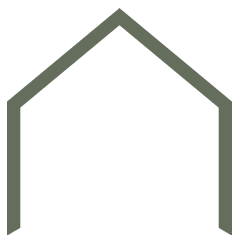


Sint Jorisstraat 30

5258 EW Berlicum





“Wonen met ruimte, comfort én sfeer”

Aan een rustige straat in Berlicum, met de basisschool en de supermarkt op loopafstand, staat deze ruime gezinswoning met vier slaapkamers. De laatste jaren is er in de woning geïnvesteerd: uitbouw met nieuwe keuken, lichte erker, verbouwde zolder en een tuinkamer. De woning is volledig gasloos en heeft energielabel A. Verwarmen en koelen gaat met drie zuinige airco-units, en het voorschot voor alle energie bedraagt slechts €110 per maand. Je woont hier dus niet alleen comfortabel, maar ook met lage woonlasten. Instapklaar, energiezuinig en met een tuin op het zuidwesten: een woning waar je met je gezin direct je plek vindt.

BOUWJAAR	1965
WOONOPPERVLAKTE	119 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	190 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	A







“Een warm
welkom”

Via de verzorgde voortuin kom je bij de entree. De hal heeft een tegelvloer in houtlook en geeft toegang tot het toilet met zwevend closet en fonteintje, de meterkast (vernieuwd in 2025), een kelderkast en een ruime bergkast waar jassen, schoenen en zelfs een kinderwagen in passen. De trap naar de eerste verdieping heeft sfeervolle traptredeverlichting.

De woonkamer is bijna acht meter diep en loopt van voor naar achter. Aan de voorzijde zorgt de erker uit 2021 voor veel daglicht en een fijne zithoek. Aan de achterzijde is plek voor een grote eettafel, en via de schuifpui (2023) loop je zo de tuin in. Een airco-unit verwarmt de woonkamer in de winter en koelt hem in de zomer.

De woonkamer loopt over in de keuken in de uitbouw uit 2023. Een groot raam en een deur naar de tuin zorgen voor daglicht en een directe verbinding met het terras. Een elektrisch zonnescherm houdt de keuken koel op zonnige dagen.



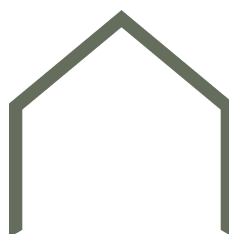








“Moderne
keuken met
luxe inbouw-
apparatuur”

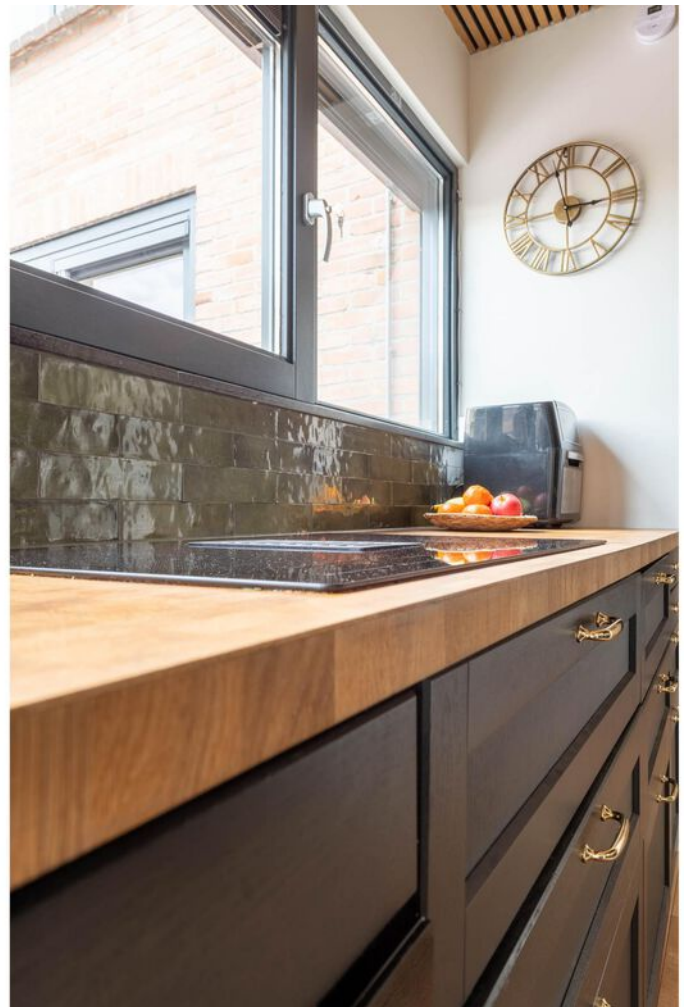


KEUKEN

De keuken is compleet uitgerust met:

- Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- Quooker
- Vaatwasser
- Combimagnetron en heteluchtoven
- Wijnklimaatkast
- Amerikaanse koelkast met waterdispenser en ijsblokjesmaker

De woning heeft geen gasaansluiting meer. Verwarming en koeling gaan via drie moderne airco-units (lucht-luchtwarmtepompen): in de woonkamer, in het trapgat naar de slaapkamers en op de zolderkamer. Ze warmen snel op en zijn zuinig in gebruik, en in de zomer houden ze het huis aangenaam koel. Warm water komt uit een elektrische boiler.





VERDIEPING

“Comfort op iedere verdieping”

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers hebben te openen ramen met horren.

- Ouderslaapkamer (ca. 2,90 × 3,33 m) aan de voorzijde, met uitzicht op het groen in de straat
- Tweede slaapkamer (ca. 2,60 × 3,04 m) aan de achterzijde, nu ingericht als babykamer
- Derde slaapkamer (ca. 2,59 × 3,18 m) met een volledige wand aan kasten

De badkamer is ruim opgezet, met een royale inloofdouche met regendouche, een ligbad met bubbelfunctie, een dubbele wastafel in meubel, een designradiator en een tweede zwevend toilet. Ideaal als iedereen 's ochtends tegelijk de deur uit moet.

















“Volwaardige tweede verdieping”



VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Dankzij de dakkapel (2020) en de verbouwing in 2025, waarbij ook geïsoleerd is, is hier een ruime vierde slaapkamer ontstaan van ca. 3,72 × 3,98 meter. De kamer heeft een eigen airco-unit en een raam met horren. Hij is geschikt als slaapkamer, tienerkamer of thuiswerkplek.

Op de voorzolder en achter de knieschotten is volop bergruimte.





