



HERPEN | Berghemseweg 16

Bato Makelaars Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl

www.batomakelaars.nl

Welkom

Welkom bij Bato Makelaars, makelaars met een eigen, actieve benadering

Met onze kantoren in Oss en 's-Hertogenbosch zijn we sterk regionaal georiënteerd. Ons deskundig, enthousiast en gemotiveerd team staat graag voor u klaar. Ons hoogste doel? Uw tevredenheid!

Meer informatie over deze woning?

Middels deze brochure geven wij u graag een eerste indruk van deze woning. Wilt u een nog beter beeld én gevoel krijgen? Neem dan een kijkje via de video op www.funda.nl of op onze website www.Batomakelaars.nl. Doormiddel van de video maakt u een schitterende virtuele wandeling door de woning, heerlijk relaxed vanuit uw luie stoel. Een nog completer beeld is te verkrijgen met de 360 foto's.



Uiteraard kunt u vervolgens een afspraak tot bezichtiging plannen. Tijdens de bezichtiging vertellen wij u graag alle bijzonderheden van deze woning. Natuurlijk nemen wij bij deze afspraak ook de lijst van zaken en het NVM inlichtingenformulier (hierin staan alle bijzonderheden rondom de woning vermeld) voor u mee.

'Like Bato'

Via onze Facebookpagina, Twitter en Instagram houden we u op de hoogte van de woningen in de verkoop/verhuur, nieuws en acties. Daarnaast hebben wij onze 'Bato app.' ; bijzonder handig en makkelijk als u op zoek bent naar uw droomwoning en als eerste alle informatie wenst te ontvangen! Vragen over het kopen of verhuren van een woning? Een taxatie van de door u gekochte woning? Verkoop van uw eigen woning of kijken wat uw financiële mogelijkheden zijn? Loopt u gerust eens bij ons binnen of neem telefonisch en/of middels e-mail contact met ons op.

Tot slot

Het verkopen van een huis is voor iedere verkoper een spannende gebeurtenis, waaraan belangrijke beslissingen zijn verbonden. Wij van Bato Makelaars stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen na een bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen.

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2004
Soort:	villa
Kamers:	5
Inhoud:	1060 m ³
Woonoppervlakte:	265 m ²
Perceeloppervlakte:	8603 m ²
Overige inpandige ruimte:	20 m ²
Externe bergruimte:	230 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Omschrijving

FANTASTISCH GELEGEN, VRIJSTAANDE VILLA MET EIGEN TOEGANGSWEG, WEILAND EN GROOT VRIJSTAAND BIJGEBOUW.

Rijdend over de weg tussen Berghem en Herpen valt het nauwelijks op: de afslag naar Berghemseweg 16. Deze woning ligt volledig uit het zicht, verscholen achter groen en is alleen bereikbaar via een eigen (met poort af te sluiten) toegangsweg. Hoe bijzonder is dat?

Pas als je de bocht maakt op je eigen oprijlaan, ontvouwt zich het geheel: de woning én het royale bijgebouw. Een plek die je moet zien om te geloven. Ook bijzonder is de indeling van de woning met maar liefst 3 slaapkamers én de badkamer op de begane grond en een riante, open zolder op de verdieping met tal van mogelijkheden. Deze fraaie villa biedt alles wat je nodig hebt en er is genoeg plaats voor het hele gezin.

De uitvalswegen richting de snelwegen A50/A59 zijn vanuit de Berghemseweg snel en gemakkelijk bereikbaar. Wil je lekker wandelen in de polder of in het bos? Dat kan! Binnen enkele minuten wandelen sta je in de polder en uitgestrekte natuur- en recreatiegebied Herperduin.

De kenmerken en wetenswaardigheden voor je op een rij:

- + vrijstaande villa op riante kavel
- + ideaal voor dierenliefhebbers gezien de kavelgrootte én het vrijstaande bijgebouw
- + optimale privacy rondom
- + ruime woonkamer met vrij uitzicht
- + woonkeuken
- + 3 slaapkamers op de begane grond
- + complete badkamer op de begane grond
- + veel bergruimte op de begane grond
- + riante open zolderruimte met tal van mogelijkheden
- + parterre volledig voorzien van plavuizenvloer met vloerverwarming
- + eigen toegangsweg
- + groot vrijstaand bijgebouw én een inpandige garage
- + weiland
- + 20 zonnepanelen
- + écht een unieke kans!

INDELING

BEGANE GROND

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de toegangsdeur naar de royale toiletruimte en de deuren naar de diverse ruimten.

