

WWW.DIRKVANUDEN.NL

OEGSTGEESTSESTRAAT 9 BERLICUM

VRIJSTAANDE WONING



4 SLAAPKAMERS

GARAGE/BIJGEBOUW

VRIJE TUIN / VEEL PRIVACY





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

509 m³

Woonoppervlakte ca:

129 m²

Perceeloppervlakte totaal:

390 m²

Externe bergruimte ca.:

59 m²

Bouwjaar:

1956

Aantal slaapkamers:

4



Bijzonderheden

De woning is in 2003-2004 grondig verbouwd en opnieuw opgebouwd, waarbij onder meer de buitenmuren, het dak en de isolatie zijn aangepakt. De gevels zijn volledig geïsoleerd en ook de daken zijn voorzien van isolatie, onder andere met een Uniline kap en PIR-isolatie. Daarnaast is de vloer geïsoleerd en is de gehele woning voorzien van HR ++ beglazing. De hardhouten buitenkozijnen zijn in 2024 nog professioneel geschilderd.

Keurhuis Nederland heeft een bouwkundige inspectie uitgevoerd, het rapport is op te vragen via de makelaar.



Technische gegevens

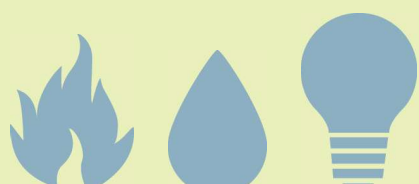
Energie label: C

Cv-ketel: - 2003 Combiketel Nefit Ecomline HR

Isolatie: volledig

Bijkeuken en keuken: vloerverwarming op warm water

Glasvezel: aanwezig



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 4 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1016 m³

Elektraverbruik: 4049 kWh

Waterverbruik: 190 m³

OMSCHRIJVING

Sfeervol wonen met karakter, verrassend veel ruimte én een multifunctioneel bijgebouw! Aan de Oegstgeestsestraat 9 in Berlicum vind je deze charmante woning met een royale woonkamer, landelijke keuken en vier slaapkamers. De privacyrijke tuin met gezellige overkapping en het ruime vrijstaande bijgebouw met verdieping maken het geheel extra bijzonder, ideaal voor werken aan huis, hobby's of gewoon heerlijk genieten van alle ruimte!

Begane grond:

Hier begin je meteen goed dankzij de stijlvolle voordeur waardoor je binnen stapt in een ruime hal. Direct valt de verzorgde afwerking op, met onder meer de natuurstenen vloer, paneeldeuren en fraaie glas-in-looddetails. Deze karakteristieke elementen komen op meerdere plaatsen in de woning terug. Vanuit de hal zijn onder andere de trapopgang en de keuken bereikbaar. De eiken keuken bevindt zich in het midden aan de zijkant van de woning en is uitgevoerd in een sfeervolle landelijke stijl. De fronten hebben een old blue kleurtje, het natuurstenen werkblad en de betegelde achterwand vormen een mooi geheel. De eiken keuken beschikt over volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Er is ruimte genoeg voor een eettafel waar op ieder gewenst van de dag ruimte is voor een bakje koffie. Dankzij het brede raam boven het aanrecht komt er bovendien veel natuurlijk licht naar binnen. Ook hier zorgen de glas-in-loodramen voor een sfeervol accent. Vanuit de keuken zijn tevens de praktische bijkeuken en de kelder bereikbaar, ideaal voor extra voorraad- en bergruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, een extra wastafel en volop ruimte voor huishoudelijke apparatuur en bergruimte. Vanuit de bijkeuken zijn tevens het toilet en de achterzijde van de woning bereikbaar. De bijkeuken vormt daarmee een handige tweede entree en praktische buffer tussen woning en tuin.