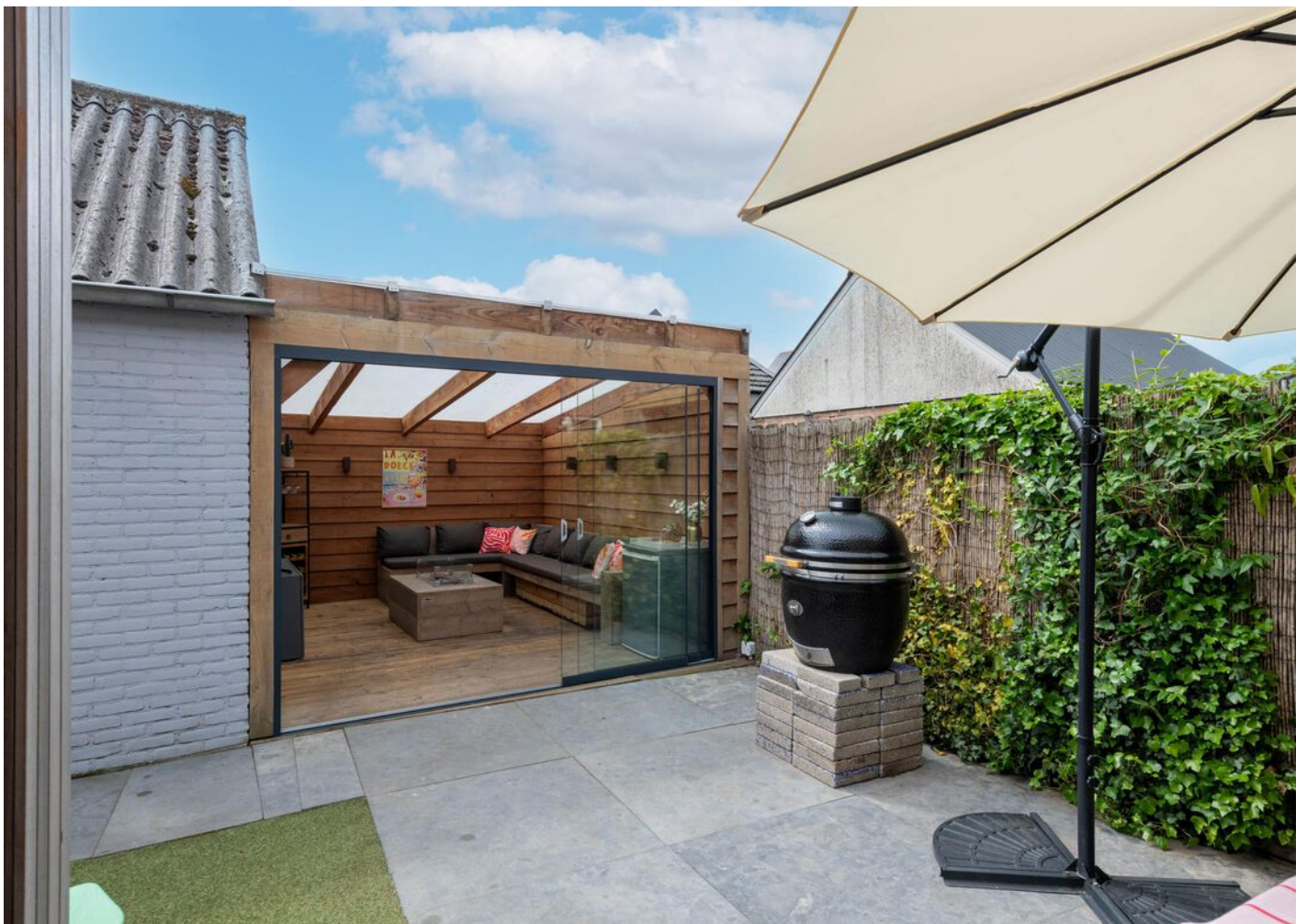
“Genieten in eigen tuin”

De achtertuin ligt op het zuidwesten, dus u heeft tot in de avond zon. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken stapt u direct naar buiten op het ruime terras.

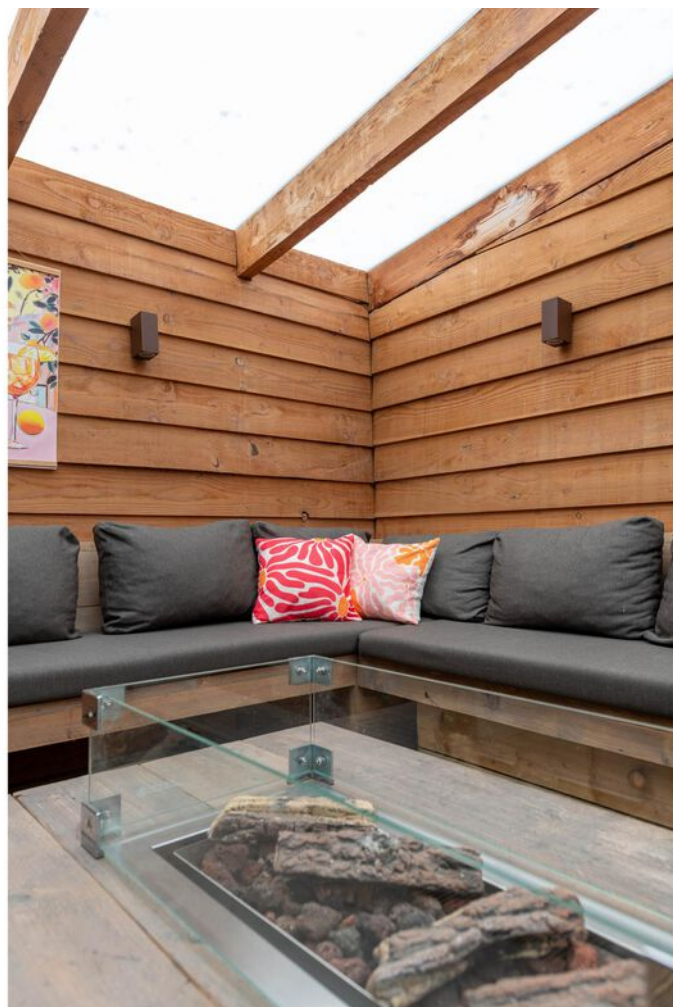
Achterin de tuin staat de tuinkamer (2020), voorzien van een lichtdoorlatend dak, sfeerverlichting en glazen schuifwanden (2022). In de zomer zet u de wanden helemaal open, in het voor- en najaar zit u er beschut en droog.

