

Deursenseweg 1A
Berghem



BESCHRIJVING



Dit is een UNIEKE, karaktervolle woning in een voormalig PAKHUIS, waar historie en modern wooncomfort op bijzondere wijze samenkomen.

De woning beschikt over een LOFTACHTIGE woonverdieping met OPEN leefkeuken en royale living, een royaal DAKTERRAS met vrij uitzicht, TWEE slaapkamers met ieder een eigen BADKAMER ENSUITE, een BIJKEUKEN/multifunctionele ruimte en een zeer royale GARAGE. Rondom de woning ligt een onderhoudsvriendelijk perceel met parkeergelegenheid op eigen terrein.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk. U woont hier aan de rand van Berghem, in het landelijke buurtschap Duurendseind (lokaal beter bekend als 't Tuureind), met vrij uitzicht over weilanden en groen. Tegelijkertijd bevinden voorzieningen, uitvalswegen en natuurgebied De Maashorst zich op korte afstand. Een ideale combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid.

Het pand kent een rijke HISTORIE en maakte oorspronkelijk deel uit van het agrarische en economische leven in de omgeving. De robuuste gevels, karakteristieke verhoudingen en authentieke bouwkundige elementen herinneren nog altijd aan de oorspronkelijke functie als pakhuis.

Bij de transformatie tot woning is met veel respect voor het verleden gewerkt. Authentieke details zijn behouden en gecombineerd met hoogwaardige ISOLATIE, installaties en modern wooncomfort. Het resultaat is een ENERGIEZUINIGE woning met een geheel eigen karakter; een huis met een verhaal.

AANVULLENDE MOGELIJKHEID



Deze woning maakt onderdeel uit van een voormalig pakhuis dat is gesplitst in TWEE zelfstandige woningen, ieder met een eigen huisnummer.

Momenteel wordt uitsluitend deze woning te koop aangeboden. De naastgelegen woning bevindt zich nog in een verbouwingsfase. Er bestaat echter ook de mogelijkheid om het volledige object aan te kopen. Heeft u hier belangstelling voor? Neem dan gerust contact met ons op voor meer informatie.



VRAAGPRIJS:	575.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 258m ²
INHOUD:	ca. 615m ³
WONEN:	ca. 132m ²
DAKTERRAS:	ca. 10m ²
GARAGE:	ca. 41m ²
BOUWJAAR WONING:	1928 (BAGVIEWER)
GERENOVEERD:	2023 & 2025
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 18-12-2035)

BIJZONDERHEDEN

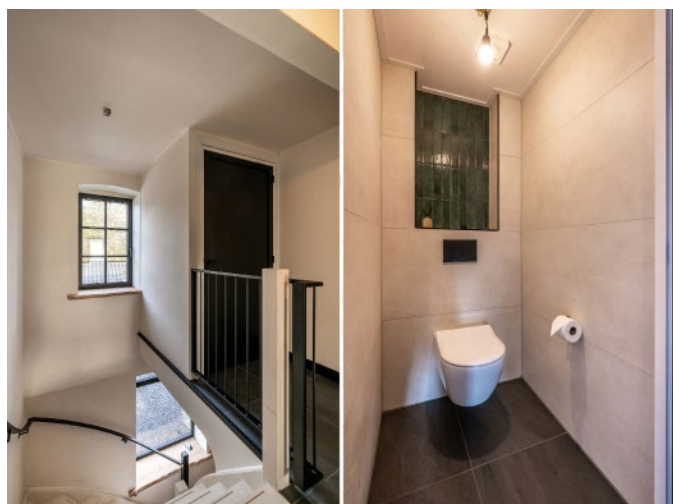
- Karaktervolle woning in voormalig PAKHUIS
- Landelijke ligging
- Wonen op de verdieping, slapen op de begane grond
- LOFTACHTIGE living met BALKENplafond
- OPEN keuken met vaste BAR/EETTAfel
- DAKTERRAS met vrij UITZICHT
- TWEE slaapkamers met beide een eigen BADKAMER ENSUITE
- BIJKEUKEN/multifunctionele ruimte op de begane grond
- Inpandige BERGING op de begane grond
- Royale GARAGE
- Onderhoudsvriendelijk perceel met meerdere gebruiksmogelijkheden
- Buitenruimte ingericht met grind, geschikt voor parkeren op eigen terrein
- Platte daken volledig VERNIEUWD en GEÏSOLEERD (2022)
- Garagedak vernieuwd (2023) inclusief hout en zink
- DAKISOLATIE
- KUNSTSTOF kozijnen met aluminium bekleding, gepoedercoat
- ISOLERENDE beglazing (HR+++, 2022)
- Begane grond vloer vernieuwd en GEÏSOLEERD (2025)
- VLOERVERWARMING begane grond
- WARMTEPOMP (2026)
- PELLETKACHEL (2022)
- Elektrische installatie volledig vernieuwd
- RENOVATIE 2023&2025
- 20 ZONNEPANELEN (2023)
- ENERGIELABEL A (geldig tot 18-12-2035)

INDELING



De entree bevindt zich aan de achterzijde van het pand. U komt binnen in een hal met garderobe, toegang tot de inpandige BERGING en een praktische trapkast. Vanuit hier nemen we direct de trap naar boven, want het wonen speelt zich af op de bovenste verdieping.

Op de overloop, waar ook het toilet is gesitueerd, betreedt u via een dubbele glazen deur met stalen frame de indrukwekkende LOFTACHTIGE woonverdieping. Hier voelt u direct de historie van het pand. De prachtige houten BALKENPLAFONDS, de houten vloer, de industriële accenten en het OPEN karakter geven deze ruimte een unieke uitstraling.



De indeling biedt volop mogelijkheden voor diverse woonopstellingen en de pelletkachel zorgt voor extra sfeer en behaaglijke warmte.







De keuken staat in OPEN verbinding met de living en is gesitueerd aan de achterzijde van de verdieping. De opstelling sluit perfect aan bij de industriële uitstraling van het pand. Dankzij de vaste BAR met eetgelegenheid is een aparte eettafel niet noodzakelijk, al biedt de ruimte uiteraard alle vrijheid om de indeling geheel naar eigen wens vorm te geven.

De keuken biedt volop werk- en bergruimte en is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combioven, vaatwasser en een Quooker combi. Daarnaast is er een Amerikaanse koelkast aanwezig en is de spoelbak voorzien van een shredder in de afvoer, een detail dat het gebruiksgemak compleet maakt.

Dankzij de open verbinding met de living blijft u altijd in contact met de rest van de ruimte, ideaal voor gezellige avonden of etentjes met gasten.







Vanuit de woonverdieping heeft u direct toegang tot het DAKTERRAS, wat zorgt voor een prettige en natuurlijke binnen-buitenbeleving.

Het dakterras is zonder twijfel een echte eyecatcher. Hier geniet u van een vrij en landelijk uitzicht over de omliggende weilanden en het groen.

Dankzij de gunstige ligging heeft u hier volop privacy en zon. Een heerlijke plek om te ontspannen, te borrelen of gezellig buiten te eten.





We vervolgen de route naar de TWEE slaapkamers op de begane grond.

De MASTER bedroom is een sfeervolle en karaktervolle ruimte waarin rust en authenticiteit samenkomen. De zichtbare authentiek gemetselde wand vormt een krachtig en warm accent en benadrukt het industriële karakter van het voormalige pakhuis. De kamer is prettig van formaat en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De combinatie van het robuuste metselwerk, de rustige kleurstelling en de natuurlijke lichtinval zorgt voor een ontspannen sfeer waarin u zich direct thuis voelt.

Aansluitend beschikt de master bedroom over een BADKAMER ENSUITE. Deze is modern en verzorgd uitgevoerd met een ruime inloofdouche en een wastafelmeubel. De gekozen materialen sluiten mooi aan bij de stijl van de woning en versterken het luxe gevoel. Samen vormt dit een comfortabele privésuite.

De TWEEDE slaapkamer is eveneens gelegen op de begane grond en biedt een rustige en comfortabele plek om u terug te trekken. Ook deze kamer beschikt over een eigen BADKAMER ENSUITE, uitgevoerd met een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. De neutrale kleurstelling en hoogwaardige afwerking zorgen voor een tijdloze uitstraling en dagelijks gemak. Ideaal voor gasten of gezinsleden die prijs stellen op comfort en privacy.

De directe verbinding met de royale garage biedt daarnaast interessante mogelijkheden voor toekomstige aanpassingen aan het woonprogramma, uiteraard afhankelijk van de wensen van de koper en de geldende regelgeving.



HOOFDSLAAPKAMER



BADKAMER BIJ HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



BADKAMER BIJ TWEEDE SLAAPKAMER

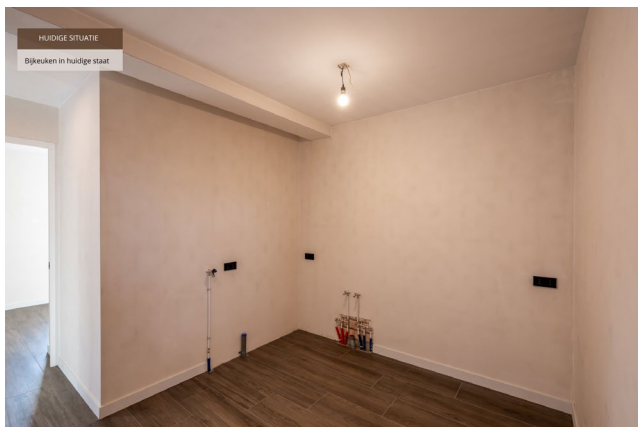
ARTIST IMPRESION

Mogelijke invulling bijkeuken



HUIDIGE SITUATIE

Bijkeuken in huidige staat



Op de begane grond bevindt zich een praktische MULTIFUNCTIONELE ruimte, ideaal als bijkeuken, wasruimte of extra bergruimte. Dankzij de royale afmetingen en aanwezige aansluitingen is de ruimte eenvoudig naar eigen wens in te richten.

Of u nu kiest voor extra kastruimte, een plek voor het witgoed of een compacte werk- of hobbyruimte, deze ruimte voegt merkbaar gemak toe aan het dagelijks wonen.



BIJKEUKEN/ MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



Rondom de woning beschikt u over een praktisch en onderhoudsvriendelijk ingericht perceel dat meerdere functies combineert. De BUITENRUIMTE is grotendeels voorzien van grind, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling en veel gebruiksgemak.

Deze ruimte leent zich uitstekend als PARKEERPLEK op eigen terrein, ideaal wanneer u uw auto liever buiten parkeert. Tegelijkertijd biedt het perceel mogelijkheden om een zitje te creëren of de ruimte naar eigen wens in te richten met losse groenaccenten.

In combinatie met het royale dakterras ontstaat zo een prettige balans tussen comfort, functionaliteit en onderhoudsvriendelijk wonen.

Tot slot de zeer royale GARAGE, een absoluut pluspunt van deze woning. De garage biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's, maar is desgewenst ook uitstekend geschikt voor het stallen van een buscamper. Bovendien is de garage bijzonder praktisch in gebruik, u kunt aan de ene zijde inrijden en aan de andere zijde weer uitrijden, wat zorgt voor extra gemak en flexibiliteit. Ook is de garage dankzij de ruime opzet zeer geschikt om in te richten als bijvoorbeeld een kantoor of werkruimte aan huis.

Dankzij de royale afmetingen en de directe verbinding met de woning biedt de garage bovendien volop potentie om, indien gewenst en voor zover toegestaan, bij het woonhuis te betrekken. Hierdoor ontstaan interessante mogelijkheden voor een nog ruimer woonprogramma.

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! Bel, app of mail ons via 0412-760076, 0642337033 of info@joepmakelaardij.nl.

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Eventuele type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn echter voor rekening en risico van koper. Alle oppervlakten en maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Koper is zelf verantwoordelijk voor inspectie van de woning.

TUIN/GARAGE



TUIN/GARAGE



TUIN/GARAGE



TUIN/GARAGE

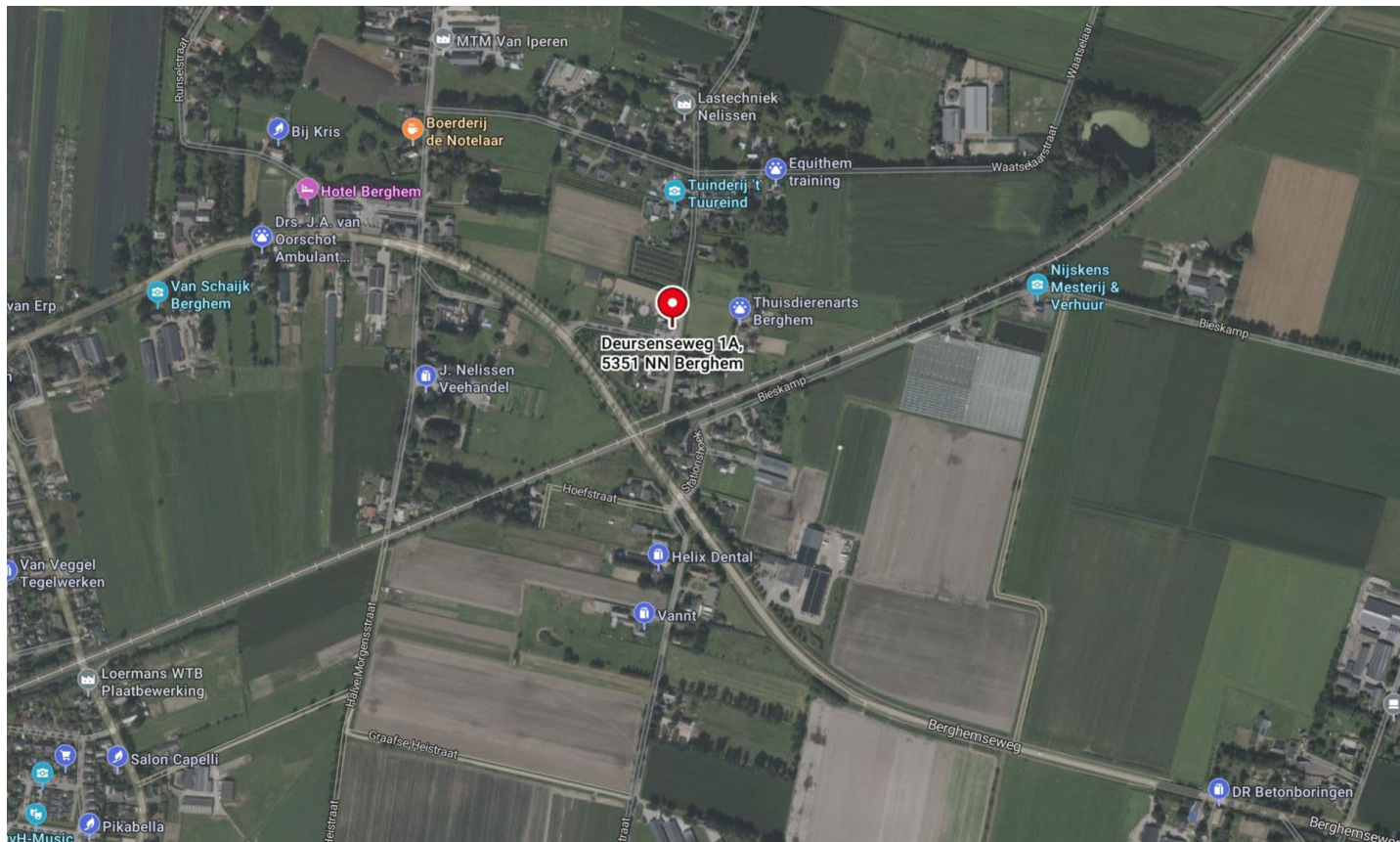


IMPRESSIE



IMPRESSIE

OMGEVING



Bron: Bing maps

Deursenseweg 1A is prachtig gelegen aan de rand van Berghem, in het landelijke buitengebied van het buurtschap Duurendseind. Hier woont u in alle rust, omringd door groen, met vrij uitzicht over de weilanden en het echte buitenleven letterlijk voor de deur. Tegelijkertijd bevindt u zich op korte afstand van de dorpskern, waardoor u geniet van het beste van twee werelden: landelijk wonen met de voorzieningen van het dorp binnen handbereik.

Binnen enkele minuten bereikt u de dorpskern van Berghem, waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen. U vindt hier meerdere supermarkten, een bakker, drogisterij, apotheek en diverse gezellige eetgelegenheden. Ook het actieve verenigingsleven en het dorpshuis zorgen voor een prettige, gemoedelijke dorpsfeer.

Liefhebbers van natuur en buiten zijn hier helemaal op hun plek. In de directe omgeving vindt u volop wandel- en fietsroutes door het landelijke gebied rondom Berghem. Ook natuurgebied De Maashorst ligt op korte afstand, ideaal voor lange wandelingen, fietstochten en genieten van bos en heide.

Daarnaast is ook de stad Oss snel bereikbaar, zowel met de auto als de fiets. Oss biedt een uitgebreid winkelaanbod, restaurants, theater en een treinstation met goede verbindingen richting 's-Hertogenbosch en Nijmegen. De uitvalswegen A50 en A59 zijn eveneens vlot te bereiken.

Kortom: wonen aan Deursenseweg 1A betekent landelijk en rustig wonen aan de rand van Berghem, met volop ruimte, natuur en vrijheid, terwijl alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Ideaal voor wie buiten wil wonen, maar toch verbonden wil blijven met het dorp en de stad.



Deursenseweg 1A 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



Deursenseweg 1A 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.

EERSTE VERDIEPING



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Berghem

D

1956

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 december 2025

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 VastgoedPRO), 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 daardoor 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



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.