Aansluitend bereik je de royale woonkamer. De houten vloer, de hoge plinten en de sierlijsten langs het plafond versterken de sfeervolle uitstraling. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek waar je uitgebreid met familie en vrienden kunt tafelen. De prettige indeling biedt alle mogelijkheden om beide leefgedeeltes op een natuurlijke manier in te richten, met behoud van een heerlijk ruimtelijk gevoel. Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot de tuin en de overkapping, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Eerste verdieping:

De verdieping beschikt over drie goed bruikbare slaapkamers, waaronder een riante hoofdslaapkamer. De kamers zijn prettig van formaat en dankzij de aanwezige ramen voorzien van een fijne hoeveelheid daglicht. De houten vloeren geven de slaapkamers een warme en rustige uitstraling. De schuine dakvlakken zorgen daarbij voor extra sfeer zonder dat dit ten koste gaat van de praktische indeling. De badkamer is opvallend ruim en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douchecabine, toilet en een wastafelmeubel met voldoende opbergruimte. De zwart-witte tegelvloer vormt samen met de speelse geometrische wandtegels een karakteristiek geheel. De combinatie van witte tegels met donkere accenten geeft de badkamer een uitgesproken, bijna retro uitstraling die mooi aansluit bij de sfeer van de woning. Het raam zorgt voor daglicht en ventilatie.

Tweede verdieping:

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en leent zich uitstekend voor het realiseren van een vierde slaapkamer. Dankzij de royale breedte en de fijne lichtinval via de raampartijen is hier bovendien volop plaats voor een comfortabele werk- of studeerplek.

Garage/multifunctioneel bijgebouw:

Aan het einde van de ruime oprit, waar je meerdere auto's op eigen terrein kunt parkeren, bevindt zich een royale vrijstaande garage met verrassend veel extra mogelijkheden. De garage biedt voldoende ruimte voor het stallen van eventueel twee auto's en beschikt over brede toegangsdeuren, een keukenblok en volop ruimte voor opslag, hobby's of het uitvoeren van kluswerkzaamheden. Een bijzonder praktische toevoeging is de gerealiseerde badkamer op de begane grond, compleet met een douche, toilet en wastafel. Hierdoor is de ruimte voor uiteenlopende doeleinden te gebruiken, eventueel geschikt als mantelzorgwoning. Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime verdieping. Hier vind je een sfeervolle, open ruimte met een hoge kapconstructie, karakteristieke houten balken en volop mogelijkheden voor een eigen invulling. Denk bijvoorbeeld aan een atelier, werkruimte, hobbykamer of een gezellige chillruimte. De combinatie van de royale garage, de aanwezige sanitaire voorzieningen en de multifunctionele verdieping maakt dit bijgebouw tot een bijzonder waardevolle aanvulling op de woning. Ideaal voor wie behoefte heeft aan extra ruimte, zowel privé als voor eventuele werkzaamheden aan huis.

Tuin/ overkapping:

De tuin heeft een verzorgd en onderhoudsvriendelijke uitstraling. De combinatie van gebakken bestrating, grind, hagen en groen zorgt voor een sfeervolle buitenruimte met volop plek voor meerdere zitjes. Door de beschutte ligging en de volwassen erfafscheiding ervaar je hier veel privacy. Direct aan de achterzijde van de woning bevindt zich een overkapping. Deze vormt een verlenging van de woonkamer en biedt ruimte voor een eettafel of loungehoek. Dankzij de directe aansluiting vanuit de bijkeuken is dit een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar buiten te zitten.





WELKOM IN DEZE STIJL VOLLE ENTREE!





