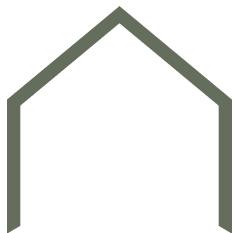


# Hermelijnhage 63

## 5258 XH Berlicum





# “Comfortabel wonen met ruimte voor het hele gezin”

Welkom aan de Hermelijnhage 63 in Berlicum:  
een verzorgde en goed ingedeelde tussen-  
woning met vier slaapkamers, een moderne  
badkamer (2024) en een zonnige tuin op het  
zuidoosten. De woning is gebouwd in 2002 en  
beschikt over energielabel A.

Dankzij de praktische indeling is dit een ideale  
gezinswoning, gelegen in een rustige en prettige  
woon-omgeving met alle voorzieningen van  
Berlicum binnen handbereik.

<b>BOUWJAAR</b>	2002
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	117 m <sup>2</sup>
<b>PERCEELOPPERVLAKE</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>SLAAPKAMERS</b>	4
<b>ENERGIELABEL</b>	A











Via het overdekte entree kom je in de hal met meterkast, het geheel betegelde toilet met zwevend closet en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.



**“Een rustige  
basis met  
moderne  
afwerking”**

Binnen valt direct de strakke afwerking op, met een moderne keuken aan de voorzijde en een lichte woonkamer die in directe verbinding staat met de tuin. De woonkamer is afgewerkt met een doorlopende tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. Een strakke lijst langs het plafond met geïntegreerde spotjes zorgt voor een moderne en rustige uitstraling. Er is volop ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een eethoek.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, opgesteld in een praktische U-vorm. Deze is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-stoomoven en een kokend-waterkraan. Een prettige plek om te koken met zicht op de straat.

Vanuit de woonkamer is er middels dubbele tuindeuren toegang tot de tuin, en onder de trap bevindt zich een praktische provisieruimte.



















VERDIEPING

## “Een moderne badkamer om van te genieten”

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, allen afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer.

De hoofdslaapkamer meet circa 14m<sup>2</sup> en biedt meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast.

De tweede slaapkamer, met een afmeting van circa 11m<sup>2</sup>, is eveneens ruim van opzet en uitstekend geschikt als kinder- of werkkamer. De derde slaapkamer meet circa 7m<sup>2</sup> en leent zich perfect als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. Alle slaapkamers op de eerste verdieping zijn tevens voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

De moderne badkamer is vernieuwd in 2024 en uitgevoerd met een comfortabele inloopdouche, een wastafel in meubel, een zwevend toilet, een wandmeubel en een designradiator. Dankzij het te openen raam profiteer je hier van natuurlijke ventilatie en prettig daglicht, wat bijdraagt aan een frisse en comfortabele ruimte.































“Ideaal als  
vierde  
slaapkamer of  
werkplek”



**VERDIEPING**

Via een open vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich de opstelling van de cv-ketel, de wasmachine en droger en is er ruimte voor extra bergruimte.

Aansluitend ligt de vierde slaapkamer, voorzien van een dakraam en een radiator. Deze ruimte uitstekend geschikt als slaapkamer, maar ook ideaal te gebruiken als werk- of hobbyruimte.









## “Zonnig buitenleven op het zuidoosten”

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

De tuin beschikt over een houten berging en een praktische achterom. Dankzij de gunstige ligging is er voldoende ruimte voor zowel een eettafel als een loungehoek. Aan de achterzijde van de woning is een brede, elektrisch bedienbare, zonneluifel geplaatst, waardoor je ook op warme dagen comfortabel buiten kunt zitten.

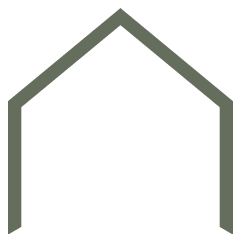
Parkeren is mogelijk via openbaar parkeren in de directe omgeving en voor de deur.

De Hermelijnhage is een rustige straat in Berlicum, met een kinderdagverblijf, basisschool en speelgelegenheden op korte afstand.









