



Bergse Heihoek 6  
Berghem



# BESCHRIJVING



GESCHAKELDE woning met vrijstaand karakter, een speelse indeling en gelegen aan de bosrand.

Deze bijzondere woning valt direct op door de karakteristieke ARCHITECTUUR en de opvallende roze gevel. Op de begane grond beschikt de woning over DRIE slaapkamers, de badkamer, een inpandige GARAGE en toegang tot de tuin. De eerste verdieping is volledig ingericht als WOONVERDIEPING met een lichte living, OPEN keuken en een serre met directe toegang tot het royale DAKTERRAS.

De woning ligt op een rustige locatie aan de rand van Berghem, direct nabij de bossen. Hier woont u in een groene omgeving met volop rust en privacy, terwijl voorzieningen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. Met energielabel A is het comfort hoog en het energieverbruik laag.



VRAAGPRIJS:	575.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 267m <sup>2</sup>
INHOUD:	ca. 620m <sup>3</sup>
WONEN:	ca. 150m <sup>2</sup>
GARAGE:	ca. 30m <sup>2</sup>
DAKTERRAS:	ca. 41m <sup>2</sup>
BOUWJAAR WONING:	2002 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 29-12-2029)

## BIJZONDERHEDEN

- GESCHAKELDE woning
- Opvallende architectuur
- Ligging nabij dorpskern Berghem en het BOSGEBIED
- WOONverdieping met living, OPEN keuken en DAKTERRAS
- SLAAPverdieping met DRIE slaapkamers, badkamer, inpandige GARAGE
- Tuin rondom, volledig omheind
- Parkeren op eigen OPRIT of in GARAGE
- Dakbedekking dakterras en garage volledig vernieuwd (bitumen) in 2021
- Houten kozijnen, deels HR glas, deels dubbel
- Volledig GEÏSOLEERD gebouwd
- VLOERVERWARMING gehele woning
- WARMTEPOMP Daikin Altherma (2026)
- Gasloos en TOEKOMSTBESTENDIG
- Energielabel A (geldig tot 28-08-2029)

# INDELING



Via de entree met meterkast komt u in de hal, met toegang tot de slaapkamers, badkamer en garage. Vanuit hier nemen we u mee naar de WOONVERDIEPING, waar het karakter van de woning direct voelbaar wordt.

De eerste verdieping vormt het hart van de woning, een royale leefruimte waar alles samenkomt. Dankzij de OPEN indeling ontstaat er een prettige, natuurlijke verbinding tussen het zit- en eetgedeelte, met volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel om gezellig samen te komen.



De warme visgraatvloer en de stijlvolle afwerking geven de ruimte direct karakter en een luxe uitstraling. Het betreft hierbij een HOUTEN vloer, wat niet alleen zorgt voor een warme en hoogwaardige uitstraling, maar ook de mogelijkheid biedt om deze in de toekomst te schuren en naar wens een andere kleur te geven. De grote raampartijen zorgen daarbij voor een prachtige lichtinval en versterken het open en ruimtelijke gevoel.

Aan de achterzijde bevindt zich de zithoek met zicht op het dakterras, een heerlijke plek om te ontspannen. Hier wordt binnen echt buiten, dankzij de royale raampartijen en de directe verbinding met het ruime dakterras.

Deze ruimte leent zich daarnaast ook uitstekend als WERKPLEK, waardoor u de mogelijkheid heeft om een van de slaapkamers vrij te houden of anders in te delen. Een plek waar u op ieder moment van de dag kunt genieten van rust, licht en een fijne buitenbeleving.













Het royale DAKTERRAS vormt een volwaardig verlengstuk van de woonverdieping en is een plek waar u moeiteloos de dag doorbrengt.

De combinatie van ruimte, privacy en een gunstige ZONLIGGING maakt dit tot een buitenruimte die uitnodigt om optimaal te gebruiken. Er is volop plaats voor een grote eettafel én een comfortabele zithoek, waardoor u hier net zo gemakkelijk uitgebreid dineert met vrienden als in alle rust ontspant.

