



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS
€ 1.095.000,- K.K.

Willandstraat 8
BERGHEM





Specificaties

Woonoppervlakte 212 m²	Type woning	Vrijstaande villa, eigentijds ontwerp
Perceeloppervlakte 815 m²	Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning 900 m³	Tuin	Rondom, fraai aangelegd
Gebouwen gebonden buitenruimte 26 m²	Ligging	De woning is gelegen in Berghem-Zuid, in de jonge en gewilde woonwijk 'Piekenhoef'.
Overige inpandige ruimte 30,5 m²	Verwarming	Cv-installatie, vloerverwarming begane grond en eerste verdieping
Bouwjaar 2013	Zonnepanelen	14 stuks (2019)
Energie label A+		





Omschrijving

Luxe en hoogwaardig afgewerkte vrijstaande villa op een royaal perceel, gelegen in Berghem-Zuid, in de jonge en gewilde woonwijk 'Piekenhoef'.

Aan de Willandstraat 8 staat deze eigentijdse ontworpen en tot in detail verzorgde vrijstaande villa, waar ruimte, comfort en afwerking mooi samenkomen. De woning is gebouwd in 2013 en beschikt over een royale oprit, inpandige garage, een moderne woonkeuken, lichte leefruimtes en een fraai aangelegde tuin met veel privacy. Door de praktische indeling, de hoogwaardige afwerking en de ruime kamers is dit een woning die zowel representatief als heel comfortabel aanvoelt, een ideale gezinswoning.

De woning is duidelijk met aandacht ontworpen en onderhouden. Denk aan de moderne keukenopstelling, de complete badkamer, vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, HR++ beglazing, volledige vloer-, gevel- en dakisolatie en 14 zonnepanelen in eigendom. Daarmee sluit de woning uitstekend aan bij de woonwensen van nu, zonder in te leveren op uitstraling en degelijk woongenot.

Ook buiten is het geheel uitstekend verzorgd. De fraai aangelegde achtertuin biedt veel privacy en beschikt achter op het perceel over een vrijstaande tuinberging met aangrenzend een praktische werk-/hobbyruimte met voorportaal. Deze ruimte is ideaal als atelier, werkplek aan huis, hobbyruimte of rustige plek voor creatieve bezigheden. Aangrenzend bevindt zich een royale overkapping, waar u beschut en comfortabel buiten kunt zitten.

De ligging is eveneens sterk. Je woont hier in een rustige, jonge woonomgeving met een verzorgde uitstraling, terwijl het dorpscentrum van Berghem, de basisschool en de dagelijkse voorzieningen op korte afstand bereikbaar zijn. Ook natuurgebieden zoals Herperduin en De Maashorst liggen in de omgeving, ideaal voor wie graag wandelt, fietst of gewoon de rust van het buitengebied opzoekt.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen zijn ook Oss, Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven goed bereikbaar. Een ruime, moderne en uitstekend onderhouden villa op een fijne plek in Piekenhoef, precies zo'n woning waarvan je bij aankomst al denkt: hier is het goed voor elkaar.



Indeling

Begane grond:

Overdekte entree, ruime hal met trapopgang, meterkast en toiletruimte. Lichte woonkamer aan de voorzijde, royale, tuingerichte woonkeuken met kookeiland en vaste kastenwand, praktische bijkeuken en inpandige garage.

Eerste verdieping:

Overloop, drie ruime slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

Tweede verdieping:

Via vaste trap bereikbare tweede verdieping met overloop, zolderkamer en extra slaapkamer. Ideaal als slaap-, werk-, hobby- of bergruimte.

Tuin en bijgebouw:

Royaal aangelegde achtertuin met veel privacy, vrijstaande tuinberging, werk-/hobbyruimte met voorportaal en een ruime aangrenzende overkapping om heerlijk beschut buiten te zitten.



Bijzonderheden

- De woning is gelegen aan de Willandstraat 8 in Berghem, in de jonge en gewilde woonwijk Piekenhoef. De straat heeft een brede en groene uitstraling, met hoofdzakelijk moderne vrijstaande en halfvrijstaande woningen in de directe omgeving.
- Via de royale oprit is er volop parkeergelegenheid op eigen terrein. De oprit geeft toegang tot de woning, de inpandige garage en de achtertuin via de zijkant van de woning.
- De woonkamer is royaal opgezet en heerlijk licht door de vele raampartijen en mooie erker. De moderne tegelvloer loopt door over de begane grond en zorgt voor een strak en comfortabel geheel.
- De open woonkeuken vormt een centraal punt in de woning. De keuken is voorzien van een kookeiland, hoge kastenwand en diverse inbouwapparatuur. Via de openslaande deuren aan de achterzijde loopt u zo het terras en de tuin in.
- Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. Ideaal voor extra bergruimte, voorraad, apparatuur of als praktische achterentree richting tuin.
- De inpandige garage is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar en biedt volop ruimte voor fietsen, opslag of het parkeren van een auto.
- Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een moderne badkamer, een separaat toilet en een royale overloop.
- De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Een comfortabele badkamer met mechanische ventilatie en een verzorgde uitstraling.
- De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Daarmee biedt deze verdieping volop mogelijkheden als logeerkamer, werkkamer, hobbyruimte of rustige plek voor opgroeiende kinderen.
- Achter in de tuin staat een vrijstaand bijgebouw met berging, werkkamer en extra ruimte. Een bijzonder praktische toevoeging, ideaal voor hobby, werk aan huis, opslag of een rustige plek los van de woning.
- De tuin biedt veel privacy en is overzichtelijk ingedeeld. Door de ruime perceelopzet is er volop plek om buiten te leven.
- De woning is gebouwd in 2013 en volledig geïsoleerd. Er is sprake van vloer-, gevel- en dakisolatie en de gehele woning is voorzien van HR++ beglazing.
- Op de begane grond en eerste verdieping is vloerverwarming aanwezig.
- De cv-installatie betreft een Intergas cv-ketel op gas.
- De woning beschikt over 14 zonnepanelen.
- Nabij basisschool, kinderopvang, sportaccommodatie en de dorpskern van Berghem met alle dagelijkse basisvoorzieningen, vlakbij natuurgebied "Herperduin/Maashorst" en gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen zoals snelweg A50/A58.
- Willandstraat 8 is een ruime, moderne en uitstekend onderhouden vrijstaande villa met veel leefruimte, een fraaie tuin, inpandige garage én een multifunctioneel bijgebouw. Een woning waar comfort, afwerking en praktische mogelijkheden fijn samenkomen.







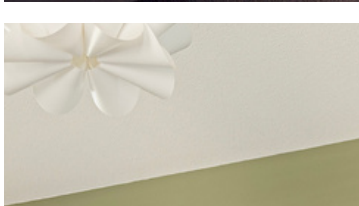
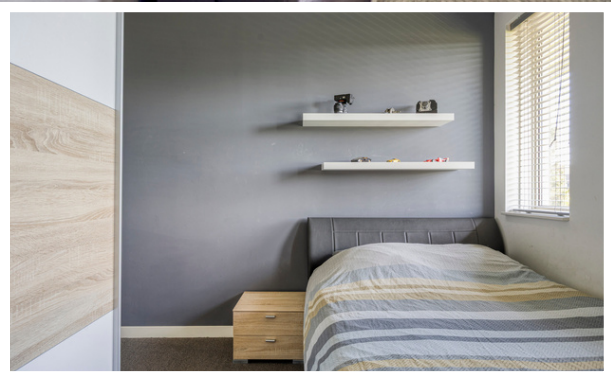




























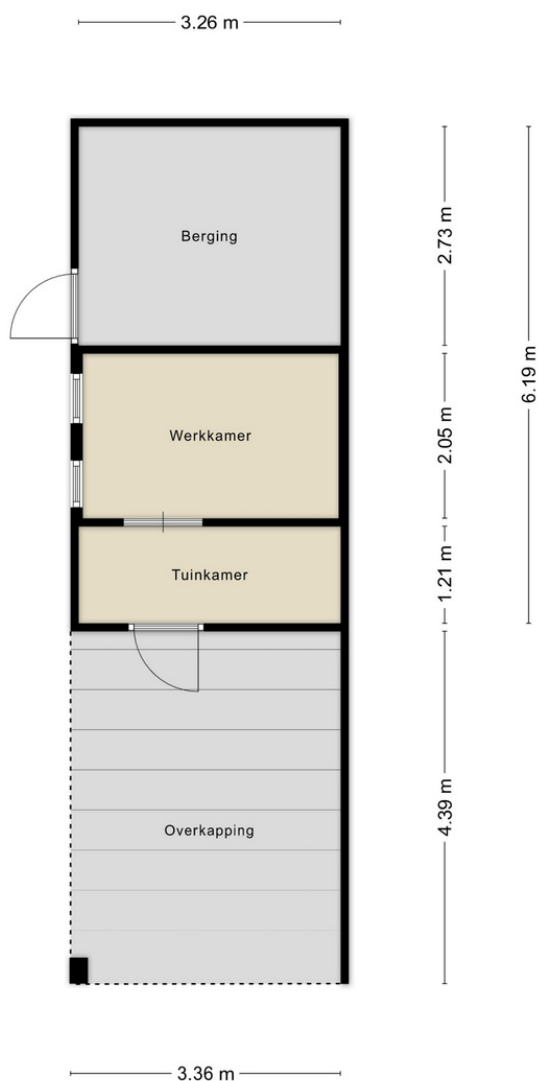








Berging met werkkamer



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 erfdienstbaarheden, 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 meetinstructie 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



Jan Janssen

Assistent Makelaar / Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (RT-KRMT)

Makelaar / Taxateur



mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten (ARMT)

Makelaar / Taxateur



luuk@vancasteren.nl

■ Van Casteren Makelaardij
■ 0486 - 416082
■ 06-12157808
■ makelaardij@vancasteren.nl
■ www.vancasteren.nl

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

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU