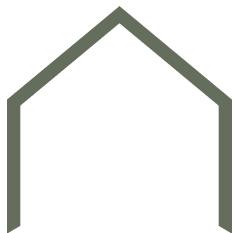


# Helster 8

## 5258 JJ Berlicum





# “Zeer royale woning met multi- functionele aanbouw”

In een rustige en geliefde woonwijk van Berlicum staat deze verrassend royale woning. Met maar liefst 174 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een breed perceel van 267 m<sup>2</sup> en een multi-functionele aanbouw met eigen voorzieningen biedt deze woning alles voor comfortabel wonen. De mogelijkheid voor beneden slapen, praktijk aan huis of mantelzorg maakt deze woning uniek. De woning beschikt over een speels ingedeelde woonkamer met eetgedeelte, half open keuken, 4 ruime slaapkamers, 2 moderne badkamers en een bijkeuken. De brede en verzorgde tuin op het zuidoosten, voorzien van een royale overkapping, maakt het woongenot compleet.

<b>BOUWJAAR</b>	1978
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	174 m <sup>2</sup>
<b>PERCEELOPPERVLAKE</b>	267 m <sup>2</sup>
<b>SLAAPKAMERS</b>	5
<b>ENERGIELABEL</b>	D











## “Ruime leefruimtes”

Via de entree betreed je de ruime hal met garderobe, toiletruimte en trapopgang naar boven. De houtlook pvc vloer loopt door in de royale en lichte woonkamer met sfeervolle haard. Dankzij het ruime vloeroppervlak is er meer dan genoeg plek voor een riante zithoek.

Het eetgedeelte ligt prettig tussen de zithoek en de half open keuken in, waardoor alle leefruimtes in verbinding met elkaar staan.

De half open keuken beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast, en biedt volop werkruimte. De keuken grenst direct aan een gang die toegang biedt tot de overkapping in de achtertuin, de bijkeuken en de aanbouw.

De verzorgde bijkeuken/berging is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine, opstelling van de geiser en de meterkast. Deze bijkeuken is ook bereikbaar vanuit de voorzijde van de woning, ideaal voor praktische inloop of als extra toegang voor een kantoor aan huis.

Via de bijkeuken/berging is tevens toegang tot de zolder op de zijaanbouw, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen en andere voorraad.





































## “Volwaardige multifunctionele ruimte”

De zij-aanbouw is een echte troef van deze woning: een volwaardige, zelfstandige ruimte met een eigen entree, badkamer, separaat toilet én openslaande deuren naar de achtertuin.

De ruimte leent zich uitstekend voor diverse functies, zoals een slaapkamer, speelkamer, praktijkruimte, atelier of gastenverblijf.

De mogelijkheid om hier een zelfstandige (zorg)woonruimte te creëren maakt deze aanbouw extra bijzonder mét behoud van privacy en zelfstandigheid.

De brede achtertuin is direct vanuit zowel de gang als de aanbouw bereikbaar en beschikt over een royale overkapping waar je heerlijk beschut buiten zit. Door de ligging op het zuidoosten geniet je hier van veel zon en privacy, een verlengstuk van het wooncomfort.

















VERDIEPING

## “3 ruime slaapkamers en een moderne badkamer”

Middels de hardhouten trap in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping.,

De overloop geeft toegang tot drie ruime en lichte slaapkamers. Alle kamers zijn van goed formaat, netjes afgewerkt, voorzien van vloerbedekking en te openen ramen. De kamers bieden volop mogelijkheden als slaap-, werk- of logeerkamer.

De moderne badkamer is comfortabel ingericht en biedt alles wat je nodig hebt voor een prettige start en afsluiting van de dag. Zo is de badkamer voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche, toilet en wastafel in meubel.



















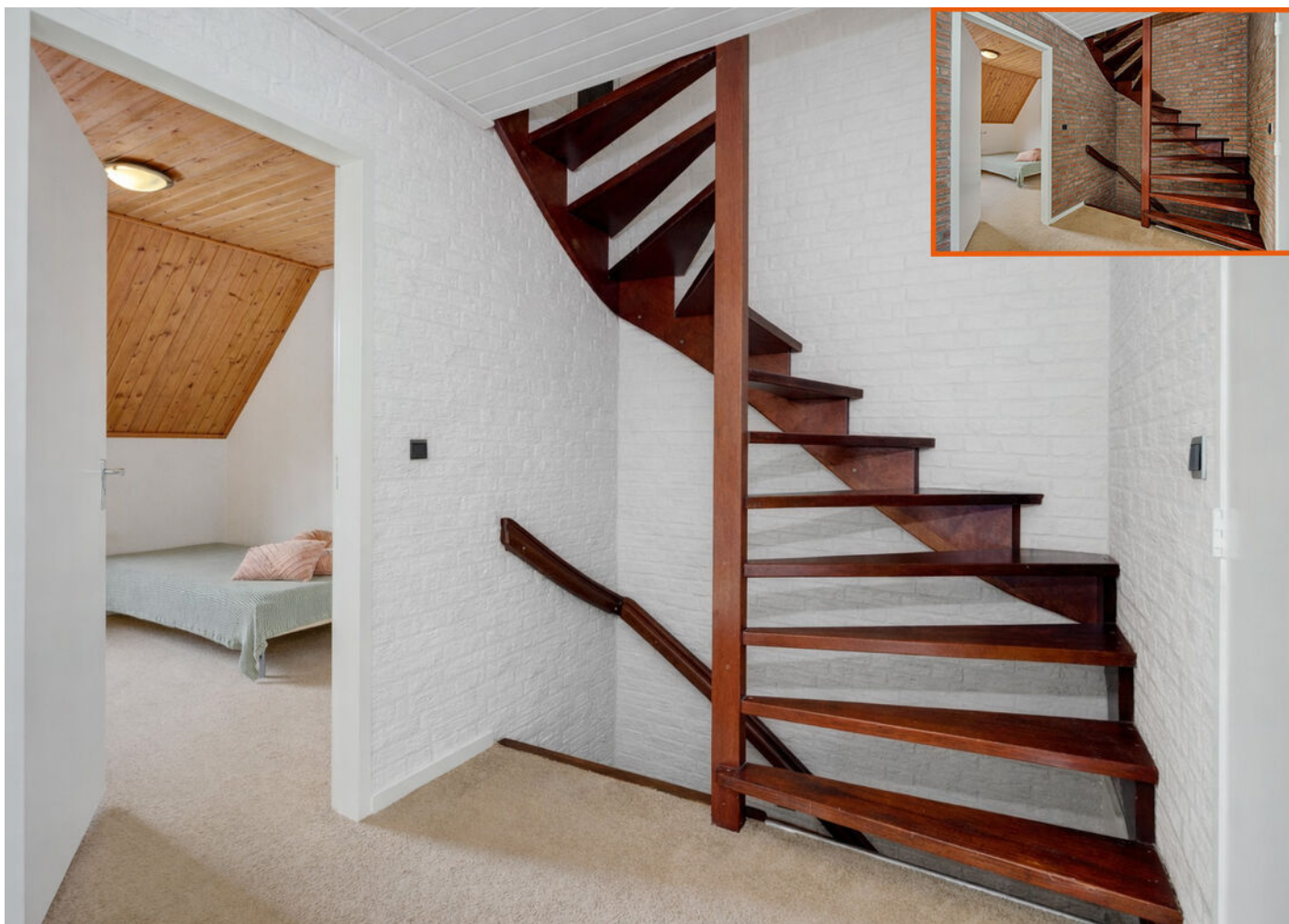












“Vierde  
slaapkamer en  
extra  
bergruimte”



**VERDIEPING**

Via de vaste open trap kom je op de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot de vierde slaapkamer, een mooie lichte ruimte en perfect als extra werkplek, tienerkamer of hobbykamer.