De woonkamer is verdeeld in een apart zit- en eetgedeelte en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. Twee sets dubbele openslaande deuren geven direct toegang tot de tuin en bieden een vrij en weids uitzicht over het omliggende terrein. Op de vloer in de woonkamer zijn plavuizen gelegd waaronder vloerverwarming is aangebracht en de aanwezige houtkachel kan gebruikt worden als bijverwarming op minder warme dagen of als sfeerverwarming.

De keuken grenst aan de woonkamer en is voorzien van een hoekopgestelde inrichting met een ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en oven.

Via de woonkamer is eveneens een portaal bereikbaar met de hardhouten trap naar de verdieping en de toegangsdeur naar de tuin.

Via de entree/hal is ook het slaapgedeelte bereikbaar met daar 3 slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn prima van opzet en groot genoeg voor het plaatsen van een 2-persoonsbed en garderobekast.

De badkamer is licht betegeld en voorzien van een ligbad, een inloofdouche, een badkamermeubel met wastafel en een wandcloset.

EERSTE VERDIEPING (betonvloer)

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale zolderruimte. Dankzij het ruime formaat, de praktische indeling en de twee dakkapellen zijn de mogelijkheden eindeloos: creëer hier extra slaapkamers en een extra badkamer, een fijne chillruimte of een eigen sportruimte. Het kan allemaal!

GARAGE

De garage is in pandig bereikbaar, wordt centraal verwarmd en is voorzien van houten openslaande deuren en een aparte loopdeur.

BIJGEBOUW

Het vrijstaande bijgebouw is ruim 200 m² groot, is verdeeld in 3 segmenten en was voorheen in gebruik als dierenstal. Aan de voorzijde is een elektrisch bedienbare segmentdeur geplaatst. Aan de achterzijde zijn openslaande deuren aanwezig. Verder is krachtstroom en dakisolatie aanwezig.

Op het dak van het bijgebouw zijn 20 zonnepanelen gelegd.

WEILAND EN SIERTUIN

Het omliggende terrein is in gebruik als weiland en siertuin. Dankzij de heerlijk vrije ligging geniet je van maximale privacy én kun je maximaal genieten van het buitenleven.

BENIEUWD?

Nieuwsgierig geworden? Deze villa is een unieke kans voor wie op zoek is naar een ruim, comfortabel en veelzijdig huis in een prachtige omgeving. Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen.

Graag tot ziens.

Tot slot: Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, noch voor de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

















































