

WWW.DIRKVANUDEN.NL

OUDE PASTORIEWEG 18 BERLICUM

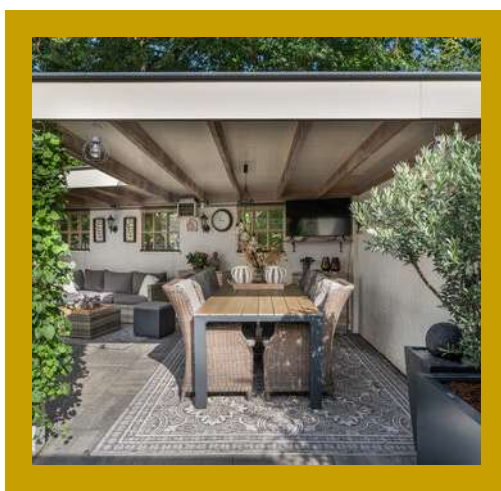


UITGEBOUWDE 2/1 KAP

3 SLAAPKAMERS, 4E MOGELIJK

EIGEN OPRIT EN GARAGE

CENTRAAL IN HET DORP





Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

578 m³

Woonoppervlakte ca:

137 m²

Perceeloppervlakte totaal:

192 m²

Gebouw gebonden buitenruimte ca.:

26 m²

Bouwjaar:

1974

Aantal slaapkamers:

3



Bijzonderheden

2007 Bijkeuken, serre, garderobe en verhogen schuur
2011 Garage en overkapping
2014 Overkapping achter

Gehele woning voorzien van HR++ beglazing, houten kozijnen geschilderd in 2023

2005 keukenopstelling, kookplaat 2019, vaatwasser, koelkast, afzuigkap 2022
2019 badkamer opstelling

De elektrische installatie is door de jaren heen uitgebreid en gemoderniseerd, met onder meer een nieuwe groepenkast in 2022 en aanpassingen in 2025.

9 zonnepanelen van het merk en type: REC Alpha Pure Black 405 inclusief bijpassende omvormer SolarEdge SE3000H HD-Wave



Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 1155 m³

Elektraverbruik: 2824 kWh

Waterverbruik: 155 m³



Technische gegevens

Energie label: B

Cv-ketel: 2019 Remeha cv-ketel uit 2019

Elektrische close-in boiler in keuken (Plieger)

Mitsubishi airconditioning aanwezig

Isolatie: de woning beschikt over spouwmuurisolatie; de aanbouw is tijdens de bouw met glaswol geïsoleerd.

OMSCHRIJVING

Aan de Oude Pastorieweg 18 in Berlicum staat deze twee-onder-een-kapwoning op een fijne plek in het dorp. Een woning die zich uitstekend leent voor comfortabel gezinswonen, met volop mogelijkheden om er helemaal een eigen thuis van te maken.

Indeling begane grond:

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de ruime hal, vanuit de hal zijn het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de meterkast bereikbaar. De deur met glasverdeling vormt een sfeervolle overgang naar het woongedeelte en zorgt tegelijkertijd voor een mooie verbinding tussen de verschillende ruimtes. De begane grond kenmerkt zich door een bijzonder royale en open leefruimte. De woonkamer met praktische kastruimte, de eetkamer en keuken lopen op natuurlijke wijze in elkaar over en vormen samen het hart van het huis. De lichte afwerking, de karakteristieke balken aan het plafond en de lange wand met steenstructuur geven de ruimte een warme, landelijke uitstraling. De brede raampartij aan de achterzijde samen met de openslaande deuren zorgen voor veel lichtinval.

Aansluitend bevindt zich de ruime multifunctionele berging/bijkeuken met garderobe en praktische kastruimte. Deze praktische ruimte is voorzien van een lang werkblad met bovenkasten en afzuigkap en biedt plaats aan onder meer de wasmachine en droger. Daarnaast is er voldoende ruimte voor extra koel- en vriesapparatuur, voorraad en een tafel. Daarmee is dit een bijzonder bruikbare aanvulling op de keuken en woonkamer.

Aan de voorzijde van de woning ligt de keuken. Deze is uitgevoerd in een lichte, klassieke stijl en beschikt over veel kast- en werkruimte. De U-vormige opstelling benut de beschikbare ruimte optimaal en biedt plaats aan diverse inbouwapparatuur. Het grote raam boven het werkblad zorgt voor prettig daglicht en geeft de keuken een frisse en uitnodigende uitstraling.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de complete badkamer toegankelijk. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en biedt volop plaats aan een groot tweepersoonsbed en kledingkast. De tweede slaapkamer is eveneens een prettig bemeten kamer en is momenteel ingericht met een tweepersoonsbed en diverse losse kasten. De kamer leent zich uitstekend als volwaardige slaapkamer, logeerkamer of werkruimte. De derde slaapkamer heeft een langgerekte, praktische indeling en is momenteel ingericht als kinderkamer.

Centraal op de verdieping bevindt zich de verzorgde badkamer. Deze is uitgevoerd in een rustige en tijdloze kleurstelling en beschikt over een ligbad met douchevoorziening, waaronder een royale regendouche, een wastafelmeubel met spiegelkast en een wandcloset.

Een hoge handdoek radiator en de ingebouwde verlichting completeren het geheel.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar de overloop toegang geeft tot een verrassend ruime zolderkamer. De zolderkamer beschikt over een prettige oppervlakte en wordt aan weerszijden verlicht door een dakraam, hierdoor valt er veel natuurlijk licht binnen. Onder de schuine dakvlakken bevindt zich aan zowel de voor- als achterzijde extra bergruimte. Ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je graag uit het zicht houdt.

Tuin, overkappingen en garage:

Rondom de woning is verrassend veel buitenruimte aanwezig. De tuin is praktisch aangelegd met een combinatie van bestrating en groene borders, waardoor er verschillende plekken ontstaan om van het buitenleven te genieten. Zowel vanuit de woning als vanuit de bijkeuken/berging is de achtertuin goed bereikbaar. Een groot pluspunt zijn de twee overkappingen. Direct naast de woning en aansluitend aan de garage bevindt zich een beschutte overkapping, ideaal voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen, tuinspullen of als extra terras. Achter in de tuin ligt een tweede, royale overkapping met voldoende ruimte voor zowel een comfortabele loungeset als een grote eettafel. Hierdoor ontstaat een heerlijke buitenkamer waar je van het vroege voorjaar tot ver in het najaar prettig kunt zitten. De woning beschikt over een ruime, aangebouwde garage. De garage is vanuit de tuinzijde bereikbaar en vormt samen met de aangrenzende overkapping een zeer functioneel geheel.

