

Berghem

Lijnzaadweg 28 -28A



heuvel

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

www.heuvelmakelaars.nl

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar : 2023
Perceeloppervlak : 1005 m²
Woonoppervlak : 245 m²
Aantal slaapkamers : 3
Tuin : West

Installaties : Warmtepomp, elektrische boiler, WKO-installatie, WTW-systeem en vloerverwarming/vloerkoeling.
Energie label : A+++ (8-7-2036)



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar de woning waarvan je dacht dat hij alleen in woonmagazines bestond? Dan is dit een droom die werkelijkheid wordt! Vanaf het moment dat je de oprit oprijdt maakt dit bijzondere object indruk. De karakteristieke rietgedekte villa, de stijlvolle architectuur, de fraai aangelegde tuin en de moderne bedrijfshal vormen samen een uniek geheel. Binnen word je verrast door de indrukwekkende vide, royale leefruimtes en een warme, luxe sfeer die in iedere ruimte terugkomt. De prachtige woonkeuken, sfeervolle woonkamer, drie royale slaapkamers en het volledig afgewerkte souterrain (thans ingericht als privébioscoop, fitnessruimte of kantoor aan huis) maken het woonhuis compleet. En alsof dat nog niet bijzonder genoeg is, beschikt het perceel ook over een hoogwaardige bedrijfshal met onder andere drie kantoorruimtes, douchegelegenheden en op elke etage een eigen keuken. Dit alles geheel duurzaam, gasloos en voorzien van een luxe domotica systeem.

Wonen in Berghem betekent genieten van Brabantse gezelligheid, een gemoedelijke sfeer en prachtige natuur. Je woont hier aan de rand van het dorp op het wonen-bedrijvengedeelte in Piekenhoef, met natuurgebied Herperduin om de hoek. Diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen en gezellige horecagelegenheden zijn allen op op korte afstand aanwezig. Dankzij de gunstige ligging ben je bovendien binnen enkele minuten in Oss en rijd je eenvoudig richting Nijmegen, Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

De indrukwekkende entree vormt direct het visitekaartje van de woning. De royale vide, de imposante raampartij tot in de nok en de stijlvolle afwerking zorgen voor een spectaculair gevoel.

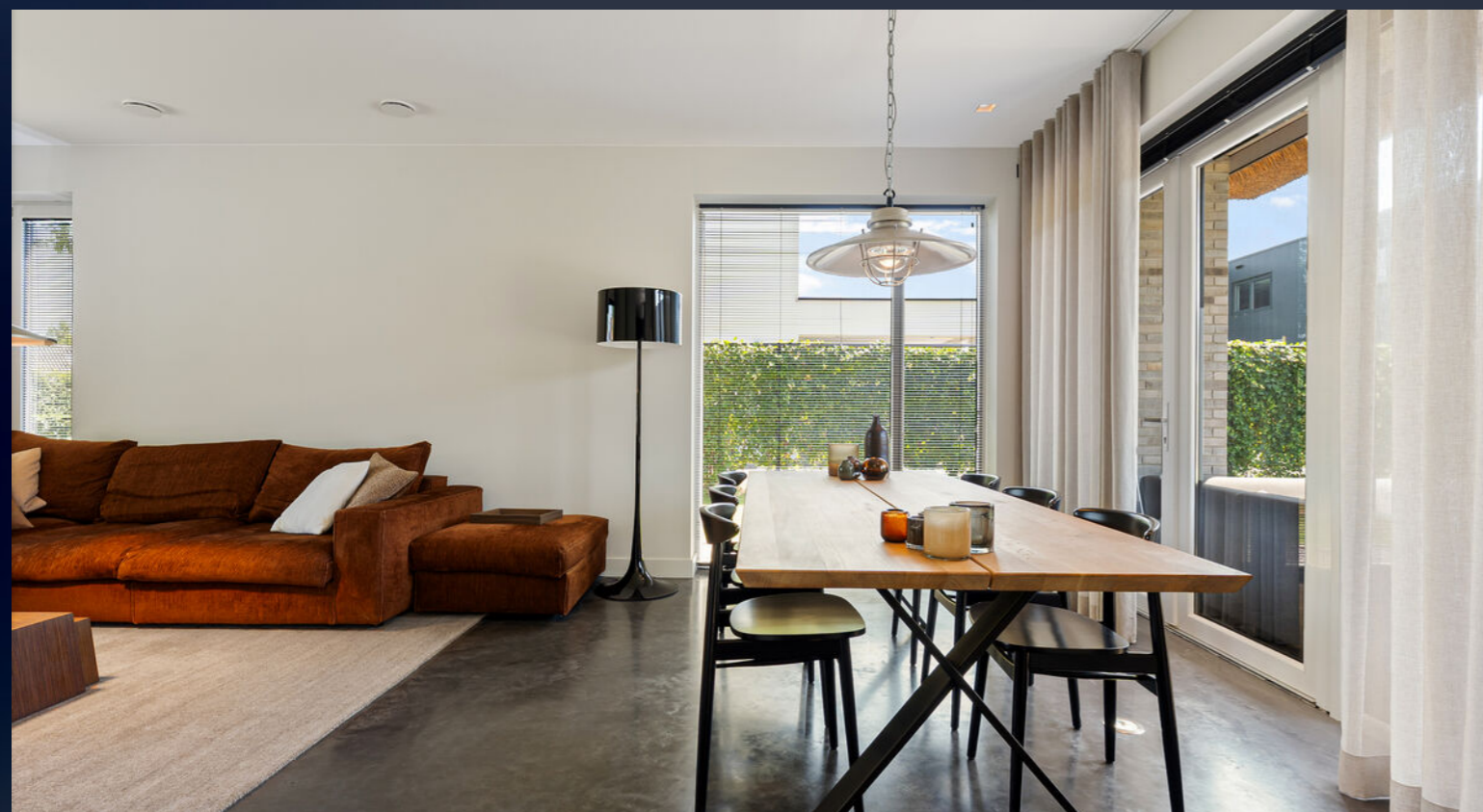
De woonkamer straalt rust, warmte en exclusiviteit uit. Grote raampartijen laten het daglicht rijkelijk binnenstromen, terwijl de openslaande deuren de tuin op natuurlijke wijze bij de leefruimte betrekken. De stijlvolle hybride houtkachel en de slimme verlichting (volledig geïntegreerd in het domoticasysteem) zorgen ervoor dat de ruimte zich moeiteloos aanpast aan ieder moment van de dag. Een plek waar luxe en sfeer perfect samenkomen.



