

Lithse Dijk 96
Lith



BESCHRIJVING



STATIG DIJKHUIS met een geweldig UITZICHT over de Maas.

Dit in 2008 NIEUW GEBOUWDE dijkhuis combineert de charme van een dijkwoning met het comfort van nu. Het SOUTERRAIN beschikt over een GARAGE voor het parkeren van uw auto's én volop berg/werkruimte. Op DIJKNIVEAU vindt u een riante living met ERKER en geweldig uitzicht over de Maas, een gezellige WOONkeuken, een SERRE, een DAK-TERRAS, een badkamer en een praktische waskamer. De slaapverdieping telt DRIE slaapkamers en een TWEEDE badkamer (voorbereid). Buiten wacht een zonnige tuin met ACHTEROM en een BAR met aansluitend een OVERKAPPING.

De ligging is werkelijk UNIEK, direct aan de Maas. Ieder seizoen verandert het uitzicht en wordt u getrekt op een ander schilderij van de natuur, van ontspannen zomerdagen tot sfeervolle wintertafereelen. Een plek om volop te genieten van ruimte, rust en de dynamiek van het water.



VRAAGPRIJS:	1.200.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 356m ²
INHOUD:	ca. 1.205m ³
WONEN:	ca. 227m ²
SOUTERRAIN:	ca. 122m ²
DAKTERRAS:	ca. 9m ²
CAFÉ:	ca. 30m ²
BOUWJAAR:	ca. 2008
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 09-11-2030)

BIJZONDERHEDEN

- NIEUW GEBOUWDE DIJKwoning
- Uitzicht over de MAAS
- DRIE woonlagen en bergzolder
- SOUTERRAIN met garage en opberg-/werkruimte (ca. 122m²)
- Living met ERKER, WOONkeuken, SERRE, DAKTERRAS, badkamer en wasruimte op DIJKNIVEAU
- DRIE slaapkamers en TWEEDE badkamer (voorbereid) op de slaapverdieping
- ZOLDERverdieping middels vlizotrap
- Vrijstaand BIJGEBOUW (2014) met BAR en OVERKAPPING
- ZONNIGE tuin met ACHTEROM (benedendijks)
- Camera's rondom
- Voorzien van LIFT
- Volledig GEISOLEERD tijdens de bouw in 2008
- KUNSTSTOF kozijnen
- ISOLERENDE beglazing (HR++)
- Elektrisch bedienbare zonnescreeen serre en zonneluifel dakterras
- MARKIEZEN aan de achterzijde
- CV Intergas (2019)
- WTW installatie (2008)
- AIRCO'S (2022/2023)
- VLOERVERWARMING op dijkniveau en badkamer op slaapverdieping
- ZONNEPANELEN 46 stuks (2018)
- Energielabel A (geldig tot 09-11-2030)

INDELING



Op DIJKNIVEAU betreedt u de woning via de entree met meterkast, toiletruimte en de trapopgang naar de slaapverdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de verschillende vertrekken. We starten in de living aan de voorzijde.

De living is een heerlijk lichte ruimte, dankzij de vele raampartijen. Het absolute hoogtepunt is de ERKER, vanwaar u weids wegkijkt over de Maas, een UITZICHT dat nooit verveelt. De OPEN HAARD vormt daarbij een sfeervol middelpunt en maakt de kamer extra uitnodigend.

De gehele woonverdieping is voorzien van VLOERVERWARMING, wat samen met de AIRCO'S op diverse plekken zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen. KUNSTSTOF kozijnen met houtnerfstructuur, draai-kiep-functie, horren én HR++-beglazing maken het geheel onderhoudsvriendelijk en gebruiksvriendelijk.

De afwerking is verzorgd: een nette tegelvloer, strakke wanden en plafonds met SIERLIJSTEN. Binnendeuren met glas zorgen voor extra licht en een mooie verbinding tussen de verschillende ruimtes.





LIVING



De WOONkeuken ligt aan de andere zijde van de entree en is een fijne plek waar koken en samenzijn centraal staan. Het kookgedeelte bevindt zich aan de voorzijde, met raampartijen die ook hier een prachtig uitzicht over de Maas bieden. Een UNIEK decor tijdens het koken.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser. Bovendien zijn er extra water- en gasaansluitingen aanwezig, mocht u de keuken ooit anders willen indelen. De tegelvloer met VLOERVERWARMING loopt naadloos door vanuit de living, wat zorgt voor een gevoel van eenheid.

De keuken staat in OPEN verbinding met het eetgedeelte, waar ruimte is voor een grote eettafel. Dé plek voor lange, gezellige avonden met familie en vrienden. Via sfeervolle ENSUITE-deuren met GLAS-IN-LOOD bereikt u de SERRE: een heerlijk lichte ruimte met aansluitend een DAKTERRAS van waaruit u uit kijkt over de tuin. Dankzij de zonneluifel kunt u hier ook op warme dagen beschut genieten, want het terras is ideaal gelegen op het zonnige ZUIDEN.