Op deze verdieping bevindt zich ook de technische kast met de tweede geiser en de ketel voor de heteluchtverwarming.







De tuin is keurig aangelegd en door de breedte voelt het geheel ruim en prettig aan. Dankzij de ligging op het zuidoosten geniet je hier van de zon vanaf de ochtend tot later in de middag.

De grote overkapping direct aan het huis zorgt ervoor dat je hier ook op warmere dagen of bij een zomerse buitje heerlijk comfortabel buiten zit.

De tuin is bereikbaar vanuit zowel het hoofdhuis als de multifunctionele zij-aanbouw.

## “Zonnige, brede tuin met royale overkapping”







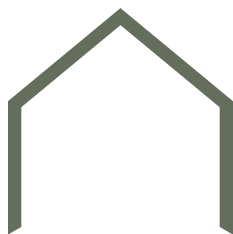












## BIJZONDERHEDEN

- Ruime brede woning van 174 m<sup>2</sup> met multifunctionele zij-aanbouw.
- Aanbouw met zelfstandig entree, badkamer, pantry, separaat toilet en openslaande deuren naar de tuin.
- Scheidingswand met burens is een geïsoleerde spouwmuur, (voelt als vrijstaand wonen).
- Vier slaapkamers en twee badkamers.
- Bijkeuken met eigen toegang.
- Vliering boven berging voor extra opslag.
- Technische ruimte met geiser en heteluchtverwarming.
- Het hoogwaardige systeem is eenvoudig om te bouwen naar een hybride warmtesysteem middels een combiketel en een warmtepomp, waardoor het energielabel naar een C of B label kan gaan.
- Brede, zonnige tuin op het zuidoosten met royale overkapping.
- Bouwjaar 1978, energielabel D.
- Tijdens de bouw rondom geïsoleerd.
- 13 zonnepanelen geplaatst in 2021.
- Hardhouten buitenkozijnen, geschilderd in 2023.
- Ideaal voor grote gezinnen, praktijk aan huis, thuiswerken, mantelzorg of gastenverblijf.
- Autoluwe straat.
- Kortom: prachtig, goed onderhouden woning met veel mogelijkheden!





