



Rabarberveld 33
Berghem



BESCHRIJVING



VRIJSTAANDE woning op royaal HOEKperceel in de nabijheid van het bosgebied.

Op de begane grond vormt de ruime living samen met de half OPEN keuken het hart van de woning. Daarnaast beschikt deze verdieping over een multifunctionele werkruimte en een inpandig bereikbare GARAGE. Op de eerste verdieping vindt u TWEE royale slaapkamers en een badkamer, terwijl de tweede verdieping volledig is ingericht als sfeervolle MASTER bedroom met ENSUITE badkamer.

Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde achtertuin beschikt over een royale OVERKAPPING, BUITENKEUKEN, jacuzzi en meerdere sfeervolle zitplekken. Dankzij de praktische ACHTEROM en TWEE eigen OPRITTEN profiteert u bovendien van opvallend veel parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning ligt in een rustige en moderne woonomgeving met veel groen in de directe omgeving. Diverse voorzieningen, scholen, sportaccommodaties en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand, waardoor u hier geniet van comfortabel wonen op een fijne locatie.



VRAAGPRIJS:	735.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 349m ²
INHOUD:	ca. 627m ³
WONEN:	ca. 153m ²
GARAGE:	ca. 17m ²
OVERKAPPING:	ca. 17m ²
BOUWJAAR WONING:	2008 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A+ (geldig tot 30-04-2036)

BIJZONDERHEDEN

- Garageschakelde VRIJSTAANDE woning
- Royaal HOEKperceel
- Lichte living met GASHAARD
- Half OPEN keuken met BARopstelling
- MULTIFUNCTIONELE werkruimte
- Inpandig bereikbare geïsoleerde GARAGE
- Plat dak garage vervangen in 2025
- TWEE riante slaapkamers op de eerste verdieping (DRIE is mogelijk)
- MASTER bedroom met BADKAMER ensuite op tweede verdieping
- TWEEDE badkamer op de eerste verdieping
- Fraai aangelegde tuin met JACUZZI en BUITENDOUCHE
- Royale OVERKAPPING met gashaard en geheel afsluitbaar met screens
- BUITENKEUKEN met gaspit én warm- en koud water
- Terras met ZONNELUIFEL
- TWEE eigen OPRITTEN en ACHTEROM
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- ROLLUIKEN
- VLOERVERWARMING begane grond
- Ingebouwd AIRCOsysteem door de gehele woning (2022)
- 22 zonnepanelen (2022)
- Cv-ketel Intergas (2018)
- Energielabel A+ (geldig tot 30-04-2036)

INDELING



Via de lichte hal met meterkast en toiletruimte be-
treedt u de living.

De living voelt heerlijk RUIM aan dankzij de brede
opzet en de vele raampartijen aan de voorzijde,
zijdant én achterzijde. Het daglicht stroomt rijke-
lijk naar binnen en zorgt voor een open en pret-
tige sfeer. Wonen, tafelen en ontspannen komen
hier moeiteloos samen.

Blikvanger in de ruimte is de strak vormgegeven
wand met geïntegreerde GASHAARD, waarachter
tevens de trap subtiel is weggewerkt. Dit geeft
de living een rustige en luxe uitstraling. De grote
schuifpui vormt daarnaast een mooie verbinding
met de tuin.

De begane grond is afgewerkt met een stijlvolle MARMEREN vloer en beschikt over VLOERVER-
WARMING, ingebouwde plafondspeakers en een geïntegreerd AIRCOsysteem. Hierdoor geniet u
hier ieder seizoen van optimaal comfort.







De half OPEN keuken sluit naadloos aan op de living en vormt een sfeervolle plek waar koken, borrelen en samen zijn centraal staan. De royale BARopstelling nodigt uit om aan te schuiven voor een ontbijt, een goed glas wijn of gezellig contact tijdens het koken.

Ook hier zorgt de combinatie van grote raampartijen en strakke afwerking voor een lichte en comfortabele leefruimte. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combimagnetron, koffiemachine, vaatwasser, Quooker, 5 pits gasfornuis en een afzuigkap.

