

BERGHEM

Lijnzaadweg 26



heuvel

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

www.heuvelmakelaars.nl

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	: 2023	Elektrische installatie	: Warmtepomp, elektrische boiler, WKO installatie, WTW installatie en vloerverwarming/verkoeling
Inhoud woning	: undefined m³	Energielabel	: A ++++ (23-09-2036)
Perceeloppervlak	: 1000 m²	Elektra	: €100,-- per maand
Woonoppervlak	: 245 m²	Water	: € 30,-- per maand
Aantal slaapkamers	: 3		
Tuin	: West		



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een woning die bijna te mooi lijkt om waar te zijn? Dan zou Lijnzaadweg 26 zomaar eens precies kunnen zijn wat je zoekt! Zodra je de oprit oprijdt, valt direct op hoeveel uitstraling deze bijzondere woon-werklocatie heeft. De karakteristieke rietgedekte villa, stijlvolle architectuur, fraai aangelegde tuin en moderne bedrijfshal vormen samen een indrukwekkend geheel. Ook binnen blijft de woning verrassen. De royale vide, ruime leefvertrekken en luxe afwerking zorgen overal voor een bijzondere sfeer. De prachtige woonkeuken, sfeervolle woonkamer, drie royale slaapkamers en het volledig afgewerkte souterrain met privébioscoop, fitnessruimte en kantoor aan huis maken het woonhuis compleet. Achter op het perceel bevindt zich een bedrijfshal met onder andere twee hallen, drie kantoorruimtes, douchegelegenheden en op iedere verdieping een eigen pantry.

Wonen in Berghem betekent genieten van Brabantse gezelligheid, een prettige dorps sfeer en volop natuur in de directe omgeving. Je woont hier aan de rand van het dorp, op het wonen-bedrijvengedeelte van Piekenhoef, met natuurgebied Herperduin dichtbij. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden bevinden zich allemaal op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging bereik je Oss binnen enkele minuten en zijn ook Nijmegen, Eindhoven en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.



Een indrukwekkende entree die direct de toon zet! De royale hal met vide benadrukt het ruimtelijke karakter van deze villa en vormt een stijlvol ontvangst. De hoogwaardige afwerking sluit naadloos aan bij de uitstraling van het geheel. Vanuit de hal zijn de leefvertrekken en de toiletruimte toegankelijk.



De royale woonkamer combineert ruimte, licht en sfeer. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een fraai zicht op de tuin. De openslaande deuren verbinden binnen en buiten, terwijl de stijlvolle hybride houtkachel een sfeervol middelpunt vormt. Een prachtige leefruimte met volop mogelijkheden voor een royale zithoek.



"Exclusief wonen met ruimte voor ambitie."



De ruime woonkeuken vormt het hart van de woning en is ingericht met een groot kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, koffiezetapparaat en wijnklimaatkast. Deze opzet biedt ruimte voor zowel koken als een royaal eetgedeelte



Aansluitend aan de woonkeuken bevindt zich de bijkeuken. Deze beschikt over bergmogelijkheden en aansluitingen voor de wasapparatuur.



"Een villa met allure, tot in detail afgewerkt."

