

Het Reut 301
Berghem



BESCHRIJVING



UITGEBOUWDE HOEKwoning in een jonge en kindvriendelijke woonomgeving.

Op de begane grond vormen de OPEN keuken aan de voorzijde en de royaal UITGEBOUWDE living aan de achterzijde samen een heerlijke leefruimte. De eerste verdieping beschikt over TWEE comfortabele slaapkamers, een complete badkamer en een separaat toilet. Op de tweede verdieping zijn nog eens TWEE volwaardige slaapkamers gerealiseerd en via een vlizotrap bereikt u de praktische bergzolder. De zonnige achtertuin beschikt over een stenen BERGING en een ACHTEROM. Openbaar parkeren kan direct voor de woning.

De woning ligt in een jonge en kindvriendelijke woonwijk met speelvoorzieningen, scholen, winkels en sportfaciliteiten op korte afstand. Ook uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Dankzij de goede ISO-LATIE, 13 ZONNEPANELEN, de hybride WARMTEPOMP en energielabel A+ woont u hier comfortabel én energiezuinig.



VRAAGPRIJS:	485.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 138m ²
INHOUD:	ca. 424m ³
WONEN:	ca. 121m ²
BOUWJAAR WONING:	2009 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A+ (geldig tot 28-03-2036)

BIJZONDERHEDEN

- UITGEBOUWDE HOEKwoning
- Jonge, kindvriendelijke woonomgeving
- Royale living
- OPEN keuken vernieuwd in 2023
- TWEE slaapkamers, badkamer en separaat toilet op eerste verdieping
- TWEE extra slaapkamers op de tweede verdieping
- DAKKAPEL tweede verdieping
- BERGZOLDER via vlizotrap
- ZONNIGE achtertuin met BERGING en ACHTEROM
- Houten kozijnen, HR++ beglazing
- ROLLUIKEN
- VLOERVERWARMING gehele woonhuis
- Hybride WARMTEPOMP Daalderop (2010)
- AIRCO begane grond
- 13 ZONNEPANELEN
- Volledig GEISOLEERD
- Energielabel A+ (geldig tot 28-03-2036)

INDELING



Via de entree komt u binnen in de hal met garderobe, meterkast, modern toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De donkere tegelvloer met VLOERVERWARMING en strak afgewerkte wanden en plafonds zorgen direct voor een verzorgde en moderne uitstraling.

De UITGEBOUWDE living voelt heerlijk ruim aan en biedt alle ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Dankzij de brede raampartij en openslaande deuren staat de tuin mooi in verbinding met de leefruimte en geniet u van veel natuurlijk licht.

De AIRCO zorgt hier bovendien voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.



BEGANE GROND





Aan de voorzijde ligt de moderne OPEN keuken, volledig vernieuwd in 2023. De keuken sluit naadloos aan op de living en is uitgevoerd met donkere fronten, een stijlvol werkblad en een praktisch schiereiland.

Vanuit de living is een handige TRAPKAST te bereiken, ideaal voor het opbergen van voorraad en andere dagelijkse behoeften.

De keuken is compleet uitgerust met een Bora 4-pits inductiekookplaat met recirculatie, een grote combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een Quooker met kokendwaterfunctie.



KEUKEN



We vervolgen de route naar de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot TWEE comfortabele slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

De GROOTSTE slaapkamer aan de achterzijde beslaat de volledige breedte van de woning. De brede raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en samen met de vaste kledingkast ontstaat een comfortabele kamer met volop ruimte voor een tweepersoonsbed.

De TWEEDE slaapkamer aan de voorzijde is eveneens prettig van formaat en dankzij de praktische indeling eenvoudig naar eigen wens in te richten. Beide kamers

zijn verzorgd afgewerkt met een pvc-vloer, comfortabele VLOERVERWARMING en ROLLUIKEN.

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping waar nog eens TWEE slaapkamers zijn gerealiseerd, waardoor de woning in totaal over VIER slaapkamers beschikt.

De ruime slaapkamer met DAKKAPEL aan de achterzijde leent zich uitstekend als hoofdslaapkamer, terwijl de VIERDE kamer met het dakraam ideaal is als kinder-, werk- of hobbykamer. Ook deze slaapkamers zijn voorzien van ROLLUIKEN, wat bijdraagt aan extra comfort en verduistering.

Op de lichte voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor witgoed, de hybride warmtepomp en de cv-installatie. Via een vlizotrap bereikt u bovendien de praktische BERGZOLDER.



EERSTE SLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING, DERDE & VIERDE SLAAPKAMER



De badkamer ligt centraal op de eerste verdieping en is modern afgewerkt met een ligbad, douche en een wastafelmeubel.

Dankzij het raam voelt de ruimte aangenaam licht aan.

Het separate TOILET bevindt zich op de overloop, wat extra comfort biedt in het dagelijks gebruik.





De achtertuin ligt gunstig op het ZUIDWESTEN, met een ligging die meer op het zuiden is gericht. Hierdoor kunt u vrijwel de hele dag genieten van de zon.

De tuin is ONDERHOUDSVRIENDELIJK aangelegd met een royaal terras, kunstgras en fraaie verhoogde plantenborders. Zo is er volop ruimte om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te tafelen.

Achter in de tuin staat een stenen BERGING met voldoende ruimte voor fietsen en tuin-spullen.

Dankzij de praktische ACHTEROM is de tuin bovendien eenvoudig bereikbaar.

Parkeren kunt u op de openbare parkeerplaatsen direct voor de woning.

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

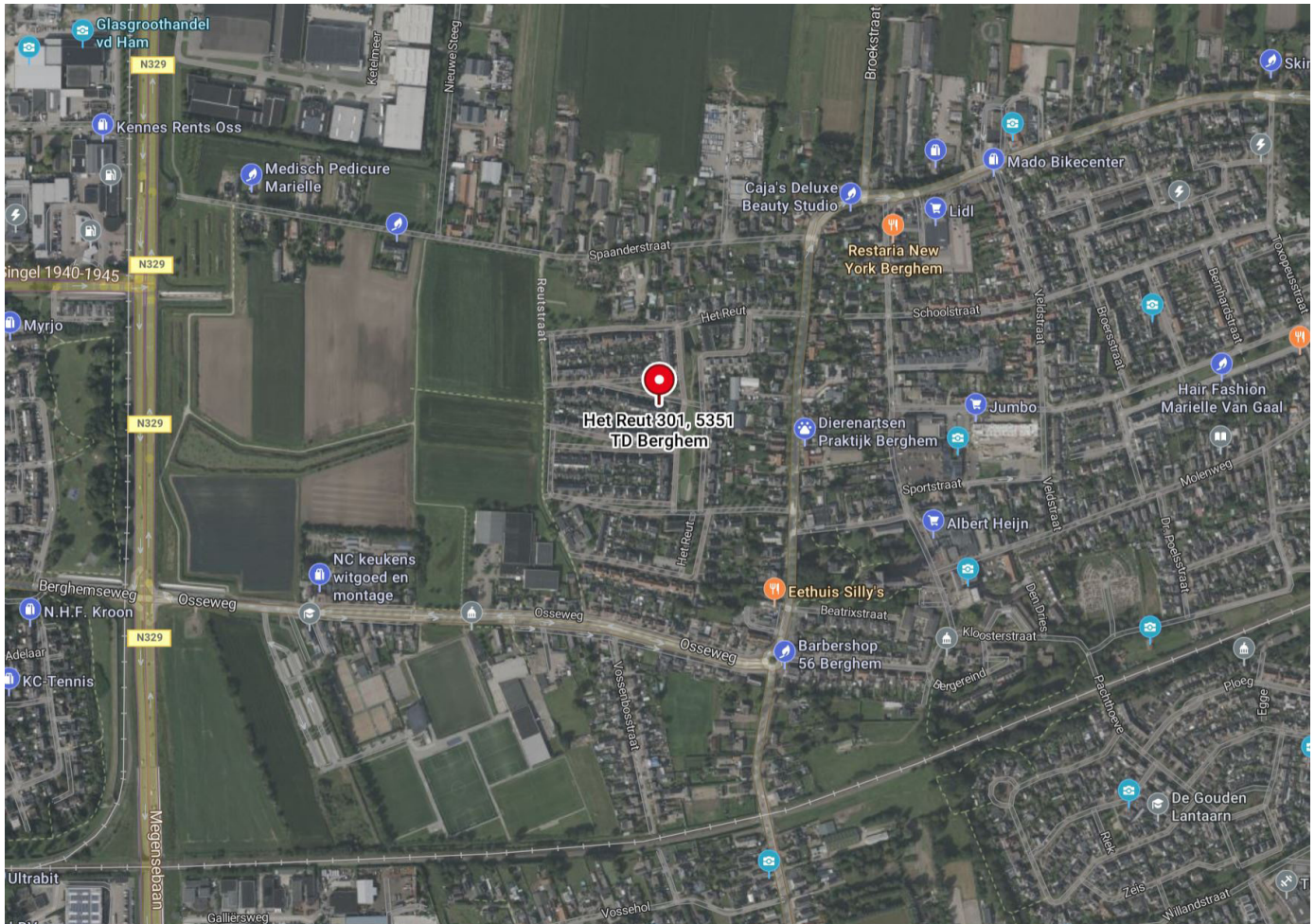






ACHTEROM

OMGEVING



Bron: Bing maps

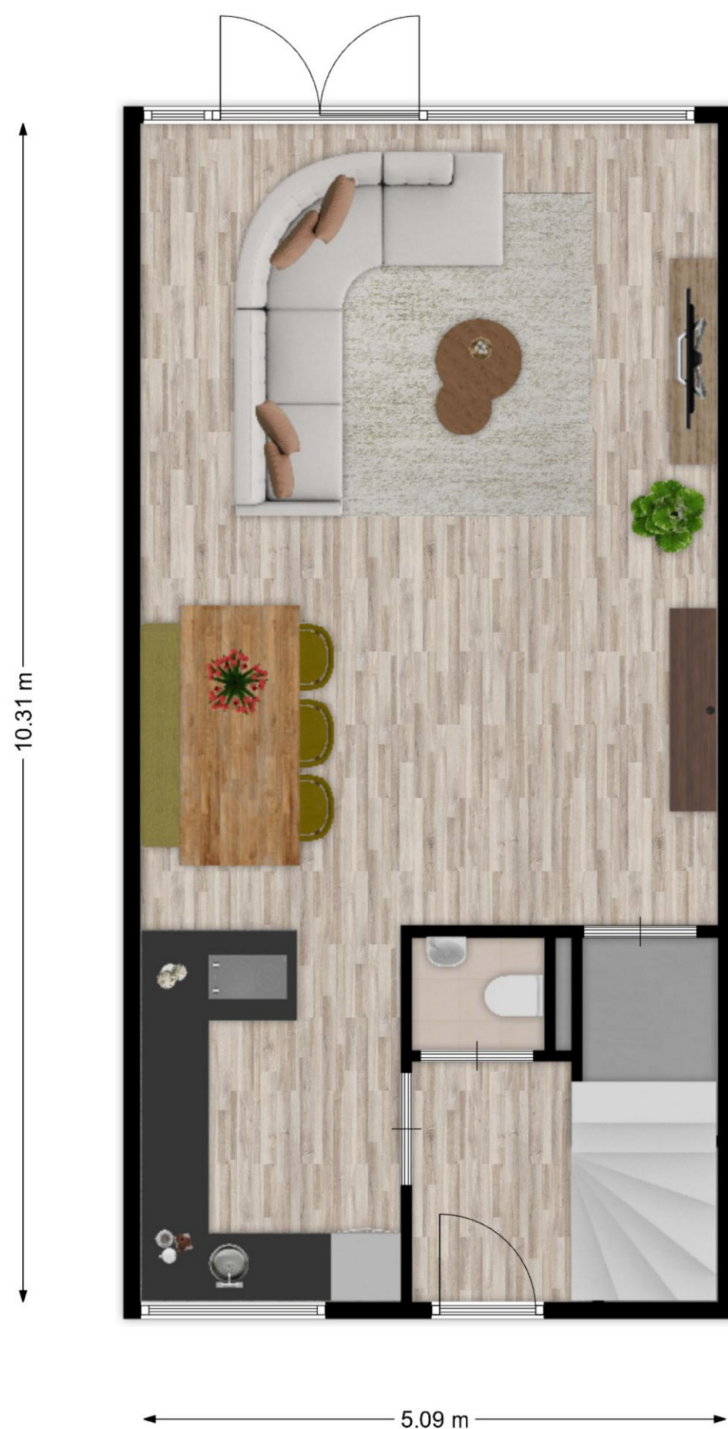
Het Reut is gelegen op een rustige locatie op korte afstand van de bossen in Berghem. Hier woont u in een groene en natuurlijke omgeving, waar u zo de natuur instapt voor een wandeling of fietstocht. Tegelijkertijd bevindt de gezellige dorpskern van Berghem zich op korte afstand, met diverse winkels, 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.



Het Reut 301 te Berghem - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

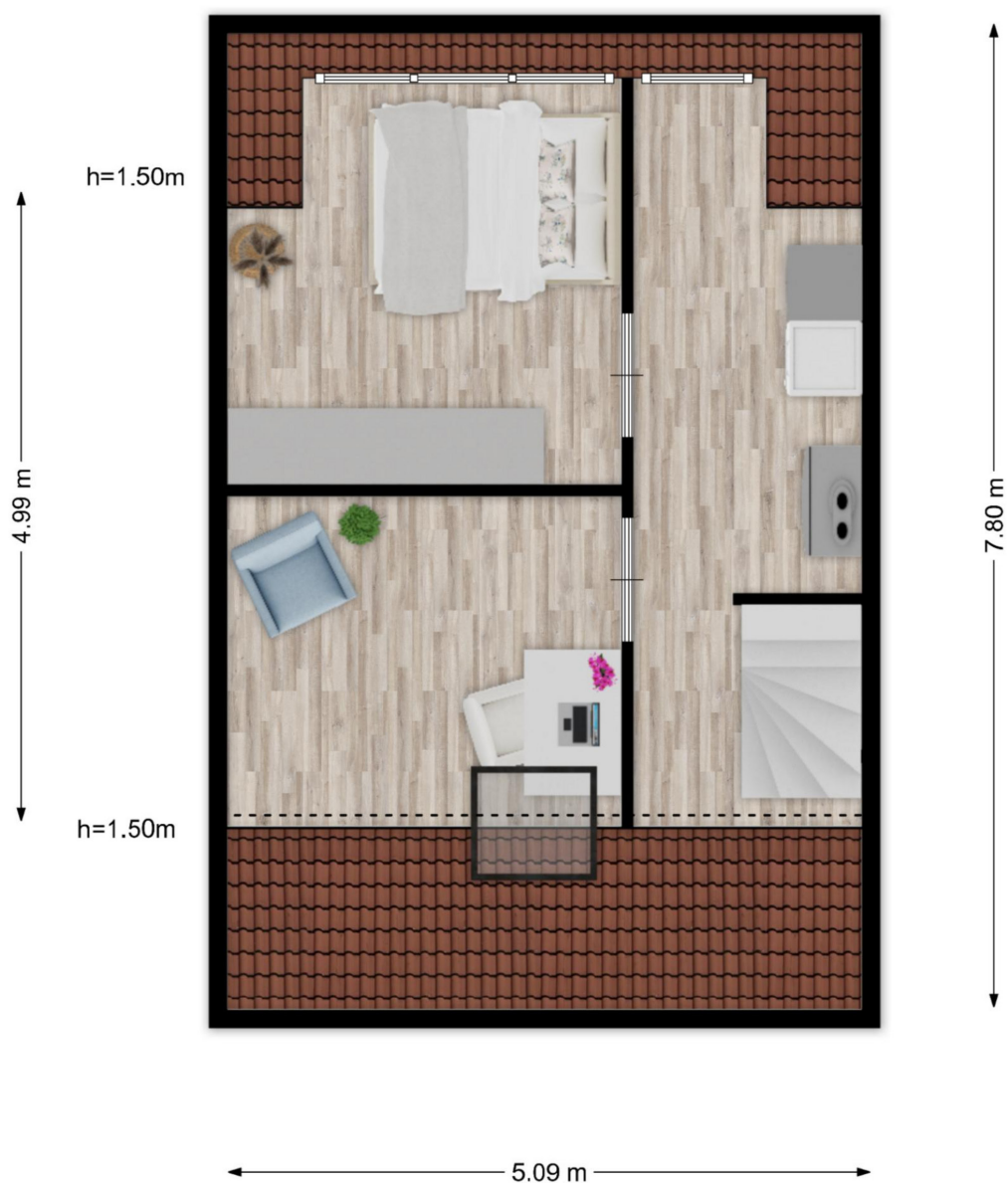
Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

BEGANE GROND



Het Reut 301 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.



Het Reut 301 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.

TWEEDE VERDIEPING



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Berghem Sectie D Perceel 1513	Schaal 1: 500 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.	kadaster 
---	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 ontleen. 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.

WAARBORGSOM

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.