Pastoor van den Boomstraat 84
5258 GG BERLICUM



NL WONEN
UW HUIS, ONZE PASSIE

“Een heerlijk thuis met karakter, comfort en een zonnige tuin!”

Welkom aan de Pastoor van den Boomstraat 84 in Berlicum! Deze sfeervolle uitgebouwde tussenwoning uit 1963 heeft alles in huis om je direct thuis te voelen. Met een woonoppervlakte van 113 m², drie slaapkamers, een verrassend diepe achtertuin op het zuidwesten en een perceel van 220 m² is er volop ruimte om te wonen, ontspannen en genieten. Binnen word je verrast door de warme uitstraling, de karakter-volle keuken en de praktische indeling. Buiten wacht een heerlijke tuin om van het zonnetje te genieten. En ook aan duurzaamheid is gedacht: met energielabel B, 10 zonnepanelen uit 2024 en een laadpaal (ter overname) op eigen terrein ben je helemaal klaar voor de toekomst.

BOUWJAAR	1963
WOONOPPERVLAKTE	113 m²
PERCEELOPPERVLAKTE	220 m²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	B













BEGANE GROND

“Een warm welkom, vanaf het eerste moment!”

Via de voortuin met eigen parkeerplaats en laadpaal (ter overname) bereik je de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de toiletruimte, de trapkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is een fijne plek waar gezelligheid en comfort samenkomen. Het grote raam aan de voorzijde laat volop daglicht binnen en zorgt voor een prettige verbinding met buiten. Er is alle ruimte voor een royale zithoek, waar je heerlijk kunt ontspannen na een drukke dag. De eiken houten vloer geeft het geheel een warme, huiselijke uitstraling.

Aan de achterzijde vind je de aanbouw uit 2006, met vloerverwarming en de keuken uit 2016. Met de opvallende turquoise kastfronten, houten details en sfeervolle patroontegels heeft deze ruimte een geheel eigen karakter. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser en een inductiefornuis uit 2024. Verder is er voldoende plek voor een gezellige eettafel.

Via de openslaande tuindeuren loop je zo het overdekte terras op. Een heerlijke verbinding tussen binnen en buiten!


















SAMSUNG







1e

VERDIEPING

“Ruimte voor rust, dromen en een frisse start!”

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een ruime badkamer. De hoofdslaapkamer biedt volop plek voor een tweepersoonsbed en beschikt over praktische kastruimte. Een fijne plek om je aan het einde van de dag terug te trekken.

De tweede slaapkamer heeft een bijzonder sfeervol detail: een gezellige bedstee met extra kastruimte en een uitklapbaar bureau! Deze knusse slaapplek geeft de kamer een speels en karaktervol accent en maakt het een heerlijke kinderkamer. Een kamer met nét dat beetje extra charme!

De badkamer is licht en verzorgd afgewerkt met witte wandtegels en een donkere tegelvloer. Hier vind je een ligbad met douchegelegenheid, een wastafel en een wandcloset. Het grote raam zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht.

Daarnaast is op de overloop nog een aparte ruimte met de witgoedaansluiting.



















“Een knusse verdieping vol mogelijkheden!”

2e VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer, een sfeervolle ruimte onder het schuine dak met brede dakkapel. Of je hier nu een slaapkamer, rustige thuiswerkplek of creatieve hobbyruimte van maakt, de mogelijkheden zijn er volop.

Daarnaast is er op deze verdieping praktische bergruimte aanwezig, zodat je ook alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt gemakkelijk kunt opbergen.





TUIN

“Genieten van het buitenleven!”

De achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt volop mogelijkheden om van de middag- en avondzon te genieten. Of je nu graag tuiniert, gezellig met vrienden borrelt of gewoon lekker in het zonnetje zit, hier kan het allemaal.

Direct achter de woning ligt een ruim houten terras met een sfeervolle overkapping. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, gezellige etentjes of een ontspannen moment met een goed boek. Verder is de tuin ingericht met een gazon, groene borders en bestrating, wat zorgt voor een prettige afwisseling tussen groen en terrasruimte.

Achter in de tuin vind je een vrijstaande stenen berging met een aangrenzende overkapping met achterom. Ideaal voor het stallen van fietsen, opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Met een totale perceeloppervlakte van maar liefst 220 m² is er alle ruimte om het buitenleven volop te beleven!







BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle tussenwoning, gebouwd in 1963.
- Woonoppervlakte van 113 m².
- Energielabel B.
- 10 zonnepanelen uit 2024.
- Vernieuwde meterkast uit 2024.
- Cv-ketel uit 2024.
- Karaktervolle keuken uit 2016, met fornuis en vaatwasser uit 2024.
- Schilderwerk uit 2023.
- Parkeerplaats met laadpaal (ter overname)
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten.
- Vrijstaande berging met aangrenzende overkapping.
- Kortom; een sfeervolle woning met volop leefruimte, een zonnige tuin en fijne duurzame voorzieningen!

Begane grond met tuin



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

Begane grond



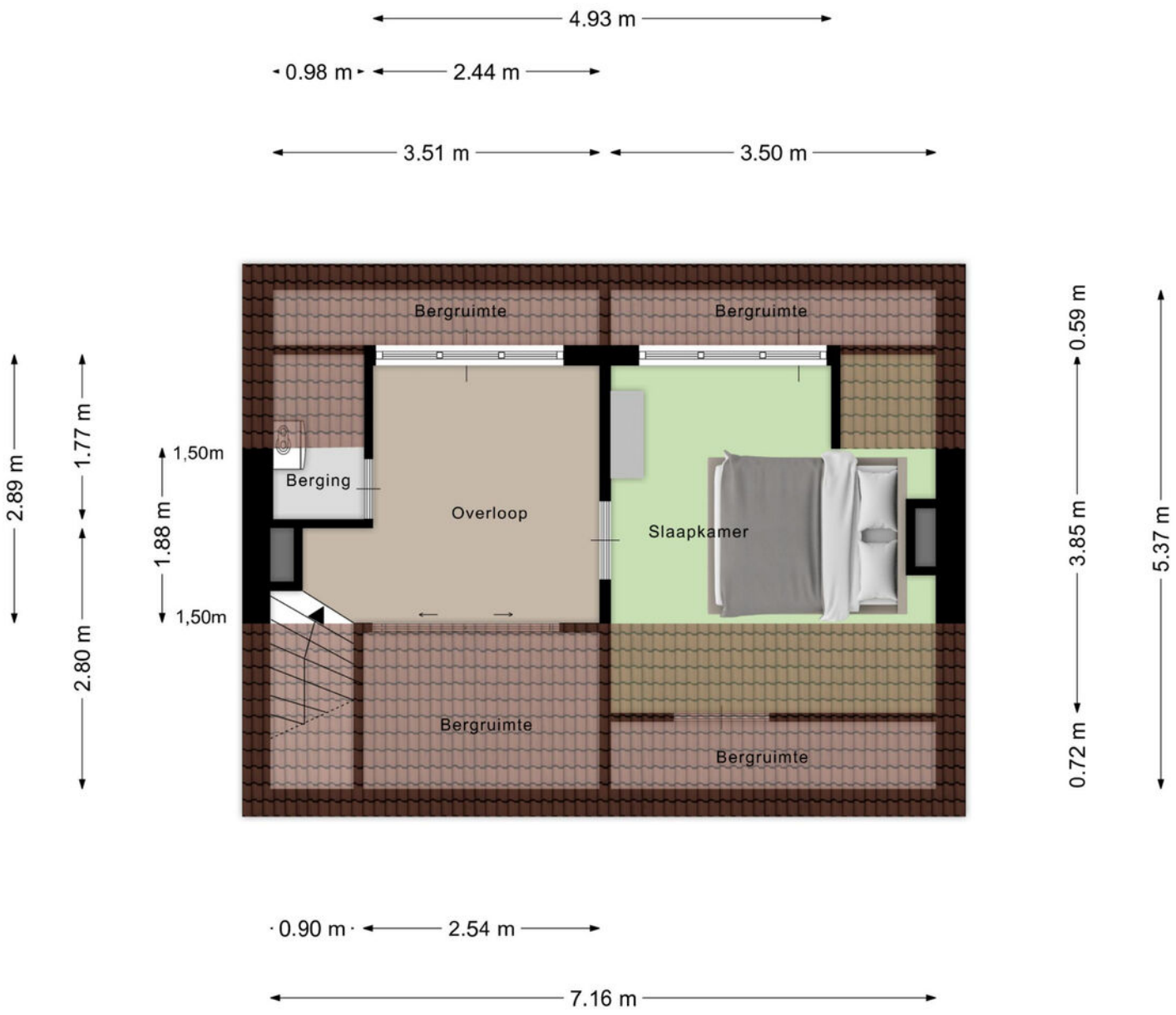
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



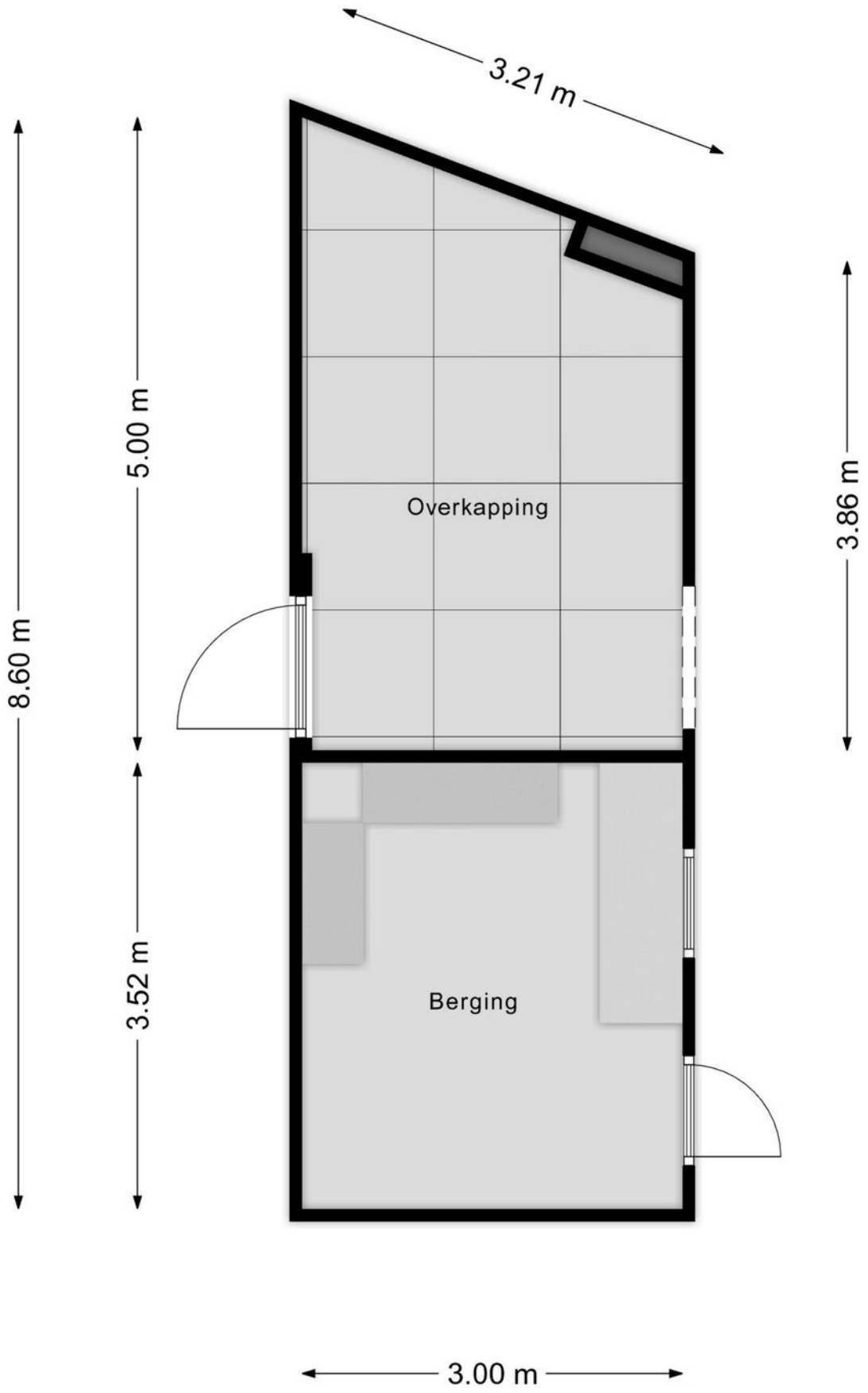
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pastoor vd Boomst 84



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Berlicum
Sectie	H
Perceel	4432

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 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.