Centraal in de woning bevindt zich nog een praktische ruimte, die uitstekend dienstdoet als BIJKEUKEN of koffiecorner. Hier is plek voor bijvoorbeeld een extra koel-/vriescombinatie of voorraadkast. Vanuit dit punt bereikt u bovendien met de LIFT eenvoudig alle verdiepingen, van het souterrain tot de slaapverdieping.







TERRAS/UITZICHT



BIJKEUKEN/LIFT



Aansluitend treft u de BADKAMER compleet ingericht met een royaal HOEKbad, een separate douche, toilet en een dubbel wastafelmeubel.

Dankzij de combinatie van mechanische ventilatie en een raam met natuurlijke lichtinval heerst er altijd een fris en prettig binnenklimaat. Voor extra comfort is ook deze ruimte voorzien van VLOERVERWARMING.

Direct naast de badkamer bevindt zich een ruime en keurig afgewerkte WASRUIMTE met de aansluitingen voor uw witgoed. Deze praktische ruimte biedt gemak en efficiëntie in het dagelijks gebruik, maar biedt ook de mogelijkheid om eenvoudig te worden omgevormd tot SLAAPKAMER, mocht u extra slaapruimte wensen.







We vervolgen onze routing naar de SLAAP-VERDIEPING, waar u vanaf de overloop toegang heeft tot de LIFT, DRIE slaapkamers en de TWEEDE badkamer.

De MASTER BEDROOM is zeer RIANT van formaat en beschikt over een WALK-IN CLOSET, een echte droom voor velen! Dankzij de ramen en een DAKKAPEL geniet u hier van volop lichtinval. De schuinite van het dak geeft de kamer een SPEELSE indeling, maar door de hoogte van het plafond blijft de ruimte heerlijk ROYAAL aanvoelen.

De TWEEDE SLAAPKAMER bevindt zich eveneens aan de voorzijde. Ook dit is een ruime, fijne, speels ingedeelde kamer met een dubbele DAKKAPEL voor optimale lichtinval.

De DERDE SLAAPKAMER ligt aan de achterzijde. Deze kamer is iets compacter en daarmee ideaal als kinderkamer, hobbyruimte of werkplek aan huis. Ook hier zorgen een dakraam en DAKKAPEL voor extra LICHT en RUIMTE.

Middels een VLIZO TRAP bereikt u de BERGZOLDER. Een praktische ruimte, ideaal voor het uit het zicht opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

SLAAPVERDIEPING



HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



De TWEEDE BADKAMER is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte is deels al ingedeeld en deels nog naar eigen wens af te werken.

Momenteel vindt u hier een toilet, wastafel en VLOERVERWARMING. Verder zijn de voorbereidingen voor een INLOOPDOUCHE en een bad al aanwezig.

Een bijzonder en speels element is de LOGGIA. Deze zorgt niet alleen voor veel LICHTINVAL, maar geeft u ook de mogelijkheid om even naar buiten te stappen. Een uniek verlengstuk van deze badkamer!



BADKAMER



Tot slot dalen we af naar het SOUTERRAIN. U zult verrast zijn door de hoeveelheid RUIMTE. Vanaf de zijkant van het woonhuis rijdt u moeiteloos meerdere auto's de GARAGE in, die toegankelijk is via een ELEKTRISCH bedienbare sectionaaldeur.

De garage is bovendien ook direct vanuit de tuin te bereiken middels een loopdeur, wat extra gemak biedt.

In de garage bevindt zich tevens de opstelplaats van de CV-KETEL, een WATERONTHARDER en de LIFT, waardoor het souterrain functioneel, praktisch én compleet is.

Naast de riante garage zijn er nog TWEE ruimtes in het souterrain beschikbaar voor opslag of werkruimte, ideaal voor hobby's of klussen.







De ACHTERTUIN is een echte verrassing. Niet alleen achter het woonhuis, maar vooral in de breedte loopt het perceel door, waardoor er volop mogelijkheden zijn om verschillende zitjes te creëren. Of u nu een grote eettafel neerzet, een loungehoek creëert of gewoon van de zon geniet, hier kan het allemaal. Een speels element is de vaste zit tegen de scheidingsmuur, ideaal om heerlijk in het ZONNETJE plaats te nemen.

Vanuit de tuin bereikt u ook het DAKTERRAS eenvoudig via een trap, waardoor binnen en buiten prachtig met elkaar verbonden zijn. De tuin is bovendien bereikbaar via een achterom aan de zijkant waardoor u de woning en tuin op een praktische manier kunt betreden.

Achter het woonhuis staat een VRIJSTAAND BIJGEBOUW, dat voor meerdere doeleinden geschikt is en momenteel in gebruik is als sfeervol BRUIN CAFÉ. De ruimte is slim ingedeeld met een TOILET en URINOIR en verwarming via een AIRCO. Daarnaast is deze ruimte uitermate geschikt als WERKRUIMTE AAN HUIS met eigen sanitaire voorzieningen. U betreedt het bijgebouw rechtstreeks vanuit de tuin, waardoor gasten of collega's niet door uw woning hoeven.

Direct aansluitend is een ruime OVERKAPPING geplaatst. Een heerlijke plek om ook bij minder goed weer te genieten van de tuin en buitenlucht. Met alle voorzieningen binnen handbereik zijn deze ruimtes in alle jaargetijden dé plek voor gezellige bijeenkomsten en ontspannen momenten.

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. 0412-760076 of 0642337033 en info@joepmakelaardij.nl (makelaardij.nl)





TUIN/BAR



BAR

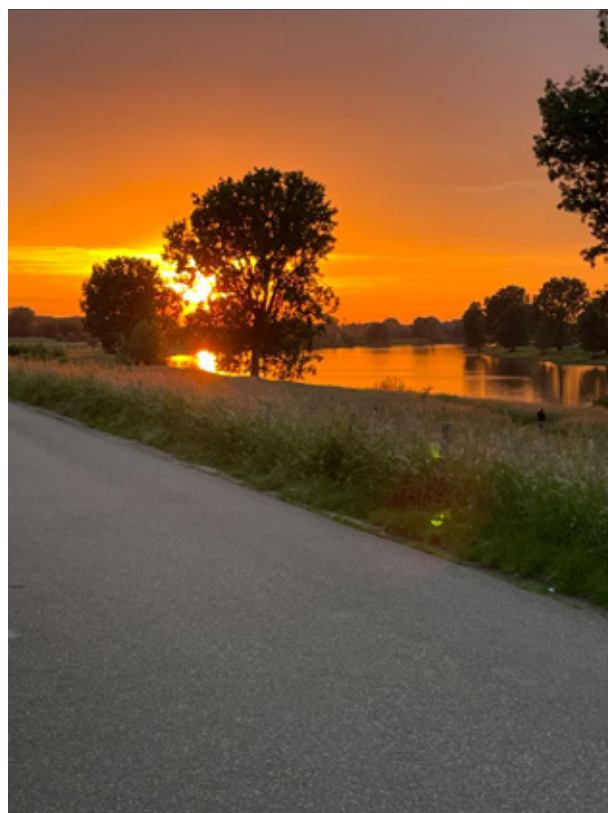






IMPRESSIE





OMGEVING

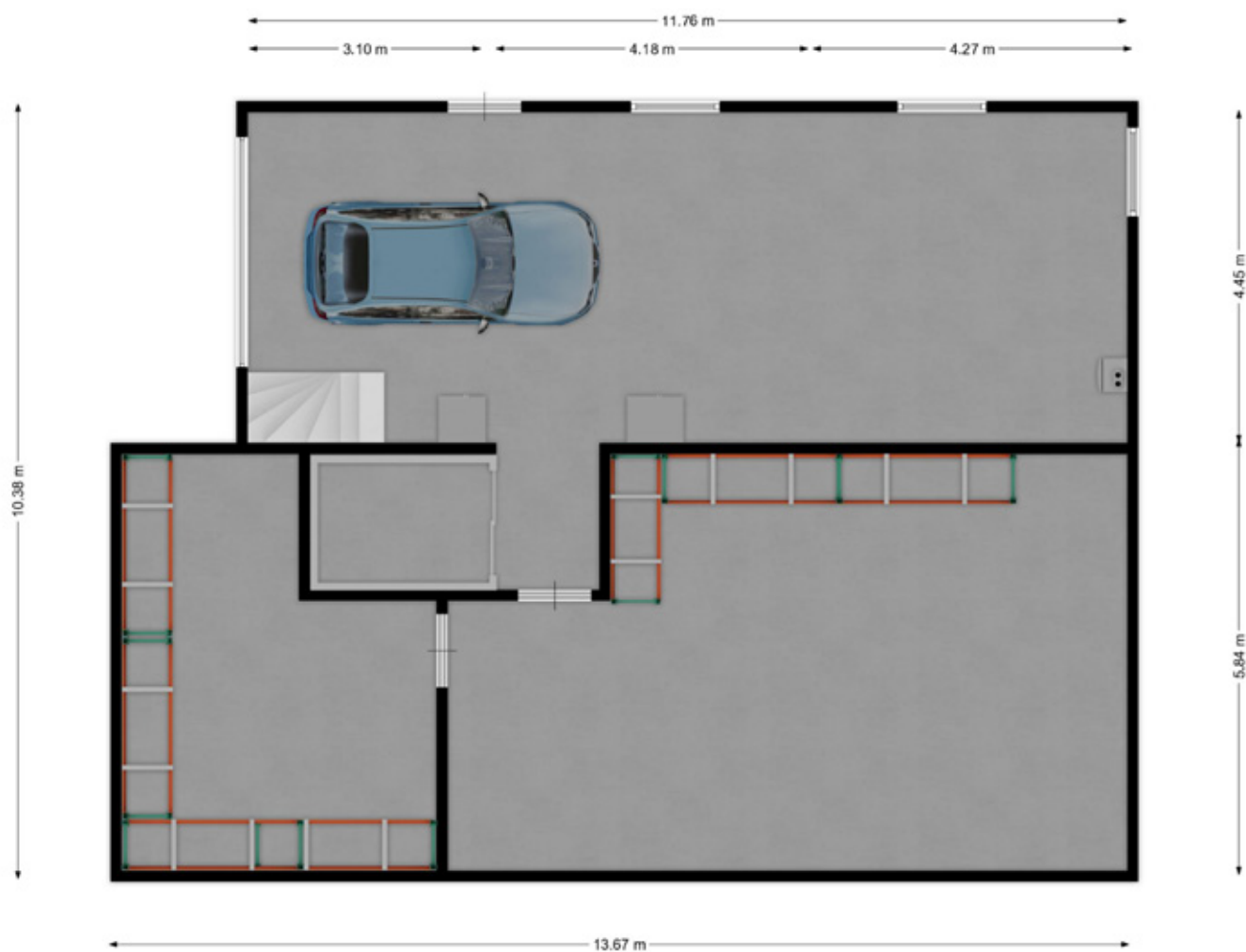


Bron: bing maps

Wonen aan de Lithse Dijk 96 betekent genieten van de rust van het dorp én de dynamiek van het water. Vanuit de woning kijkt u uit over de Maas en heeft u alle mogelijkheden om te wandelen, fietsen of varen direct voor de deur. Of u nu houdt van een boottochtje, vissen of gewoon genieten van het uitzicht – hier kan het allemaal.

Het dorp Lith biedt daarnaast alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik: een supermarkt, basisschool, sportverenigingen en diverse horeca vindt u op korte afstand. Voor middelbare scholen en een uitgebreider aanbod aan winkels bent u zo in Oss of 's-Hertogenbosch.

De bereikbaarheid is uitstekend: via de N625 en N329 rijdt u binnen enkele minuten de snelwegen A50 en A59 op, waardoor steden als Eindhoven, Nijmegen en Den Bosch goed te bereiken zijn. Daarmee combineert deze locatie het beste van twee werelden – een unieke woonplek aan het water, met alle voorzieningen en uitvalswegen dichtbij.



Lithse Dijk 96 te Lith - Souterrain
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



