

Irenelaan 3
Berghem



BESCHRIJVING



Royale geschakelde BUNGALOW met RIANTE tuin op TOPLOCATIE in Berghem.

Welkom aan de Irenelaan 3: een sfeervolle, geschakelde bungalow met een zee aan ruimte, een heerlijke tuin rondom én een rustige ligging midden in Berghem. Deze woning is met zorg bewoond en biedt een uitgelezen kans voor wie op zoek is naar ruimte, rust én mogelijkheden om er een DROOMPLEK van te maken.

Binnen treft u een living met aansluitend een TUINGERICHTE eetkamer, een WOONKEUKEN en een inpandig bereikbare GARAGE. In de rechtervleugel van de bungalow bevinden zich de badkamer en maar liefst VIER slaapkamers. Ideaal voor wie graag GELIJKVLOERS woont en tegelijkertijd ruimte zoekt voor bijvoorbeeld hobby's of comfortabel thuis wil werken. De tuin is werkelijk de kers op de taart: een royaal perceel met volop PRIVACY, zon en groen. Hier kunt u genieten, ontspannen én creëren.

Parkeren doet u eenvoudig op de eigen OPRIT of in de GARAGE.

De ligging is perfect in een rustige straat, op loopafstand van zowel het dorps-hart als een prachtig bosgebied. Winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand en dankzij de goede aansluiting op de uitvalswegen zijn ook Nijmegen en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.



VRAAGPRIJS:	725.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 521+425=946m ²
INHOUD:	ca. 634m ³
WONEN:	ca. 146m ²
GARAGE:	ca. 24m ²
BOUWJAAR WONING:	1973 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	C (geldig tot 18-06-2035)

BIJZONDERHEDEN

- Geschakelde BUNGALOW
- Gelegen nabij de dorpskern van Berghem en het bosgebied
- In de nabijheid van voorzieningen
- Living met elektrische haard
- TUINGERICHTE eetkamer
- WOONkeuken
- Inpandig bereikbare GARAGE
- VIER slaapkamers
- MODERNE badkamer
- Zeer ROYAAL perceel van bijna 1.000m²
- Parkeren op eigen terrein (OPRIT)
- Aluminium kozijnen
- DUBBELE beglazing
- CV Intergas (2017)
- 12 stuks ZONNEPANELEN (2018)
- Energielabel C (geldig tot 18-06-2035)

INDELING



Vanuit de hal met garderobe, meterkast en toilet-ruimte betreden we het leefgedeelte van de woning met een lichte en uitnodigende living, waar de grote raampartijen en het zicht op de tuin direct voor een prettig gevoel zorgen.

De zithoek is gesitueerd rondom een elektrische HAARD, die ook op koelere dagen een warme sfeer brengt. Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte, dat in een half OPEN verbinding staat met de woonkamer. Deze opzet maakt het woongedeelte verrassend ruimtelijk, terwijl het toch een gezellig karakter behoudt.

Dankzij de schuifpui richting de tuin is het buitenleven hier altijd dichtbij. Of u nu geniet van een kop koffie met uitzicht op het groen of de deuren open schuift op een zomerse dag, de verbinding tussen binnen en buiten is op deze plek volop voelbaar.

Met wat eigentijdse aanpassingen kunt u hier een fantastische leefruimte creëren die helemaal past bij uw eigen woonstijl.





LIVING





Vanuit het eetgedeelte loopt u zó door naar de WOONkeuken aan de voorzijde. De half OPEN verbinding zorgt voor een fijne interactie. Terwijl u kookt, blijft u in contact met uw gezelschap aan tafel of in de woonkamer.

De keuken is functioneel ingericht, met volop kast-ruimte in de vorm van lades en boven- en onderkastjes. Daarnaast is er een knusse EETPLEK, perfect voor een snel ontbijt in de ochtend of een gezellig tussen-doortje. Voor grotere gezelschappen neemt u plaats in de aangrenzende eetkamer, waar u comfortabel samen kunt dineren.

Een groot raam met elektrisch bedienbaar ROLLUIK biedt niet alleen prettig daglicht, maar ook zicht op de rustige straat aan de voorzijde.

Aansluitend bereikt u via een halletje een handige BERGING/BIJKEUKEN waar zich de opstelplaats van de cv-ketel bevindt. Vanuit hier loopt u direct door naar de royale GARAGE. Een fijne ruimte met volop mogelijkheden. Niet alleen om uw auto droog te parkeren, maar ook voor extra opslag. De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare SECTIONAALDEUR, waardoor u eenvoudig uw auto naar binnen rijdt. Ook de aansluitingen voor wasmachine en droger bevinden zich in de garage.



KEUKEN





We vervolgen de rondleiding naar de slaapvertrekken, gelegen in de ZIJVLEUGEL van de bungalow. Hier vindt u VIER fijne slaapkamers, stuk voor stuk royaal van formaat en met volop mogelijkheden.

