



Koolzaadweg 45  
Berghem



# BESCHRIJVING



UITGEBOUWDE TUSSENwoning, gelegen aan de bosrand in Berghem.

Op de begane grond vindt u de ruime living, het eetgedeelte en de OPEN keuken. De eerste verdieping beschikt over DRIE slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische witgoedruimte. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een BERGING en een praktische ACHTEROM. Parkeren kan aan de voorzijde van de woning.

De woning ligt in een jonge en rustige woonomgeving, direct aan de bosrand. Dankzij de moderne bouw, ZONNEPANELEN en comfortabele voorzieningen beschikt de woning over een ENERGIEZUINIG karakter.



VRAAGPRIJS:	425.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 108m <sup>2</sup>
INHOUD:	ca. 350m <sup>3</sup>
WONEN:	ca. 99m <sup>2</sup>
BERGING:	JA
BOUWJAAR WONING:	2022 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 08-11-2030)

## BIJZONDERHEDEN

- Moderne TUSSENwoning
- UITGEBOUWD over de gehele achterzijde
- Gelegen nabij de dorpskern en het BOSGEBIED
- Ruime living met zit- en eetgedeelte
- OPEN keuken
- DRIE slaapkamers
- Moderne badkamer
- Praktische WITGOEDRUIMTE
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten
- BERGING en ACHTEROM
- Parkeren aan de voorzijde
- Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
- Volledig GEÏSOLEERD vanuit de bouw
- 12 zonnepanelen (2021)
- WARMTEPOMP Edel Air (2021)
- GASLOOS
- AIRCO op de verdieping
- Energielabel A geldig tot 08-11-2030

# INDELING



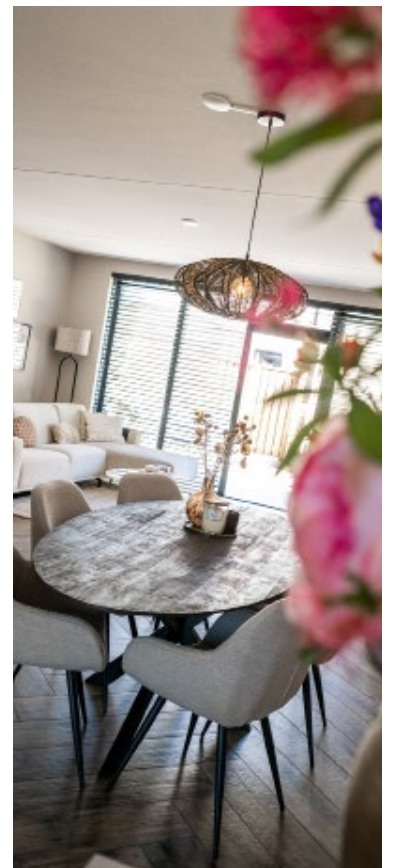
Via de entree met meterkast, toiletruimte en toegang tot de technische ruimte loopt u door naar de UITGEBOUWDE living. Direct vallen de fijne breedte, de grote raampartijen en de prettige lichtinval op. De leefruimte voelt heerlijk OPEN aan en staat in mooie verbinding met de tuin.

De living biedt volop plaats voor een royale zithoek rondom de sfeervolle CINEWALL met elektrische showhaard en een ruime eethoek. Daarnaast blijft er voldoende ruimte over voor bijvoorbeeld een werkplek, speelhoek of extra kastruimte.

De grote glaspartijen versterken het ruimtelijke gevoel en laten binnen en buiten mooi in elkaar

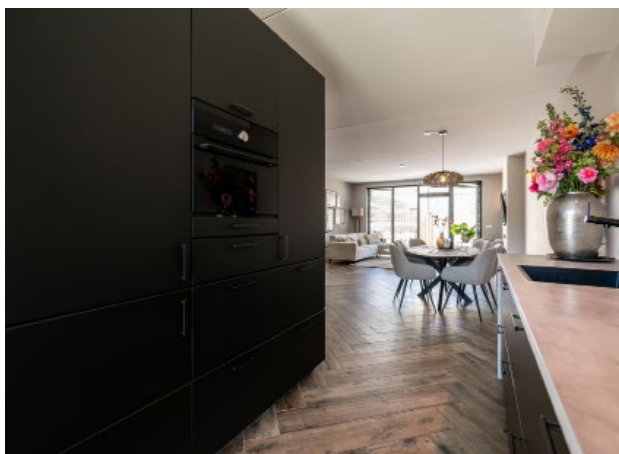
overlopen. Hierdoor ontstaat een comfortabele leefruimte waar ontspannen, tafelen en samenzijn centraal staan.

De begane grond is afgewerkt met een keramische TEGELVLOER in warme parketlook, gelegd in visgraatverband. In combinatie met de strak gestucte wanden, het nette spuitwerkplafond en de moderne kleurstellingen ontstaat een verzorgde en eigentijdse uitstraling passend bij de jonge bouwstijl van de woning.



BEGANE GROND





Aan de voorzijde van de woning ligt de moderne OPEN keuken, waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos samenkomen. Door de directe aansluiting op de eethoek ontstaat een prettig WOONKEUKENGEVOEL dat perfect past bij de open indeling van de begane grond.

De keuken bestaat uit een royaal keukenblok met veel werk- en opbergruimte én een separate kastenwand met de inbouwapparatuur. Daarnaast is er ruimte gecreëerd voor een praktische koffiecorner, wat het geheel extra compleet maakt.

De matzwarte keukenopstelling is afgewerkt met een kunststof werkblad en beschikt over een spoelbak, koelkast, vriezer, combi-oven en een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde recirculatieafzuiging. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde profiteert de ruimte bovendien van prettig daglicht.

Extra provisieruimte vindt u in de praktische TRAPKAST die vanuit de living bereikbaar is.





We vervolgen de route naar de eerste verdieping.

Vanaf de overloop bereikt u DRIE slaapkamers, de badkamer en een praktische witgoedruimte. Ook deze verdieping is netjes afgewerkt en de aanwezige AIRCO op de overloop zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

De MASTER bedroom aan de voorzijde voelt ruim en comfortabel aan en beschikt over een grote raampartij.

De TWEEDE slaapkamer aan de achterzijde is vrijwel van hetzelfde formaat en momenteel ingericht als kinderkamer.

Daarnaast beschikt de verdieping over een DERDE slaapkamer aan de achterzijde, momenteel in gebruik als WALK IN CLOSET. Uiteraard leent deze ruimte zich ook uitstekend als hobbykamer, logeerkamer of extra slaapkamer.

Vanaf de overloop bereikt u tevens de praktische WITGOEDRUIMTE. Hier vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de omvormer van de zonnepanelen en extra bergruimte. Een multifunctionele ruimte die zorgt voor veel praktisch gemak in het dagelijks gebruik.



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER

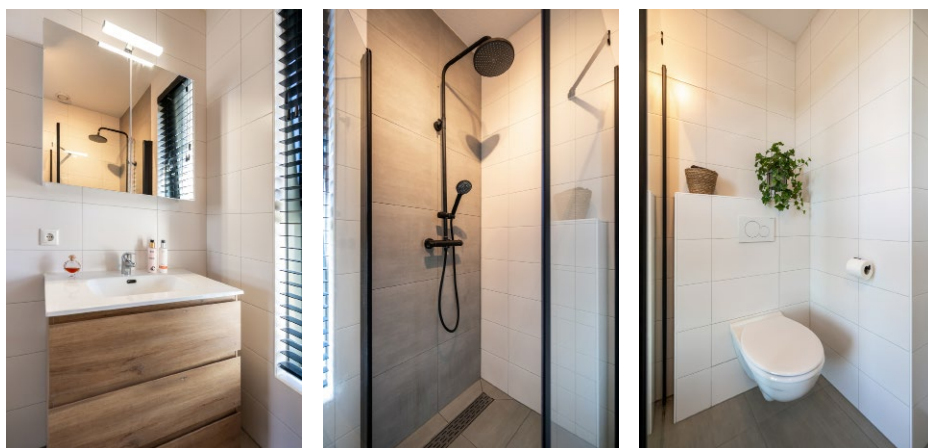


De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een MODERNE en verzorgde stijl.

De ruimte is volledig betegeld en beschikt over een inloopdouche met glazen wand, een wastafelmeubel en een toilet.

De combinatie van lichte wandtegels en donkere accenten zorgt voor een eigentijdse uitstraling.

Dankzij het aanwezige RAAM profiteert de badkamer bovendien van prettig daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden. Daarnaast is mechanische ventilatie aanwezig voor extra comfort.





De achtertuin ligt op het ZUIDOOSTEN en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote betontegels. Hierdoor ontstaat een ruim terras waar u moeiteloos meerdere zitplekken creëert. Er is volop ruimte voor een royale eethoek én een comfortabele loungeplek om heerlijk van het buitenleven te genieten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten BERGING, ideaal voor het stallen van fietsen en extra opslag. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische ACHTEROM via de brandgang.

Parkeren kan op de openbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woning.

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](mailto: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











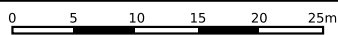
Koolzaadweg 45 te Berghem - Begane grond  
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend


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



Koolzaadweg 45 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.



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente <b>Berghem</b></p> <p>Sectie <b>C</b></p> <p>Perceel <b>2455</b></p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 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.