Vanuit de keuken bereikt u een aparte MULTIFUNCTIONELE ruimte die perfect geschikt is als thuiswerkplek, kantoor of hobbyruimte. Dankzij de rustige ligging vormt dit een fijne plek om geconcentreerd te werken, terwijl de verbinding met de rest van de woning behouden blijft. Vanuit deze ruimte loopt u bovendien direct door naar de royale OVERKAPPING en aansluitend de tuin.

Aansluitend bereikt u de GARAGE, uitgevoerd met een elektrische sectionaaldeur en praktische witgoedopstelling. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of het parkeren van een auto.



KEUKEN/KANTOOR/GARAGE



KEUKEN/KANTOOR/GARAGE



We vervolgen de route naar de eerste verdieping met TWEE royale slaapkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde beslaat de volledige breedte van de woning en biedt volop ruimte voor een groot bed, een royale kastenwand en bijvoorbeeld een werkplek. Van origine bestond deze verdieping uit DRIE slaapkamers. De huidige indeling kan indien gewenst eenvoudig worden teruggebracht, waardoor opnieuw DRIE slaapkamers op deze verdieping gerealiseerd kunnen worden.

Ook de tweede slaapkamer aan de achterzijde is ruim opgezet en profiteert van veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. Beide kamers zijn verzorgd afgewerkt en voorzien van elektrisch bedienbare ROLLUIKEN, wat zorgt voor extra comfort in ieder seizoen.



We vervolgen de route naar de tweede verdieping. Deze verdieping is ingericht als luxe MASTER bedroom met BADKAMER ensuite. Onder de speelse lessenaarskap is een sfeervolle en ruimtelijke slaapverdieping gerealiseerd met maatwerk inbouwkasten en inbouwspots. De brede DAKKAPEL aan de achterzijde zorgt voor extra ruimte en een prettige hoeveelheid daglicht.

De ENSUITE BADKAMER sluit perfect aan op het luxe karakter van deze verdieping en beschikt over een royale inlopdouche met regendouche, dubbele wastafel en toilet. De grote raampartijen en rustige uitstraling maken dit tot een comfortabele privésuite. Ook deze verdieping is voorzien van elektrisch bedienbare ROLLUIKEN.



SLAAPKAMER VOORZIJDDE



SLAAPKAMER ACHTERZIJDE



SLAAPKAMER MET BADKAMER ENSUITE TWEEDE VERDIEPING



SLAAPKAMER MET BADKAMER ENSUITE TWEEDE VERDIEPING



SLAAPKAMER MET BADKAMER ENSUITE TWEEDE VERDIEPING



De badkamer op de eerste verdieping is stijlvol afgewerkt met een subtiele knipoog naar luxe jachtbouw. De warme kleurstellingen en verfijnde details zorgen voor een unieke en sfeervolle uitstraling.

De ruimte beschikt over een ligbad met indirecte verlichting, een royale inloofdouche met fraai weggewerkte drain, een wengé badkamermeubel en VLOERVERWARMING. De karakteristieke patrijspoort ramen geven de badkamer extra charme en zorgen tegelijkertijd voor prettig daglicht.

Daarnaast zijn een Aquavision televisie, mechanische ventilatie en diverse inbouwspots aanwezig, wat het comfortabele karakter compleet maakt.





BADKAMER EERSTE VERDIEPING



De fraai aangelegde achtertuin ligt op het noordwesten en biedt volop ruimte om comfortabel buiten te leven. Direct aan de woning bevindt zich een royale OVERKAPPING waar u vrijwel het hele jaar beschut kunt zitten en ontspannen kunt genieten van het buitenleven. De tuinzijde van de overkapping is bovendien afsluitbaar met screens, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

Aansluitend vindt u de BUITENKEUKEN met daarnaast een extra terras voorzien van een ZONNELUIFEL. Hierdoor ontstaat een tweede comfortabele buitenruimte waar u zowel in de zon als in de schaduw heerlijk kunt zitten. De indeling van de tuin maakt het eenvoudig om op ieder moment van de dag een fijne plek buiten te vinden.

De tuin is verzorgd ingericht met kunstgras, groene hagen en meerdere sfeervolle zitplekken. De aanwezige JACUZZI, BUITENDOUCHE en gashaard versterken het luxe en ontspannen karakter van deze buitenruimte.