Dankzij de directe verbinding met de woonruimte lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over. Een heerlijke plek waar u het hele seizoen door geniet van het BUITENLEVEN, van zonnige ochtenden tot lange, sfeervolle avonden.



DAKTERRAS



DAKTERRAS



De OPEN keuken staat in directe verbinding met de living, waardoor koken en samen zijn hier op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Tijdens het koken blijft u moeiteloos in contact met de rest van de ruimte, wat deze plek ideaal maakt voor gezellige avonden met familie of vrienden. Het grote raam zorgt voor prettig daglicht en biedt bovendien een fijn zicht naar buiten.

De keuken is uitgevoerd in een warme, moderne stijl die naadloos aansluit bij de sfeer van de woonverdieping. De praktische opstelling biedt volop werk- en bergruimte, terwijl de strakke afwerking zorgt voor een rustig en verzorgd geheel.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en een koelkast.





We vervolgen de route naar de BEGANE grond, waar het slaapgedeelte zich bevindt.

Hier vindt u DRIE slaapkamers, elk met een eigen sfeer en gebruiksmogelijkheden. De MASTER bedroom aan de voorzijde is opvallend ruim en direct een eyecatcher. De diepe kleurstelling in combinatie met de warme vloerafwerking zorgt voor een luxe uitstraling. Daarnaast beschikt deze kamer over een praktische INBOUWKAST, die zorgt voor volop bergruimte en een strak geheel. Een ruimte waar rust en comfort samenkomen en waar met gemak een royale slaaptopstelling en een extra zitplek gerealiseerd kunnen worden.

Aan de achterzijde bevinden zich nog TWEE slaapkamers, beide verzorgd afgewerkt en prettig van formaat. Deze kamers zijn flexibel in te delen en daardoor ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer. Dankzij de rustige ligging en het aanwezige daglicht zijn het fijne, praktische ruimtes die zich moeiteloos aanpassen aan uw woonwensen.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een technische ruimte. De woning is volledig GASLOOS en voorzien van VLOERVERWARMING in de gehele woning, per ruimte regelbaar. Dit zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig wooncomfort, het hele jaar door.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



De badkamer ligt aan de achterzijde en is uitgevoerd in een rustige, neutrale kleurstelling die zorgt voor een tijdloze en verzorgde uitstraling. De ruimte is royaal opgezet en biedt alle comfort die u in het dagelijks gebruik mag verwachten.

De indeling is COMPLEET en praktisch met een ligbad, separate douche, toilet en een dubbel wastafelmeubel. Dankzij het aanwezige raam profiteert u hier van prettig daglicht en een natuurlijke ventilatiemogelijkheid, wat bijdraagt aan een frisse en aangename sfeer.







Daarnaast beschikt de woning over een tuin rondom, volledig omheind. Een beschutte buitenruimte waar u in alle rust kunt zitten en genieten van de groene omgeving, met altijd een plek in de zon of juist in de schaduw.

De inpandige GARAGE vormt een waardevolle aanvulling op de woning en is zowel vanuit binnen als vanaf de oprit bereikbaar. Deze ruimte is ruim en verzorgd en biedt naast het stallen van een auto volop plaats voor fietsen, opslag en praktisch gebruik. Daarnaast is de garage voorzien van VLOERVERWARMING en biedt deze de mogelijkheid om op te splitsen, waardoor hier eenvoudig een extra SLAAPKAMER gerealiseerd kan worden.

Dankzij de directe verbinding met de woning en de prettige afmetingen leent deze ruimte zich bovendien uitstekend voor wie behoefte heeft aan een eigen plek aan huis. Of het nu gaat om werken in alle rust, een praktijkruimte of een creatieve invulling, hier ontstaat een fijne, afgescheiden omgeving met behoud van het contact met de woning.

Parkeren kan daarnaast eenvoudig op de eigen OPRIT aan de voorzijde, waardoor u altijd beschikt over een plek 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! 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.