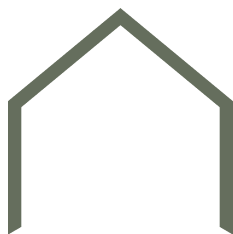
Naast de tuinkamer staat een stenen berging met elektra. Via de brede brandgang heeft u een achterom, met ruimte voor de containers.











BIJZONDERHEDEN

- Gezinswoning met vier slaapkamers, verdeeld over drie woonlagen.
- Energielabel A en volledig gasloos.
- Voorschot energie: €110,- per maand.
- Drie airco-units (warmtepomp) voor verwarmen en koelen.
- Warm water via elektrische boiler.
- Dakkapel (2020), zolder verbouwd en geïsoleerd (2025).
- Tuinkamer gebouwd in 2020, glazen schuifwand geplaatst in 2022.
- Erker aan de voorzijde (2021, met vergunning)
- Uitbouw met nieuwe keuken en schuifpui (2023).
- Meterkast vernieuwd in 2025.
- Achtertuin op het zuidwesten met stenen berging en achterom.
- Basisschool op 3 minuten en supermarkt op 4 minuten lopen.
- Kortom; een instapklare, energiezuinige eengezinswoning op een fijne locatie in Berlicum!

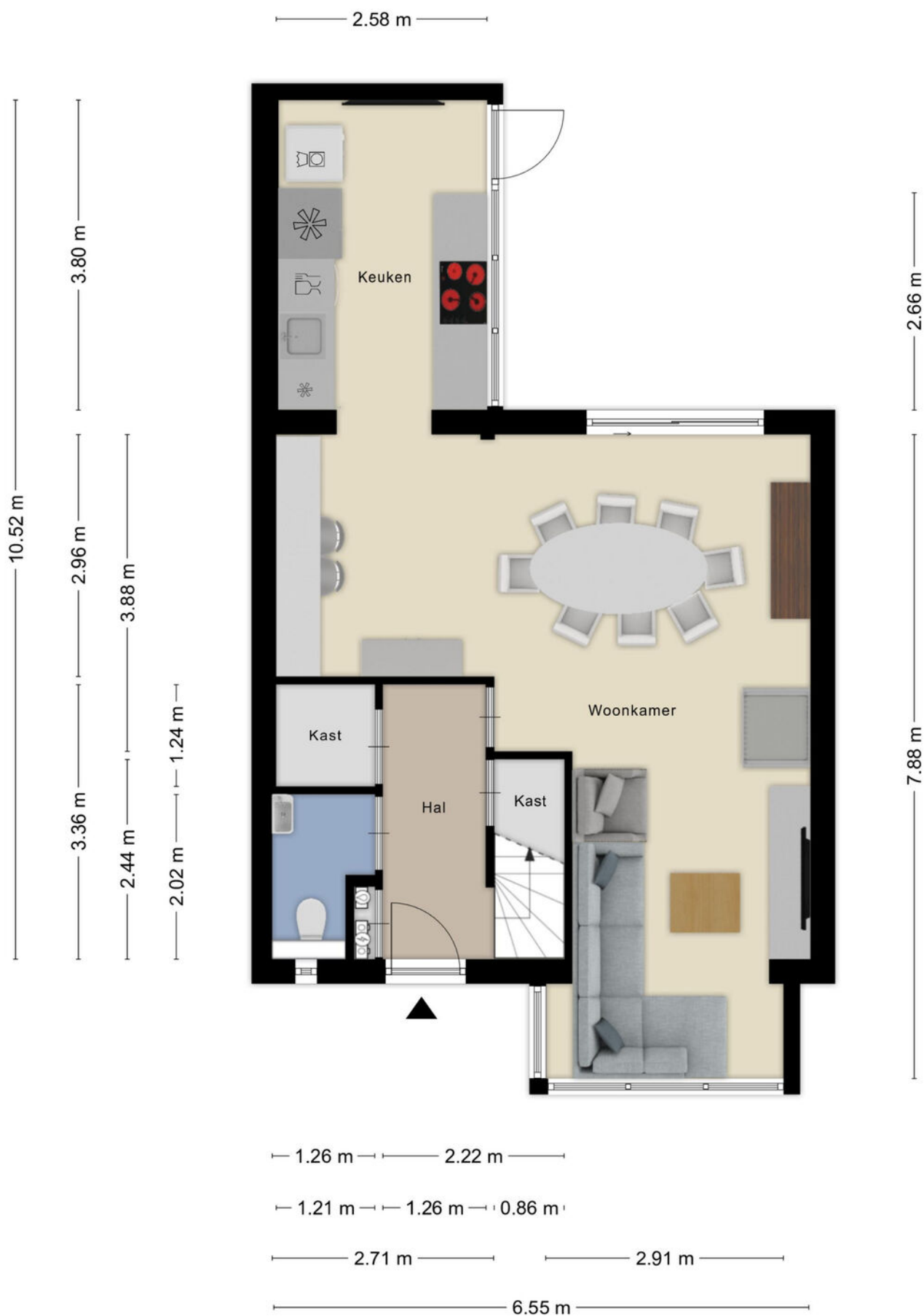




Begane grond met tuin



Begane grond

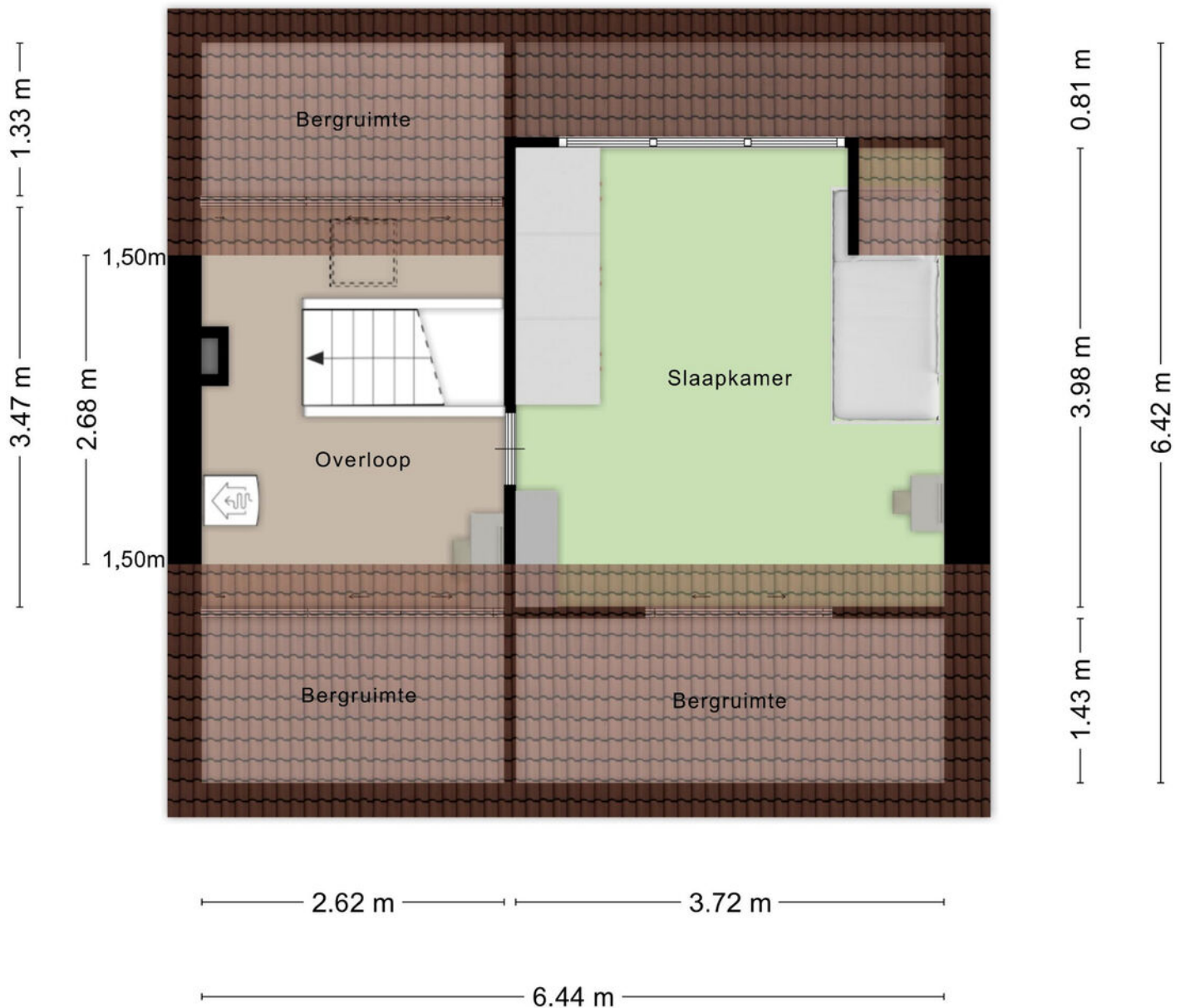


Eerste verdieping



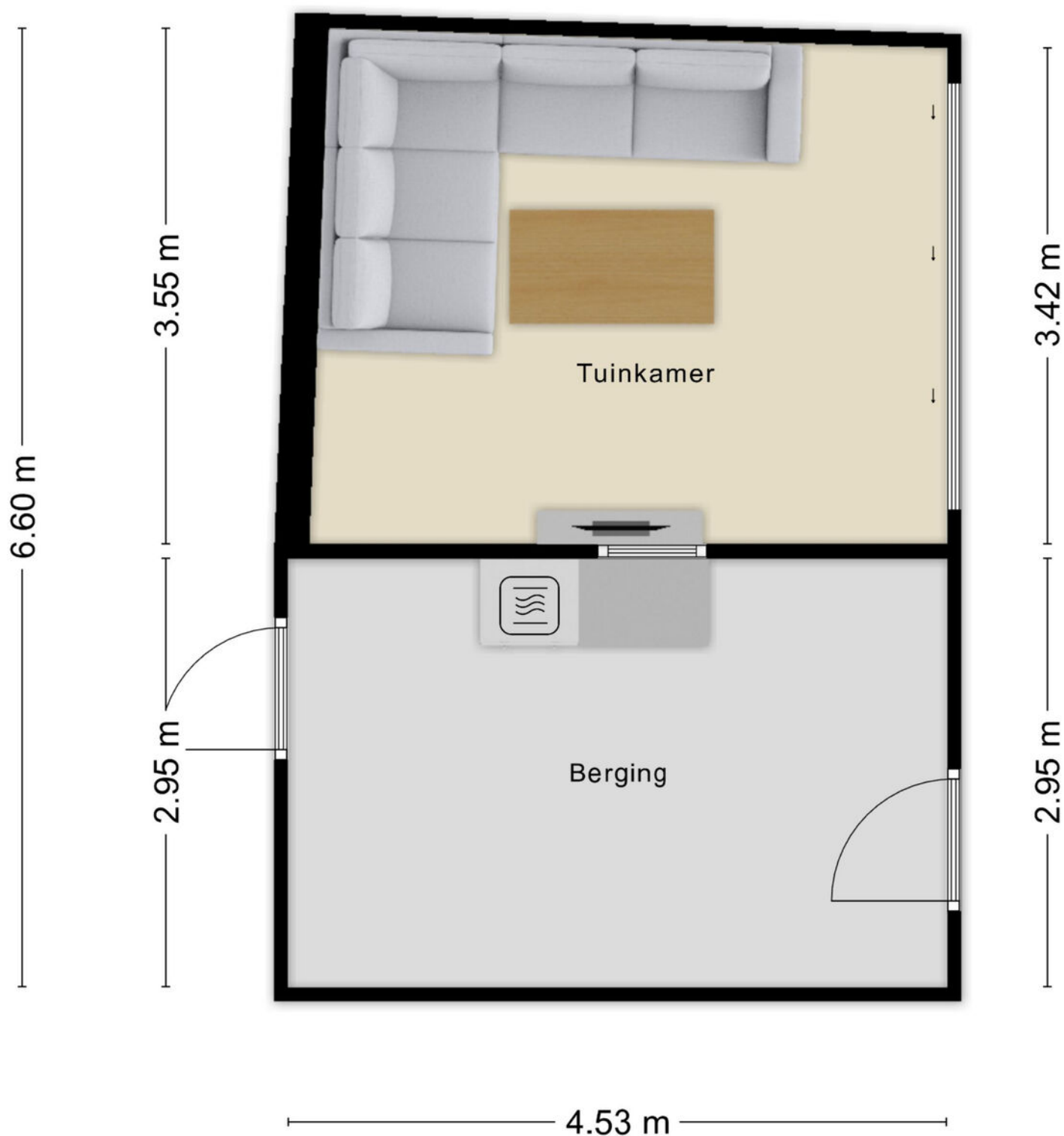
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Tuinkamer en berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sint Jorisstraat 30



