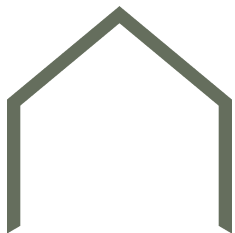


Oude Pastorieweg 11

5258 AA BERLICUM





“Sfeervol en energiezuinig wonen met modern comfort”

Deze in 2020 volledig gerenoveerde woning combineert een sfeervolle uitstraling met het wooncomfort van nu. Met een royale woonkamer, moderne open keuken, drie/vier slaapkamers, twee verdiepingen met sanitaire voorzieningen, een fijne tuin en een multifunctioneel bijgebouw biedt deze woning volop mogelijkheden.

Dankzij onder andere 15 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, een modern domoticsysteem en energielabel A woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig.

BOUWJAAR / renovatie
WOONOPPERVLAKTE
PERCEELOPPERVLAKE
SLAAPKAMERS
ENERGIELABEL

1963/2020
176 m²
386 m²
3/4
A







Via de entree bereik je de brede hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, bergkast onder de trap en toegang tot de woonkamer.

De royale woonkamer vormt samen met de open keuken een heerlijke leefruimte. De grote schuifpuien aan de achterzijde zorgen voor veel natuurlijk licht en een directe verbinding met de tuin. De sfeervolle gashaard vormt een centraal element in de zithoek en zorgt voor extra warmte en gezelligheid. De gehele leefruimte is voorzien van een stijlvolle pvc-vloer gelegd in een visgraatmotief met comfortabele vloerverwarming.

De moderne open keuken uit 2020 is voorzien van een kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast, vaatwasser en een praktische kokend waterkraan. Dankzij de open indeling staat de keuken in directe verbinding met de eet- en woonkamer.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een ruime entree welke via de oprit toegankelijk is. Deze ruimte is uitstekend geschikt als werk-, speel- of hobbykamer, hier bevindt zich tevens het toilet. Aansluitend bevindt zich een praktische wasruimte/ bijkeuken voorzien van de witgoed aansluiting.



“Een royale leefruimte met een sfeervolle gashaard”



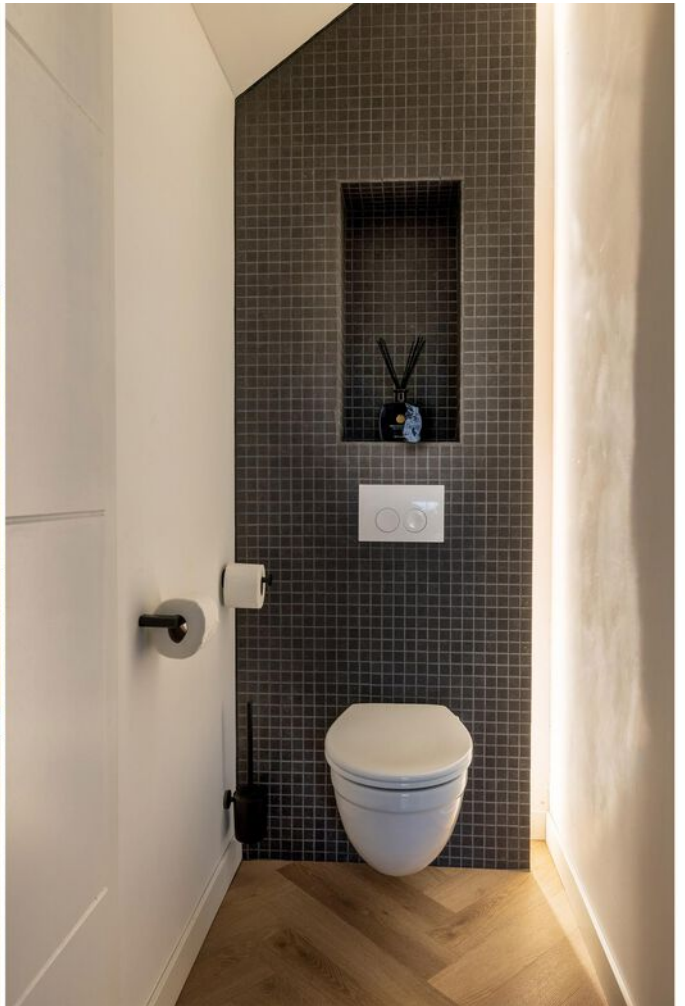














VERDIEPING

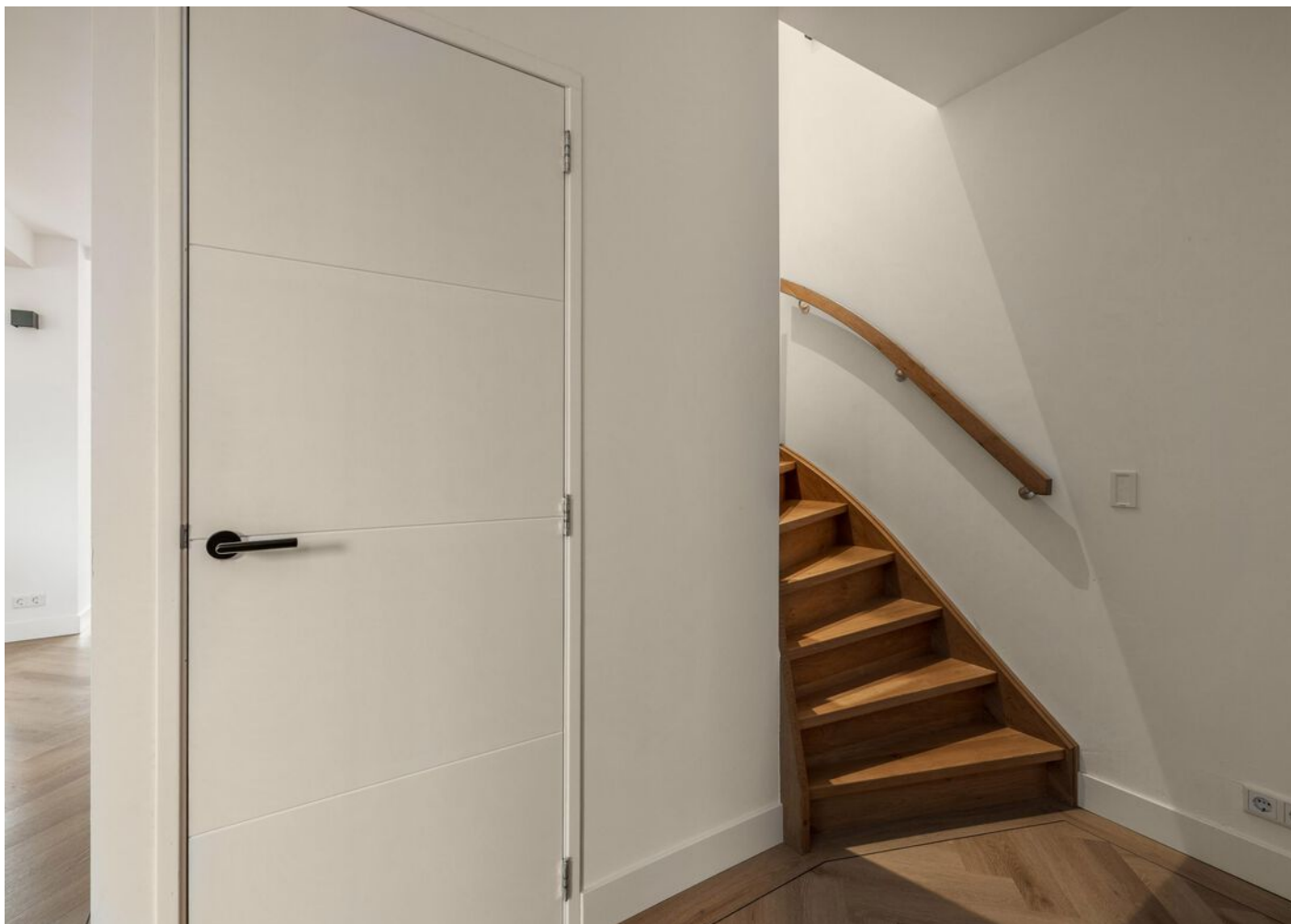
“Drie slaapkamers en een complete badkamer”

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier zijn twee/drie slaapkamers, de moderne badkamer en het separate toilet toegankelijk.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede slaapkamer is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. De derde slaapkamer is momenteel in gebruik als kastenkamer en is voorzien van een vaste kast. Via deze kamer bereik je de tweede verdieping

De moderne complete badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche en een royale wastafel in meubel. Het separate toilet bevindt zich naast de badkamer.

Ook deze verdieping is voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort.

















“Een
volwaardige
verdieping met
eigen sanitaire
voorzieningen”



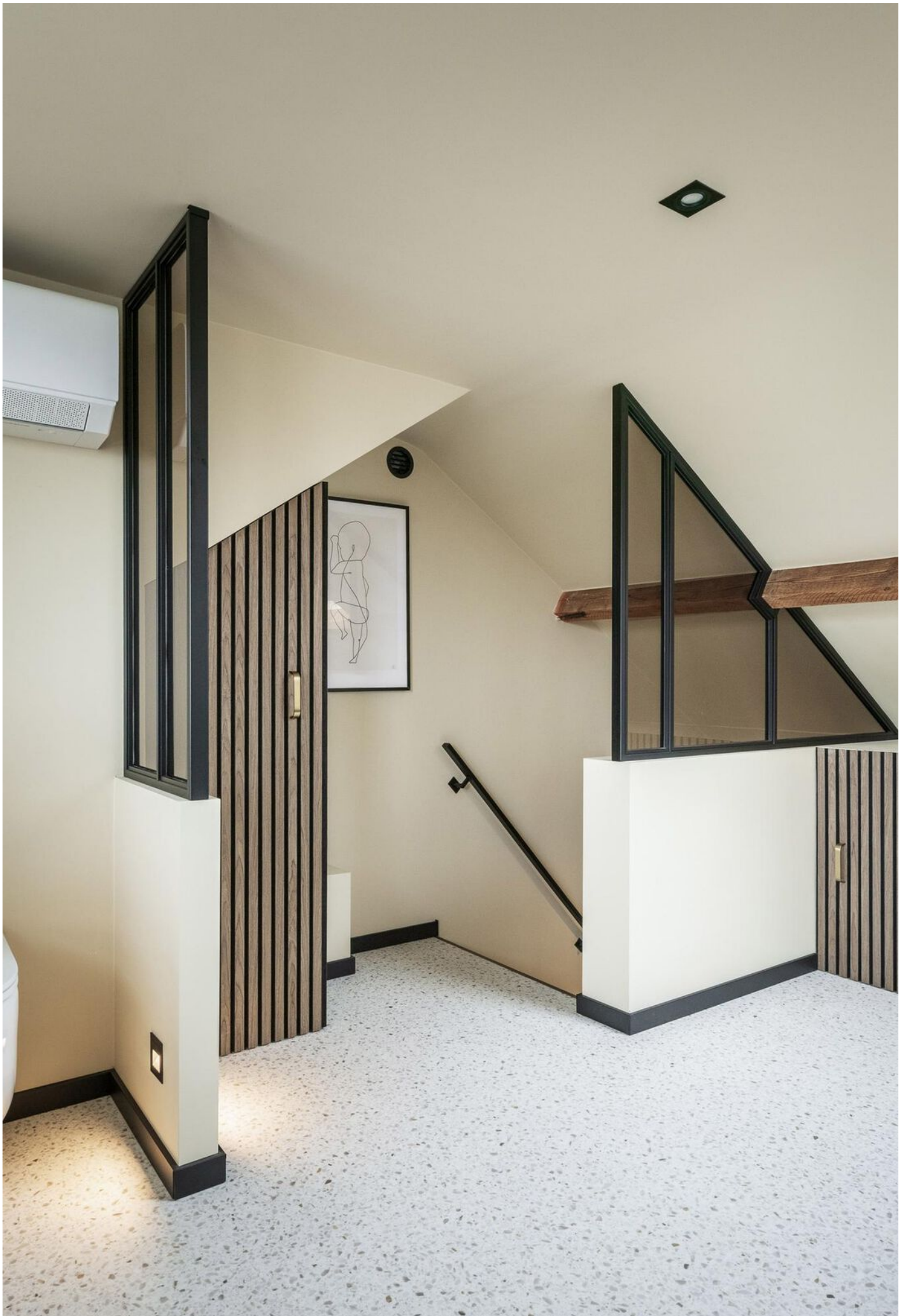
VERDIEPING

Middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer, die dankzij de in 2024 geplaatste dakkapel profiteert van extra lichtinval en stahoogte. De aanwezige bergruimtes achter de knieschotten bieden volop praktische opbergmogelijkheden.

Op de overloop bevinden zich bovendien een ruime inloofdouche, toilet en een dubbele wastafel in meubel. Dankzij deze voorzieningen vormt de tweede verdieping een volwaardige extra slaapverdieping, ideaal voor een ouder kind, logees of wie graag wat extra privacy wenst.

De aanwezige airconditioning zorgt daarbij voor extra comfort, zodat je ook tijdens warme zomerdagen kunt genieten van een aangename temperatuur, en van de warmte in de winterperiode.











“Een fijne tuin met een multifunctioneel bijgebouw”

De achtertuin biedt een prettige combinatie van groen en bestrating, met voldoende ruimte voor een comfortabele loungehoek en een grote eettafel. Een heerlijke plek om buiten te ontspannen of gezellig met familie en vrienden te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaand bijgebouw met een afzonderlijke werkruimte en berging. De werkruimte biedt volop mogelijkheden voor thuiswerken, een praktijk aan huis of het uitoefenen van een hobby, en is voorzien van airconditioning en een pantry. De aangrenzende berging zorgt daarnaast voor extra opslagruimte.



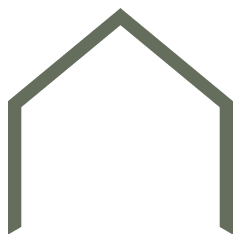












BIJZONDERHEDEN

- Oorspronkelijk bouwjaar 1963.
- Woning is volledig gerenoveerd in 2020.
- Energielabel A.
- 15 zonnepanelen aanwezig.
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping.
- Moderne open keuken uit 2020 met diverse inbouwapparatuur.
- Elektra volledig vernieuwd in 2020.
- Domoticasysteem van circa één jaar oud.
- Buitenschilderwerk uit 2021.
- Gevels gereinigd en geschilderd in 2022.
- Dakkapel op de tweede verdieping geplaatst in 2024.
- Tweede verdieping met eigen douche, toilet en dubbele wastafel.
- Vrijstaand bijgebouw met werkruimte en berging, beide voorzien van een pantry.
- Op loopafstand van het centrum en nabij basisschool en kinderopvang.
- Kortom: een sfeervolle, energiezuinige en volledig gemoderniseerde woning met volop leefruimte en mogelijkheden!