De MASTER bedroom is een prettige, ruime kamer en beschikt over een praktische INBOUWkast, ideaal voor het netjes opbergen van kleding en accessoires.

De TWEEDE en DERDE slaapkamer doen qua ruimte niet onder voor de hoofdslaapkamer. Door de grote raampartijen kijkt u vanuit al deze slaapkamers heerlijk uit op de groene tuin. Dat is heerlijk wakker worden in de ochtend!

Deze kamers zijn niet alleen geschikt om te slapen, maar lenen zich ook uitstekend als hobbyruimte of thuishkantoor, helemaal naar eigen wens in te richten.

De VIERDE slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze iets compactere kamer is knus en praktisch en biedt eveneens tal van mogelijkheden, bijvoorbeeld als logeerkamer, studeerplek of garderoberuimte.



SLAAPKAMERS





SLAAPKAMERS



De badkamer is een MODERNE, frisse ruimte die van alle gemakken is voorzien. Hier vindt u een dubbel wastafelmeubel, douche en een toilet. Alles wat u nodig heeft om uw dag comfortabel te beginnen en af te sluiten.

Dankzij het DAKRAAM geniet u van prettig natuurlijk daglicht, wat de ruimte een lichte en open uitstraling geeft.

Wilt u nog meer ruimte creëren? Dan is er de mogelijkheid om de aangrenzende vierde slaapkamer erbij te betrekken, zodat u een royale, extra luxe badkamer kunt realiseren.



De ware verrassing van deze bungalow bevindt zich aan de achterzijde: een RIANTE, PARK-ACHTIG aangelegde tuin die zonder twijfel het pronkstuk van het geheel vormt. Hier komt buitenleven echt tot zijn recht.

De tuin is met zorg en liefde aangelegd en dat voelt u meteen. Volwassen bomen, gevarieerde beplanting, en sfeervolle hoekjes zorgen voor een natuurlijke, lommerrijke sfeer waarin rust en PRIVACY samenkomen. Of u nu houdt van tuinieren, vogels spotten, ontspannen met een boek of buiten tafelen met vrienden en familie, deze tuin biedt u de ruimte én het decor.

Dankzij de ligging op het OOSTEN kunt u al vroeg in de ochtend genieten van de eerste zonnestralen op het terras. Gedurende de hele dag is er steeds wel een zonnig of juist schaduwrijk plekje te vinden, ideaal voor elk moment en elk seizoen. Voor extra comfort op warme dagen is er bovendien een elektrisch bedienbare ZONNELUIFEL aanwezig, waarmee u eenvoudig schaduw creëert op het terras wanneer u daar behoefte aan heeft.

Een tuin als deze is ZELDZAAM. Royaal, volwassen en volledig in harmonie met de woning. Of u nu droomt van een groene oase, een speelparadijs voor (klein)kinderen of simpelweg een buitenruimte waarin u tot rust kunt komen: dit is zo'n tuin waar u op slag verliefd op wordt.

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. A

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Eventuele type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn echter voor rekening en risico van koper. Alle oppervlakten en maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Koper is zelf verantwoordelijk voor inspectie van de woning.

TUIN









OMGEVING



Bron: Bing maps

De Irenelaan is gelegen nabij de dorpskern van Berghem, in de directe nabijheid van groen en diverse voorzieningen zoals een supermarkt, slijterij, drogisterij en de apotheek. In de kern van Berghem kunt u terecht voor al uw dagelijks benodigdheden, maar ook voor een wandeling in natuurgebied De Maashorst zit u hier goed en de uitvalswegen zijn eveneens in de nabijheid gelegen. Al met al een centrale ligging.



Irenelaan 3 te Berghem - Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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

PLATTEGROND



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Berghem Sectie B Perceel 3457 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 
--	---	--	---

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 onderneming waarin INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Iedere dag opnieuw gaan we op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper: welke woning past bij welke koper en welke koper past bij welke woning?

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.

Daarnaast zijn we erkend lid van VastgoedNederland (voorheen: VastgoedPRO), een brancheorganisatie die staat voor KWALITEIT en BETROUWBAARHEID. Dat geeft u als klant nét dat beetje extra zekerheid.

Dankzij hard werken, het vertrouwen van kopers en verkopers én heel wat fijne samenwerkingen zijn we uitgegroeid tot een BETROUWBAAR, STABIEL, en EERLIJK kantoor. We zijn niet zozeer groot in omvang, maar wél in het aantal succesvolle VERKOPEN. Juist daardoor kunnen we onze werkwijze PERSOONLIJK en OVERZICHTELIJK houden, precies zoals wij dat belangrijk vinden.

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen? Bel gerust voor 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.