



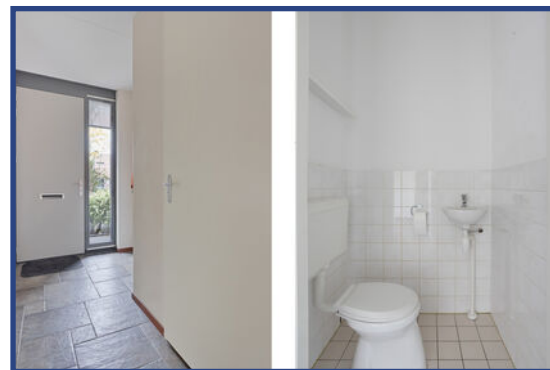
# Berghem

## Landbouwlaan 138

Oostwal 241, 5341 KN Oss  
T: 0412-405022  
[www.vandenheuvel.nl](http://www.vandenheuvel.nl)

## OBJECTGEGEVENS

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Bouwjaar            | 2006               |
| Inhoud woning       | 380 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlak    | 147 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlak       | 100 m <sup>2</sup> |
| Aantal slaapkamers  | 3                  |
| Tuin                | Zuid               |
| Verwarming          | Cv Combi Ketel     |
| Energielabel        | A ( 30-10-2035)    |
| OZB-eigenaar        | € 340,37 per jaar  |
| Rioolrecht          | € 178,32 per jaar  |
| Afvalstoffenheffing | € 360,24 per jaar  |



## OMSCHRIJVING

Een fijne plek met volop mogelijkheden!

Aan de Landbouwlaan 138 in Berghem vind je deze verzorgde tussenwoning met een praktische indeling, nette afwerking en een heerlijke tuin op het zuiden. De woning biedt een goede basis voor wie op zoek is naar een fijn (t)huis met potentie om naar eigen smaak verder in te richten.

Binnen vind je een lichte woonkamer, een open keuken, drie slaapkamers, een wasruimte en een badkamer. De woning is gebouwd in 2006, volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing.

Ook de ligging is absoluut een pluspunt! Vanuit hier ben je zó onderweg: binnen vijf minuten rijd je op de snelweg richting Eindhoven, Nijmegen of 's-Hertogenbosch.

En de voorzieningen liggen lekker dichtbij. Basisscholen, kinderopvang, winkels en sportfaciliteiten vind je allemaal in de buurt. Wil je even de natuur in? Dan wandel of fiets je zo naar De Maashorst, waar je kunt genieten van bos, heide en rust.

### Indeling

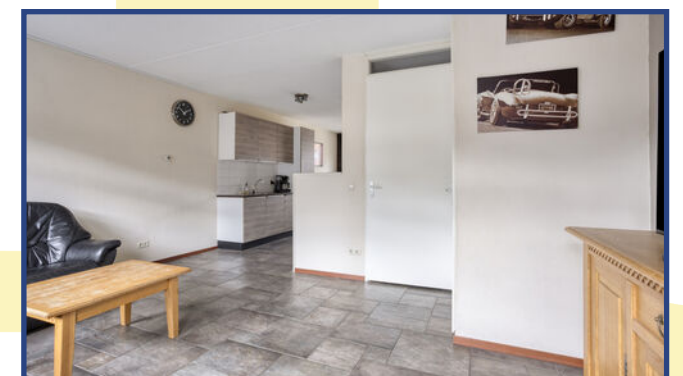
Begane grond: Hal, meterkast, toilet, woonkamer, provisiekasten, keuken, eethoek

Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers, badkamer, wasruimte



Bij binnenkomst kom je in de hal met de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is een lichte ruimte met grote ramen die uitkijken op de tuin. Er is volop plek voor een hoekbank en tv-meubel. De trapkast biedt extra opbergruimte, ideaal voor spullen die je graag uit het zicht houdt. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot de achtertuin.





De open keuken is praktisch ingericht. Dankzij de functionele opstelling heb je hier alle ruimte om te koken en voldoende bergruimte voor alle keukengerei.

Achter de keuken ligt de gezellige eethoek, waar een groot raam zorgt voor veel daglicht en een prettig uitzicht op de straatzijde geeft. De open verbinding tussen alle ruimtes maken de woning licht en ruimtelijk.





Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, allemaal voorzien van vloerbedekking, draai-/kiepramen en rolluiken. De kamers zijn netjes onderhouden en praktisch van formaat, waardoor ze zowel als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte te gebruiken zijn.

