

Deursenseweg 13
Berghem



BESCHRIJVING



UNIEKE kans! WOONBOERDERIJ met voor- én achterhuis, diverse bijgebouwen en een GIGANTISCH PERCEEL aan de rand van het buitengebied van Berghem.

Altijd al gedroomd van LANDELIJK wonen met volop ruimte om u heen? Dan is dit uw kans!

Deze woonboerderij biedt u karakter, ruimte en flexibiliteit. Het woonhuis bestaat uit een voor- én achterhuis, waardoor meerdere woonvormen mogelijk zijn.

Het VOORHUIS beschikt op de begane grond over een woonkamer, keuken, bijkeuken en badkamer. Op de eerste verdieping vindt u VIER (mogelijk meer) slaapkamers, een royale MULTIFUNCTIONELE ruimte én een BERGZOLDER die bereikbaar is via een vlizotrap.

Het ACHTERHUIS is in 2019 volledig omgetoverd tot een volwaardig woonverblijf met eigen entree, sfeervolle living met open keuken, een slaapkamer en een badkamer. Een ideale oplossing voor bijvoorbeeld inwonende ouders, MANTEL(zorg) wonen of een zelfstandige WERKRUIMTE aan huis.

En dan de tuin... die is in één woord FANTASTISCH! Er is alle ruimte voor KINDEREN om vrij te spelen, voor het aanleggen van een MOESTUIN, of zelfs voor het houden van DIEREN. Wat u ook droomt, hier kan het! Op het perceel bevinden zich verder twee vrijstaande BIJGEBOUWEN en een CARPORT voor het parkeren van meerdere auto's.

De ligging is perfect voor wie RUST en RUIMTE zoekt, zonder afgelegen te wonen. Het perceel is gelegen aan de rand van het buitengebied van Berghem, omgeven door groen en toch dicht bij de DORPSKERN met winkels, scholen en sportvoorzieningen. Via de nabijgelegen N329 bent u bovendien snel op de A50 of A59, waardoor steden als 's-Hertogenbosch en Nijmegen uitstekend bereikbaar zijn.

BESCHRIJVING



VRAAGPRIJS:	1.050.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAKE:	ca. 4.540m ²
INHOUD:	ca. 955m ³
WONEN:	ca. 287m ²
ZOLDER:	ca. 41m ²
BERGING 1:	ca. 20m ²
OVERKAPPING:	ca. 12m ²
BERGING 2:	ca. 33m ²
BOUWJAAR WONING:	1925 (BAGVIEWER)
ENERGIELABEL:	D (geldig tot 01-10-2034)

BIJZONDERHEDEN

- WOONBOERDERIJ met VOOR- én ACHTERhuis
- Riant PERCEEL aan de rand van het BUITENGEBIED
- Geschikt voor GROTERE gezinnen, SAMEN wonen of WERKEN aan huis
- Mogelijkheid MANTEL(ZORG) wonen
- LEVENSLOOPBESTENDIG wonen
- Royale OPRIT en CARPORT voor parkeren meerdere auto's op eigen terrein
- Achtertuin met 2 vrijstaande BIJGEBOUWEN en OVERKAPPING
- CV ketel Atag (2016)
- Hybride WARMTEPOMP (2024)
- AIRCO (2020)
- Houten kozijnen, schilderwerk 2025
- ROLLUIKEN
- Grotendeels ISOLERENDE beglazing
- 28 stuks ZONNEPANELEN (2012 & 2019)
- Energielabel D (geldig tot 01-10-2034)

VOORHUIS

- Living met eetgedeelte en toegang tot de zijtuin
- Keuken met BIJkeuken
- Badkamer begane grond
- VIER slaapkamers, MULTIFUNCTIONELE ruimte en badkamer op 1e verdieping
- Vlizo trap naar BERGZOLDER

ACHTERHUIS (begane grond/LEVENSLOOPBESTENDIG)

- Eigen ENTREE
- Living met eetgedeelte en OPEN keuken
- Slaapkamer met badkamer
- VLOERVERWARMING
- PALLETKACHEL

GEGEVENS

INDELING



Vanuit de zijkant van het woonhuis betreden we de royale entree, voorzien van een meterkast, garderobe en de trapopgang naar de verdieping. We starten de rondleiding in de MODERNE living aan de voorzijde van het huis.

De L-vormige living is een sfeervolle, comfortabele ruimte met een gezellige zithoek én een ruime eethoek. Dankzij de raampartijen rondom valt het DAGLICHT rijkelijk naar binnen, wat zorgt voor een OPEN en LICHTES sfeer. Via een deur aan de zijkant van de woning bereikt u direct de zijtuin, een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van rust en groen.

De afwerking is modern en tijdloos. Er ligt een prachtige PARKETvloer in VISGRAATmotief, afgewerkt met een sierlijke BIES. Het BALKENplafond en de glad afgewerkte wanden geven het geheel karakter en warmte. De GASHAARD vormt het hart van de ruimte, een stijlvol en sfeervol middelpunt waar het heerlijk toeven is.





De WOONkeuken is direct vanuit de living te bereiken en is een fijne, lichte ruimte dankzij het grote raam met uitzicht op de oprit.

De keuken is in een LANDELIJKE stijl uitgevoerd en voorzien van alle gemakken, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-oven. De fraaie parketvloer uit de living loopt hier stijlvol door, wat zorgt voor een mooie eenheid in sfeer en afwerking.

Het formaat van de keuken leent zich tevens voor het plaatsen van een eettafel, Zo kunt u desgewenst ook in de keuken gezellig tafelen. Een heerlijke plek voor een ontbijt, kopje koffie of een snelle avondmaaltijd.

Vanuit de keuken is een diepe voorraadkast bereikbaar, ideaal voor het opbergen van uw keukenvoorraad.

Aansluitend aan de keuken treft u de BIJkeuken met o.a. de aansluitingen voor uw wasmachine en droger, een TOILET, een BADKAMER en een deur naar de OPRIT aan de zijkant.

De BADKAMER is voorzien van o.a. een wastafel en bad-/douchecombinatie en een doorgang naar de slaapkamer op de begane grond.

Vanuit de bijkeuken is er bovendien een doorgang gerealiseerd naar het achterhuis, daar vertellen we u straks graag meer over.



(BIJ)KEUKEN



BADKAMER EN TOILET



We vervolgen onze rondleiding naar de eerste verdieping van het voorhuis waar u VIER slaapkamers en een royale MULTIFUNCTIONELE ruimte treft.

Aan de voorzijde bevindt zich de riante MASTER bedroom, die de volledige breedte van het huis beslaat. Deze kamer is heerlijk ruim en biedt alle ruimte voor een groot tweepersoonsbed, een royale kledingkast en eventueel een extra zit- of werkplek.

De TWEEDE slaapkamer is eveneens royaal van formaat en voorzien van een DAKKAPEL, wat zorgt voor extra ruimte en veel natuurlijk daglicht. De kamer beschikt bovendien over een praktische INBOUWKast.

De DERDE slaapkamer is eveneens ruim bemeten en biedt voldoende plek voor een bed én bijvoorbeeld een gezellige zithoek. Ideaal voor pubers die graag hun eigen plek hebben. Vanuit deze kamer is de aangrenzende MULTIFUNCTIONELE berging/zolder toegankelijk. Een grote, nog af te werken ruimte die volop POTENTIE biedt als fitnessruimte, hobbykamer, werkplaats of zelfs een VIJFDE slaapkamer.

De VIERDE slaapkamer is wat compacter en ligt direct naast de master bedroom. Een fijne plek voor een babykamer, logeerkamer, thuiswerkplek of creatieve hobbyruimte.

Een AIRCO zorgt voor verkoeling op warme dagen en middels een VLIZO trap is de BERGZOLDER te bereiken, ideaal voor het opslaan van zaken die u niet dagelijks nodig heeft.



HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



VIERDE SLAAPKAMER EN ZOLDER



De badkamer op de eerste verdieping bevindt zich aansluitend aan de hoofdslaapkamer en is te betreden vanaf de overloop.

De ruimte is betegeld in een neutrale kleurstelling en voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij het DAKRAAM valt er prettig daglicht naar binnen en kunt u bovendien eenvoudig ventileren.



We vervolgen onze rondleiding naar het ACHTERHUIS, dat zowel via een eigen ENTREE aan de achterzijde als binnendoor vanuit de bijkeuken van het voorhuis bereikbaar is.

Deze in 2019 verbouwde zelfstandige woonruimte is bij uitstek geschikt als KANGOEROEWoning of voor MANTELZORG. Dankzij de eigen ingang en de verbinding met het hoofdverblijf biedt het de perfecte balans tussen privacy en nabijheid. Zo kunnen meerdere generaties comfortabel samenwonen, waarbij hulp en gezelschap dichtbij zijn, zonder in te leveren op zelfstandigheid.

Het is een modern en comfortabel geheel met een zit- en eetgedeelte en openslaande tuindeuren met toegang tot de achtertuin.

De OPEN KEUKEN is uitgevoerd in een eigentijdse stijl en o.a. voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met afzuiging, koelkast en combi-oven.

De BADKAMER beschikt over een douche en wastafel en een separate TOILETRUIMTE is gelegen aan de overzijde van de badkamer.

De SLAAPKAMER is zeer royaal van formaat en beschikt over een ingebouwde kastenwand. Extra bijzonder: vanuit deze kamer is ook direct toegang tot de badkamer van het voorhuis mogelijk.

Het achterhuis is daarnaast uitgerust met VLOERVERWARMING, HR++ beglazing en een PALLETKACHEL, wat zorgt voor extra wooncomfort. Daarnaast dragen o.a. de ZONNEPANELEN en WARMTE-POMP bij aan een lagere energierekening en een duurzamer woonklimaat van het complete woonhuis.

ACHTERHUIS



ACHTERHUIS







De woonboerderij is gunstig gelegen aan de voorzijde van het perceel met daarachter een GIGANTISCHE tuin met mogelijkheden. Dankzij de volwassen begroeiing rondom geniet u hier volop van uw PRIVACY.

De mogelijkheden zijn werkelijk eindeloos. Wat denkt u van een eigen FRUITBOOM-GAARD waar u straks kunt oogsten, een uitgestrekte MOESTUIN voor verse, zelfgekweekte groenten, een BOOMHUT waar de kinderen heerlijk kunnen ravotten, of misschien we die langgekoesterde droom om uw eigen DIEREN in de achtertuin te houden!

Op het perceel staan bovendien TWEE VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN waarvan één met een OVERKAPPING en TERRAS. Ze bieden niet alleen veel opslagruimte, maar zijn ook ideaal als hobbyruimte, werkplaats of zelfs een atelier. Daarnaast beschikt u over een ZWEBMAD, dat uitnodigt tot zomerse dagen vol waterpret. Wie weet is een POOL-HOUSE een mooie aanvulling om het buitenleven nog aangenamer te maken.

Uw auto's parkeert u eenvoudig op eigen terrein, dankzij de royale OPRIT en een handige CARPORT. Zo bent u verzekerd van voldoende en veilige parkeergelegenheid, direct bij uw woning.

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.



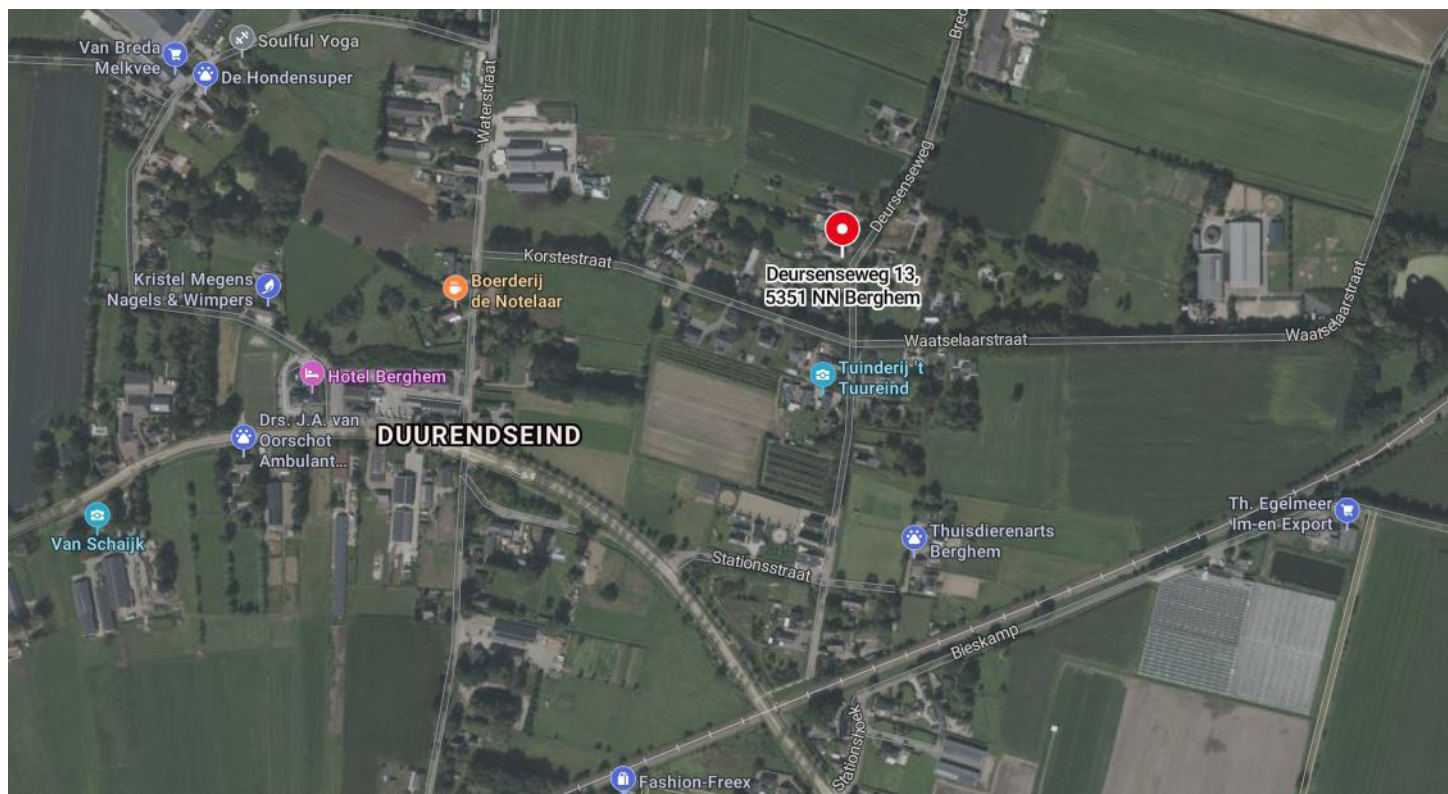








OMGEVING



Bron: Bing Maps

De Deursenseweg ligt aan de zuidkant van Berghem, op de overgang tussen het dorp en het omliggende buitengebied. De straat heeft een rustige, landelijke uitstraling en biedt weids uitzicht over de omliggende landerijen. Tegelijkertijd ligt het centrum van Berghem met winkels, basisscholen en sportvoorzieningen op slechts enkele minuten afstand. Een ideale combinatie van landelijk wonen met het gemak van voorzieningen dichtbij. De ligging is bovendien gunstig ten opzichte van uitvalswegen: via de nabijgelegen N329 rijdt u snel richting de A50 of A59. Steden als Oss, Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn daardoor vlot te bereiken, wat deze locatie ook aantrekkelijk maakt voor forenzen.



Deursseweg 13 te Benghem - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



Deursenseweg 13 te Berghem - Verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



0 20 40 60 80 100m

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	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Berghem Sectie D Perceel 664	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 
--	---	---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

EVEN VOORSTELLEN...



Mijn naam is Joep van Loosbroek. Sinds 2005 actief in de makelaardij in Oss en omstreken. Met 10 jaar ervaring op zak en een ongeremde ambitie en enthousiasme voor de makelaardij, werd het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen onderneming waarin INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Dag in dag uit op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper: welke woning past bij welke koper en welke koper past bij welke woning?

Altijd op zoek naar iets NIEUWS, een nieuwe manier van presenteren en een andere manier van vertellen. Omdat de huidige maatschappij continu in BEWEGING is en wij gewend zijn altijd en overal SNEL informatie vandaan te kunnen halen, is onze manier van werken hier op aangepast. Zo staan bijvoorbeeld alle verkoopdossiers op een Ipad: foto's, video's en bijbehorende documenten zijn binnen een handomdraai beschikbaar.

Verder zijn we erkend lid van VastgoedPRO. Een brancheorganisatie die de kwaliteit van haar makelaars controleert en garandeert. Dit geeft u extra zekerheid.

Door hard werken, vertrouwen van potentiële kopers en verkopers en zeer veel fijne samenwerkingen, zijn we uitgegroeid tot een STABIEL, BETROUWBAAR en EERLIJK kantoor. Niet zozeer GROOT in omvang, maar wel in aantal VERKOPEN waardoor PERSOONLIJKHEID en OVERZICHTELIJKHEID nog altijd centraal staan.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Bel ons gerust voor het maken van 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.