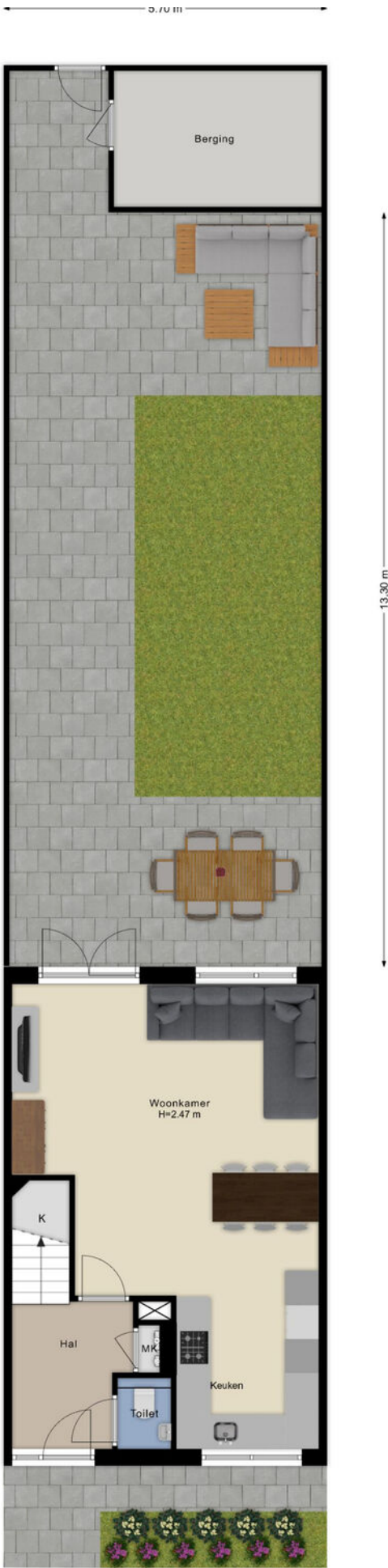
## BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2002.
- Energielabel A.
- Doorlopende tegelvloer met vloerverwarming op de begane grond.
- Royale, complete Brugmans maatkeuken.
- Vier volwaardige slaapkamers.
- Moderne badkamer, vernieuwd in 2024.
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten.
- Houten berging en praktische achterom.
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk.
- Kinderdagverblijf, basisschool en speelgelegenheden op korte afstand.
- Kortom; een goed onderhouden, energiezuinige en instapklare woning in een fijne, kindvriendelijke buurt!