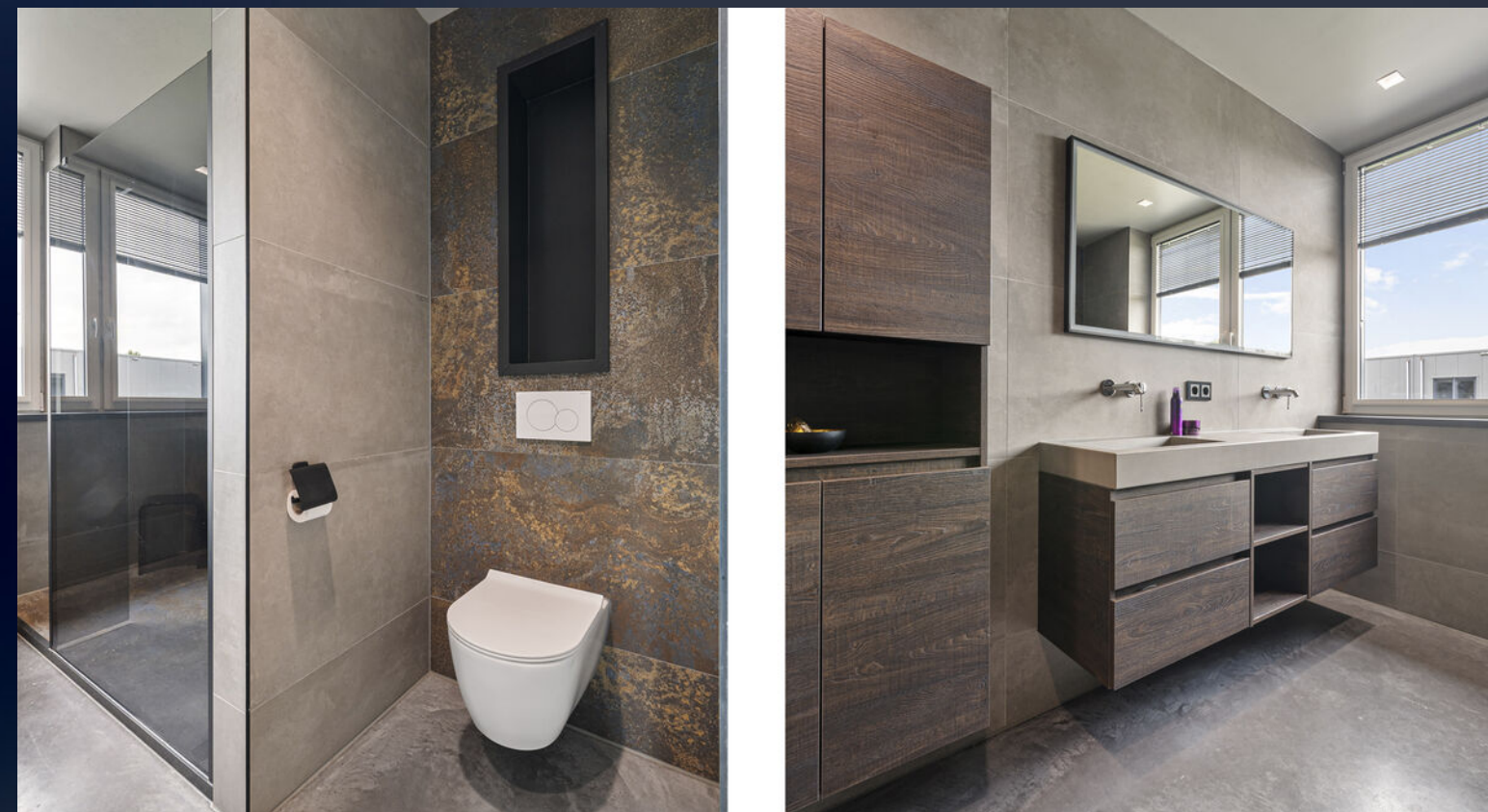


De overloop met vide geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

De master bedroom beschikt over een vrijstaand ligbad. Het formaat biedt voldoende mogelijkheden voor een ruime slaapkamerinrichting.

De tweede en derde slaapkamer zijn beide tevens royaal van formaat en bieden verschillende indelingsmogelijkheden. De kamers zijn geschikt als slaap-, logeer- of werkkamer en maken gebruik van de badkamer op de overloop. Vanuit één van deze kamers is de bergzolder bereikbaar via een vlizotrap.

De luxe badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.



"Royale ruimtes en hoogwaardige details bepalen hier de uitstraling."



In het volledig afgewerkte souterrain bevindt zich een afzonderlijke ruimte die is ingericht als privébioscoop. Hiermee beschikt de woning over een eigen plek voor film en ontspanning!

De fitnessruimte maakt eveneens deel uit van het souterrain. Deze keurig afgewerkte ruimte biedt plaats aan een eigen sportopstelling.

De derde ruimte in het souterrain is ingericht als kantoor. Ideaal om bijvoorbeeld rustig te werken of huiswerk te maken.



"Een bijzondere combinatie van exclusief wonen en werken op eigen terrein."



De fraai aangelegde tuin beschikt over een royaal gazon, palmbomen en een volledig afsluitbare overkapping. Achter op het perceel bevindt zich de bedrijfshal.



De overkapping is volledig geïsoleerd en beschikt over een houtkachel en vloerverwarming, waardoor je hier het hele jaar door heerlijk kunt zitten.





De hoge bedrijfshal heeft een hoogte van circa zeven meter en beschikt over een overheaddeur. De hal is volledig geïsoleerd en afgewerkt op hetzelfde hoge niveau als de woning.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee afzonderlijke kantoorruimtes. De verdieping beschikt daarnaast ook over een eigen pantry, douchegelegenheid en toiletruimte.



De tweede, lagere bedrijfshal is eveneens voorzien van een overheaddeur. Op de begane grond bevinden zich daarnaast een kantoorruimte, pantry, toilet en douchegelegenheid.





Isolatie en installaties

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing. De technische uitrusting bestaat uit een warmtepomp, elektrische boiler, WKO-installatie en WTW-systeem. Daarnaast beschikken zowel de woning als de bedrijfshal over vloerverwarming en vloerkoeling.

Het hoogwaardige domoticasysteem maakt het mogelijk verschillende functies in de woning naar wens te bedienen. Met één druk op de knop schakel je tussen verschillende lichtscènes en stem je de verlichting in iedere ruimte af op het moment.

Zie jij jezelf hier al thuiskomen? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer en mogelijkheden. We laten je de woning graag zien!



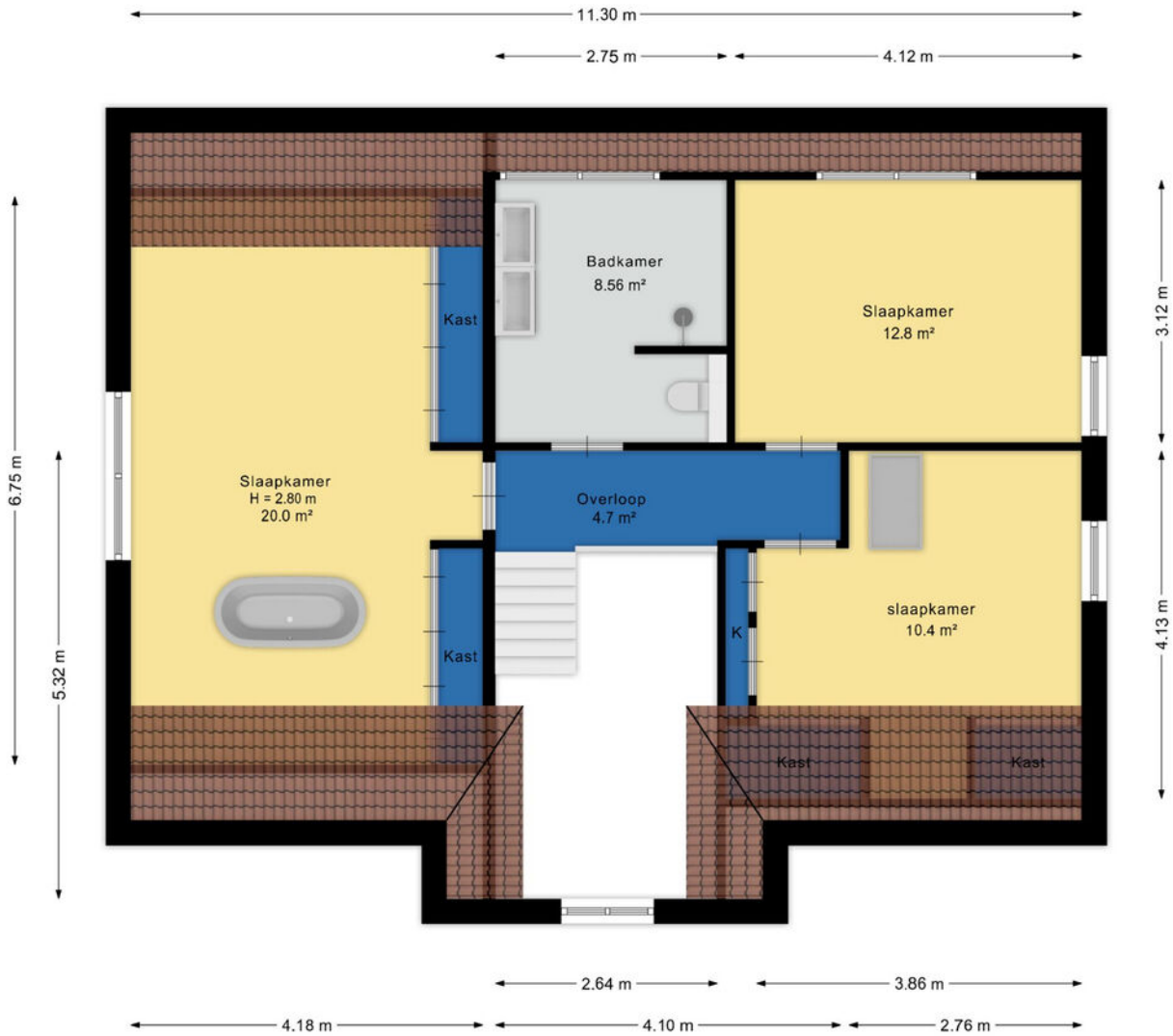
PLATTEGROND



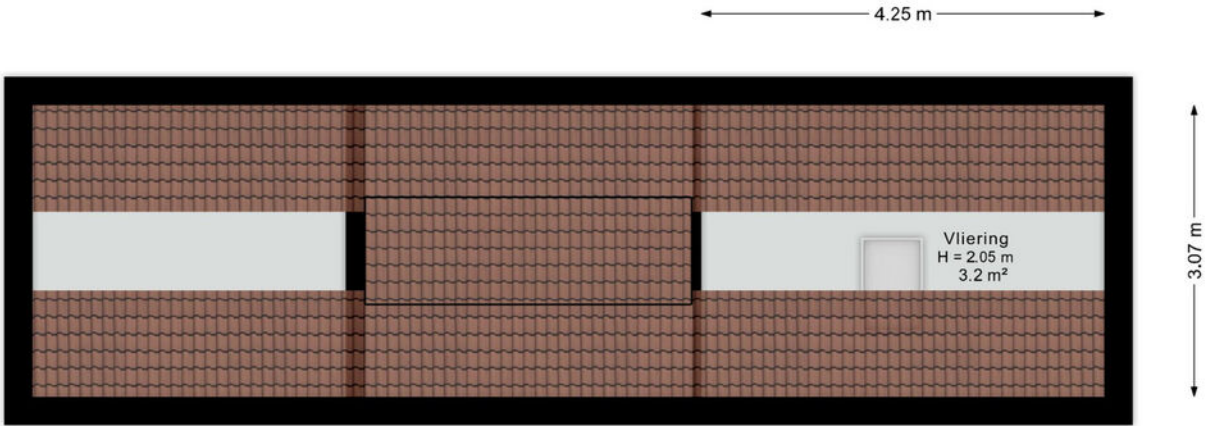
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND

PLATTEGROND



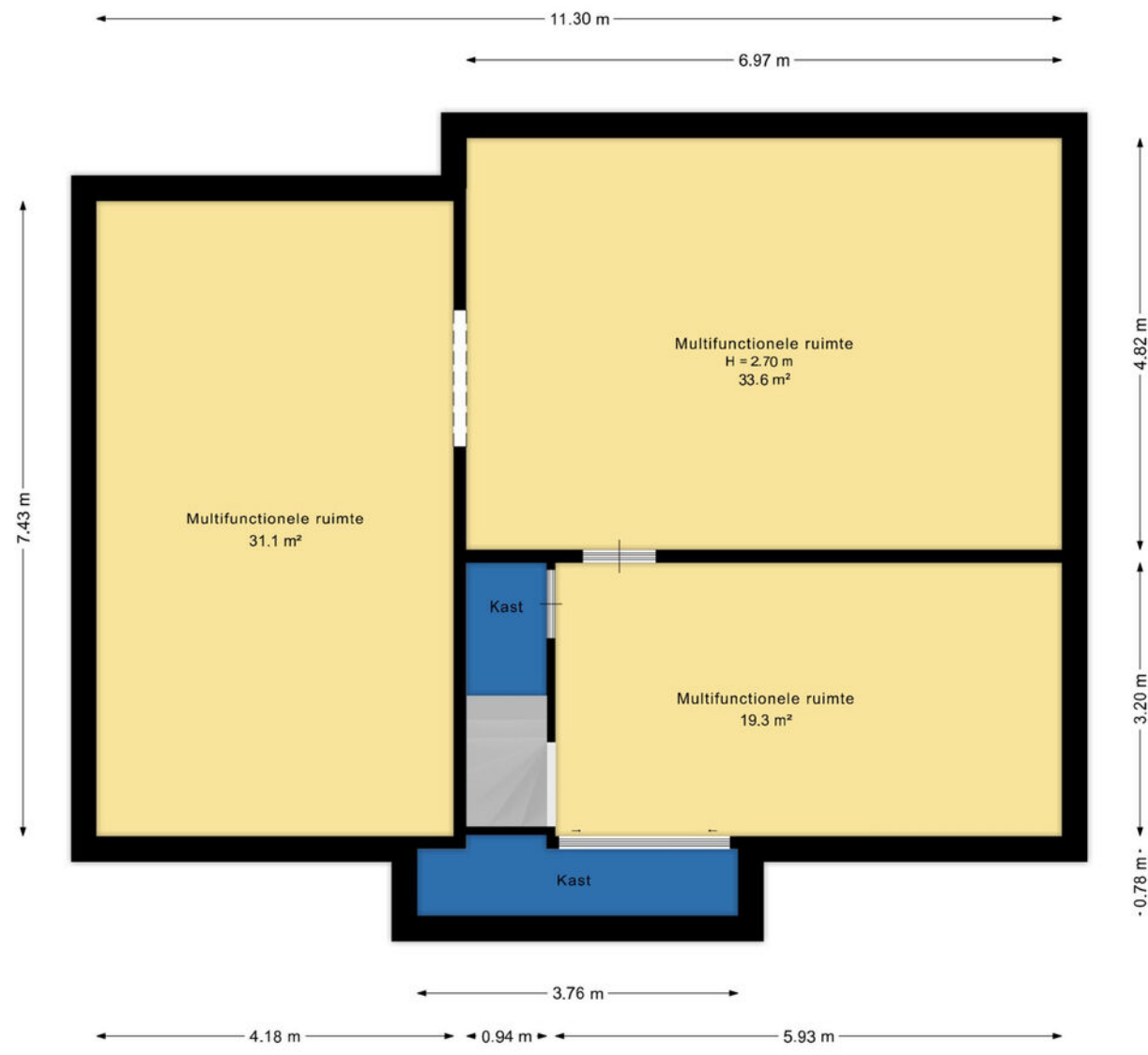
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



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

PLATTEGROND

PLATTEGROND



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

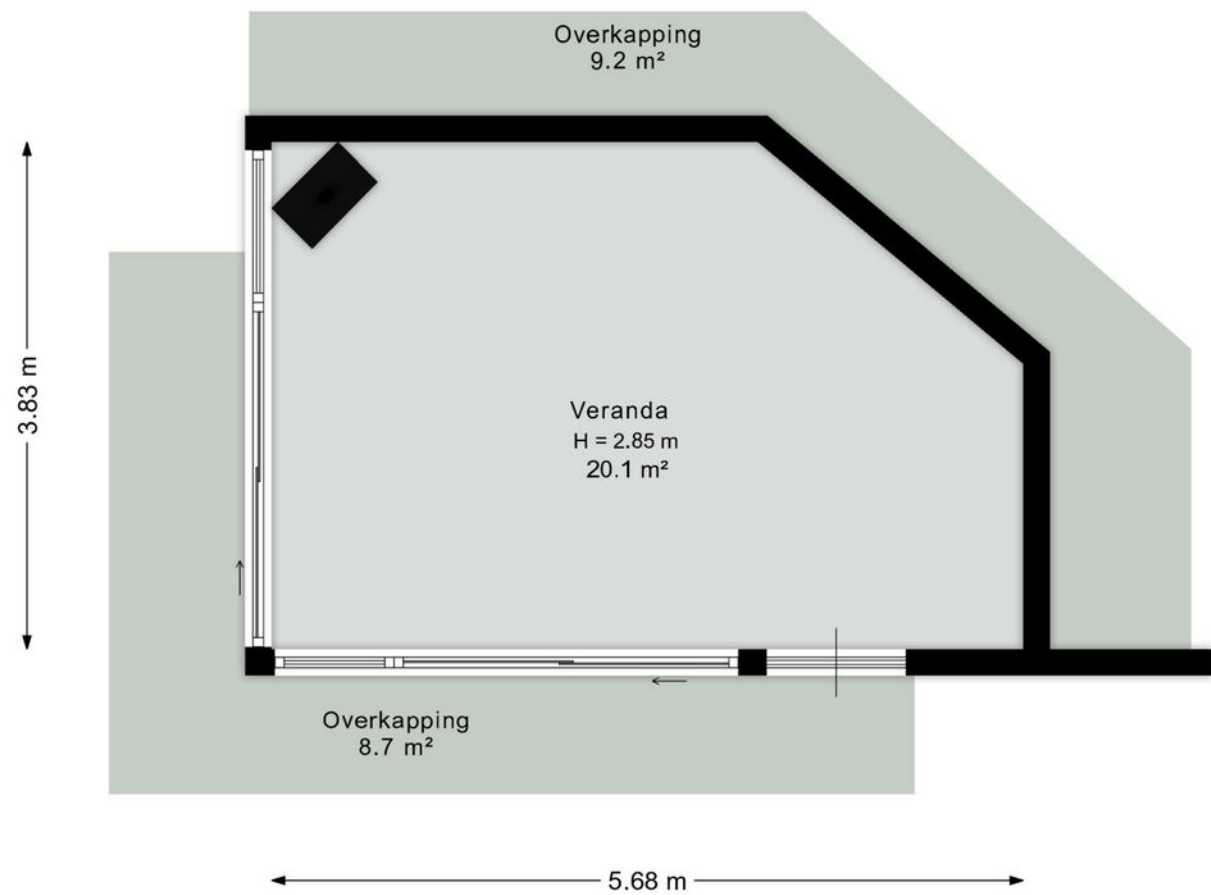


