

TE KOOP



Secretarisstraatje 8, Berghem

Vraagprijs € 475.000 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
119 m²

Perceeloppervlakte
271 m²

Inhoud
492 m³

Bouwjaar
1984

Energie label
C

> Omschrijving

Heerlijk wonen op een fijne locatie!

Rustig gelegen aan een straat met uitsluitend bestemmingsverkeer én op korte afstand van het centrum van Berghem ligt deze geschakelde gezinswoning met garage, carport én overkapping. Op circa 750 meter van het dorpscentrum geniet je hier van een prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning beschikt over een praktische indeling en is de afgelopen jaren op diverse punten vernieuwd. Zo is in 2023 de keuken gemoderniseerd, zijn er nieuwe dakpannen geplaatst en zijn er 10 zonnepanelen geïnstalleerd. Op de begane grond zorgen de lichte leefruimtes voor een aangename sfeer, met als blikvanger de ruime L-vormige woonkamer voorzien van een fraaie eikenhouten vloer en airconditioning.

Aan de achterzijde van de woning is over de volledige breedte een dakkapel geplaatst. Hierdoor beschikt de eerste verdieping over maar liefst vier slaapkamers en een complete badkamer met zowel een douche als een ligbad.

Een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving.

Bij aankomst parkeer je eenvoudig op eigen terrein onder de carport. Via de voordeur kom je binnen in de hal met garderobe, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je de ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet deze sfeervolle leefruimte van veel natuurlijk licht. De woonkamer biedt volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. De mooie eikenhouten vloer zorgt voor een warme uitstraling en verbindt de leefruimte mooi met de keuken.

Aansluitend bevindt zich de moderne open keuken uit 2023. Deze is uitgevoerd met een eigentijds keukenmeubel en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser en een losse koel-/vriescombinatie.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de garage. Deze is bereikbaar via openslaande deuren aan de voorzijde en biedt ruimte aan één auto. Daarnaast bevinden zich hier de cv-installatie en de aansluitingen voor wasapparatuur.

Aan de overloop grenzen vier slaapkamers en de badkamer. Eén van de slaapkamers bevindt zich boven de garage en beschikt over een wastafel en praktische bergruimten en een inloopkast onder de schuine dakvlakken.

De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douchecabine, toilet, wastafel met meubel en een radiator.





Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Een praktische ruimte voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met bestrating, gazon en diverse beplanting. Daarnaast beschikt de tuin over een gezellige overkapping waar je heerlijk beschut kunt zitten. Ook is er een houten berging aanwezig, voorzien van een grondwaterpomp en pulsinstallatie.

De aantrekkelijke ligging maakt het plaatje compleet. Je woont hier rustig in een prettige woonwijk, terwijl winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Berghem zich op korte afstand bevinden. Ook zijn de uitvalswegen richting Oss, Nijmegen en Eindhoven snel bereikbaar.

Kortom: een ruime en goed onderhouden gezinswoning met vier slaapkamers, een moderne keuken, zonnepanelen en een fijne tuin, gelegen op een aantrekkelijke locatie nabij het centrum van Berghem.

Bijzonderheden:

- Geschakelde gezinswoning met eigen oprit
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing
- Nieuwe dakpannen en 10 zonnepanelen geplaatst in 2023
- Woonkamer met veel natuurlijke lichtinval
- Open, moderne keuken; vernieuwd in 2023
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel
- Praktische bergzolder op de tweede verdieping
- Achtertuin op het oosten, geheel afgescheiden
- Gezellige overkapping en praktische berging

Locatie:

- Gelegen aan een rustige weg in een kindvriendelijke woonwijk
- Op korte afstand van het centrum, voorzieningen en uitvalswegen
- 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

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Aantal kamers	5 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	inpandig
Verwarming	c.v.-ketel





































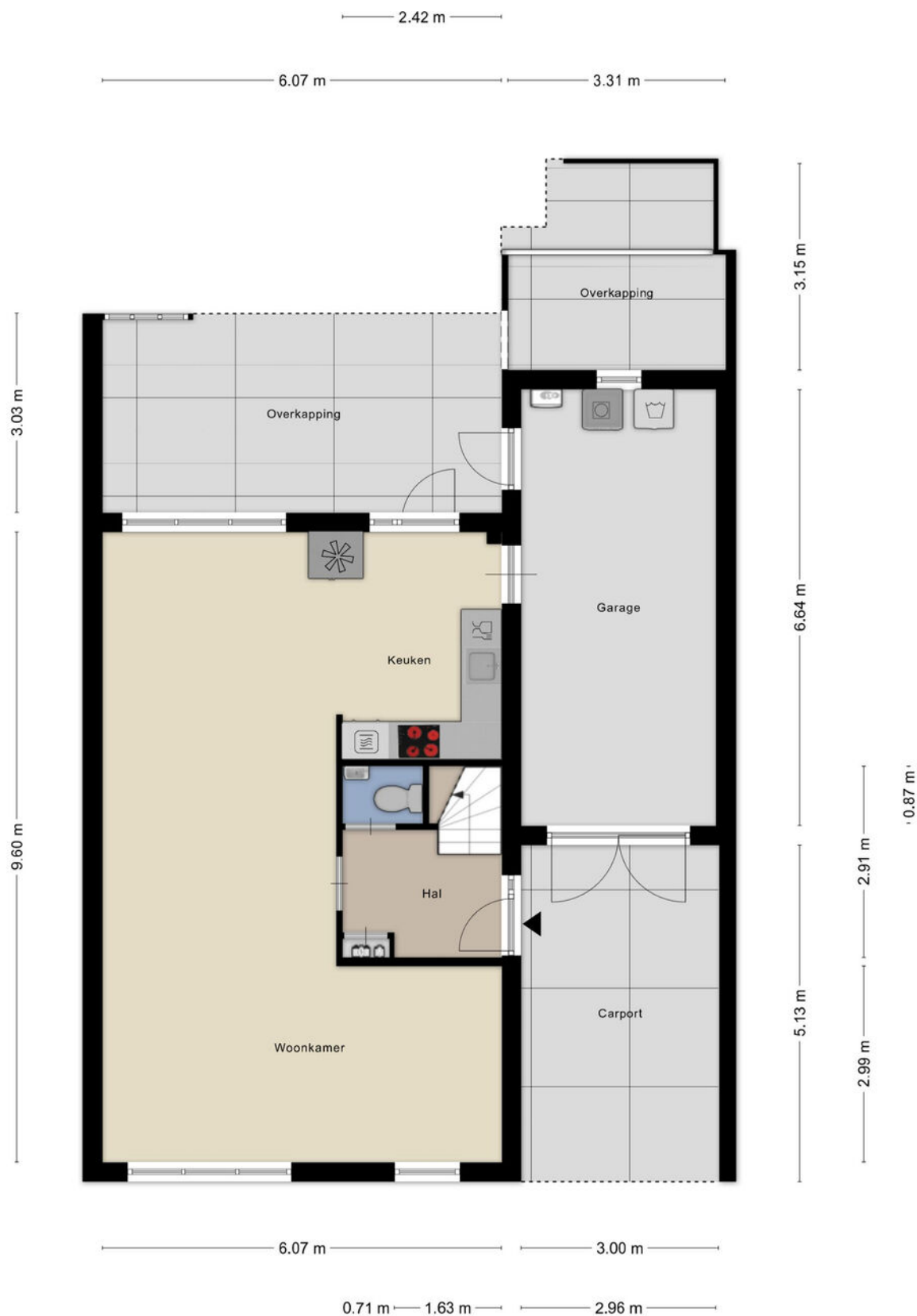




> Plattegrond



> Plattegrond

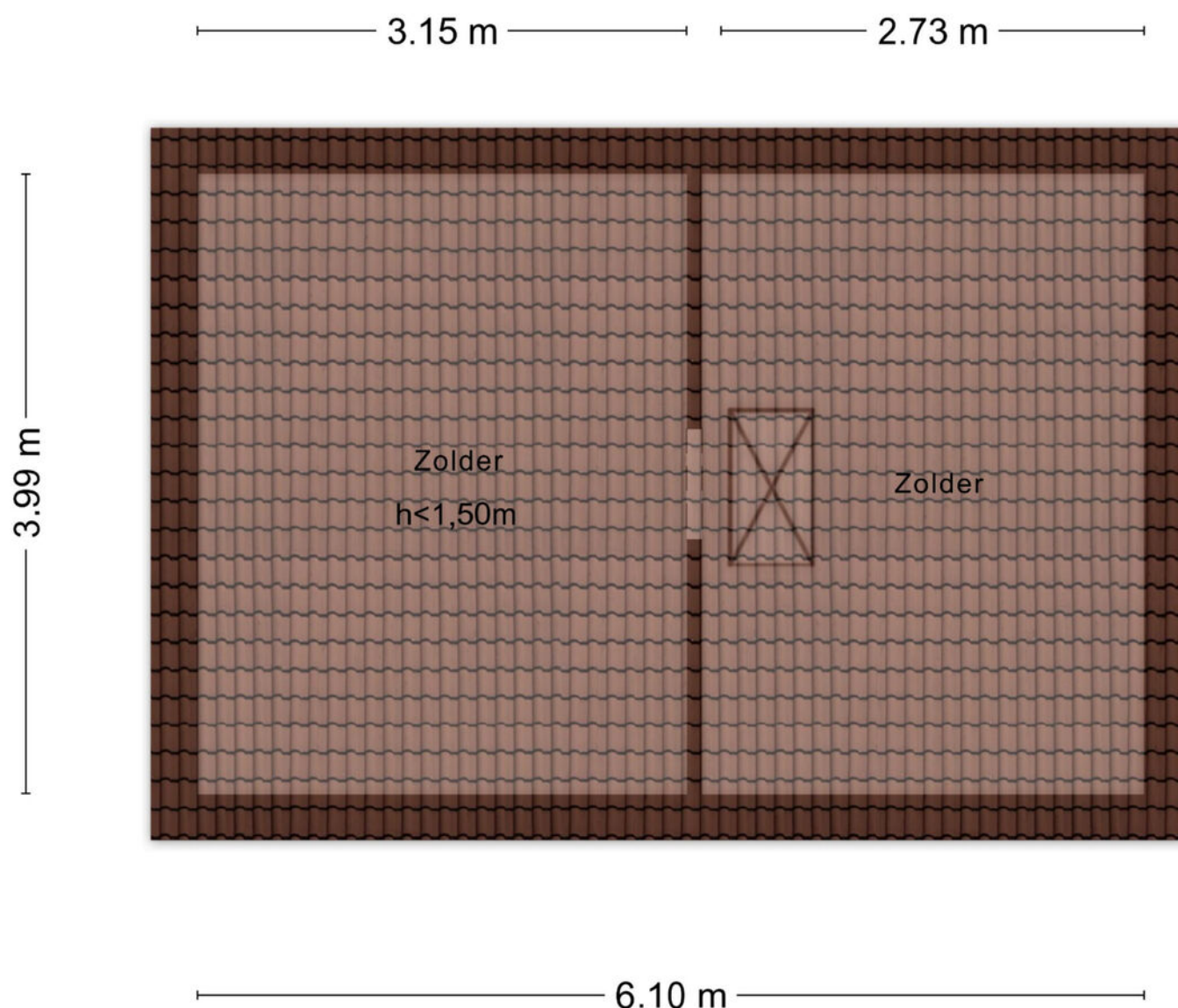


> Plattegrond



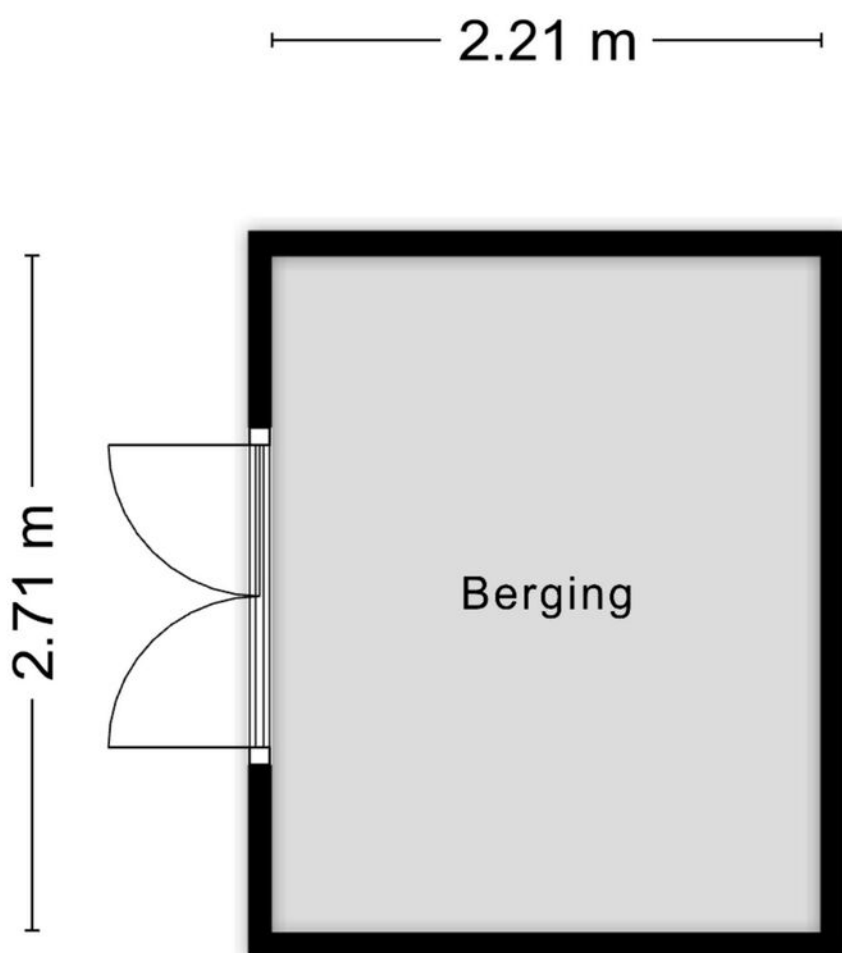
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



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

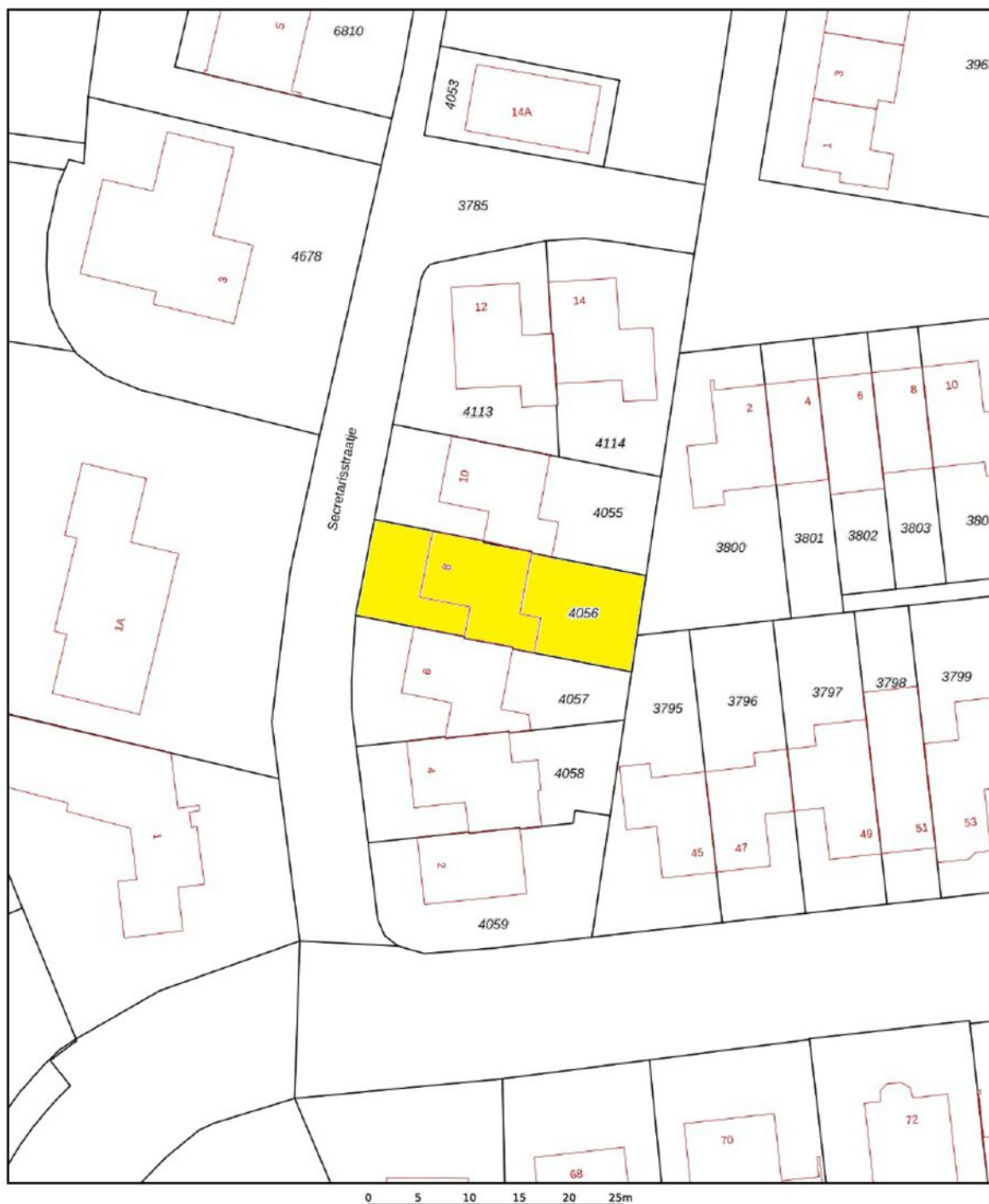
> Plattegrond



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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Secretarisstraatje 8



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Berghem
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4056
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 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				
- Witte kast grote slaapkamer en zwarte kast slaapkamer daarnaast en legplanken in de inloopkast	X			
- beige kast kleinste kamer en plank boven deur garage? keuken		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen			X	
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Grijs gordijnen en roede grootste slaapkamer gaat mee		X		
-				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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- De houten tussenplank	X			
-				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		

> Lijst van zaken

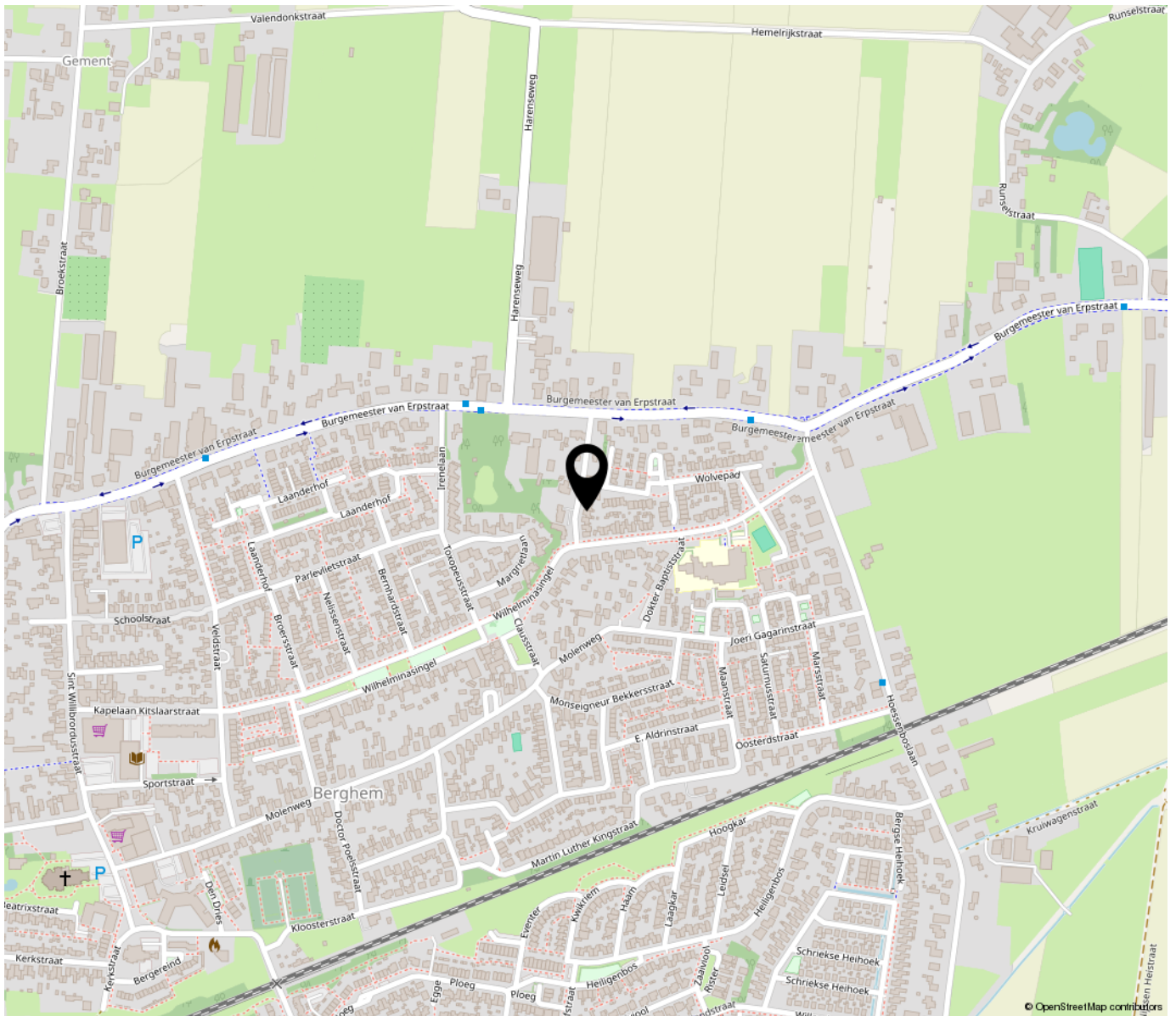
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	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			