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 4729

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

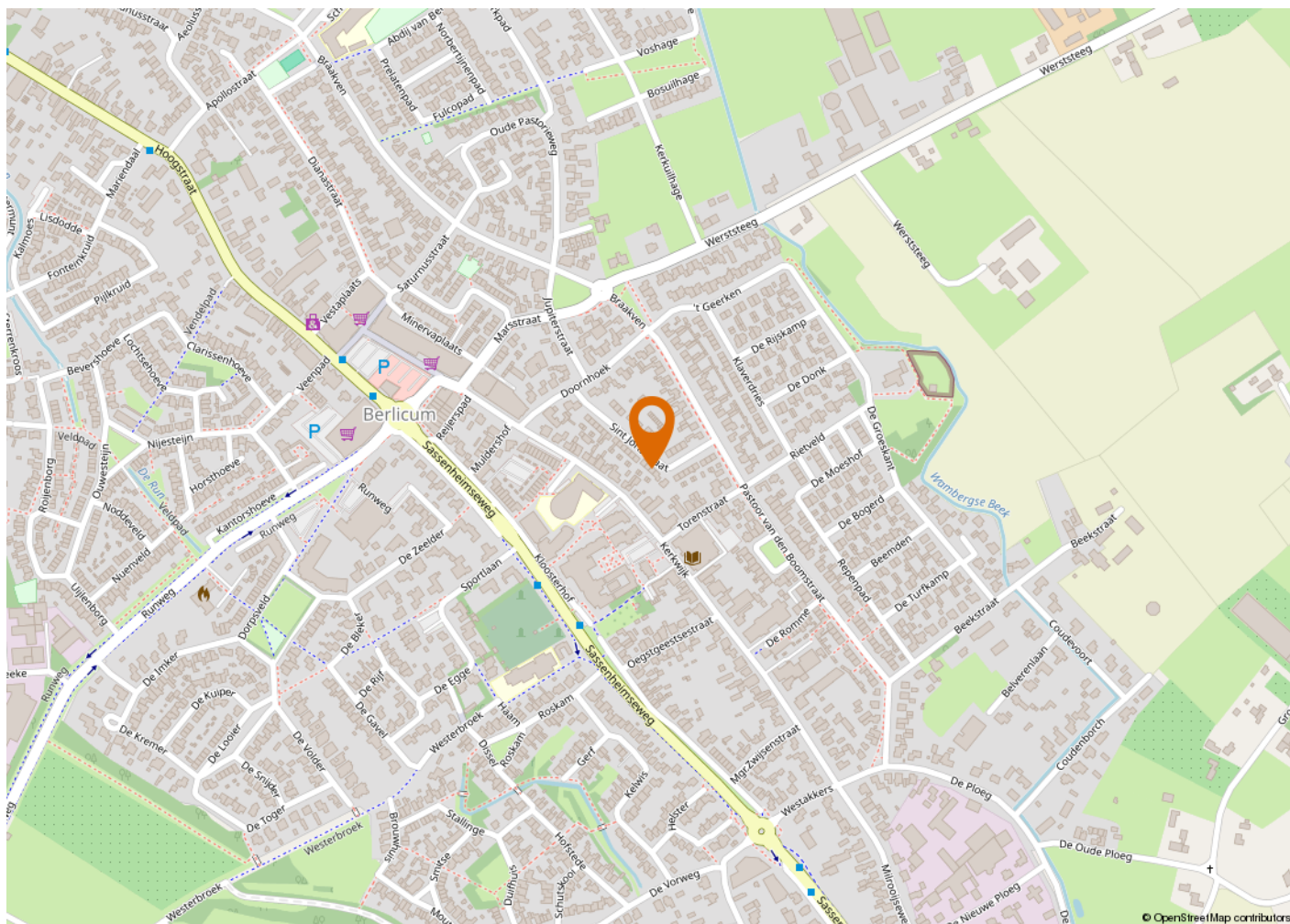
“Rustig wonen in Berlicum”



