

Berghem

Wolvepad 47



heuvel

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

www.heuvelmakelaars.nl

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	: 1980	Verwarming	: C.v.-ketel
Inhoud woning	: 492 m³	Energielabel	: B (2034-05-03)
Perceeloppervlak	: 279 m²		
Woonoppervlak	: 132m²		
Aantal slaapkamers	: 4		
Tuin	: Noord		



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een ruime hoekwoning met een garage, vier slaapkamers, een royale tuin én een moderne afwerking? Dan is Wolvepad 47 in Berghem absoluut een bezichtiging waard! Deze uitstekend onderhouden woning biedt je ca. 108 m² woonplezier, verdeeld over een lichte woonkamer, een moderne keuken uit 2021, vier volwaardige slaapkamers, een stijlvolle badkamer uit 2023 én een multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als thuiswerkplek, speelruimte voor de kinderen of praktijk aan huis. Daarnaast beschik je over een inpandige garage, een ruime oprit, een zeer diepe achtertuin en 8 zonnepanelen. Dankzij de vele recente vernieuwingen hoef je hier vrijwel niets meer te doen. Verhuizen en genieten maar!

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Berghem, waar je geniet van een prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand vind je diverse basisscholen, speelvoorzieningen, sportverenigingen en supermarkten. Ook het gezellige dorpscentrum van Berghem ligt op loop- en fietsafstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van Oss en de uitvalswegen richting Nijmegen en 's-Hertogenbosch woon je hier heerlijk rustig, terwijl steden en voorzieningen uitstekend bereikbaar blijven.

Indeling:
Begane grond: Entree, hal, toiletruimte, woonkamer, open keuken, gang, multifunctionele ruimte, garage.
Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers en badkamer.
Tweede verdieping: Overloop, vierde slaapkamer en bergruimte.



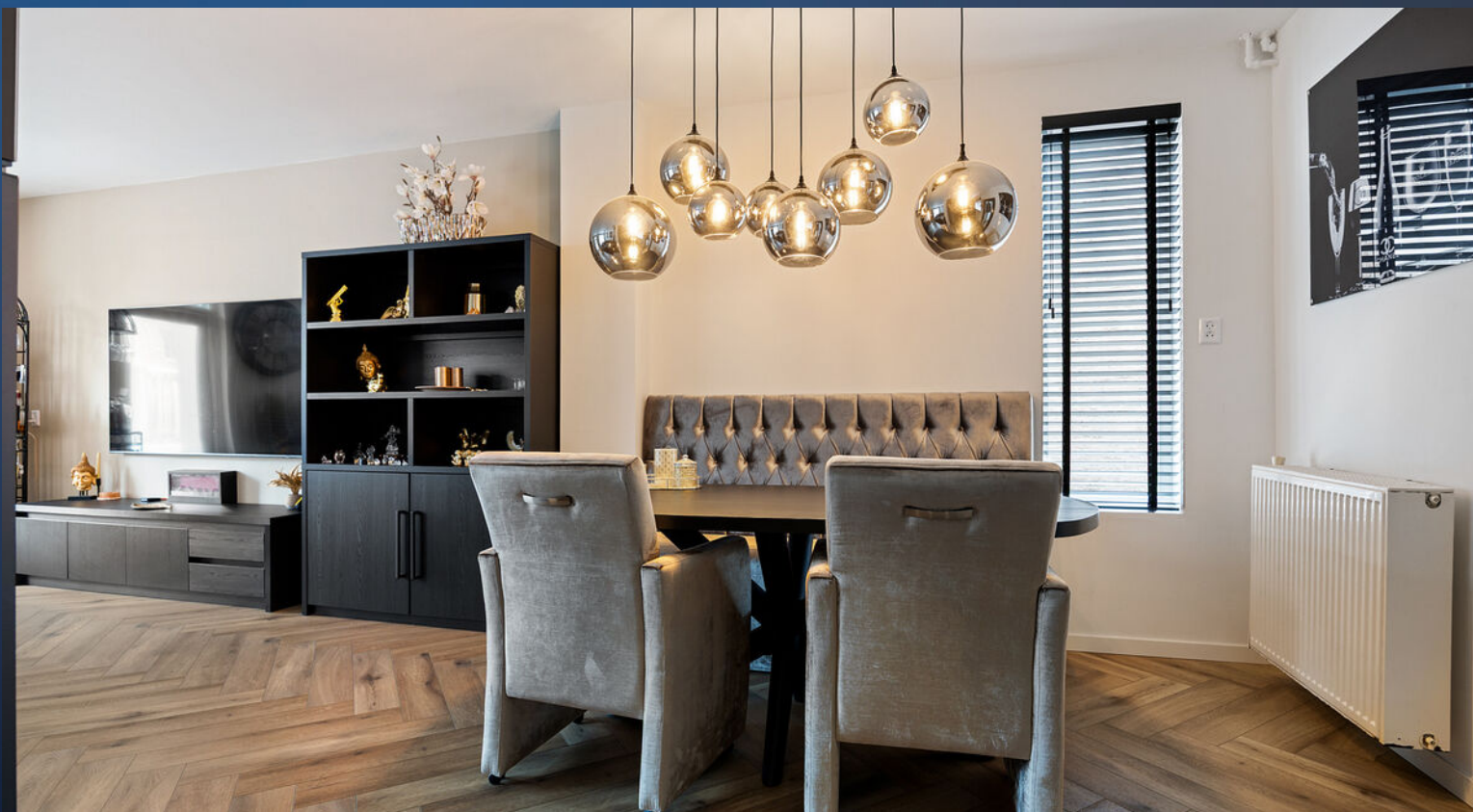
Je komt binnen in de hal met de meterkast en de toiletruimte. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, waar direct de open indeling en de moderne afwerking opvallen.