Dankzij het royale HOEKperceel profiteert u hier bovendien van extra vrijheid en praktische ruimte. Aan de rechterzijde beschikt de woning over de reguliere OPRIT met toegang tot de garage, terwijl zich aan de linkerzijde nog een TWEEDE eigen oprit bevindt met directe toegang tot de tuin via de praktische ACHTEROM. Hierdoor beschikt u over opvallend veel parkeergelegenheid op eigen terrein, iets wat binnen dit type woningen zelden voorkomt.

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.

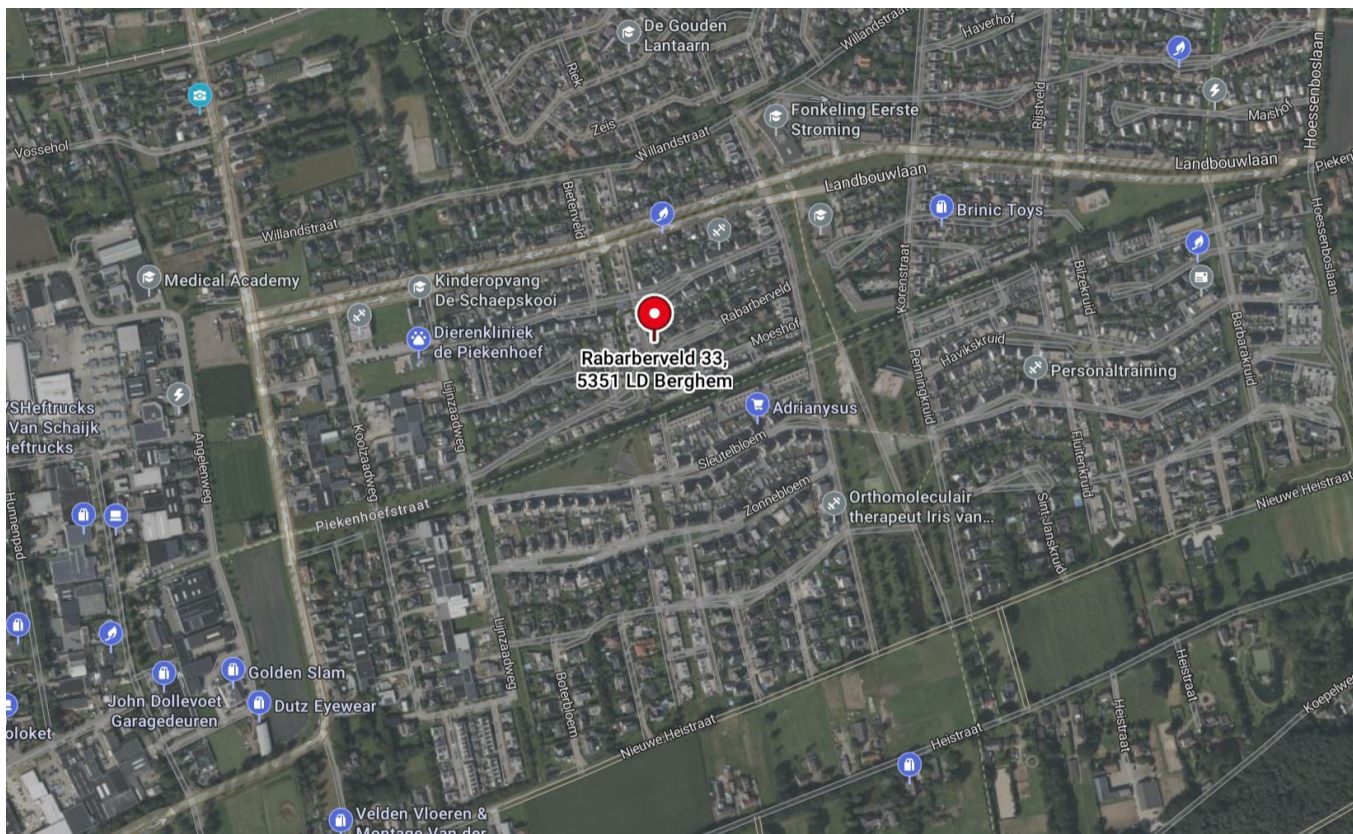






TUIN/VOORZIJD

OMGEVING



Bron: Bing maps

Rabarberveld 33 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.



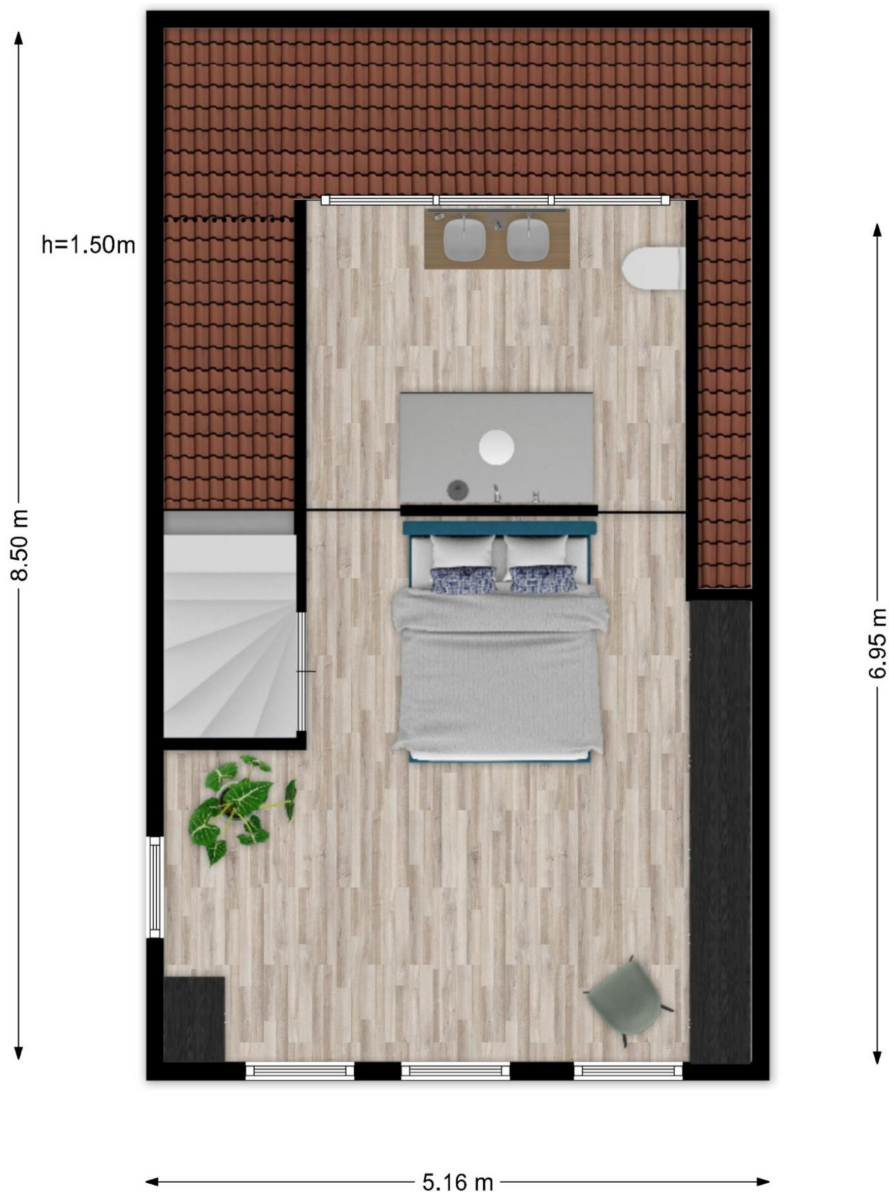
Rabarberveld 33 te Berghem - Begane grond
 plattegronden zijn ter indicatie. Aan de indeling en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend

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



Rabarberveld 33 te Berghem - Eerste verdieping
plattegronden zijn ter indicatie. Aan de indeling en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend


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



Rabarberveld 33 te Berghem - Tweede verdieping
plattegronden zijn ter indicatie. Aan de indeling en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend

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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 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 6003</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 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.