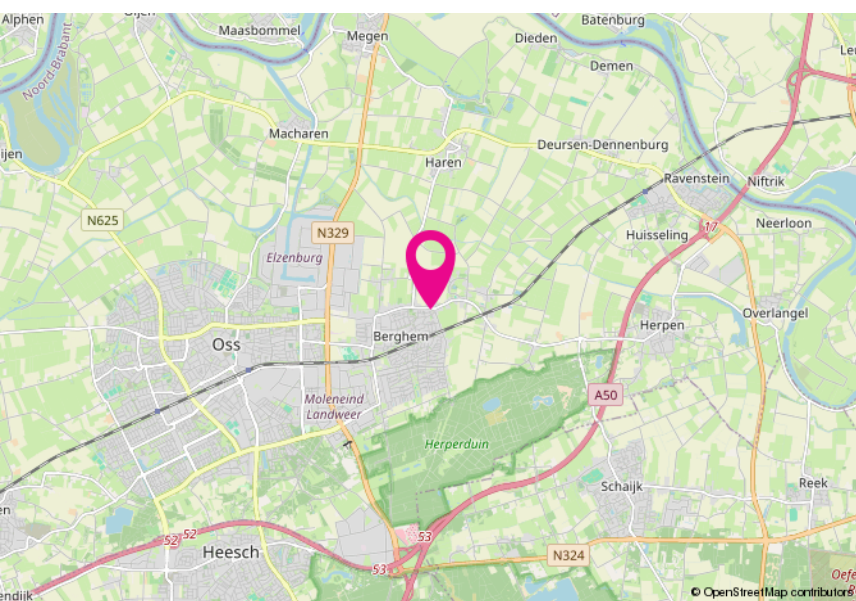




BURGEMEESTER VAN ERPSTRAAT 60 BERGHEM

VRAAGPRIJS € 1.745.000 K.K.



Dankzij de ligging in een gewilde straat combineert deze woning landelijke charme met praktische gemakken: supermarkten, (sport)scholen en verenigingen zijn binnen handbereik.

Berghem, een gezellig dorp in Noord-Brabant, biedt de perfecte balans tussen rust, natuur en Brabantse gastvrijheid. Ideaal gelegen tussen uitgestrekte velden en bossen, met uitstekende bereikbaarheid naar omliggende steden. Een plek waar historie en gezelligheid samenkomen.



Je komt binnen in een prachtige hal, die het middelpunt van de woning vormt en direct de toon zet voor de rest van het huis.

Huize Knollenburg in Berghem is een statig, historisch herenhuis dat de sfeer van vervlogen tijden ademt. Omgeven door een weelderige tuin en met een imposante uitstraling, biedt het pand een unieke combinatie van klassieke architectuur en moderne voorzieningen. De rijke historie van Huize Knollenburg, samen met de rustige en groene omgeving, maakt het een plek die zowel allure als rust uitstraalt. Het is een echte blikvanger in Berghem, waar historie en comfort samenkomen in een sfeervol pand met tal van mogelijkheden.



BEGANGE GROND

De keuken sluit aan op de eetkamer en opent daarnaast ook de weg naar een sfeervolle woonkamer. Deze ruimte biedt een aparte zitkamer, perfect voor ontspannen avonden met het gezin of het ontvangen van gasten in een ruim opgezette setting. Daarnaast is er een gezellige bibliotheek, die ideaal is voor rustige momenten van lezen of het creëren van een inspirerende werkruimte. De combinatie van deze kamers maakt het mogelijk om verschillende functies te vervullen: van een comfortabele plek om te ontspannen tot een ruimte die uitnodigt tot focus en creativiteit. Zo biedt het geheel volop mogelijkheden voor zowel privé- als sociale momenten.

De eetkamer en het woongedeelte zijn voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename temperatuur en extra comfort gedurende het hele jaar. Deze moderne toevoeging maakt de ruimtes niet alleen warmer, maar ook aangenamer om in te vertoeven.







KANTOORRUIMTE

Direct bij binnenkomst van de woning tref je een karakteristiek kantoor, dat perfect is voor werkgerelateerde bijeenkomsten. De ruimte ademt een professionele, maar toch warme sfeer door de stijlvolle afwerking en rustige uitstraling. Het kantoor biedt volop privacy en is ideaal voor het ontvangen van cliënten of het voeren van overleg, zonder dat dit de rest van het huis beïnvloedt. Een perfecte plek voor focus en productiviteit, met de juiste balans tussen formeel en gastvrij.

Naast het karakteristieke kantoor bij binnenkomst, beschikt de woning over een extra kantoorruimte, ideaal voor administratieve taken. Deze extra kantoorruimte grenst direct aan de ruime tuin, waardoor je tijdens het werken geniet van een prachtig uitzicht op het groen.





RUIME HAL, GRENZEND AAN DE LEEFKEUKEN

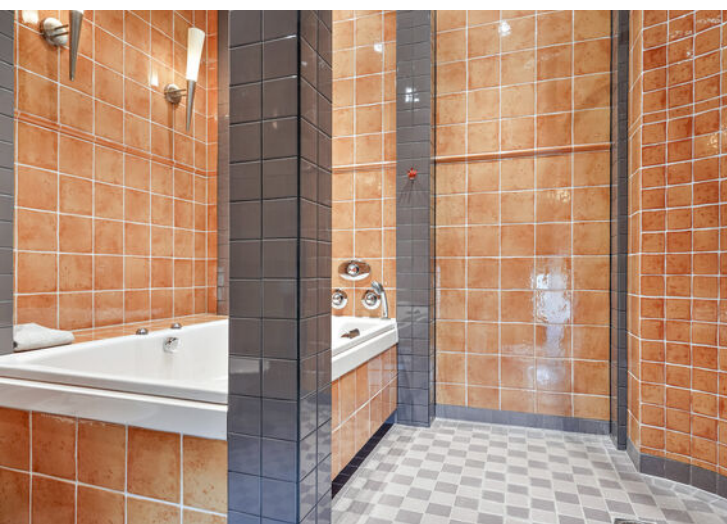




VERDIEPING

De verdieping van de woning beschikt over maar liefst 6 slaapkamers en 3 badkamers, waaronder 2 en suite, waardoor het ideaal is voor grote of samengestelde gezinnen. Elke slaapkamer biedt volop ruimte en privacy, en de ruime badkamers maken het mogelijk om het dagelijkse ritme comfortabel te delen. Deze indeling zorgt ervoor dat er voldoende ruimte is voor iedereen, of het nu gaat om gezinsleden of gasten, waardoor het huis perfect is voor een dynamisch gezinsleven. Op de volgende pagina krijgt u een kleine indruk van de bovenverdieping.





MASTERBEDROOM MET BADKAMER EN SUITE



OVERLOOP





Ontdek de bioscoopzolder, een unieke ruimte waar je kunt genieten van films in een privébioscoop. Met comfortabele zitplekken, uitstekende geluidsinstallatie en volop ruimte voor ontspanning, is dit de ideale plek om samen te komen voor filmavonden of gewoon te genieten van je favoriete series. Een perfecte aanvulling voor elke woning, die zorgt voor uren entertainment en gezelligheid!



TUIN

De ruime tuin biedt een oase van rust en privacy, ideaal voor buitenactiviteiten, tuinieren of gewoon genieten van de ruimte. Wat deze tuin extra bijzonder maakt, is de mogelijkheid om een extra bouwkaavel te realiseren. Dit biedt de perfecte oplossing voor zorgbehoevende familieleden, met de voordelen van nabijheid en zelfstandigheid. De ruime tuin biedt volop mogelijkheden voor het creëren van je eigen privéparadijs, waaronder de realisatie van een zwembad.



Het bijgebouw biedt tal van mogelijkheden, met volop ruimte voor diverse doeleinden. Het is ideaal voor het parkeren van minimaal 5 à 6 auto's, maar kan ook dienen als opslagruimte, werkplaats of spa. Het bijgebouw biedt de flexibiliteit om aan verschillende behoeften te voldoen, afhankelijk van je wensen.

Het bijgebouw heeft een indrukwekkende oppervlakte van 125 m² en beschikt over een ruime vrije hoogte.







BIJZONDERHEDEN

Woonoppervlak: 617 m²
Perceeloppervlak: 1.727 m²
Oppervlak bijgebouw: 125 m²
Inhoud woonhuis: 1.998 m³

Aantal slaapkamers: 6
Aantal badkamers: 3

De afgelopen jaren is de woning verduurzaamd, door onder andere het plaatsen van 32 zonnepanelen, airco's en een elektrische warmtepompboiler. Dit resulteert in lage maandlasten.

Subsidies en fiscale voordelen:
Het bezitten van een rijksmonument biedt financiële voordelen voor behoud en onderhoud. De overheid stimuleert via subsidies, leningen en fiscale regelingen.