> Lijst van zaken

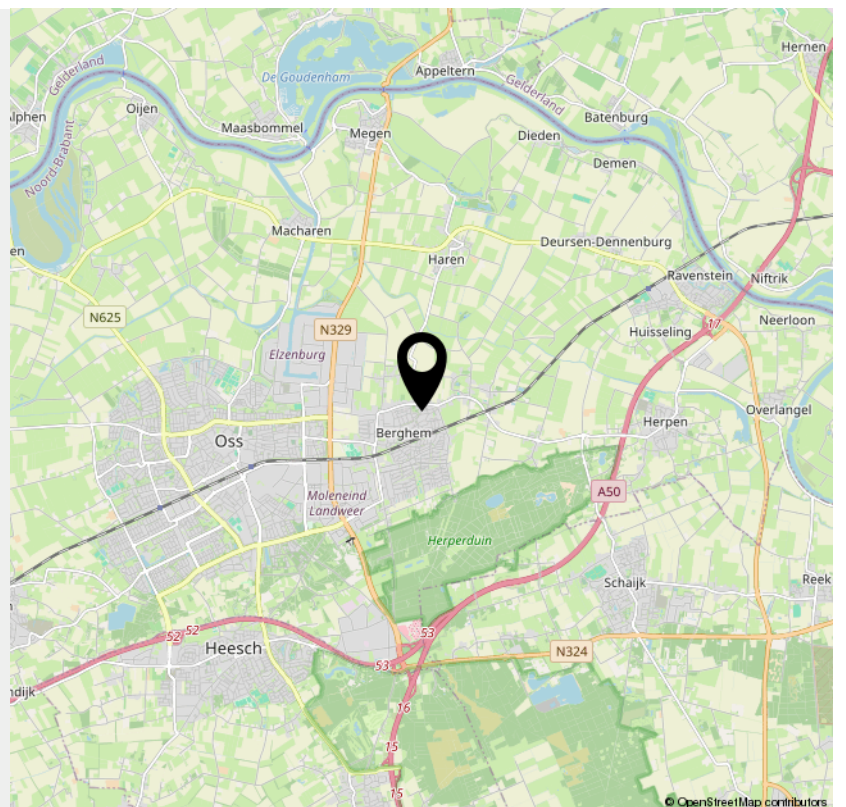
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Aantal potten, bankje, fonteintje tuinbeeld ,		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
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				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 onttelen, 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

