



NIJESTEIJN 17, BERLICUM

€ 485.000 k.k.

WELKOM BIJ NIJESTEIJN 17



IK BEN MONIQUE HUIZER

KRMT

Welkom bij **Nijesteijn 17 in Berlicum!**

Ik nodig je van harte uit voor een bezichtiging van deze fijne twee-onder-één-kap-woning.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, Neem gerust contact met me op.





✉ monique.huizer@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6- 598 285 19



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1986		Woonoppervlakte 123 m ²
Soort woning	Eengezinswoning		
Bouwworm	Bestaande bouw		
Type woning	2-onder-1-kapwoning		
Inhoud	500m ²		Perceeloppervlakte 201 m ²
Overige inpandige ruimte	18m ²		
Gebouwsgebonden buitenruimte	2		
Energielabel	B		Kamers 5
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk		
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas		Slaapkamers 3



OMSCHRIJVING

Fijne, uitgebouwde twee-onder-een-kap woning met royale woonkeuken en 3 grote slaapkamers (5 mogelijk). Gelegen in woonwijk, op loopafstand van het centrum van Berlicum. Heerlijke zonnige tuin op het zuiden, een eigen oprit en garage. Woonoppervlak maar liefst 123m². Voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie, 12 zonnepanelen en energielabel B!

Berlicum is een gezellig Brabants dorp onder de rook van het bourgondische 's-Hertogenbosch en maakt deel uit van de Gemeente Sint-Michiëlsgestel.

De dorpskern van Berlicum beschikt over meerdere supermarkten, (vers-)winkels, restaurantjes en terrassen. Er zijn meerdere basisscholen op loopafstand en ook de middelbare scholen zijn op fietsafstand te bereiken. Het centrum van 's-Hertogenbosch vind je op slechts op 10 autominuten afstand. Liever fietsen? Binnen 30 minuten ben je in de binnenstad. De bushalte is op enkele minuten loopafstand. De uitvalswegen naar de snelwegen A-2 en A-59 zijn makkelijk bereikbaar vanwaar je makkelijk naar de gehele regio reist. Ook natuur en ontspanning is volop te vinden in Berlicum. Niet voor niets wordt Berlicum dan ook gezien als een ideale woonplaats voor zowel starters als doorstromers.

Je betreed de woning via de hal aan de voorzijde van de woning, waar zich ook de toiletruimte, meterkast en de trapopgang naar boven bevindt. De royale woonkamer geeft meerdere mogelijkheden om in te delen. Liever een TV zithoek aan de voorzijde of heeft de voorkeur een flinke zithoek aan de achterzijde van de woning? Het kan bij deze woning allebei!

Doordat de keuken verplaatst is naar de uitbouw aan de achterzijde, is er extra veel ruimte ontstaan in de woonkamer.

In de ruime woonkeuken van maar liefst 20m² vind je een fraaie, op maat gemaakte keukenopstelling (2020). Deze beschikt o.a. over een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, oven en veel opbergruimte. Er is plaats voor een royale eettafel waar je makkelijk met een grote groep kan genieten van een heerlijke maaltijd of een gezellige borrelavond. Echt een centrale plek in de woning. Via de openslaande deuren bereik je de zonnige tuin. Deze is op het zuiden gelegen en is met recht een groene tuin te noemen. Door de vele soorten beplanting is het een natuurlijke oase geworden voor o.a. vogels en vlinders. Door de beplanting zijn er ook voldoende schaduwplekjes te vinden tijdens een warme zomer. Hierdoor blijft het binnen natuurlijk ook lekker koel.

Vanuit de keuken bereik je ook de inpandige garage (ca 4,92 x 2,77m). Hier bevinden zich ook de wasmachine en droger aansluiting. Boven de garage vind je nog een bergzolder waardoor je over heel veel bergruimte beschikt. De woonkamer en woonkeuken zijn voorzien van vloerverwarming. Tevens is er nog een grote trapkast die vanuit de woonkamer bereikbaar is.

OMSCHRIJVING

De 1e verdieping telt 2 grote slaapkamers. De oorspronkelijke 3e slaapkamer op deze verdieping is bij de achterslaapkamer getrokken, waardoor hier een riante slaapkamer met extra veel ruimte voor bijvoorbeeld kledingkasten of een zithoekje is ontstaan. Dit is echter vrij eenvoudig terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie. De fraaie shutters in deze slaapkamer zorgen voor een mooie lichtinval. De royale slaapkamer aan de voorzijde heeft door het dubbele raam veel lichtinval. De badkamer is in 2016 vernieuwd en beschikt nu over een douche/bad-combinatie, wastafelmeubel en toilet.

De zolderverdieping is met recht royaal te noemen. Op eenvoudige wijze is deze op te delen in 2 (slaap-)kamers.