Begane grond met tuin



Begane grond



Eerste verdieping



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

Tweede verdieping

0.82 m

0.56 m

3.74 m

3.76 m



1.11 m

0.59 m

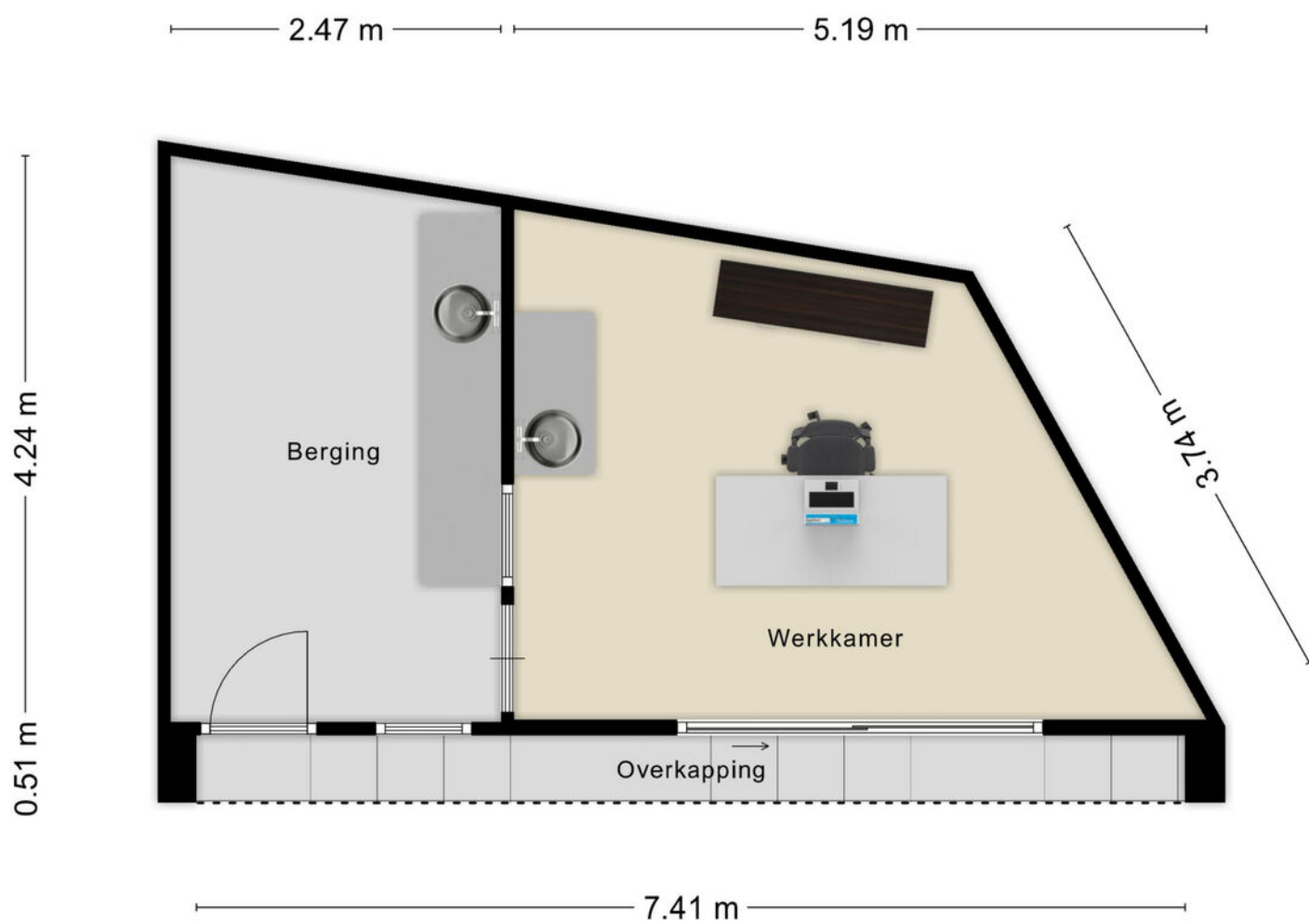
1.77 m

0.96 m

7.60 m

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

Tuinhuis

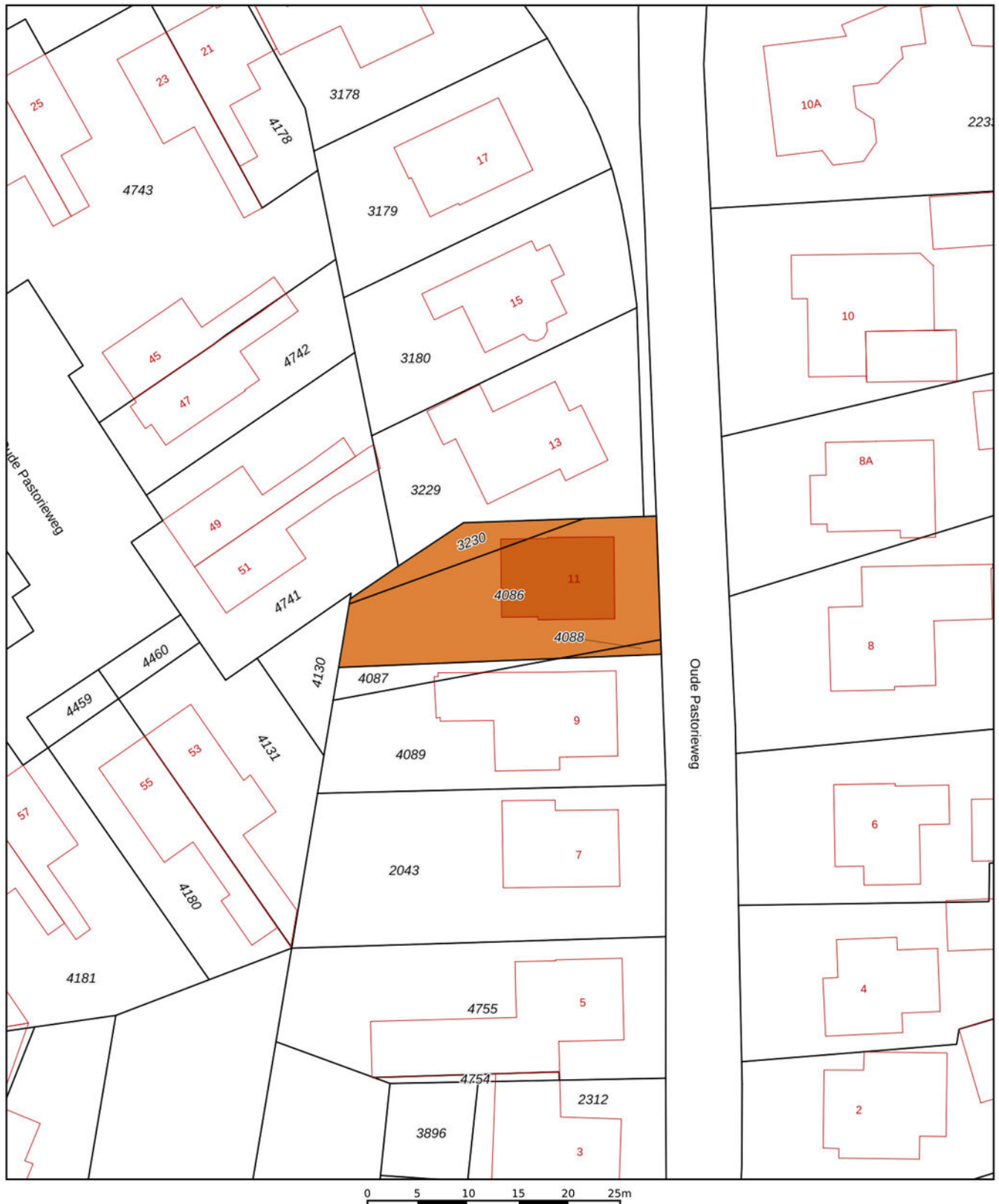


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Pastorieweg 11



12345

Deze kaart is noordgericht

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie	H
--------	---

Perceel	4086
---------	------

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 2 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

