

Tarwestraat 16
Berghem



BESCHRIJVING



Royaal **UITGEBOUWDE** HOEK-eindwoning van een **DRIEKAPPER**, prachtig gelegen aan de bosrand.

De **UITGEBOUWDE** woning biedt een ruime living met aansluitend een sfeervolle **VERANDA**, een royale **WOON**keuken met daglichtkoepel, een **BIJ**keuken, een **KANTOOR**/praktijkruimte op de begane grond, **DRIE** slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en een heerlijke **VIERDE** slaapkamer op de tweede verdieping. De veranda vormt een mooi verlengstuk van de living, terwijl de onderhoudsvriendelijke tuin een fijne plek is om te ontspannen. Parkeren doet u comfortabel op eigen terrein, op de ruime **OPRIT**.

Tarwestraat 16 ligt in de geliefde en moderne woonwijk De Piekenhoef: een jonge, groene en kindvriendelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De dorpskern van Berghem, scholen, sportclubs en natuurgebied De Maashorst liggen op korte afstand en ook de stad Oss bereikt u binnen enkele minuten.



VRAAGPRIJS:	600.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAKE:	ca. 315m ²
INHOUD:	ca. 593m ³
WONEN:	ca. 164m ²
BERGING:	ca. 9m ²
VERANDA:	ca. 14m ²
BOUWJAAR WONING:	2006 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 17-09-2035)

BIJZONDERHEDEN

- HOEK-eindwoning in moderne driekapper
- Royaal UITGEBOUWD
- Gelegen in geliefde en moderne woonwijk De Piekenhoef
- Gelegen nabij de dorpskern van Berghem en het BOSgebied
- Grote living met ruimte voor zithoek, eethoek én speel-/werkplek
- VERANDA aansluitend aan de living, afsluitbaar en verbonden met de tuin
- WOONkeuken in aanbouw
- BIJkeuken
- KANTOOR met eigen ingang vanaf de oprit
- Mogelijkheid om BIJKEUKEN en KANTOOR om te vormen tot SLAAPKAMER met SANITAIRE RUIMTE op de begane grond
- DRIE slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping
- VIERDE slaapkamer met brede DAKKAPEL op de tweede verdieping
- Onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin
- Geïsoleerde stenen BERGING
- Parkeren op eigen terrein, OPRIT
- Houten kozijnen, schilderwerk 2022
- HR++ isolerende beglazing
- VLOERVERWARMING gehele begane grond
- Cv-ketel NEFIT (2023)
- AIRCO'S
- 13 zonnepanelen (2022), ca. 4900 kWh opbrengst
- Vernieuwde meterkast en laadpaal
- Energielabel A, geldig tot 17-09-2035

INDELING



Via de entree met garderobe, meterkast, trapkast en toiletruimte bereikt u de living.

Deze sfeervolle leefruimte bestrijkt de volledige voorzijde van de woning en voelt, mede door de grote raampartijen, heerlijk licht en comfortabel aan.

Er is volop plek voor een royale zithoek én een grote eettafel. Omdat de eethoek ook uitstekend in de keuken past, kunt u deze ruimte bovendien flexibel inzetten. Denk aan een speelhoek voor de kinderen, een extra werkplek of een fijne relaxplek. Zo creëert u moeiteloos de woonopstelling die aansluit bij uw wensen.

De living is afgewerkt met een tegelvloer met VLOERVERWARMING, strakke wanden en veel natuurlijk daglicht. Via de openslaande deuren staat de ruimte in directe verbinding met de VERANDA. Deze is volledig af te sluiten en vormt hiermee een bijzonder prettig verlengstuk van het woongedeelte. Een heerlijke plek om het hele jaar door van binnen én buiten te genieten.



