

Zaavivool 24
Berghem



BESCHRIJVING



VRIJSTAANDE woning aan de rand van Berghem, royaal opgezet met veel leefruimte, privacy en volop mogelijkheden.

Op de begane grond vindt u een ruime living, een keuken met BIJkeuken, een inpannige GARAGE met bergzolder en een EXTRA kamer aan de voorzijde met diverse gebruiksmogelijkheden. De eerste verdieping beschikt over DRIE slaapkamers en een ruime badkamer. De tweede verdieping biedt een voorzolder met potentie tot extra kamer en een VIERDE slaapkamer. De tuin is royaal, volledig bestraat en beschikt over een ACHTEROM en een ruime OPRIT met parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning ligt aan de rand van Berghem, met het buitengebied op korte afstand en een prettige combinatie van rust, ruimte en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

VRAAGPRIJS:	795.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 456m ²
WONEN:	ca. 205m ²
GARAGE:	ca. 21m ²
INHOUD	ca. 843m ³
BOUWJAAR WONING:	2000 (BAGVIEWER)
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 06-05-2036)
AANVAARDING:	In overleg

BIJZONDERHEDEN

- VRIJSTAAND woonhuis
- In de nabijheid van de dorpskern en natuurgebied De Maashorst - HERPERDUIN
- Enkele autominuten van de uitvalswegen naar Nijmegen en 's-Hertogenbosch
- Living met zit- en eetgelegenheid
- Keuken met BIJkeuken
- Inpandige GARAGE met BERGZOLDER
- KANTOOR/ salon/ multifunctionele ruimte op de begane grond
- DRIE slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping
- Voorzolder (werkplek) en VIERDE slaapkamer op tweede verdieping
- Gelegen op een HOEKperceel
- ONDERHOUDSVRIENDELIJKE aangelegde tuin met ACHTEROM
- OPRIT voor parkeren meerdere auto's op eigen terrein
- KUNSTSTOF kozijnen, ISOLERENDE BEGLAZING (HR++)
- Vrijwel geheel voorzien van ROLLUIKEN
- VLOERVERWARMING begane grond
- AIRCO'S (3 stuks)
- Cv ketel Intergas (2013)
- 16 stuks ZONNEPANELEN (2025)
- ENERGIELABEL A (geldig tot 06-05-2036)

INDELING



Vanuit de entree met meterkast, toiletruimte en trapopgang heeft u toegang tot zowel de living als de kamer aan de voorzijde. We nemen u eerst mee naar de living.

De living is zeer ROYAAL van opzet en voelt direct ruim en comfortabel aan. De indeling biedt alle vrijheid voor een grote zithoek en een ruime eethoek, met daarnaast nog volop bewegingsruimte.

Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen, wat zorgt voor een lichte en open sfeer. De schuifpui aan de zijkant versterkt dit gevoel en vormt een directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

De afwerking is verzorgd en vormt een comfortabele basis. De grote tegelvloer met VLOERVERWARMING in combinatie met radiatoren zorgt voor een aangename warmte, terwijl de spachtelputz wanden en de sierlijsten in het plafond het geheel een verzorgde uitstraling geven. De KUNSTSTOF kozijnen met ISOLERENDE beglazing dragen bij aan het wooncomfort en met de aanwezige AIRCO blijft het hier het hele jaar door prettig.









Vanuit het eetgedeelte bereikt u de keuken aan de achterzijde.

De keuken is praktisch gepositioneerd en vormt een fijne, rustige plek binnen de woning. Hier kunt u ongestoord koken, terwijl er toch een prettige verbinding blijft met het woongedeelte.

De opstelling is functioneel en compleet, voorzien van een oven, combi-oven, koelkast, vaatwasser, afzuigkap en een 5-pits gaskookplaat. Het grote raam aan de achterzijde zorgt voor veel daglicht en zicht op de tuin.

Aansluitend komt u in de BIJKEUKEN. Dit is een ruime en multifunctionele ruimte met witgoedaansluitingen, een tweede TOILET en plek voor extra apparatuur zoals een koel-vriescombinatie. De ruimte leent zich daarnaast uitstekend als bijvoorbeeld speelruimte of praktische verlenging van de keuken. Vanuit hier heeft u direct toegang tot de tuin én de inpandige garage.