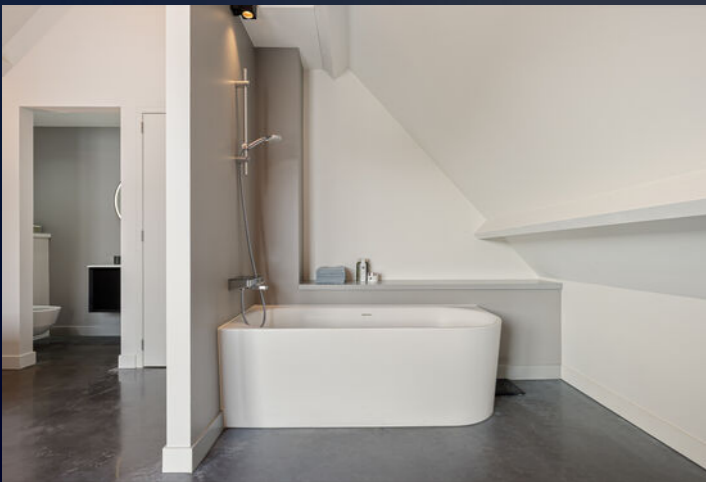
"Een woning die iedere verwachting overtreft"



De woonkeuken is zonder twijfel één van de absolute blikvangers van de woning. Het royale kookeiland vormt het centrale ontmoetingspunt, terwijl de hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, koffiezetapparaat, kookplaat met geïntegreerde afzuiging en wijnklimaatkast, iedere kookliefhebber zal aanspreken. Hier geniet je van lange diners, gezellige borrels!



"Iedere nacht een vijfsterrenbeleving."

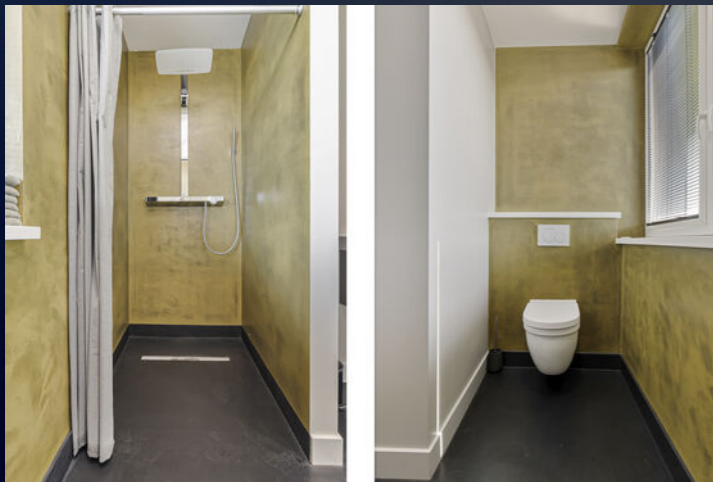


Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers. De royale master bedroom voelt als een luxe hotelsuite. De rustige uitstraling, royale afmetingen en de directe verbinding met de badkamer en-suite maken dit een heerlijke plek.