LIVING



LIVING





VERANDA



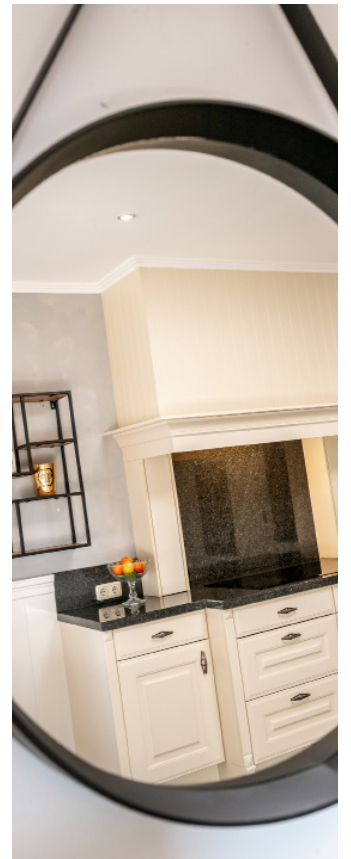
De royale WOONKEUKEN bevindt zich in de AANBOUW aan de achterzijde en vormt een heerlijke leefruimte met een landelijke, klassieke uitstraling. Dankzij de DAGLICHTKOEPEL valt er extra veel natuurlijk licht binnen, wat de ruimte nog uitnodigender maakt. De aanwezige AIRCO zorgt bovendien voor een aangenaam klimaat, zowel in de zomer als in de winter.

Het massieve GRANIETEN werkblad, de vernieuwde apparatuur (koelkast, kookplaat, magnetron en vaatwasser uit 2023) en de grote hoeveelheid kastruimte maken dit een zeer complete keuken.

Dankzij de ruime opzet is er volop gelegenheid voor een grote EET-TAFEL, waardoor de keuken echt het hart van het huis vormt. Vanuit hier loopt u bovendien zo door naar de veranda, een ideale plek voor gezellige avonden buiten.

Aansluitend bevindt zich de praktische BIJKEUKEN met gootsteen en volop opbergmogelijkheden. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot het KANTOOR aan de voorzijde. Een volledig geïsoleerde, multifunctionele ruimte met een eigen entree vanaf de oprit. Deze ruimtes bieden samen ook de mogelijkheid om een SLAAPKAMER met BADKAMER op





KEUKEN/BIJKEUKEN



KANTOOR/MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



We vervolgen onze route naar de eerste verdieping, waar u DRIE ruime slaapkamers en een badkamer aantreft.

De MASTER bedroom aan de achterzijde heeft een prettig formaat en biedt comfortabel ruimte voor zowel een groot bed als een royale kast. De aanwezige AIRCO zorgt hier voor een aangename temperatuur, het hele jaar door.

De TWEEDE slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim en daarmee ideaal voor (tiener)kinderen of als werkkamer.

De DERDE slaapkamer aan de achterzijde is momenteel in gebruik als WALK-IN-CLOSET, maar functioneert net zo goed als slaapkamer, hobbyruimte of werkplek.

Een vaste trap brengt u naar de TWEEDE verdieping. Op de voorzolder vindt u de witgoedopstelling, de Cv-ketel en een praktische was-/bergruimte.

Aansluitend treft u de VIERDE slaapkamer, een royale en lichte ruimte dankzij de brede DAKKAPEL over vrijwel de gehele achterzijde. Perfect als slaapkamer, werkkamer, studio, of zelfs te splitsen in TWEE kamers wanneer aan de voorzijde een dakraam wordt toegevoegd.



HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



De badkamer aan de voorzijde is uitgevoerd met een ligbad/douchecombinatie, dubbele wastafel, toilet en designradiator.

De vloer is afgewerkt met sfeervol LEISTEEN. Dankzij het raam beschikt de ruimte over natuurlijke ventilatie, naast de aanwezige mechanische afzuiging.



De achtertuin ligt op het ZUIDEN en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras, terrassen en looppaden. Hierdoor geniet u vooral van de zon en de ruimte, zonder veel tijd kwijt te zijn aan onderhoud.

Er is volop ruimte voor een gezellige eethoek en een comfortabele loungeset, zodat u altijd een fijn plekje in de zon of schaduw kunt vinden. Dankzij de gunstige ligging is het hier van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar heerlijk buiten leven.

Achterin de tuin staat een geïsoleerde stenen BERGING, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinspullen of als hobby- of klusruimte.