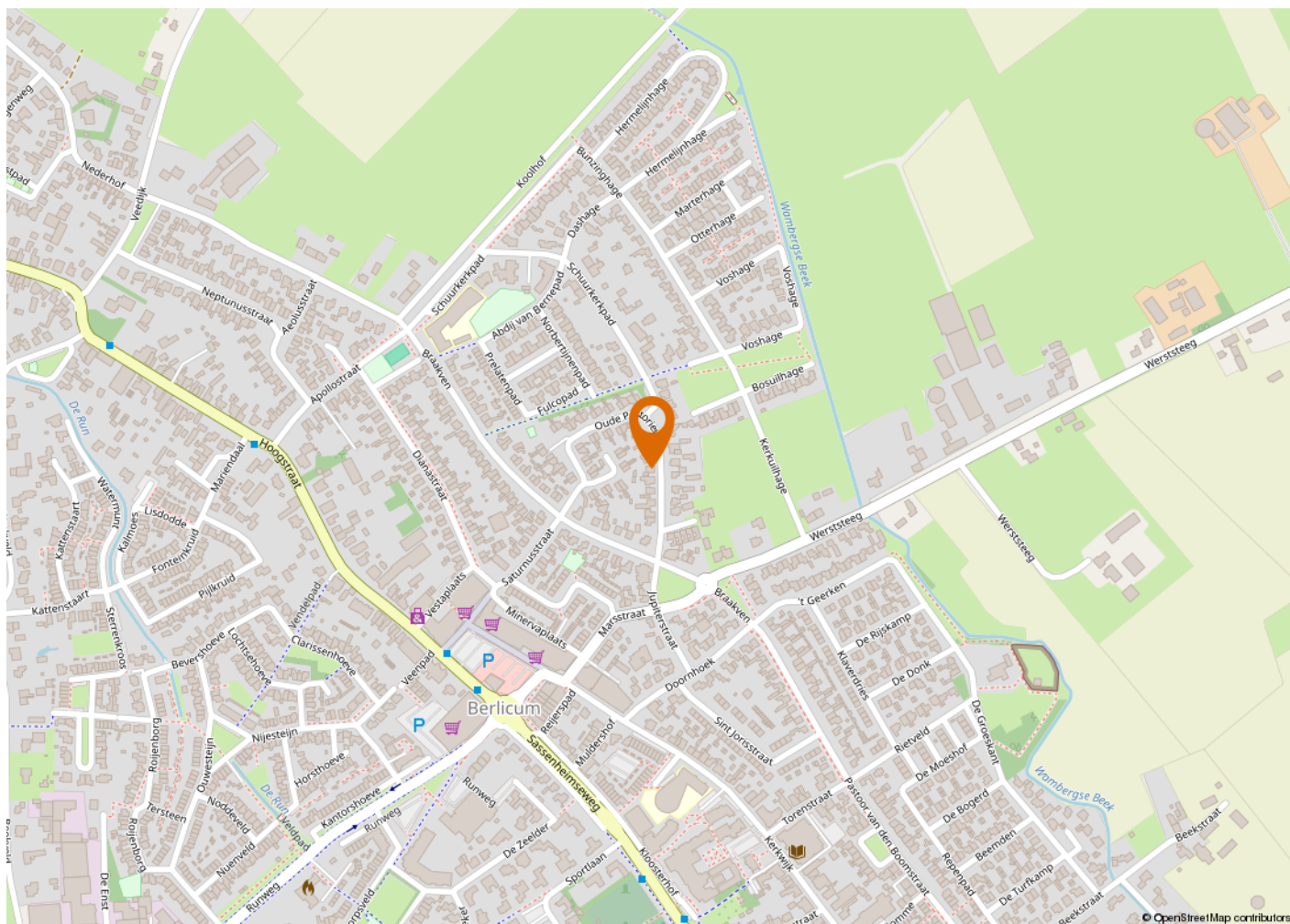


“Rustig wonen op loopafstand van het gezellige dorpscentrum”

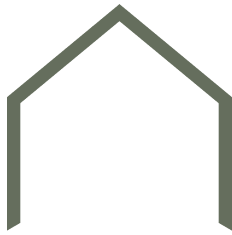


De Oude Pastorieweg ligt op een fijne locatie in Berlicum, op loopafstand van het gezellige dorpscentrum. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook een basisschool en kinderopvang bevinden zich op korte afstand, wat de ligging bijzonder aantrekkelijk maakt voor gezinnen.

Daarnaast beschikt Berlicum over diverse sportverenigingen en biedt de groene omgeving volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. De historische binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt op korte afstand en ook de omliggende dorpen en uitvalswegen zijn goed bereikbaar.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 850.000,-k.k.
In overleg
1963/2020
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

176 m²
25 m²
652 m³
386 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

A
volledig geïsoleerd, HR++ glas
C.v.-ketel
C.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, gashaard
Remeha tzerra ace 39c cw5 2020

CV KETEL

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed tot uitstekend
Goed tot uitstekend

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Tuin rondom
West

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€639,- per jaar
€185,- per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 20%

45 - 64: 26%

65+: 27%

Koop / huur



Koop: 74%

Huur: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 34%



49%



51%



1,2 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 KOOPVEREENKOMST 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.

WAARBORGsom/ 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 gebruiksooppervlakte. 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.