DRIE PERCELEN, TEZAMEN 1.727 M2 GROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: Henriette



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berghem

Sectie B

Perceel 6844

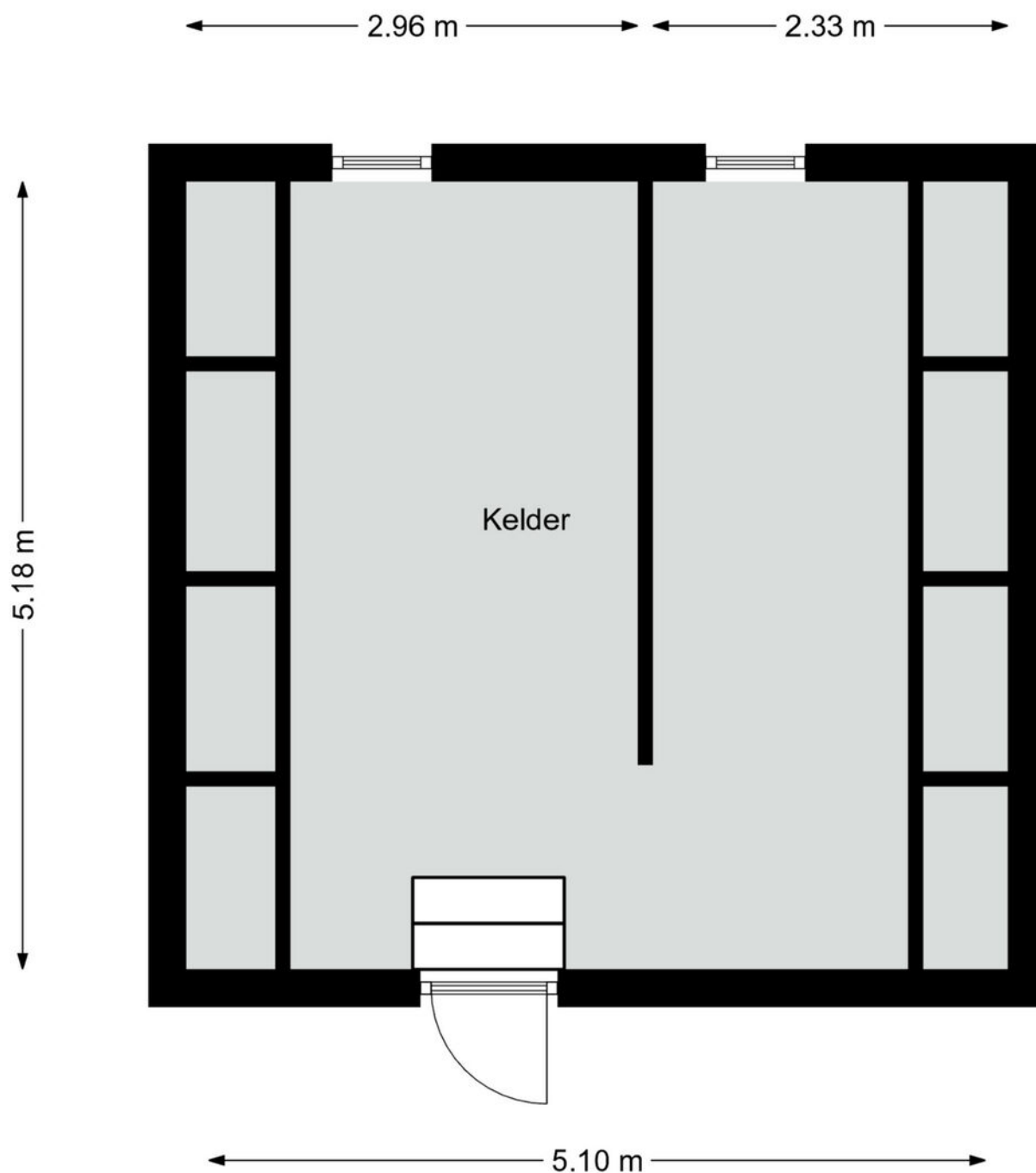
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 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.

