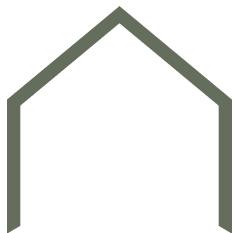


De Gavel 1

5258 JC Berlicum





“Vrijstaand wonen met ruimte en comfort”

Welkom aan De Gavel 1 in Berlicum! Deze vrijstaande, instapklare woning is gelegen in een rustige en prettige woonwijk in Berlicum.

Met een woonoppervlakte van circa 161 m², een perceel van 376 m², een royale woonkeuken, vier slaapkamers, een complete badkamer en een fraai aangelegde tuin rondom biedt deze woning een comfortabele en complete leefomgeving.

De dakopbouw uit 2021 zorgt voor extra ruimte, terwijl de lichte leefruimtes en de praktische indeling bijdragen aan een aangename woonbeleving.

BOUWJAAR	1985
WOONOPPERVLAKTE	161 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	376 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	B







“Een open en uitnodigende binnenkomst”

Via de overdekte entree betreed je de woning en kom je binnen in een lichte, hoge hal die direct een ruimtelijk gevoel geeft. In de hal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, het toilet, de meterkast en de toegang tot de woonkamer en de speel- werkkamer aan de voorzijde van de woning.

De aluminium deur met glas zorgt voor een mooie doorkijk.

De woonkamer is licht en uitnodigend, met een erker aan de voorzijde die zorgt voor extra ruimte en een prettige uitstraling. De houten vloer en de gashaard geven de ruimte een warme sfeer. Er is voldoende plaats voor een royale zithoekopstelling én een eettafel. Via de aluminium schuifdeur met glas staat de woonkamer in directe verbinding met de woonkeuken.

De speel- werkkamer aan de voorzijde van de woning is een fijne lichte ruimte, met een radiator en een te openen raam. Deze fijne ruimte is multi functioneel te gebruiken.



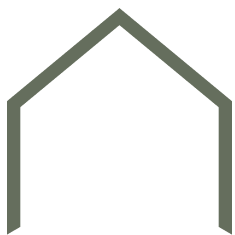












“Lichte woonkeuken met verbinding naar buiten”

De ruime woonkeuken is een heerlijke plek waar koken, eten en samenkomen centraal staan. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin is dit een bijzonder lichte ruimte.

Het keukenmeubel is opgesteld in een praktische L-vorm en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

Het plafond met spotjes en de visgraatvloer geven de woonkeuken een eigentijdse uitstraling. Daarnaast is deze voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de woonkeuken heb je toegang tot de praktische bijkeuken met witgoed aansluiting en bergkast. Tevens is er toegang tot de achtergelegen hal met buitendeur en doorgang naar de garage.

De garage is zowel vanuit de woning als via buiten bereikbaar en biedt ruimte voor één auto. De garage is voorzien van een pantry met watervoorziening en hier tref je de opstelling van de CV ketel..

Op de eigen oprit is plaats voor een tweede auto.



















VERDIEPING

“Slim ingedeeld en verrassend ruim”

De eerste verdieping is dankzij de dakopbouw uit 2021 royaal en praktisch ingedeeld. De lichte overloop, afgewerkt met een laminaatvloer en spotjes in het plafond, biedt toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Daarnaast is er een handige bergruimte voor het opbergen van bijvoorbeeld seizoens-spullen. De overloop is momenteel ingericht als werkplek, wat de veelzijdigheid van deze verdieping onderstreept.

De ouderslaapkamer is ruim bemeten en prettig van formaat. De kamer beschikt over vloerbedekking, radiatoren, te openen ramen en een vaste kast met schuifdeuren, wat zorgt voor veel opbergruimte.

In het gedeelte van de dakopbouw bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, ideaal als kinder-, werk- of studeerkamer. Alle kamers zijn voorzien van een laminaatvloer, radiatoren en te openen ramen.

