



Landbouwlaan 91
Berghem



BESCHRIJVING



UITGEBOUWDE 2-ONDER-1 KAP woning in een geliefde woonomgeving, aan de rand van het bosgebied.

Op de begane grond vindt u de living aan de achterzijde, het eetgedeelte centraal en de OPEN keuken aan de voorzijde. De eerste verdieping beschikt over DRIE slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping biedt een VIERDE slaapkamer, TWEEDE badkamer en een royaal DAKTERRAS.

De woning ligt in de Piekenhoef, op korte afstand van natuurgebied De Maashorst en nabij voorzieningen, uitvalswegen en het centrum. Met energielabel A beschikt u hier over een comfortabele en goed geïsoleerde woning.



| | |
|-------------------|---------------------------|
| VRAAGPRIJS: | 585.000,- k.k. |
| PERCEELOPPERVLAK: | ca. 265m ² |
| INHOUD: | ca. 525m ³ |
| WONEN: | ca. 147m ² |
| OVERKAPPING: | ca. 16m ² |
| BERGING: | JA |
| BOUWJAAR WONING: | 2006 (BAGVIEWER) |
| AANVAARDING: | In overleg |
| ENERGIELABEL: | A (geldig tot 07-02-2027) |

BIJZONDERHEDEN

- Royale 2-ONDER-1 KAP woning
- Speels vormgegeven bouw
- UITGEBOUWD aan de achterzijde
- Royale living met zit- en eetgedeelte
- OPEN keuken met schiereiland
- DRIE slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping
- VIERDE slaapkamer en TWEEDE badkamer op de tweede verdieping
- DAKTERRAS
- Tuin met OVERKAPPING, BERGING en ACHTEROM
- Parkeren op eigen OPRIT
- Geheel GEISOLEERD vanuit de bouw
- Houten kozijnen, ISOLERENDE beglazing (HR++)
- ROLLUIKEN slaapkamers voorzijde
- VLOERVERWARMING begane grond
- Remeha CV ketel (2022) en ZONNEBOILER
- Energielabel A (geldig tot 07-02-2027)

INDELING



Via de entree aan de voorzijde komt u in de hal met meterkast, toiletruimte, garderobe en trapopgang. Vanuit hier loopt u door naar de keuken en aansluitend de living, waar direct de ruimte en het speelse karakter van de woning opvallen.

De living is dankzij de UITBOUW over de volledige achterzijde opvallend royaal opgezet. De ruimte laat zich flexibel indelen, waardoor u deze volledig naar eigen wens kunt inrichten. Momenteel is het zitgedeelte aan de tuinzijde gesitueerd en het eetgedeelte centraal, maar dit is eenvoudig om te draaien.

De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een mooie, directe verbinding met buiten. Hierdoor loopt binnen moeiteloos over in buiten, met de tuin als verlengstuk van uw leefruimte.

De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer voorzien van VLOERVERWARMING en met spuitwerk afgewerkte wanden en plafonds. De sierhaard vormt een sfeervol middelpunt in de living.









De OPEN keuken ligt aan de voorzijde van de woning en staat in prettige verbinding met de living. Zo blijven koken, tafelen en samenzijn hier mooi met elkaar verbonden.

De keuken is uitgevoerd met een SCHIEREILAND en een tweede wandopstelling, wat zorgt voor veel werkruimte én praktische berging. Het donkere GRANIETEN werkblad combineert fraai met de lichte fronten en geeft de keuken een tijdloze, verzorgde uitstraling.

De grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor volop daglicht en een aangenaam open gevoel. Aan de BAR is plaats voor twee barkrukken, een fijne plek om de dag rustig te starten of juist even aan te schuiven tijdens het koken.

Qua apparatuur beschikt de keuken over een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser (2022) en een inbouw diepvries. Voor een koelkast is ruimte aanwezig, momenteel is er gekozen voor een los model.





We vervolgen de route naar de eerste verdieping.

Hier vindt u DRIE slaapkamers en een badkamer.

De MASTER bedroom ligt aan de achterzijde en beslaat de volledige breedte van de woning. Een bijzonder royale en rustige kamer met grote raampartijen en een vaste kastenwand. Hier ervaart u direct de ruimte en het comfort van een volwaardige hoofdslaapkamer.

De TWEEDE slaapkamer aan de voorzijde is van een prettig formaat en laat zich eenvoudig indelen als volwaardige slaapkamer. Dankzij de grote raampartij is ook hier

sprake van een fijne lichtinval. De aanwezige ROLLUIKEN zorgen voor extra comfort.