De woning ligt in een rustige straat in het geliefde Berlicum, een dorp met een eigen karakter, veel groen en een actief verenigingsleven. Hier kennen mensen elkaar nog, en de buurt heeft zelfs een eigen buurtvereniging. Op de hoek ligt een speeltuin.

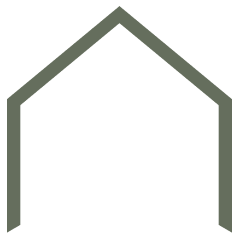
Alles wat u dagelijks nodig heeft, ligt dichtbij:

- Basisschool: 3 minuten lopen
- Supermarkt: 4 minuten lopen
- Bushalte: 3 minuten lopen
- Snelweg A59 en A2: binnen enkele minuten
- Station Rosmalen: ca. 6 km
- Centrum 's-Hertogenbosch: ca. 15 minuten met de auto









KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 469.000,- k.k.
In overleg
1965
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

119 m²
17 m²
420 m³
190 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

A
Gedeeltelijk
via elektrische boiler
via 3 Airco's

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed
Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuin
Zuid westen

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT ELEKTRA

€453,- per jaar
€110,- per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 10%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65 +: 17%

Koop / huur



Koop: 66%

Huur: 34%

Huishoudens



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 36%



50%



50%



1,1 per huishouden

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 NA 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.

WAARBORGSM/ 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.

De woningmarkt in Berlicum is veelzijdig. Het centrum is volop in ontwikkeling en de nieuwbouwwijk Beekveld breidt zich verder uit. Aan ruime, vrijstaande woningen is in Berlicum geen gebrek. Kopers zien de mogelijkheden

van dit mooie dorp en maken oudere bestaande woningen weer helemaal up to date. Mensen verhuizen vanuit de grote steden naar Berlicum vanwege de ruimte en gemoedelijkheid van het dorp, in combinatie met de vele voorzieningen. Berlicum trekt aan. En dat is ook niet zo gek. Hier is van alles, voor jong en oud. Er is een uitgebreid verenigingsleven en de onderlinge verbondenheid maakt dat mensen elkaar hier kennen en interesse in elkaar tonen. In een plaats als Berlicum is het simpelweg goed wonen. En daar kunnen wij bij NL Wonen over meepraten; Mark woont hier al jaren met veel plezier met zijn familie en wij hebben een kantoorfiliaal in het centrum.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de binnendienst medewerker Daisy. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