royale
woonkamer
met
openslaande
deuren naar
de tuin





DE HOUTEN VLOER ZORGT VOOR SFEER EN WARMTE







PRAKTISCHE BIJKEUKEN











EXTRA SLAAPKAMER OF HOBBY-WERKKAMER





*sfeervolle
details*





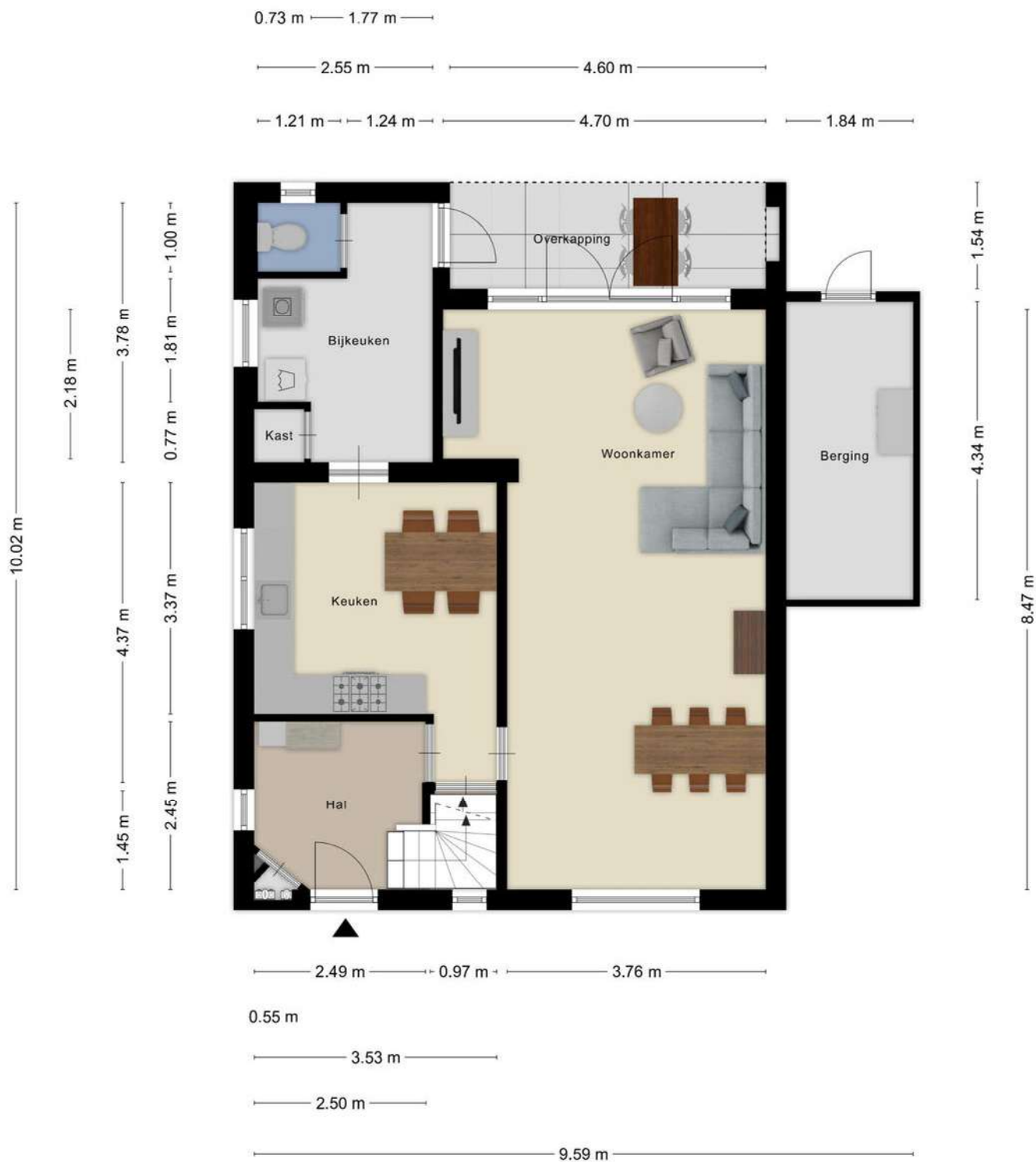






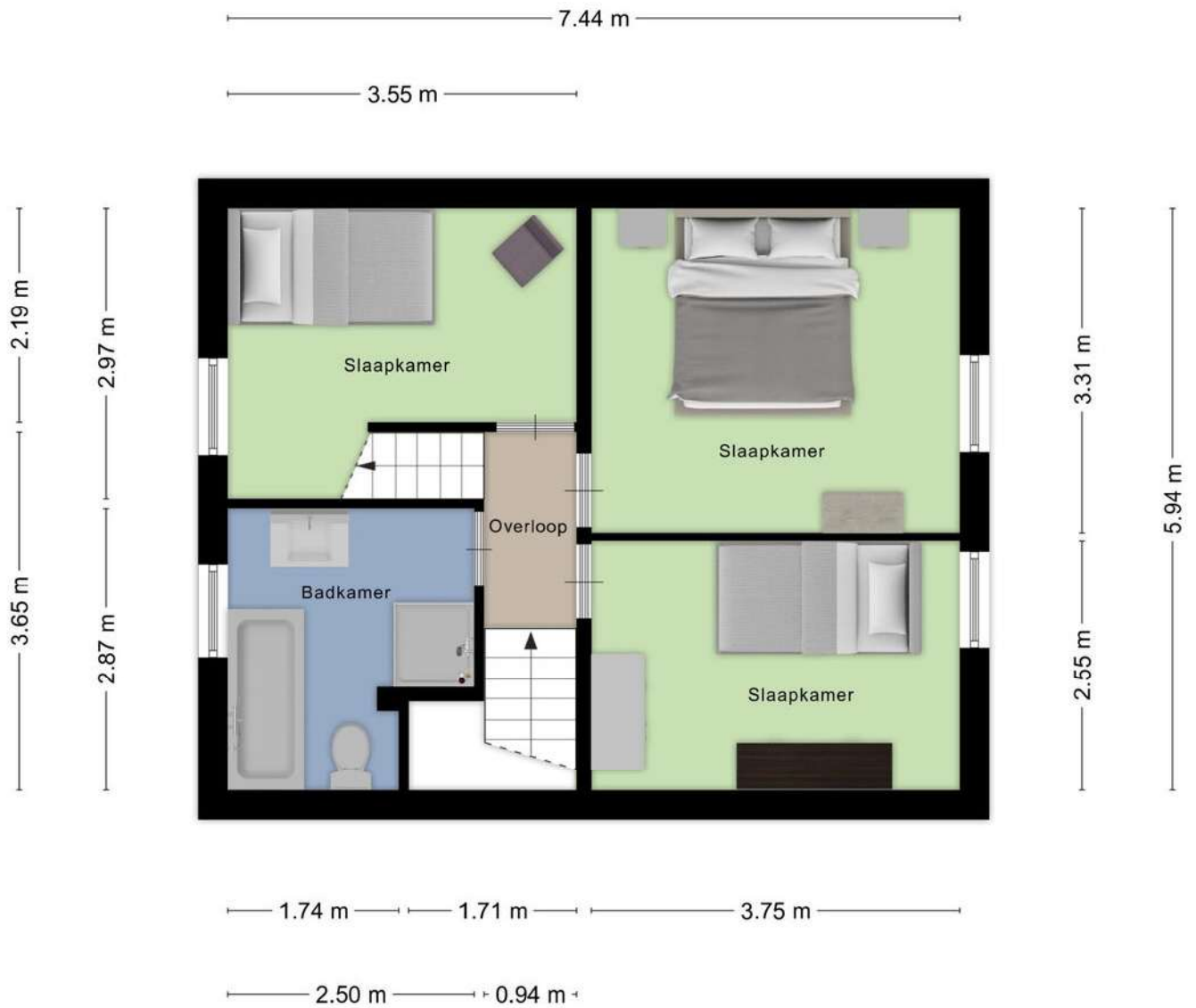


PLATTEGROND



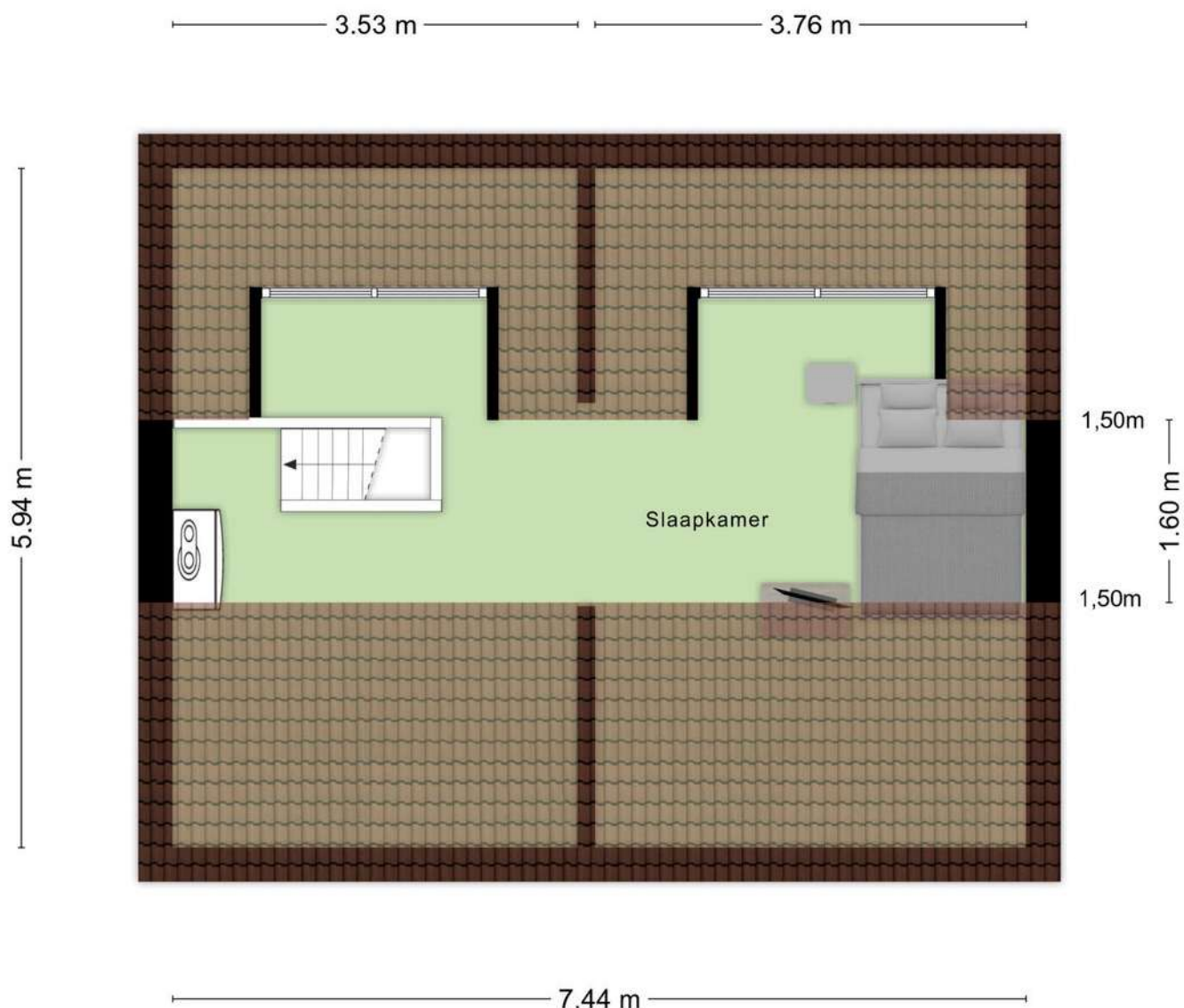
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



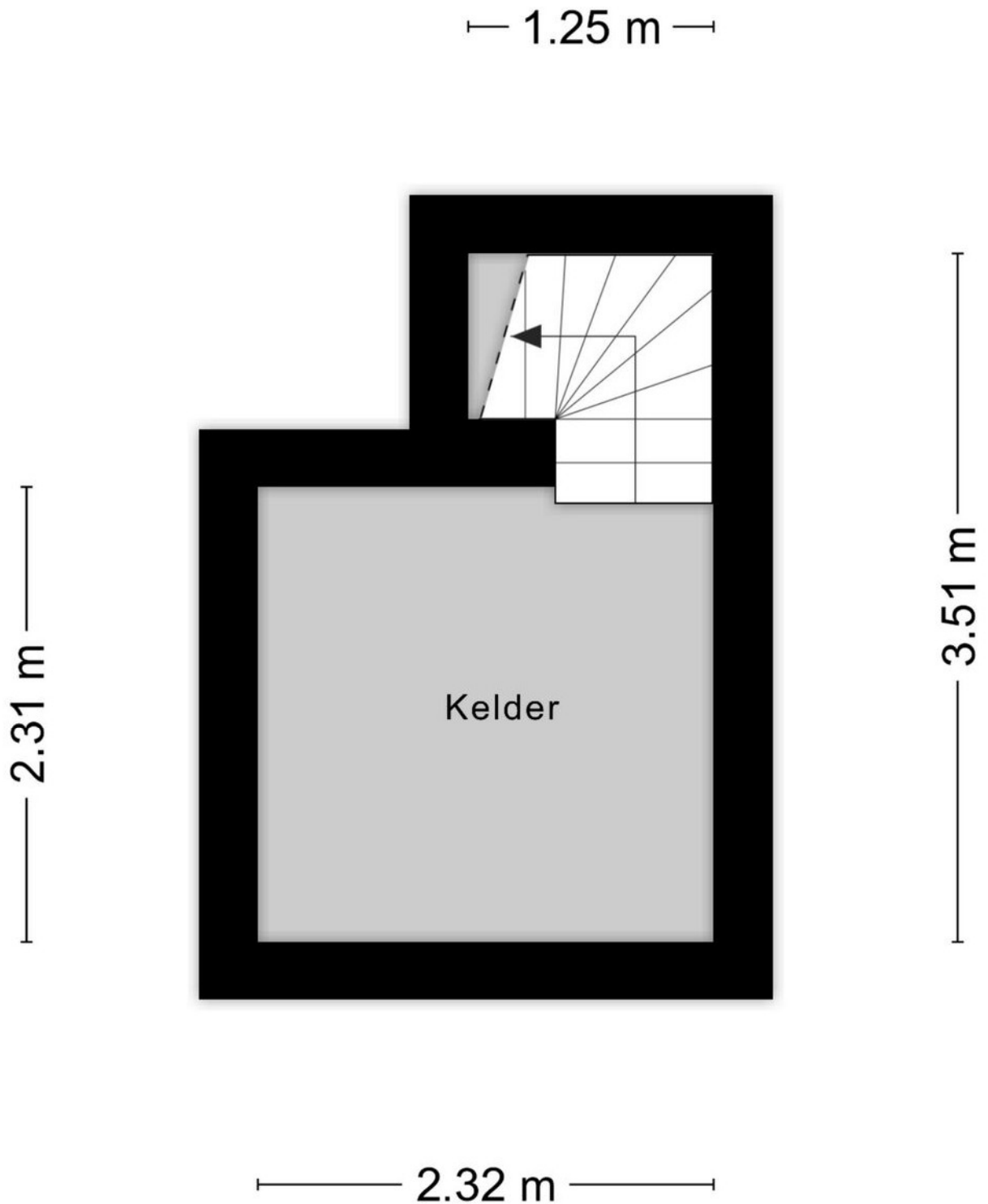
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



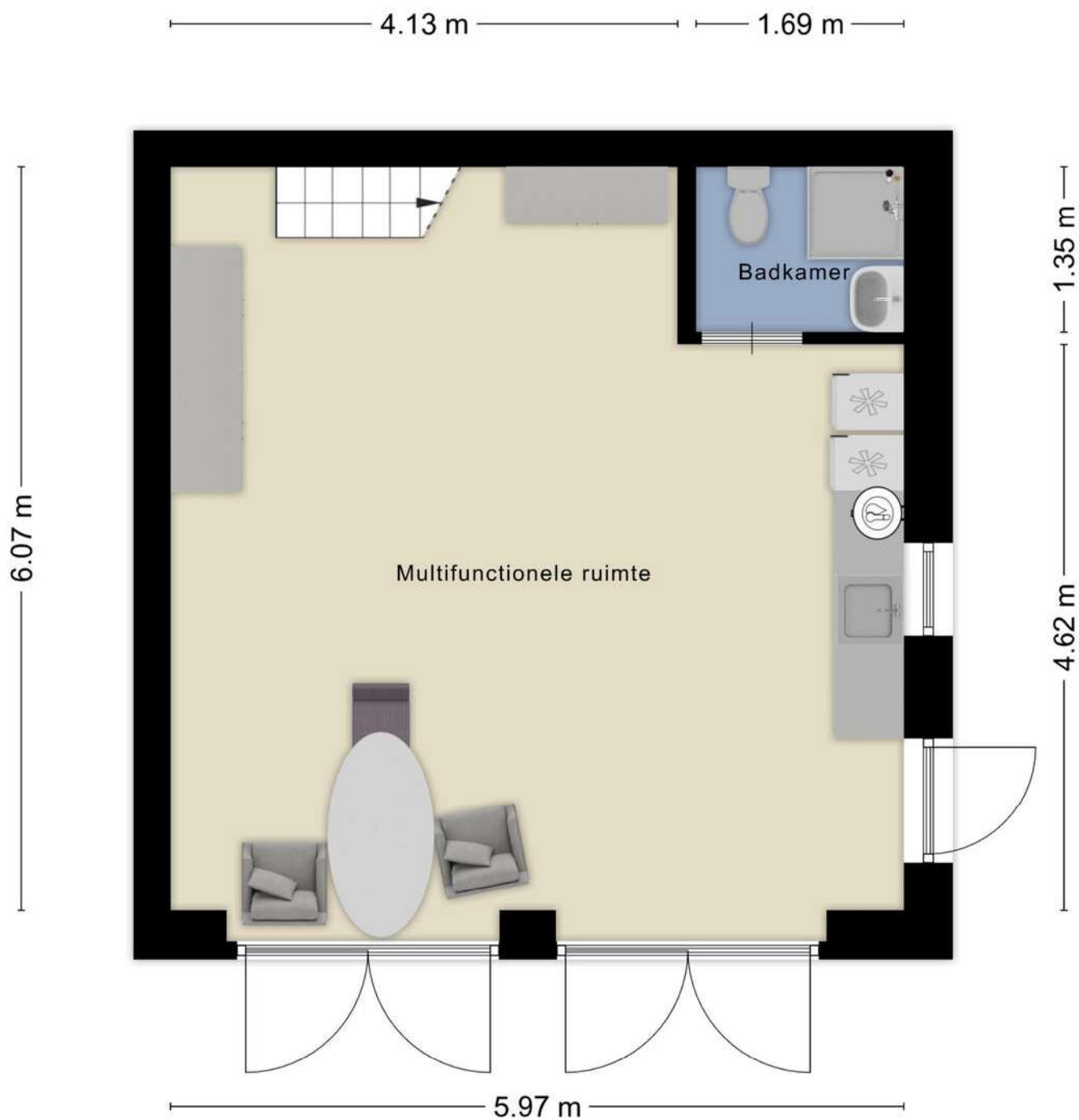
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