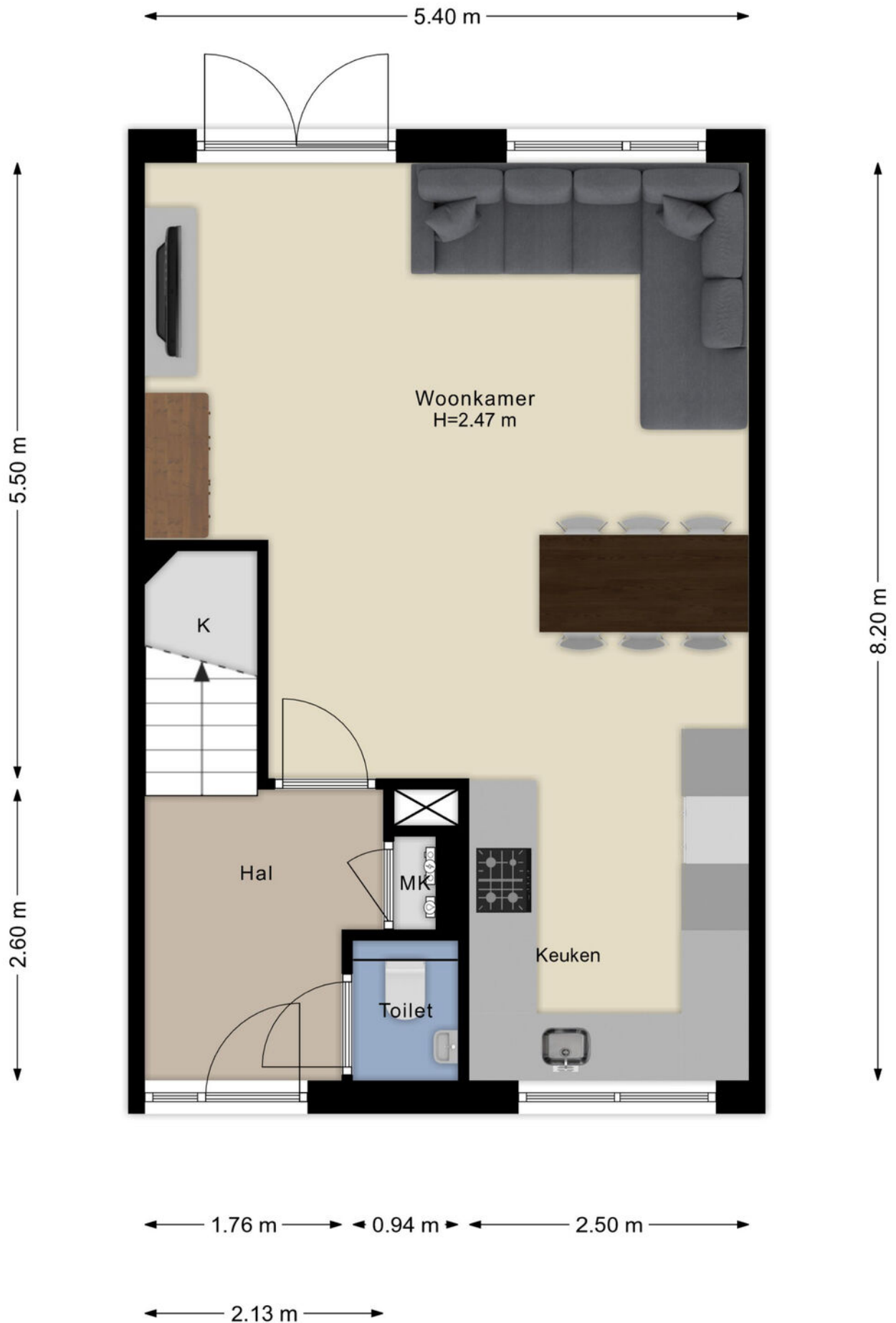




# Begane grond met tuin

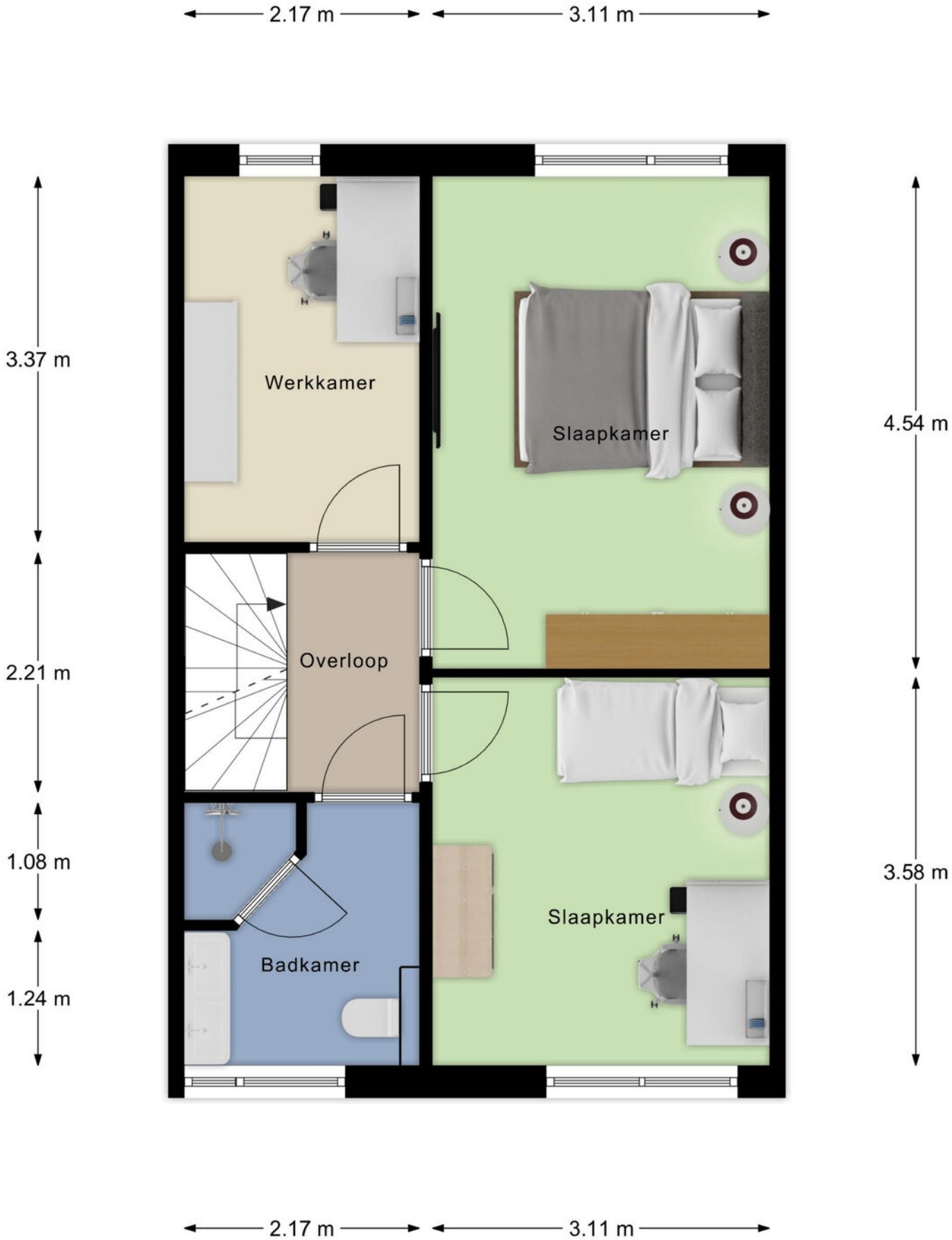


# Begane grond

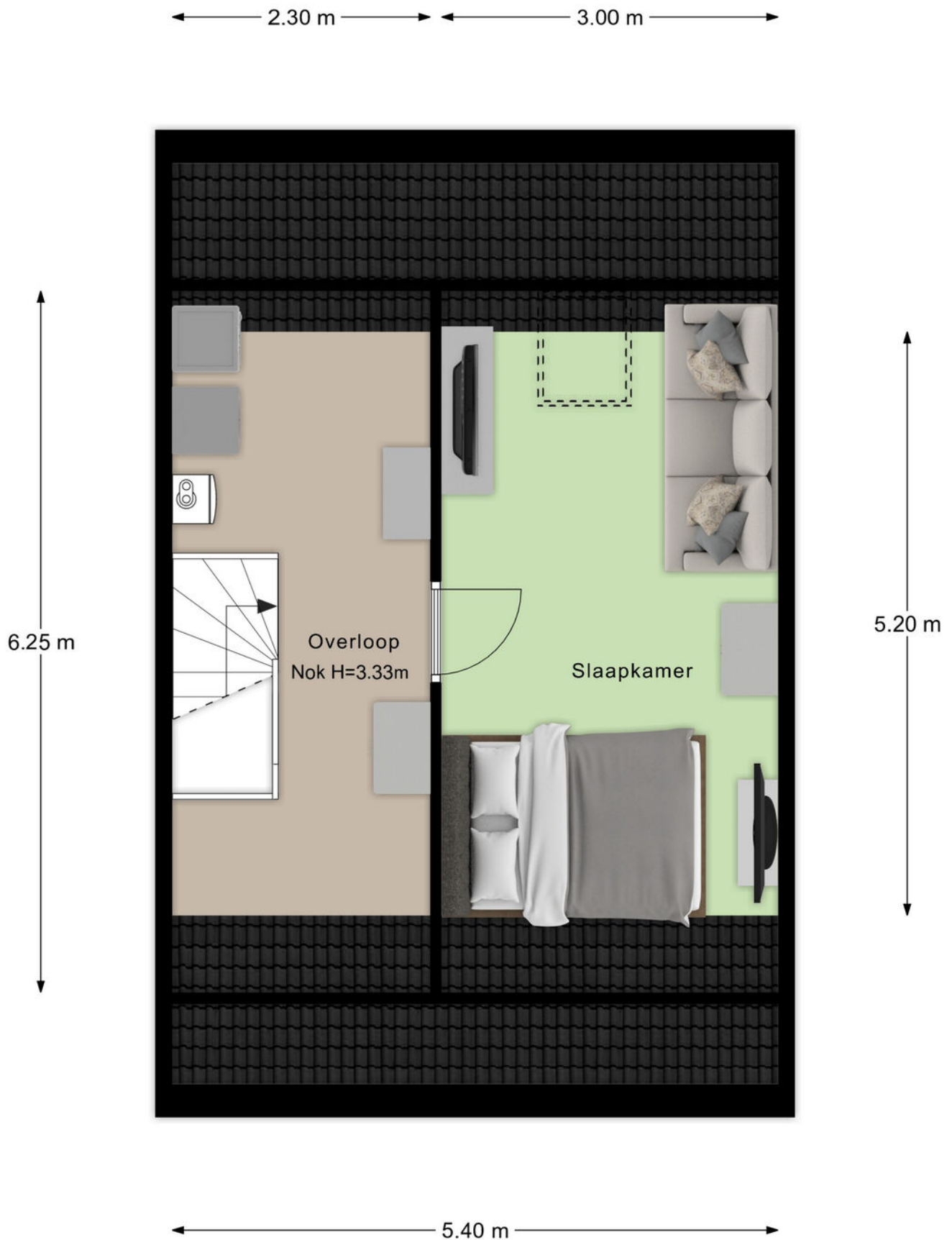




# Eerste verdieping



# Tweede verdieping





# Berging



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hermelijnhage 63



0 5 10 15 20 25m

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 L

Perceel 2371

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

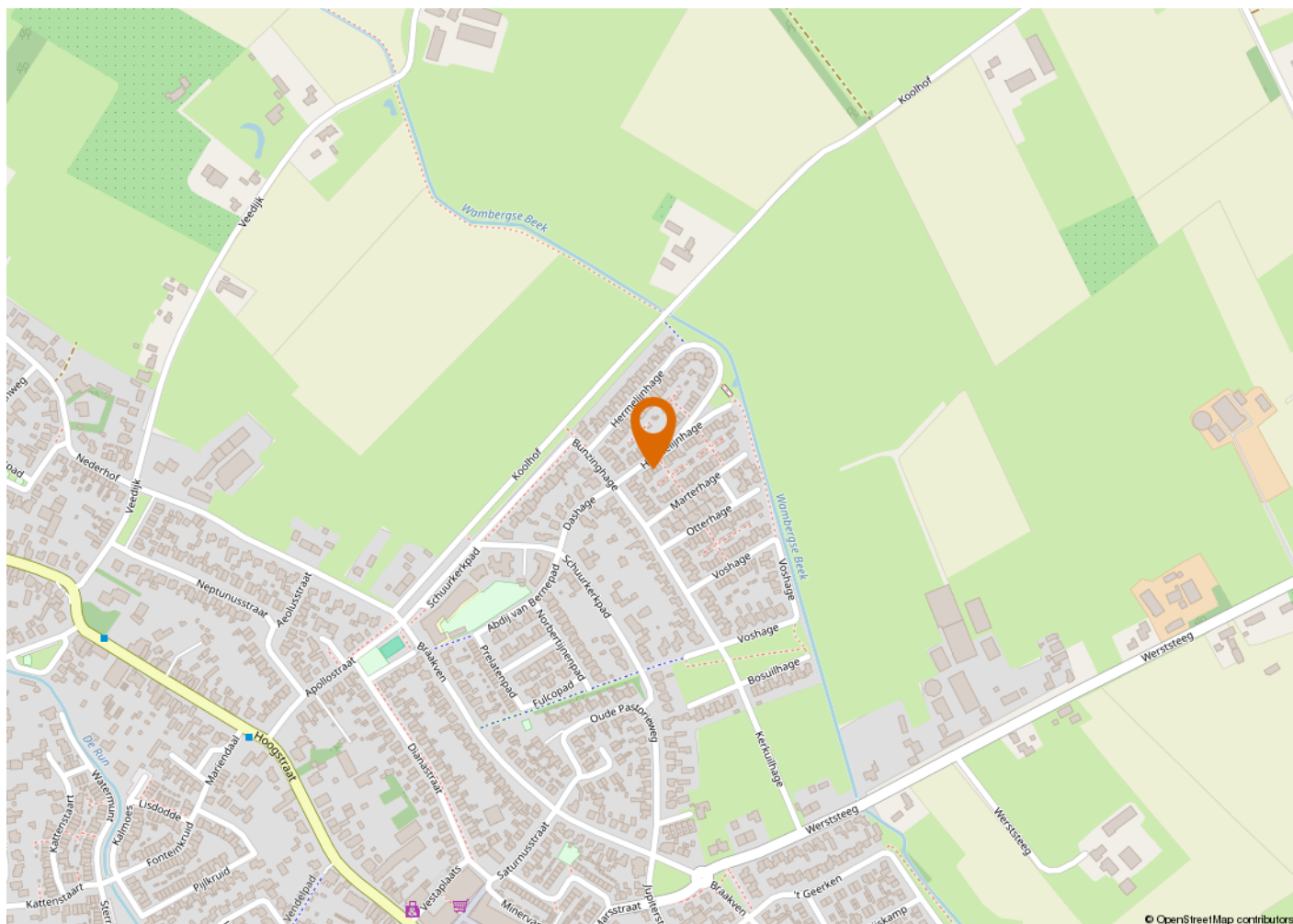
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# “Gemoedelijk wonen met alles dichtbij”



De Hermelijnhage is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Berlicum. Een prettige omgeving waar buren elkaar kennen, veel groen aanwezig is en waar je in alle rust kunt wonen, terwijl de dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Het gezellige dorpscentrum van Berlicum ligt op korte afstand. Daarnaast ben je binnen enkele autominuten in 's-Hertogenbosch, terwijl ook de uitvalswegen richting de A2 en A59 goed bereikbaar zijn..

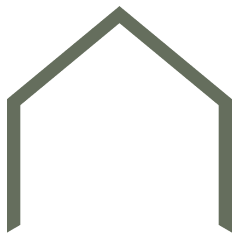












## KENMERKEN

VRAAGPRIJS  
AANVAARDING  
BOUWJAAR  
BESTEMMING

€ 519.000,- k.k.  
In overleg  
2002  
Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN  
OVERIG INPANDIGE RUIMTE  
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE  
EXTERNE BERGRUIMTE  
INHOUD  
PERCEELOPPERVLAKTE

117 m<sup>2</sup>  
0  
0  
9 m<sup>2</sup>  
421 m<sup>3</sup>  
147 m<sup>2</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL  
ISOLATIE  
WARM WATER  
VERWARMING

A  
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie  
C.v.-ketel  
C.v.-ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk  
Hre36/30 rf2 cw5 + a-label pomp  
2020 (huur)

### CV KETEL

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN  
ONDERHOUD BUITEN

Goed  
Goed

### BUITENRUIMTE

TYPE TUIN  
POSITIE

Diepe achtertuin  
Zuid-oost

### VASTE LASTEN

OZB  
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€480,- per jaar  
€193,- 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 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.