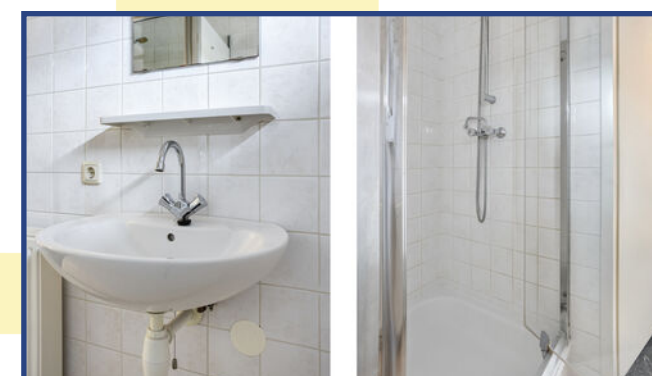


Naast slaapkamers bevindt zich op de eerste verdieping ook een wasruimte, voorzien van plankjes en stellingkasten. Hier kun je de wasmachine en droger kwijt en heb je extra bergruimte voor handdoeken en schoonmaakspullen.





De badkamer is eenvoudig maar compleet ingericht met een douche, wastafel en radiator. Een fijne, ruimte die geheel naar eigen wens te moderniseren is.

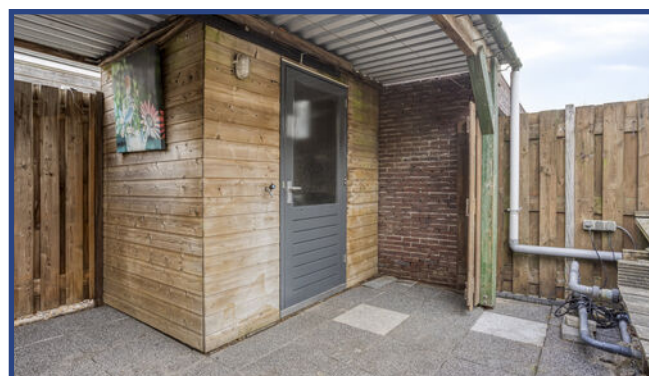




De achtertuin is een echte blikvanger (voor met name visliefhebbers): centraal ligt een vijver van circa 14 m<sup>2</sup> en ongeveer één meter diep. Daarnaast is er een verhard terras met voldoende ruimte voor een loungeset en een houten berging met elektra. De tuin is netjes onderhouden en voorzien van een achterom, waardoor je ook gemakkelijk met de fiets of het tuinmateriaal achterom kunt komen.

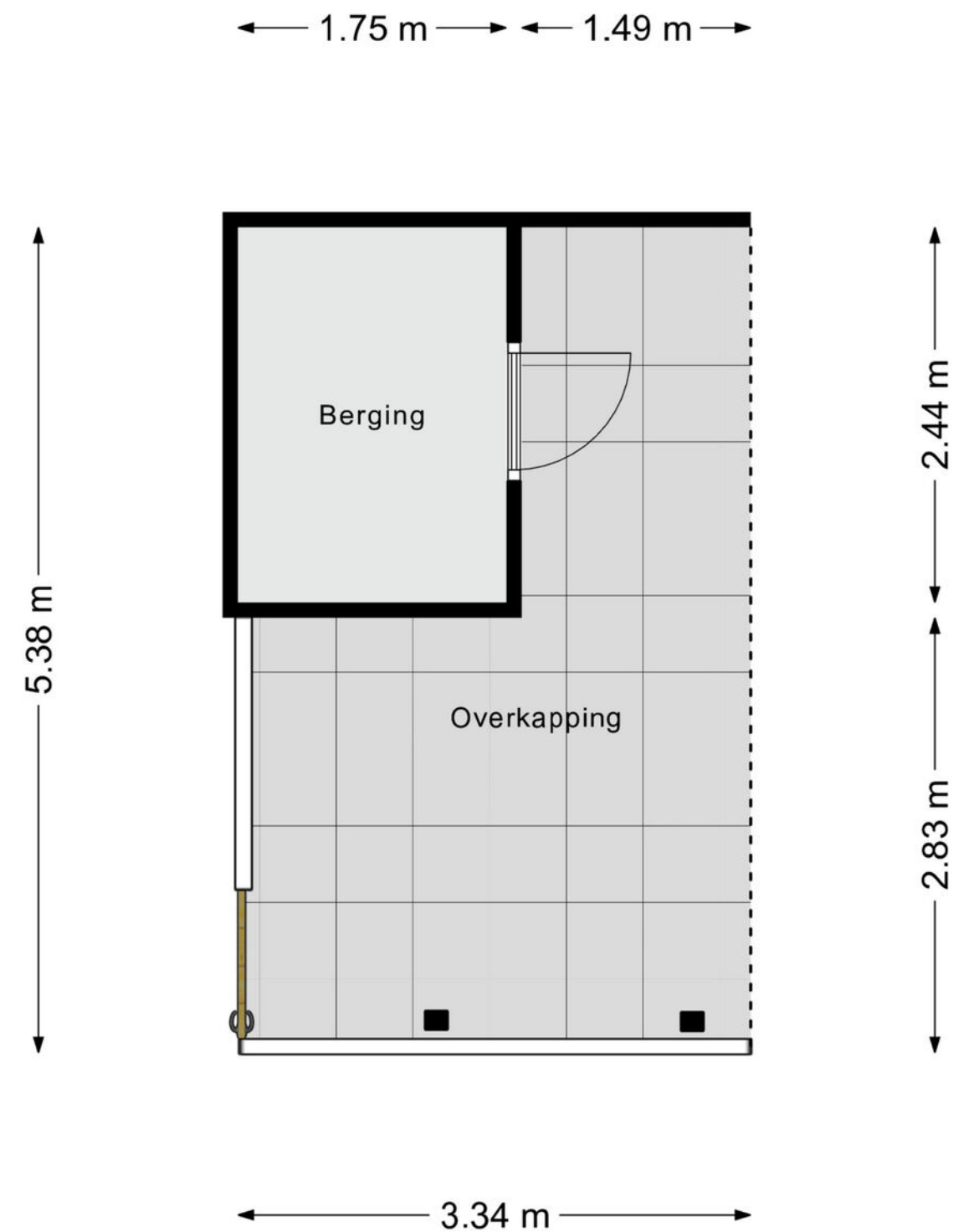
Voor de woning is voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig. Je parkeert je auto gemakkelijk in één van de ruime vakken direct voor de deur.