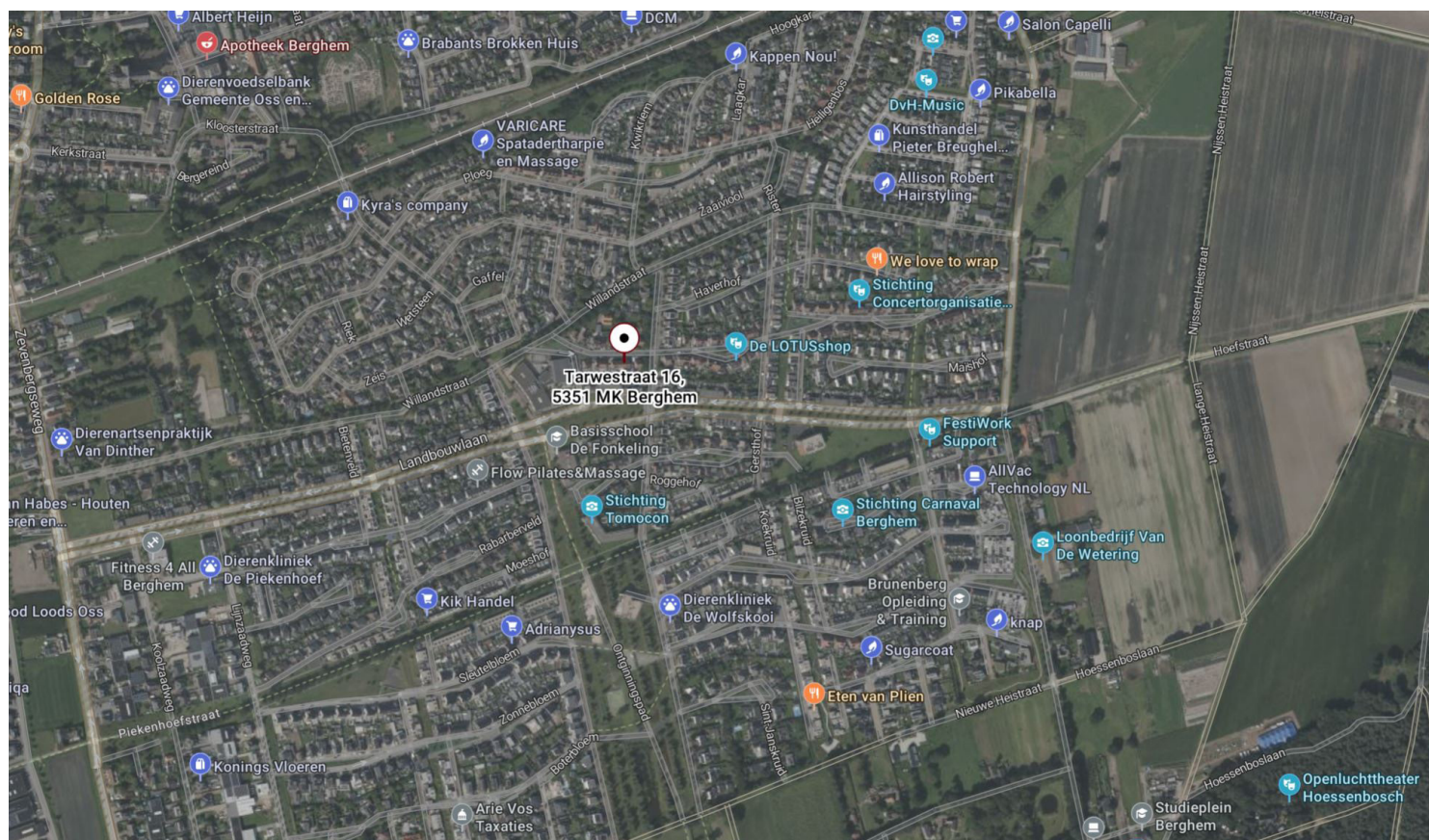
De ACHTEROM aan de zijkant maakt de tuin praktisch en goed bereikbaar. Tot slot parkeert u op de eigen OPRIT met gemak meerdere auto's, waardoor u altijd comfortabel thuiskomt.

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@joemakelaardij.nl.





OMGEVING



Bron: Bing maps

Tarwestraat 16 is gelegen in de geliefde en moderne woonwijk De Piekenhoef, een jonge en kindvriendelijke buurt aan de rand van Berghem. De wijk staat bekend om haar eigentijdse uitstraling, het vele groen en de rustige woonstraten waar kinderen veilig kunnen spelen. Hier woont u in een prettige, ruim opgezette omgeving met een divers aanbod aan nieuwbouwwoningen en een fijne mix van jonge gezinnen en andere bewoners.

De Piekenhoef ligt gunstig ten opzichte van de dagelijkse voorzieningen. Op korte afstand bereikt u de dorpskern van Berghem, waar u terecht kunt voor supermarkten, een drogisterij, apotheek, bakker, slijterij en diverse eetgelegenheden. Het dorp kent bovendien een actief en hecht verenigingsleven, met sportclubs, een dorpshuis en uiteenlopende activiteiten voor jong en oud.

Voor natuurliefhebbers ligt natuurgebied De Maashorst op fietsafstand. Dit uitgestrekte natuurgebied biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen of gewoon te genieten van de rust en het landschap. Ook de groene zones binnen De Piekenhoef zelf zorgen voor een prettig leefklimaat dicht bij huis.

Daarnaast is de ligging praktisch voor wie regelmatig richting Oss of andere steden reist. De stad Oss bevindt zich op enkele minuten fietsen of rijden, met een compleet aanbod aan winkels, horeca, een theater en een treinstation met goede verbindingen richting 's-Hertogenbosch en Nijmegen. De uitvalswegen A50 en A59 zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Kortom: wonen aan de Tarwestraat 16 betekent wonen in een moderne, groene en kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen binnen handbereik. Ideaal voor wie comfortabel en rustig wil wonen, maar toch de stad Oss en belangrijke voorzieningen dichtbij wil hebben.



Tarwestraat 16 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.

BEGANE GROND



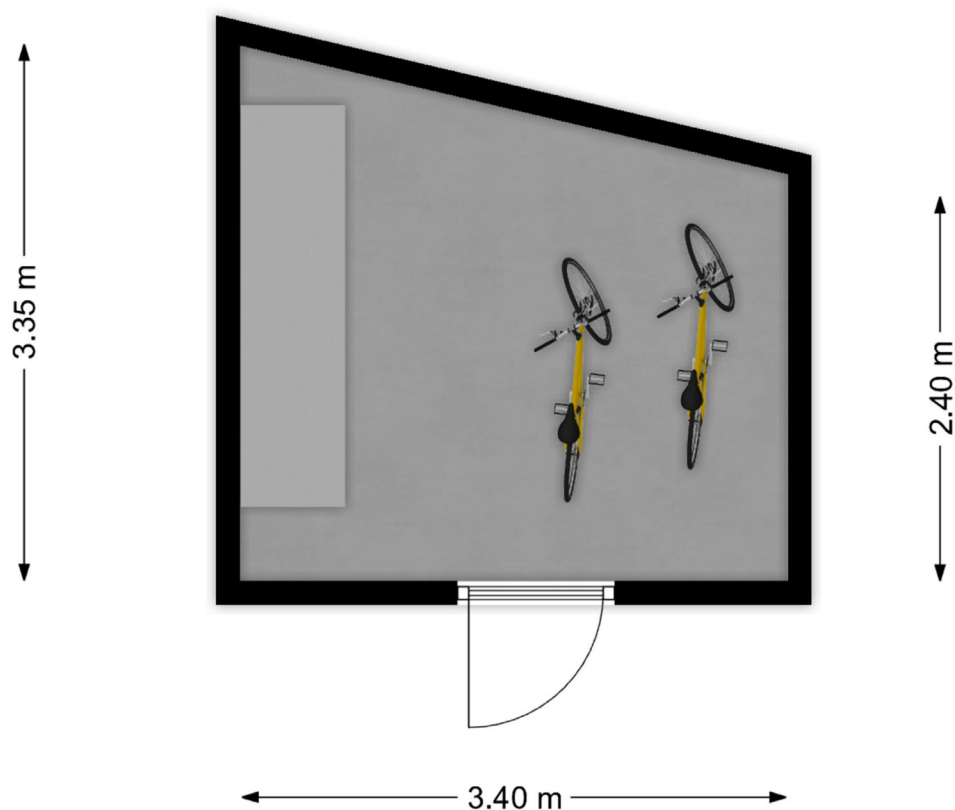
Tarwestraat 16 te Berghem - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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



Tarwestraat 16 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.



Tarwestraat 16 te Berghem - Berging

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

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Berghem

B

5757

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 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.

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 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.