# Begane grond met tuin





# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



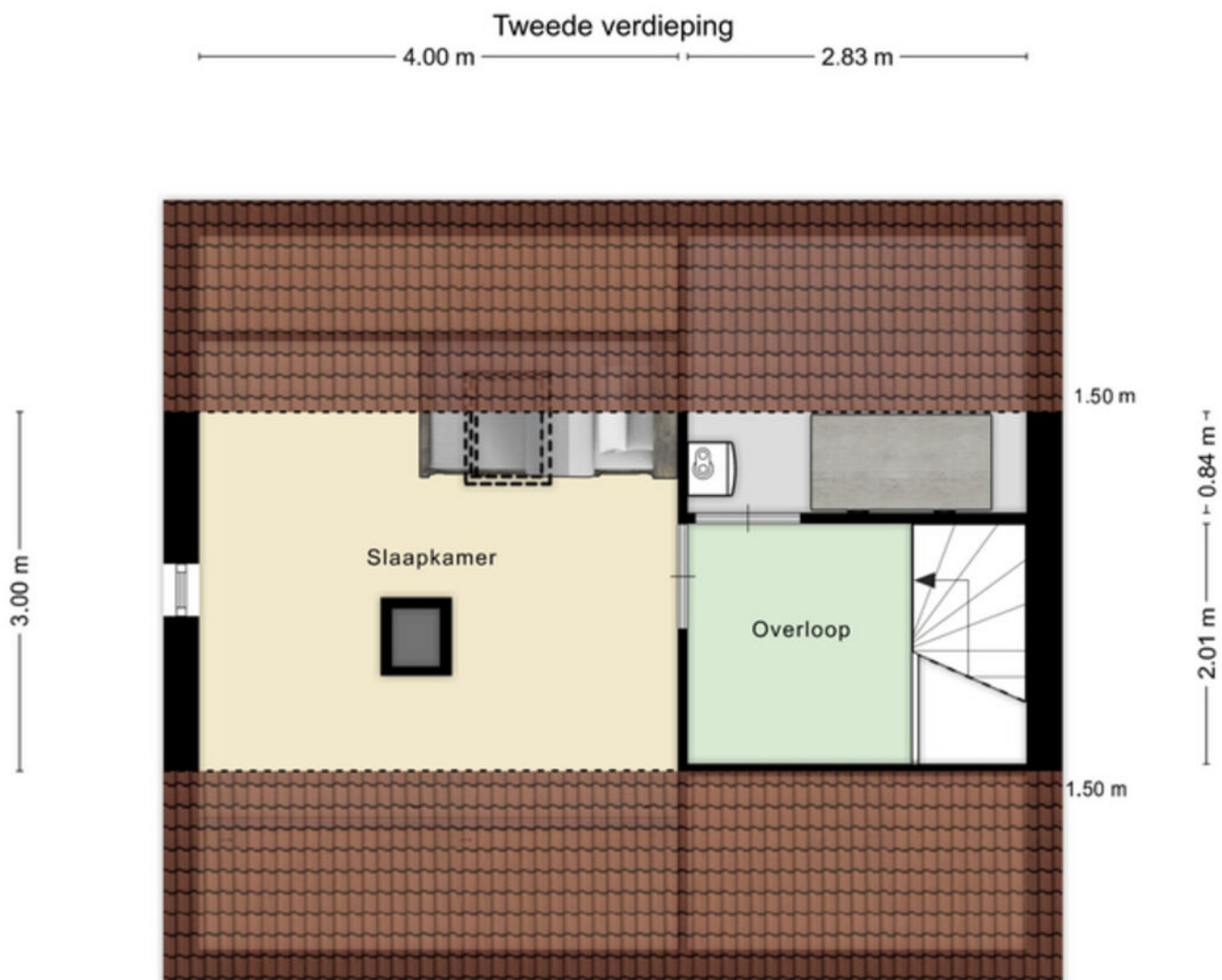
# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# Tweede verdieping



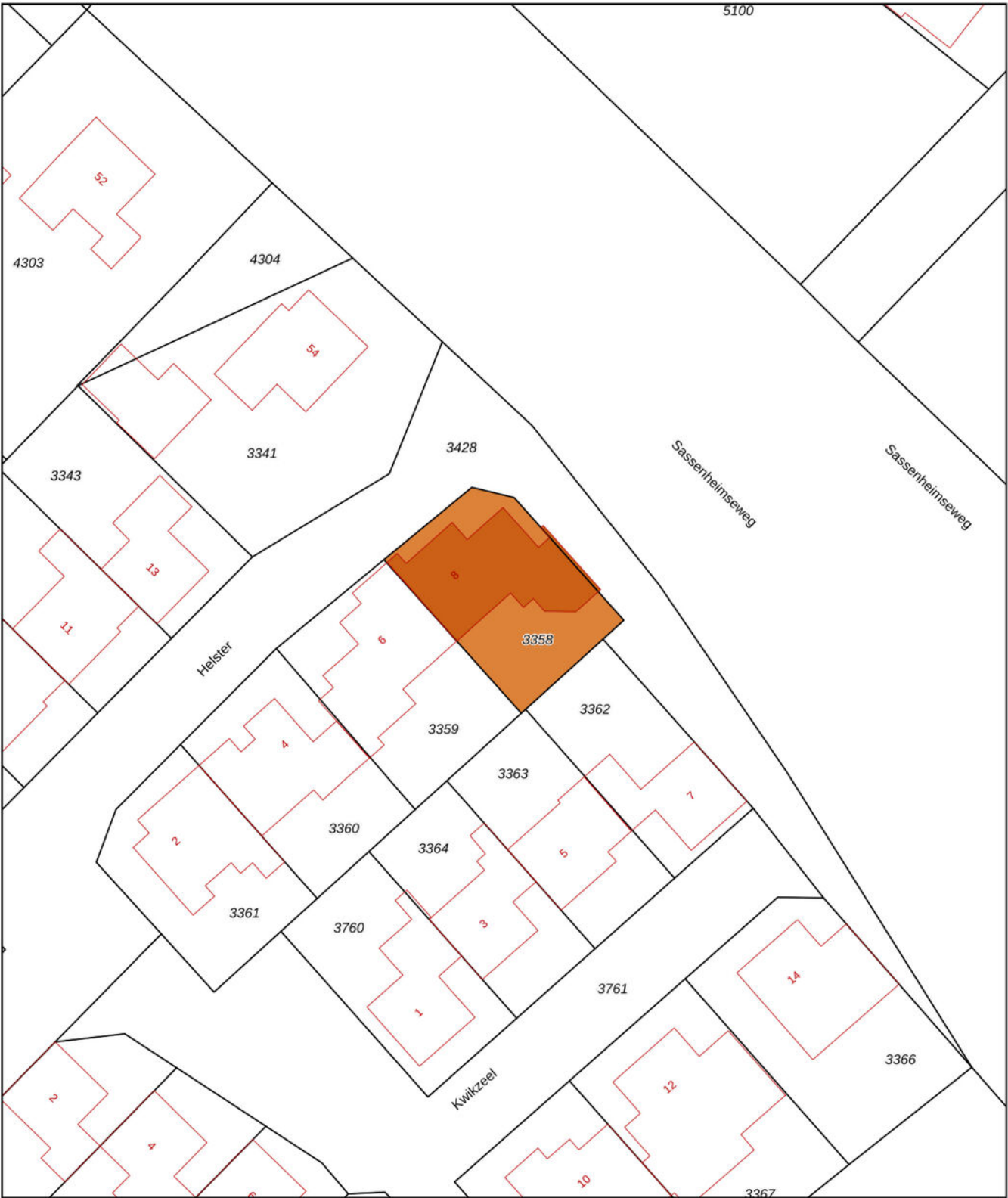
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Helster 8



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 H

Perceel 3358

kadaster



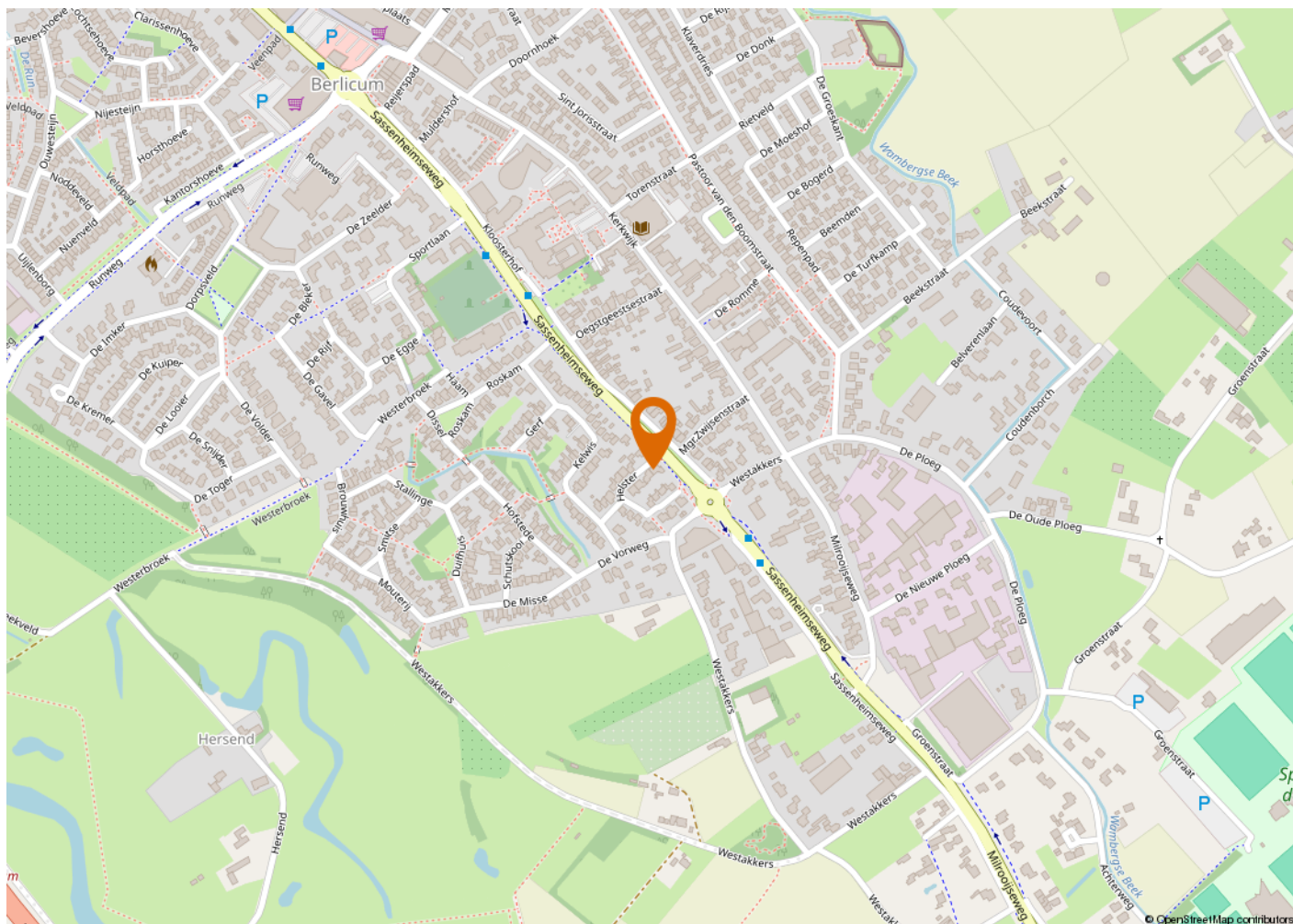
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# “Rustige woonwijk met alles binnen handbereik”



De Helster is een fijne en rustige straat in Berlicum. Je woont hier op korte afstand van supermarkten, het centrum, basisscholen, sportclubs en diverse speelgelegenheden. Ook natuur zoals de Wamberg en het Aa-dal liggen binnen enkele minuten. De ontsluitingswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven en de A2 zijn vlot bereikbaar, net als openbaar vervoer. Een ideale woonomgeving voor gezinnen en rustzoekers.



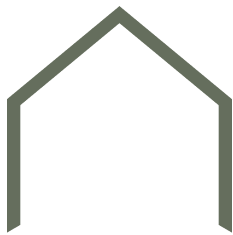












## KENMERKEN

VRAAGPRIJS  
AANVAARDING  
BOUWJAAR  
BESTEMMING

€ 635.000,- k.k.  
In overleg  
1978  
Woonruimte

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN  
OVERIG INPANDIGE RUIMTE  
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE  
INHOUD  
PERCEELOPPERVLAKTE

174 m<sup>2</sup>  
32 m<sup>2</sup>  
26 m<sup>2</sup>  
769 m<sup>3</sup>  
267 m<sup>2</sup>

### ENERGIE

ENERGIELABEL  
ISOLATIE  
WARM WATER  
VERWARMING

D  
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie  
Geiser eigendom  
Hete lucht verwarming

### ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN  
ONDERHOUD BUITEN

Goed  
Goed

### BUITENRUIMTE

TYPE TUIN  
POSITIE

Achtertuint  
Zuidoost

### VASTE LASTEN

OZB  
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€ 705,- per jaar  
€ 210,- per maand





# Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 11%

25 - 44: 20%

45 - 64: 26%

65+: 26%

Koop / huur



Koop: 73%

Huur: 27%

Huishoudens



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 33%

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.