De DERDE kamer ligt eveneens aan de voorzijde en is compacter van opzet. Momenteel ingericht als tv-kamer, maar ook uitstekend geschikt als werk-, kasten- of logeerkamer. Ook deze kamer is voorzien van ROLLUIKEN.

Via de vaste trap bereikt u een volwaardige extra woonlaag met een VIERDE slaapkamer aan de voorzijde, over de volledige breedte van de woning. Deze ruimte is opvallend royaal en biedt alle mogelijkheden voor een combinatie van slapen, werken en opbergen.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een TWEEDE badkamer en de witgoedaansluitingen. Dit maakt deze etage bijzonder geschikt voor gasten, oudere kinderen of een eigen, meer zelfstandige woonlaag.

Vanaf de overloop heeft u toegang tot het DAKTERRAS. Een royaal terras op het noordwesten, waar u in alle rust kunt genieten van de buitenlucht en de zon.

SLAAPKAMERS



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER





VIERDE SLAAPKAMER, TWEEDE VERDIEPING



DAKTERRAS, TWEEDE VERDIEPING

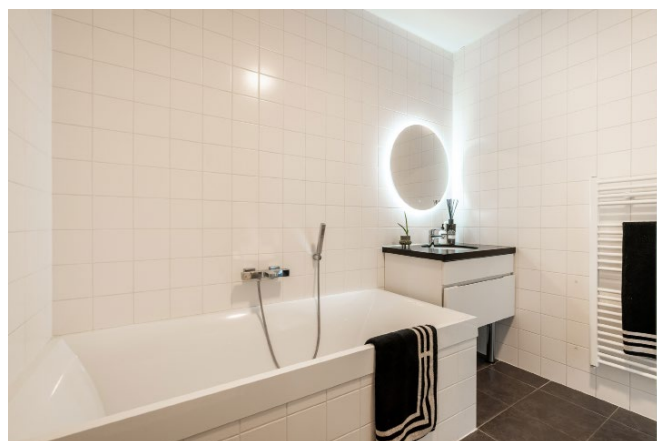


De badkamer op de EERSTE verdieping is ruim opgezet en volledig betegeld. U beschikt hier over een ligbad, inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel.

De indeling is praktisch en comfortabel, waardoor u hier zowel snel de dag start als juist rustig kunt ontspannen. De designradiator en mechanische ventilatie maken het geheel compleet.

De TWEEDE badkamer bevindt zich op de bovenste verdieping en is praktisch ingedeeld in combinatie met de witgoedruimte. Vanuit deze ruimte loopt u door naar de badkamer met douche, toilet en wastafel.

Een waardevolle extra voorziening die deze verdieping volledig zelfstandig te gebruiken maakt.





BADKAMER TWEEDE VERDIEPING



BADKAMER TWEEDE VERDIEPING



De achtertuin ligt op het noordwesten en heeft een prettig formaat. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt ruimte voor meerdere zitplekken, waardoor u op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten.

De afsluitbare OVERKAPPING met glazen deuren vormt een mooie verlenging van de living. Hierdoor ontstaat een comfortabele buitenruimte waar u ook bij minder goed weer prettig kunt zitten.

Achterin de tuin staat een BERGING en via de zijkant van de woning is een ACHTEROM aanwezig.

Parkeren doet u op eigen terrein, op de OPRIT aan de voorzijde.

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! Tel. 0412-760076 of 0642337033 en info@joepmakelaardij.nl.

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.

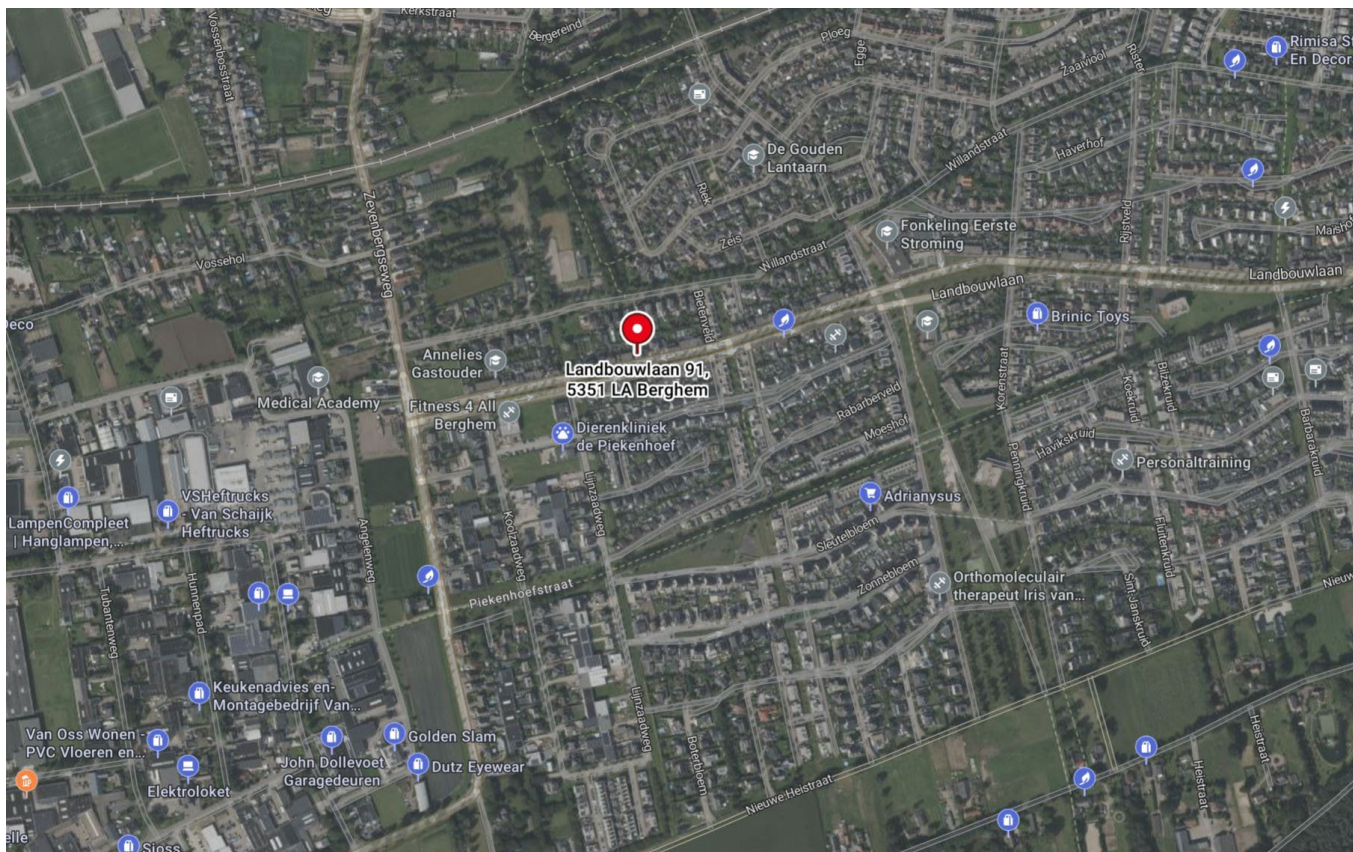
TUIN







OMGEVING



Bron: Bing maps

Landbouwlaan 91 is gelegen op een rustige locatie aan de rand van de bossen in Berghem. Hier woont u in een groene en natuurlijke omgeving, waar u zo de natuur instapt voor een wandeling of fietstocht. Tegelijkertijd bevindt de gezellige dorpskern van Berghem zich op korte afstand, met diverse winkels, supermarkten, basisscholen en andere voorzieningen die het dagelijkse leven comfortabel maken.

Ook de stad Oss ligt dichtbij en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen zoals theater en bioscoop. Zo geniet u van het beste van twee werelden: de rust van het dorp én de levendigheid van de stad binnen handbereik.

De bereikbaarheid is uitstekend. Vanuit Berghem bent u in enkele minuten op de A50 en A59, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven snel bereikbaar zijn. Daarnaast is ook NS-station Oss eenvoudig te bereiken voor wie de trein wil nemen.

Voor sport en ontspanning biedt Berghem zelf diverse mogelijkheden, met sportverenigingen, fitness en recreatievoorzieningen in de buurt. En natuurlijk is er altijd het bos, waar u in alle rust kunt genieten van de natuur.

Kortom: een ideale woonlocatie voor wie landelijk en rustig wil wonen, maar alle voorzieningen toch dichtbij wil hebben.



Landbouwlaan 91 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.



Landbouwlaan 91 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.




Landbouwlaan 91 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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berghem</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6047</p> |  |
|---|--|---|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2026
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.

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 Vastgoed-PRO), 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 daarvoor 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
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

BROCHURE

Deze brochure is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontlennen. 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.