De badkamer is zeer compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, inloopdouche, toilet, wastafel in meubel en een designradiator. Het te openen raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en extra comfort.





















“Het hele jaar
door genieten”

De woning beschikt over een achter-, zij- en voortuin, waardoor je rondom de woning van buitenruimte geniet. De achtertuin is bereikbaar via een achterom, maar ook direct vanuit de woning via de (openslaande) deuren in de keuken en de achterdeur.

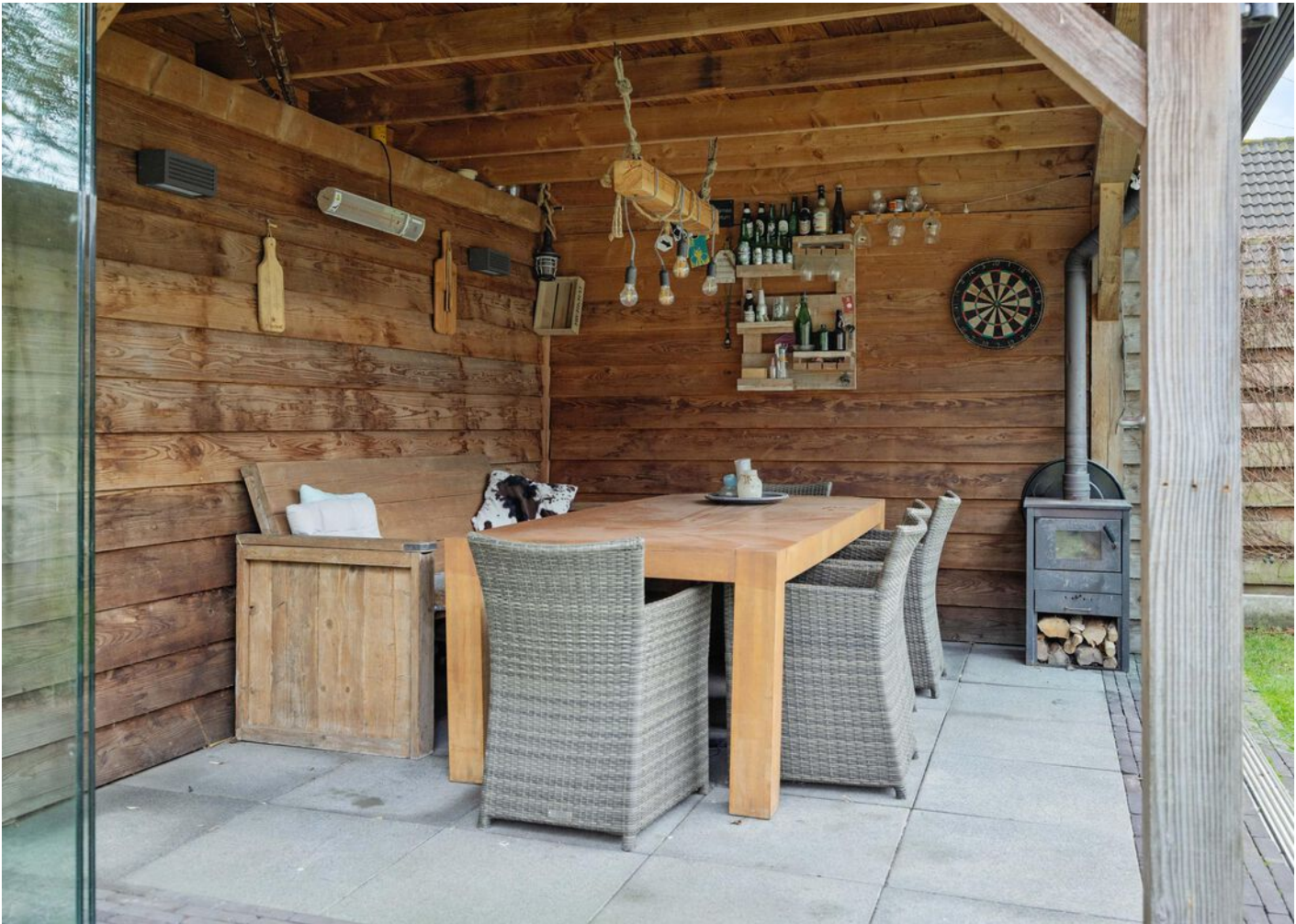
De tuin is voorzien van een vrijstaande houten overkapping met glazen schuifwanden en een houtkachel. Een fijne plek om in elk seizoen comfortabel buiten te zitten. Aan de overkapping grenst een praktische berging voor opslag van o.a. tuingereedschap.

Fraai aangelegd met een ruim gazon, diverse borders en een speelgedeelte is de tuin een overzichtelijke en prettige buitenruimte waar ontspanning en gebruiksgemak samenkomen.

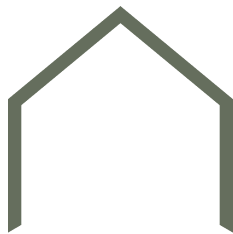












BIJZONDERHEDEN

- Ruime woning met 161m² woonoppervlak op een perceel van 376 m².
- Sfeervolle, ruime woonkamer en aparte woonkeuken.
- Vier slaapkamers, een werkplek en een complete badkamer op de eerste verdieping.
- Bouwjaar 1985.
- Energielabel B.
- 8 zonnepanelen geplaatst in 2021, met een opbrengst van 3000 KWH per jaar.
- Buitenschilderwerk uit 2022.
- Ruime, fraai aangelegde tuin op noordoosten, voorzien van overkapping met glazen schuifwanden.
- Basisscholen en sportvoorzieningen in nabije omgeving.
- Kortom een ruime, goed onderhouden, instapklare woning in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving!



Begane grond met tuin

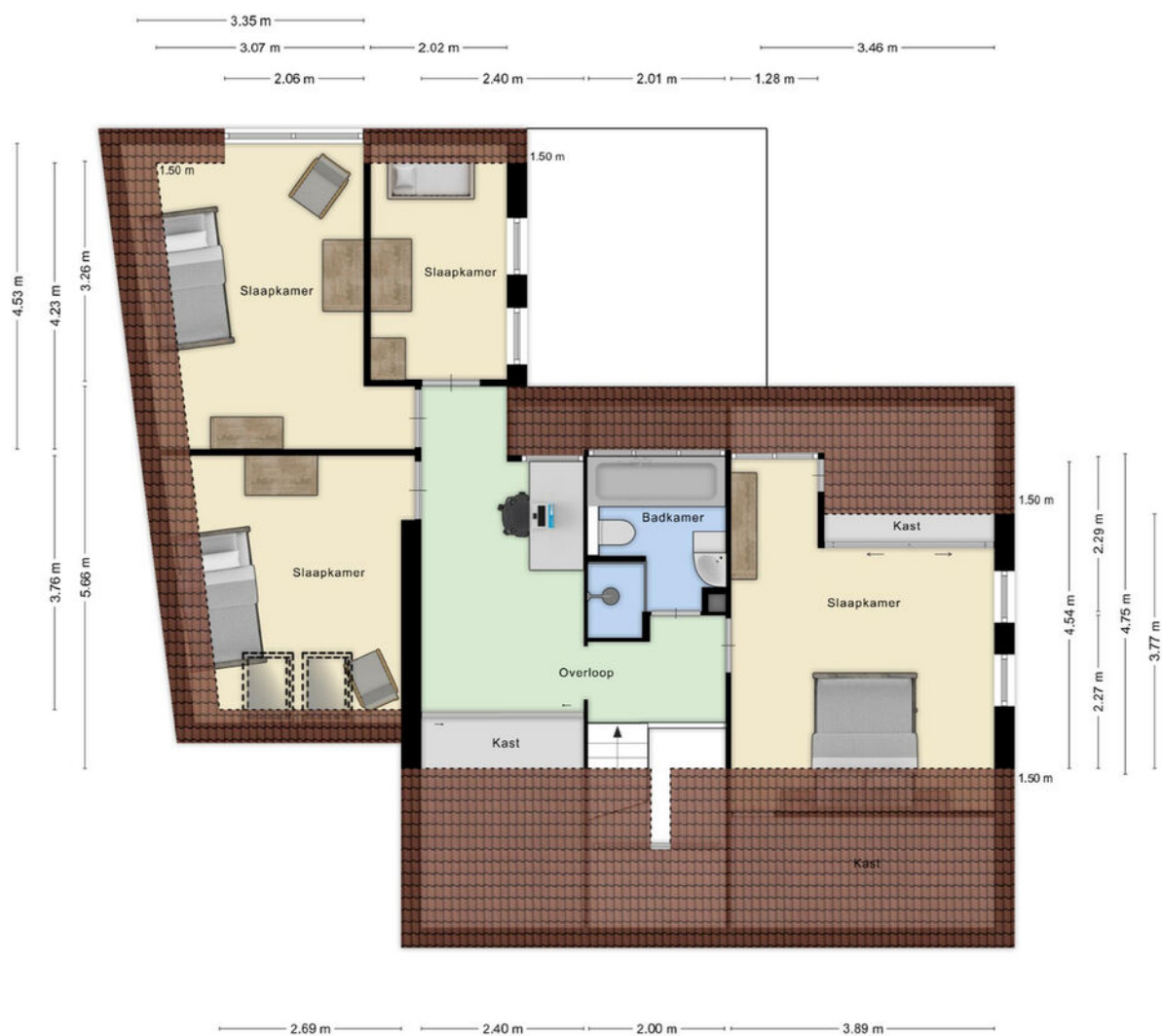


Begane grond



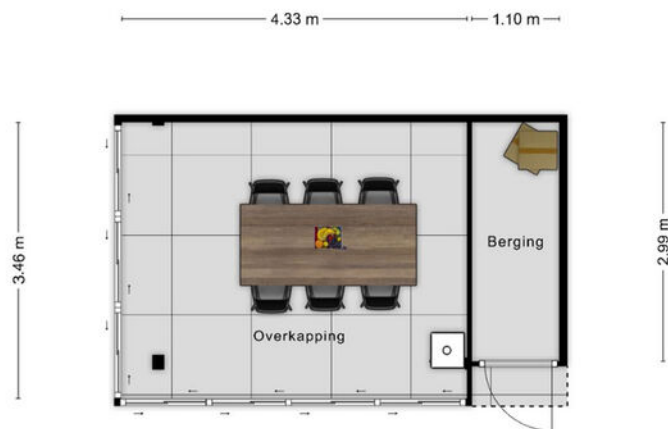
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Gavel 1



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Berlicum
Sectie	H
Perceel	3741

kadaster

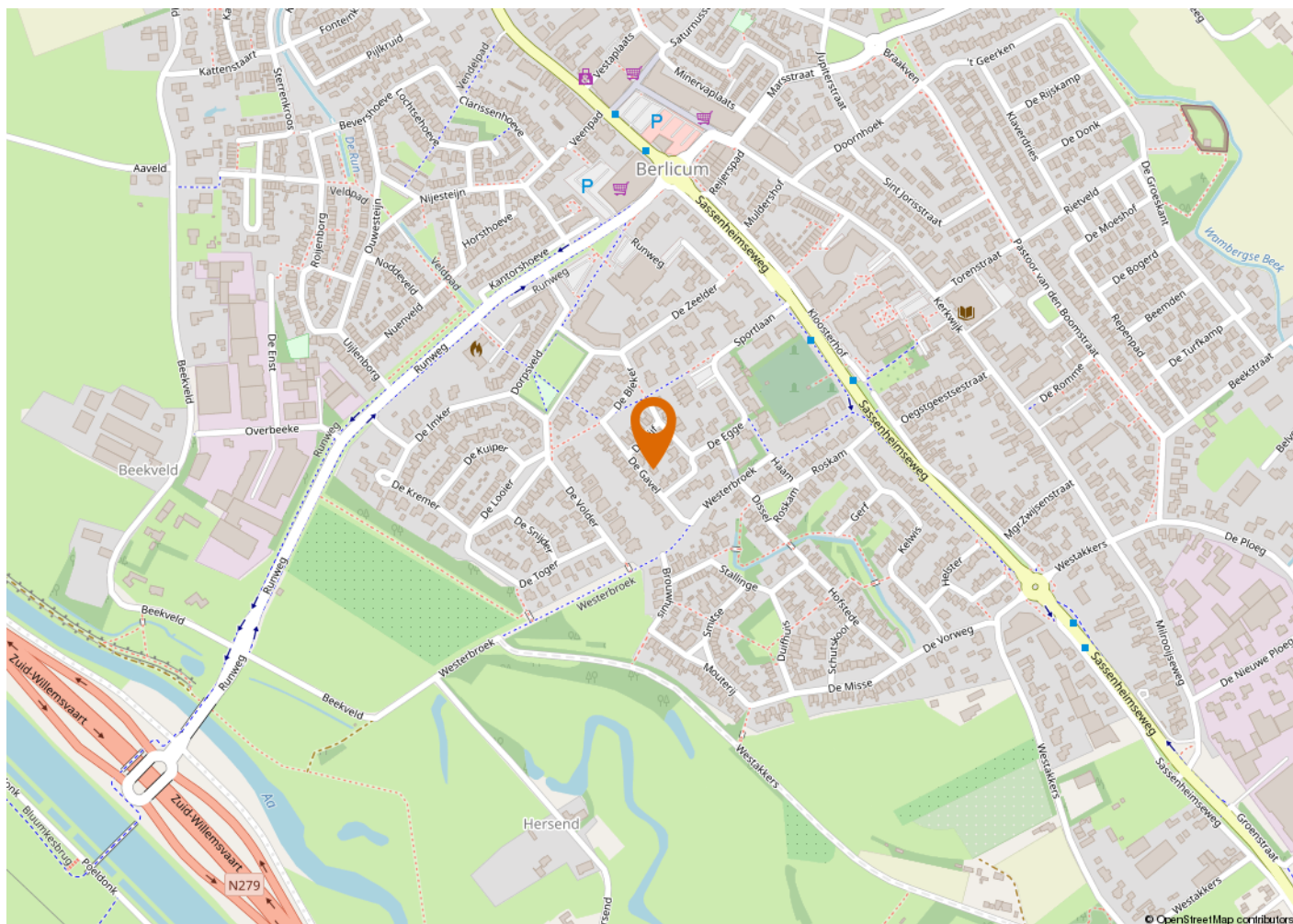
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

“Rustig wonen met alles binnen handbereik”

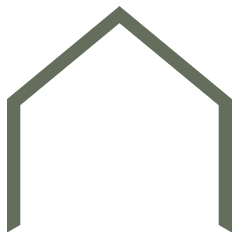


De Gavel 1 is gelegen in een rustige en prettige woonwijk in Berlicum. Basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en speelgelegenheden bevinden zich op korte afstand, waardoor dit een ideale woonomgeving is voor jonge gezinnen. Het gezellige dorpscentrum van Berlicum ligt nabij en voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en cultuur is 's-Hertogenbosch binnen circa 10 minuten bereikbaar. Daarnaast zijn uitvalswegen richting de A2 en A59 goed bereikbaar.









KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€750.000,-
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1985
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	161 m ²
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	24 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	2 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	18 m ²
INHOUD	616 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	376 m ²

ENERGIE

ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
CV KETEL	Remeha calenta 28c 2016

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuint, voortuint, zijtuint
POSITIE	Noordoost

VASTE LASTEN

OZB	€575,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€100,- per maand



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 20%

45 - 64: 26%

65 +: 27%

Koop / huur



Koop: 73%

Huur: 27%

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 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 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.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

