

Laanderhof 78
Berghem



BESCHRIJVING



Fijne TUSSENwoning met volop mogelijkheden, gelegen op rustige plek in Berghem.

Deze ruime gezinswoning beschikt over een lichte living met OPEN keuken, een praktische BIJKEUKEN, VIER slaapkamers en een moderne badkamer. De woning is voorzien van VLOERVERWARMING op zowel de begane grond als de eerste verdieping, 10 ZONNEPANELEN en KUNSTSTOF kozijnen met HR++ glas. In de tuin met royale OVERKAPPING geniet u volop van het buitenleven en uw auto parkeert u op eigen terrein.

De woning ligt in een geliefd gedeelte van Berghem, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met een gemoedelijke sfeer. U woont hier met alle voorzieningen binnen handbereik: scholen, winkels en speelvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het dorpshart en natuurgebied De Maashorst liggen op loop- of fietsafstand, terwijl de stad Oss en de uitvalswegen richting Nijmegen en 's-Hertogenbosch binnen enkele minuten bereikbaar zijn.



VRAAGPRIJS:	375.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 140m ²
INHOUD:	ca. 393m ³
WONEN:	ca. 112m ²
BERGING:	ca. 7m ²
OVERKAPPING:	ca. 11m ²
BOUWJAAR WONING:	1977 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	B (geldig tot 09-02-2030)

BIJZONDERHEDEN

- TUSSENWONING
- Gelegen nabij de dorpskern van Berghem en het BOSgebied
- Lichte living met schuifpui naar de OVERKAPPING en tuin
- OPEN keuken aan de voorzijde
- BIJKEUKEN met witgoedaansluitingen
- DRIE slaapkamers en MODERNE badkamer (2022) op de eerste verdieping
- VIERDE slaapkamer op tweede verdieping (mogelijk VIJF)
- TUIN met OVERKAPPING, BERGING en ACHTEROM
- Parkeren op eigen terrein met LAADPAAL (ter overname)
- VLOERVERWARMING op begane grond én eerste verdieping
- 10 ZONNEPANELEN, opbrengst 3,23 MWh per jaar (2020, eigendom)
- KUNSTSTOF kozijnen met HR++ glas
- ROLLUIKEN (deels elektrisch bedienbaar)
- Aluminium schuifpui aan de achterzijde
- ELEKTRA volledig vernieuwd (2023)
- CV Intergas HR (2019, eigendom)
- ENERGIELABEL B (geldig tot 09-02-2030)

INDELING



Vanuit de entree met garderobe, de volledig vernieuwde en uitgebreide meterkast en het toilet loopt u door naar de living.

De living is een OPEN, lichte ruimte waar wonen en eten samenkomen. De zithoek bevindt zich aan de achterzijde en kijkt via de grote schuifpui uit over de tuin. De royale raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten.

Centraal op de begane grond is ruimte voor een eethoek, direct grenzend aan de open keuken. De OPEN, houten trap geeft een speels effect aan de ruimte.

De begane grond is volledig voorzien van VLOER-VERWARMING en afgewerkt met een donkere PVC-vloer.



LIVING



LIVING



LIVING



De OPEN keuken ligt aan de voorzijde van de woning. Van hieruit kijkt u uit over de oprit en het groen in de straat. De keuken is gemoderniseerd en voorzien van een marmerlook werkblad, een inductiekookplaat (2023), afzuigkap, oven, koelkast en vriezer (2020) en een vaatwasser (2019).

De BIJKEUKEN bevindt zich aan de achterzijde van het woonhuis en is te betreden vanuit de living. Het is een praktische ruimte met witgoedaansluitingen en extra bergruimte. Ideaal voor voorraad, schoonmaakspullen of keukenapparatuur. Vanuit hier én via de schuifpui in de living bereikt u via de OVERKAPPING de achtertuin.



KEUKEN/BIJKEUKEN



We vervolgen onze route naar de eerste verdieping, waar zich DRIE slaapkamers en de badkamer bevinden.

De MASTER bedroom ligt aan de voorzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Hier is bovendien een INLOOP-KAST gecreëerd met volop ruimte voor kleding en schoenen.

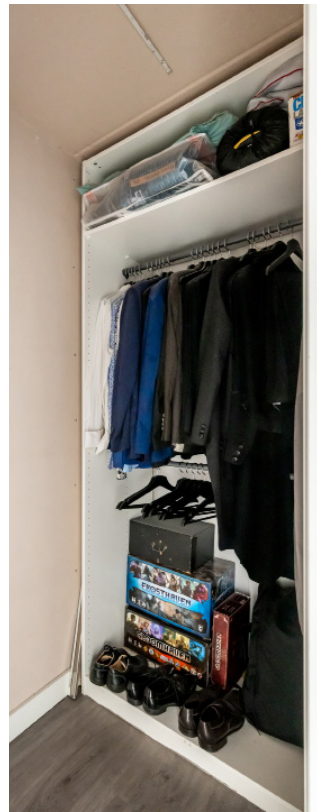
Aan de achterzijde liggen de tweede en derde slaapkamer. Beide kamers zijn uitstekend geschikt als slaapkamer, logeerkamer, babykamer, werkplek aan huis of walk-in closet.

Alle kamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en ROLLUIKEN. De gehele verdieping beschikt over VLOERVERWARMING, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een VIERDE slaapkamer. Dankzij het DAKRAAM valt hier aangenaam daglicht binnen. Er is een AIRCO aanwezig, waardoor dit een comfortabele kamer is voor slapen, werken of hobby's.

Op de voorzolder vindt u de CV-installatie en extra bergruimte.

De tweede verdieping biedt volop MOGELIJKHEDEN: door het plaatsen van een DAKKAPEL aan de achterzijde en eventueel een extra raam aan de voorzijde kan de verdieping eenvoudig worden opgesplitst in TWEE kamers. Perfect voor een groter gezin of wie aan huis wil werken.



HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE EN SLAAPKAMER





De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en straalt een moderne, eigentijdse stijl uit.

De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche met glazen wand, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. De zwarte accenten zorgen voor een luxe uitstraling.



De achtertuin is keurig aangelegd en praktisch in gebruik. Direct aan de woning bevindt zich een royale OVERKAPPING, waar u het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten.

Verder is de tuin voorzien van kunstgras, een bestraat terras, een pad naar de stenen BERGING en een ACHTEROM via de brandgang.

De tuin is dieper dan die van de naastgelegen woningen doordat het achterliggende stukje brandgang hier bij de tuin is betrokken. Een groot pluspunt dat zorgt voor extra privacy en ruimte.

Uw auto kunt u op eigen terrein parkeren, op de OPRIT aan de voorzijde. Een LAADPAAL (ter overname) biedt extra comfort voor het aan huis laden van uw elektrische auto.

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.





TUIN/VOORZIJD

OMGEVING



Bron: Bing maps

De Laanderhof 78 is prachtig gelegen in het karakteristieke en geliefde 'oud-Berghem', een rustige woonomgeving met een gemoedelijke dorps sfeer. Hier woont u in een groene en kindvriendelijke wijk, op korte afstand van zowel de dorpskern als de uitgestrekte natuurgebieden rondom Berghem. Binnen enkele minuten wandelt of fietst u naar natuurgebied De Maashorst, waar u eindeloos kunt genieten van bos, heide en mooie wandel- en fietsroutes.

Ook de dagelijkse voorzieningen zijn ruimschoots aanwezig en goed bereikbaar. In de dorpskern van Berghem vindt u meerdere supermarkten, een slijterij, drogisterij, apotheek, bakker en diverse eetgelegenheden. Daarnaast beschikt het dorp over een actief verenigingsleven, met onder andere sportclubs, een dorps huis en een rijk sociaal aanbod. Alles wat u nodig heeft, ligt dus letterlijk om de hoek.

De ligging combineert het beste van twee werelden: rust en natuur aan de rand van het dorp, en tegelijkertijd de praktische voorzieningen van Berghem binnen handbereik. Bovendien bevindt de stad Oss zich op slechts enkele minuten rijden of fietsen. Hier treft u een bruisend centrum met winkels, restaurants, een theater en een treinstation met uitstekende verbindingen richting onder andere 's-Hertogenbosch en Nijmegen. Ook de uitvalswegen (A50 en A59) zijn snel en gemakkelijk bereikbaar, waardoor u binnen korte tijd in de omliggende steden bent.

Kortom: wonen aan de Laanderhof 78 betekent wonen in een rustige, groene omgeving met het gemak van alle voorzieningen dichtbij. Ideaal voor wie het dorpsgevoel waardeert, maar niet te ver van de stad wil wonen.



Laanderhof 78 te Berghem - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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



Laanderhof 78 te Berghem - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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



Laanderhof 78 te Berghem - Tweede verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Berghem Sectie B Perceel 3772	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 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 databankrecht.

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 VastgoedPRO), 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



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.