



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



**VRAAGPRIJS**  
€ 495.000,- K.K.

**St. Willibrordusstraat 12**  
**BERGHEM**





## Specificaties

Woonoppervlakte <b>108 m<sup>2</sup></b>	Type woning	<b>twee-onder-een-kap woning</b>
Perceeloppervlakte <b>420 m<sup>2</sup></b>	Aantal kamers	<b>5 kamers, waarvan 3 slaapkamers</b>
Inhoud woning <b>437 m<sup>3</sup></b>	Tuin	<b>voor- en achtertuin</b>
Externe bergruimte <b>35 m<sup>2</sup></b>	Ligging	<b>gelegen in een rustige woonomgeving nabij alle voorzieningen.</b>
Overige inpandige ruimte <b>10 m<sup>2</sup></b>	Verwarming	<b>cv-installatie (Intergas, 2026)</b>
Bouwjaar <b>1955</b>		
Energielabel <b>G</b>		





## Omschrijving

Op een fijne locatie in het centrum van Berghem staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, diverse bijgebouwen en een verrassend diepe achtertuin (ca. 30 meter!). De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 108 m<sup>2</sup> en biedt volop mogelijkheden voor kopers die hun eigen woonwensen willen realiseren. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde, de praktische indeling en de vele bergruimte vormt dit een ideale basis voor jarenlang woonplezier.

### Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, garderobe trapopgang en trapkast. De L-vormige woonkamer is prettig van formaat en profiteert van veel daglicht dankzij de grote raampartij aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime keuken, die door de uitbouw extra leefruimte biedt. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en beschikt over een lichtstraat die zorgt voor een aangename lichtinval. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, toilet en toegang tot de achtertuin.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

### Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze verdieping biedt volop praktische bergruimte voor seizoensspullen en overige opslag. Op de zolder is ook de cv-installatie aanwezig.

### Buiten

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de diepe achtertuin. De tuin biedt een fraaie combinatie van terras, gazon en volwassen groen. Daarnaast beschikt het perceel over een garage, berging en een overkapping met extra bergruimte. Hierdoor is er volop ruimte voor hobby's, opslag, klussen of het creëren van een heerlijke buitenplek.

### Ligging

De woning is gelegen aan de St. Willibrordusstraat midden in de kern van Berghem. Op korte afstand van het supermarkten, gezondheidscentrum, scholen, sportvoorzieningen en alle dagelijkse voorzieningen. Ook natuurgebied De Maashorst, Herperduin, het centrum van Oss en diverse uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar. Hierdoor woont u hier rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.

# Bijzonderheden

- De woning is gelegen in het dorpscentrum van Berghem op een fijne locatie met alle voorzieningen binnen handbereik.
- Via de oprit is er parkeergelegenheid op eigen terrein. De oprit wordt gedeeld met de burens.
- De L-vorm woonkamer is licht en praktisch ingedeeld, met een grote raampartij aan de voorzijde.
- De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keukenopstelling dateert van omstreeks 2000. In de keuken bevindt zich een lichtstraat wat zorgt voor veel natuurlijk lichtinval.
- De bijkeuken sluit direct aan op de keuken en beschikt over een toilet, witgoedopstelling, provisieruimte en een achterom.
- Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van respectievelijk circa 12 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>. De slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een gezin, thuiswerkplek of hobbykamer. De kozijnen aan de achterzijde zijn vernieuwd en voorzien van HR++ beglazing.
- De badkamer is uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en wastafel. Dankzij het royale formaat biedt deze ruimte uitstekende mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.
- De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt praktische bergruimte. Dankzij het aanwezige dakraam profiteert deze verdieping van natuurlijk daglicht. Tevens bevindt zich hier de recent vernieuwde Intergas cv-installatie uit 2026.
- De circa 30 meter diepe achtertuin vormt een van de absolute pluspunten van deze woning. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor meerdere terrassen, speelgelegenheid voor kinderen of het aanleggen van een fraaie tuin naar eigen wens.
- De vrijstaande garage biedt uitstekende mogelijkheden voor het stallen van fietsen of motoren en is daarnaast zeer geschikt als hobby- of opslagruimte.
- Achter op het perceel bevinden zich een overkapping en een praktische tuinberging. Hierdoor is er volop ruimte aanwezig voor opslag, klusruimte of het creëren van een beschutte zitplek om optimaal van het buitenleven te genieten.
- Het isolatieniveau van de woning is eenvoudig, wat de volgende eigenaar juist de kans biedt om de woning stap voor stap te verduurzamen en volledig naar eigen woonwensen te verbeteren.
- In het centrum van Berghem, basisschool, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen. Ook natuurgebied Herperduin is goed bereikbaar.



















