

# Berghem

## Sint-Janskruid 15



# heuvel

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

[www.heuvelmakelaars.nl](http://www.heuvelmakelaars.nl)

## OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	: 2007	Verwarming	: C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming
Inhoud woning	: 1134 m <sup>3</sup>		gedeeltelijk, elektrische verwarming
Perceeloppervlak	: 1247 m <sup>2</sup>	Energielabel	: A+ (2036-03-16)
Woonoppervlak	: 297 m <sup>2</sup>	Gas en elektra	: € 232,-- per maand
Aantal slaapkamers	: 4	Water	: € 24,-- per maand
Tuin	: Randon de woning		



## OMSCHRIJVING

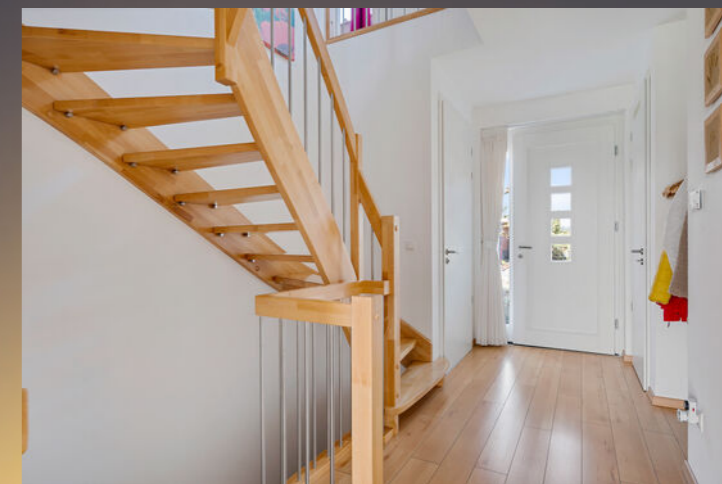
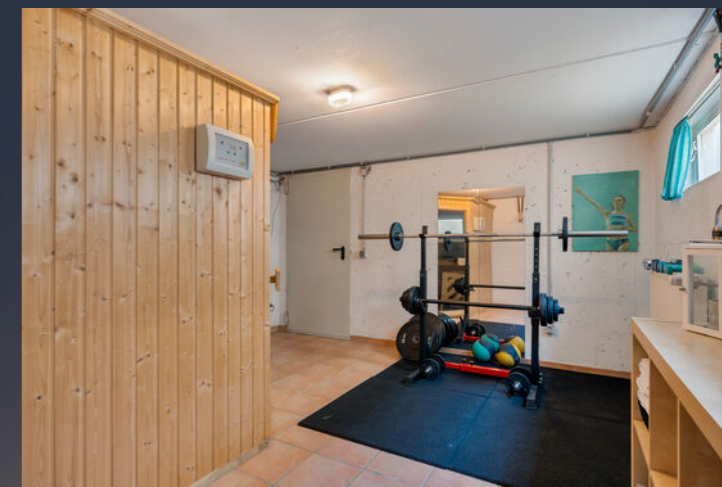
Op een schitterend perceel van maar liefst 1.247 m<sup>2</sup> ligt deze indrukwekkende en ruim opgezette villa met inpandige mantelwoning. Dit is een unieke kans voor wie op zoek is naar veel leefruimte, zowel binnen als buiten. En als al die ruimte nog niet genoeg is: Het natuurrijke bosgebied Herperduin-Maashorst ligt direct aan de rand van deze wijk, zo kunt u van hieruit heerlijk ontspannen en/of sporten in deze fraaie omgeving.

Binnen geniet u van een lichte woonkamer met sfeervolle houthaard die naadloos overgaat in een open keuken met riant kookeiland. Het ongekende woongenot wordt direct benadrukt door de hoogwaardige voorzieningen: Zo beschikt de villa over een prachtig privézwembad in de zonovergoten achtertuin, een luxe ontspannende sauna in het souterrain en een grote inpandige garage. En wilt u samen met (een van) uw ouders hier gaan wonen of uw volwassen kind semi-zelfstandig laten wonen dan kan dat in de inpandige mantelwoning die beschikt over een eigen toegang en voorzieningen. Uiteraard is deze ruimte ook prima geschikt voor werk of beroep aan huis.

De woning ligt in een rustige en fijne woonomgeving in Berghem met overwegend ruime vrijstaande woningen. Een gezellige buurt met veel groen en een gemoedelijke sfeer. Dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand en ook Oss is snel bereikbaar. Voor de omliggende steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven pak je gemakkelijk de nabijgelegen uitvalswegen.



In het souterrain van de woning bevindt zich een royale multifunctionele ruimte en een luxe wellnessruimte. De complete privé-sauna, uitgerust met traditionele houten banken en een kachel, biedt een perfecte ontsnapping aan de drukte. Dit is de ideale plek om na een lange dag volledig te ontspannen in de privacy van uw eigen huis.



## Sfeervolle woonkamer en keuken met kookeiland.



De lichte woonkamer biedt dankzij de grote raampartijen een prachtig uitzicht op de achtertuin en het zwembad. De sfeervolle openhaard en de comfortabele vloerverwarming zorgen hier het hele jaar door voor optimaal wooncomfort.



De luxe open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is eveneens voorzien van vloerverwarming. De ruimte draait om het grote kookeiland en is hoogwaardig uitgerust met onder andere een 5-pits inductiekookplaat, oven, magnetron en praktische apothekerskasten.

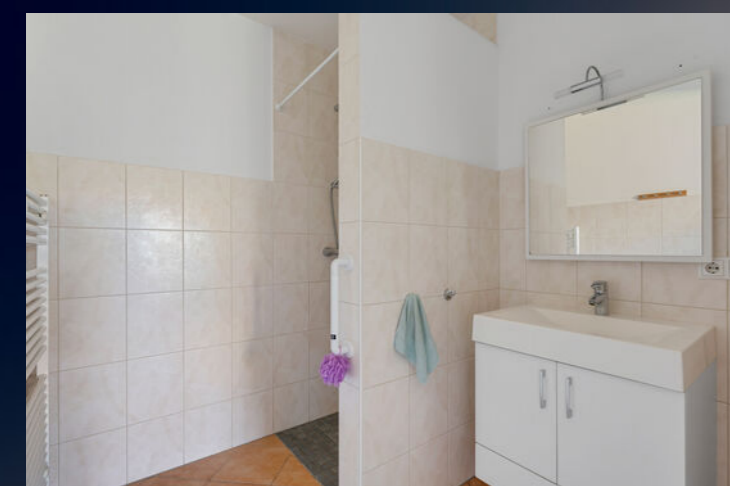


## Gelijkvloers wonen.



De begane grond biedt een uitstekende mogelijkheid voor levensloopbestendig en gelijkvloers wonen. Deze volledig uitgeruste, extra leefvleugel is van alle gemakken voorzien en beschikt onder meer over een lichte tweede zitkamer en een eigen, dichte keuken met directe toegang tot de achtertuin, een slaapkamer en een badkamer en suite.

Grenzend aan de woning bevindt zich een sfeervolle, riante overkapping van ruim 16 m<sup>2</sup>, waar u heerlijk beschut van het buitenleven kunt genieten.



## Eerste verdieping.



De eerste verdieping beschikt over drie zeer royale en lichte slaapkamers, allen keurig afgewerkt met een mooie doorlopende vloer. Een absoluut pluspunt is de indrukwekkende hoofdslaapkamer, welke is uitgerust met een heerlijke loggia, waar u in alle rust van de frisse lucht kunt genieten. Daarnaast is er op deze verdieping nog een riante inpandige inloopkast aanwezig.



De riante badkamer op deze verdieping straalt luxe en comfort uit en is uiteraard voorzien van aangename vloerverwarming. De ruimte is compleet uitgerust met een royaal ligbad in de hoek, een ruime inlopdouche en een modern dubbel wastafelmeubel met veel opbergruimte. De vier ramen zorgen voor prettig natuurlijk lichtinval.



Buitenleven en praktisch comfort.



De indrukwekkende, privacyvolle achtertuin is een waar paradijs voor rustzoekers en levensgenieters. Het absolute middelpunt is het royale, ovale privézwembad, omringd door een ruim en zonnig terras dat garant staat voor het ultieme vakantiegevoel aan huis. Daarnaast biedt de uitgestrekte buitenruimte een groot groen gazon, een plantenkas en een poolhouse voor uw tuingereedschap.



De villa beschikt over een strak afgewerkte inpandige garage, voorzien van een tegelvloer en een grote, kamerbrede schuifkastenwand voor maximale opbergruimte. Daarnaast is er een zeer ruime en functionele betegelde hal aanwezig. Deze ruimte herbergt niet alleen de moderne technische installaties, maar biedt ook een zeer overzichtelijke en praktische opstelling voor uw witgoedapparatuur.



Een gezellige buurt met veel groen en een gemoedelijke sfeer.



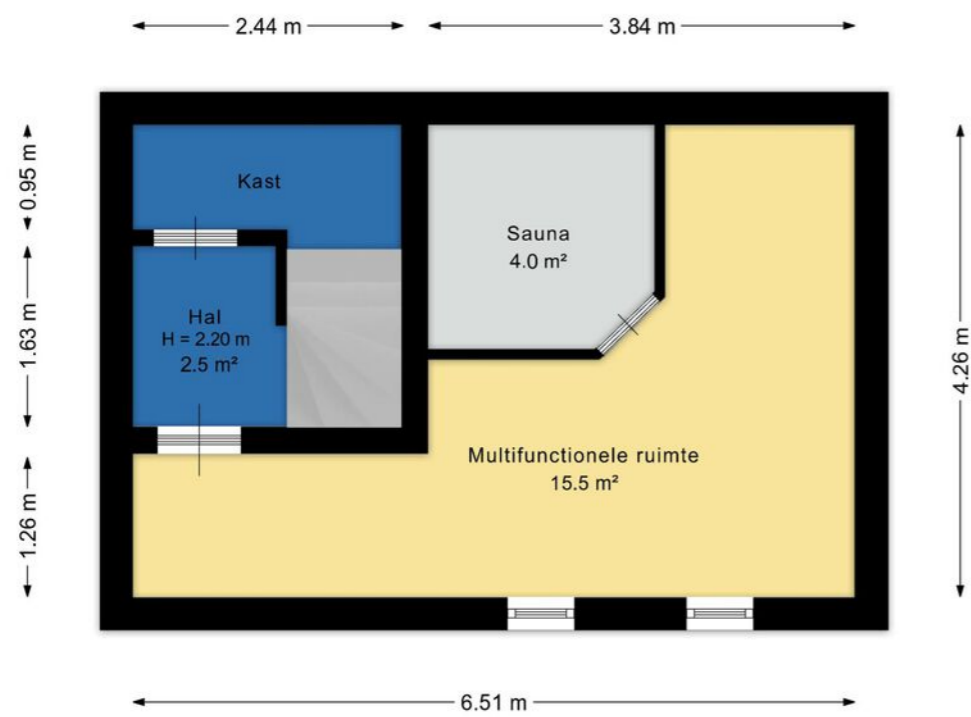
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

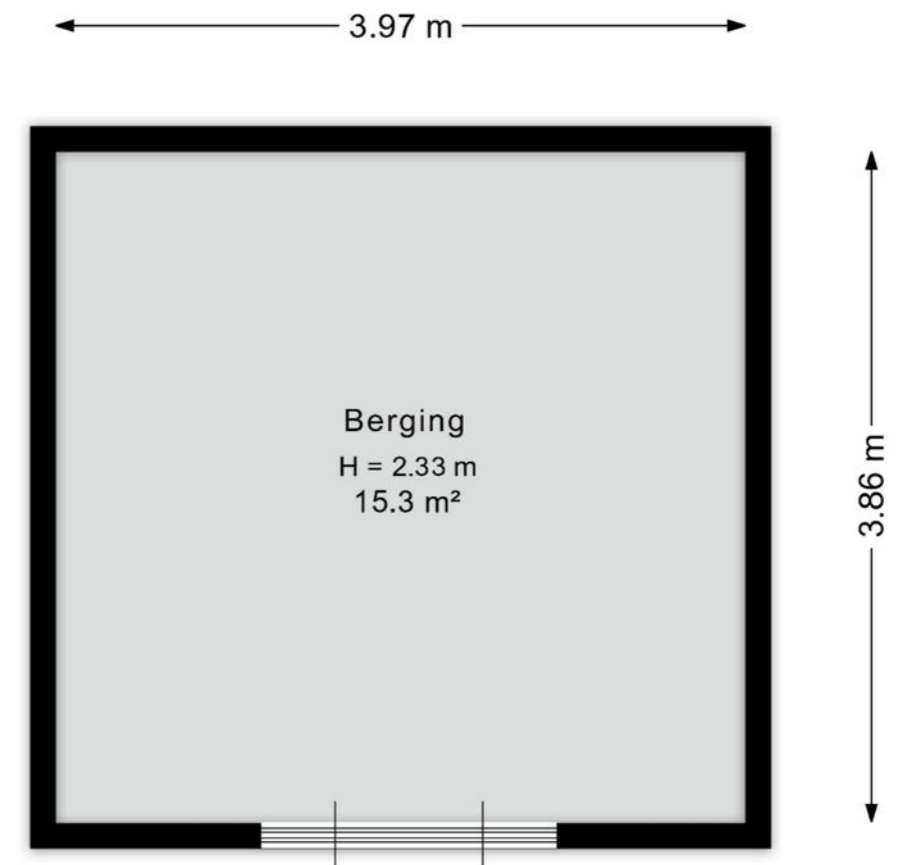


# PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# KADASTRALE KAART



12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

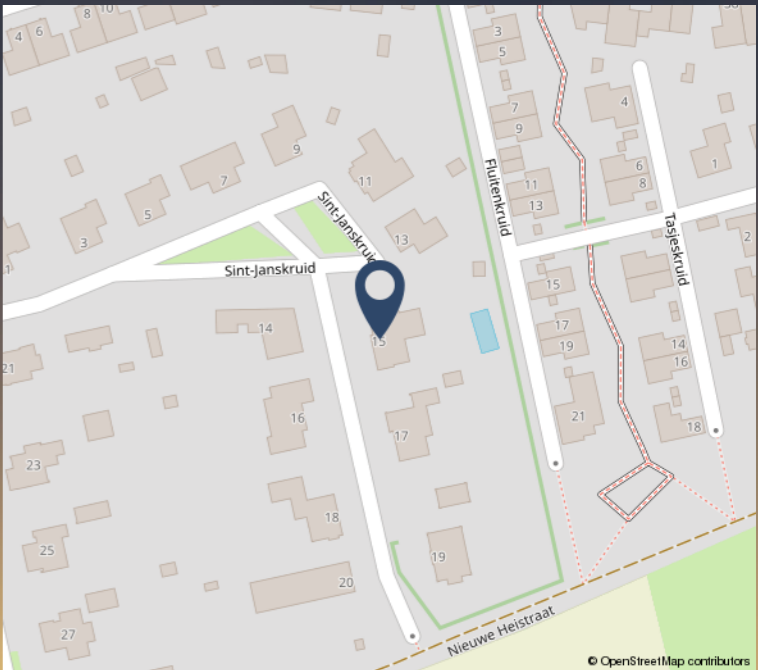
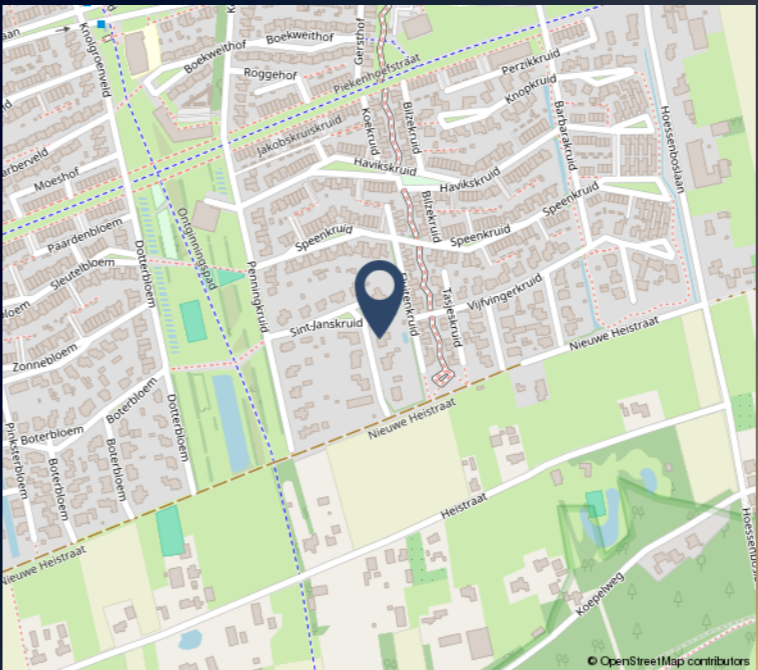
Kadastrale gemeente Berghem  
Sectie C  
Perceel 1574

kadaster

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.



Wonen in Berghem is kiezen voor het beste van twee werelden: de rust en vrijheid van de uitgestrekte natuur, gecombineerd met de warmte van een levendig dorp met alle voorzieningen binnen handbereik.



# 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. onder-zoeksplicht 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 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 2 weken na ondertekenen 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 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 Heuvel Makelaars. Wij zijn u graag van dienst.

