

Spaanderstraat 126
Oss



BESCHRIJVING



Charmante en vrijstaande WOONBOERDERIJ aan de rand van het dorp.

Op een prachtige locatie aan de rand van Berghem treft u deze KARAKTERISTIEKE woonboerderij, die direct in het oog springt door de CHARMANTE uitstraling. De combinatie van donkere gevelbekleding in ZWEEDS RABAT en een deels RIETEN kap geven de woning een warme, landelijke uitstraling. Een UNIEKE KANS voor wie op zoek is naar een woning met authenticiteit, ruimte én de mogelijkheid om het naar eigen smaak en inzicht te transformeren tot een DROOMHUIS!

De boerderij biedt het gemak van GELIJKVLOERS wonen, met alle functies op de begane grond (levensloopbestendig). Bovendien is het huis uitermate geschikt voor dubbele bewoning, bijvoorbeeld voor MANTELZORG of SAMENWONEN met familie of vrienden (één huisnummer). De huidige indeling voorziet al in o.a. twee woonkamers en keukens, waardoor deze wens eenvoudig te realiseren is. Rondom de woning liggen een prettige voor- en achtertuin en een royale OPRIT met parkeergelegenheid op eigen terrein.

De ligging in het BUITENGEBIED van Berghem combineert het beste van twee werelden: de rust, ruimte en vrijheid van het platteland met de nabijheid van alle voorzieningen in Berghem en Oss. Dankzij de uitstekende verbindingen met de A50 en A59 zijn ook steden als 's-Hertogenbosch en Nijmegen vlot bereikbaar.



VRAAGPRIJS:	850.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 1.500m ² (kadastraal nader in te meten)
INHOUD:	ca. 1.413m ³
WONEN:	ca. 282m ²
GARAGE (voorzijde woonhuis)	ca. 82m ²
BOUWJAAR WONING:	1800 (BAGVIEWER)
ENERGIELABEL:	C (geldig tot 08-04-2035)
AANVAARDING:	In overleg

BIJZONDERHEDEN

- KARAKTERISTIEKE WOONBOERDERIJ
- Gelegen aan de rand van het dorp (BUITENGEBIED)
- Geschikt voor GROTERE gezinnen of SAMEN wonen (één huisnummer)
- Mogelijkheid MANTELZORG
- LEVENSLLOOPBESTENDIG wonen
- Living met eetgedeelte en toegang tot de achtertuin
- Tweede living/ separate eetkamer / speelkamer / werkkamer
- Keuken en BIJkeuken (mogelijk twee keukens)
- TWEE slaapkamers en een badkamer op de begane grond
- Vaste trap naar tweede verdieping, mogelijk extra slaapkamers te realiseren
- GARAGE (82m²)
- Royale OPRIT voor parkeren meerdere auto's op eigen terrein
- Achtertuin met 2 OVERKAPPINGEN
- CV ketel Nefit (2021)
- AIRCO
- GEVELISOLATIE en afwerking met ZWEEDS RABAT
- RIETEN kap vervangen (voorzijde ca. 2008/ achterzijde ca. 2011)
- Houten kozijnen, schilderwerk ca 2021
- ISOLERENDE beglazing
- Elektrische installatie vervangen (1987 en 2005)
- Energielabel C (geldig tot 08-04-2035)

INDELING



Vanuit de centrale entree met toiletruimte en trapgang naar de verdieping heeft u toegang tot diverse vertrekken van de woning. We starten onze rondleiding in de royale living aan de achterzijde.

De woonkamer is TUINGERICHT en profiteert volop van natuurlijk daglicht dankzij de grote raampartijen. Via de openslaande deuren staat u zo in de tuin, een heerlijk verlengstuk van uw leefruimte. De living is een fijne ruimte waar wonen en eten sfeervol worden gecombineerd. Een voormalige slaapkamer is bij de woonkamer getrokken voor extra leefruimte.

De woonkamer is keurig afgewerkt met een EIKEN houten vloer en karakteristiek BALKENplafond, wat bijdraagt aan de landelijke sfeer. De OPEN HAARD vormt een sfeervol middelpunt op koude dagen, terwijl de aanwezige AIRCO in de zomer zorgt voor verkoeling en desgewenst ook kan bij verwarmen.

Een TWEEDE ENTREE biedt eveneens directe toegang tot de living, wat de woning extra praktisch maakt.

Daarnaast betreedt u vanuit de centrale entree een TWEEDE WOONRUIMTE. Een ruimte die bijvoorbeeld gebruikt kan worden als eetkamer met aansluitend de BIJkeuken, maar zich ook uitstekend leent voor meerdere functies. Denk aan een fijne speelkamer voor jonge kinderen, een rustige werkplek of zelfs een stoere chillruimte voor tieners.





LIVING





De keuken is direct vanuit de living te bereiken en biedt een fijne werkruimte met volop daglicht dankzij het grote raam met zicht op de oprit.

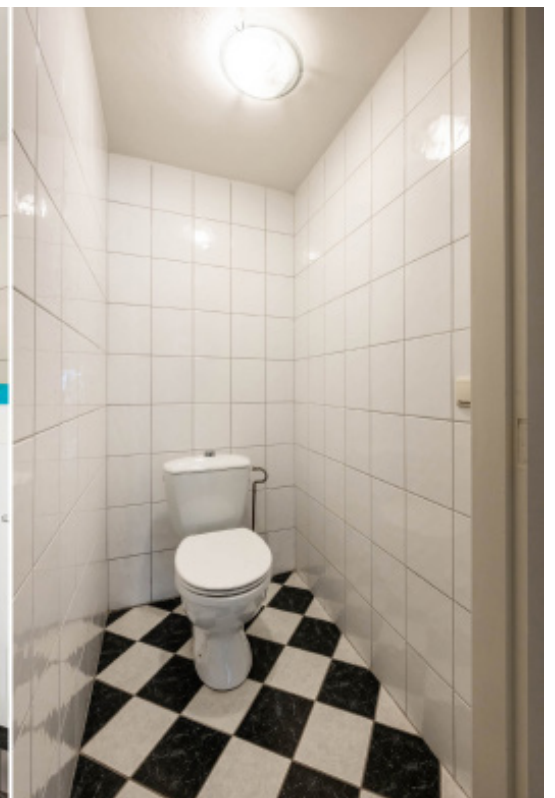
De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast en vaatwasser (defect).

Dankzij de slimme indeling met onder- en bovenkasten en handige lades is er voldoende opbergruimte aanwezig voor al uw keukengerei en voorraad.

Zoals eerder benoemd is vanuit de tweede living de BIJKEUKEN toegankelijk. Een bijzonder functionele ruimte die op meerdere manieren gebruikt kan worden. U vindt hier onder andere een extra keukenblok, de tweede cv-ketel, een tweede TOILETruimte, witgoed aansluitingen én volop opbergmogelijkheden. Ideaal als wasruimte, klus- of voorraadruimte.

Overweegt u dubbele bewoning? Dan biedt deze bijkeuken een uitstekende basis om uit te breiden tot een volwaardige TWEEDE KEUKEN. Hiermee creëert u eenvoudig een zelfstandig deel binnen de woning. Perfect voor mantelzorg, een inwonend familielid of een praktijk aan huis.





TWEEDE KEUKEN



Op de begane grond beschikt de woning over TWEE slaapkamers, die beide vanuit de living toegankelijk zijn.

De MASTER bedroom bevindt zich aan de zijkant van de woning en biedt uitzicht op de oprit. Een grote, vaste kledingkast zorgt hier voor praktische bergruimte.

De tweede slaapkamer ligt aan de tegenovergestelde zijde en is ideaal als kinderkamer, logeerkamer, hobbyruimte, werkplek aan huis of zelfs als WALK IN CLOSET.



SLAAPKAMERS BEGANE GROND



SLAAPKAMERS BEGANE GROND



De badkamer bevindt zich eveneens op de begane grond en is bereikbaar vanuit de centrale hal.

De ruimte is volledig betegeld en uitgerust met een dubbel wastafelmeubel en inloopdouche. Praktisch en comfortabel in gebruik.

Een raam zorgt voor aangename natuurlijke licht-inval en ventilatie, wat bijdraagt aan een frisse en prettige sfeer.

Het TOILET is separaat van de badkamer en eveneens toegankelijk vanuit de hal. Dit maakt het geheel extra praktisch in dagelijks gebruik én bij bezoek.



We vervolgen onze rondleiding naar de eerste verdieping, een ruimte met oneindig veel MOGELIJKHEDEN en volop potentie voor wie graag de handen uit de mouwen steekt.

Vanaf de overloop bereikt u een slaapkamer aan de achterzijde, met prettig zicht op de achtertuin. Een rustige plek, bijvoorbeeld als logeer- of werkkamer, of eenvoudig te betrekken bij een toekomstige herindelings.

De grote VERRASSING wacht aan de andere zijde van de overloop: een zeer royale ruimte, open tot in de nok. De indrukwekkende hoogte en diepte maken dit tot een bijzonder waardevol deel van het huis. Deze ruimte vraagt om CREATIVITEIT en VISIE, of het nu gaat om het realiseren van extra slaapkamers, een badkamer, een studio, of zelfs een volwaardige tweede woonlaag bij dubbele bewoning.

Ziet u het al voor zich? Met wat liefde en vakmanschap verandert u deze ruimte in iets spectaculairs!



VERDIEPING



VERDIEPING



De woonboerderij is gunstig gesitueerd aan de zijkant van het perceel en wordt omgeven door een fijne voortuin, een ruime oprit en een beschutte achtertuin. Of u nu houdt van zon, schaduw of een combinatie van beide, hier vindt u altijd een aangenaam plekje om van het buitenleven te genieten.

Aan de voorzijde van de boerderij bevindt zich een grote (in pandige) GARAGE, Niet alleen handig voor het parkeren van uw auto, maar ook zeer geschikt als werkplaats, om te sleutelen aan een oldtimer, of als hobbyruimte. Heeft u behoefte aan extra woonruimte? Dan biedt deze garage ook de mogelijkheid om betrokken te worden bij het woongedeelte.

De OPRIT biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, ideaal voor gezinnen of als u regelmatig bezoek ontvangt.

De achtertuin is volledig omheind en biedt rust en privacy. Dankzij twee OVERKAPPINGEN (één aan de achterzijde en één aan de zijkant) heeft u de keuze waar u uw tuinset neerzet of heerlijk uit de wind een boek leest met uitzicht op het groen.

Het perceel zal nog kadastraal worden gesplitst en ingemeten, maar de totale oppervlakte bedraagt circa 1.500m². Een prachtig ruim erf met talloze gebruiksmogelijkheden.

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! Bel, app of mail ons via 0412-760076, 0642337033 of info@joepmakelaardij.nl.



