



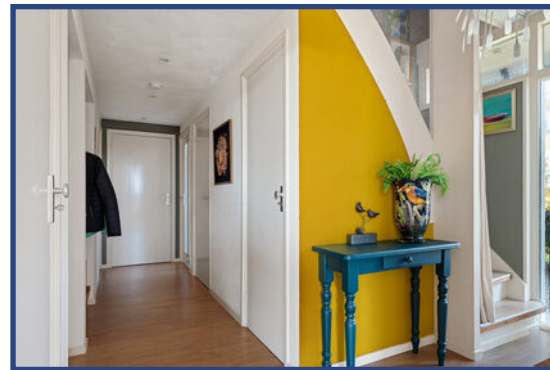
Berghem

Runselstraat 3

Oostwal 241, 5341 KN Oss
T: 0412-405022
www.vandenheuvel.nl

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	1972
Inhoud woning	577 m ³
Perceeloppervlak	1360 m ²
Woonoppervlak	189 m ²
Aantal slaapkamers	5
Tuin	Zuidwest
Verwarming	C.v.-ketel, haard, warmtepomp,
Energie label	A (2030-11-05)
OZB-eigenaar	€ 701,-- per jaar
Rioolrecht	€ 185,-- per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 384,56 per jaar
Gas en elektra	€ 150,-- per maand
Water	€ 13,-- per maand



OMSCHRIJVING

Op een royaal perceel van 1.360 m² ligt deze statige vrijstaande woning: een zeldzame buitenkans met veel privacy en een prachtig weids uitzicht over de landerijen. Binnen geniet u van een royale woonkamer met uitbouw en sfeervolle haard die naadloos overgaat in een moderne woonkeuken met kookeiland en lichtstraat.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast een riante slaapkamer met een draai-kiep deur naar de tuin, een badkamer en een aparte kantoorruimte. Met circa 189 m² woonoppervlakte, twee royale slaapkamers op de bovenverdieping, een vrijstaand bijgebouw van ca. 55 m² (met eigen keuken, slaapruijnte en badkamer), een atelierruimte en maar liefst 28 zonnepanelen is dit de ideale plek voor gezinnen, thuiswerkers of mantelzorgers.

Deze ruime woning ligt in Berghem, een gemoedelijk dorp in Noord-Brabant vlak bij Oss. In Berghem zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig, zoals winkels, basisscholen, sportverenigingen en horeca.

Dankzij de nabijgelegen A50 en A59 zijn Oss, 's-Hertogenbosch en Nijmegen snel en eenvoudig bereikbaar.

Indeling:

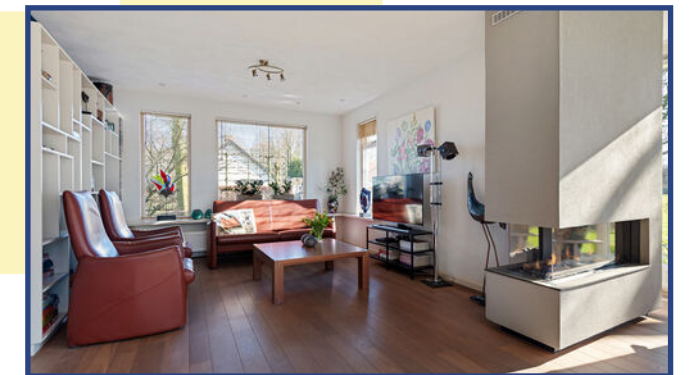
Woonhuis begane grond: Overkapte entree, hal, woonkamer, woonkeuken, slaapkamer, toilet, badkamer, kantoor, kelder

Woonhuis eerste verdieping: Overloop, twee slaapkamers, CV ruimte, kastruimte

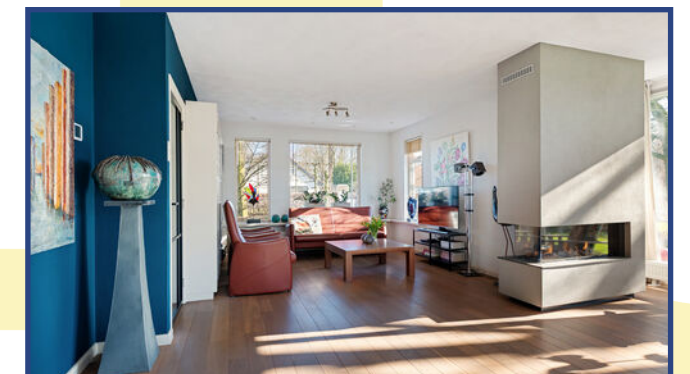
Bijgebouw: Atelier ruimte met toilet, gastenverblijf voorzien van keuken, badkamer, slaapkamer en woonkamer