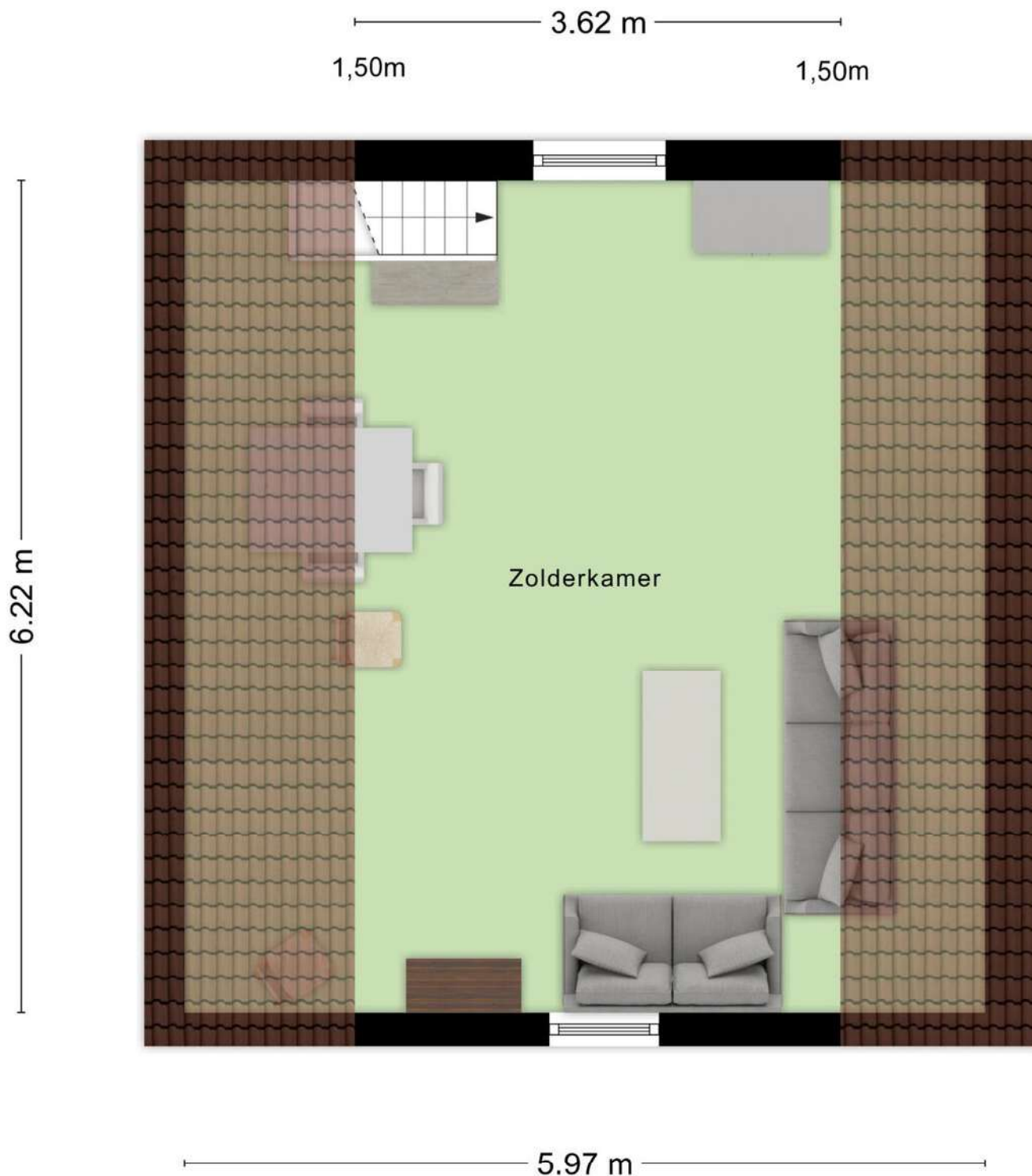
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Uw referentie: Oegstgeestsestr 9



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Berlicum Sectie H Perceel 2059	kadaster 
---	---	---

BUURT

Wonen aan de Oegstgeestsestraat betekent comfortabel wonen met alle voorzieningen van Berlicum binnen handbereik. In het gezellige centrum vind je diverse winkels, drie supermarkten en volop horeca voor ieder moment van de dag. Ook op het gebied van cultuur, ontmoeting en ontspanning is er veel te beleven, onder andere bij Den Durpsherd/het Beneluxtheater. Voor gezinnen zijn er basisscholen, sportvoorzieningen, speeltuinen en leuke plekken zoals Het Kwetterbeekje en het Kabouterbosje. Wie graag de rust opzoekt, kan een fijne wandeling maken langs de sfeervolle Mariakapel en het omliggende groen.



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.

Bedenktime | 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 hypotheek, 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



DE MAKELAAR VOOR U!

Bereken zelf online de
waarde van uw woning!
waarderapport.dirkvanuden.nl



9.2

Beoordeling
van onze
klanten

Het gemiddelde rapportcijfer
van onze klanten is 9,2 daar zijn
we natuurlijk enorm trots op!

Maak vrijblijvend kennis met Dirk van Uden!



www.facebook.com/dirkdemakelaar



www.youtube.com/user/makelaardirk



www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij

www.dirkvanuden.nl



**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