Samengevat

Ruime twee-onder-een-kapwoning

Royale open woon-, eet- en leefruimte

Lichte U-vormige keuken met veel werk- en kastruimte

Praktische en multifunctionele bijkeuken/berging

Drie slaapkamers op de eerste verdieping

Ruime zolderkamer op de tweede verdieping

Complete badkamer met ligbad en regendouche

Aangebouwde garage

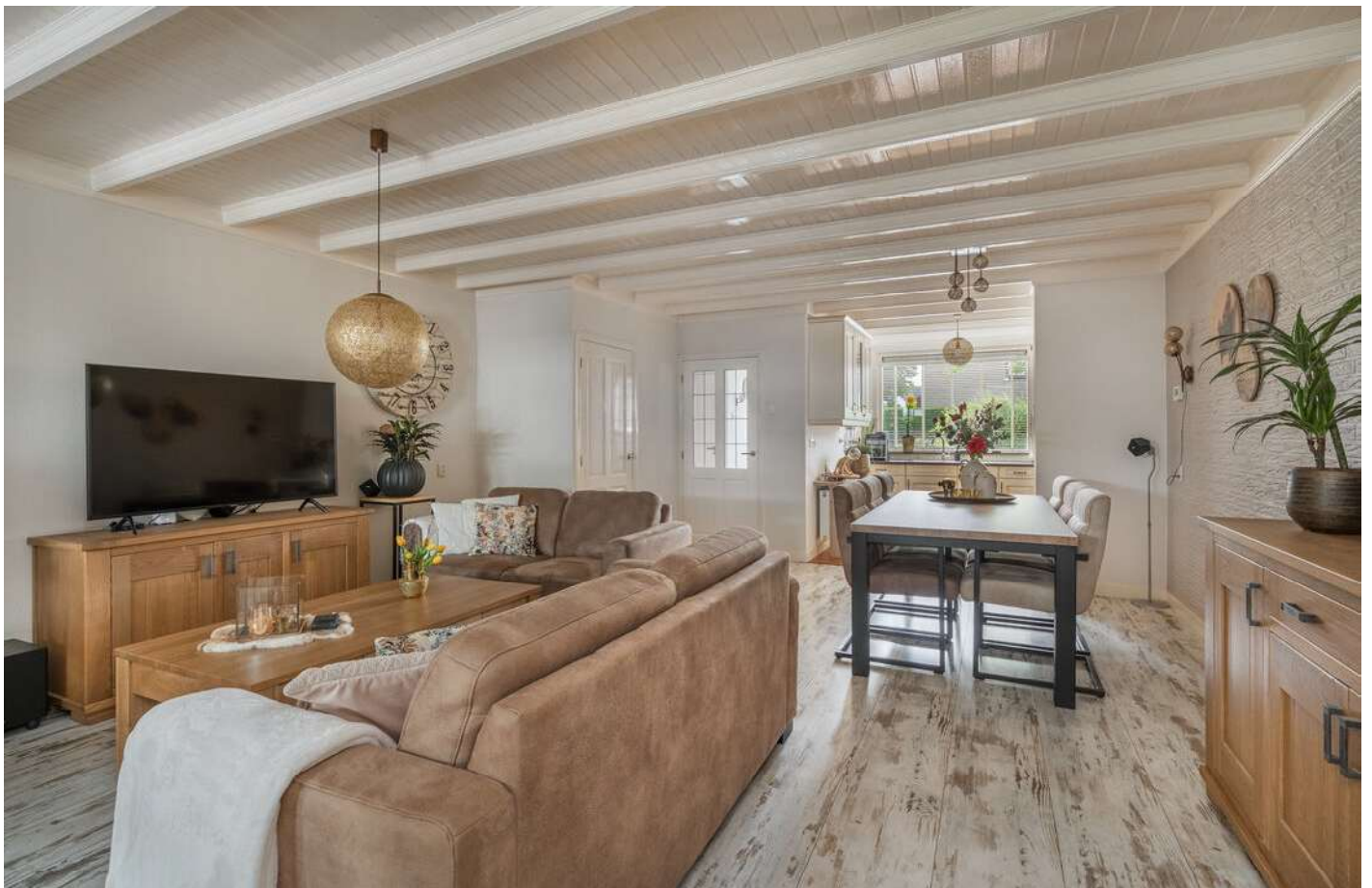
Twee overkappingen, waarvan één royale buitenkamer

Verrassend veel buitenruimte

Fijne ligging nabij voorzieningen en groen

Goede bereikbaarheid richting Rosmalen en 's-Hertogenbosch









Praktische
lijkeuken/
berging en
tevens in
gebruik als
was en droog
gelegenheid





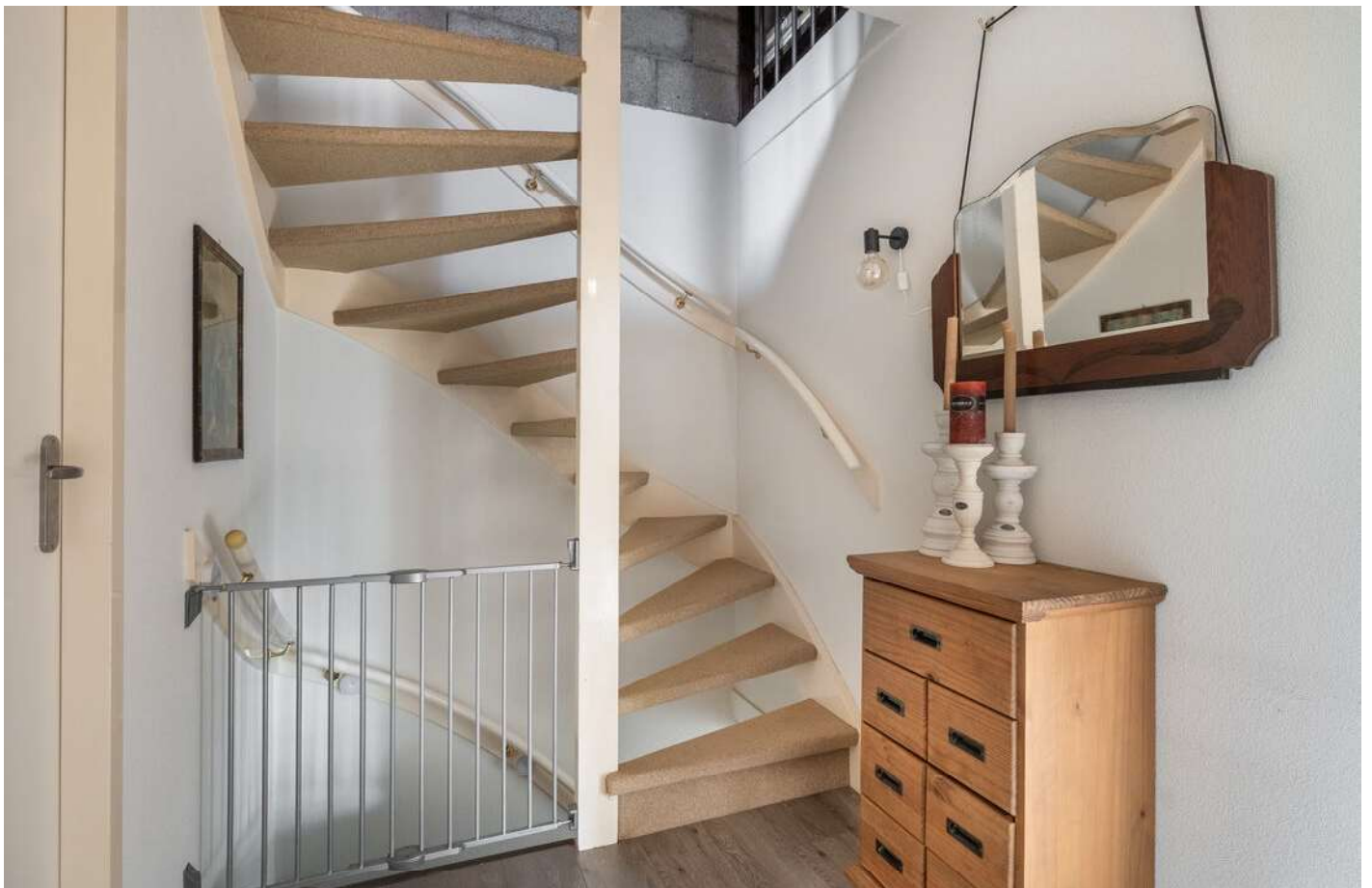
HOOFDslaapkamer met Airco en veel lichtinval





Lichte
slaapkamers,
ook als werk-
of hobby
kamer in te
richten







VASTE TRAP NAAR 2E VERDIEPING



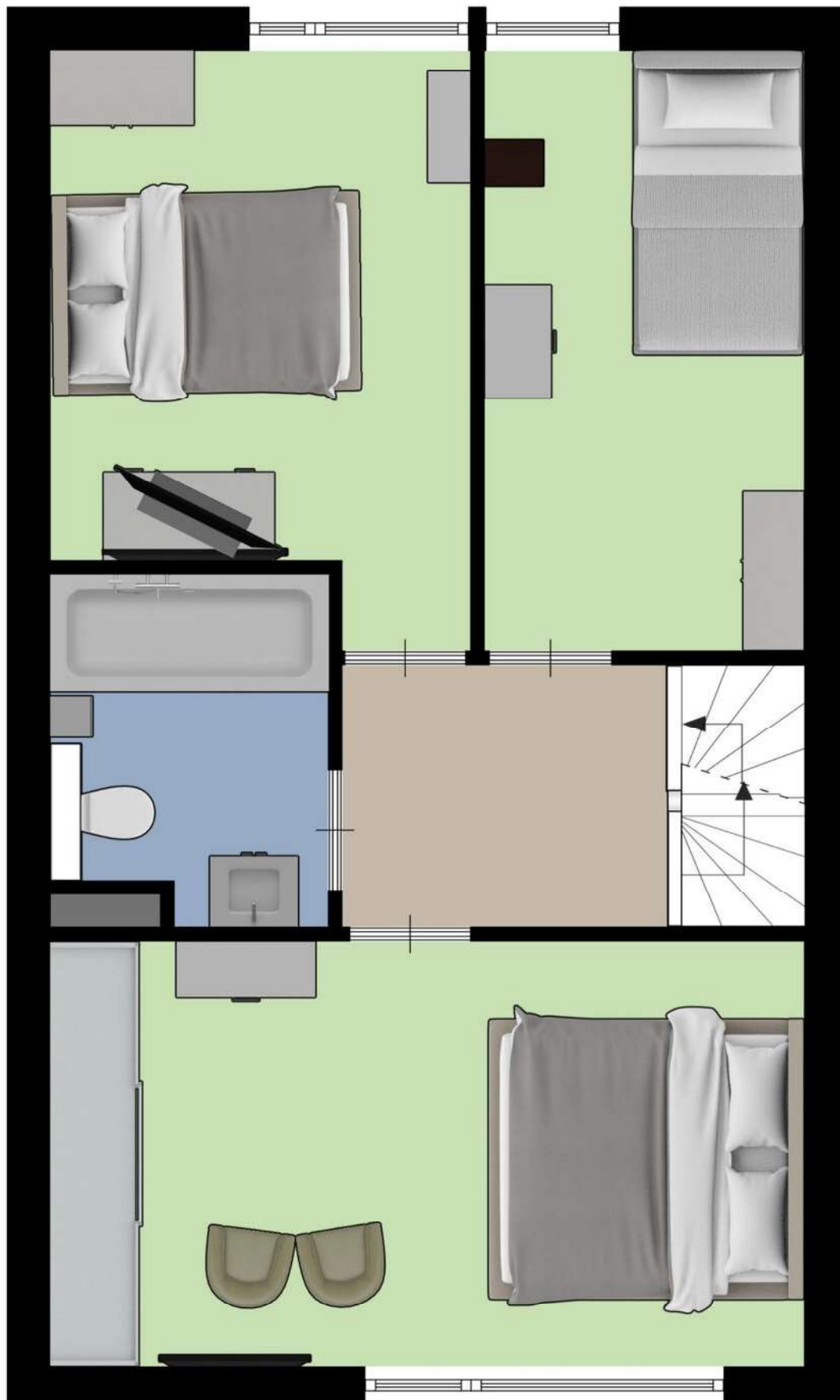




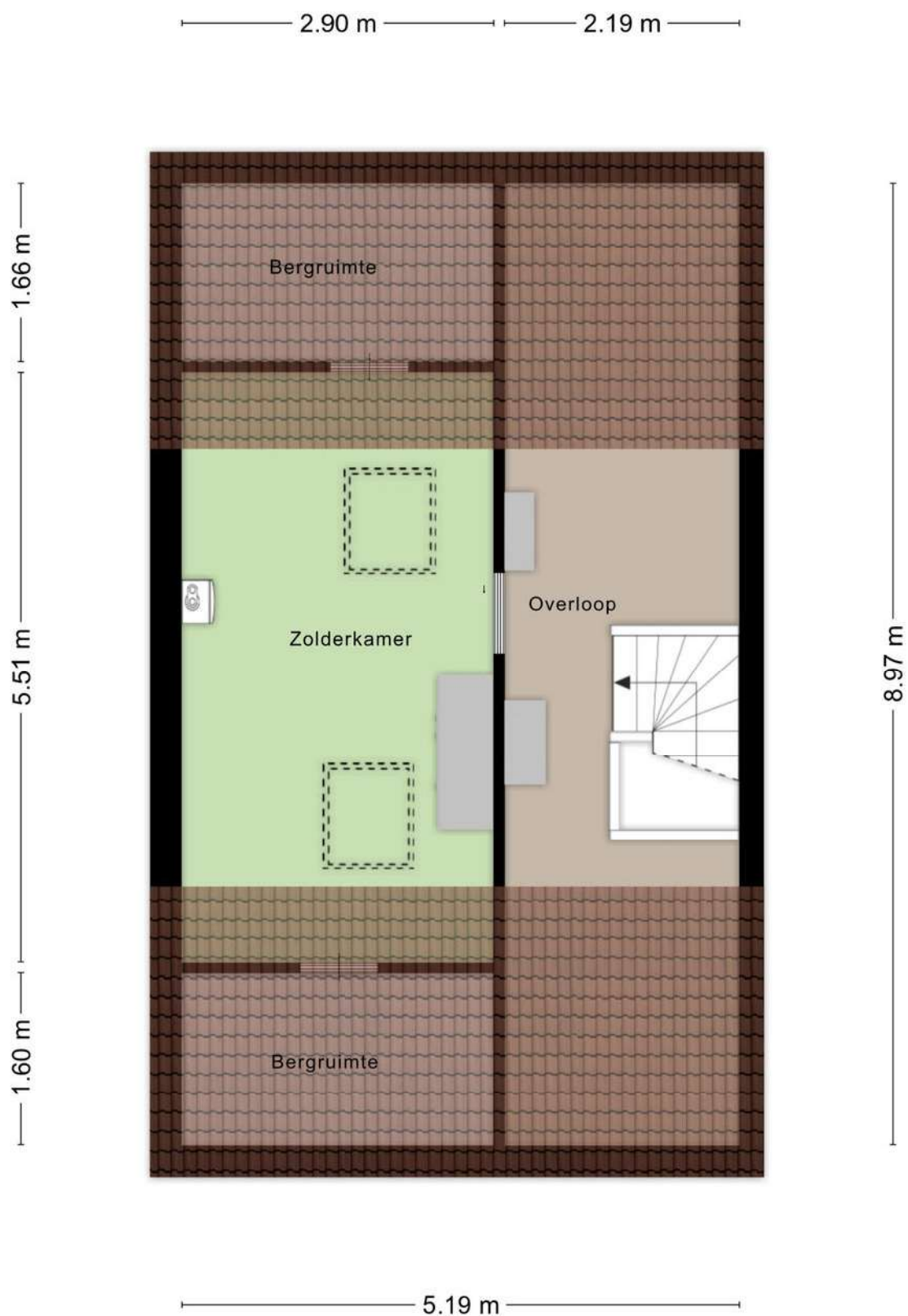
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Pastorieweg 18



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 4176

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juli 2026

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.

BUURT

De ligging combineert het aangename dorpse karakter van Berlicum met een goed voorzieningenniveau en verrassend veel groen in de directe omgeving. Het dorpshart concentreert zich rondom het Mercuriusplein, de Hoogstraat en de Kerkwijk. Hier zijn onder meer supermarkten, winkels, speciaalzaken en horeca te vinden. Daarnaast beschikt Berlicum over maatschappelijke en culturele voorzieningen, waaronder sportaccommodaties en sociaal-cultureel centrum Den Durpsherd.

Wie graag wandelt, fietst of simpelweg van het buitenleven geniet, kan hier alle kanten op. Tegelijkertijd ligt Berlicum gunstig ten opzichte van onder meer Rosmalen en 's-Hertogenbosch, waardoor ook de voorzieningen en levendigheid van de stad gemakkelijk binnen bereik liggen.



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