Nieuwsgierig geworden? Kom dan eens kijken en ontdek zelf de mogelijkheden! Wij laten je graag alles zien.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

[illegible]

# BELANGRIJKE INFORMATIE

## Brochure

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en / of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken, die de eigenaar en/of verkoopmakelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

## Onderzoeksplicht

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen (b.v. een eigen NVM-makelaar of bouwkundige).

## Vrijblijvende aanbieding / biedingen

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod en om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als een vrijblijvende aanbieding. Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dit bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

In geval verkoper op enig moment wordt geconfronteerd met meer dan één bieding, zal verkoper beslissen op basis van het voor hem beste voorstel. Dit betekent niet dat het hoogste bod ook automatisch het beste voorstel hoeft te zijn.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet automatisch een koopovereenkomst tot stand komen. Pas als partijen over alles overeenstemming bereikt hebben (o.a. prijs, aanvaarding, eventueel het voorbehoud van financiering en dergelijke) is er sprake van een overeenkomst.

## Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Koopovereenkomst

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt zal de mondeling bereikte koopovereenkomst door ons worden vastgelegd in een koopakte. De koopakte zal opgemaakt worden overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis".

In de koopakte zal in elk geval de, binnen 5 weken na mondeling overeenkomen, door koper te stellen standaard waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen alsmede de voor beide partijen geldende boeteclausule, eveneens ter grootte van 10% van de koopsom. Indien de koopovereenkomst betrekking heeft op een object waarvan het bouwjaar is gelegen 20 jaar voor het jaar waarin de overeenkomst is bereikt wordt in de koopakte de "ouderdomsclausule" opgenomen.

Deze clausule houdt in dat de ouderdom van het verkochte met zich mee brengt dat men als koper niet mag verwachten dat het verkochte (bv. technische installaties) aan de huidige maatstaven en voorschriften voldoet en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper is.

## Notariskeuze

Als koper is de notariskeuze in principe aan u voorbehouden. Daar de notaris tijdig over de getekende koopakte dient te beschikken moet de notariskeuze binnen 3 weken na mondeling overeenkomen door koper kenbaar worden gemaakt. Na deze termijn mag de verkoper de notariskeuze bepalen. Tevens zullen, indien de notaris kosten aan verkoper berekend die hoger zijn dan algemeen en redelijkerwijs gebruikelijk, deze extra kosten voor rekening van koper zijn. De gebruikelijke kosten worden in de koopakte vermeld.

## Algemeen

De verkoper van dit object heeft Van den Heuvel Makelaars ingeschakeld om namens hem te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u geen enkele financiële consequenties heeft. Het verkopen of kopen van een woning gaat over grote bedragen en is voor u meestal een beslissing voor jaren. Reden te meer om u bij te laten staan door een deskundige.

Tot slot danken wij u voor de getoonde interesse naar deze woning en het contact met Van den Heuvel Makelaars. Wij zijn u graag van dienst.



van den  
**Heuvel**  
MAKELAARS

Oostwal 241  
5341 KN Oss  
T: 0412 - 40 50 22  
oss@vandenheuvel.nl  
www.vandenheuvel.nl



**Cofidi**  
Hypotheken & Verzekeringen

Oostwal 241  
5341 KN Oss  
T: 0412 - 45 04 76  
oss@cofidi.nl  
www.cofidi.nl