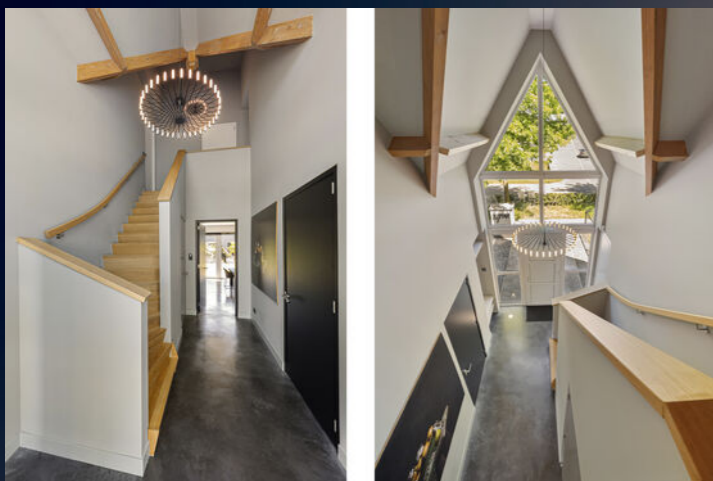
Ook de twee overige slaapkamers zijn verrassend ruim en uitstekend afgewerkt. Dankzij de royale afmetingen zijn ze ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer en bieden ze volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen.





De twee overige slaapkamers maken gebruik van een tweede, compleet uitgevoerde badkamer. Deze moderne badkamer is voorzien van een royale inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel en een toilet

Het volledig afgewerkte souterrain biedt ongekend veel mogelijkheden. De multifunctionele ruimtes zijn momenteel ingericht als privébioscoop, fitnessruimte en werkruimte, maar laten zich moeiteloos aanpassen aan jouw woonwensen. Denk aan een speelkamer, hobbyruimte, gameroom of een luxe thuiswerkplek. Een bijzonder extra woonniveau dat deze villa onderscheidt.



Via de vlioztrap bereik je de praktische bergzolder. Een ideale ruimte voor het netjes opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.



"Een droomvilla waarin design en comfort samenkomen."



Zodra je de achtertuin instapt, ervaar je direct het gevoel van een exclusief privéresort. Het royale gazon, de stijlvolle palmbomen, meerdere zonneterrassen en de verzorgde aanleg zorgen voor een unieke sfeer waarin ontspanning centraal staat.



Deze villa is voorzien van een geavanceerd domoticsysteem dat wonen naar een hoger niveau tilt. Met één druk op de knop creëer je voor iedere gelegenheid de perfecte sfeer. De verlichting, installaties en verschillende functies in de woning zijn volledig op elkaar afgestemd. Het systeem combineert ultiem gebruiksgemak met een luxe woonbeleving en maakt iedere ruimte precies zoals jij hem wilt ervaren!



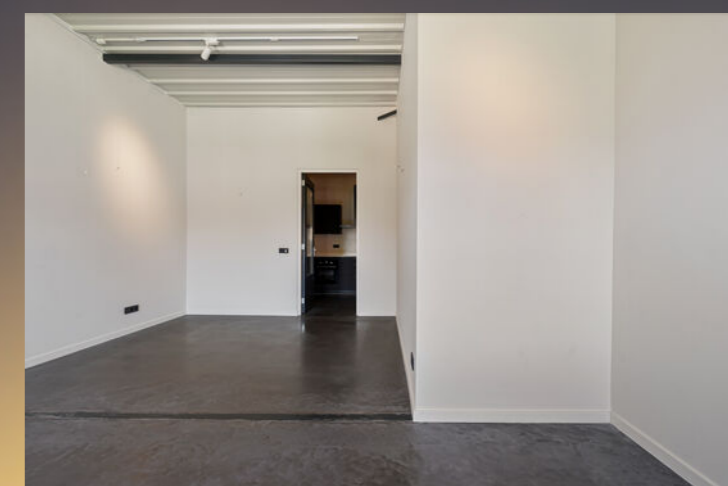


De hoogwaardige bedrijfshal is gebouwd en afgewerkt op hetzelfde uitzonderlijk hoge niveau als de woning. De royale bedrijfshal met een vrije hoogte van circa zeven meter en een grote overheaddeur biedt volop ruimte voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten, opslag of een exclusieve hobbyruimte. Dankzij de volledige isolatie, vloerverwarming, vloerkoeling en hoogwaardige afwerking is dit een werkplek waar functionaliteit en uitstraling perfect samenkomen.

Ook de verdieping is volledig ingericht voor zakelijk gebruik. Hier bevinden zich twee ruime kantoorruimtes, een eigen keuken, een complete badkamer en een separate toiletruimte. Hierdoor is de bedrijfshal volledig zelfstandig te gebruiken en biedt zij uitzonderlijk veel mogelijkheden voor ondernemers.

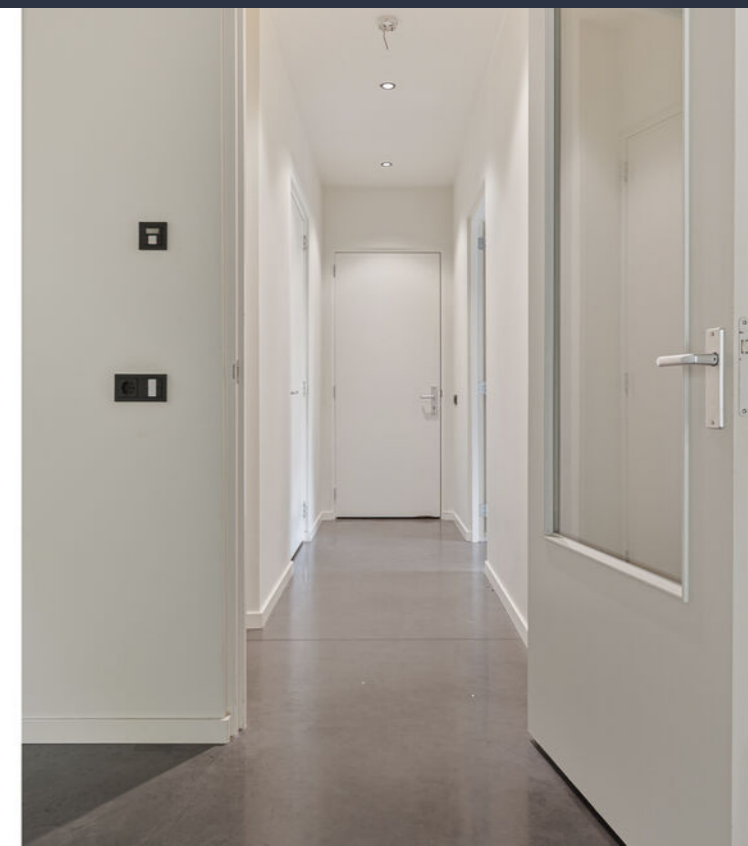


Aansluitend aan de bedrijfshal bevindt zich een representatieve kantoorruimte die uitstekend geschikt is om klanten te ontvangen of rustig te werken. Samen met de aanwezige keuken, toiletruimte en badkamer vormt dit een compleet en professioneel geheel.



"Een woon-werklocatie zonder concessies."

"Zakelijk succes begint aan huis."

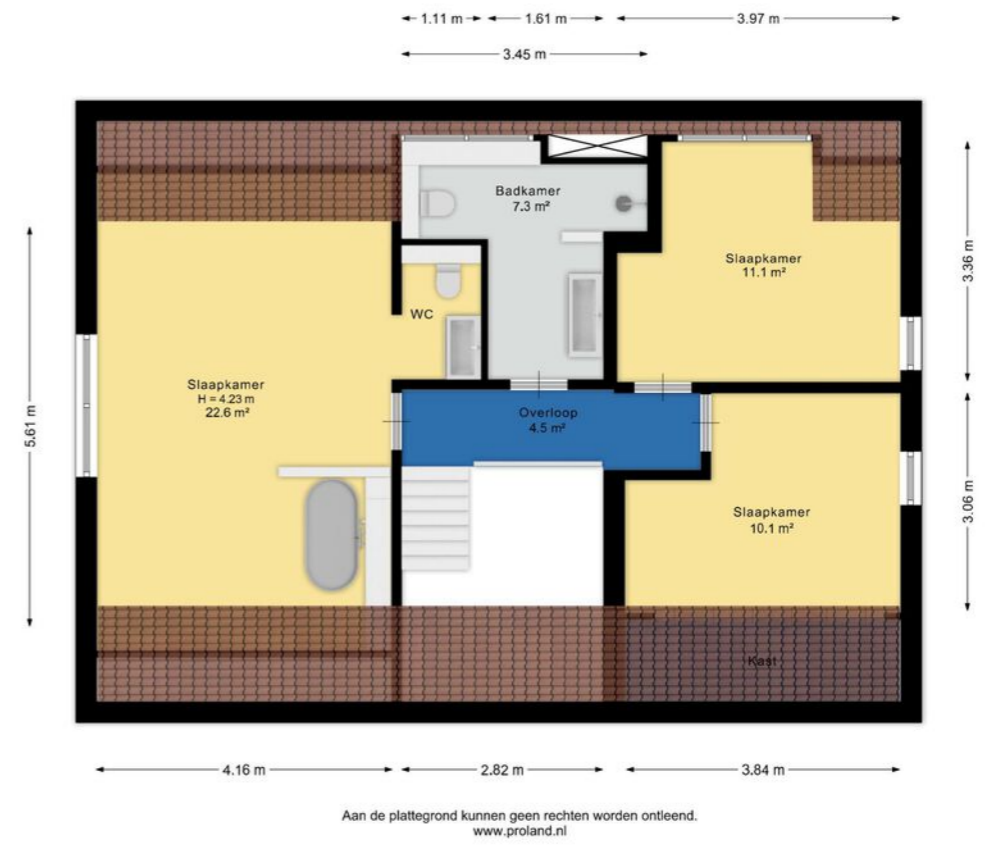




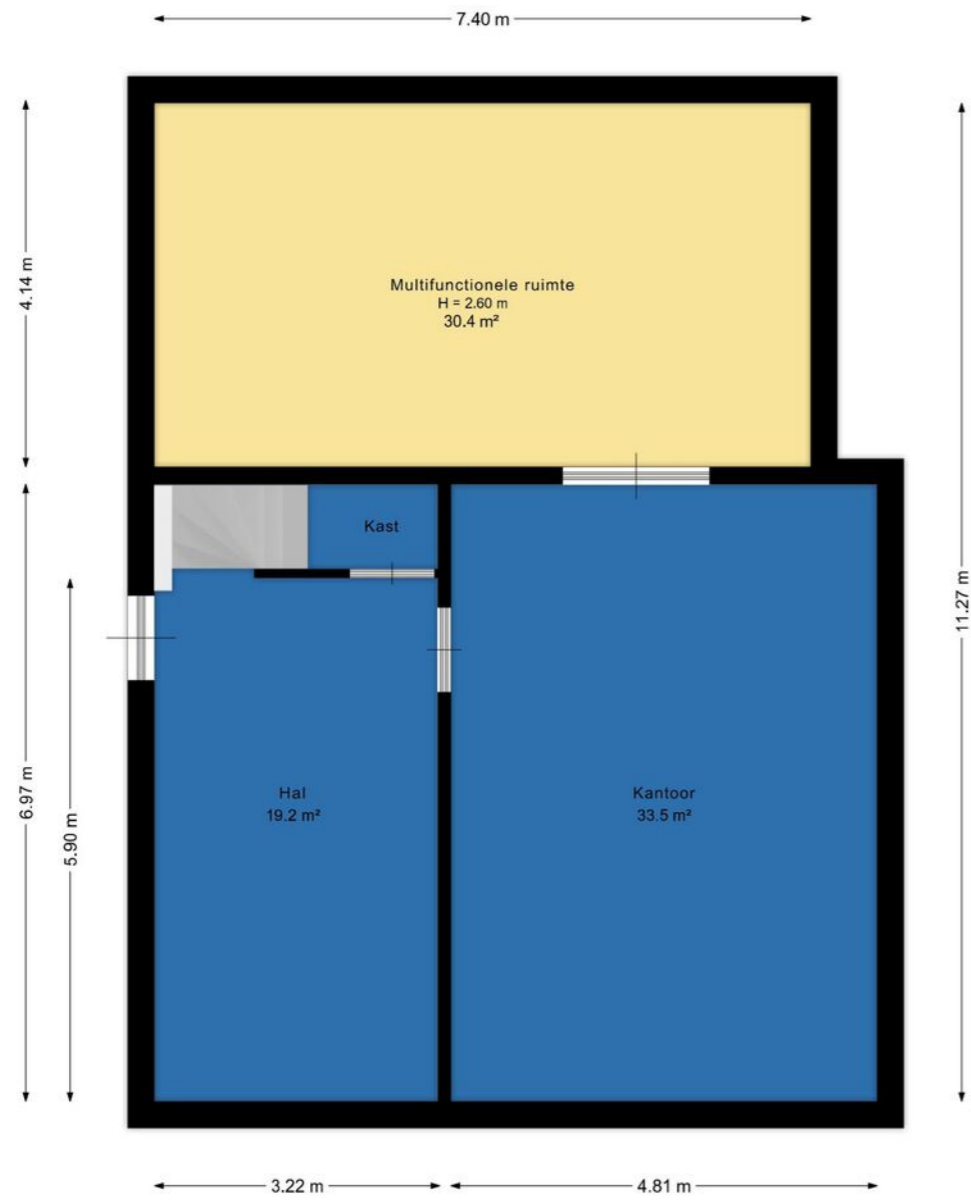
PLATTEGROND



PLATTEGROND

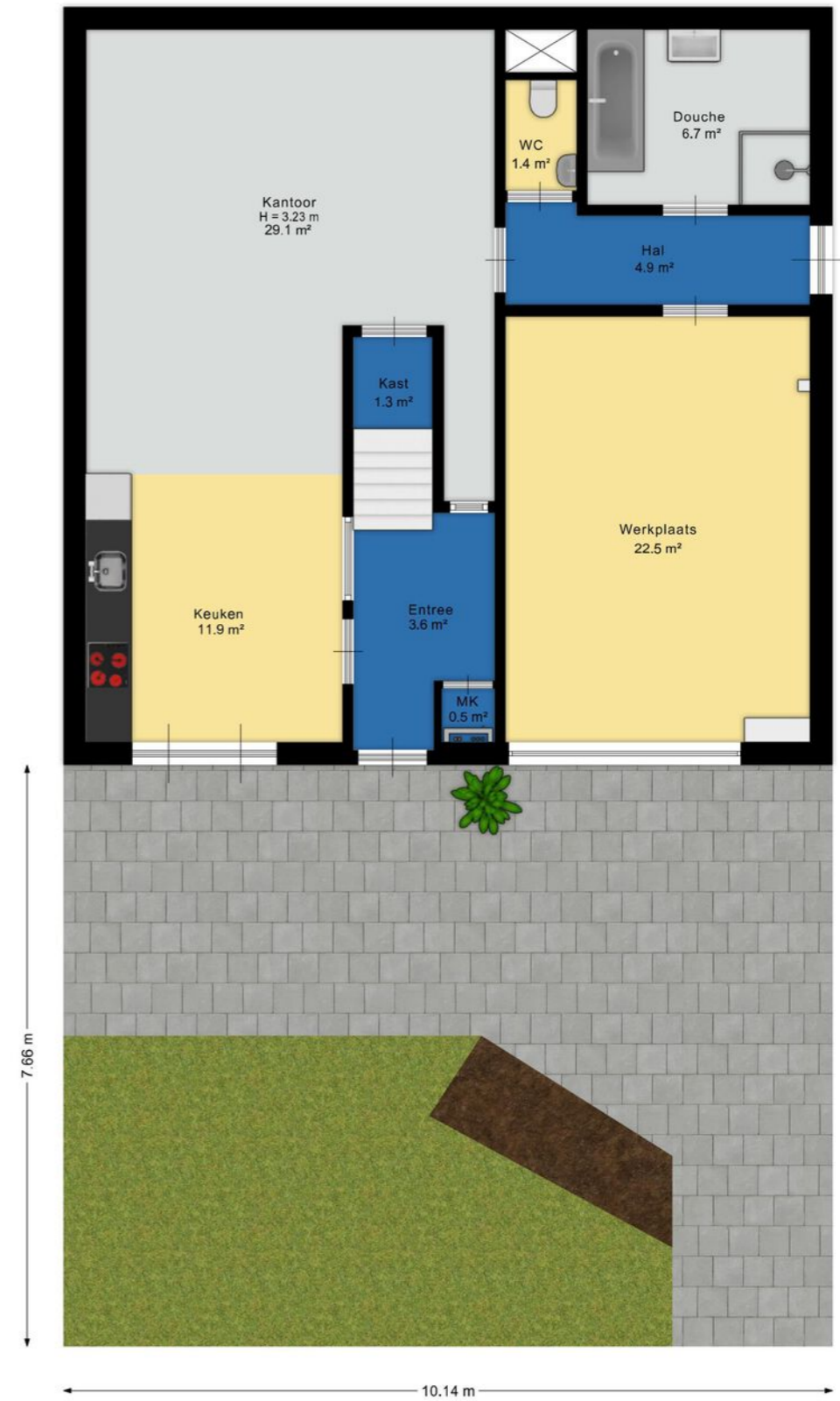


PLATTEGROND



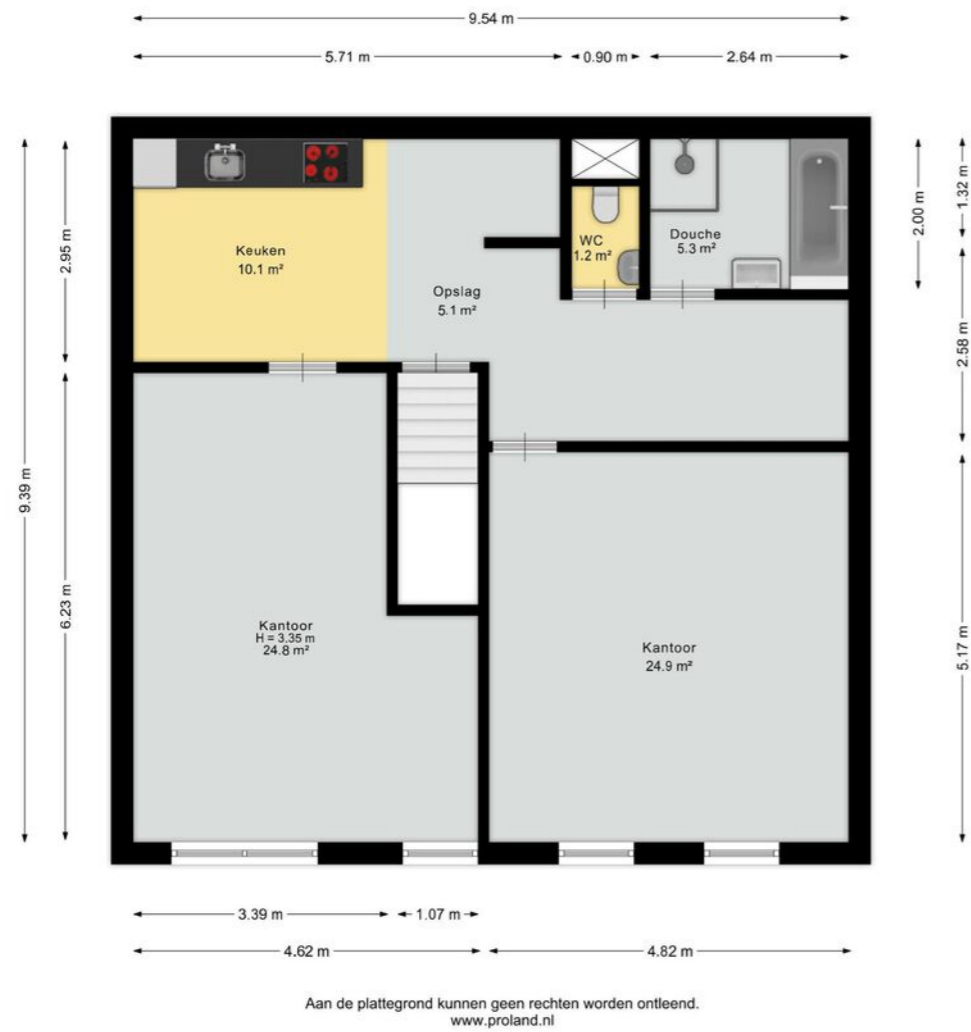
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND

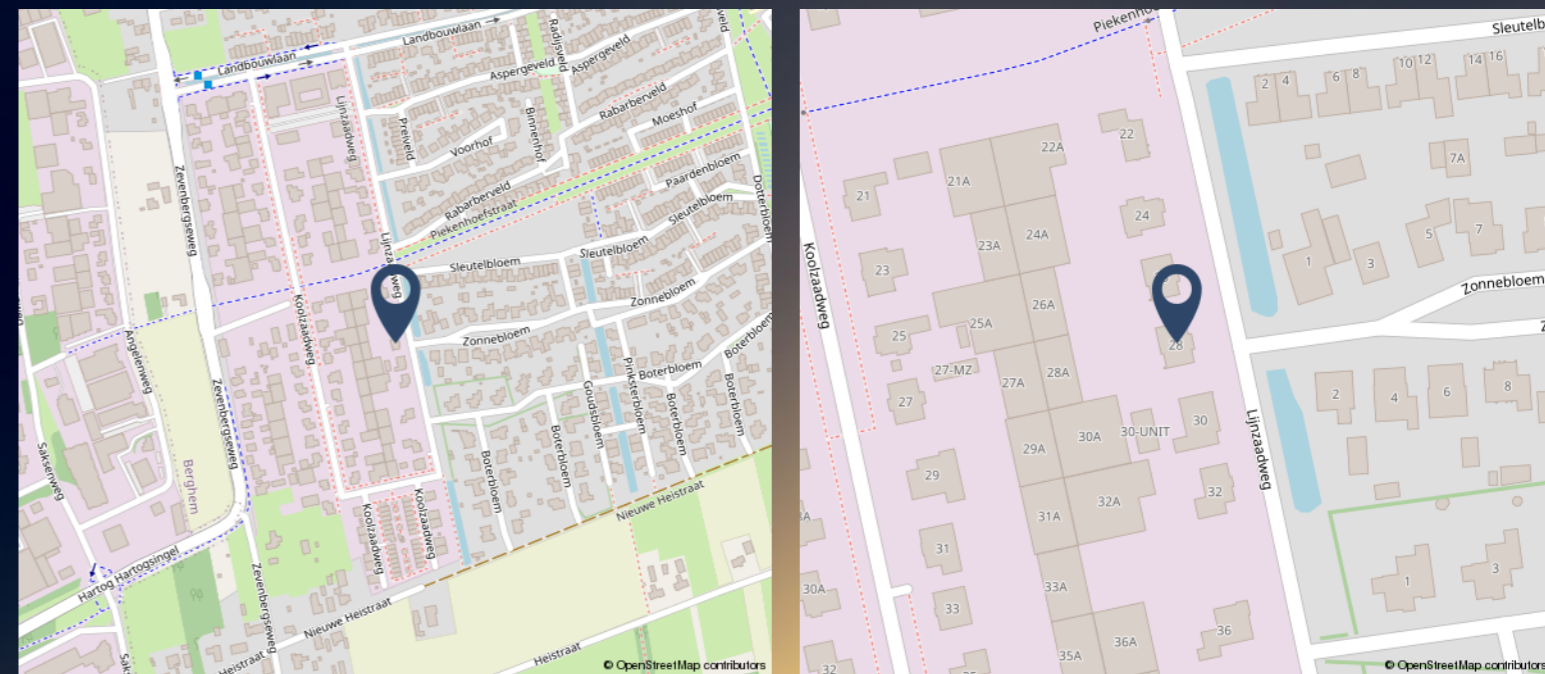


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



Wonen in Berghem is kiezen voor het beste van twee werelden: de rust en vrijheid van de uitgestrekte natuur, gecombineerd met de warmte van een levendig dorp met alle voorzieningen binnen handbereik.



BELANGRIJKE INFORMATIE

Brochure

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en / of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken, die de eigenaar en/of verkoopmakelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Onderzoeksplicht

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onder-zoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen (b.v. een eigen NVM-makelaar of bouwkundige).

Vrijblijvende aanbieding / biedingen

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod en om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als een vrijblijvende aanbieding. Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dit bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. In geval verkoper op enig moment wordt geconfronteerd met meer dan één bieding, zal verkoper beslissen op basis van het voor hem beste voorstel. Dit betekent niet dat het hoogste bod ook automatisch het beste voorstel hoeft te zijn. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet automatisch een koopovereenkomst tot stand komen. Pas als partijen over alles overeenstemming bereikt hebben (o.a. prijs, aanvaarding, eventueel het voorbehoud van financiering en dergelijke) is er sprake van een overeenkomst.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Koopovereenkomst

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt zal de mondeling bereikte koopovereenkomst door ons worden vastgelegd in een koopakte. De koopakte zal opgemaakt worden overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis". In de koopakte zal in elk geval de door koper te stellen standaard waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen alsmede de voor beide partijen geldende boeteclausule, eveneens ter grootte van 10% van de koopsom. Indien de koopovereenkomst betrekking heeft op een object waarvan het bouwjaar is gelegen 20 jaar voor het jaar waarin de overeenkomst is bereikt wordt in de koopakte de "ouderdomsclausule" opgenomen. Deze clausule houdt in dat de ouderdom van het verkochte met zich mee brengt dat men als koper niet mag verwachten dat het verkochte (bv. technische installaties) aan de huidige maatstaven en voorschriften voldoet en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper is.

Notariskeuze

Als koper is de notariskeuze in principe aan u voorbehouden. Daar de notaris tijdig over de getekende koopakte dient te beschikken moet de notariskeuze binnen 2 weken na ondertekenen door koper kenbaar worden gemaakt. Na deze termijn mag de verkoper de notariskeuze bepalen. Tevens zullen, indien de notaris kosten aan verkoper berekend die hoger zijn dan algemeen en redelijkerwijs gebruikelijk, deze extra kosten voor rekening van koper zijn. De gebruikelijke kosten worden in de koopakte vermeld.

Algemeen

De verkoper van dit object heeft Heuvel Makelaars ingeschakeld om namens hem te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u geen enkele financiële consequenties heeft. Het verkopen of kopen van een woning gaat over grote bedragen en is voor u meestal een beslissing voor jaren. Reden te meer om u bij te laten staan door een deskundige.

Tot slot danken wij u voor de getoonde interesse naar deze woning en het contact met Heuvel Makelaars. Wij zijn u graag van dienst.