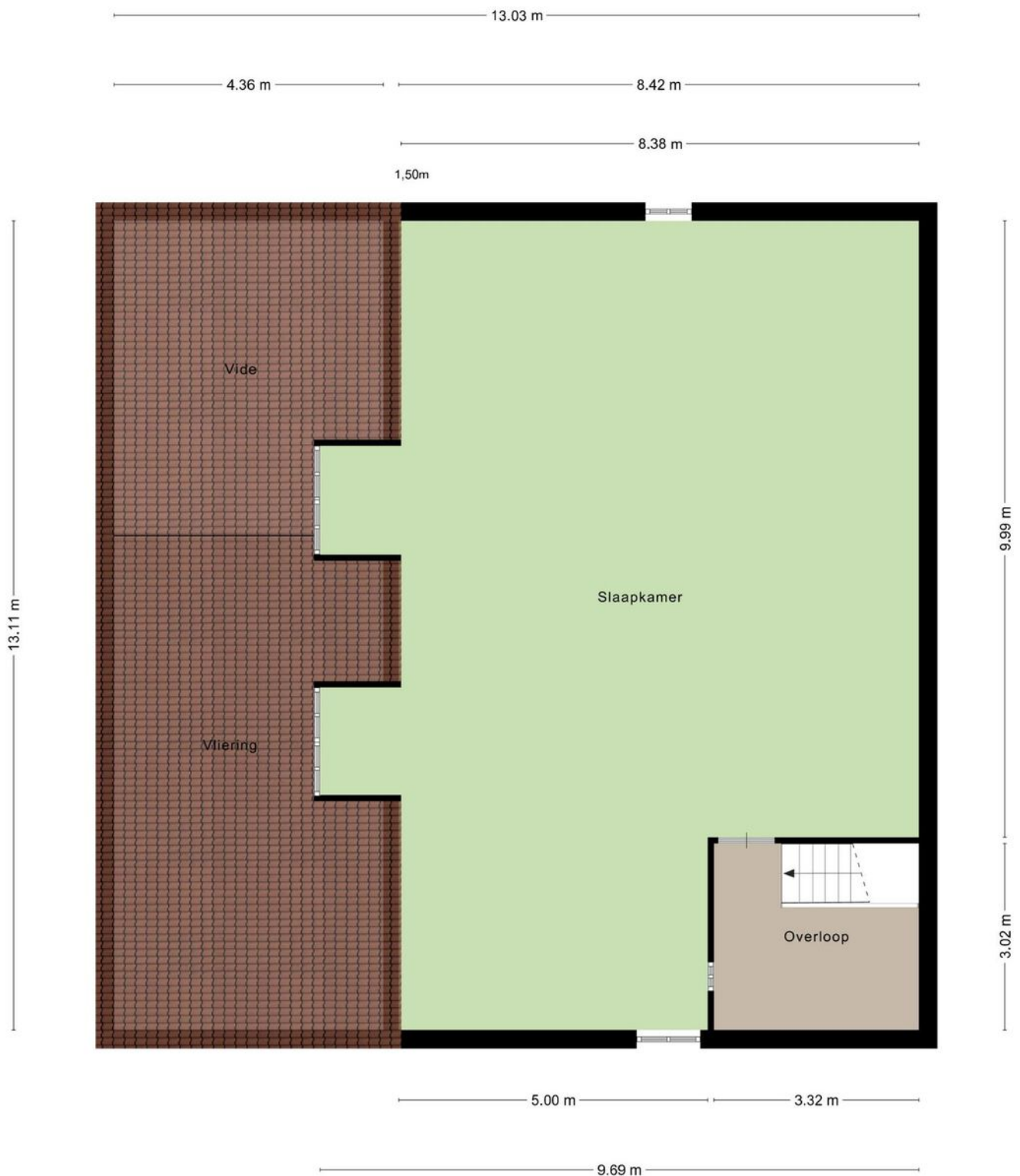




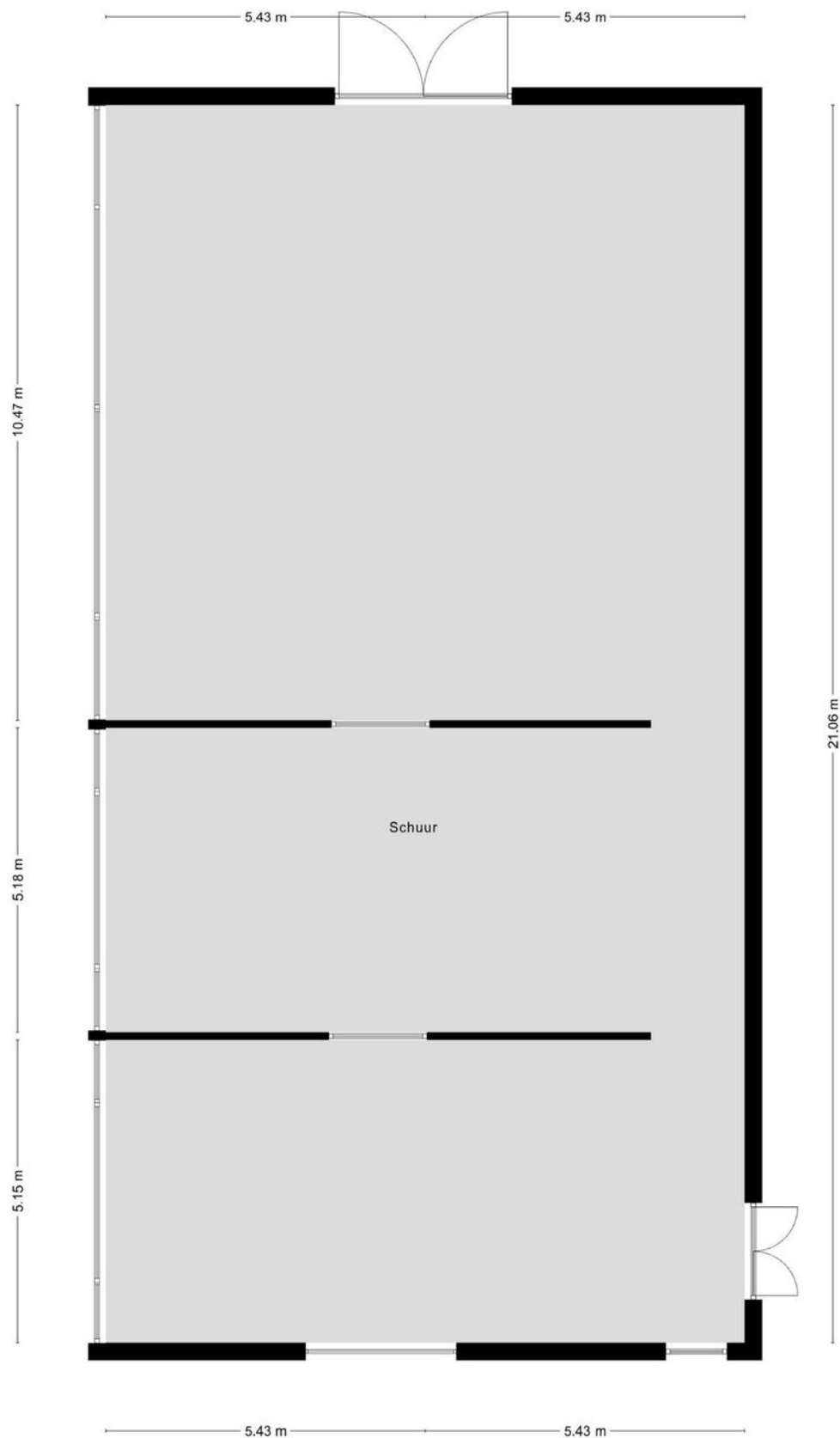
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