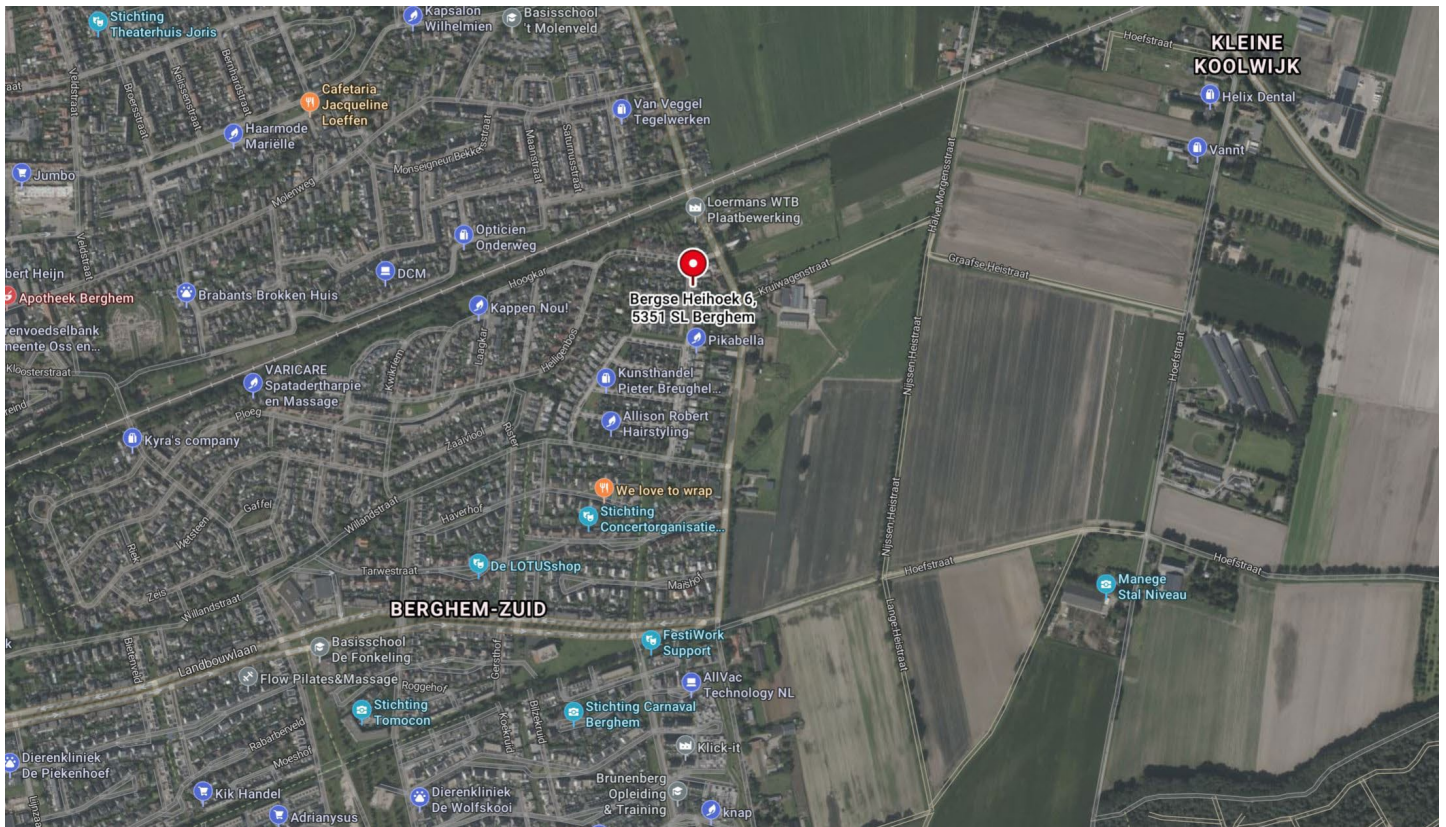


TUIN



GARAGE

# OMGEVING



Bron: Bing maps

Bergse Heihoek 6 te Berghem 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: Berge Heihoek 6 te Berghem biedt een ideale woonlocatie voor wie landelijk en rustig wil wonen, maar alle voorzieningen toch dichtbij wil hebben.



Bergse heihoeck 6 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.




Bergse heilhoek 6 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.



0 5 10 15 20 25m

<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 Berghem</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5224</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 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 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.