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



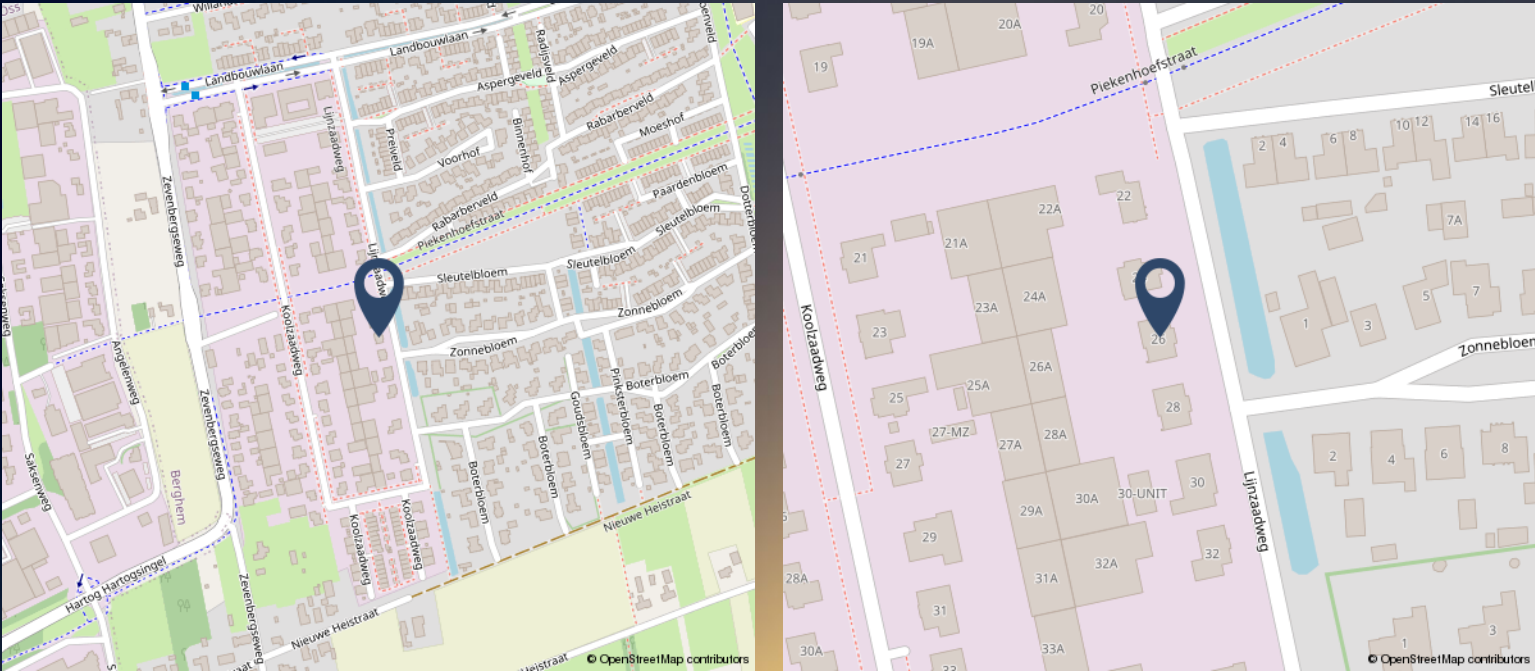
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



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.

