



**VERRASSEND RUIME TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING  
MIDDELRODE, DIEPVEN 23**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 714 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 194 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 300 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1992

- ✓ Volledig geïsoleerd met muur- vloer en dakisolatie;
- ✓ Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbelglas;
- ✓ Grote inpandig te bereiken garage. Ideaal voor mensen met een hobby of beroep aan huis;
- ✓ Er is een domotica systeem aanwezig;
- ✓ 12 zonnepanelen.



## OMGEVING

---

Deze verrassende twee-onder-een-kapwoning met een meer dan riante garage is gesitueerd aan de rand van Middelrode, tussen het nabijgelegen Berlicum en Heeswijk-Dinther. Een zeer kindvriendelijke woonwijk gebouwd in de jaren '90. Natuurvijver 't Ven met speeltuin zijn nabij gelegen. Een heerlijke plek waar kinderen hun hart kunnen ophalen. Basisschool 'Herman Jozef' is gelegen op loopafstand, evenals de tennisvelden, voetbalvelden en het vernieuwde natuurgebied het Aa-dal met de mooie ruïne van kasteel 'Seldensate' en het schitterende Kasteel Heeswijk. Het gebied biedt volop mogelijkheden voor de sportieveling en recreant. Wandelen, joggen, tennissen of een zaalsport. Het kan hier heerlijk in de buitenlucht, maar ook in de overdekte sporthal 'De Run' in Berlicum. Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: de dorpskern van Berlicum met alle dagelijkse voorzieningen, het vernieuwde Mercuriusplein en maar liefst drie supermarkten zijn bereikbaar binnen enkele fiets-/ autominuten. De woning heeft een gunstige ligging ten opzichte van onder andere diverse uitvalswegen.



## ALGEMEEN

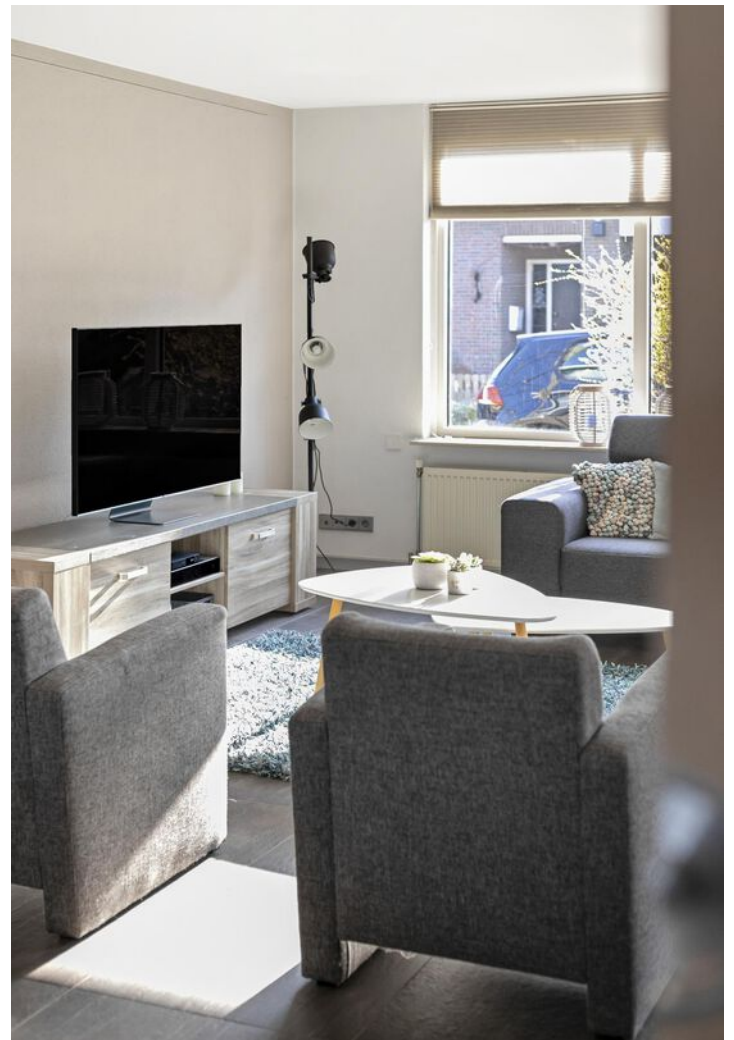
De woning biedt enorm veel leefruimte, alsmede een grote inpandige garage voor de hobbyist, een riante woonkamer aan de voorzijde, luxe woonkeuken aan de achterzijde, een berging/kast, een luxe badkamer en maar liefst 4 grote slaapkamers, waarvan de allergrootste is voorzien van een ligbad, inloopkast, airco én sauna. Er is een domoticasysteem aanwezig, waardoor het huis slimmer en efficiënter is dan ooit tevoren.





## INDELING | BEGANE GROND

Via de voortuin en ruime oprit met carport is de entree bereikbaar. Hal met garderobe, meterkast voorzien van een moderne meterkast met voldoende groepen en aardlekschakelaar, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De ruime woonkamer beschikt over grote raampartijen aan de voorzijde. Hier is voldoende ruimte om een gezellige zithoek te creëren. Prachtige en-suite deuren scheiden de woonkamer en woonkeuken van elkaar.





## INDELING | BEGANE GROND

De woonkeuken beschikt over een grote lichtstraat en is voorzien van een kookeiland met spoelbak en RVS afzuigkap. In het wandmeubel zijn de overige apparatuur geplaatst zoals: een stoomoven, magnetron, ingebouwde koffiemachine, vriezer, koelkast en een vaatwasser. Aansluitend aan de keuken is de ruime berging/kast gelegen met de opstelplaats voor de cv-installatie (Type: Nefit Ecomline Excellent uit 2008) en verdeler van de vloerverwarming. De gehele begane grondvloer is afgewerkt met een mooie grijze tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. Gladde stucwerk wanden en een glad stucwerk plafond met inbouwspots, welke in groepen los van elkaar te bedienen zijn. In de muur is een schilderij ophangstelsysteem verwerkt. Vanuit de woonkeuken is via een grote glazen schuifpui de achtertuin zichtbaar en bereikbaar. Aan de achtergevel hangt een elektrisch bedienbaar zonnescerm. De grote verwarmde garage is in pandig bereikbaar en heeft naast een volledig betegelde toiletruimte een elektrische en geïsoleerde sectionaaldeur, een handbedienbare roldeur én een loopdeur waardoor hij bijzonder praktisch in gebruik is en de mogelijkheid biedt voor eventueel een hobby of kantoor aan huis. Tevens is de achtertuin ook bereikbaar via de garage. Aan de voorzijde van de woning zijn elektrisch bedienbare rolluiken geplaatst.









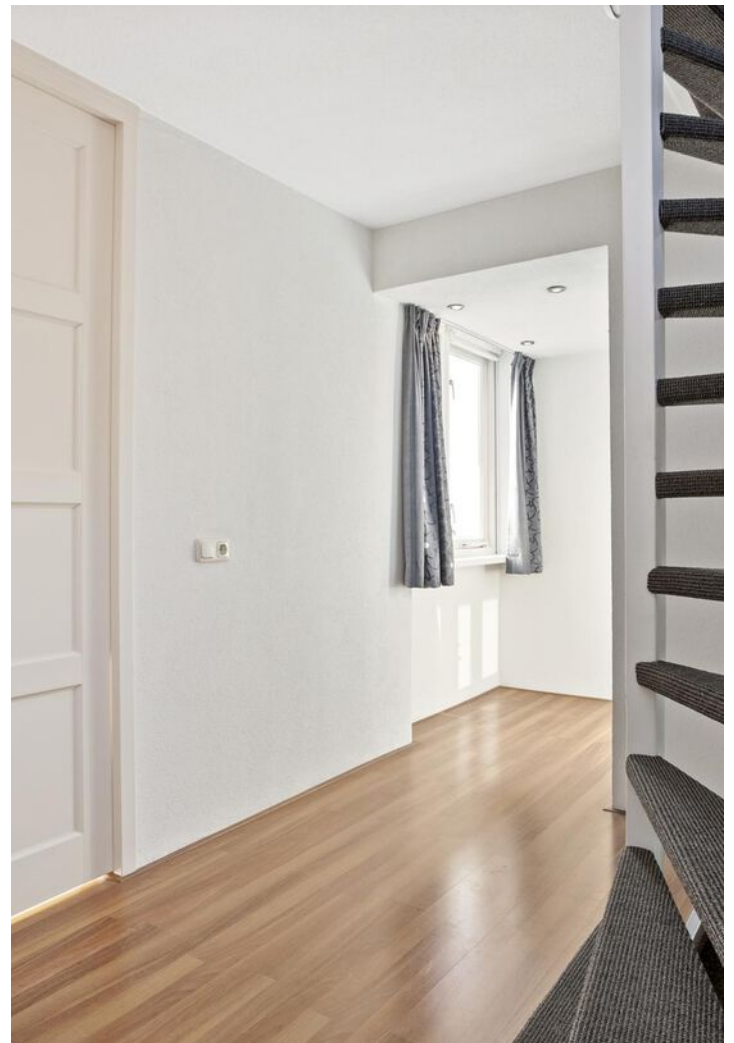




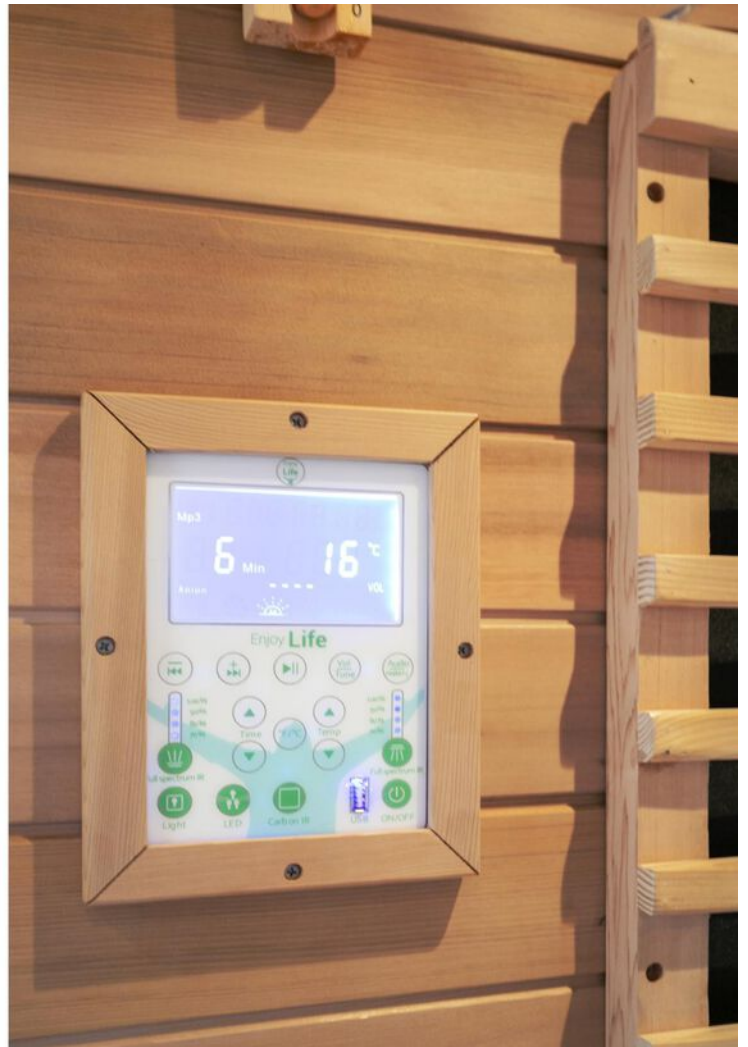
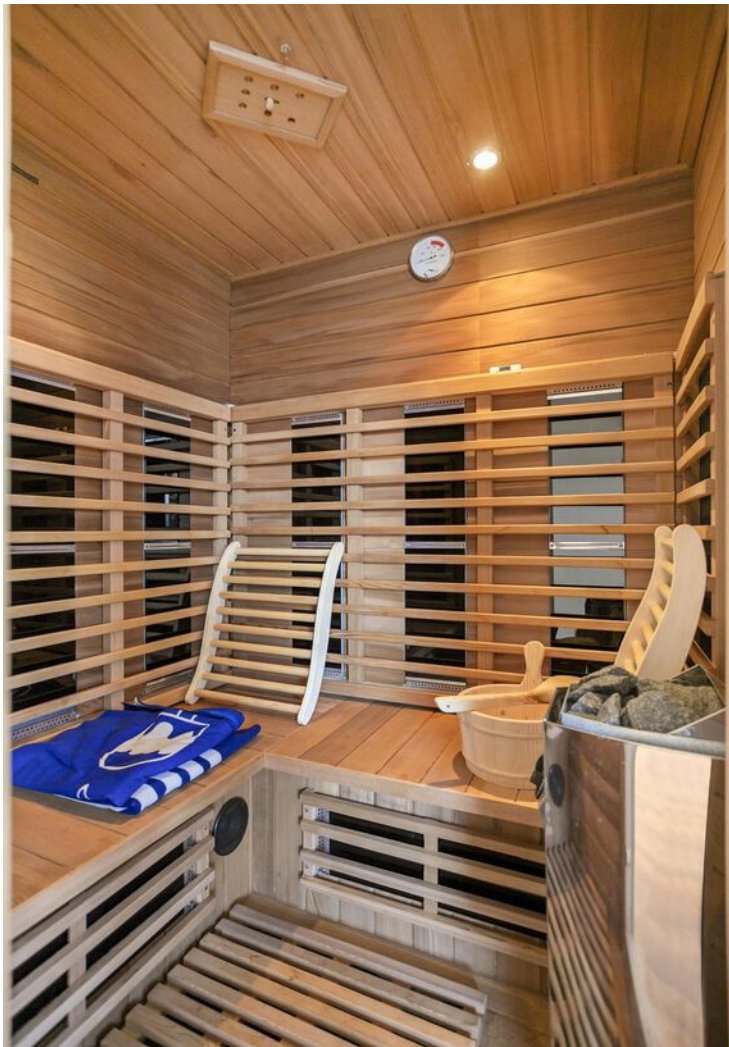


## EERSTE VERDIEPING

De vaste trap biedt toegang tot de ruime overloop van de eerste verdieping. Aangrenzend bevinden zich drie riante slaapkamers, de badkamer en het separate toilet. Aan zowel de voor- als achterzijde bevinden zich slaapkamers die te verduisteren zijn middels rolluiken. De grote ouderslaapkamer is verrassend ruim en bevindt zich boven de garage. Deze slaapkamer is voorzien van verschillende Velux dakramen, airco, een plafond met inbouwspots en beschikt daarnaast over een ligbad (met uitzicht!), een wastafelmeubel met spiegelkast, een eigen inloopkast en een luxe sauna. De sauna is het type Enjoy Life IR450, die bestaat uit 3 sauna's in 1. Met o.a. carbon infrarood, fullspectrum infrarood en een Finse sauna. Wat wil je nog meer? De badkamer is volledig betegeld en is uitgerust met een wandmeubel met dubbele wastafel, een designradiator en een inloopdouche met mooie ingebouwde kranen en een easy-drain.

















## TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de voorzolder van de tweede verdieping. De voorzolder beschikt over een groot Velux dakraam en tevens vind je hier de aansluitpunten voor de wasapparatuur. Er is in 2023 een airco geplaatst, wat zorgt voor aangename temperaturen tijdens de warme zomermaanden. Aangrenzend is de vierde slaapkamer gelegen, eveneens voorzien van een Velux dakraam en extra bergruimte achter de knieschotten.







## TUIN

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is momenteel aangelegd met sierbestrating, een terras, een kunstgras gazon en diverse planten. In de garage staat een grondwaterpomp met een besproeiingssysteem voor zowel de voor- als achtertuin. Achter in de tuin is een berging geplaatst voor de opslag van tuingereedschap en tuinkussens, enzovoort.

### Extra afspraken Tuin/perceel

Als het bestemmingsplan 'Laarzicht' wordt goedgekeurd en de bouw gaat beginnen staat en ligt vast dat het perceel aan de achterzijde wordt uitgebreid met 4 strekkende meter over de volle breedte. Het betreft een perceel met een oppervlakte van ca. 43 m<sup>2</sup>. (de juiste grootte zal bij latere kadastrale meting worden vastgesteld). De verkoper zal deze grond overnemen en deze onder gelijke en gunstige condities meteen overdragen aan de koper.









Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

# PLATTEGROND

## BEGANE GROND



Begane grond  
Diepven 23, Middelrode

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

## BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin  
Diepen 23, Middelrode

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING

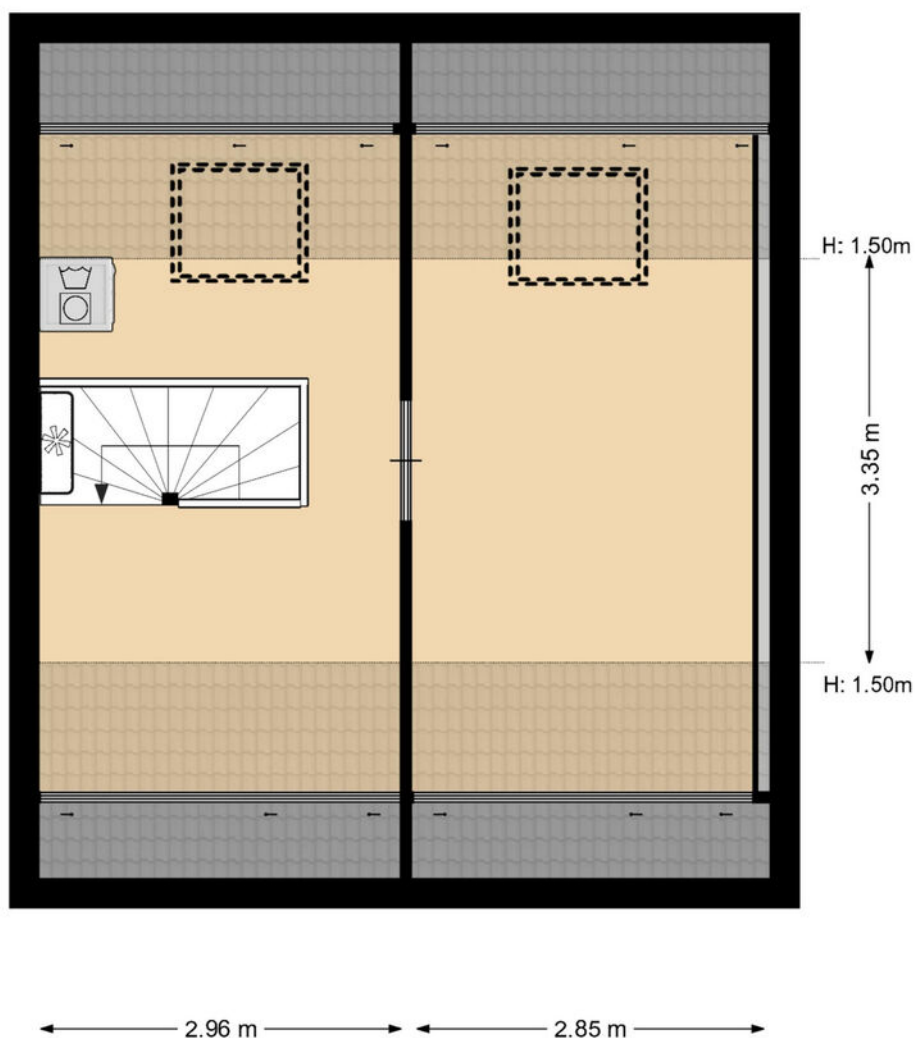


Eerste verdieping  
Diepven 23, Middelrode

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING



**Tweede verdieping**  
**Diepven 23, Middelrode**

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in inloopkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# LIJST VAN ZAKEN


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Diepven23

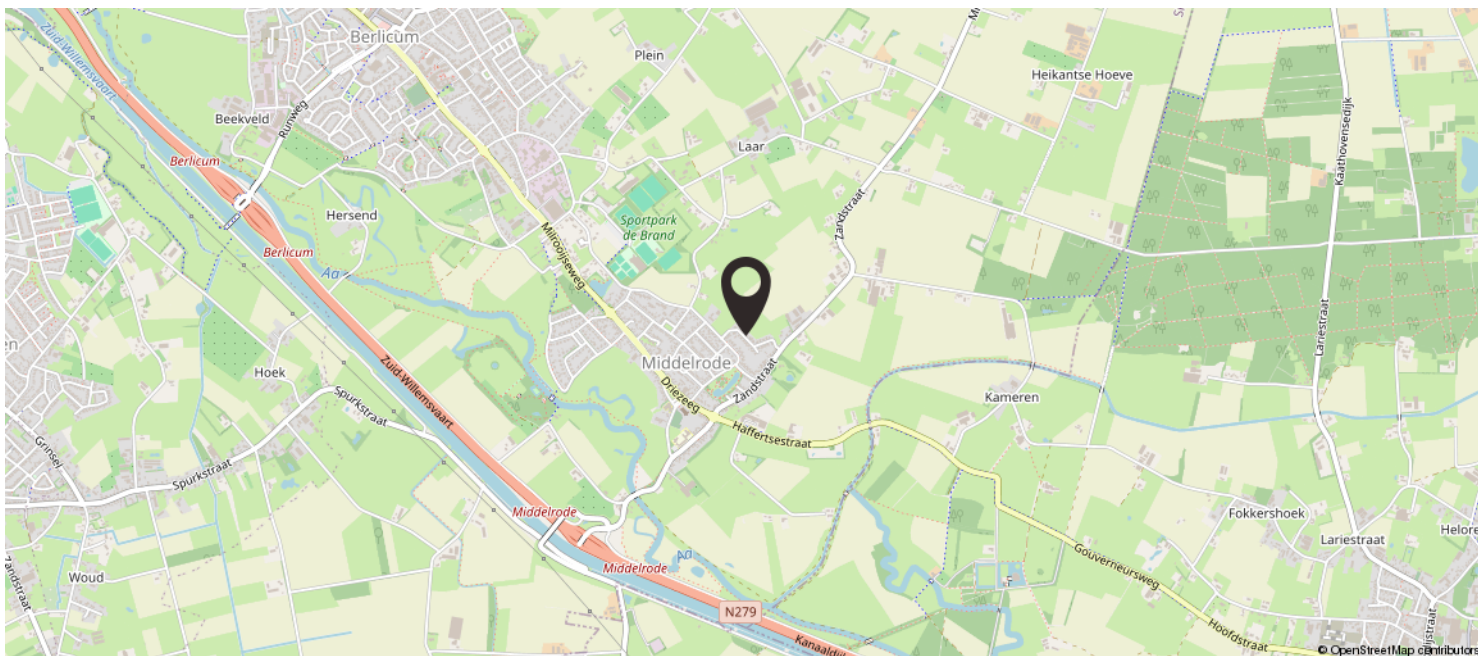
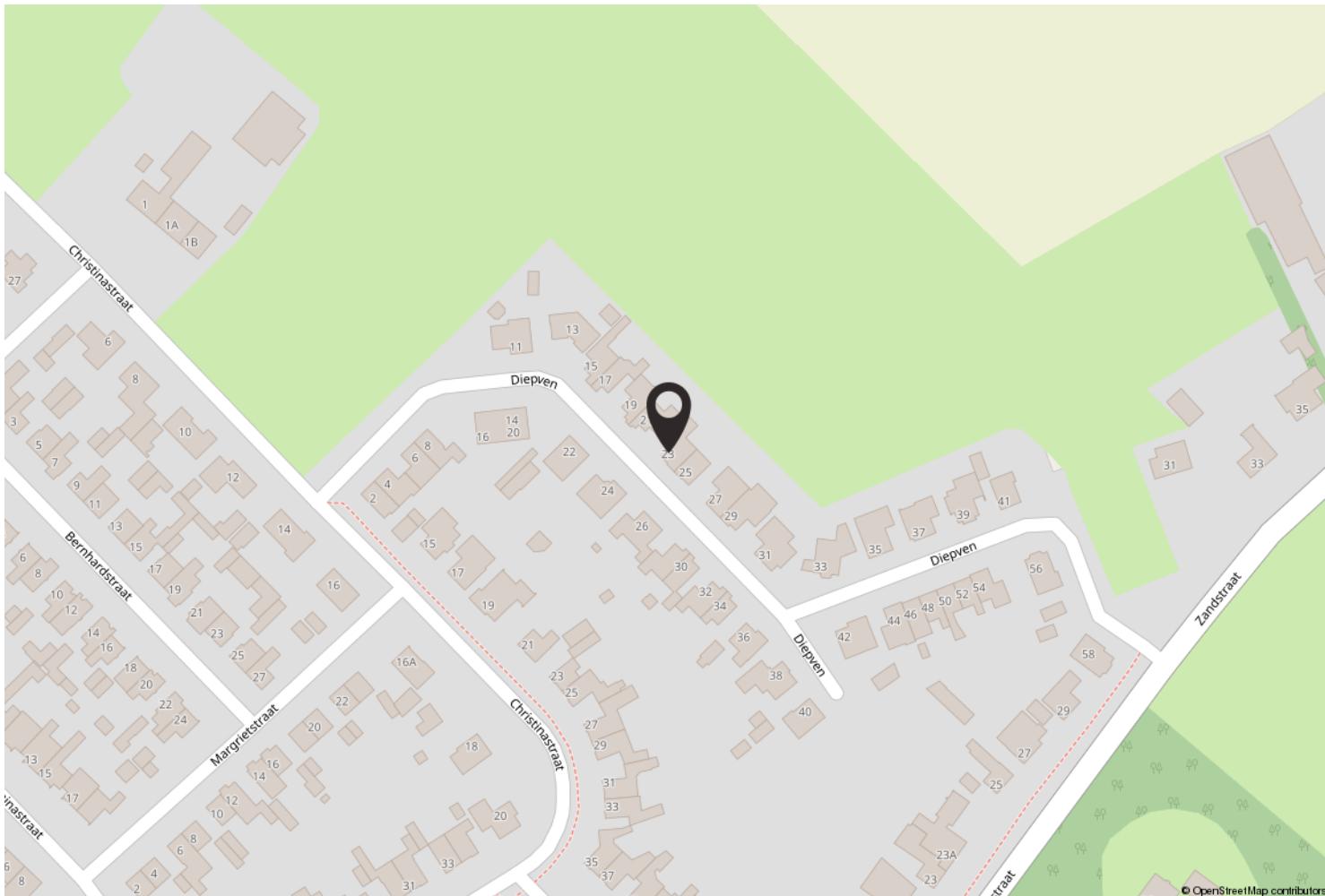


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Berlicum	
25	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1617	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 februari 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 DE KAART



# BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

## Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

## Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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.

Dit vloeit voort uit 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.

## Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

## Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

## Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, 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 vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

## Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

## Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangerogerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

## Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

## Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

## 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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



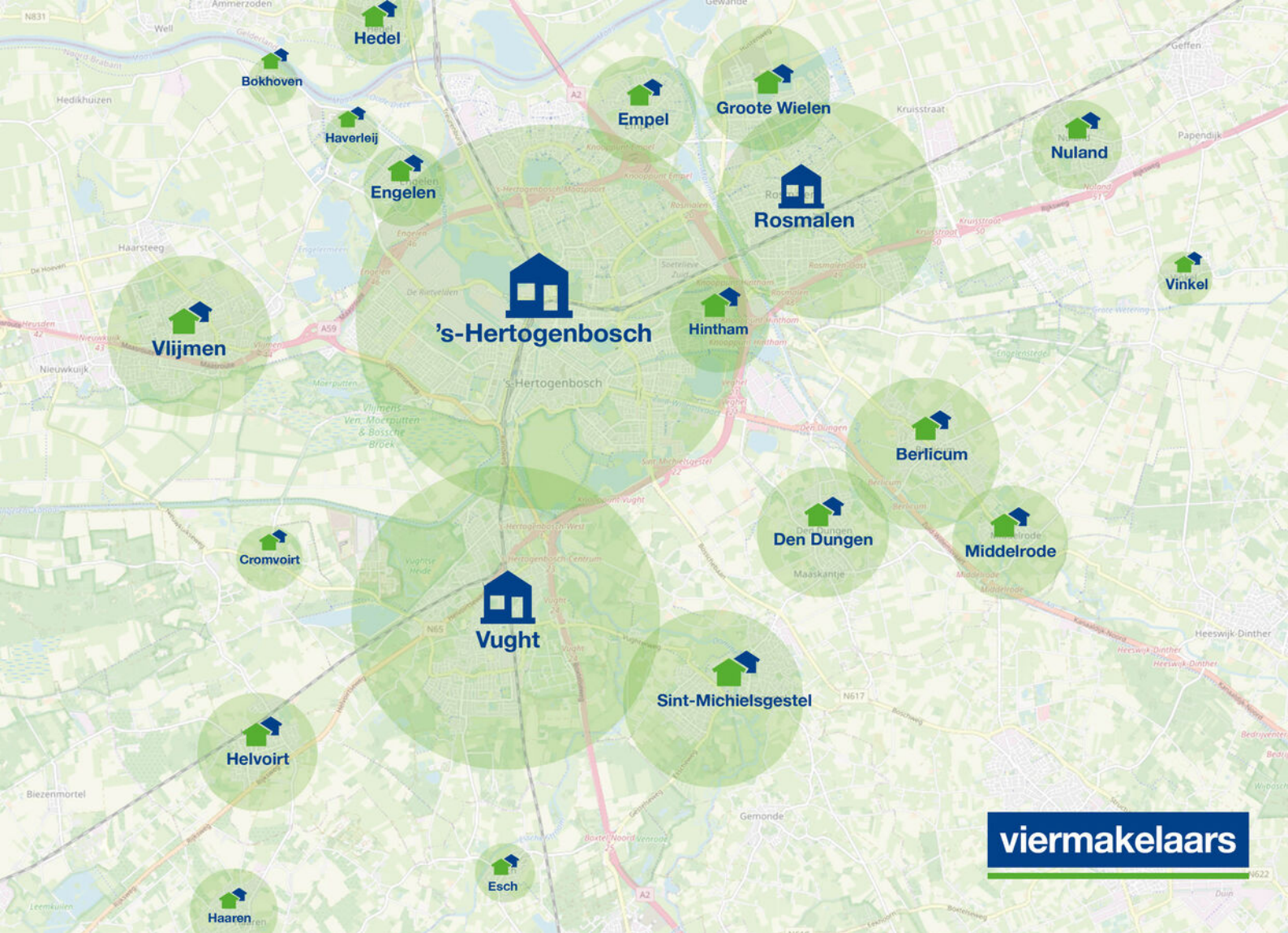


## TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden.

De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.



# WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

## VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN  
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE  
EN LEES VERDER OP  
ONZE WEBSITE!



## WATERINGEN 81

Geschreven december 2023

Zeer fijne, vriendelijke en deskundige makelaars. Doen wat ze beloven en beloven wat ze doen. Reageren snel en denken actief mee. Zou ze zeker aanraden voor de toekomst.

10

## ZILVERAHORN 28

Geschreven december 2023

Ze hebben ons heel goed door het proces heen geloodst. En bij iedere stap werd er overduidelijk en goed gecommuniceerd. Binnen een week was de woning verkocht. Een compliment voor het team van Viermakelaars.

10

# viermakelaars



Walter Breedveldplein 2  
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656  
info@viermakelaars.nl  
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5  
5261 CP Vught

073-6110077  
vught@viermakelaars.nl  
www.viermakelaars.nl