Lithse Dijk 96 te Lith - 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.

WOONVERDIEPING (DIJKNIVEAU)



Lithse Dijk 96 te Lith - 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.



Lithse Dijk 96 te Lith - Bar
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lith
Sectie A
Perceel 4447



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2025
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.

EVEN VOORSTELLEN..



Mijn naam is Joep van Loosbroek en sinds 2005 ben ik met veel plezier actief in de makelaardij in Oss en omgeving. Na tien jaar ervaring, een flinke dosis ambitie en een aanstekelijk enthousiasme voor het vak, was het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen makelaarskantoor waar INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Iedere dag opnieuw gaan we op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper. Want welke woning past bij welke koper én andersom!

Wij doen dingen graag nét even ANDERS. Een frisse manier van presenteren en een verrassende manier van vertellen. De wereld is continu in beweging en informatie willen we graag snel beschikbaar hebben. Daarom werken wij volledig DIGITAAL. Tijdens een bezichtiging hebben we het complete verkoopdossier inclusief foto's, video's en alle bijbehorende documenten beschikbaar op de iPad.

We zijn erkend lid van VastgoedNederland (voorheen Vastgoed-PRO), een brancheorganisatie die staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Dat geeft u als klant nét dat beetje extra zekerheid.

Dankzij onze toewijding, het vertrouwen van kopers en verkoper én fijne samenwerkingen zijn we uitgegroeid tot een BETROUWBAAR, STABIEL en EERLIJK kantoor. We zijn misschien niet groot in omvang, maar wél in het aantal succesvolle verkopen. Juist daardoor kunnen we onze aanpak PERSOONLIJK en OVERZICHTELIJK houden, precies zoals wij dat belangrijk vinden.

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen? Bel gerust voor een vrijblijvende afspraak. U zit nergens aan vast, behalve aan een goed gesprek!

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.