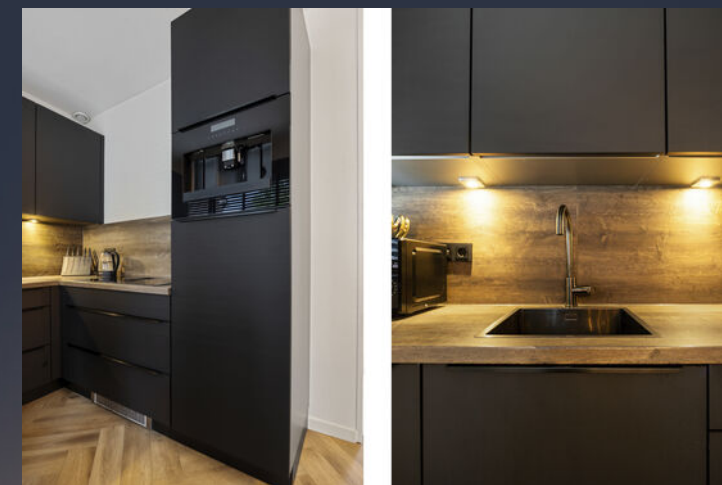
De woonkamer is een fijne leefruimte. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De PVC vloer in visgraatmotief, de strakke wandafwerking en de open trap geven de ruimte een eigentijdse uitstraling



"Hier zie je jezelf toch al helemaal zitten?."



De open keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is in 2021 vernieuwd. De keuken heeft een moderne uitstraling en is compleet uitgevoerd met een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, koelkast en een ingebouwd koffieapparaat.





Achter de woonkamer ligt een verrassend ruime multifunctionele ruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast is dit ook een ideale plek voor een thuiswerkplek, speelkamer of praktijk aan huis. Vanuit deze ruimte heb je een directe verbinding naar de garage.



De inpandige garage is zowel vanuit de multifunctionele ruimte als vanaf de oprit bereikbaar. Ideaal voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen of als extra bergruimte.



De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR+ beglazing en rolluiken.

De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Dankzij de grote ramen is dit een fijne, lichte kamer.



De overige twee kamers zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Door de praktische indeling is de ruimte eenvoudig naar eigen wens in te richten.



"Verhuizen, uitpakken en genieten."



De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en modern afgewerkt. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel, een tweede toilet en een designradiator. De combinatie van lichte tegels en zwarte accenten geeft de ruimte een rustige, moderne uitstraling.



Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen. Daarnaast is er achter de knieschotten veel praktische bergruimte aanwezig.





De vierde slaapkamer is een verrassend ruime kamer met een dakkapel, waardoor er veel extra leefruimte en daglicht is ontstaan. Een fijne slaapkamer, maar ook uitstekend geschikt als werk- of hobbykamer.



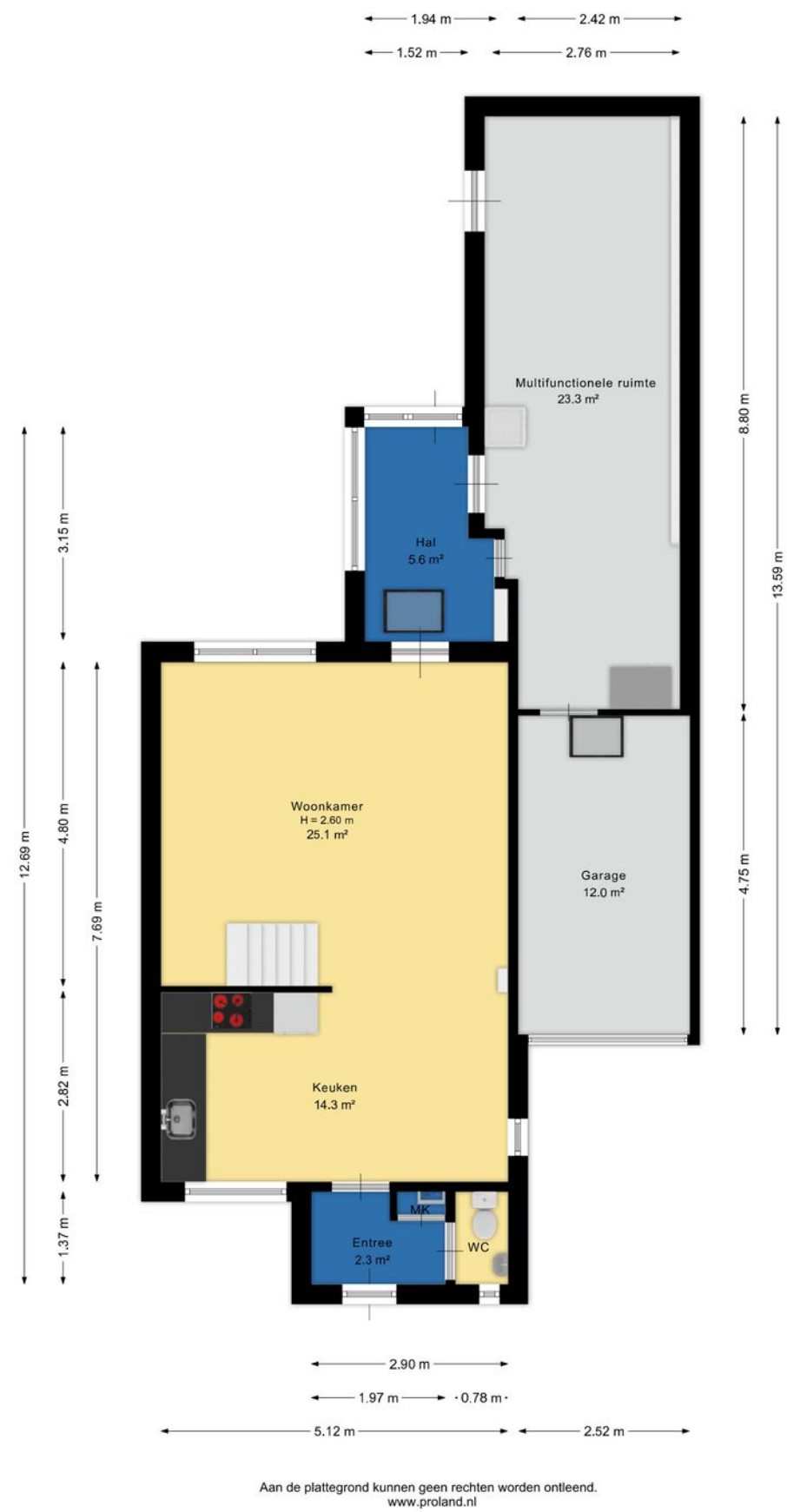
De achtertuin is opvallend diep en biedt volop mogelijkheden om er een heerlijke buitenruimte van te maken. Er is meer dan genoeg plek voor een terras, speelruimte voor de kinderen of een groene tuin. Deze ruimte valt nog geheel naar eigen wens in te vullen!



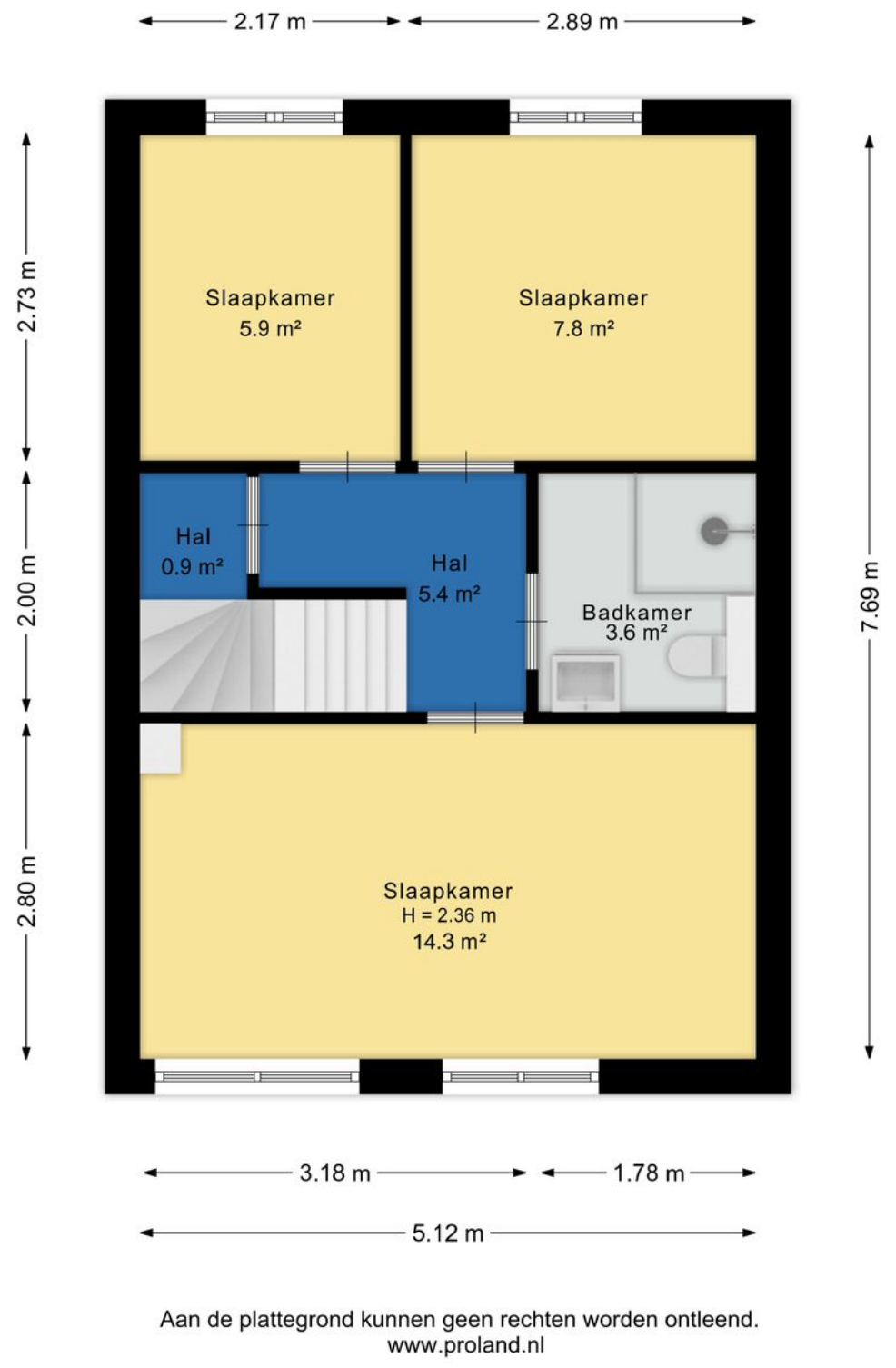
Nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging. Wij laten je deze verrassend ruime hoekwoning graag van binnen zien!



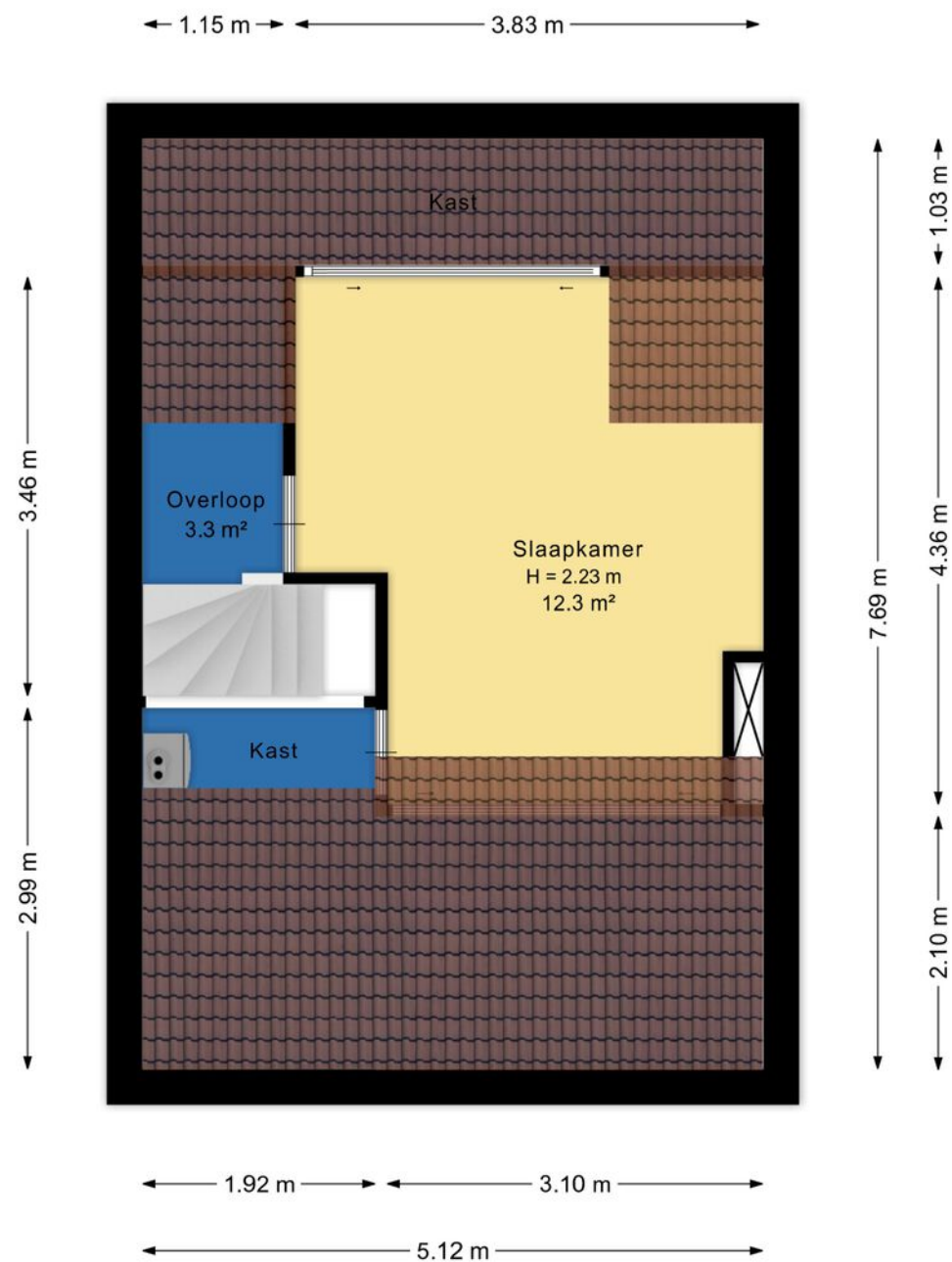
PLATTEGROND



PLATTEGROND



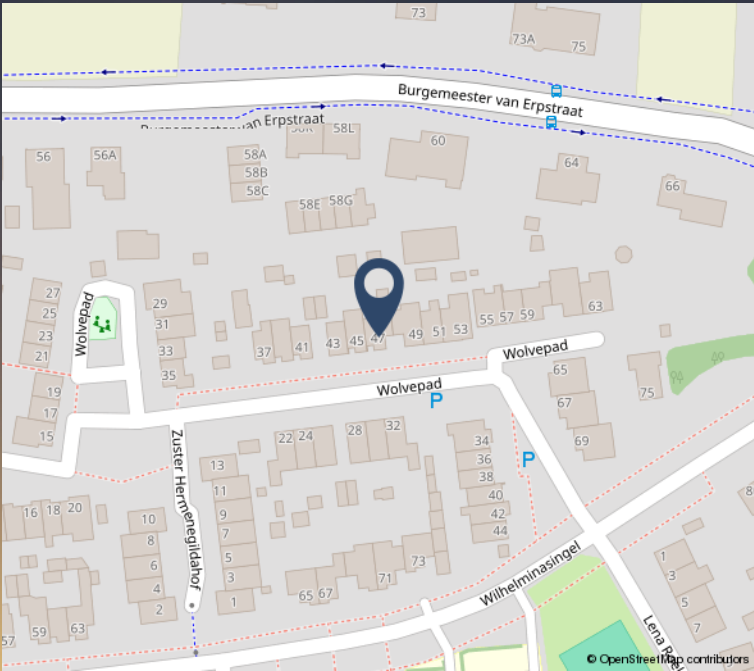
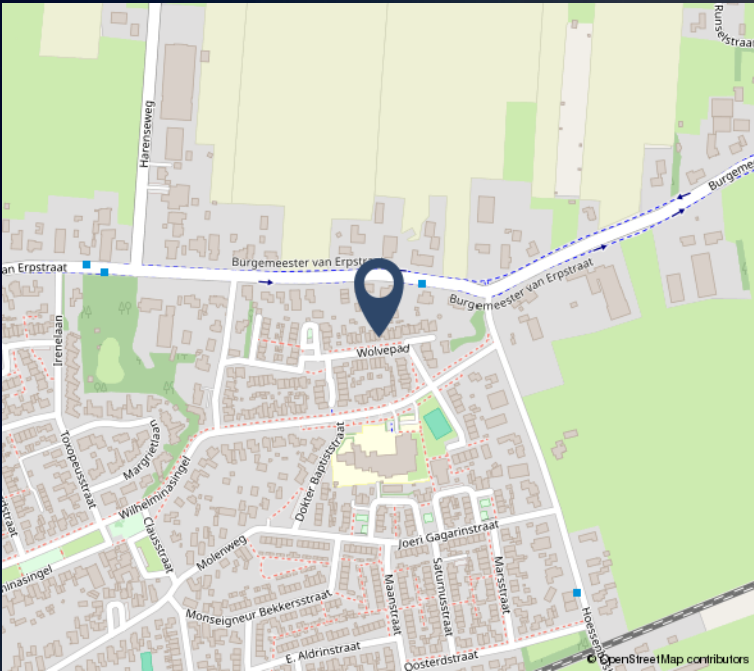
PLATTEGROND



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



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.