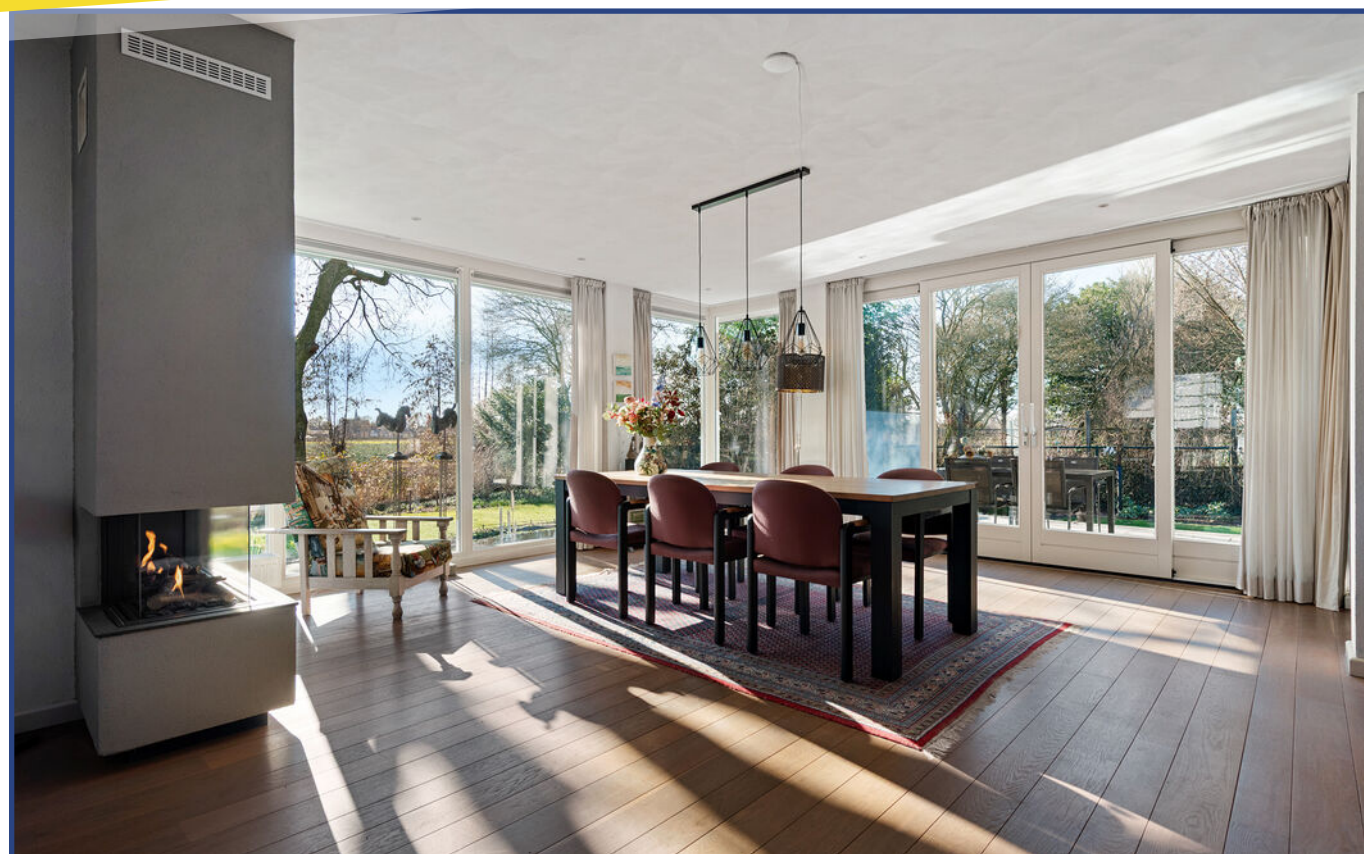


Via de overkapte entree komt u binnen in de ruime ontvangsthal. De hal geeft direct een verzorgde en prettige eerste indruk en vormt het centrale punt van de woning met toegang tot de woonkamer, slaapkamer, badkamer, kantoorruimte en de trap naar de verdieping.

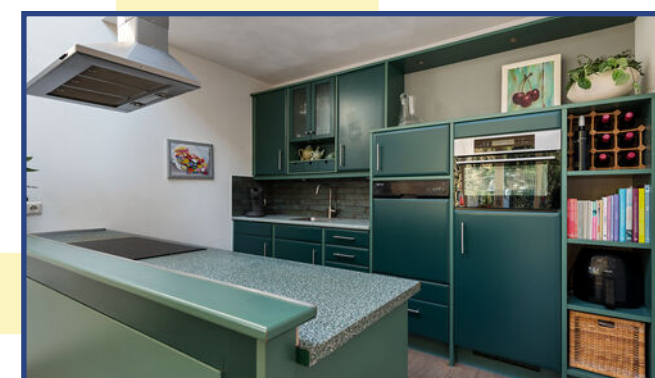


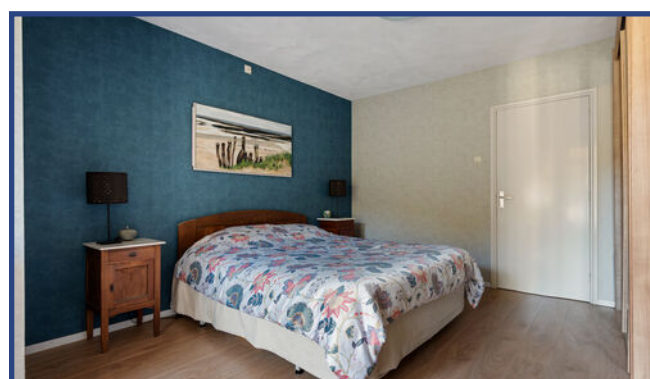
De royale woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen en de prachtige uitbouw aan de tuinzijde. De sfeervolle haard vormt het warme middelpunt van de ruimte. Vanuit de woonkamer kijkt u prachtig weg over de tuin.



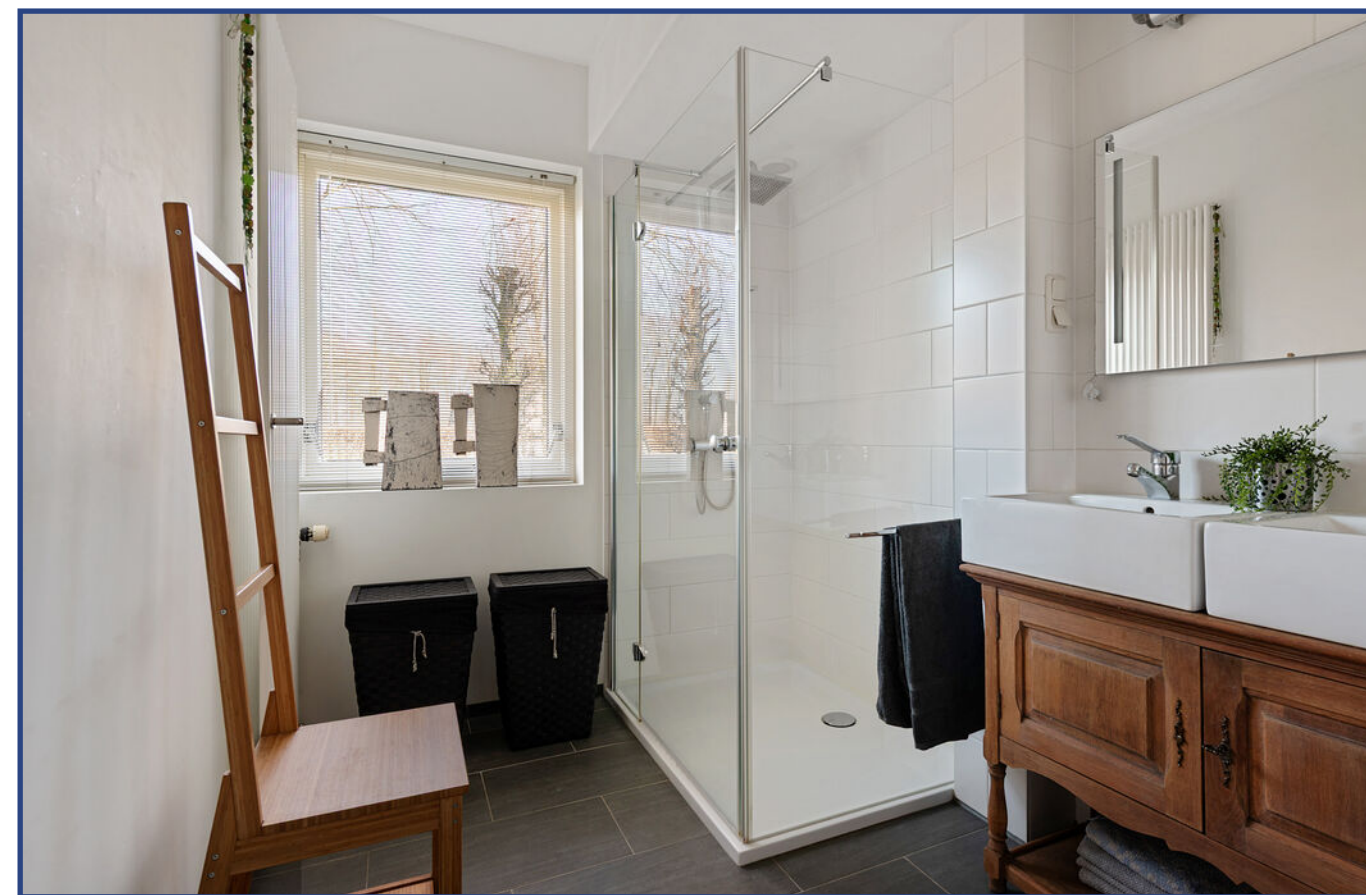
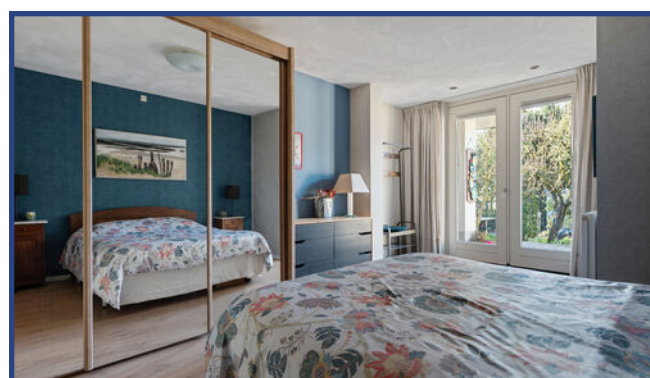


De moderne woonkeuken is ruim opgezet en voorzien van een groot kookeiland met veel werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur. De lichtstraat zorgt voor extra daglicht en een ruimtelijk gevoel. Via de dubbele glazen schuifdeuren loopt u zo het terras op, waardoor koken, eten en buiten genieten naadloos in elkaar overlopen.

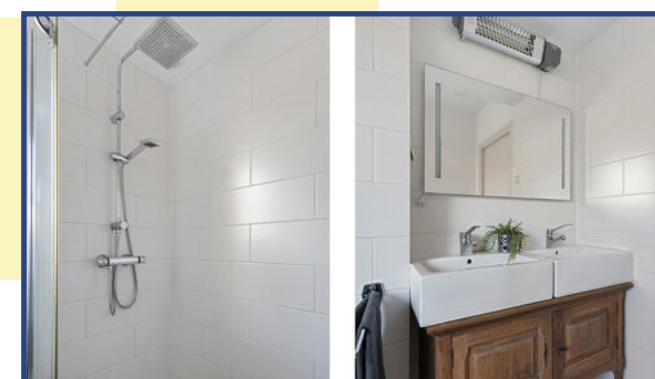


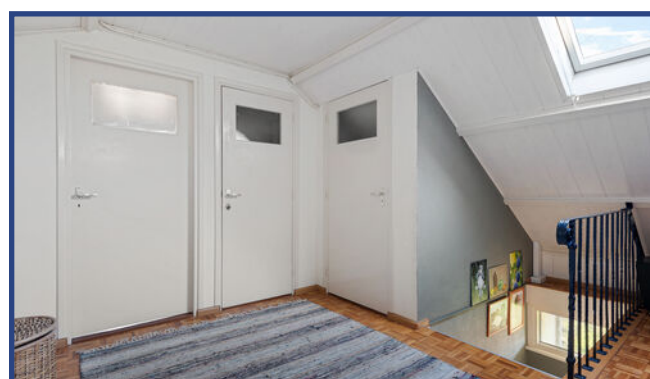


De slaapkamer op de begane grond is een fijne, ruime ruimte met openslaande deuren naar de tuin. De kamer beschikt over meer dan genoeg ruimte voor een bed en een kastenwand. Omdat de woning beschikt over alle nodige voorzieningen op de begane grond is deze woning aan te merken als levensloopbestendig.

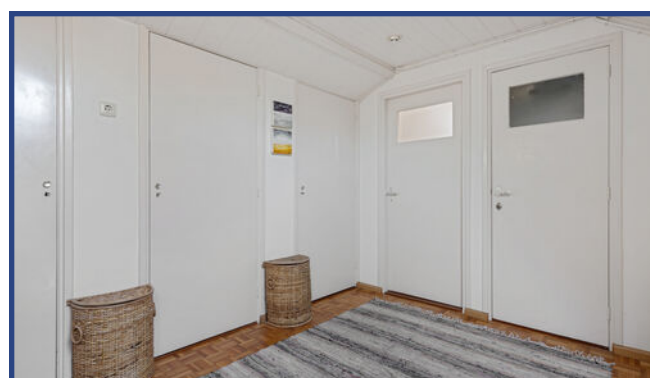


De badkamer is verzorgd, modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche en een dubbele wastafel met spiegel. Dankzij het raam is er prettig daglicht en ventilatie aanwezig.





Op de begane grond bevindt zich een aparte kantoorruimte. Deze kamer is ideaal voor thuiswerken, extra slaapkamer of als hobbyruimte.



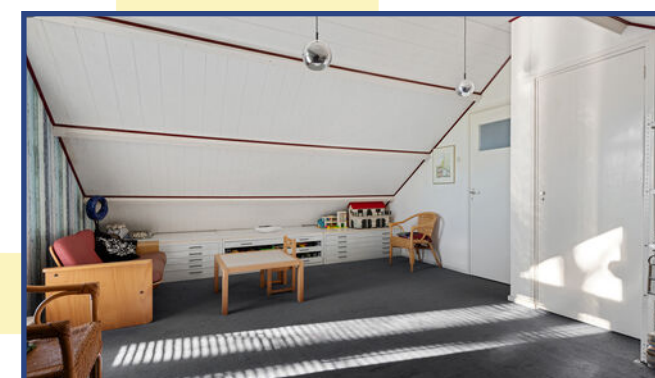
De overloop op de eerste verdieping vormt de centrale verbinding tussen de slaapkamers en het toilet. Op de overloop is door middel van vaste inbouwkasten extra bergruimte gecreëerd

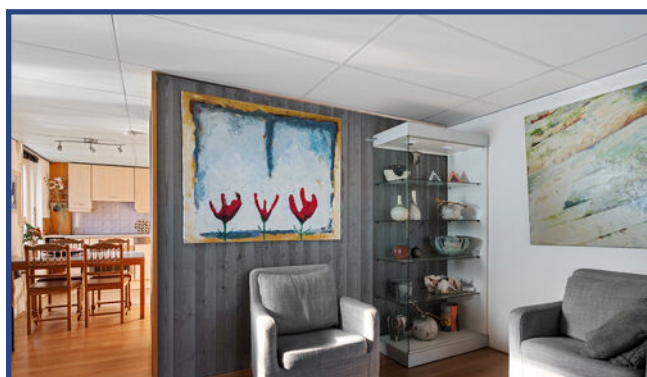


Deze ruime slaapkamer biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele inrichting. Dankzij de grote ramen is er een prettige lichtinval en een open gevoel.



Ook de tweede slaapkamer is royaal van formaat en beschikt over een eigen wastafel. Hierdoor is deze kamer uitermate geschikt als logeerkamer of tienerkamer.





Het vrijstaande bijgebouw is volledig ingericht en beschikt over een eigen entree vanaf de oprit. Binnen vindt u een woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer. Hierdoor is het bijgebouw perfect te gebruiken als gastenverblijf, mantelzorgwoning, atelier of praktijkruimte.

Achter het gastenverblijf ligt een atelierruimte voorzien van toilet, twee vaste kasten en boiler, waardoor je hier snel warm water hebt.





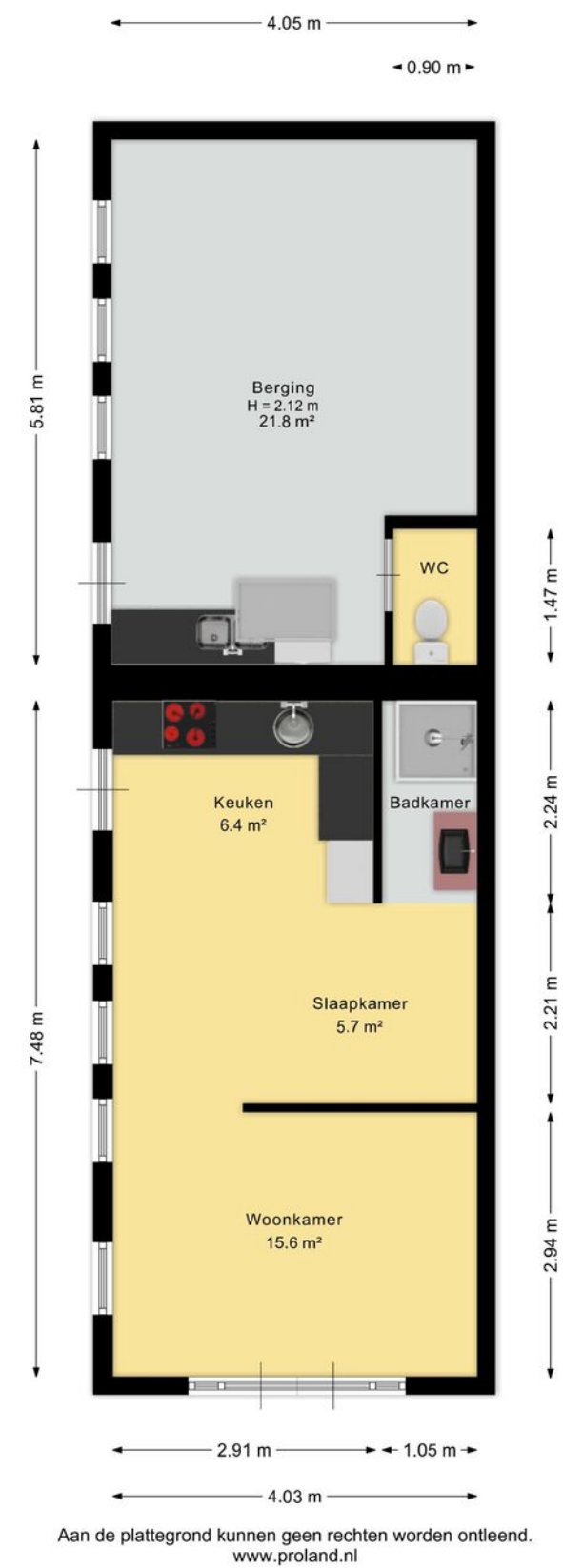
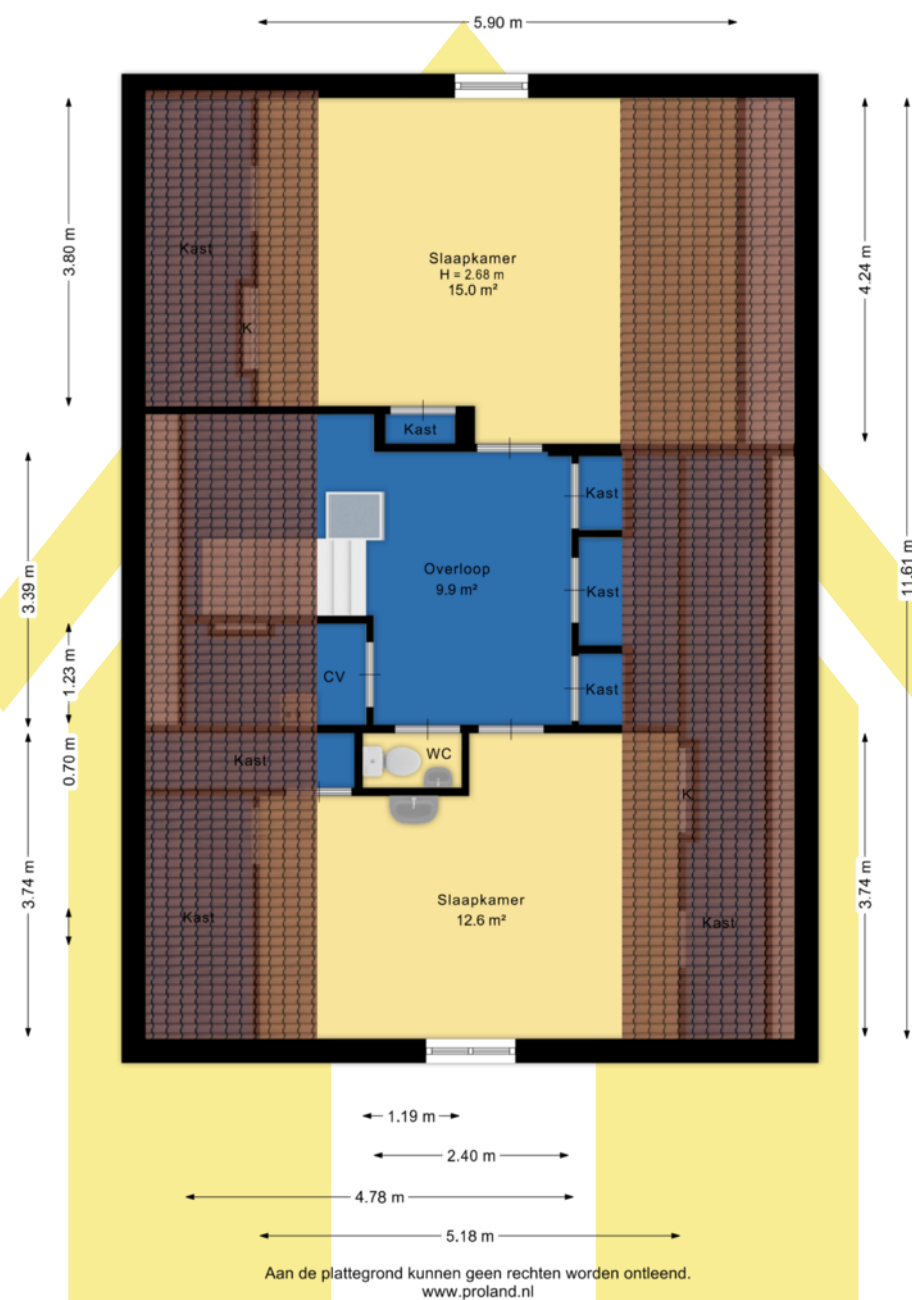
Rondom de woning ligt een prachtige, verzorgd aangelegde tuin met meerdere terrassen en zitplekken. De sfeervolle vijverpartij en de beplanting zorgen voor een groene en rustige uitstraling.

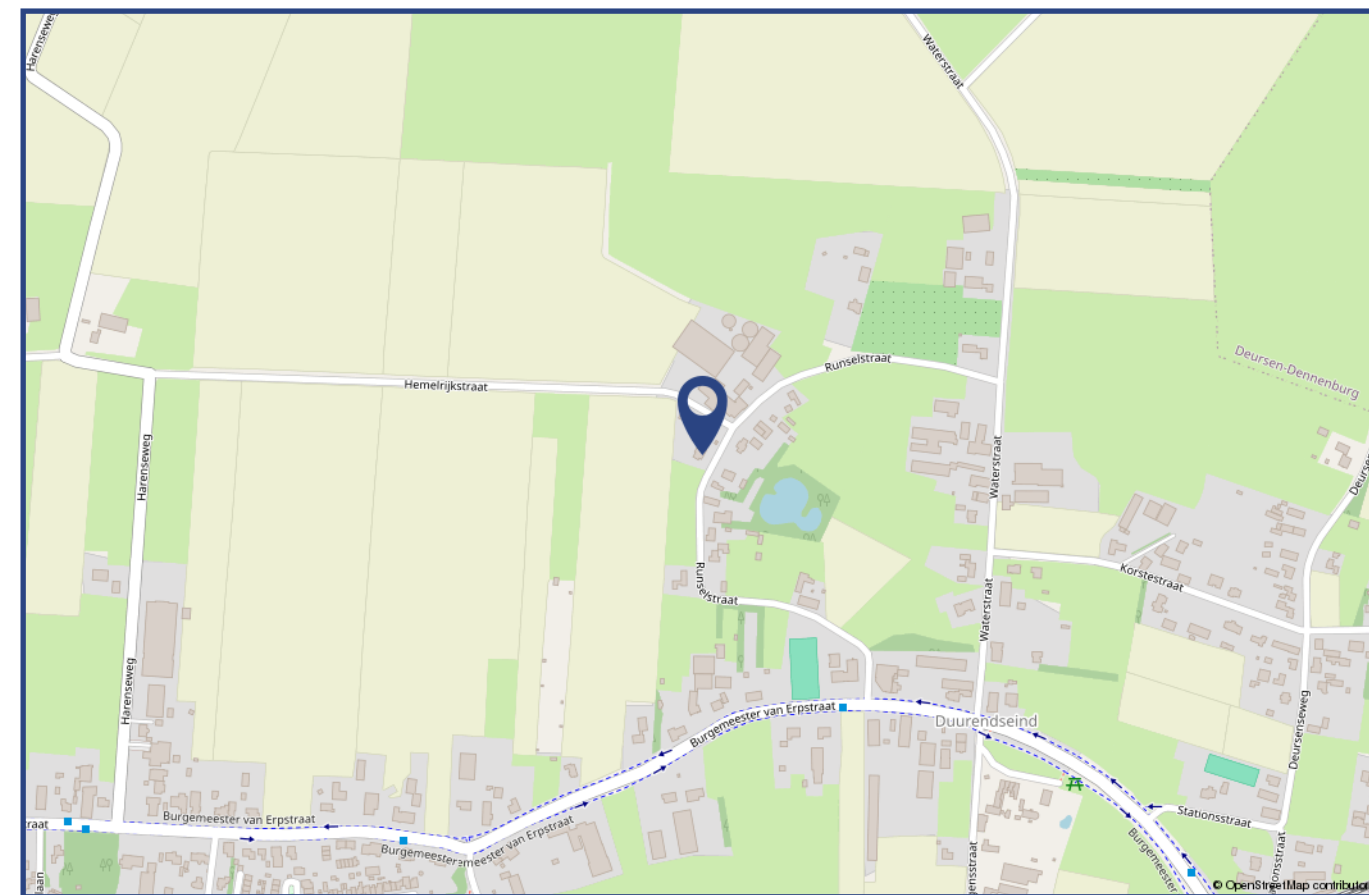
De ruime oprit en carport bieden plaats voor meerdere auto's op eigen terrein.

Benieuwd geworden naar deze bijzondere woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, rust en mogelijkheden.

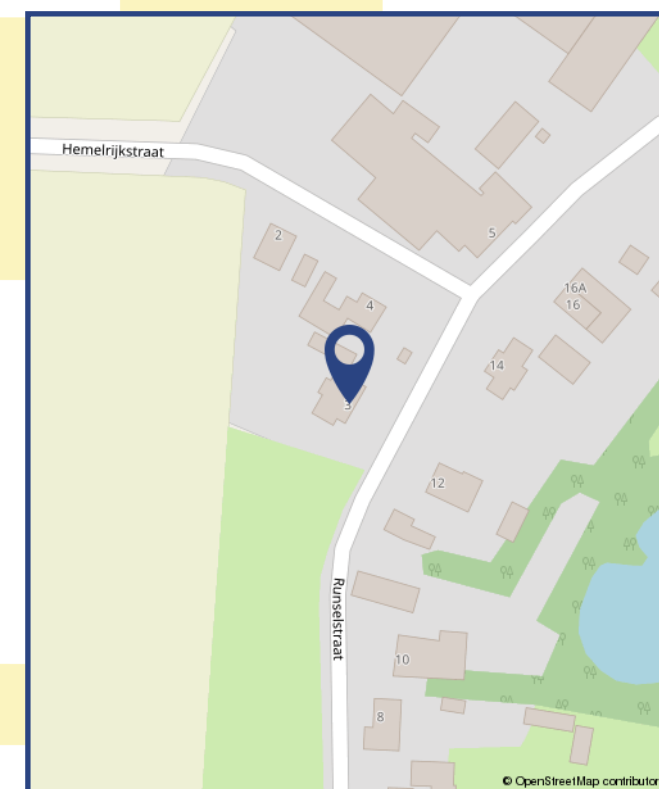








**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



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



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