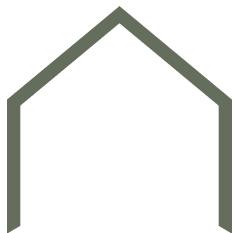


Zandstraat 25

5258 TW Berlicum





“Vrijstaande woning met royale tuin, garage en volop mogelijkheden”

Deze vrijstaande woning uit 1965 is gelegen op een uitzonderlijk royaal perceel van maar liefst 780 m² en biedt een solide en comfortabele basis voor wie ruimte, rust en mogelijkheden zoekt.

De woning is altijd netjes onderhouden, verkeert in goede staat en biedt volop kansen om deze naar eigen wens te moderniseren. Met een woonoppervlakte van 96 m², een lichte woonkamer, woonkeuken met bijkeuken, drie slaapkamers, een badkamer en een vrijstaande garage is dit een huis met potentie.

BOUWJAAR	1965
WOONOPPERVLAKTE	96 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	780 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	C







Via de entree betreed je de hal. Hier bevinden zich de meterkast met vijf groepen en de trap-opgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkeuken.



“Praktische indeling met lichte leefruimtes”

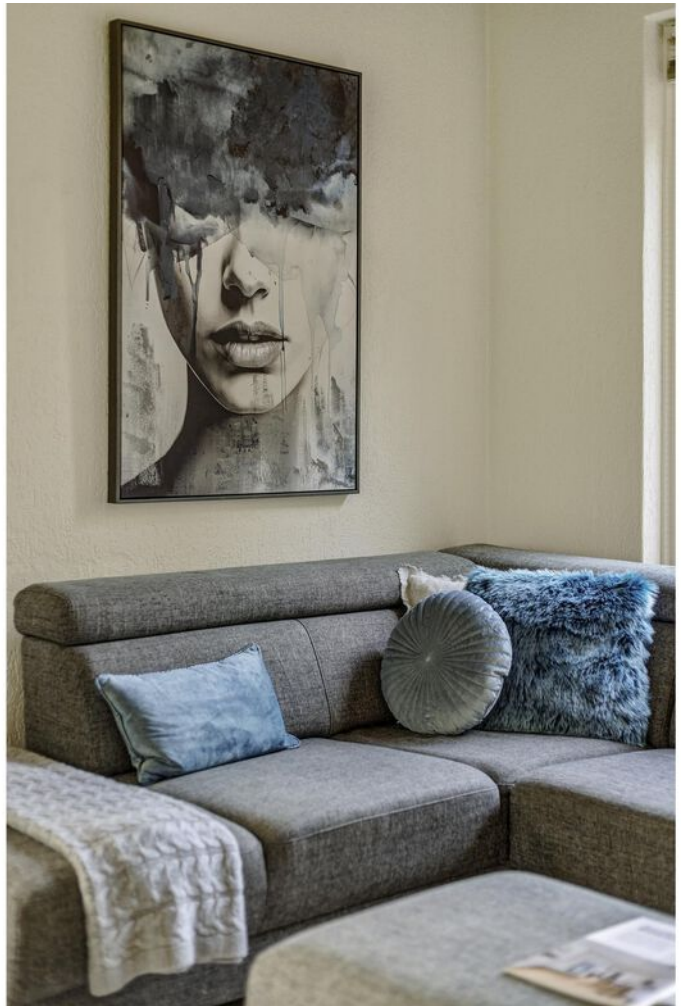
De woonkeuken is praktisch ingericht en opgesteld in een L-vorm. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast en beschikt daarnaast over een aparte voorraadkast. Vanuit de keuken is tevens de kelderruimte bereikbaar; een handige provisiekelder met een te openen raam, gesitueerd onder de trap.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Een karakteristiek glas-in-loodraam geeft de ruimte extra sfeer en benadrukt het authentieke karakter van de woning. De woonkamer is voorzien van vloerbedekking en radiatoren en biedt een prettige basis om geheel naar eigen smaak in te richten.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer, radiator en witgoed aansluitingen en biedt plaats aan de cv-ketel. In de bijkeuken bevinden zich bovendien een geheel betegeld toilet en een extra bergkast. Via de buitendeur heb je directe toegang tot de tuin, wat deze ruimte bijzonder praktisch maakt voor dagelijks gebruik.















VERDIEPING

“Comfortabele slaapkamers en een functionele badkamer”

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping, voorzien van vloerbedekking en een te openen raam. Op de overloop bevindt zich tevens een diepe bergkast.

De badkamer is compact maar functioneel en uitgerust met een douchebak, wastafel, radiator en een te openen dakraam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Op deze verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig, allen voorzien van vloerbedekking, een radiator en een te openen raam. De derde slaapkamer beschikt daarnaast over een praktische inbouwkast.

Met een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige zaken die je niet dagelijks nodig hebt.













“Royale tuin met veel privacy”

De woning is gelegen op een royaal perceel van 780 m² met een tuin die op het noordwesten is gesitueerd. Dankzij deze ligging geniet je hier de hele dag van de zon en tot laat in de avondzon.

De tuin is deels fraai aangelegd met diverse borders, een gazon en een vijver, wat zorgt voor een groene en sfeervolle buitenruimte. Daarnaast is de tuin voorzien van een buitenkraan en biedt deze volop mogelijkheden. Aan de achterzijde van de woning is een zonneluifel geplaatst bij het raam, waardoor je ook op warme dagen prettig beschut buiten kunt zitten.

Op het perceel bevindt zich een vrijstaande garage met een elektrische sectionaaldeur. De garage is voorzien van elektra, een extra groepenkast met 7 groepen en een smeerput in de vloer, wat deze ruimte bijzonder geschikt maakt voor de hobbyist of klusser. Achter de woning is een aangebouwde te renoveren stenen berging aanwezig, voorzien van zowel water als elektra. Ideaal voor extra opslag of als praktische werk- of hobbyruimte.

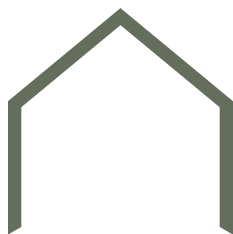












BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning op royaal perceel van 780 m².
- Bouwjaar 1965.
- Energielabel C.
- Schilderwerk buitenkozijnen beneden verdieping uit 2021/2022.
- Schilderwerk buitenkozijnen bovenverdieping uit 2023.
- Lichte woonkamer met karakteristiek glas-in-loodraam.
- Praktische woonkeuken met provisiekelder.
- Drie slaapkamers, een badkamer en een bergzolder.
- Vrijstaande garage met elektrische sectionaaldeur, smeerput en extra groepenkast.
- Tuin op het noordwesten met middag- en avondzon.
- Parkeren op eigen oprit of in garage.
- Gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen.
- Nabij ruïne Seldensate en natuurgebied Aa-dal.
- Kortom; een goed onderhouden vrijstaande woning, op een royaal perceel, naar eigen wensen te moderniseren!



Begane grond met tuin

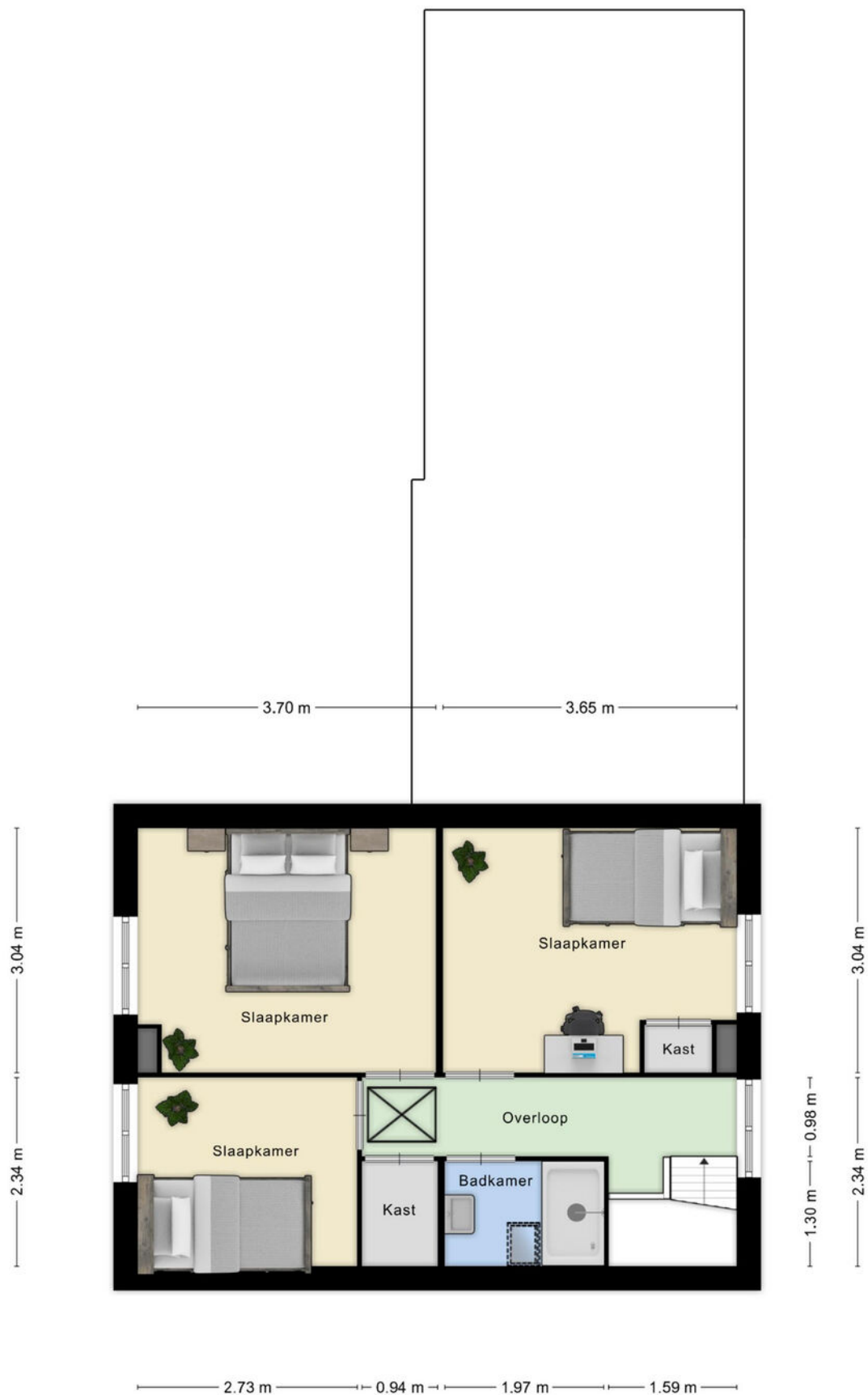


Begane grond



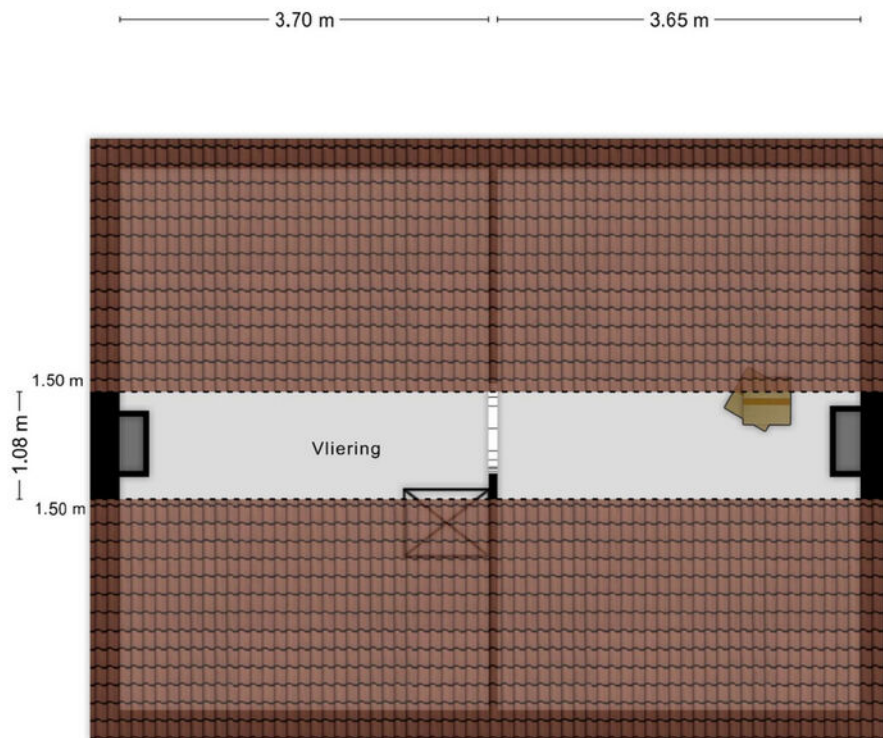
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping



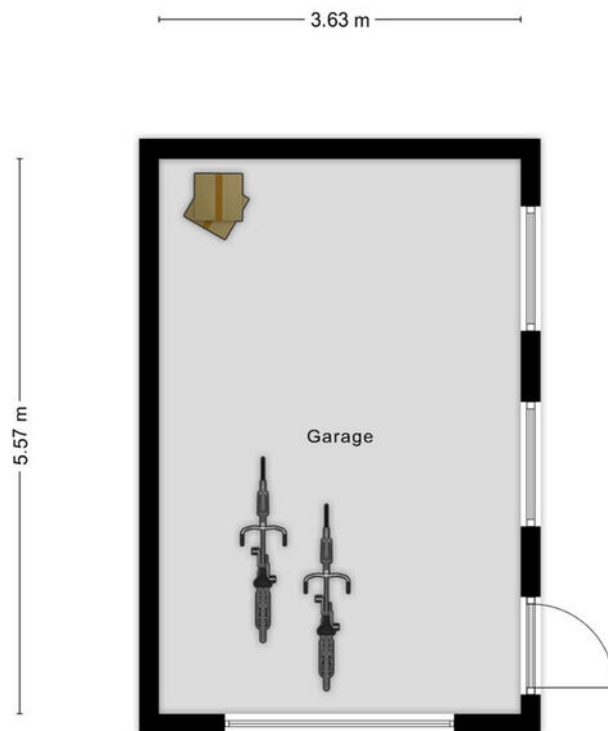
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Zolder verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zandstraat 25



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 E

Perceel 1312

kadaster

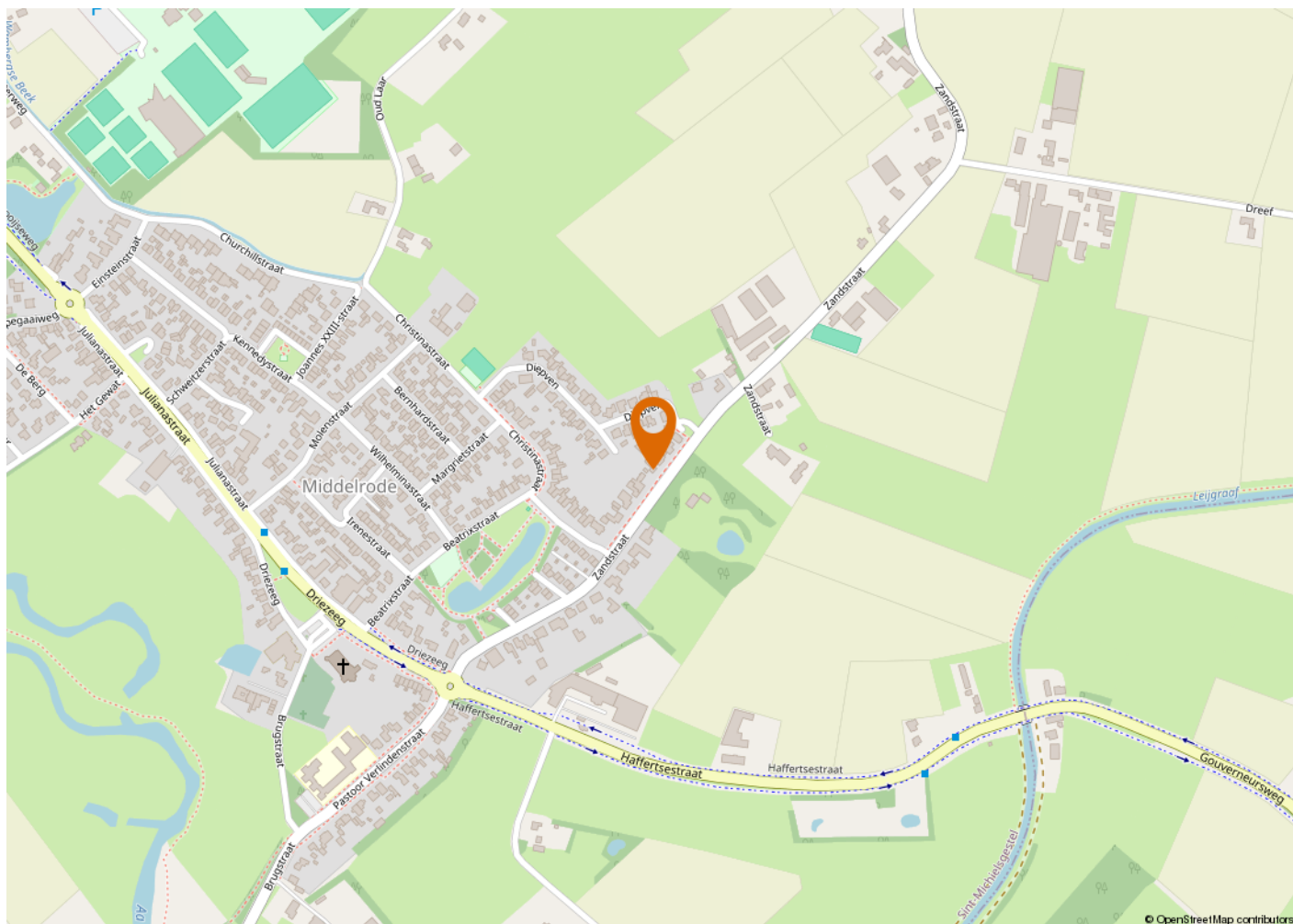
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

“Dorpse rust met de stad dichtbij”

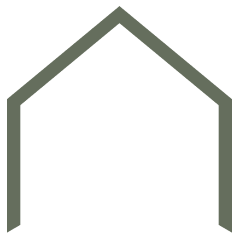


Zandstraat 25 is gelegen in Berlicum, een geliefd dorp waar rust, ruimte en een prettige leefomgeving samenkomen. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen bevinden zich in de nabijheid en ook 's-Hertogenbosch is binnen korte tijd bereikbaar. Natuurgebied Aa-dal en ruïne Seldensate liggen om de hoek. Een fijne woonplek voor wie vrij en groen wil wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.









KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 650.000,- k.k.
In overleg
1965
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

96 m²
27 m²
20 m²
438 m³
780 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

C
Gedeeltelijk dubbel glas
C.v.-ketel
C.v.-ketel
Nefit proline nxt hrc24 cw4 2017

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Redelijk tot goed
Redelijk tot goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuin
Noordwest

VASTE LASTEN

OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€548,- per jaar
€180,- per maand







Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 13%

25 - 44: 18%

45 - 64: 29%

65+: 23%

Koop / huur



Koop: 86%

Huur: 14%

Huishoudens



Eenpersoons: 25%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 39%



51%



49%



1,4 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.

