



Moeshof 31
Berghem



BESCHRIJVING



Fijne en MODERNE TUSSENwoning aan de groene rand van Berghem.

Op de begane grond vindt u de living aan de achterzijde, het eetgedeelte aan de voorzijde en centraal de OPEN keuken.

De eerste verdieping beschikt over TWEE slaapkamers, een moderne badkamer en een separaat toilet. Op de tweede verdieping vindt u nog eens TWEE slaapkamers en een praktische bergruimte met aansluitingen voor witgoed, de cv-opstelling en extra opbergmogelijkheden.

De verzorgde achtertuin met OVERKAPPING en houten BERGING is netjes aangelegd en onderhoudsvriendelijk ingericht. Parkeren kan eenvoudig op de openbare parkeerplaatsen naast het woonblok.

De woning ligt aan een rustige straat aan de groene rand van Berghem, op korte afstand van het bosgebied waar u heerlijk kunt wandelen en fietsen. Ook de dorpskern met winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen bevindt zich dichtbij. Dankzij de gunstige ligging zijn daarnaast uitvalswegen richting Oss, Nijmegen, Eindhoven en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar.



VRAAGPRIJS:	450.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 115m ²
INHOUD:	ca. 404m ³
WONEN:	ca. 116m ²
OVERKAPPING:	ca. 16m ²
BERGING:	ca. 6m ²
BOUWJAAR WONING:	2006 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 09-08-2029)

BIJZONDERHEDEN

- Moderne TUSSENwoning
- Gelegen nabij de dorpskern en het BOSGEBIED
- Tuingerichte living
- OPEN keuken met BAR en eetgedeelte
- TWEE slaapkamers op de eerste verdieping
- Moderne badkamer en tweede separaat toilet
- TWEE slaapkamers op de tweede verdieping (totaal VIER)
- Praktische bergruimte met witgoed en opstelplaats cv-opstelling
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin
- OVERKAPPING aan achtergevel
- BERGING en ACHTEROM
- Parkeren aan de zijkant woonblok
- Nieuwe voordeur (2025)
- Hardhouten kozijnen met HR+ beglazing
- Volledig GEÏSOLEERD vanuit de bouw
- 6 zonnepanelen (2023)
- Cv-ketel Intergas (2023)
- ZONNEBOILER
- Energielabel A geldig tot 09-08-2029

INDELING



Via de entree met meterkast, toilet, trapkast en de trapopgang komt u binnen in deze verzorgde woning. De zwarte stalen binnendeur met glas zorgt direct voor een moderne en sfeervolle uitstraling.

De living aan de achterzijde voelt heerlijk licht aan dankzij de grote raampartij richting de tuin. De directe verbinding met de OVERKAPPING zorgt voor een fijne overgang tussen binnen en buiten. Hier creëert u moeiteloos een comfortabele zithoek om heerlijk te ontspannen.

De afwerking is modern en verzorgd met gestucte wanden en plafonds in combinatie met een keurige laminaatvloer (2025).









Centraal op de begane grond ligt de OPEN keuken, waardoor koken, tafelen en samenzijn hier moeiteloos samenkomen. Door de opstelling met het eetgedeelte aan de voorzijde ontstaat een sfeervol woonkeukengevoel met prettig zicht naar buiten.

De keuken is modern uitgevoerd in wit met houtlook en heeft een warme, verzorgde uitstraling. Dankzij de vele kasten en lades beschikt u hier over volop praktische bergruimte. De BAR vormt een gezellige plek om aan te schuiven voor een kop koffie, ontbijt of een goed glas wijn terwijl er gekookt wordt.

Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor veel natuurlijk daglicht en een prettig uitzicht richting het groen en het fietspad voor de woning. Hierdoor voelt het eetgedeelte aangenaam ruim en open aan.

De keuken beschikt over een 4-pits inductiekookplaat, oven, magnetron, koelkast, vriezer en een spoelbak met warm water via de cv-installatie.







We vervolgen de route naar de eerste verdieping met TWEE slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet.

Aan de achterzijde ligt de royale MASTER bedroom over de volledige breedte van de woning. Het schuine dak en de dakramen geven deze kamer een sfeervol en speels karakter, terwijl de vaste kasten zorgen voor volop praktische bergruimte.

De TWEEDE slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een prettig formaat. Dankzij de grote raampartij voelt

deze kamer heerlijk licht aan en is deze ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer.

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een praktische opbergruimte voorzien van de witgoedaansluitingen en de cv-opstelling. Daarnaast beschikt deze verdieping over nog eens TWEE slaapkamers, waardoor de woning in totaal VIER slaapkamers telt.

De DERDE slaapkamer aan de voorzijde heeft een mooi formaat en geniet van veel daglicht.

De VIERDE slaapkamer ligt aan de achterzijde en krijgt extra sfeer door het schuine dak en de twee dakramen. Op de voorzolder is daarnaast nog ruimte aanwezig voor bijvoorbeeld een kleedkast of extra opbergmogelijkheden.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING, DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING, DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING, VIERDE SLAAPKAMER

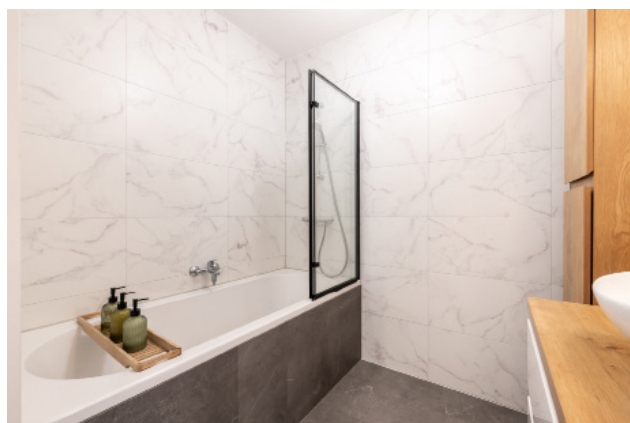


TWEEDE VERDIEPING IMPRESSIE



De badkamer op de eerste verdieping is recent vernieuwd en MODERN afgewerkt. De combinatie van lichte marmerlook tegels, warme houtaccenten en zwarte details zorgt voor een stijlvolle en rustige uitstraling.

De ruimte beschikt over een ligbad met douchemogelijkheid, een wastafelmeubel en een elektrische designradiator. Dankzij het rustige kleurgebruik voelt de badkamer comfortabel en verzorgd aan. Daarnaast is mechanische ventilatie aanwezig voor extra comfort.



Het separate toilet op de overloop is eveneens recent vernieuwd en uitgevoerd in dezelfde moderne stijl. Doordat het toilet apart van de badkamer is geplaatst, ervaart u extra comfort en gemak in het dagelijks gebruik.



De achtertuin op het noordwesten is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd, waardoor u hier volop kunt genieten van het buitenleven zonder veel onderhoud. De combinatie van het ruime terras, het kunstgras en de groene accenten zorgt voor een prettige en rustige sfeer.

Direct aan de achtergevel is een royale OVERKAPPING geplaatst. Hierdoor ontstaat een comfortabele plek waar u al vroeg in het voorjaar buiten kunt zitten, uitgebreid kunt tafelen of juist beschermt van een lange zomeravond kunt genieten.

Achter in de tuin staat de houten BERGING, ideaal voor fietsen en extra opslag. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische ACHTEROM.

Uw auto parkeert u eenvoudig op de openbare parkeerplaatsen naast het woonblok.

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.

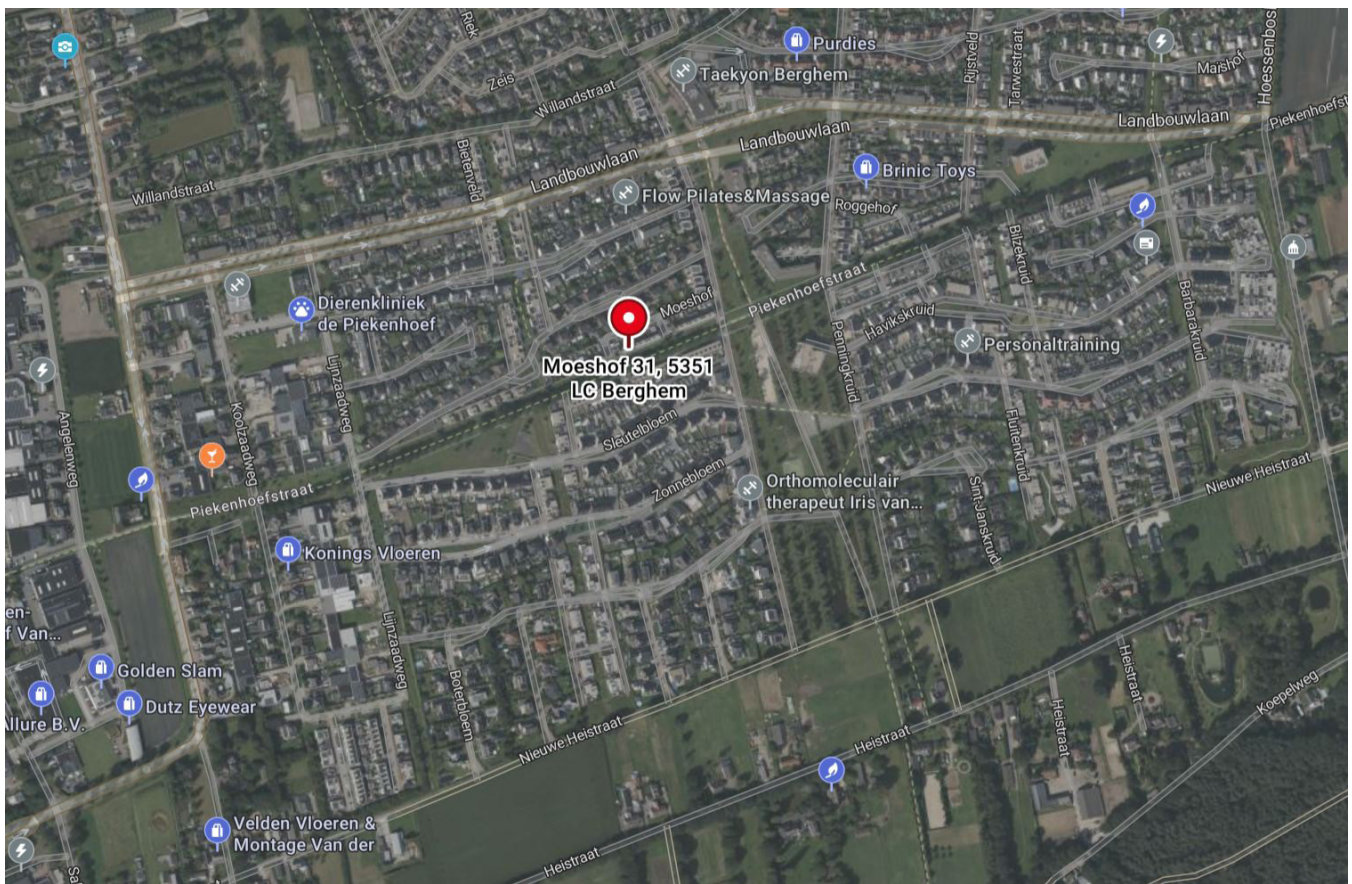
TUIN







OMGEVING



Bron: Bing maps

Moeshof 31 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.

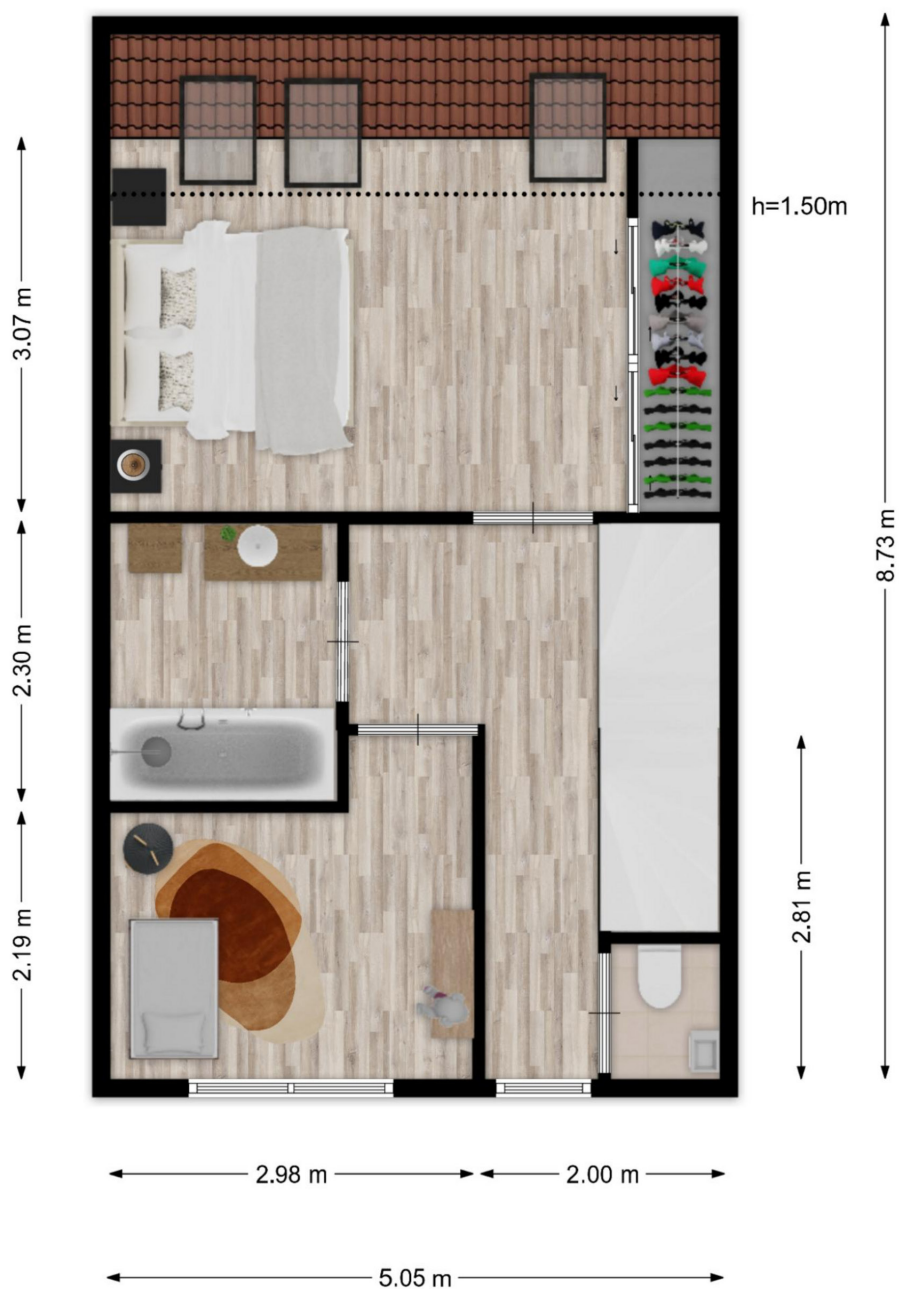
Voor sport en ontspanning biedt Berghem zelf diverse mogelijkheden, met sportverenigingen, fitness en recreatievoorzieningen in de buurt. En natuurlijk is er altijd het bos, waar u in alle rust kunt genieten van de natuur.

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



Moeshof 31 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.



Moeshof 31 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.




Moeshof 31 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.



<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 eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2026 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 6410</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 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 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.