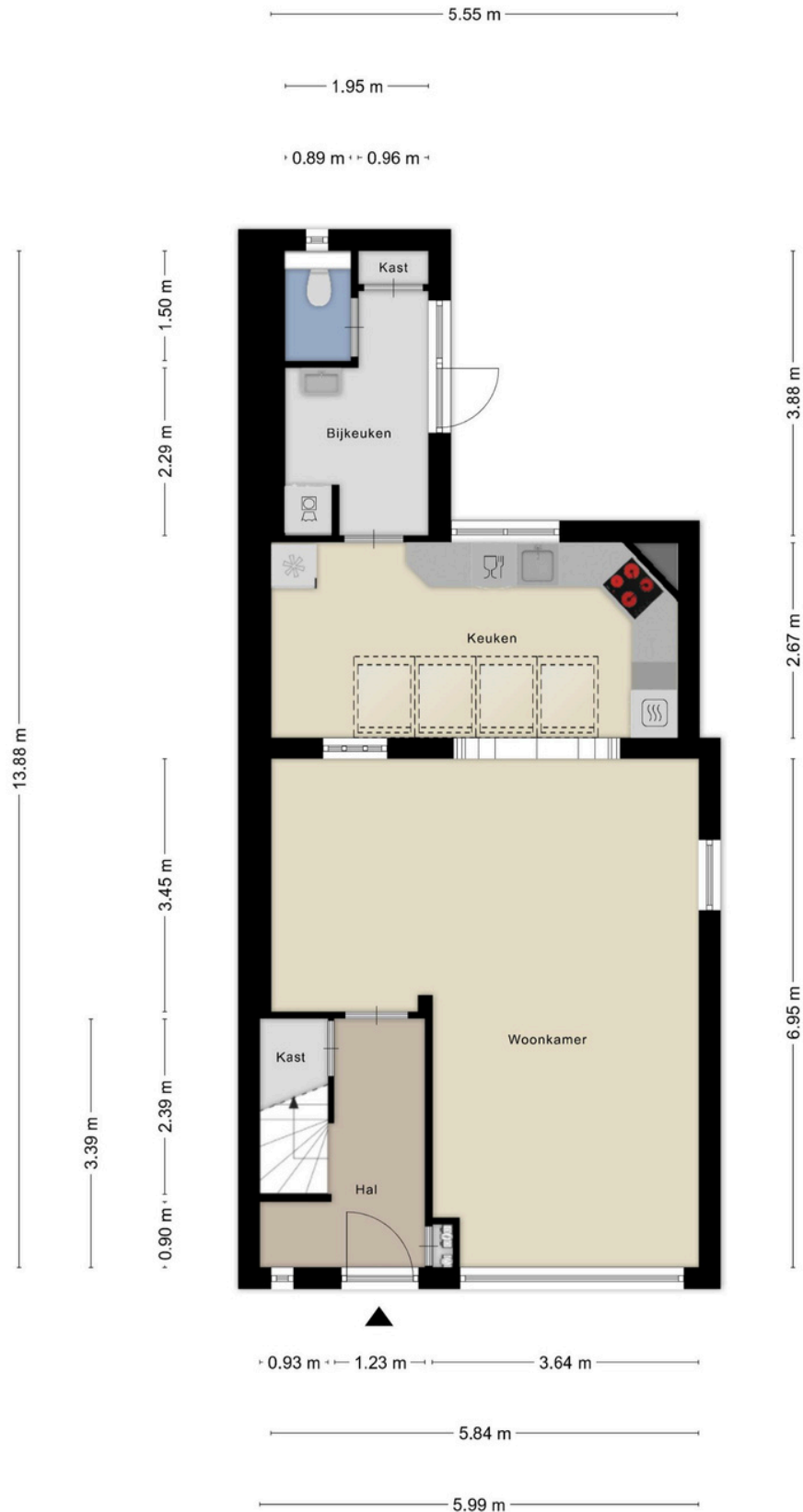




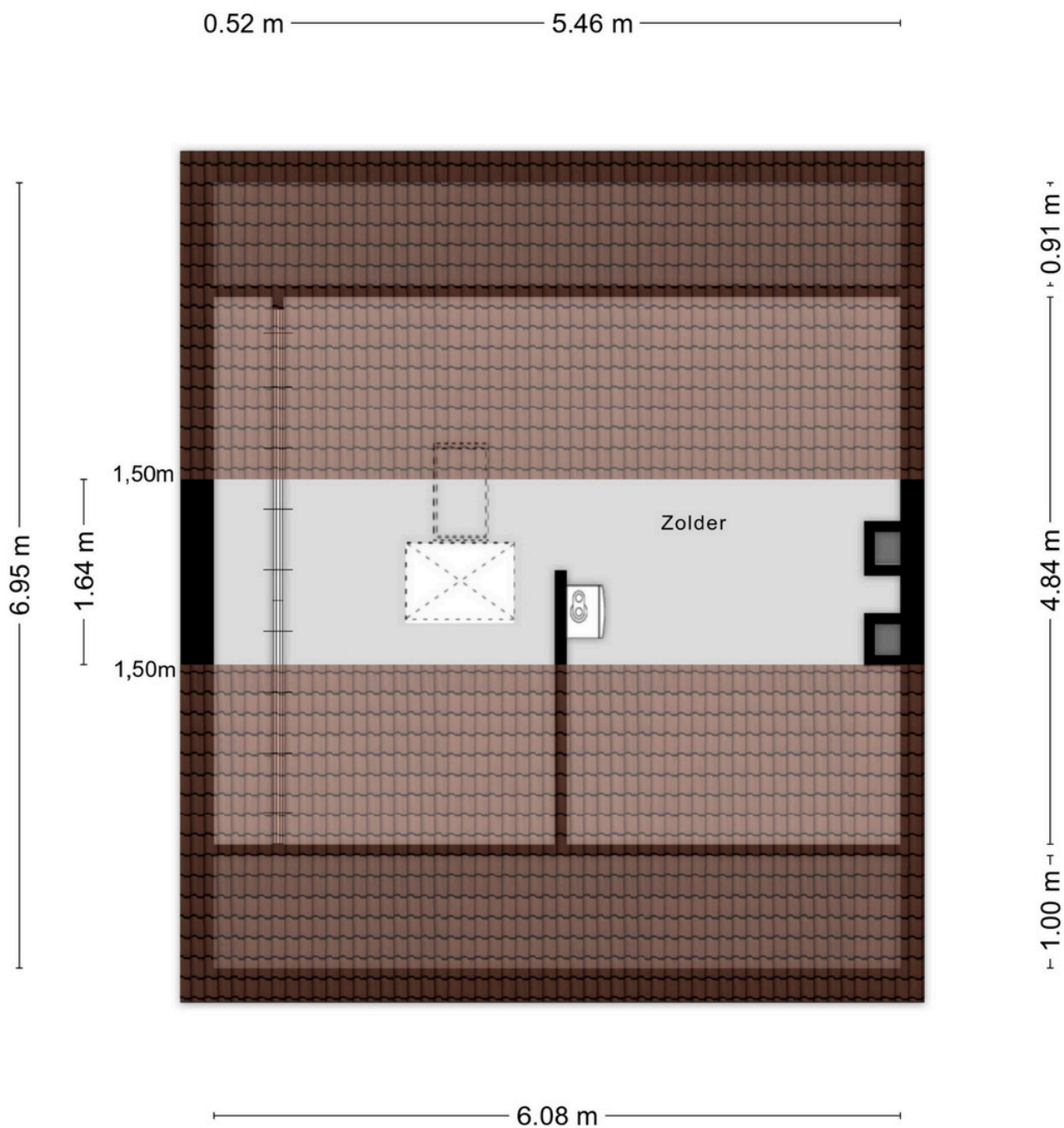


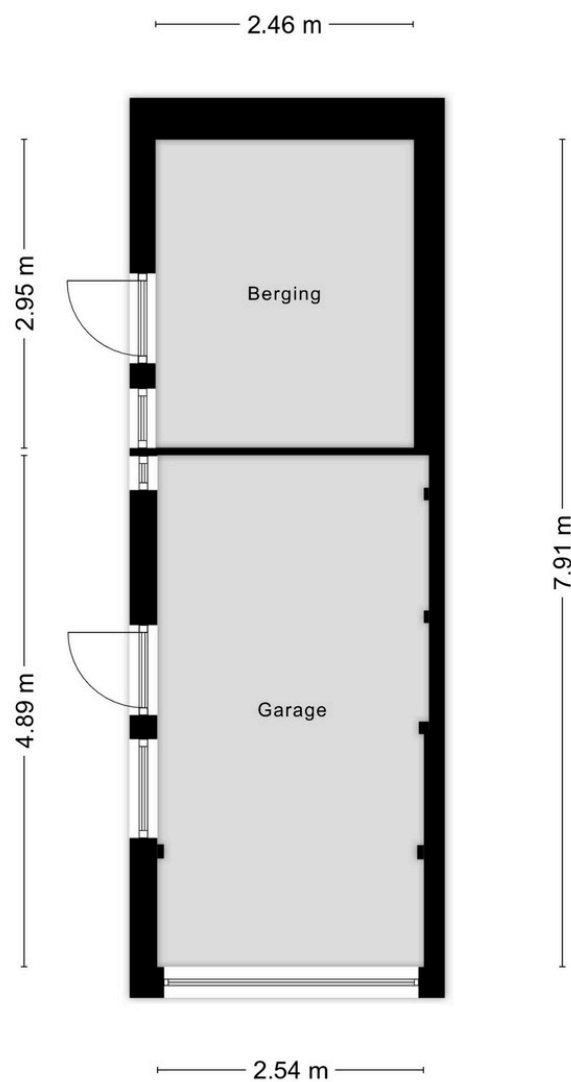


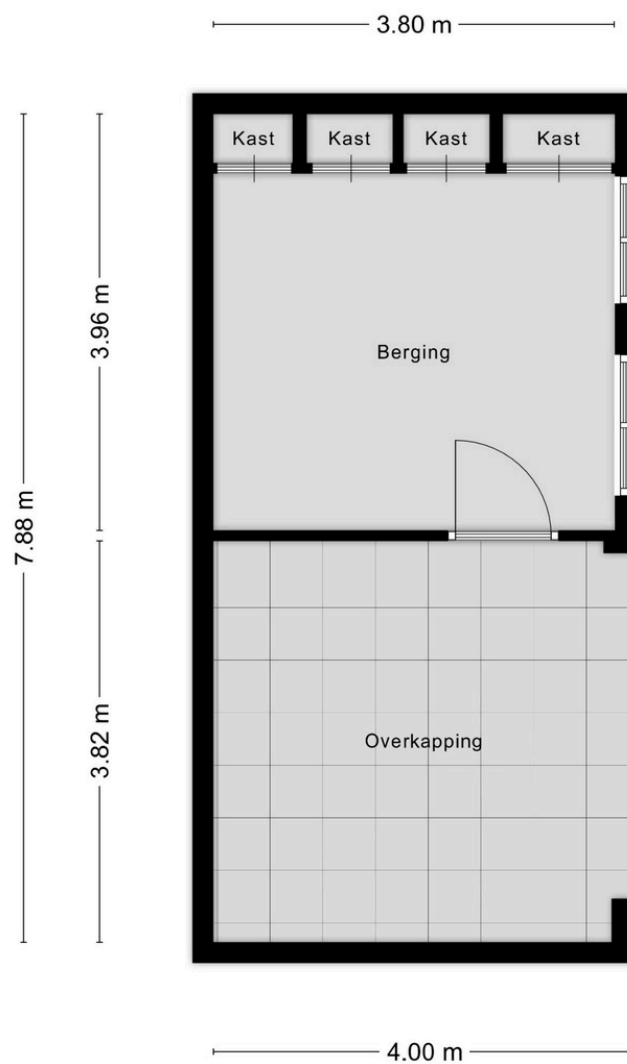












**Koopakte:**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

**Kosten Koper:**

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

**Erfdienstbaarheden:**

Indien er op de woning of het perceel erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

**Schriftelijkheids vereiste:**

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

**Voorbehouden:**

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

**Aanvulling meting volgens meetinstructie:**

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meet instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

**Verkoop eigen woning:**

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem  
contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082  
makelaardij@vancasteren.nl  
www.vancasteren.nl

# MAAK KENNIS MET...

## Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



**Theo van Casteren (RM-RT)**

Makelaar / Taxateur en oprichter

 [theo@vancasteren.nl](mailto:theo@vancasteren.nl)



**Jan Janssen**

Assistent Makelaar / Taxateur

 [jan@vancasteren.nl](mailto:jan@vancasteren.nl)



**Mark Jansen (RT-KRMT)**

Makelaar / Taxateur






 [mark@vancasteren.nl](mailto:mark@vancasteren.nl)



**Luuk Bruijsten (ARMT)**

Makelaar / Taxateur

 [luuk@vancasteren.nl](mailto:luuk@vancasteren.nl)

 Van Casteren Makelaardij  
 0486 - 416082  
 06-12157808  
 [makelaardij@vancasteren.nl](mailto:makelaardij@vancasteren.nl)  
 [www.vancasteren.nl](http://www.vancasteren.nl)

 Pastoor van Winkelstraat 39 B  
5374 BG Schaijk  
 BTW: 814149066  
 KvK: 17176347

 **. Casteren**  
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU