

Speenkruid 45
Berghem



BESCHRIJVING



Uitgebouwde HOEKWONING op een gunstige plek nabij de bosrand, met volop leefruimte binnen én buiten.

De living staat prettig in verbinding met het eetgedeelte, de keuken en de achtertuin. Boven zijn TWEE slaapkamers en de badkamer, gevolgd door een open tweede verdieping die als werk-, hobby- of logeerruimte kan worden gebruikt en desgewenst is af te scheiden tot DERDE slaapkamer. De achtertuin beschikt over een houten BERGING en ACHTEROM. Aan de zijkant is openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Het Speenkruid ligt aan de rand van de bossen van Berghem, zodat u vanuit huis gemakkelijk de natuur opzoekt. De dorpskern met winkels, supermarkten, basisscholen en sportvoorzieningen ligt dichtbij en ook Oss met NS-station en een ruimer voorzieningenaanbod is goed bereikbaar. Via de A50 en A59 rijdt u vlot richting onder meer 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven.



VRAAGPRIJS:	439.500,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 147m ²
INHOUD:	ca. 414m ³
WONEN:	ca. 110m ²
BOUWJAAR WONING:	2011 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 21-09-2036)

BIJZONDERHEDEN

- HOEKWONING met AANBOUW
- Gunstig nabij de bosrand
- Lichte living met tuinverbinding
- Keuken aan de voorzijde
- Praktische TRAPKAST
- TWEE slaapkamers eerste verdieping
- MASTER bedroom met DAKKAPEL
- Multifunctionele open tweede verdieping, mogelijkheid DERDE slaapkamer
- Badkamer met daglicht
- Achtertuin op het noordwesten
- Houten BERGING en praktische ACHTEROM
- Openbaar parkeren aan zijkant van het woonblok
- Houten kozijnen met HR+ glas
- Volledig geïsoleerd gebouw
- Vloerverwarming begane grond
- Intergas cv-ketel (2011)
- AIRCO in master bedroom
- Energielabel A (geldig tot 21-09-2036)

INDELING



Vanuit de hal met garderobe en toiletruimte loopt u door naar de living, waar het zit- en eetgedeelte prettig in elkaar overlopen.

De AANBOUW aan de achterzijde geeft de living een ruimtelijk karakter, met volop plaats voor een royale eettafel en een comfortabele zithoek. Grote raampartijen over vrijwel de volle breedte brengen veel daglicht binnen en geven vrij zicht op de achtertuin. Via de deur loopt u vanuit de living direct de tuin in, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn.

De donkere leisteenvloer is voorzien van VLOER-VERWARMING als bijverwarming, naast de radiatoren. Spachtelputz wanden en spuitwerk op het plafond maken de afwerking compleet.



BEGANE GROND







Aan de voorzijde sluit de keuken direct aan op het eet-gedeelte, waardoor koken en tafelen prettig met elkaar verbonden zijn.

De grote raampartij zorgt voor veel daglicht en maakt de keuken aangenaam licht. De lichte keukenopstelling biedt daarbij volop kast- en werkruimte.

De keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven, vaatwasser en spoelbak.

Vanuit de living is de TRAPKAST bereikbaar, ideaal voor de voorraad en andere spullen die u graag binnen handbereik houdt.





We vervolgen de route naar de eerste verdieping met TWEE slaapkamers en de badkamer. De royale MASTER bedroom profiteert van de DAKKAPEL, die voor extra ruimte en veel daglicht zorgt. De schuine daklijn geeft de kamer karakter en voor extra comfort is er AIRCO aanwezig.

De TWEEDE slaapkamer krijgt dankzij de hoekligging van twee zijden daglicht, met naast de brede raampartij ook een hoog raam in de zijgevel. Er is voldoende plaats voor een bed en bijvoorbeeld een bureau of kast.

We vervolgen de route naar de tweede verdieping. Hier komt u in een OPEN ruimte met een hoge nok, zichtbare balken en daglicht via het hoge raam. De ruimte is geschikt als werk-, hobby- of loogerplek en kan desgewenst worden afgescheiden om een DERDE slaapkamer te creëren.

Ook zijn hier de aansluitingen voor wasmachine en droger en de cv-installatie ondergebracht. Achter de knieschotten is extra berg-ruimte aanwezig.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



De badkamer op de eerste verdieping is compleet ingericht met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Het raam zorgt voor prettig daglicht en naast de designradiator wordt ook de vloer via de retourleiding verwarmd.

De combinatie van lichte wandtegels met donkere accenten en een donkere vloer geeft de badkamer een eigentijdse uitstraling.





Vanuit de living stapt u direct de achtertuin in. De tuin is grotendeels bestraat en biedt volop plaats voor een ruime eettafel of meerdere zitplekken. De groene haag zorgt daarbij voor een aangenaam contrast met het terras.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten BERGING voor fietsen en andere spullen. Via de poort naast de berging is er een praktische ACHTEROM.

Aan de zijkant van de woning is openbare parkeergelegenheid aanwezig. Zo parkeert u op korte afstand van huis.

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.

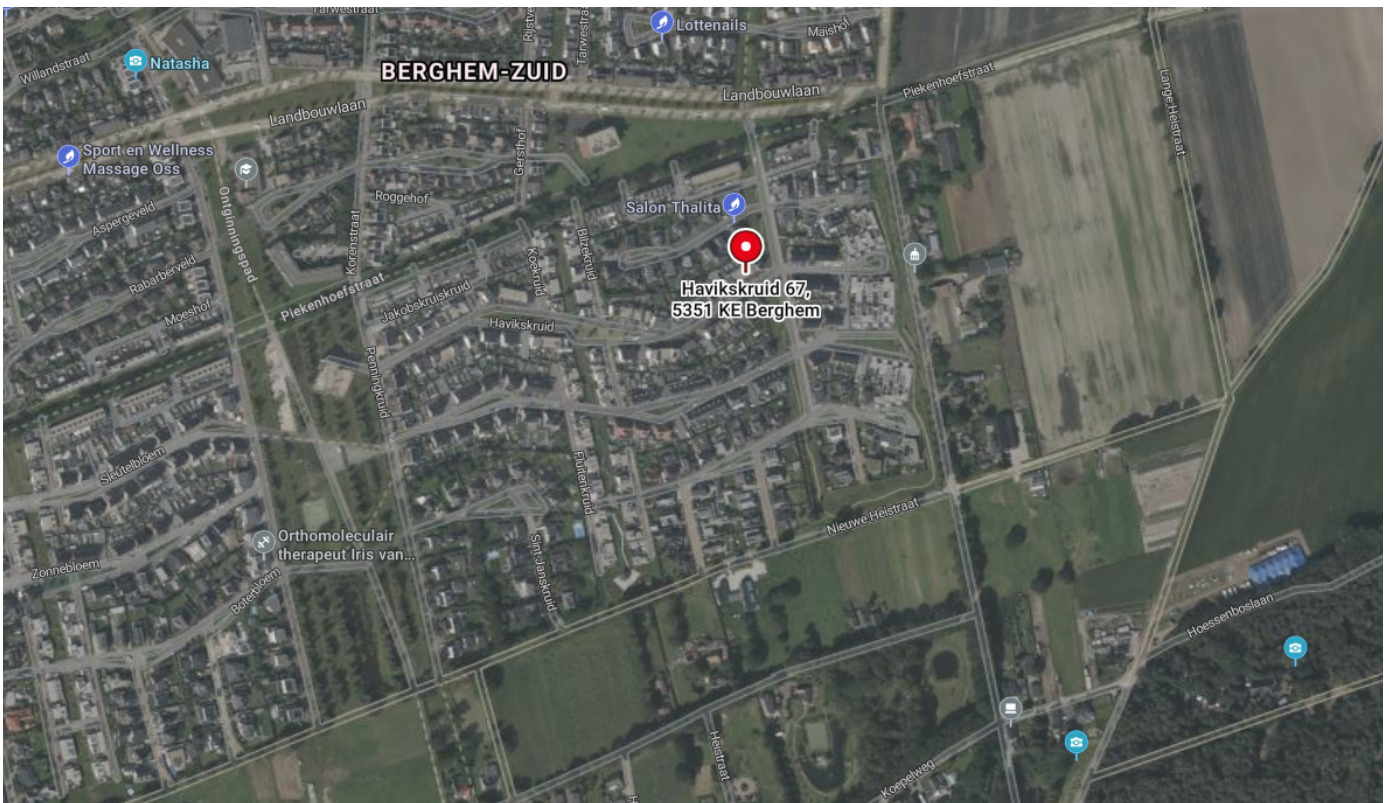
TUIN







OMGEVING



Bron: Bing maps

Het Speenkruid 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



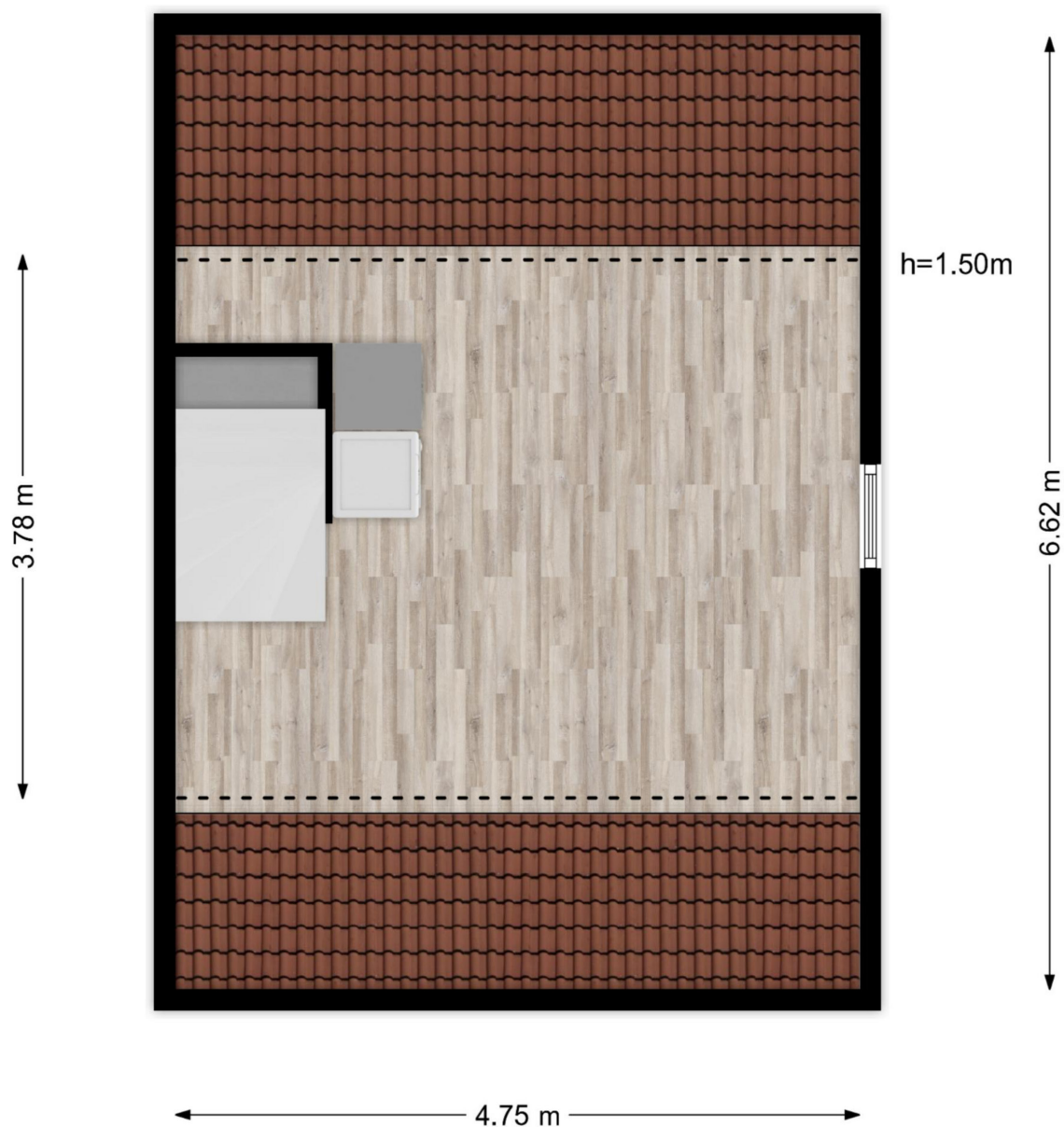
Speenkruid 45 te Berghem - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Speenkruid 45 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.



Speenkruid 45 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.

TWEEDE VERDIEPING



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berghem

Perce

1794

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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.