

Zaaivool 11  
Berghem





# BESCHRIJVING



Riant VRIJSTAAND woonhuis met GARAGE op een prachtige locatie nabij het gezellige centrum van Berghem én de rust van het bosgebied.

De woning beschikt o.a. over een living met zit- en eetgelegenheid, een aparte speel/werkhoek, een geweldige WOONkeuken en een praktische KANTOORruimte op de begane grond. Op de eerste verdieping treft u DRIE slaapkamers, waarvan twee met eigen BADKAMER ENSUITE en op de tweede verdieping wordt u verrast door een VIERDE slaapkamer en opbergmogelijkheden. In de tuin geniet u volop van uw PRIVACY én de zon en uw auto's parkeert u op de OPRIT, onder de CARPORT of in de GARAGE.

De Zaaivool is ideaal gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk op loopafstand van het centrum van Berghem. Hier vindt u diverse winkels, scholen en andere voorzieningen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Nijmegen en 's-Hertogenbosch binnen enkele autominuten bereikbaar. Voor de natuurliefhebber ligt NATUURGEBIED De Maas-horst – Herperduin letterlijk om de hoek Perfect voor een wandeling, fietstocht of gewoon om even helemaal tot rust te komen.

BESCHRIJVING





|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| VRAAGPRIJS:        | 675.000,- k.k.            |
| PERCEELOPPERVLAKE: | ca. 409m <sup>2</sup>     |
| WONEN:             | ca. 185m <sup>2</sup>     |
| CARPORT:           | ca. 19m <sup>2</sup>      |
| GARAGE:            | ca. 22m <sup>2</sup>      |
| INHOUD             | ca. 688m <sup>3</sup>     |
| BOUWJAAR WONING:   | 1997 (BAGVIEWER)          |
| ENERGIELABEL:      | A (geldig tot 30-09-2029) |
| AANVAARDING:       | In overleg                |

## BIJZONDERHEDEN

- KARAKTERISTIEK VRIJSTAAND woonhuis
- In de nabijheid van de dorpskern en natuurgebied De Maashorst - HERPERDUIN
- Enkele autominuten van de uitvalswegen naar Nijmegen en 's-Hertogenbosch
- Living met zit- en eetgelegenheid
- Aparte SPEEL-/WERkhoek
- WOONkeuken
- BIJkeuken/ KANTOORruimte/ SLAAPKAMER begane grond
- DRIE slaapkamers op de 1e verdieping, waarvan TWEE met BADKAMER ENSUITE
- VIERDE slaapkamer en opbergmogelijkheden op de tweede verdieping
- Gelegen op royaal perceel met volop PRIVACY
- Tuin met dubbele ACHTEROM en OVERKAPPING
- OPRIT met CARPORT voor parkeren meerdere auto's op eigen terrein
- GARAGE
- Houten kozijnen, schilderwerk 2023
- ISOLERENDE beglazing (HR+)
- DUURZAAM gebouwd, geheel GEISOLEERD
- CV Intergas (2024)
- WTW (warmteterugwin) installatie
- HETELUCHTVERWARMING
- AIRCO eerste verdieping
- VLOERVERWARMING begane grond
- 16 stuks ZONNEPANELEN
- DUURZAAM gebouwd, geheel GEISOLEERD
- ENERGIELABEL A (geldig tot 30-09-2029)

GEGEVENS

# INDELING



Via de ruime entree met meterkast, garderobe en toiletruimte betreedt u de sfeervolle living. Openslaande deuren geven toegang tot deze fijne leefruimte, waar direct de warme uitstraling van hout u omarmt. Het KARAKTERISTIEKE uiterlijk van de woning zet zich moeiteloos voort aan de binnenzijde met als gevolg een harmonieus geheel waarbij hout de hoofdrol speelt. Dat zorgt niet alleen voor sfeer, maar ook voor een warme en huiselijke uitstraling.

Aan de tuinzijde bevindt zich het zitgedeelte, met uitzicht op het groen en directe toegang tot de tuin via de schuifpui. Binnen en buiten lopen hier moeiteloos in elkaar over, ieder seizoen opnieuw.

Aansluitend treft u de eetkamer in de ERKER, een lichte en uitnodigende plek waar u samenkomt, geniet en in contact bent met buiten. Vanuit hier bereikt u bovendien een knusse nis, ideaal als SPEELHOEK voor de kinderen, hobbyruimte of om u even terug te trekken met een goed boek.



De indeling is FLEXIBEL, wonen en eten kunnen moeiteloos worden omgewisseld. De ruimte laat zich gemakkelijk aanpassen aan uw eigen woonwensen.

De gehele begane grond is voorzien van een GIETVLOER met comfortabele VLOERVERWARMING, zodat u altijd geniet van een behaaglijk binnenklimaat. Dankzij de HOOGWAARDIGE houten bouwwijze van Finnlogs is deze woning volledig GEISOLEERD. Hout staat bekend om zijn uitstekende warmte-opslag en isolerende eigenschappen. Het zorgt voor warmte in de winter en aangename verkoeling in de zomer. Een DUURZAAM huis dat niet alleen comfortabel is, maar ook energiezuinig en toekomstgericht.





LIVING





LIVING





DINING





DINING/SPEELHOEK





Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle WOONkeuken. Een heerlijke plek waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos samenkomen. Grote raampartijen en openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne lichtinval en maken van deze ruimte een aangename, open plek met een levendig uitzicht op het buitenleven.

De keuken is verlaagd uitgevoerd en is te betreden vanuit het woongedeelte. Het centrale KOOKEILAND nodigt uit tot gezelligheid. Terwijl u kookt, nemen de kinderen plaats om de dag door te nemen, of uw gasten om te genieten van een goed glas wijn. Een plek waar niet alleen gekookt wordt, maar waar herinneringen worden gemaakt.

De keuken is voorzien van o.a. een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast en vriezer. Aan bergruimte geen gebrek: naast de lades en kastjes beschikt u over royale INBOUWKASTEN voor uw voorraad en keukengerei.



Vanuit de keuken bereikt u de praktische BIJKEUKEN, een veelzijdige ruimte die ook uitstekend dienst kan doen als WERKPLEK aan huis, HOBBYkamer of zelfs als SLAAPKAMER op de begane grond. Een fijne, LEVENSLOOPESTENDIGE optie! U treft hier o.a. een wastafel en inbouwkasten, wat de ruimte extra functioneel maakt. Bovendien is deze ruimte ook direct vanuit de hal te bereiken, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.

De warme, natuurlijke sfeer van het woongedeelte is naadloos doorgevoerd in de keuken en bijkeuken, waardoor het geheel voelt als één harmonieus thuis.







BIJKEUKEN/KANTOOR





We vervolgen onze rondleiding naar de eerste verdieping, waar u DRIE slaapkamers aantreft. Twee daarvan zijn voorzien van een badkamer ensuite voor extra comfort.

Via dubbel openslaande deuren bereikt u de MASTER bedroom, gelegen aan de zijkant van de woning. Een sfeervolle en opvallend ruime kamer, met volop inbouwkasten en grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval en een rustige slaapomgeving. De BADKAMER ENSUITE is direct toegankelijk vanuit de slaapkamer, wat een luxe! U waant zich in een stijlvol Scandinavisch hotel. De badkamer is recent gerenoveerd en beschikt over een wastafelmeubel, een comfortabel ligbad, een toilet en praktische opbergruimte.

Aan de voorzijde van het woonhuis bevindt zich de TWEEDE slaapkamer. Ook toegankelijk middels dubbel openslaande deuren, zeer royaal van formaat en nét zo CHARMANT als de hoofdslaapkamer! De sfeervolle uitstraling, het puntige dakvlak van de dakkapel en de prettige lichtinval maken dit een bijzondere kamer met volop praktische opbergruimte.

De DERDE slaapkamer is gerealiseerd op de plek waar zich oorspronkelijk een vide bevond. Een slimme toevoeging die het wooncomfort aanzienlijk vergroot. Deze kamer is uitstekend bruikbaar als slaapkamer, logeerkamer of bijvoorbeeld als hobbyruimte.

Een AIRCO op deze eerste verdieping zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar zich een VIERDE slaapkamer bevindt mét wastafel. Een speels ingedeelde ruimte met twee DAKRAMEN voor optimale lichtinval. Daarnaast vindt u op deze verdieping een technische ruimte en extra bergruimte, praktisch en overzichtelijk ingedeeld.



HOOFDSLAAPKAMER





TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER





TWEEDE VERDIEPING



Beide badkamers zijn recent GERENOVEERD en volledig uitgevoerd in de warme, natuurlijke stijl die kenmerkend is voor de hele woning. Oog voor detail en een slimme indeling zorgen voor een comfortabele en luxe uitstraling.

De EERSTE badkamer is ensuite verbonden met de master bedroom en bevindt zich in de dakopbouw aan de achterzijde. Deze sfeervolle ruimte biedt een gevoel van RUST en WELLNESS. Grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval, terwijl u hier geniet van een ruim wastafelmeubel, een ligbad, een toilet en slimme opbergruimte.

De TWEEDE badkamer is bereikbaar vanuit de tweede slaapkamer en vormt een stijlvol geheel met de eerste. Deze badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en een toilet. Compact, maar zeer compleet uitgevoerd.









Het woonhuis is gunstig gepositioneerd op het perceel, waardoor u aan de voor- én achterzijde volop mogelijkheden heeft om van het buitenleven te genieten. De tuin is met zorg aangelegd met een prettige balans tussen terrassen, gras en groene borders. Deze tuin is er om van te genieten!

Aansluitend aan de living bevindt zich een royaal terras, dat op natuurlijke wijze het woongedeelte met buiten verbindt. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de omliggende percelen ervaart u in de tuin volop PRIVACY. Een gevoel van vrijheid, midden in het groen.

De sfeervolle OVERKAPPING biedt een heerlijke plek om ook bij minder weer buiten te zijn. Perfect voor een gezellige barbecue, een lange zomeravond met vrienden of gewoon een moment voor uzelf met een kop koffie en een goed boek.

Aan de voorzijde van het perceel is er meer dan genoeg ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein, namelijk op de OPRIT, onder de CARPORT, of in de GARAGE aan de achterzijde. De garage is gemakkelijk bereikbaar via de oprit.

Praktisch is ook de DUBBELE ACHTEROM. De tuin is aan beide zijden toegankelijk, wat gemak én flexibiliteit biedt in het dagelijks gebruik.

Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Tel 0642337033 / 0412 760076 of email: [info@joepmakelaardij.nl](mailto:info@joepmakelaardij.nl).

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.

TUIN





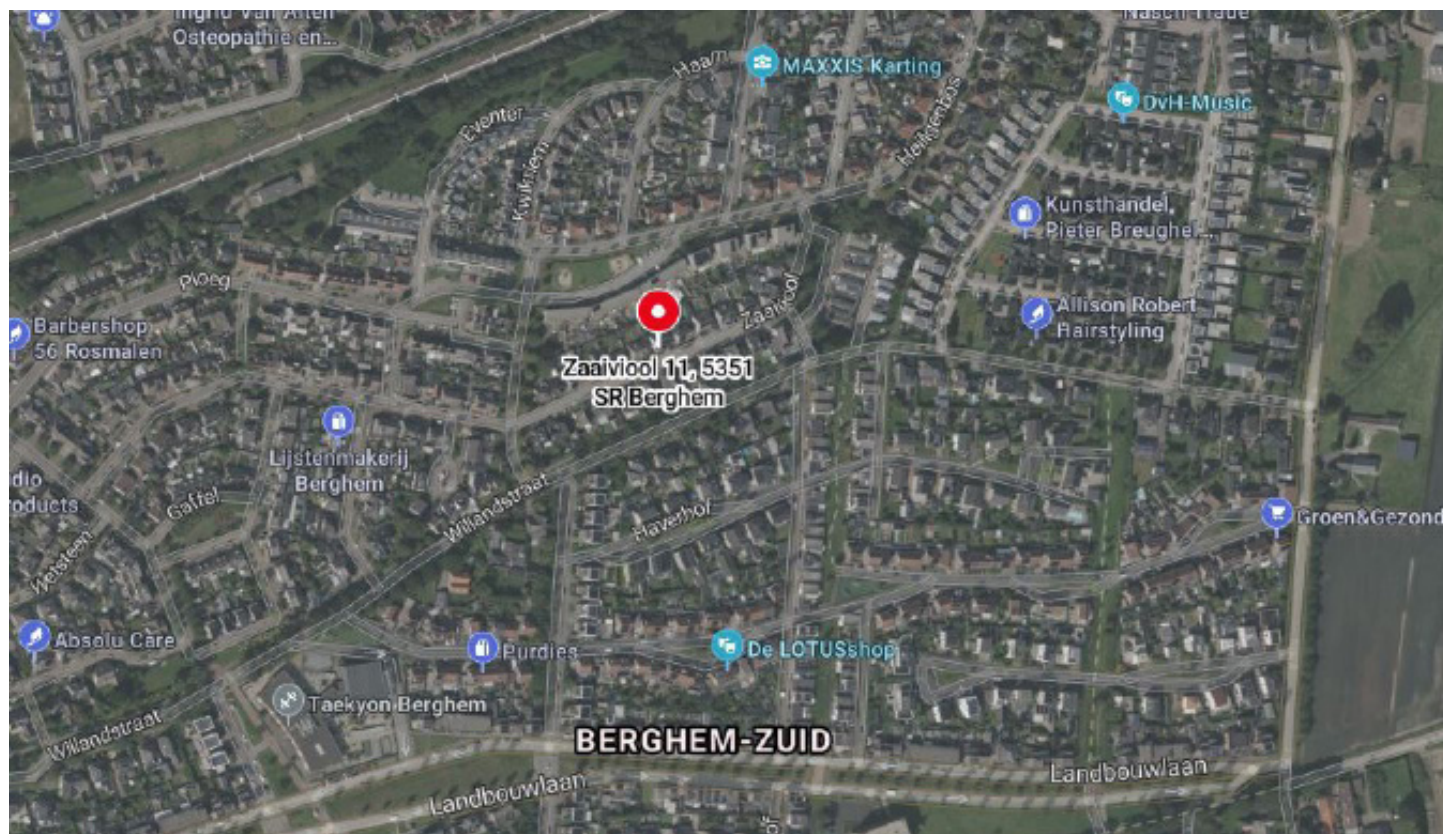
TUIN







# OMGEVING



Bron: Bing maps

De Zaaivool is gelegen nabij de dorpskern van Berghem, in de directe nabijheid van groen en diverse voorzieningen zoals een supermarkt, drogisterij, apotheek, bakker en scholen. De uitvalswegen naar Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn eveneens in de nabijheid.



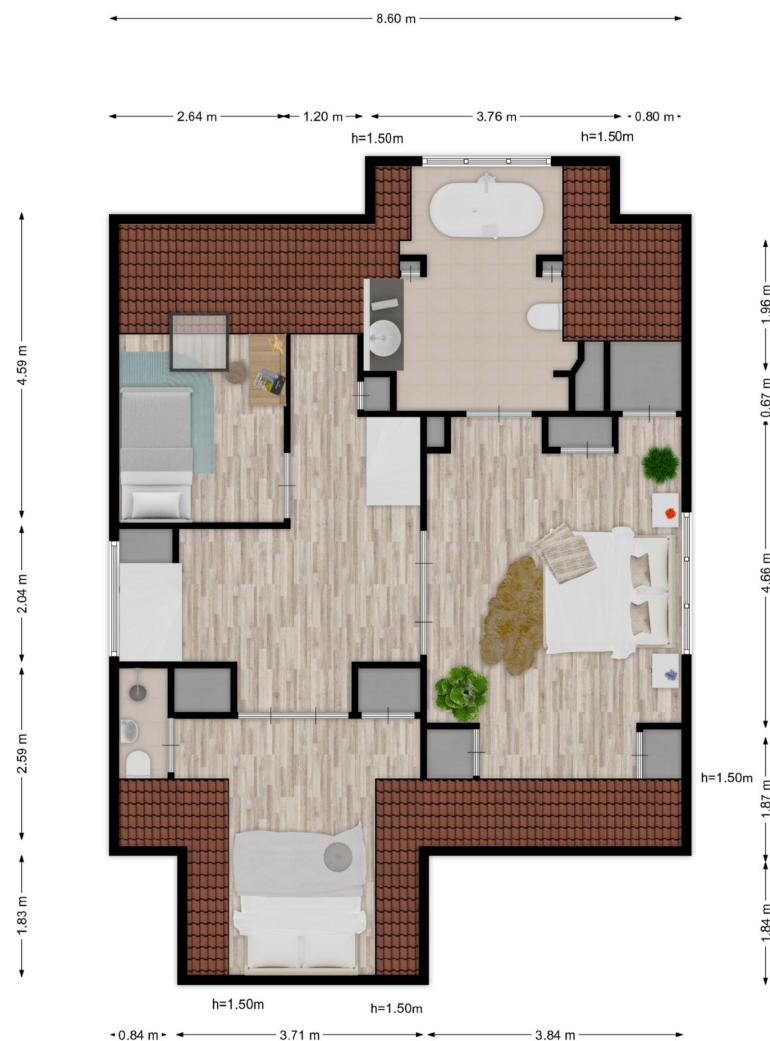


Zaaviool 11 te Berghem - Begane grond  
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

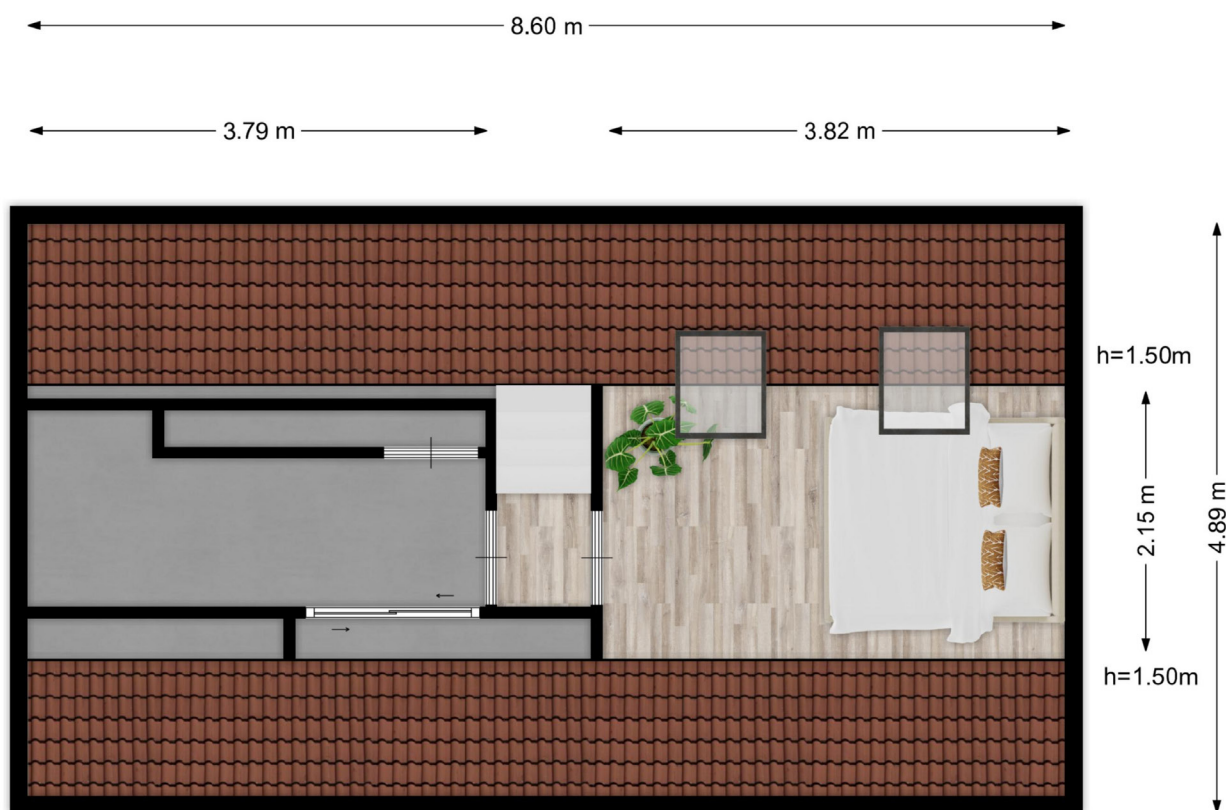
BEGANE GROND





Zaaivool 11 te Berghem - Eerste verdieping  
Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

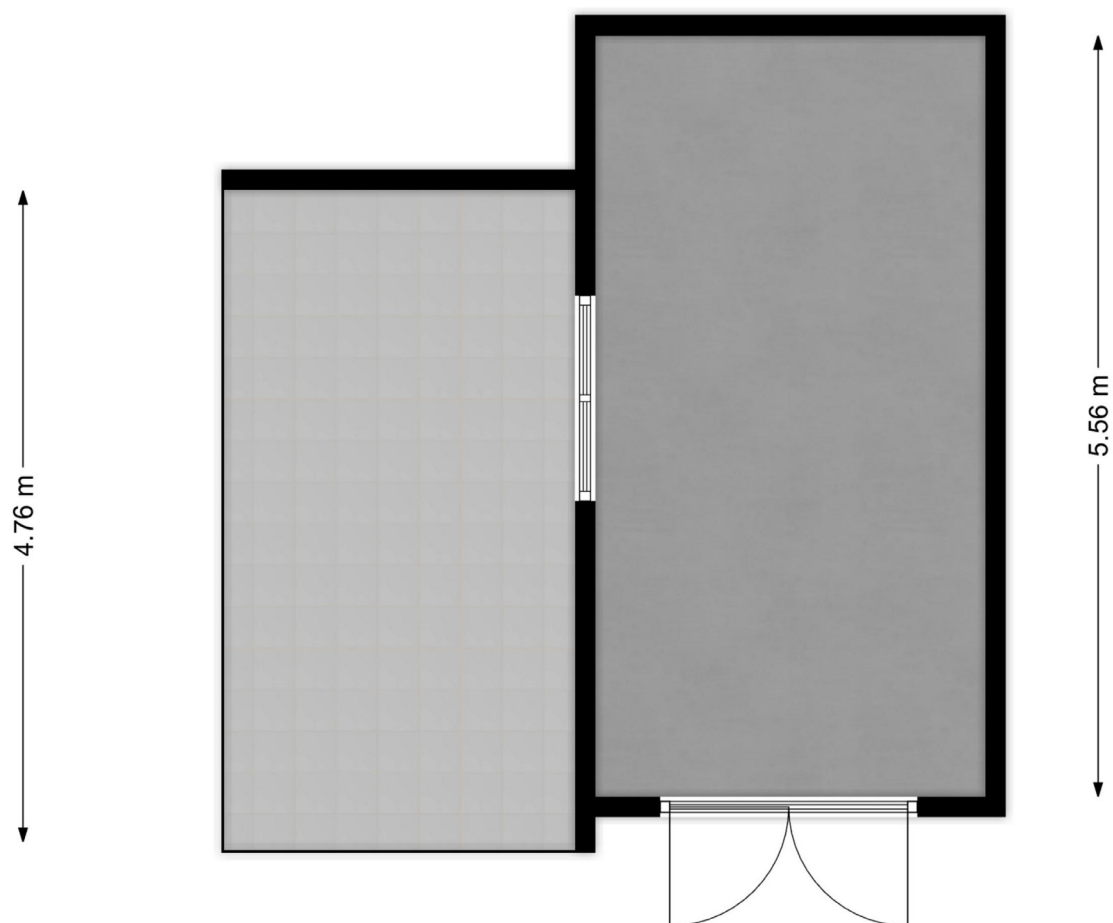
Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Zaaivool 11 te Berghem - Tweede verdieping  
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

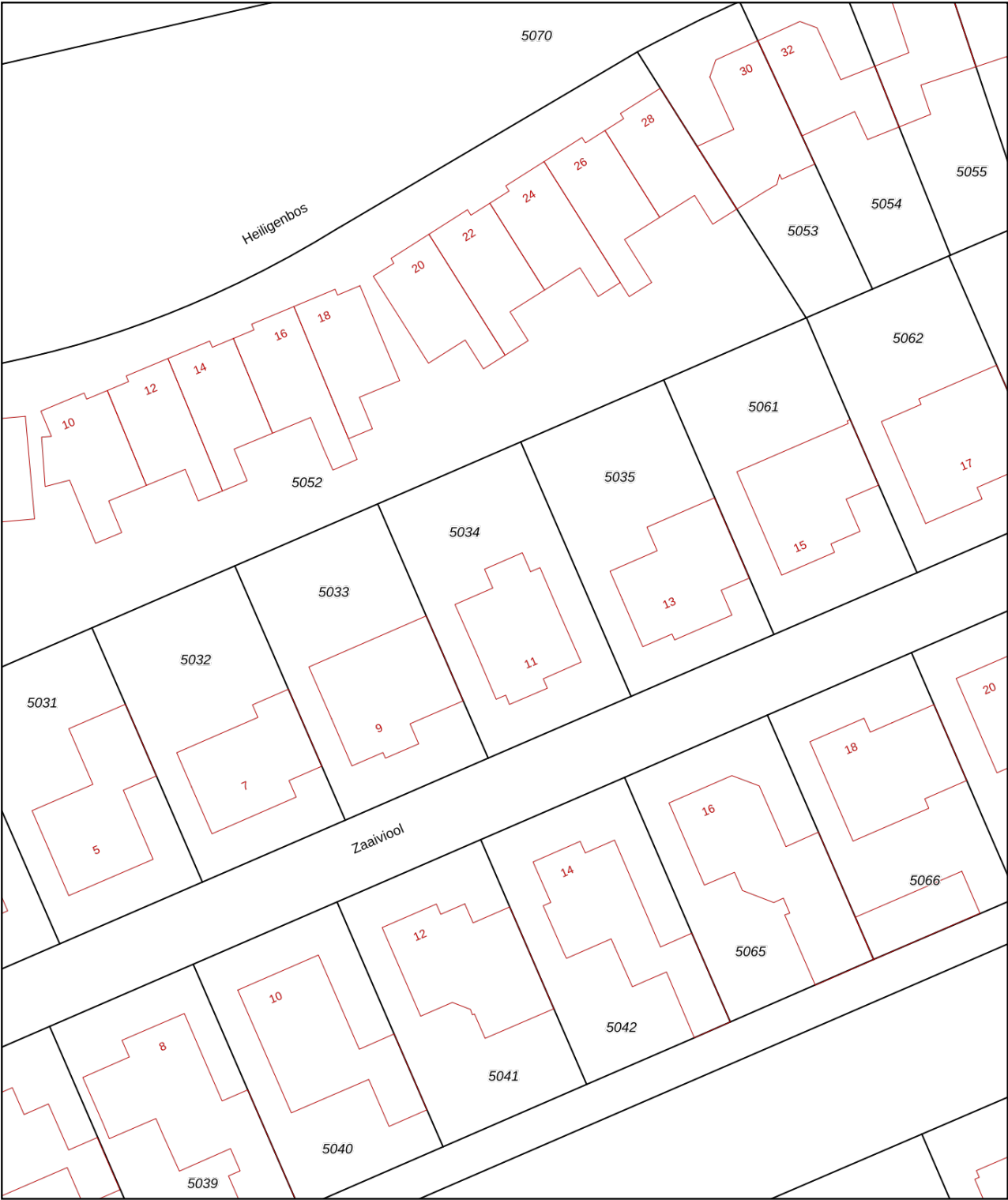
Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.





Zaaivool 11 te Berghem - Garage en Overkapping  
Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Berghem

B

5034

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KADASTER



# EVEN VOORSTELLEN..



Mijn naam is Joep van Loosbroek. Sinds 2005 actief in de makelaardij in Oss en omstreken. Met 10 jaar ervaring op zak en een ongeremde ambitie en enthousiasme voor de makelaardij, werd het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen onderneming waarin INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Dag in dag uit op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper: welke woning past bij welke koper en welke koper past bij welke woning?

Altijd op zoek naar iets NIEUWS, een nieuwe manier van presenteren en een andere manier van vertellen. Omdat de huidige maatschappij continu in BEWEGING is en wij gewend zijn altijd en overal SNEL informatie vandaan te kunnen halen, is onze manier van werken hier op aangepast. Zo staan bijvoorbeeld alle verkoopdossiers op een Ipad: foto's, video's en bijbehorende documenten zijn binnen een handomdraai beschikbaar.

Verder zijn we erkend lid van VastgoedPRO. Een brancheorganisatie die de kwaliteit van haar makelaars controleert en garandeert. Dit geeft u extra zekerheid.

Door hard werken, vertrouwen van potentiële kopers en verkopers en zeer veel fijne samenwerkingen, zijn we uitgegroeid tot een STABIEL, BETROUWBAAR en EERLIJK kantoor. Niet zozeer GROOT in omvang, maar wel in aantal VERKOPEN waardoor PERSOONLIJKHEID en OVERZICHTLIJKHEID nog altijd centraal staan.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Bel ons gerust voor het maken van een vrijblijvende afspraak; het verplicht u tot niets!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij  
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



# ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

## BROCHURE

Deze brochure is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

## KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken dan ontvangen wij u hartelijk in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

## KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## WAARBORGSOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

## BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

## NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.