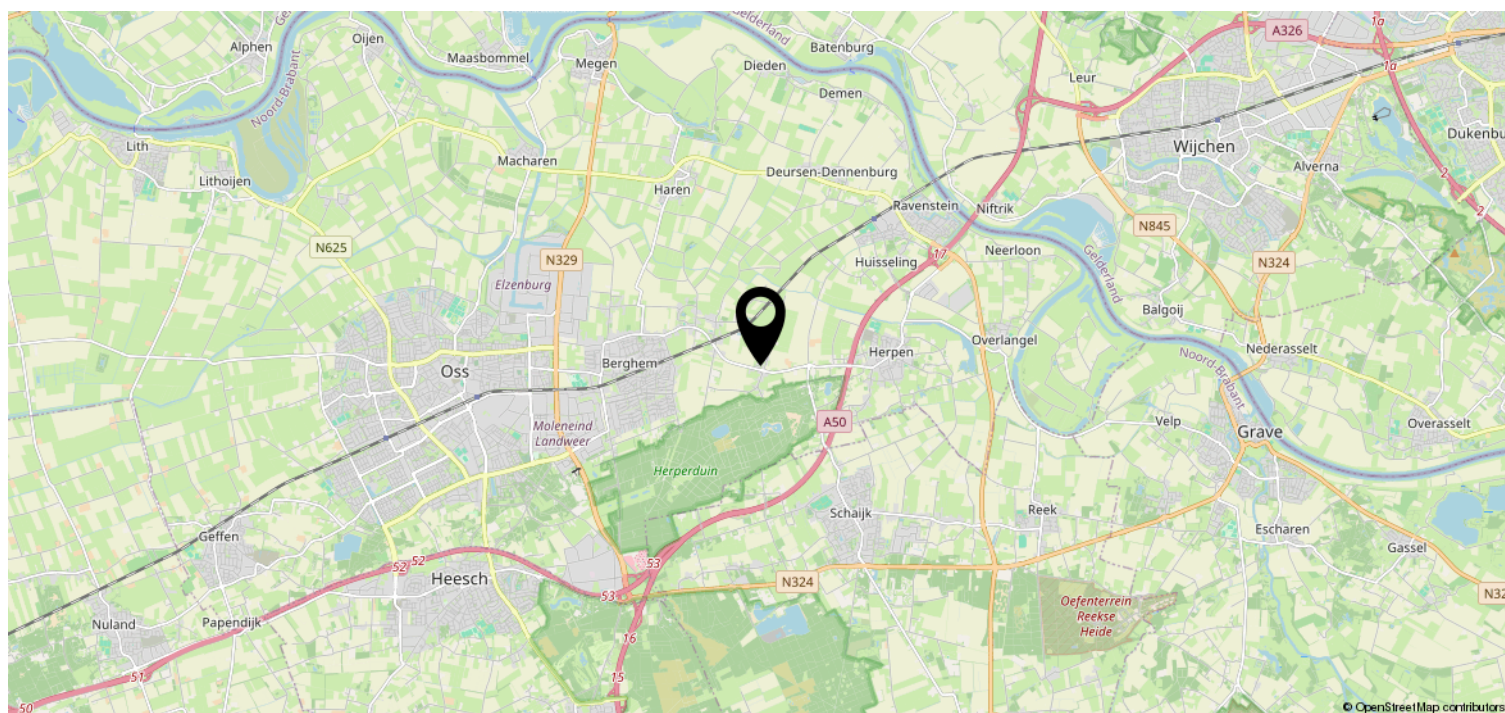
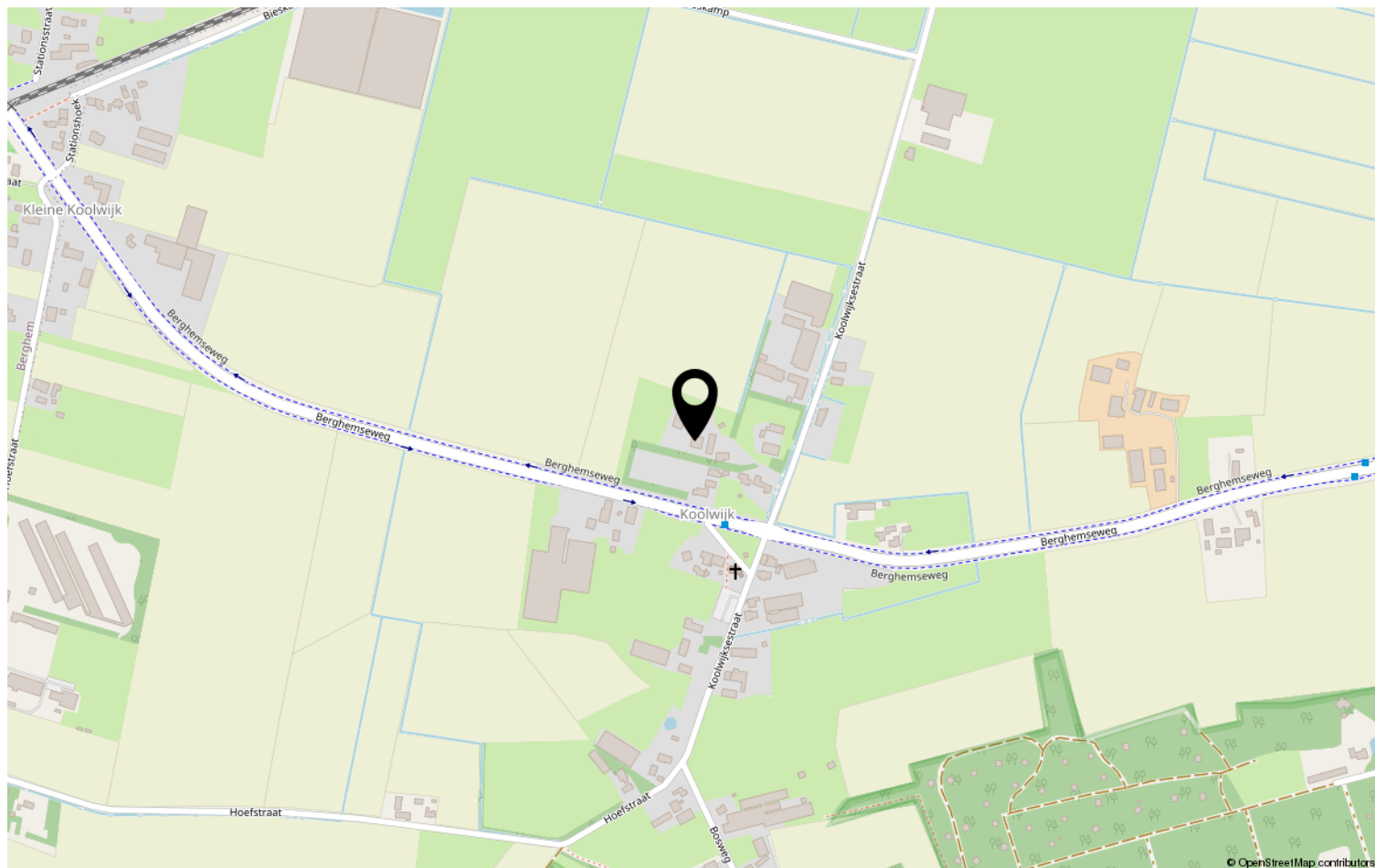
Kadastrale gemeente Ravenstein
Sectie H
Perceel 559

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Kruisstraat 25
5341 HA Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl
WhatsApp 06-36220000
www.batomakelaars.nl