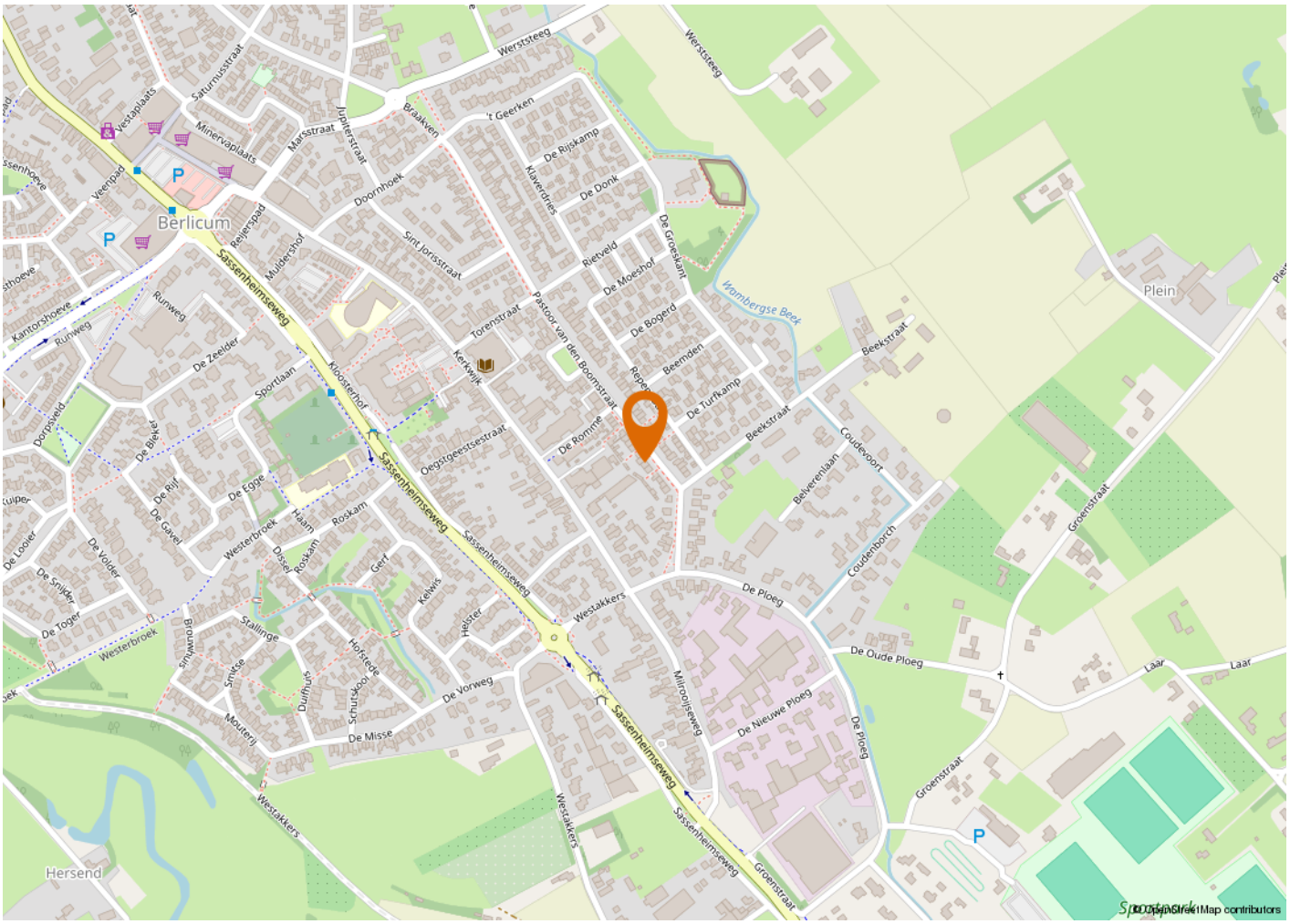
“Dorps genieten, met alles lekker dichtbij!”

LOCATIE

Wonen in Berlicum betekent genieten van de gemoedelijke Brabantse sfeer, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Voor de dagelijkse boodschappen, een bezoekje aan de bakker of een gezellig terrasje hoef je niet ver van huis. Rondom het centrum vind je diverse winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen. Ook basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en speelgelegenheden zijn in de omgeving aanwezig.

Ook de bereikbaarheid is prettig. Rosmalen en 's-Hertogenbosch liggen op korte afstand en via de omliggende wegen bereik je eenvoudig de belangrijkste uitvalswegen. Zo combineer je het beste van twee werelden: de rust en gezelligheid van een dorp met de voorzieningen van de stad dichtbij.






t Kwekkenbergje
SPEELPARK




't Kaashoekje
JUMBO

KENMERKEN

€ 479.000,- k.k.	€ 479.000,- k.k.
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1963
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	113 m²
EXTERNE BERGRUIMTE	11 m²
INHOUD	400 m³
PERCEELOPPERVLAKTE	220 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	Muurisolatie, vloerisolatie
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel
CV KETEL	Intergas hr 2024

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Achtertuin, voortuin
POSITIE	Zuidwest

VASTE LASTEN

OZB	€487,- per jaar
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA	€167,- per maand

Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 15%
15 - 24: 11%
25 - 44: 21%
45 - 64: 26%
65+: 27%

Koop / huur



Koop: 74%
Huur: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 35%
Zonder kinderen: 31%
Met kinderen: 34%

49%

51%

1,1 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.

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 gebruiksoppervlakte. 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 bevlogenheid 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 bevlogenheid 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.

NVM