De GARAGE is ruim en veelzijdig in gebruik. Naast parkeren is deze perfect geschikt voor hobby, opslag of werken aan huis. De huidige invulling als sportruimte laat goed zien hoeveel mogelijkheden deze ruimte biedt. Via een vlizotrap bereikt u bovendien de BERGZOLDER.



(BIJ)KEUKEN



GARAGE



Aan de voorzijde van de woning treft u een EXTRA kamer, direct bereikbaar vanuit de entree.

Deze ruimte is momenteel in gebruik als SALON In de nis is een praktische garderobe gerealiseerd, waardoor de ruimte netjes en georganiseerd blijft.

De kamer is MULTIFUNCTIONEEL en leent zich uitstekend voor werken aan huis, een speelkamer of een rustige hobbyruimte. Dankzij de ligging aan de voorzijde is dit een prettige plek waar wonen en werken goed te combineren zijn.

Daarnaast biedt deze ruimte interessante mogelijkheden voor de toekomst. Door een verbinding te maken met de living ontstaat er een nog ruimtelijker geheel met een open karakter.

Ook GELIJKVLOERS wonen behoort hier tot de opties, waarbij deze kamer ingericht kan worden als slaapkamer. In combinatie met het realiseren van een badkamer op de begane grond, bijvoorbeeld in de bijkeuken, ontstaat zo een LEVENSLLOOPBESTENDIGE indeling.



We vervolgen de route naar de eerste verdieping. Hier vindt u DRIE slaapkamers en een opvallend ruime overloop.

De MASTER bedroom ligt aan de achterzijde en beslaat de volledige breedte van de woning. Deze kamer is zeer royaal opgezet en beschikt over een deels afgescheiden IN-LOOPGEDEELTE voor kleding. Praktisch uit het zicht, maar toch in open verbinding met de slaapkamer, wat zorgt voor een ruimtelijk en comfortabel geheel. Daarnaast is deze kamer voorzien van AIRCO, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

De TWEEDE slaapkamer aan de voorzijde is speels ingedeeld, deels onder de schuine kap. De ruimte is verrassend groot en biedt moeiteloos plaats aan een tweepersoonsbed, kast en bijvoorbeeld een bureau.

De DERDE slaapkamer, eveneens aan de voorzijde, is een praktische en veelzijdige kamer die zich eenvoudig laat inrichten als kinder-, werk- of hobbyruimte.

We vervolgen de route naar de tweede verdieping. Hier komt u op een ruime voorzolder die zich uitstekend leent als werk- of studeerplek. Door de opzet en het formaat kan deze ruimte ook als extra kamer worden ingericht.

Aansluitend vindt u de VIERDE slaapkamer. Deze is ruim van formaat, speels ingedeeld en voorzien van een DAKRAAM voor prettig daglicht. Er is niet alleen plek voor een bed, maar ook voor bijvoorbeeld een zithoek of werkplek.

Samen vormt deze verdieping een volwaardig en comfortabel privé domein, ideaal voor een tiener, logé of werken en ontspannen op één plek. Ook hier is een AIRCO aanwezig, waardoor deze verdieping het hele jaar door comfortabel te gebruiken is.

VERDIEPING



HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



De badkamer is uitgevoerd in een klassiek Italiaans geïnspireerde afwerking en heeft een ruime opzet.

De indeling bestaat uit een dubbel wastafelmeubel met karaktervolle details, een royale douche met glazen deur en een toilet. Alles is overzichtelijk en comfortabel ingedeeld, waardoor de ruimte prettig in gebruik is.

Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijk daglicht en een aangename sfeer.





De tuin is volledig bestraat en daardoor bijzonder ONDERHOUDSVRIENDELIJK ingericht.

Dankzij het royale formaat en de ligging op een HOEKperceel ervaart u hier een prettig gevoel van vrijheid en privacy. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van meerdere zitplekken, een speelgedeelte of juist meer groen naar eigen wens.

Via de zijkant naast de garage is de tuin praktisch ACHTEROM bereikbaar.

De OPRIT biedt daarbij ruim plaats voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

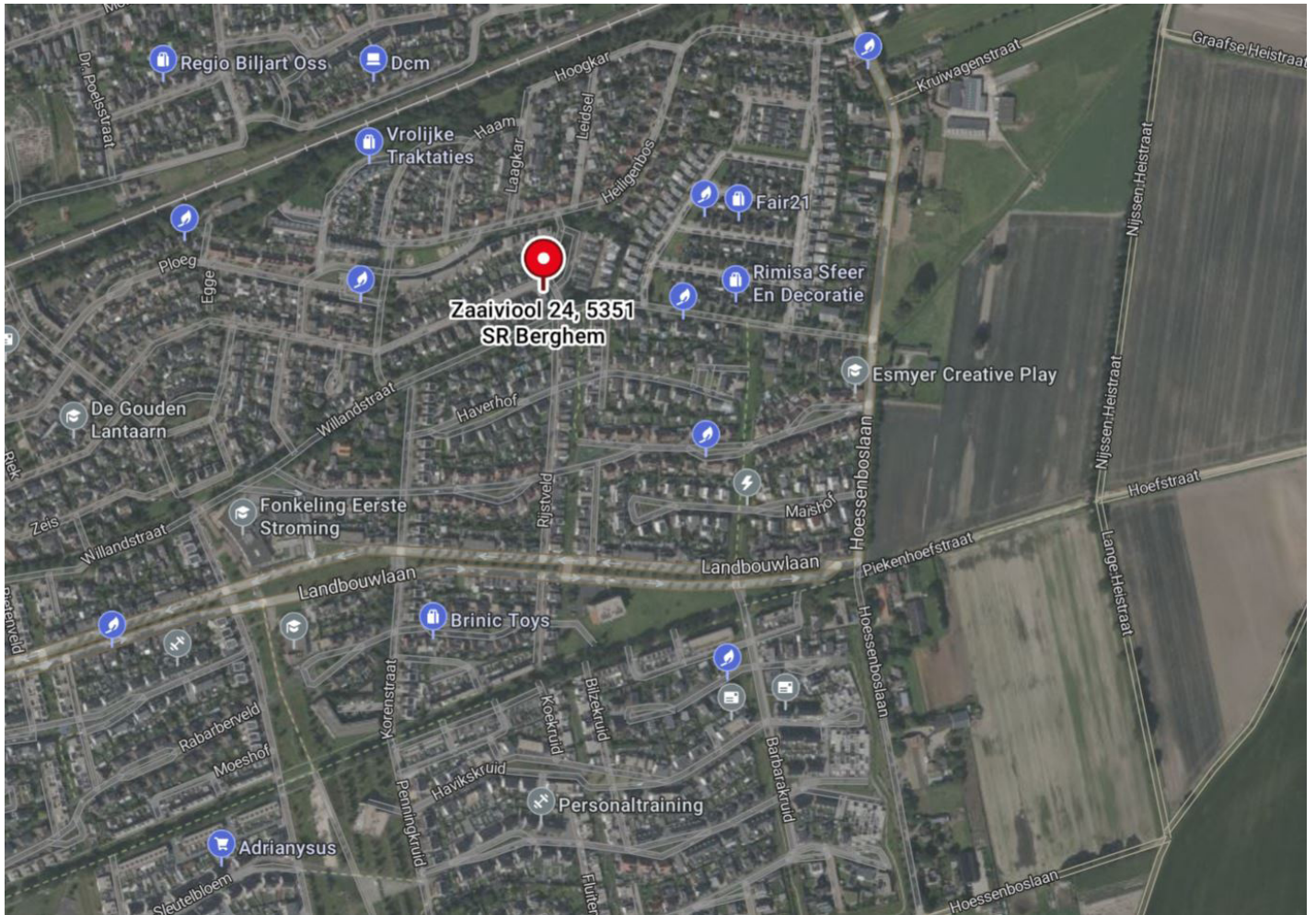
Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Bel, app of mail ons via 0642337033 of info@joepmakelaardij.nl.

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.





OMGEVING



Bron: Bing maps

De woning ligt aan de Zaaivool, een rustige en prettige woonstraat in Berghem. De dorpskern ligt op korte afstand, waardoor u alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik heeft. Denk aan een supermarkt, bakker, drogist, apotheek en scholen.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de nabijheid van natuurgebied Herperduin en De Maashorst. Hier kunt u eindeloos wandelen, fietsen en genieten van het buitenleven.

Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Nijmegen en 's-Hertogenbosch snel en eenvoudig te bereiken, wat de ligging ook praktisch maakt voor woon-werkverkeer.



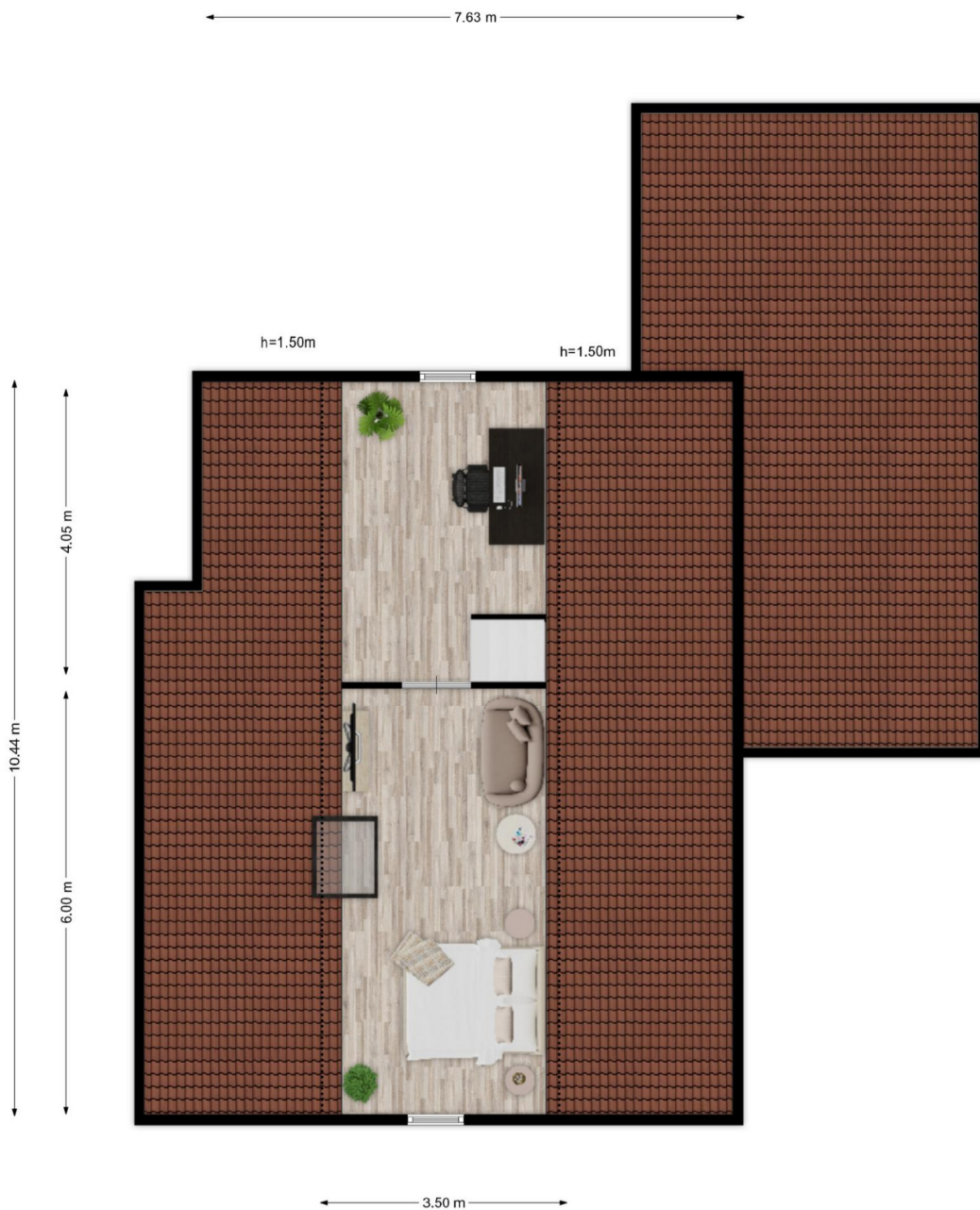
Zaaiivool 24 te Berghem - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

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



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

EERSTE VERDIEPING




Zaaiivool 24 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 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berghem</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5069</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
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



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.