PLATTEGROND KELDER



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



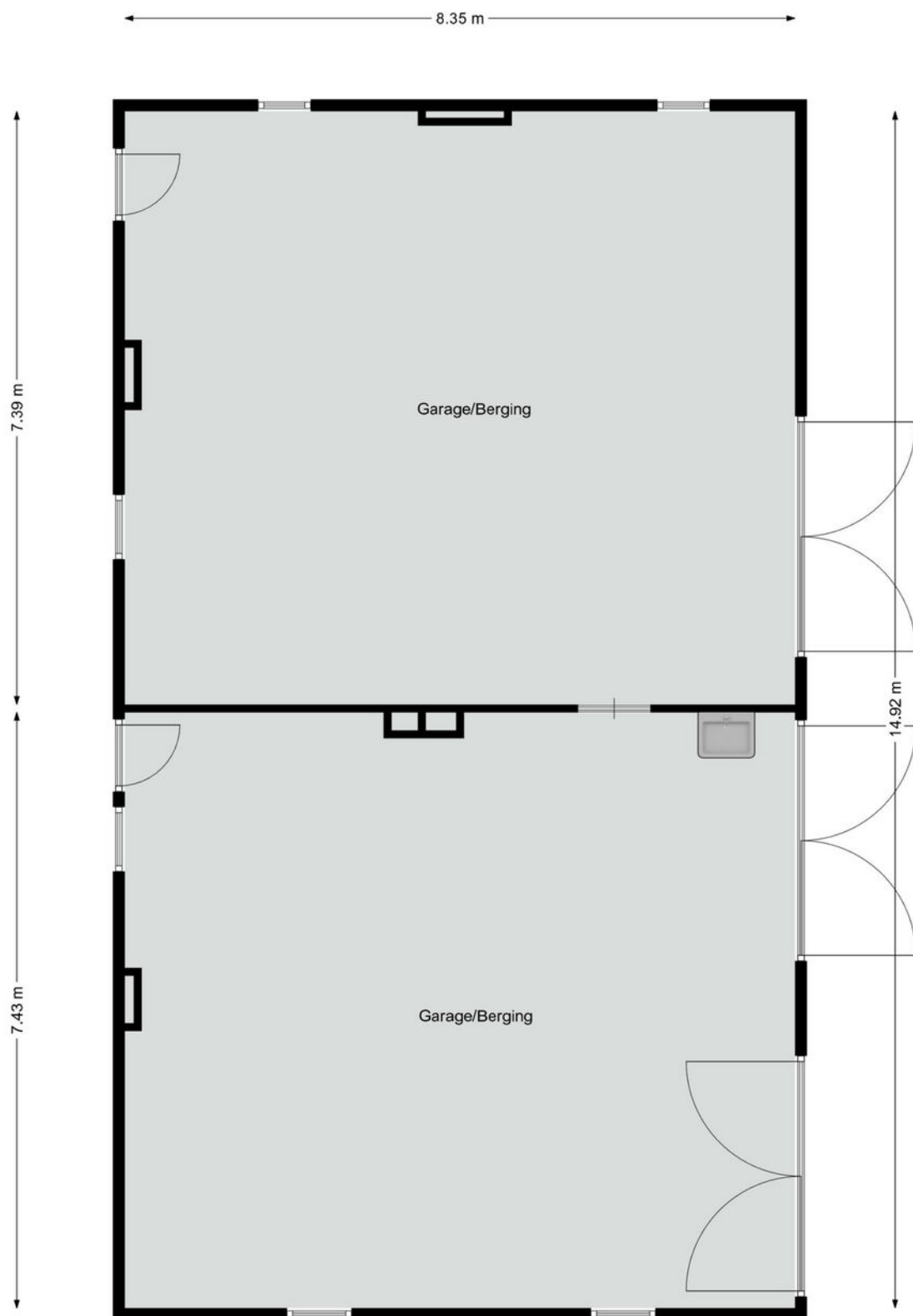
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

PLATTEGROND BIJGEBOUW





Naast dat we lid zijn van de NVM zijn wij bij Cheizoo Makelaardij al 38 jaar werkzaam in de regio Oss. Door deze jarenlange ervaring kunnen we ons specialisten noemen op het gebied van vastgoed in onze regio. .

Naast de verkoop van uw woning of bedrijf biedt Cheizoo Makelaardij alle diensten m.b.t. vastgoed in Oss en regio. Huur, verhuur, verkoop, aankoop en taxaties (voor alle doeleinden en alle banken) van woningen en bedrijfspanden. Ook voor beheer van kantoorpanden en beleggingsadviezen bent u bij ons op het juiste adres.

De algemene voorwaarden van de NVM zijn van toepassing. Deze beschrijving is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijk onjuiste informatie of onvolledigheid van de verstrekte informatie kan Cheizoo Makelaardij geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie rechten worden ontleend. Deze informatie is enkel bedoeld om partijen op hoofdlijnen te informeren. Het uitbrengen van een bod, ongeacht of dat indicatief of definitief is, heeft niet tot gevolg dat voor de eigenaar van de onroerende zaak verplichtingen ontstaan, ook niet om verdere informatie te verschaffen of te onderhandelen. De acceptatie van een bod, zonder dat dit is uitgewerkt in volledig getekende schriftelijke overeenkomst, zal zijndens de eigenaar van het object nimmer leiden tot een verplichting tot levering of anderszins.

Voor vragen betreffende het pand of voor het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor. Wij hopen u van dienst te kunnen zijn.

T. (0412) 40 51 79 ons aanbod is ook te vinden op internet: www.cheizoomakelaardij.nl

CDD (Customer Due Diligence) de wvft eist dat wij als makelaar in onroerende zaken een cliëntenonderzoek instellen. In dit kader zullen wij relevante documenten zoals een kopie uitreksel kvk en een kopie legitimatie bewijs van de UBO's vragen, alsmede een positieve uitkomst uit een CDD-onderzoek als voorwaarden stellen.

CHEIZOO 
WONING & BEDRIJFSMAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