Nog even op een rijtje:

- Keuken vervangen en elektra uitbouw vernieuwd (2020)
- Zonnepanelen geplaatst (2018)
- Elektriciteitsleidingen 1e verdieping vervangen (2016)
- Badkamer vervangen (2016)
- CV-ketel Vaillant Ecotec Plus (2023)
- Perceel 201m²
- Woonoppervlak 123m²
- Inpandige garage ca 14m²





















PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibbet www.zibbet.nl

PLATTEGROND -



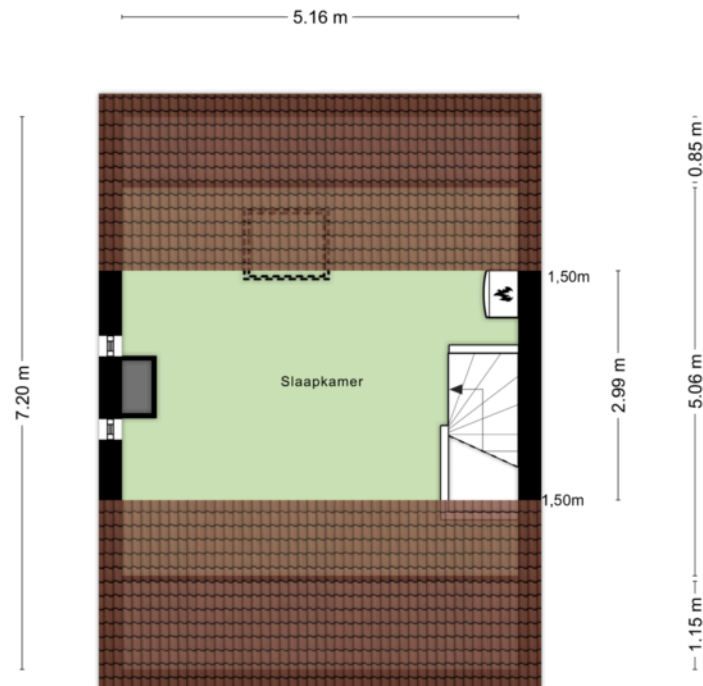
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



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

PLATTEGROND -



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

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Berlicum, I20

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

1732

KADASTRALE SECTIE

L

GEMEENTE

Berlicum


PERCELOPPERVLAKTE

201 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

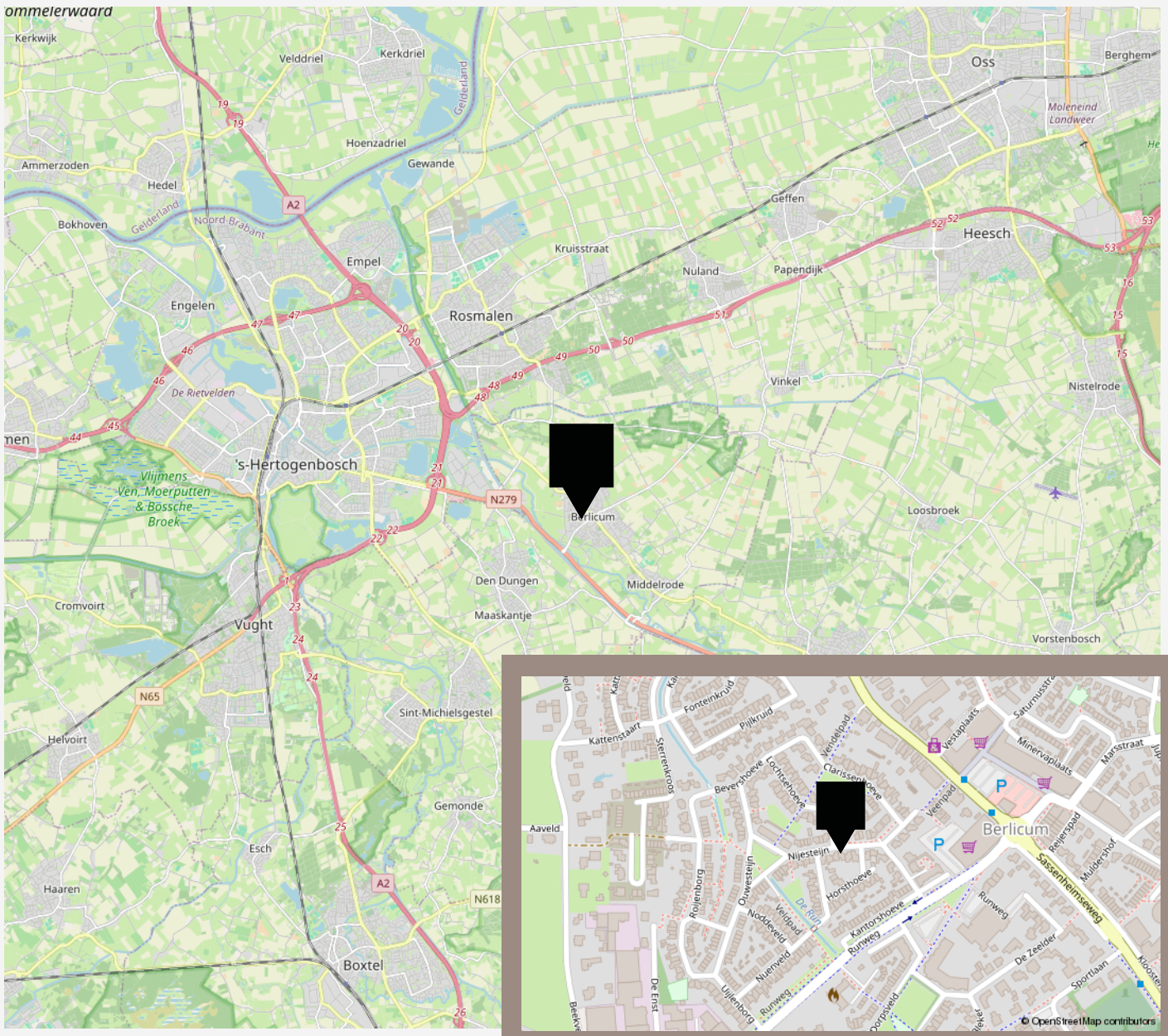


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Berlicum	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1732	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2024
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.

LOCATIE OP KAART



VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Meer dan een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.

Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden.





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl