

Laanderhof 31
Berghem



BESCHRIJVING



UITGEBOUWDE 2-1 KAPwoning in een kindvriendelijke woonomgeving, gelegen aan de de rand van natuurgebied de Maashorst.

Op de begane grond vindt u de uitgebouwde living met zit- en eetgedeelte, de OPEN keuken en een praktische bijkeuken met toegang tot de GARAGE. De eerste verdieping beschikt over DRIE slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een voorzolder en een VIERDE slaapkamer. De achtertuin biedt diverse mogelijkheden voor het creëren van meerdere zitplekken, terwijl u uw auto parkeert op eigen terrein op de OPRIT of in de GARAGE.

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving waar u dagelijks geniet van een fijne combinatie van ruimte en natuur. Met een speeltuin direct voor de deur is dit een ideale plek voor gezinnen, terwijl u tegelijkertijd binnen enkele minuten in de dorpskern of in natuurgebied De Maashorst staat voor een wandeling of fietstocht. Ook de verbinding richting Oss en de uitvalswegen is prettig en snel, waardoor u hier comfortabel woont met alles binnen handbereik.



VRAAGPRIJS:	425.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 239m ²
INHOUD:	ca. 527m ³
WONEN:	ca. 133m ²
GARAGE:	ca. 19m ²
BOUWJAAR WONING:	1977 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	C (geldig tot 12-03-2036)

BIJZONDERHEDEN

- Royale 2-ONDER-1-KAP woning
- Gelegen nabij dorpskern en natuurgebied
- Naar eigen smaak te MODERNISEREN
- UITGEBOUWDE living met zit- en eetgedeelte
- OPEN keuken aan de voorzijde
- BIJKEUKEN met toegang tot GARAGE
- DRIE slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping
- Vaste trap naar tweede verdieping met voorzolder en VIERDE slaapkamer
- Achtertuin met mogelijkheden voor meerdere zitplekken
- Parkeren op eigen terrein, op de OPRIT of in de GARAGE
- Plat dak garage vervangen 2021
- Houten kozijnen & aluminium kozijnen verdieping en schuifpui
- Grotendeels voorzien van enkel glas (m.u.v. keuken)
- Cv-ketel Remeha (2022)
- Energielabel C (geldig tot 12-03-2036)

INDELING



Via de entree met het toilet, de meterkast en de garderobe loopt u door naar de living.

De living is door de UITBOUW aan de achterzijde opvallend ruim en biedt veel vrijheid in indeling. U kunt kiezen voor een royale zithoek centraal in de woning en een eethoek in de aanbouw met zicht op de tuin.

De ruimte leent zich ook uitstekend voor een SPEELPLEK voor de kinderen. Direct bij binnenkomst bevindt zich bovendien een nis die zich perfect leent voor het creëren van een lees- of WERKplek.

De living voelt licht en OPEN aan, mede dankzij de extra raampartijen aan de zijkant die zorgen voor een prettige daglichttoetreding. De grote schuifpui aan de achterzijde verbindt binnen en buiten op een natuurlijke manier.

Het geheel biedt een uitstekende basis voor wie de woning volledig naar eigen smaak wil moderniseren en inrichten.



LIVING





LIVING



LIVING



De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is opgesteld in een praktische HOEKopstelling met zicht op de straatzijde. Dankzij het grote raam valt hier prettig daglicht naar binnen, wat zorgt voor een lichte en fijne werkplek.

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een dubbele spoelbak, gaskookplaat, oven en koelkast. De opstelling biedt voldoende kastruimte en is praktisch ingericht voor dagelijks gebruik.

De ruimte en opstelling bieden u alle mogelijkheden om hier een keuken naar eigen smaak en wensen te realiseren. Daarbij blijft de OPEN verbinding met de living behouden, wat zorgt voor prettig contact met de leefruimte tijdens het koken.

Vanuit living is er toegang tot een TRAPKAST, de BIJKEUKEN en de GARAGE, wat het geheel praktisch en logisch met elkaar verbindt.



KEUKEN/BIJKEUKEN



We vervolgen de route naar de eerste verdieping, waar u DRIE slaapkamers treft.

De MASTER bedroom ligt aan de voorzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning, wat zorgt voor een royale kamer met volop indelingsmogelijkheden.

Aan de achterzijde liggen nog TWEE slaapkamers, geschikt als bijvoorbeeld kinder-, logeer-, werk- of hobbykamer.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de voorzolder vindt u een BERGRUIMTE met o.a. de opstelplaats van de CV-ketel. Daarnaast biedt de voorzolder mogelijkheden voor bijvoorbeeld een werkplek of een zitgedeelte.

Aansluitend bevindt zich de VIERDE slaapkamer, een ruime kamer met daglicht via een dakraam en daarmee geschikt als volwaardige slaap- of leefruimte.

De BADKAMER is gesitueerd op de eerste verdieping en voorzien van een ligbad, toilet en wastafel.

De ruimte biedt de mogelijkheid om deze volledig naar eigen wens en hedendaags comfort in te richten. Denk hierbij aan een ruime inloopdouche, een (dubbel) wastafelmeubel en eigentijds sanitair, passend bij uw woonwensen.



SLAAPKAMERS EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



De achtertuin is bereikbaar via de schuifpui in de living en via de garage. Direct aan de woning ligt een terras, waar u eenvoudig een fijne zitplek creëert om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

De tuin is gelegen op het noordwesten, waardoor u hier vooral in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten, met gedurende de dag een prettige afwisseling tussen zon en schaduw.

Aan de voorzijde van de woning ligt een SPEELTUIN, wat het kindvriendelijke karakter van de omgeving extra benadrukt.

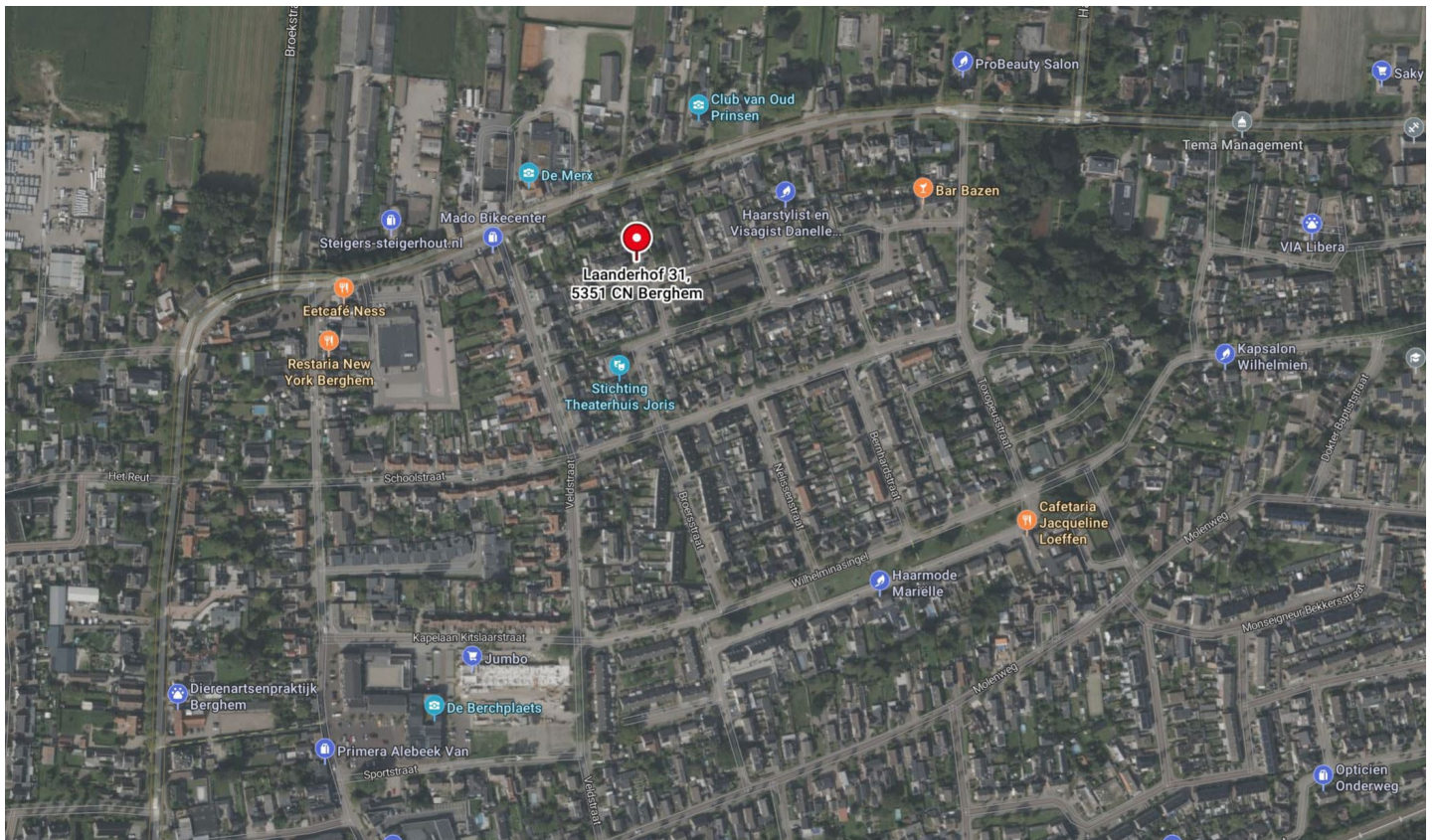
Parkeren kan op de OPRIT of in de GARAGE, wat zorgt voor comfortabel en praktisch dagelijks gebruik.

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.

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Eventuele type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn echter voor rekening en risico van koper. Alle oppervlakten en maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Koper is zelf verantwoordelijk voor inspectie van de woning.



OMGEVING



Bron: Bing maps

De Laanderhof 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 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.



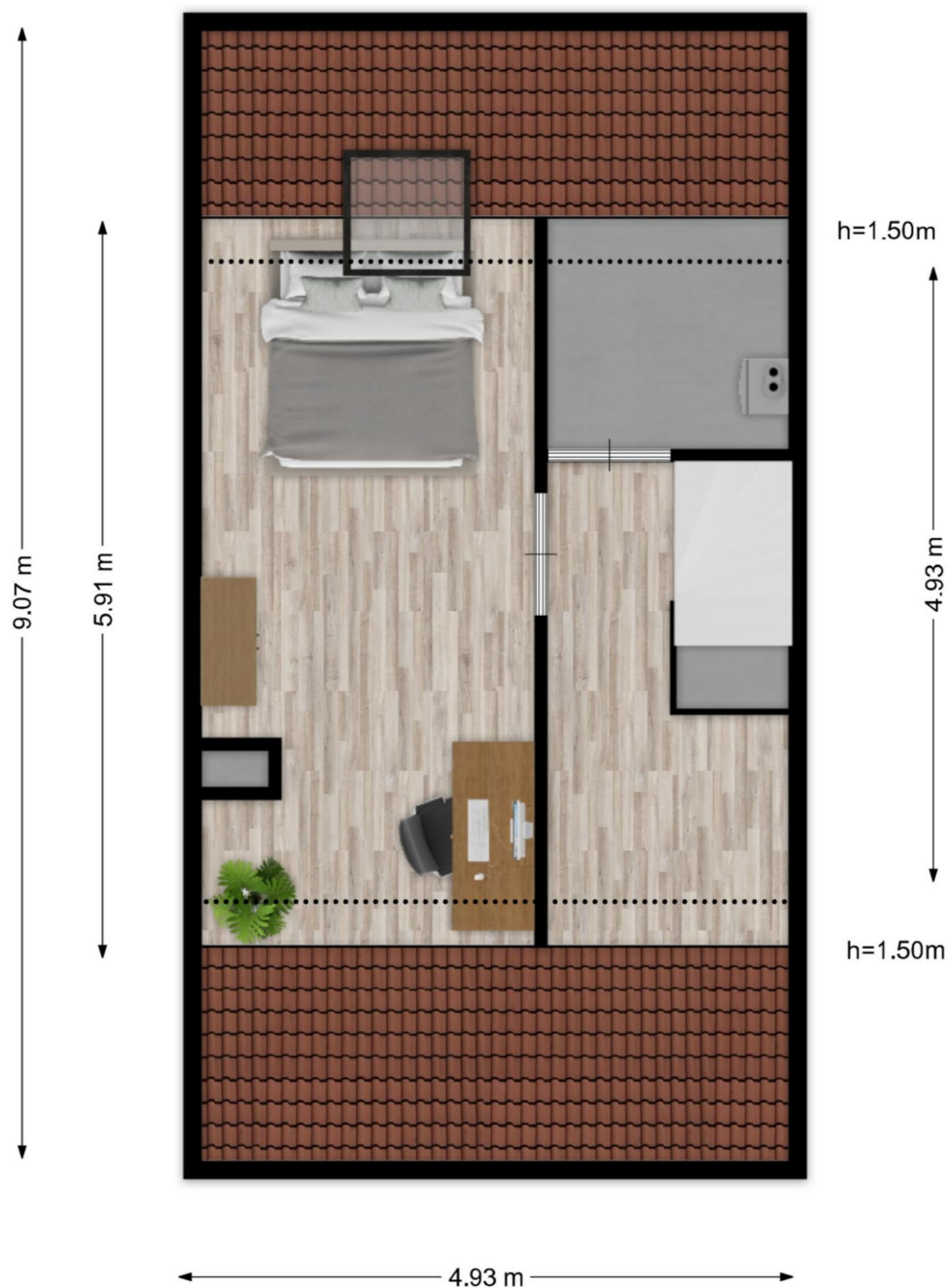
Laanderhof 31 te Berghem - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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



Laanderhof 31 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 31 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.



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berghem Sectie B Perceel 3602</p> <p>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.</p>	
---	---	---

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 ontlenu. 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.

WAARBORG SOM

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.