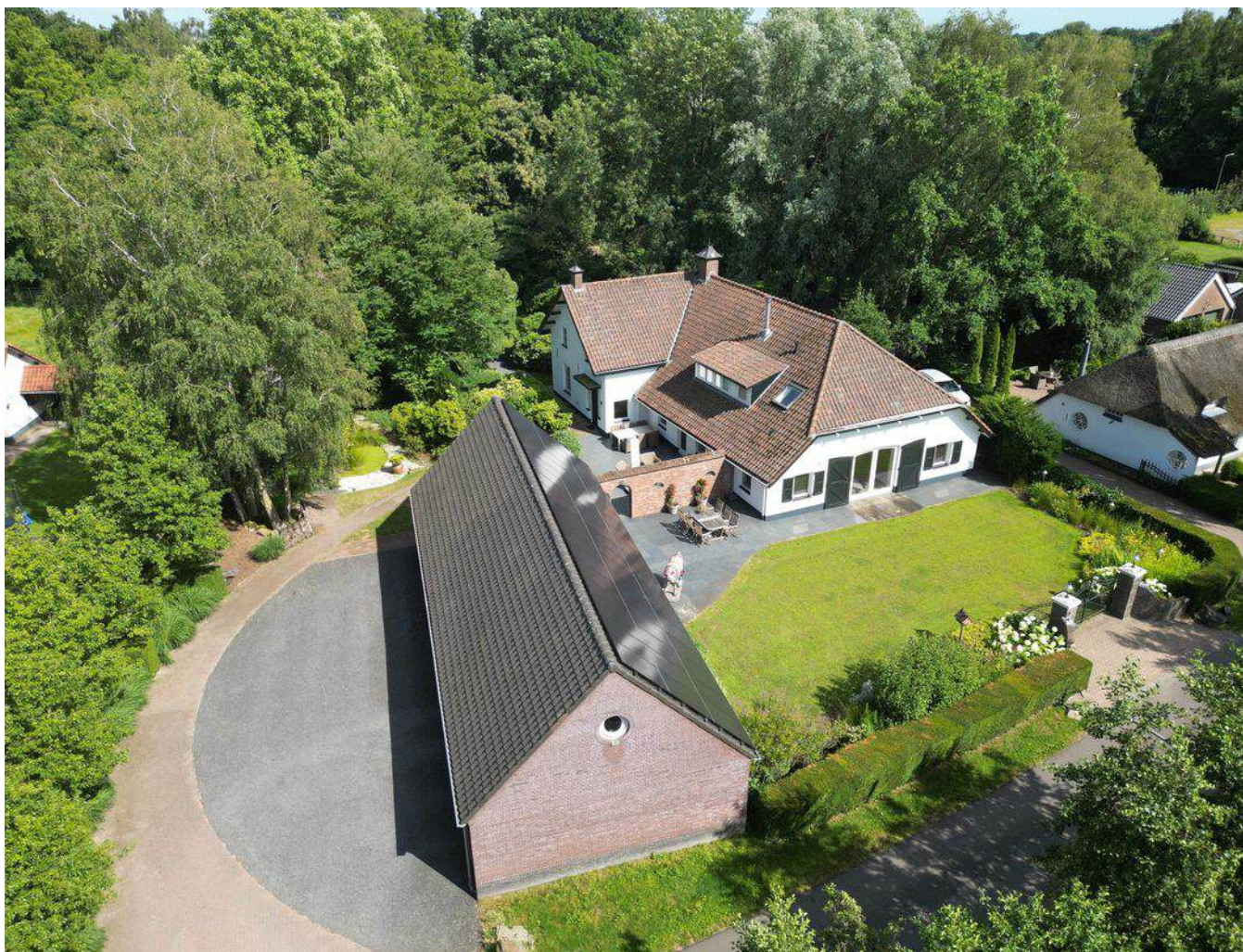


TE KOOP



Runselstraat 10, Berghem

Vraagprijs € 1.550.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

362 m²

Perceeloppervlakte

8520 m²

Bestemming wonen: 1.700 m²

Bestemming natuur: 6.820 m²

Inhoud

1388 m³

Bouwjaar

1710

Energie label

A

> Omschrijving

Wonen op een plek waar luxe, rust en natuur naadloos samenkomen. Deze adembenemend mooie, volledig gemoderniseerde en instapklare vrijstaande woonboerderij is een woning die je zelden tegenkomt. Gelegen op een toplocatie in het buitengebied van Berghem, met een weids uitzicht over de landerijen aan de voorzijde en het centrum op korte afstand, geniet je hier iedere dag van het beste van twee werelden. De huidige bewoners hebben de woning volledig gestript, aangepakt en afgewerkt in 2013. De woning is bovendien volledig geïsoleerd, voorzien van maar liefst 54 zonnepanelen (2019), een hybride warmtepomp en energielabel A. Binnen word je verrast door een hoogwaardige afwerking, royale leefruimtes en een slaapkamer met badkamer op de begane grond. Buiten wacht een werkelijk magistrale, parkachtige tuin die aanvoelt als een privélandgoed, met volwassen bomen, sfeervolle terrassen, waterpartijen en talloze plekken om in alle rust van het buitenleven te genieten. Daarnaast hebben de huidige bewoners de volledig geïsoleerde garage van maar liefst 200 m² laten bouwen in 2019.

Al bij aankomst maakt de woning een onvergetelijke eerste indruk. Via de statige entree kom je binnen in een indrukwekkende ontvangsthall met een prachtige trapopgang, een garderobe en een moderne toiletruimte. De royale woonkamer ademt sfeer en comfort. De stijlvolle natuurstenen vloer, de sfeervolle houtkachel en de openslaande tuindeuren zorgen voor een warme en uitnodigende leefruimte waarin binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Vanuit vrijwel iedere hoek van de woonkamer is er een prachtig uitzicht op de omliggende tuin.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is modern uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur. Hier beschik je over een inductiekookplaat met afzuigkap, twee koelkasten, een stoomoven, een oven, een geïntegreerd koffiezetapparaat, een Quooker, een vaatwasser en warmhoudlades. Een keuken die niet alleen prachtig oogt, maar ook volledig is ingericht voor wie graag uitgebreid kookt en gasten ontvangt.

Verder bevindt zich hier nog een praktische bijkeuken met een waterontharder, de aansluitingen voor het witgoed en toegang tot de authentieke opkamer en de kelder, die volop mogelijkheden bieden voor extra bergruimte.

Ook gelijkvloers wonen behoort tot de mogelijkheden. Op de begane grond bevinden zich namelijk een royale slaapkamer en een comfortabele badkamer met douche, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor verschillende levensfasen.





Een absolute verrassing is het volledig ingerichte bruine café. Deze sfeervolle ruimte met openslaande tuindeuren vormt dé plek voor gezellige avonden met familie en vrienden en geeft deze woonboerderij een uniek karakter dat je nergens anders vindt. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Op de eerste verdieping geeft de royale overloop toegang tot vier ruime slaapkamers, een separate toiletruimte, een praktische bergruimte en een luxe badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een prachtige massief eikenhouten vloer, wat zorgt voor een warme en stijlvolle uitstraling. De royale badkamer is modern afgewerkt en beschikt over een vrijstaand ligbad, een ruime inloofdouche, een dubbele natuurstenen wastafel en sfeervolle ledverlichting die subtiel in de wand is verwerkt. Bovendien zijn de toiletruimte en de badkamer voorzien van vloerverwarming. Via een vlizotrap is bovendien de ruime bergzolder bereikbaar.

Ook buiten is aan alles gedacht. De royale vrijstaande garage is voorzien van twee elektrische overheaddeuren, een laadpaal voor een elektrische auto en een praktische werk- of hobbyruimte. Daarnaast beschikt de garage over een verdieping die via een buitentrap bereikbaar is en voor uiteenlopende doeleinden gebruikt kan worden.

De absolute blikvanger van dit bijzondere geheel is zonder twijfel de majestueuze, parkachtige tuin. Dit is geen gewone tuin, maar een prachtig aangelegd landschap waarin volwassen bomen, kleurrijke beplanting en glooiende gazons elkaar afwisselen. Meerdere terrassen zorgen ervoor dat er altijd een heerlijke plek is om te ontspannen of gasten te ontvangen. De sfeervolle vijver met fontein, houten steigers, karakteristieke put en een bijzondere ijsvogelmuur geven het geheel een exclusieve uitstraling. Hier ervaar je iedere dag het gevoel van wonen op een privélandgoed, waar rust, ruimte en natuur de hoofdrol spelen en elk seizoen zijn eigen charme laat zien.

> Overige kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	9 waarvan 5 slaapkamers
Ligging	aan park, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	tuin rondom
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel



Bijzonderheden en locatie

Bijzonderheden:

- Adembenemend mooie, gemoderniseerde en instapklare vrijstaande woonboerderij met vrijstaande garage
- De huidige bewoners hebben de woning volledig gestript, aangepakt en afgewerkt in 2013
- Magistrale, parkachtige tuin met veel groen en volwassen beplanting
- Volledig geïsoleerd, HR + beglazing, 54 zonnepanelen (2019) en een hybride-warmtepomp, energielabel A
- Royale woonkamer met natuursteen-vloer, openslaande tuindeuren en een sfeervolle houtkachel
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur
- Praktische bijkeuken met opkamer
- Riant slaapkamer en badkamer met douche op de begane grond
- Prachtig bruin café met openslaande tuindeuren
- Vier slaapkamers voorzien van massief eikenhouten vloer
- Moderne, royale badkamer
- Separate toiletruimte en bergruimte met technische installaties
- Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar
- De royale vrijstaande garage met een dubbele, elektrische overheaddeur van ca. 200 m² is in 2019 door de huidige bewoners gerealiseerd
- De garage is voorzien van een laadpaal, een verdieping die via buiten bereikbaar is en een werk-/hobbyruimte
- Een vrijstaand houten schuur biedt nog extra opbergmogelijkheden
- Majestueuze parkachtige tuin met diverse terrassen, een put, houten steigers, een ijsvogelmuur en een vijver met fontein

Locatie:

- Gelegen in het buitengebied van Berghem met vrij uitzicht aan de voorzijde en met het centrum op korte afstand
- Berghem valt onder de gemeente Oss
- Het dorp heeft alle voorzieningen, zoals een bakker, slager, supermarkten, sportaccommodaties en scholen
- Openlucht theater Hoessenbosch
- Het NS-station in Oss ligt op tien fietsminuten
- In de nabije natuurgebieden "Herperduin" en "De Maashorst" vindt u heerlijke fiets- en wandelroutes
- De A50 en A59 zijn binnen enkele autominuten te bereiken











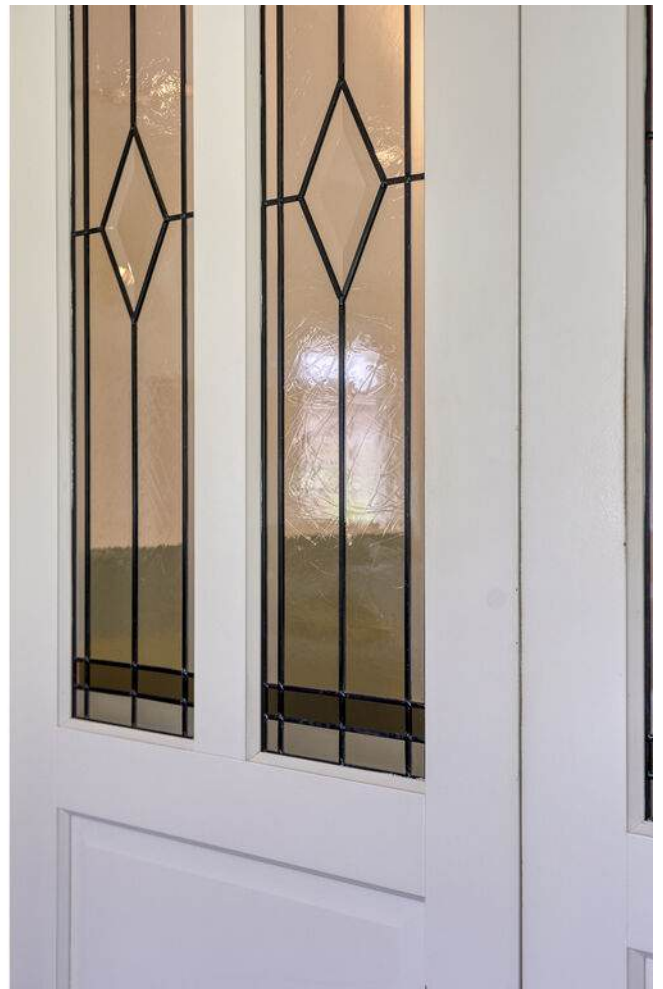


























































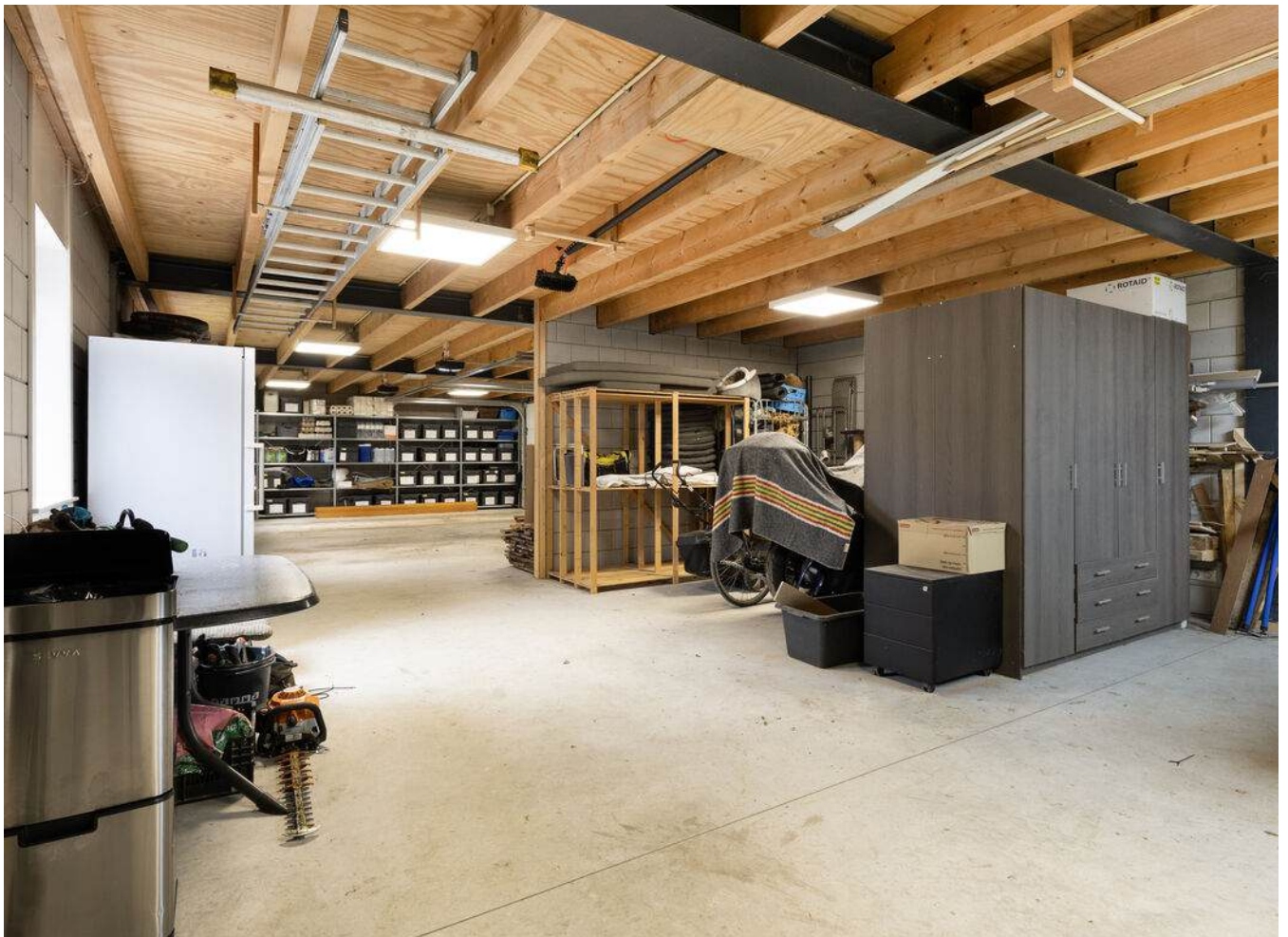




















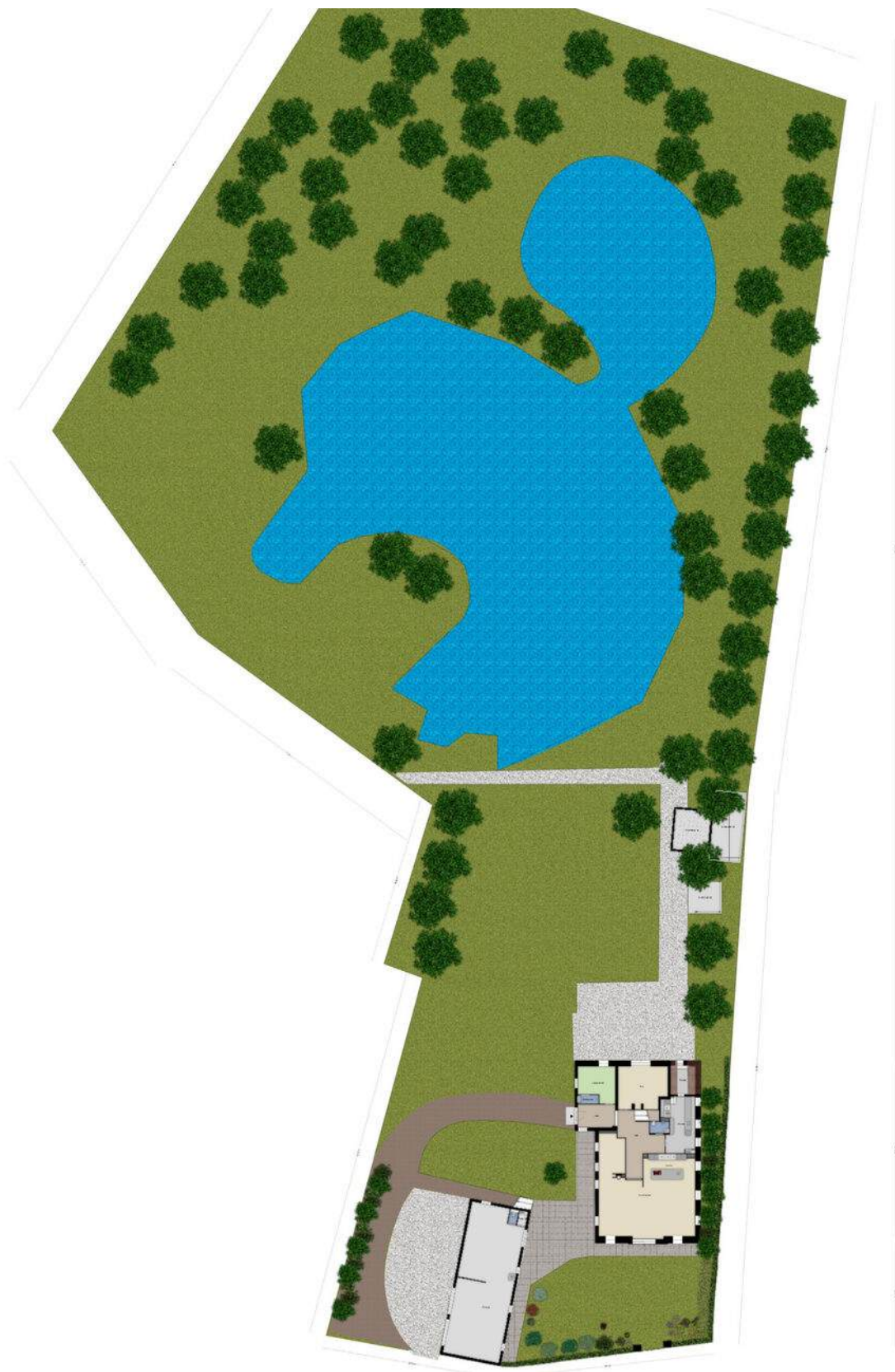




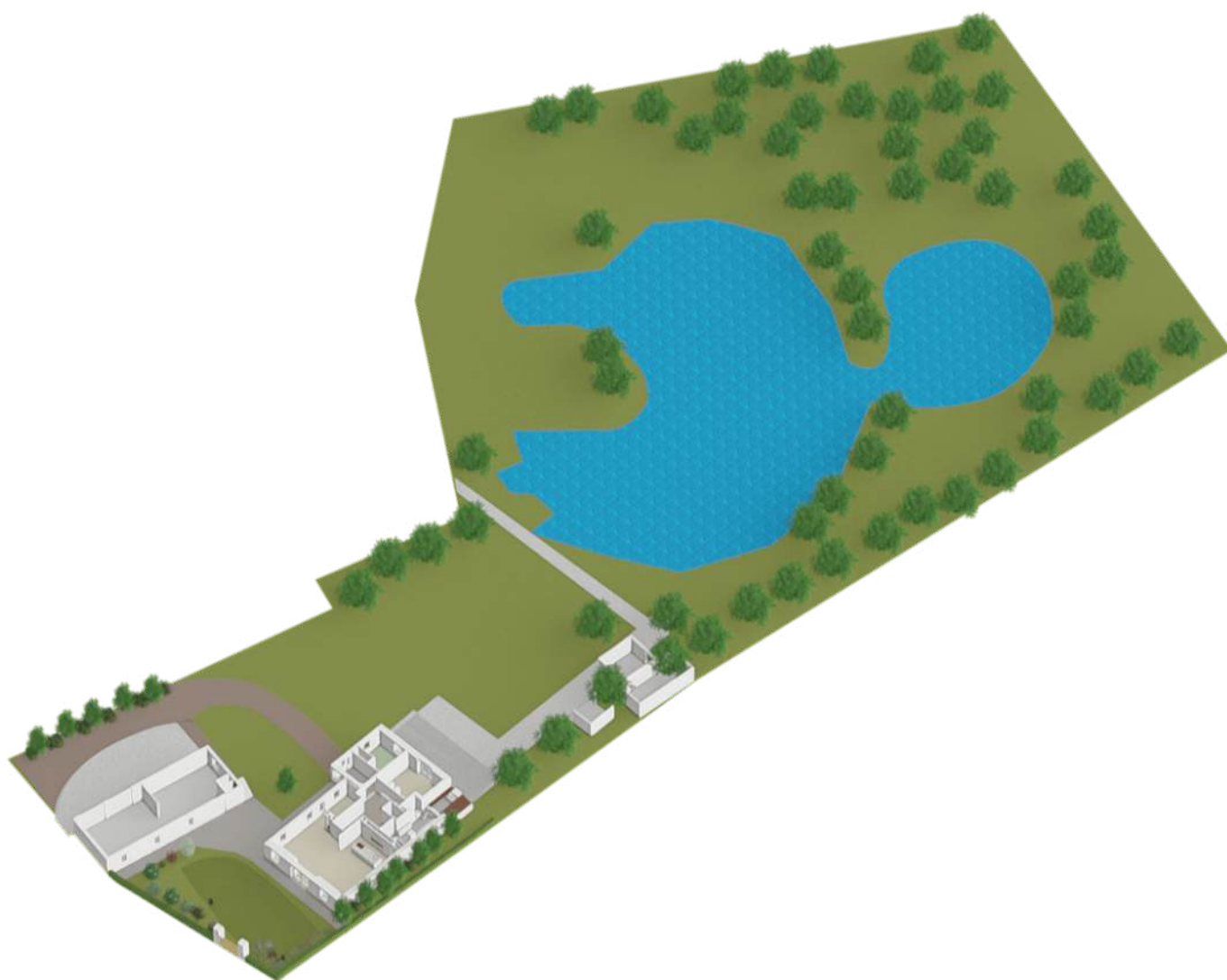




> Plattegrond



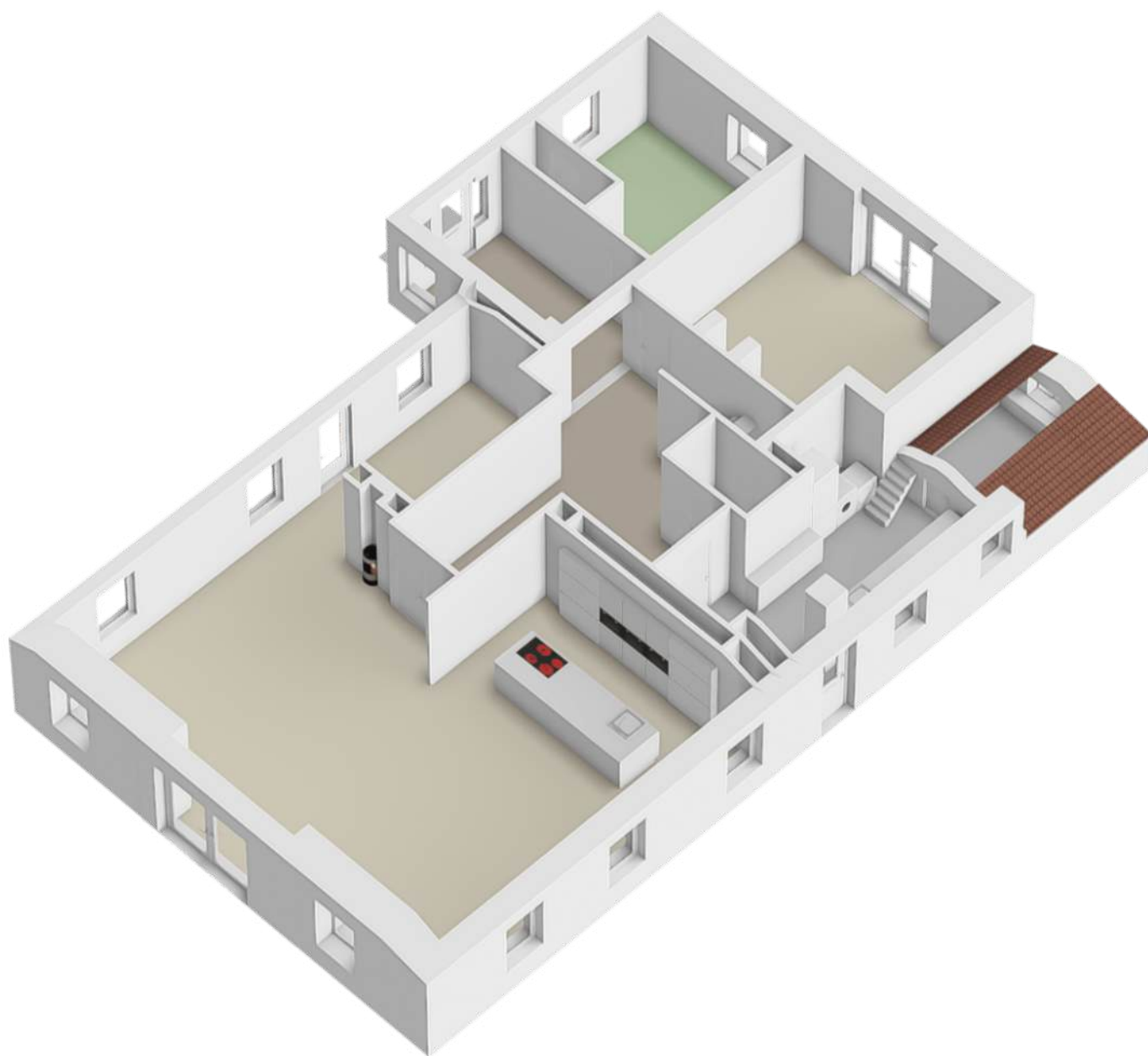
> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond

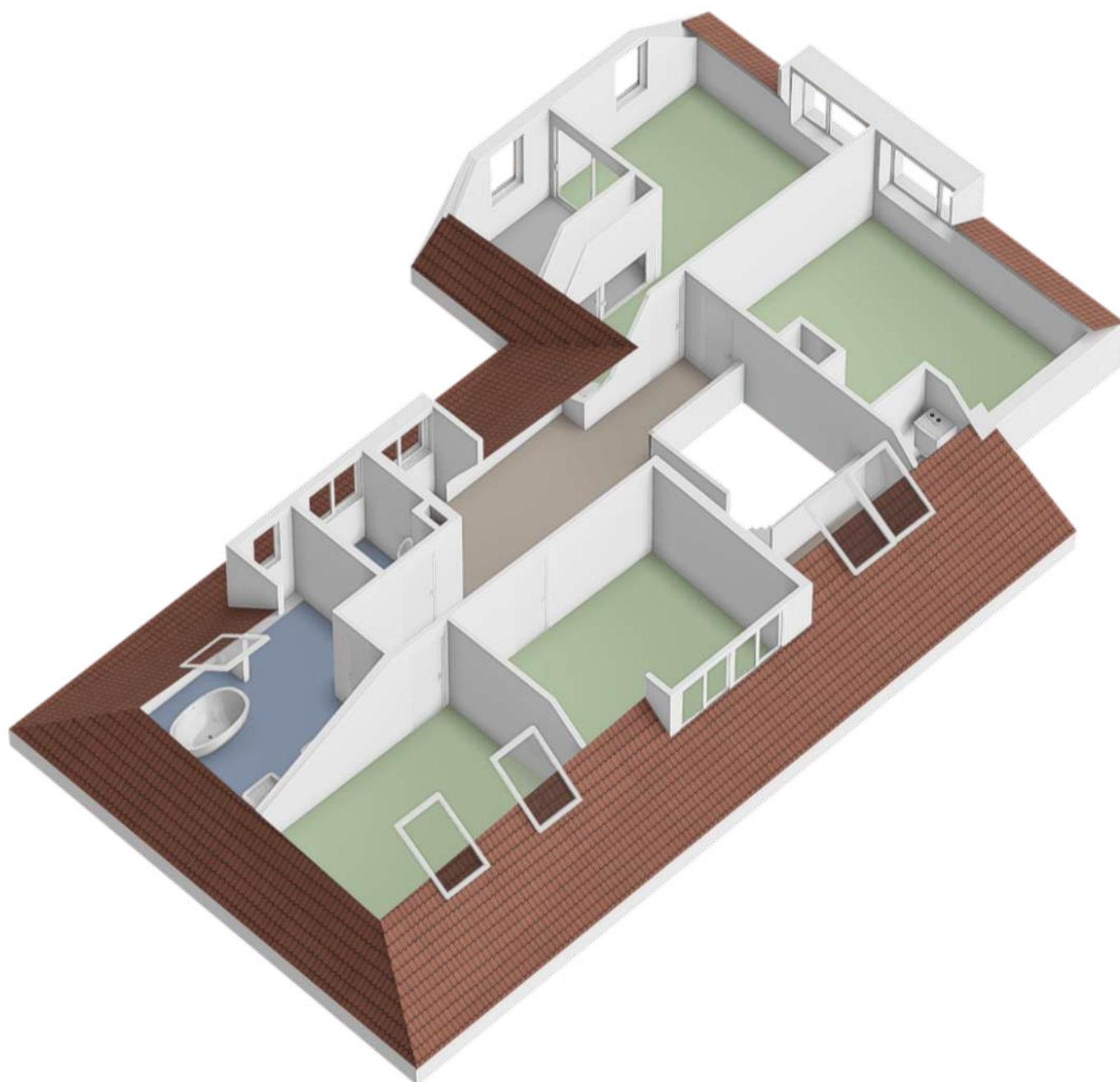


> Plattegrond

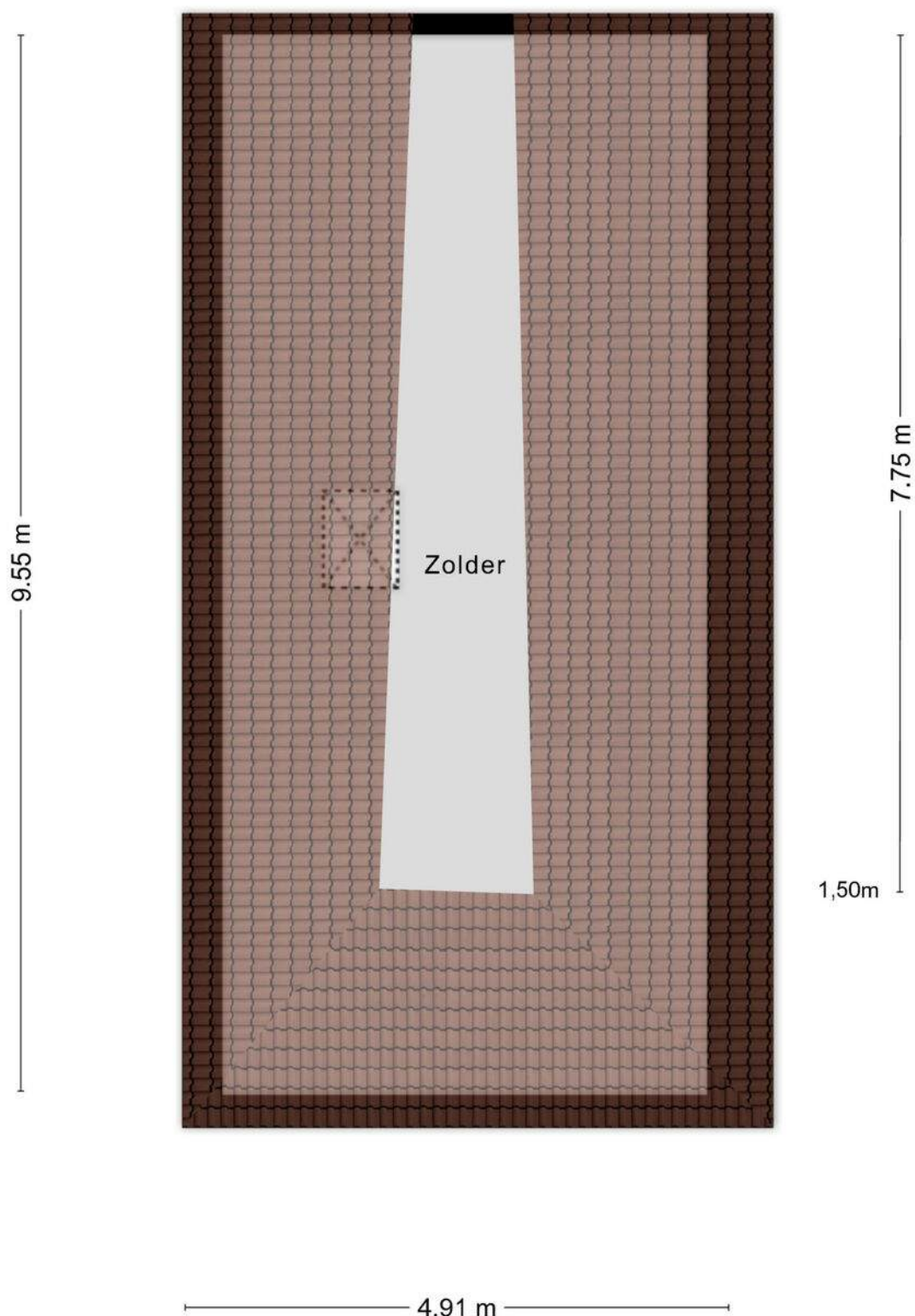


Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



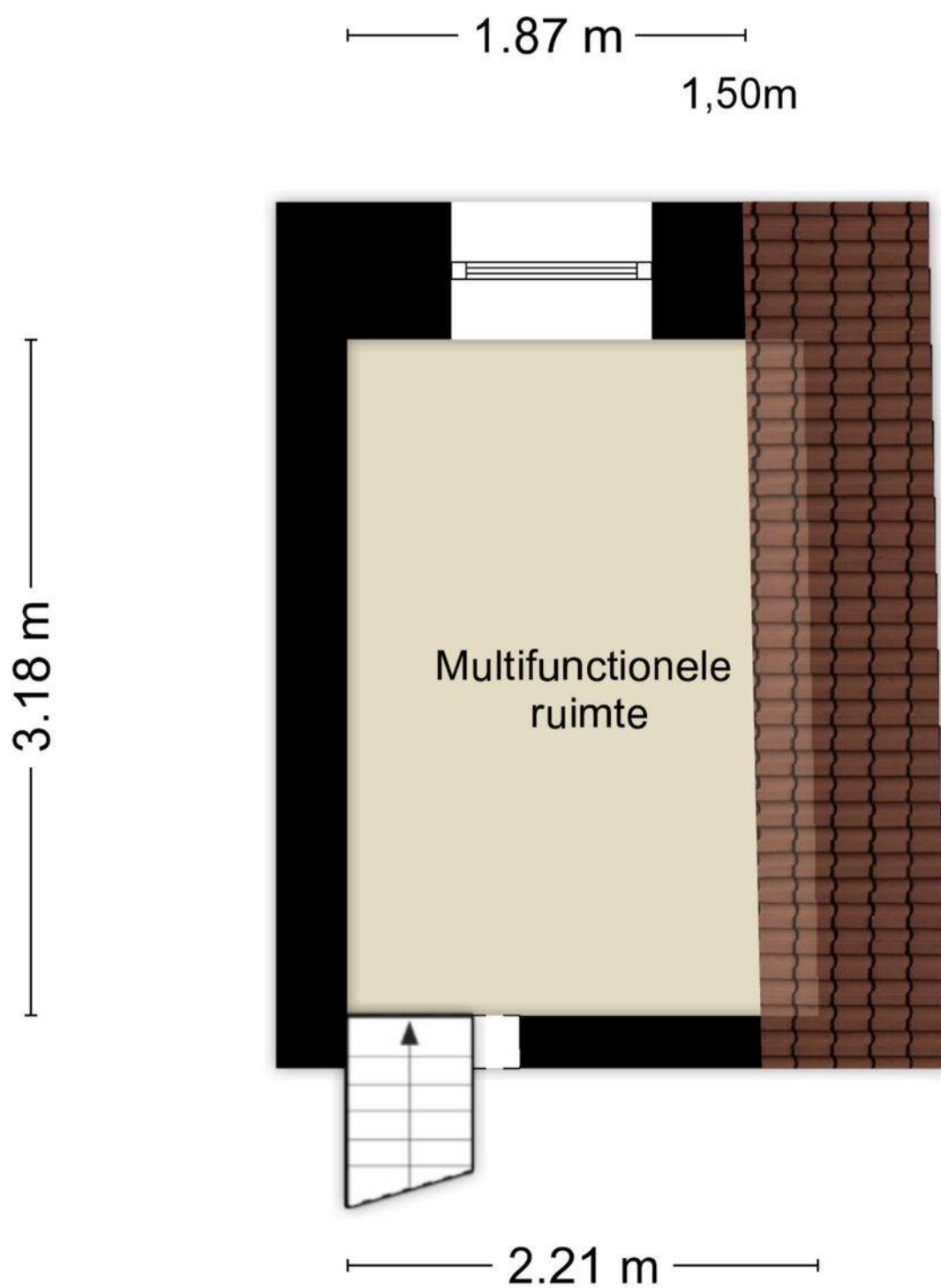
> Plattegrond



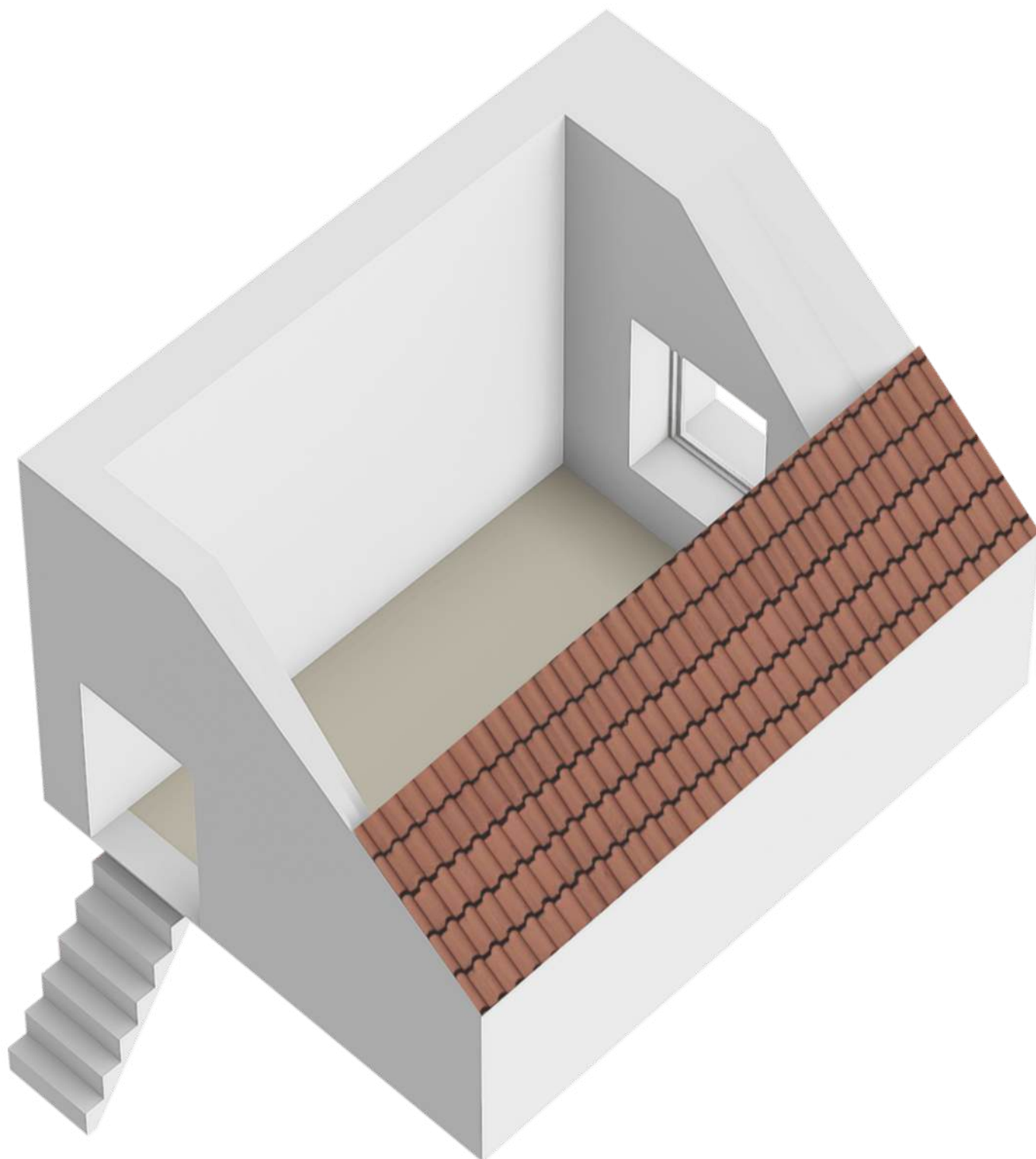
> Plattegrond



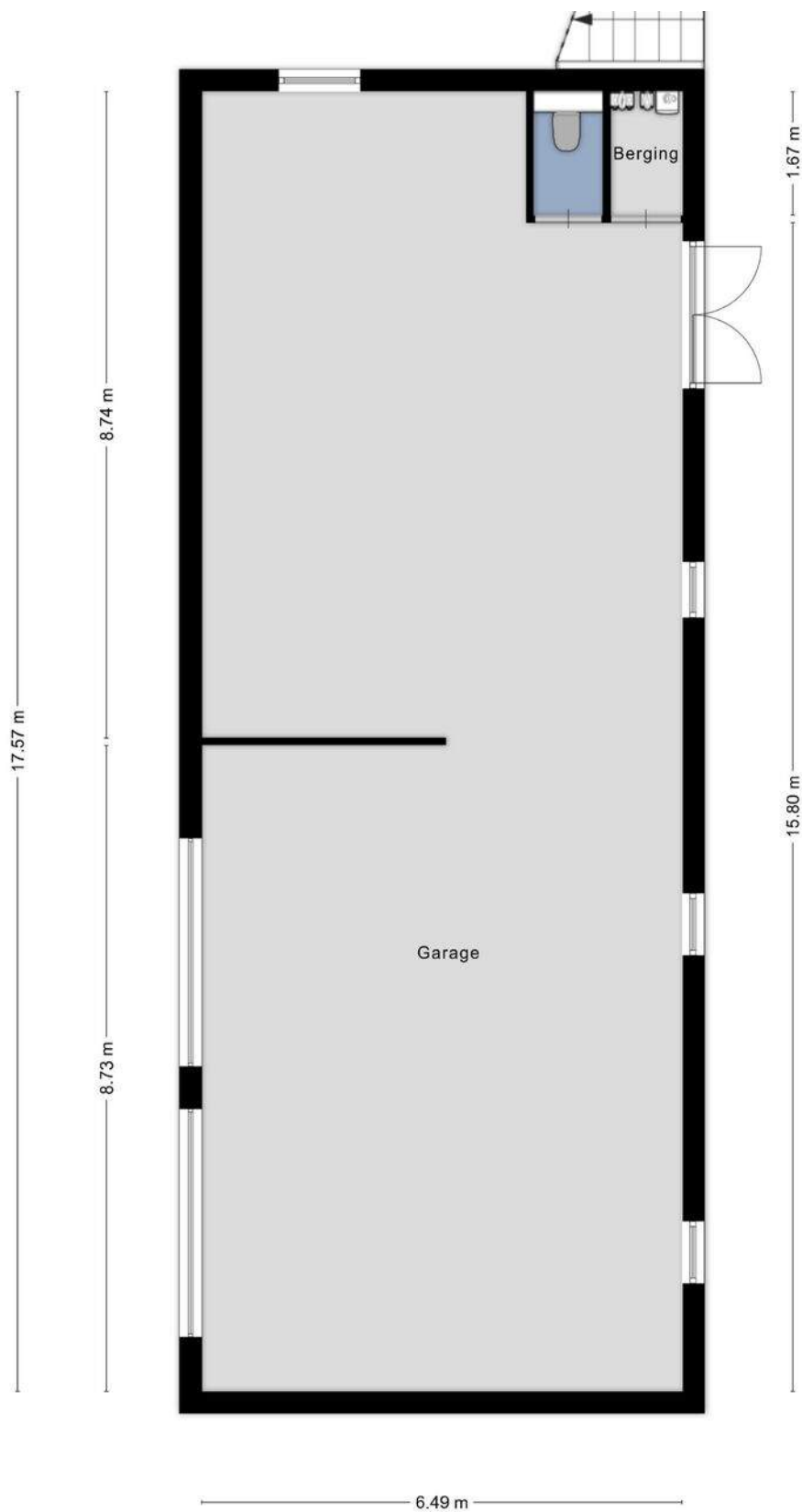
> Plattegrond



> Plattegrond

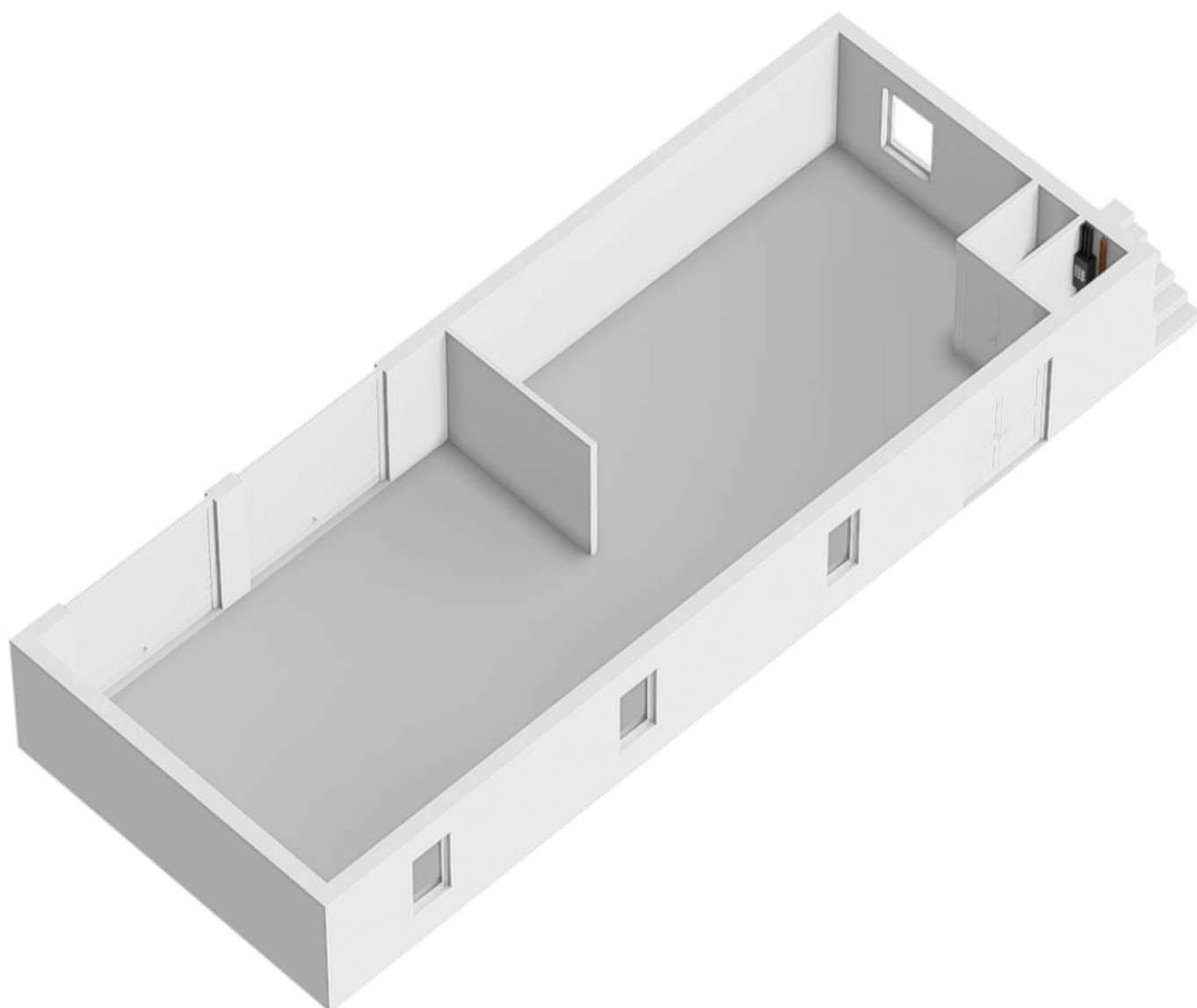


> Plattegrond

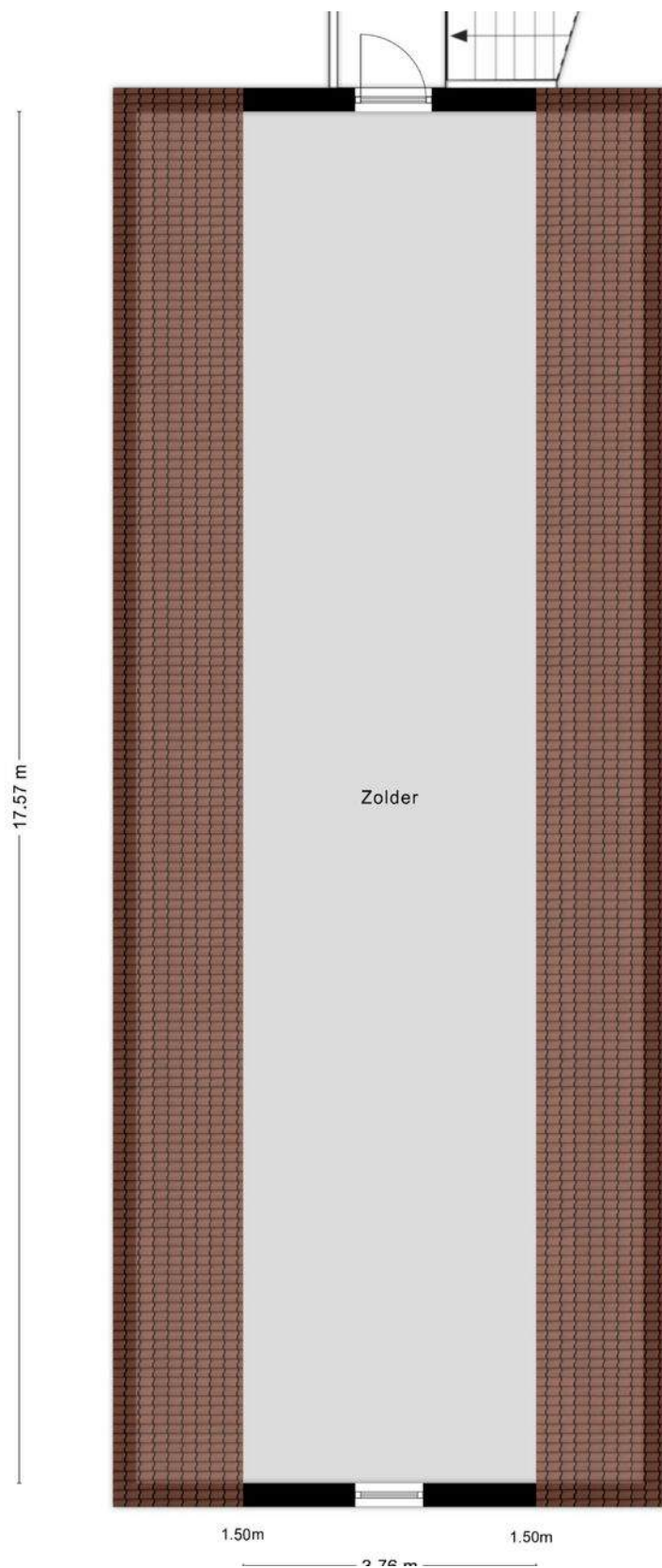


Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

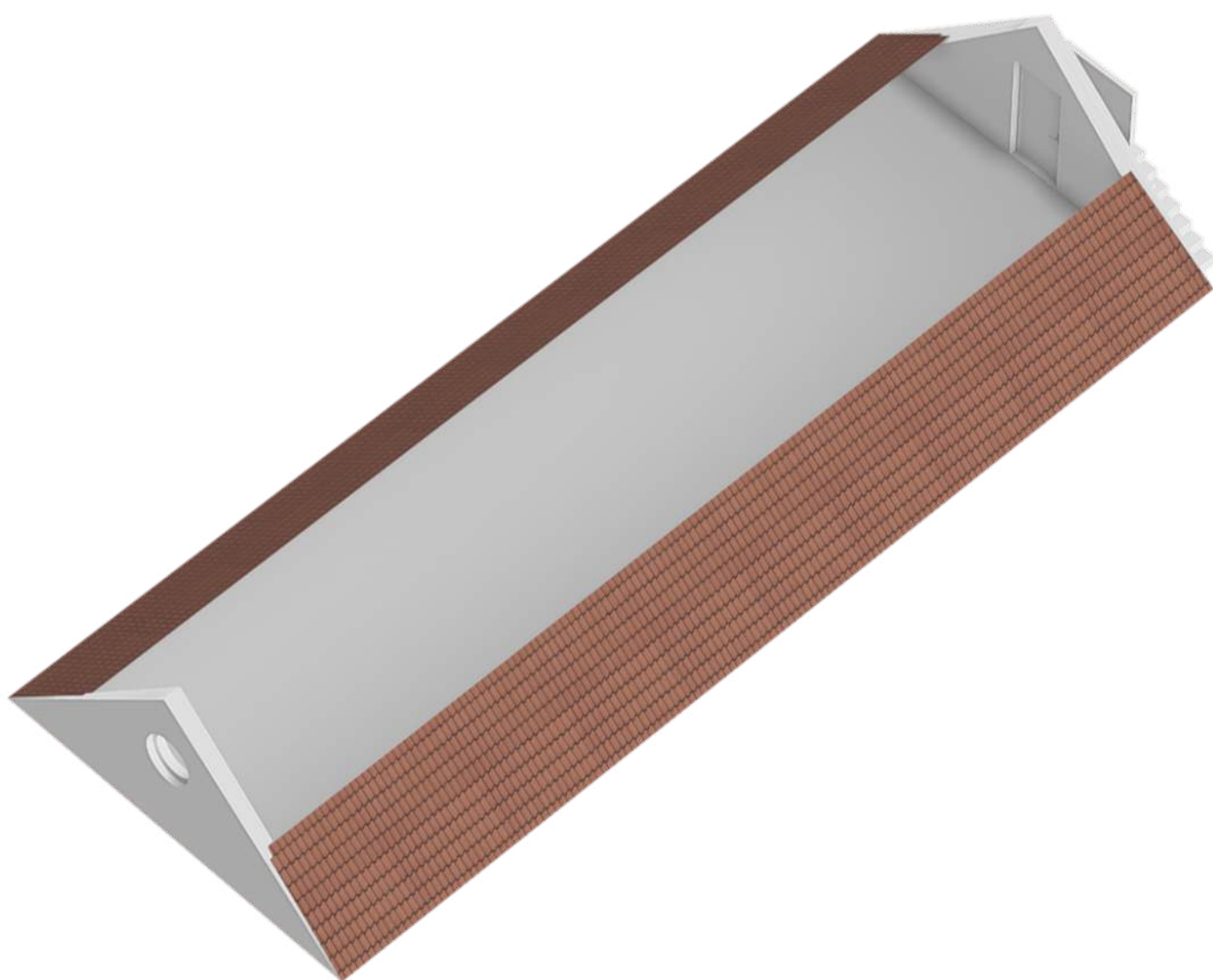
> Plattegrond



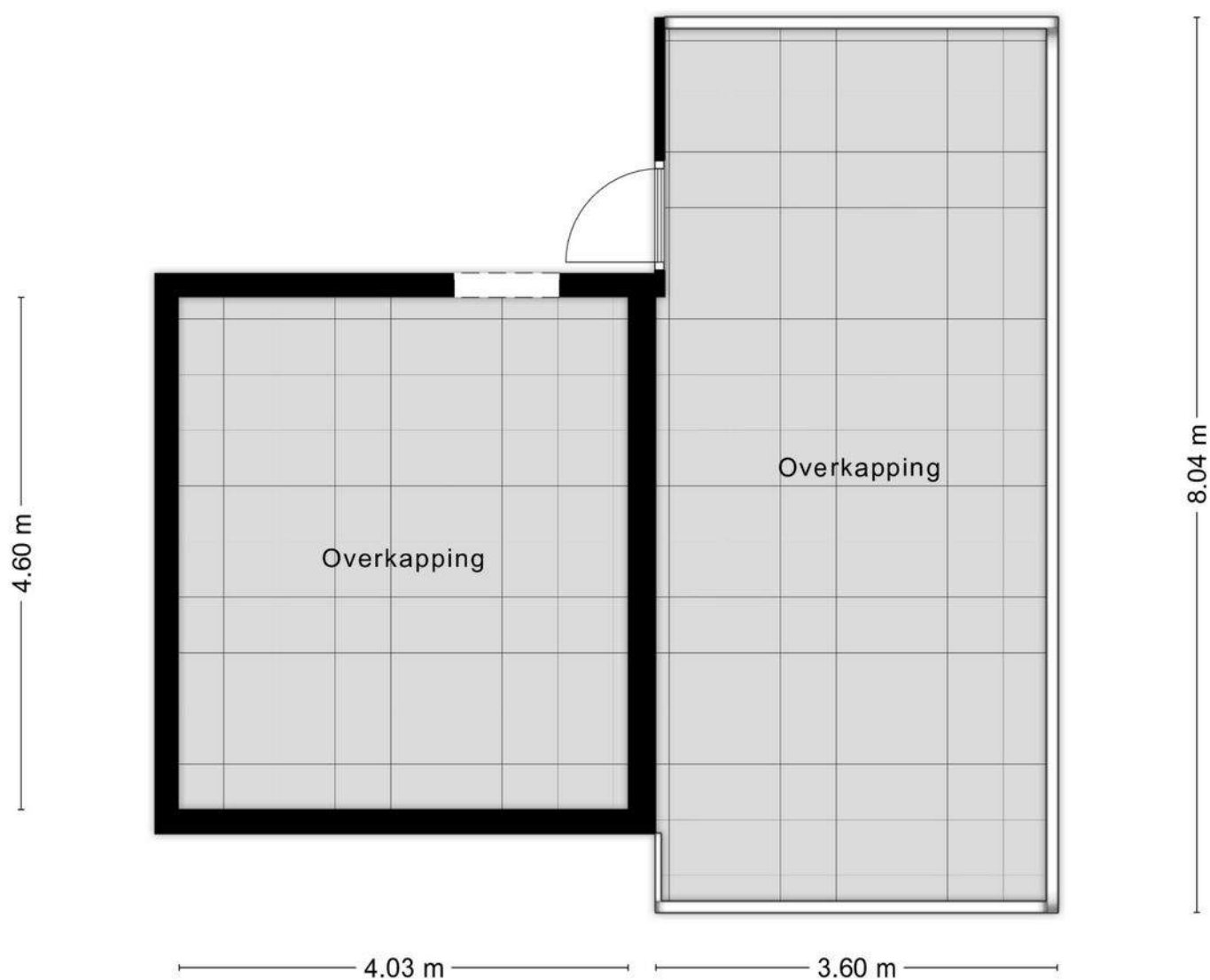
> Plattegrond



> Plattegrond

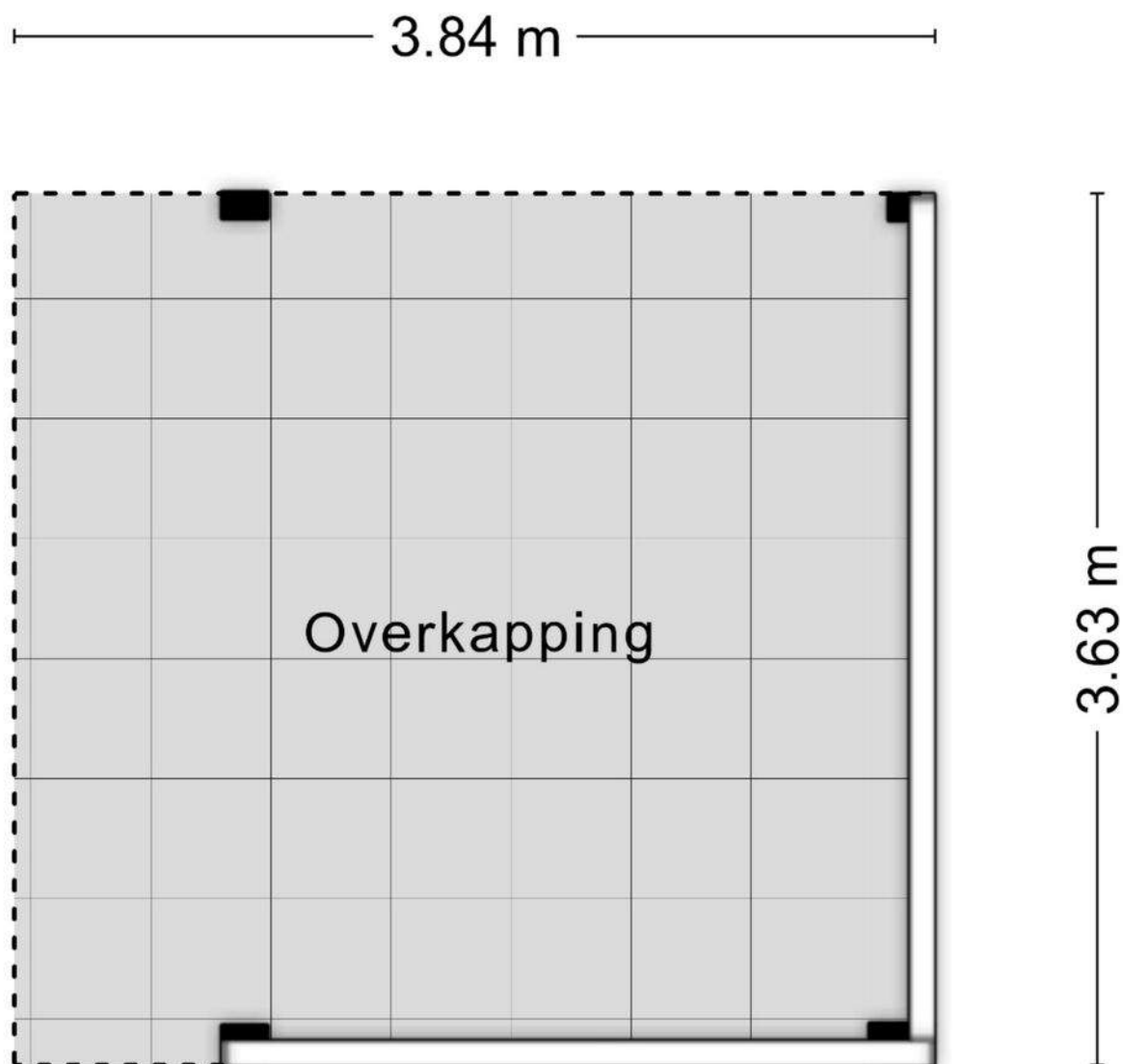


> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



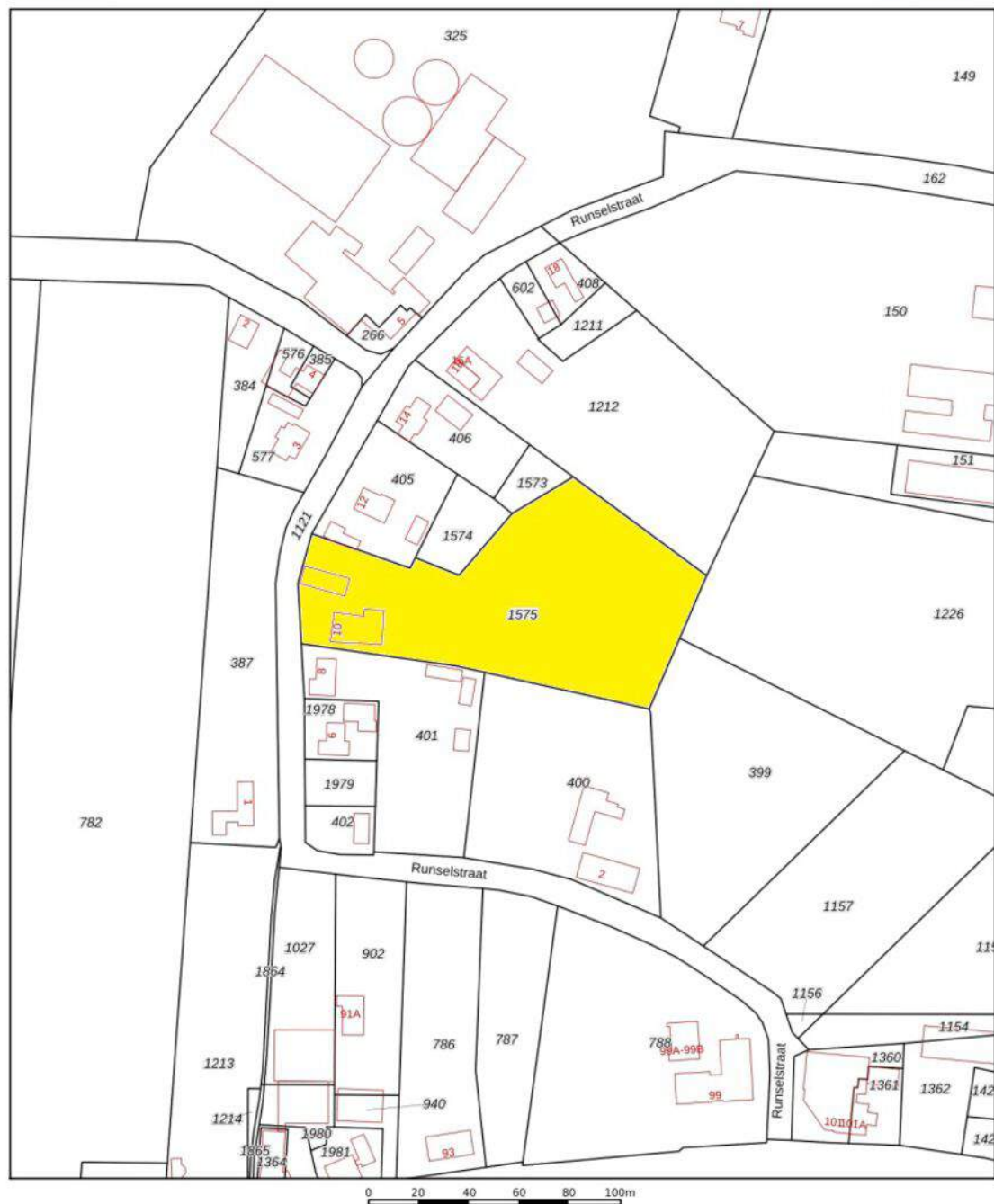
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Runselstraat 10

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 2000	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente: Berghem	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie: D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel: 1575	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Zonwering velux ramen verdieping binnen en buiten	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			
- Stoom oven	X			
- warmhoud lades	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- boiler bijkeuken	X			
- Waterontharder	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			

> Lijst van zaken

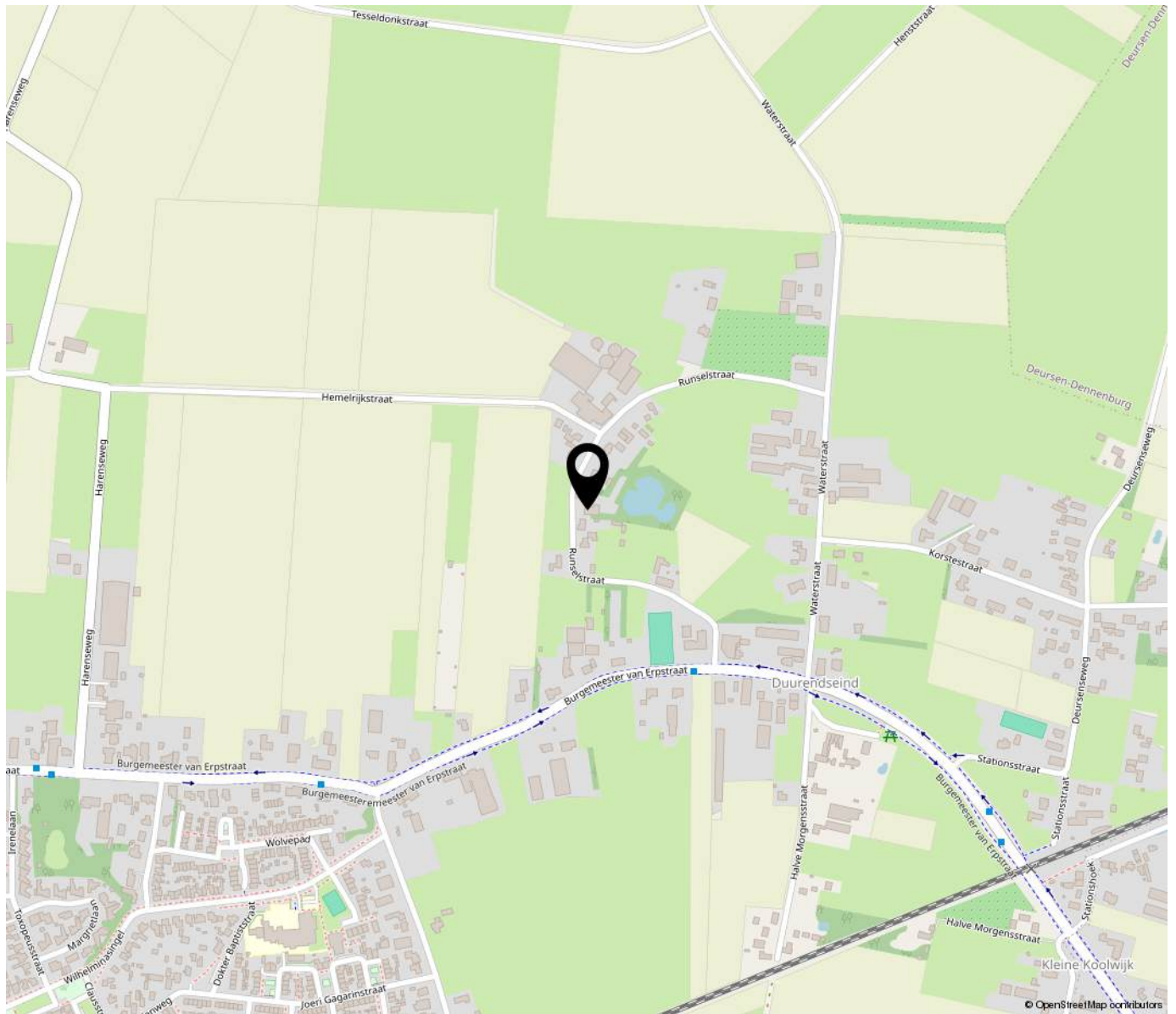
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- uninoir	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel		X		
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

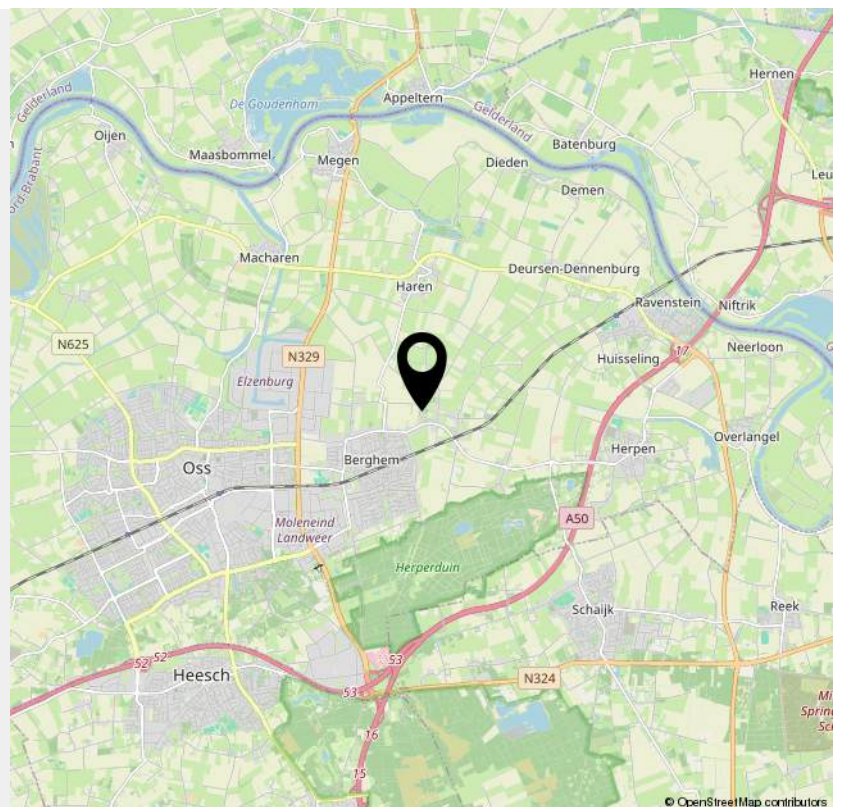
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning		X		
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- warmte pomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Houten terras	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Trekker, graafmachine, hakselaar			X	
Bar			X	
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- beluchtings pomp - fontein			X	
- Beregenings installatie	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

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 overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

Toelichtingsclausule NEN2580

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 niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht ontleiden, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

