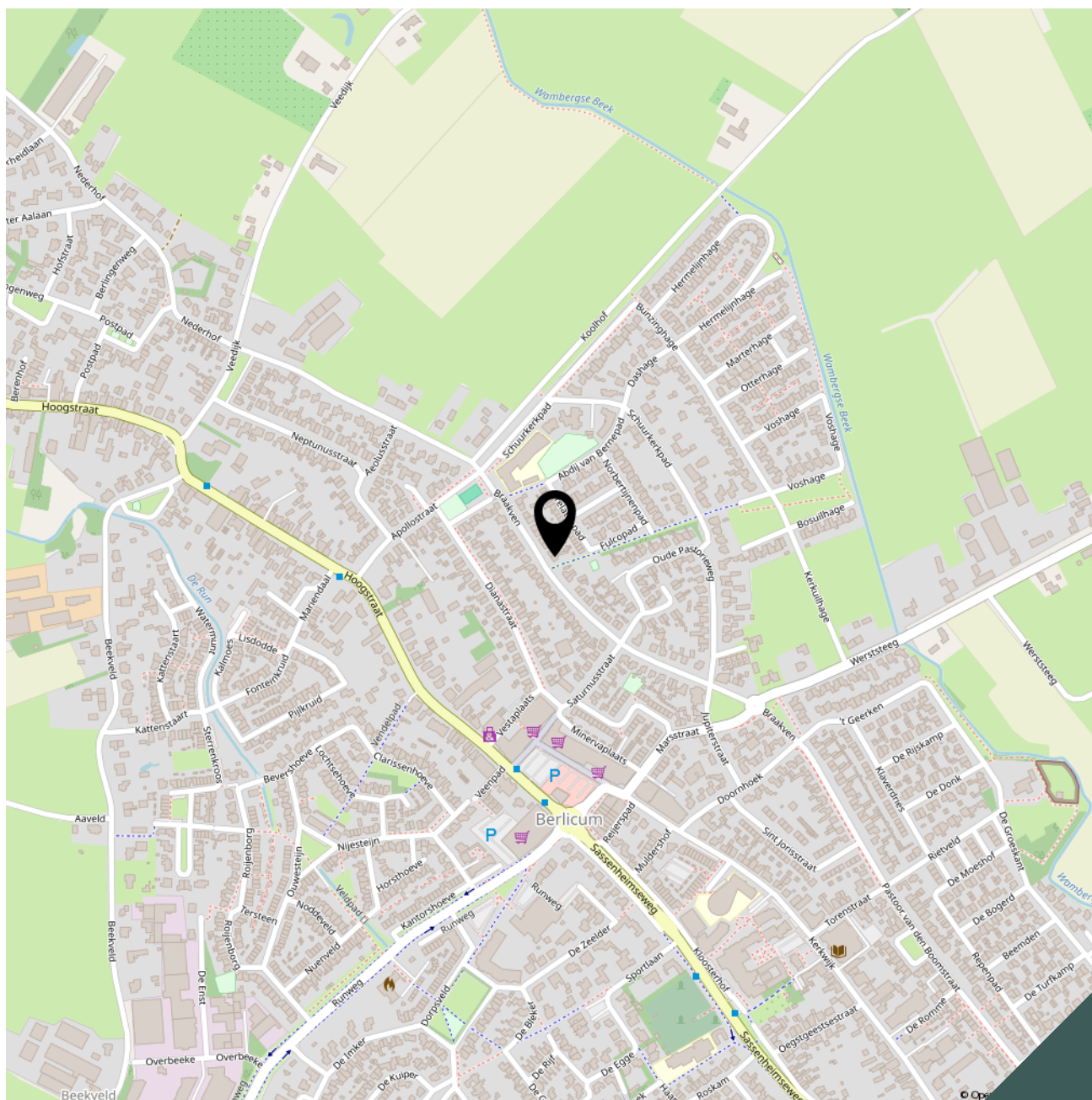
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Situatieschets gehuurde grond



Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: **Braakven 41**
5258 AG 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:				
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- magnetron	☒	☐	☐	☐
- oven	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- inductiekookplaat	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Vaste keukenaccessoires	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Vaste toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Vaste badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐
- geiser	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐

Bekijk deze woning online!

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



Braakven 41, 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!***