GARAGE

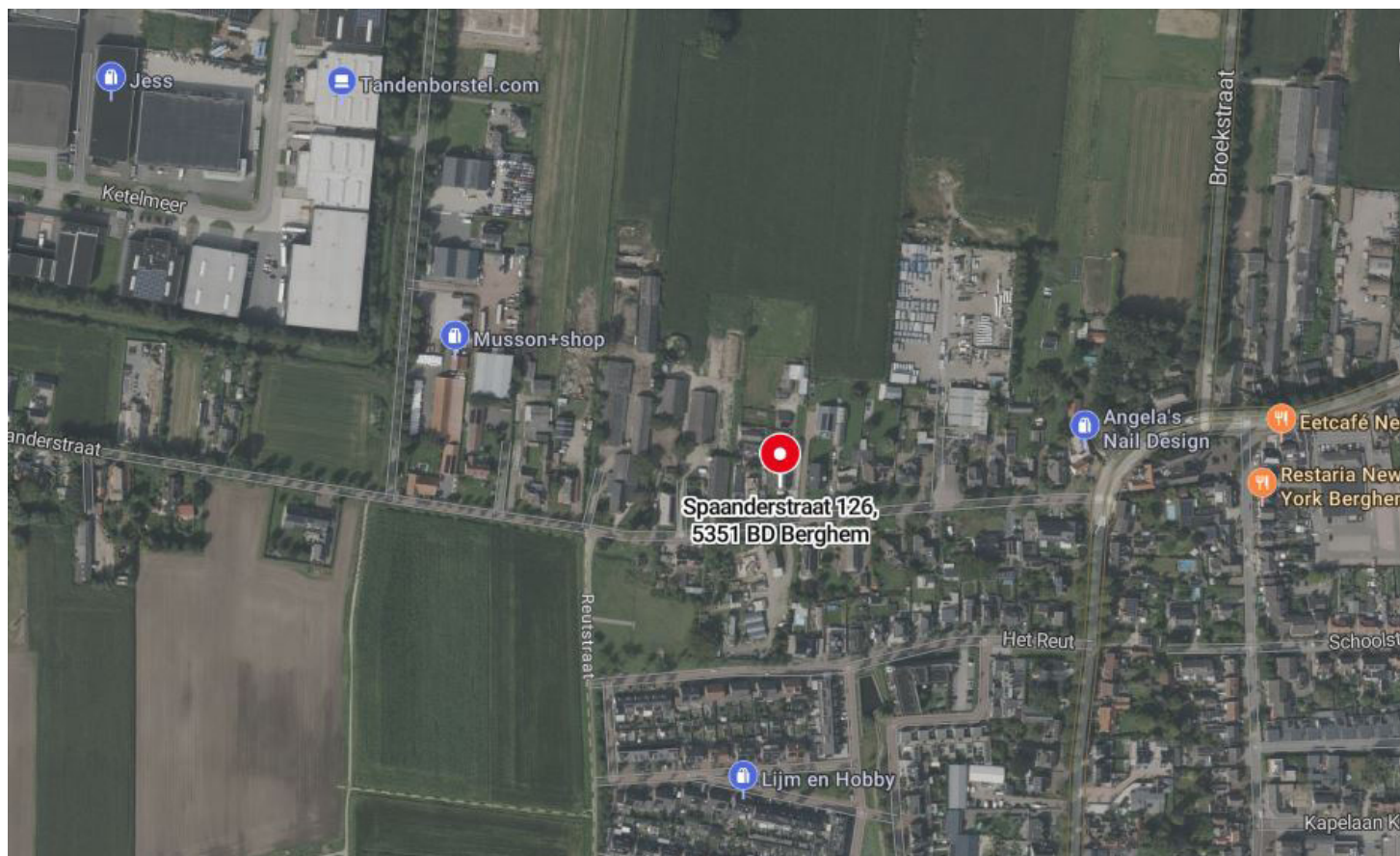


TUIN





OMGEVING



Bron: Bing Maps

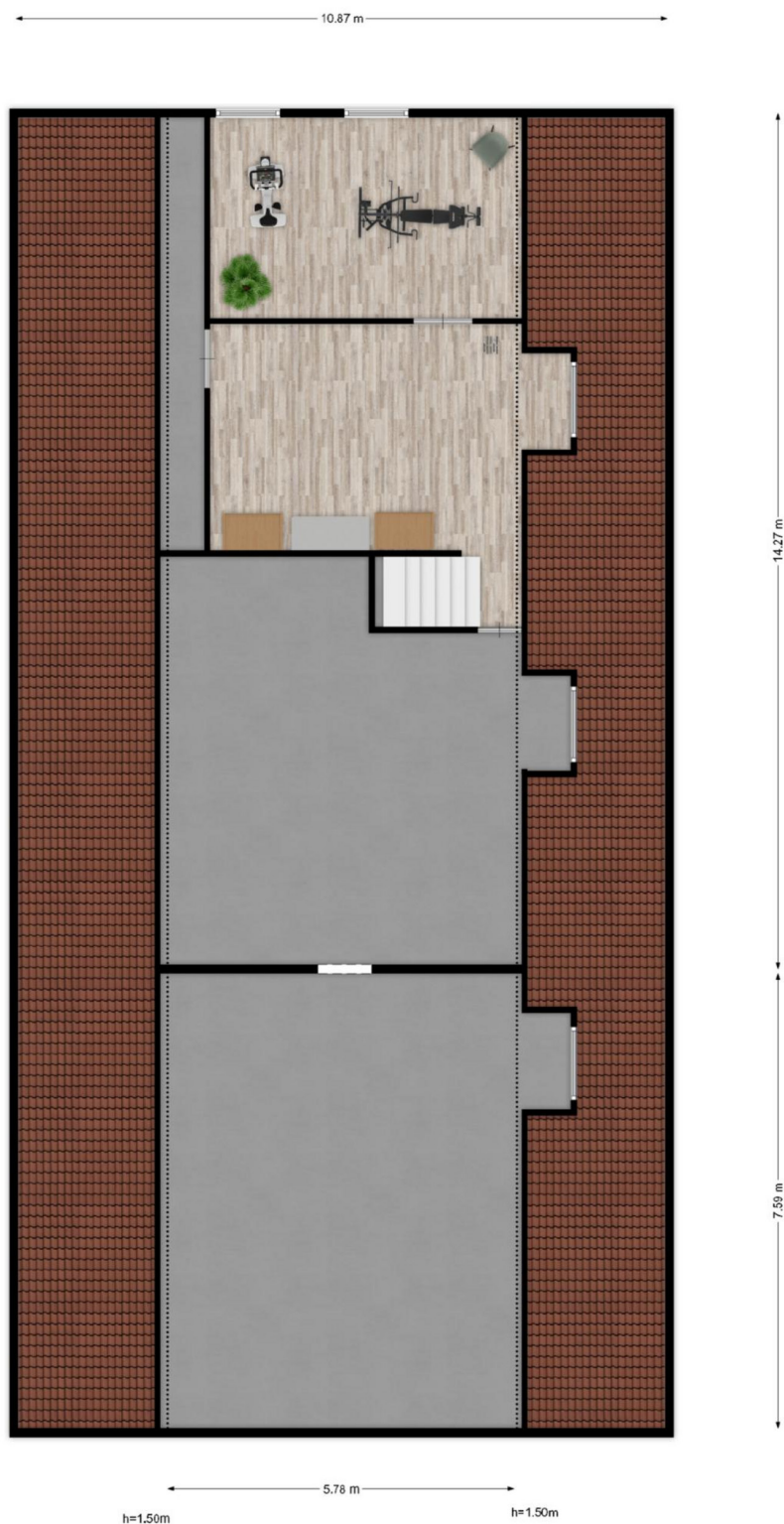
De Spaanderstraat is gelegen aan de rand van Berghem, richting het buitengebied tussen Oss en Berghem. De straat heeft een dorps karakter, terwijl het centrum van Berghem met voorzieningen zoals supermarkten, scholen en sportaccomodaties op korte afstand ligt. De ligging combineert het beste van twee werelden. De rust en ruimte van het platteland met de nabijheid van stedelijke voorzieningen in zowel Berghem als Oss. Met goede verbindingen naar de A50 en A59 zijn steden als 's-Hertogenbosch en Nijmegen gemakkelijk bereikbaar, wat de locatie ook aantrekkelijk maakt voor forenzen.



Spaanderstraat 126 te Oss - 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



Spaanderstraat 126 te Oss - 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.

EERSTE VERDIEPING



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oss

S

43

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 OVERZICHTELIJKHEID 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.