

Sleutelbloem 33
Berghem



BESCHRIJVING



UITGEBOUWDE TUSSENwoning in een jonge en kind-vriendelijke woonomgeving.

Op de begane grond vormen de OPEN keuken aan de voorzijde en de UITGEBOUWDE living aan de achterzijde samen een heerlijke leefruimte. De eerste verdieping telt DRIE slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap bereikt u de open tweede verdieping, met mogelijkheid voor TWEE extra slaapkamers.

De verzorgde achtertuin op het NOORDWESTEN beschikt over een BERGING en ACHTEROM. Openbaar parkeren kan naast het woonblok en aan de achterzijde.

De woning ligt op een rustige locatie aan de rand van de bossen, met winkels, scholen en sportvoorzieningen op korte afstand. Ook Oss en de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Dankzij de goede ISOLATIE, 3 ZONNEPANELEN en energielabel A woont u hier comfortabel en energiezuinig.



VRAAGPRIJS:	475.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 131m ²
INHOUD:	ca. 474m ³
WONEN:	ca. 131m ²
BOUWJAAR WONING:	2020 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	februari 2027
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 14-09-2030)

BIJZONDERHEDEN

- UITGEBOUWDE TUSSENwoning
- Jonge, kindvriendelijke woonomgeving
- Royale living
- OPEN keuken
- DRIE slaapkamers en badkamer eerste verdieping
- RUIME open tweede verdieping (mogelijkheid twee extra slaapkamers)
- Achtertuin met BERGING en ACHTEROM
- Houten kozijnen, HR+++ beglazing (dakraam HR++ beglazing)
- SCREENS voorzijde begane grond & voorzijde slaapkamers eerste verdieping
- VLOERVERWARMING begane grond
- CV Intergas (2020)
- 3 ZONNEPANELEN
- Volledig GEISOLEERD
- Energielabel A (geldig tot 14-09-2030)

INDELING



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

De houtlook pvc-vloer met VLOERVERWARMING en de strak afgewerkte wanden zorgen direct voor een verzorgde en moderne uitstraling.

De over de volledige achterzijde UITGEBOUWDE living voelt heerlijk ruim aan en biedt volop plaats voor een royale zithoek en grote eettafel.

De brede raampartij met tuindeur zorgt voor veel natuurlijk licht en een fijne verbinding met de achtertuin.





BEGANE GROND



Aan de voorzijde ligt de moderne OPEN keuken, De keuken sluit naadloos aan op de living en is uitgevoerd in een stoere betonlook met donkere accenten en een houtlook werkblad.

De opstelling aan beide zijden biedt volop werk- en kastruimte

De keuken is compleet uitgerust met een koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap en een royale spoelbak in gunmetal kleur.

Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde valt bovendien prettig daglicht naar binnen.



KEUKEN



We vervolgen de route naar de eerste verdieping. Hier vindt u DRIE slaapkamers en de badkamer

De MASTER bedroom ligt aan de achterzijde en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed. Daarnaast is er voldoende plek voor een royale kledingkast,

De TWEEDE slaapkamer aan de voorzijde is eveneens prettig van formaat. De grote raampartijen tot aan de vloer zorgen voor veel natuurlijk licht en geven de kamer een open uitstraling.

De DERDE slaapkamer ligt aan de achterzijde. Een fijne extra kamer die uitstekend dienst kan doen als kinder-, werk- of logeerkamer.

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier komt u in een royale open ruimte. De verdieping biedt volop extra ruimte en de mogelijkheid om hier TWEE extra slaapkamers te realiseren.

Tevens vindt u hier de aansluitingen voor het witgoed.



EERSTE SLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



De badkamer ligt aan de voorzijde op de eerste verdieping en is modern afgewerkt met lichte wandtegels en een donkere tegelvloer.

De ruimte beschikt over een INLOOPDOUCHE, wastafelmeubel met spiegelkast en een toilet.

Dankzij het raam voelt de ruimte aangenaam licht aan.





De achtertuin ligt op het NOORDWESTEN, waardoor u hier met name in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten.

De tuin is verzorgd aangelegd met ruime terrassen, groene borders en beplanting, waardoor er meerdere sfeervolle plekken zijn om buiten te zitten, te ontspannen of gezellig te tafelen.

Achter in de tuin staat een BERGING met voldoende ruimte voor fietsen en tuinspullen.

Dankzij de praktische ACHTEROM is de tuin bovendien eenvoudig bereikbaar.

Parkeren kunt u op de openbare parkeerplaatsen naast het woonblok én aan de achterzijde.

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.

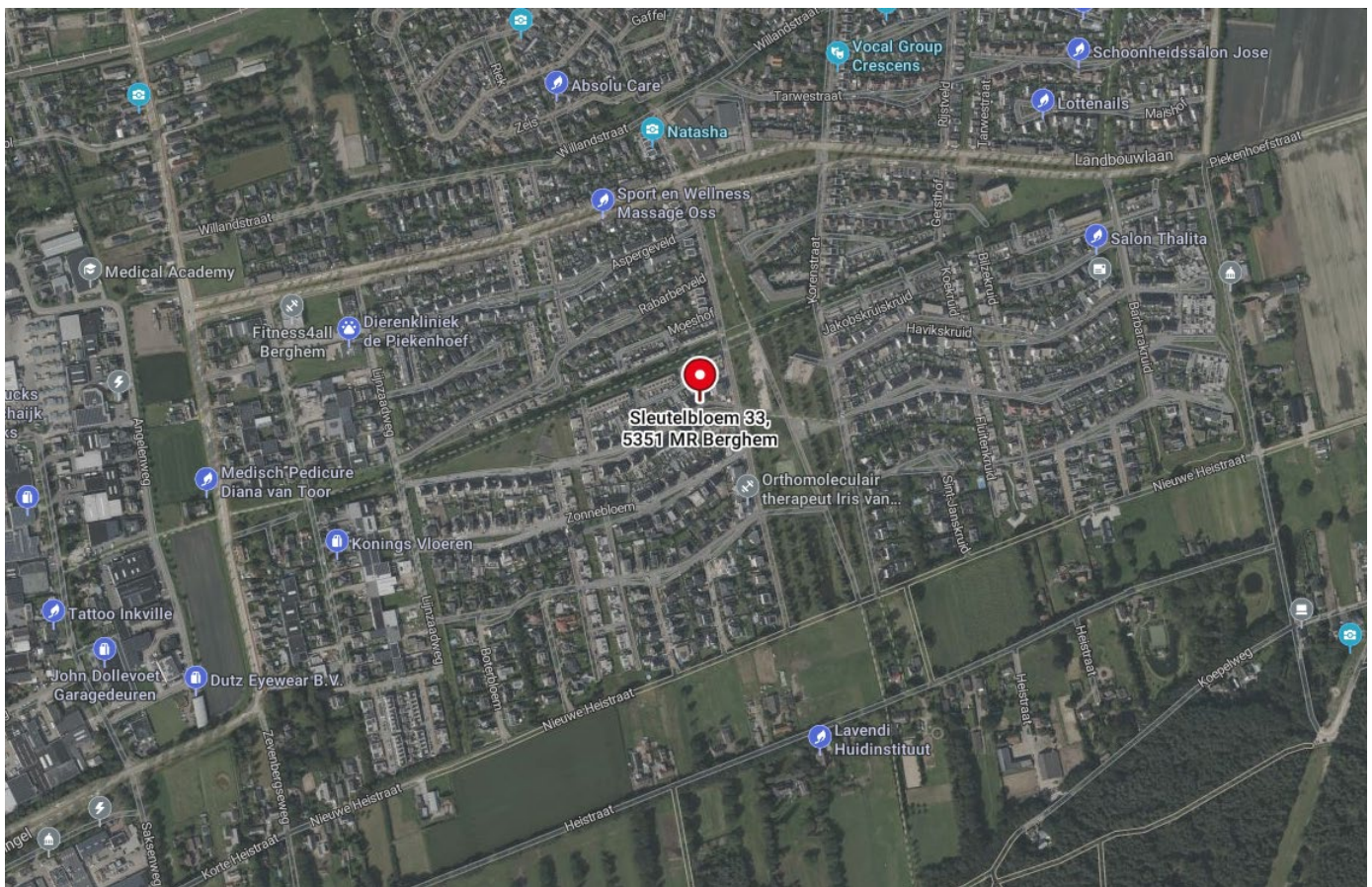
Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.

TUIN





OMGEVING



Bron: Bing maps

De Sleutelbloem is gelegen op een rustige locatie aan de rand van de bossen in Berghem. U woont hier in een groene omgeving en stapt zo de natuur in voor een wandeling of fietstocht. Tegelijkertijd ligt de dorpskern van Berghem dichtbij, met diverse winkels, supermarkten, basisscholen en andere dagelijkse voorzieningen.

Ook Oss ligt op korte afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen zoals een theater en bioscoop. Zo combineert u de rust van het dorp met de levendigheid en voorzieningen 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.



Sleutelbloem 33 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.

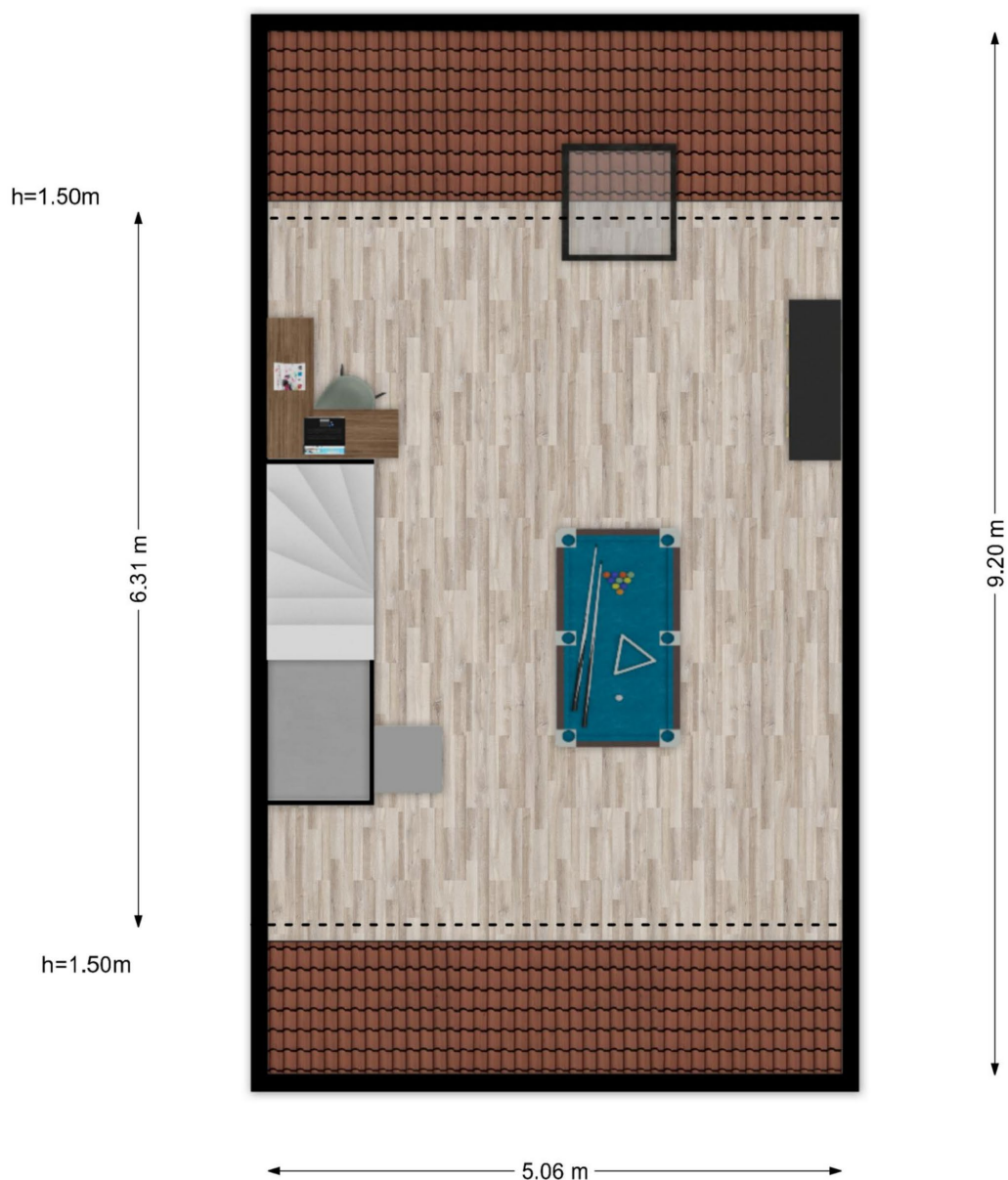
BEGANE GROND



Sleutelbloem 33 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



Sleutelbloem 33 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.



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Berghem Sectie C Perceel 2350 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 
---	--	--

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.