DE LORIJN
makelaars o.g.



Vraagprijs
€ 1.450.000 k.k.

42

BERGHUIZEN

MAASBOMMEL

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
landhuis

WOONOPPERVLAKTE:
215 m² hoofdwoning + 121 m² familiehuis

INHOUD:
1247 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
9642 m²

AANTAL KAMERS HOOFDWONING:
5

SLAAPKAMERS HOOFDWONING:
3



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	vrijstaande woning
ENERGIELABEL	A
BOUWJAAR:	2005
WARM WATER	c.v.-ketel
VERWARMING	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk

LIGGING:	vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater, landelijk gelegen
TUIN:	5020 m²
BERGING:	vrijstaand steen
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd

Omschrijving

Royaal landhuis met karakter, ruimte en de Maas als buur in Maasbommel

Op een prachtige landelijke locatie aan de rand van Maasbommel staat dit royale vrijstaande landhuis, uitgevoerd als notariswoning. Met circa 215 m² woonoppervlakte, een inhoud van circa 1.247 m³ en een perceel van 9.642 m² is er hier volop ruimte voor wonen, werken en buitenleven. De ligging nabij de Maas en de uiterwaarden zorgt voor een vrij en groen gevoel.

De woning beschikt over energielabel A en is ruim opgezet met onder andere een lichte tuinkamer, woonkamer, keuken, eetkamer en een royale serre van circa 36 m². Op het terrein bevinden zich daarnaast meerdere bijgebouwen, een carport, een fraai aangelegde tuin en een omheind weiland van 4.622 m².

Hoofdpunten van de woning
• Royale vrijstaande notariswoning met circa 220 m² woonoppervlakte
• Totaal perceel van 9.642 m², waarvan 5.020 m² om het huis en 4.622 m² weiland
• Royale serre van circa 36 m²
• Bestaand, volledig ingericht familiehuis met woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer
• Energielabel A en 18 zonnepanelen
• Drie airco's, glasvezel, alarminstallatie en laadpaal
• Carport voor drie voertuigen en circa zes parkeerplaatsen op eigen terrein
• Meerdere terrassen, een aangelegde tuin en extra omheind weiland
• Landelijke ligging nabij de Maas en de uiterwaarden

Hoofdwoning – royaal en licht wonen
Via de elektrisch bedienbare toegangspoort bereik je het afgesloten eigen terrein. De entree zorgt direct voor een gevoel van ruimte en privacy.

De hoofdwoning is royaal van opzet. Via het klompenhok kom je binnen in de woning, waar zich ook het toilet en de wasruimte bevinden. Vanuit hier zijn de verschillende leefruimtes bereikbaar.

De woonkamer, keuken en eetkamer/serre staan met elkaar in verbinding. Grote raampartijen zorgen voor veel licht en brengen het groen rondom de woning naar binnen. Vanuit verschillende ruimtes is er direct toegang tot de tuin.

Een fijne extra ruimte is de lichte tuinkamer. Door de vele ramen heb je hier volop zicht op de tuin. Deze ruimte is bijvoorbeeld geschikt als werkplek, hobbyruimte of extra leefruimte.

Serre – volop licht en uitzicht
Een opvallend onderdeel van de woning is de royale serre van circa 36 m². Dankzij de grote hoeveelheid glas is dit een heerlijke plek om gedurende een groot deel van het jaar buiten naar binnen te halen.

De serre biedt ruimte voor een grote eettafel of een comfortabele zithoek en kan op verschillende manieren worden gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan een extra eetkamer, tuinkamer, werkruimte of plek om rustig van het uitzicht te genieten.

In 2026 zijn de woonkamer, keuken en eetkamer opnieuw geschilderd.

Vervolg omschrijving

Eerste verdieping – drie slaapkamers
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

De slaapkamers zijn ruim en bieden een mooi uitzicht over het omliggende landschap. Vanuit de verdieping kijk je onder andere uit over de weilanden, maisvelden en richting de Maas.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en beschikt over een inloopdouche en dubbele wastafel. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, waar extra bergruimte aanwezig is.

Bijgebouw – zelfstandig en veelzijdig
Op het terrein staat een volledig ingericht familiehuis met een eigen entree. Het familiehuis beschikt over een woonkamer, keuken, badkamer met toilet en een slaapkamer op de begane grond. De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming.

Op de verdieping bevindt zich een ruime loft/ vide, die voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt.

De gemeente West Maas en Waal verleent medewerking aan de omgevingsvergunning voor het gebruik van het bestaande bijgebouw als familiewoning. De aanvraag heeft betrekking op het bestaande gebouw; uitbreiding van de bestaande bouwmassa is hierbij niet aan de orde.

Het familiehuis biedt daarmee mogelijkheden voor bijvoorbeeld ouders of een eerstegraads familielid die dichtbij willen wonen, maar wel een eigen plek en privacy willen behouden. Ook voor een samengesteld gezin of een combinatie van wonen en werken kan deze extra ruimte interessant zijn.

Schuur en parkeren
Op het eigen terrein is volop parkeergelegenheid. Er zijn circa zes parkeerplaatsen aanwezig, waaronder een ruime carport met plaats voor drie voertuigen.

Daarnaast staat er een vrijstaande schuur op het erf. Deze biedt praktische extra ruimte voor bijvoorbeeld opslag, hobby's, het stallen van voertuigen of andere passende doeleinden.

Ook is er een kas en verschillende andere voorzieningen op het terrein aanwezig.

Tuin en perceel – volop ruimte
Het hoofdperceel van 5.020 m² is grotendeels omheind en biedt veel privacy. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met verschillende terrassen, borders, gazon, fruitbomen en sierbeplanting.

Het terrein beschikt over twee toegangen. De hoofdingang is voorzien van een elektrisch bedienbare poort die op afstand kan worden geopend.

Aan de overzijde van de dijk ligt nog een omheind weiland van 4.622 m². Het weiland biedt extra ruimte en is onder andere geschikt voor het houden van dieren. Met het hoofdperceel en het weiland samen komt het totale grondoppervlak uit op 9.642 m².

Comfort en voorzieningen
De woning beschikt over energielabel A en is voorzien van verschillende moderne voorzieningen. Zo zijn er in oktober 2021 achttien zonnepanelen geplaatst en beschikt de hoofdwoning over drie airco's.

Verder zijn er twee rookkanalen en twee houtkachels aanwezig. Ook glasvezel, een alarminstallatie en een laadpaal behoren tot de voorzieningen.

Vervolg omschrijving

Wonen in Maasbommel
Berghuizen 42 ligt aan de rand van Maasbommel, een karakteristiek dorp in het Land van Maas en Waal. De Maas, uiterwaarden en het omliggende buitengebied liggen hier letterlijk om de hoek.

In en rondom Maasbommel zijn volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en van het water te genieten. Het dorp beschikt over een eigen haven en in de omgeving zijn verschillende strandjes en recreatieplekken aan de Maas te vinden.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in de buurtsupermarkt in Maasbommel. Voor een uitgebreider aanbod zijn onder andere Beneden-Leeuwen en Oss goed bereikbaar. Ook is er een basisschool in het dorp.

Via het pontje over de Maas is Noord-Brabant eenvoudig bereikbaar. Oss en 's-Hertogenbosch zijn hierdoor goed bereikbaar. Ook de A15 ligt op circa 10 minuten rijden.

Kortom
Berghuizen 42 is een ruim landhuis met veel mogelijkheden. Met circa 220 m² woonoppervlakte, een perceel van 9.642 m², een royale serre, een compleet ingericht familiehuis, een schuur met overkapping en een omheind weiland is er zowel binnen als buiten veel ruimte.

De combinatie van de vrijstaande notariswoning en het bestaande familiehuis, waarvoor momenteel een omgevingsvergunning voor gebruik als familiewoning in procedure is, maakt het geheel geschikt voor verschillende woonvormen. Tel daarbij de landelijke ligging, de Maas en de uiterwaarden op en je hebt een woning waar ruimte en buitenleven centraal staan.

Woonkamer























Serre











Keuken















Bijkeuken & toilet

















Eerste verdieping











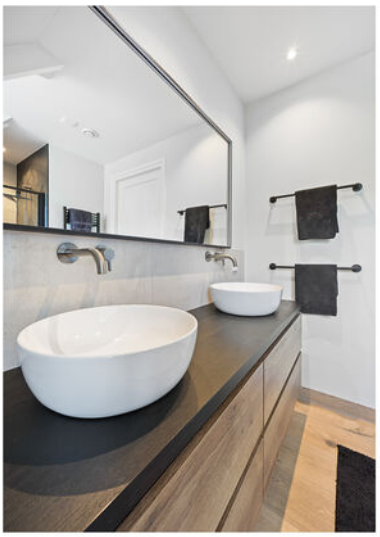




Badkamer











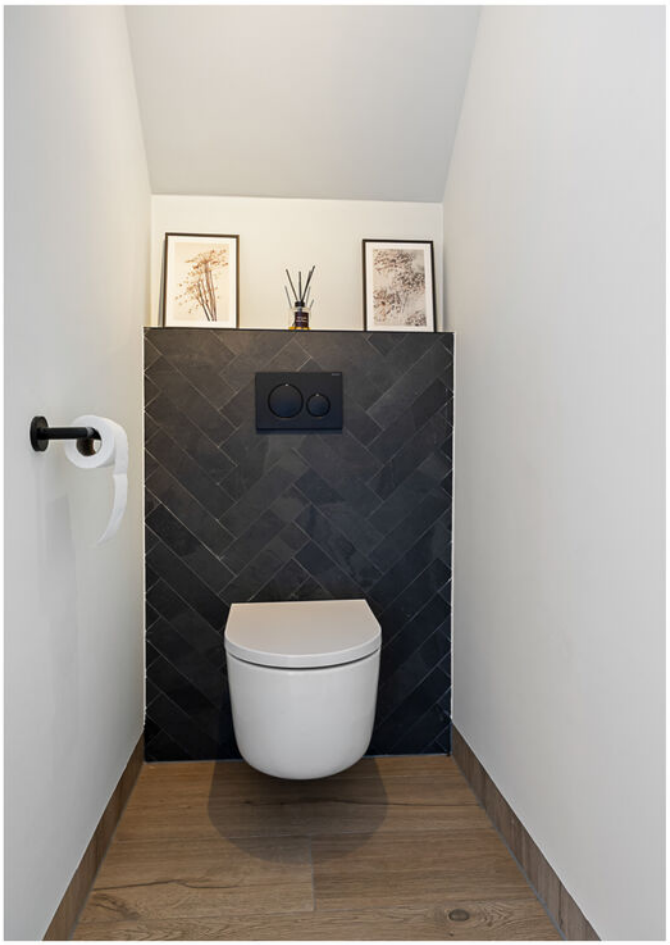






Overloop & toilet



























Familiewoning









Keuken







Badkamer





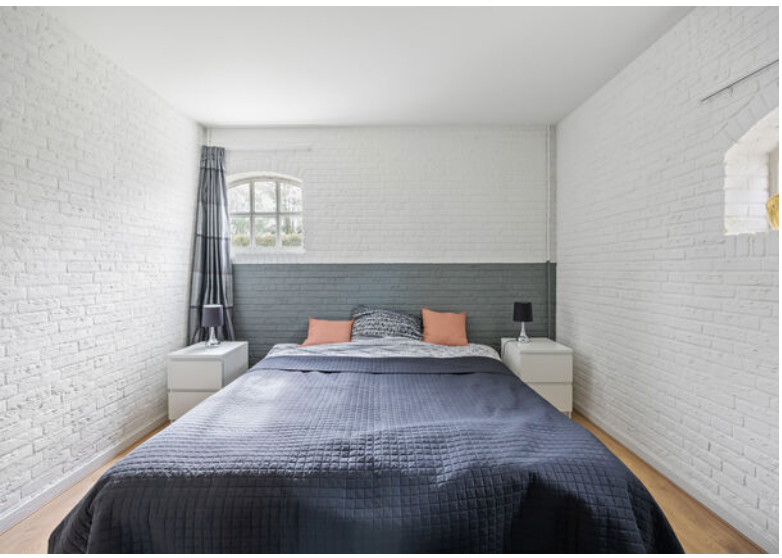






Slaapkamer begane grond









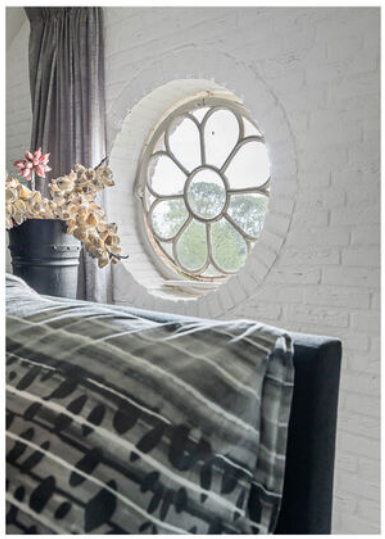


Slaapkamer vide















































Schuur









Oprit












Bergsestraat

Bijbehorende weiland



Drone foto's









Begane grond



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

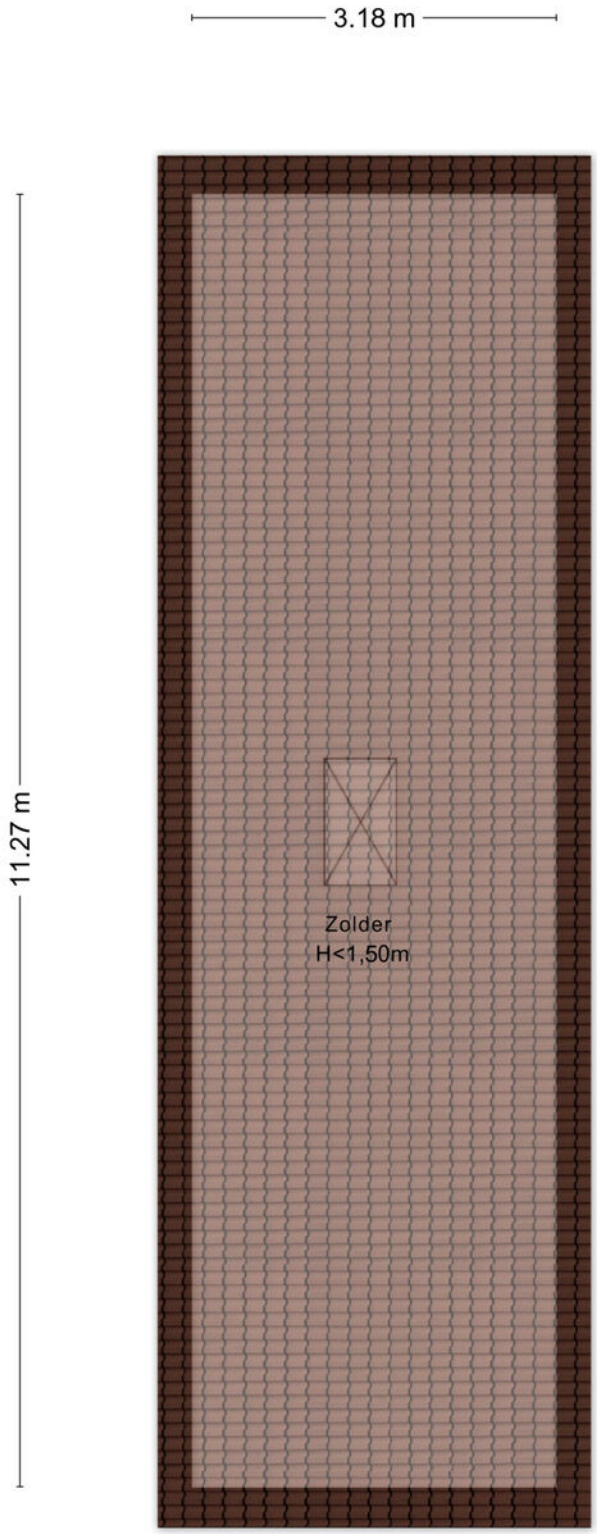
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Zolder



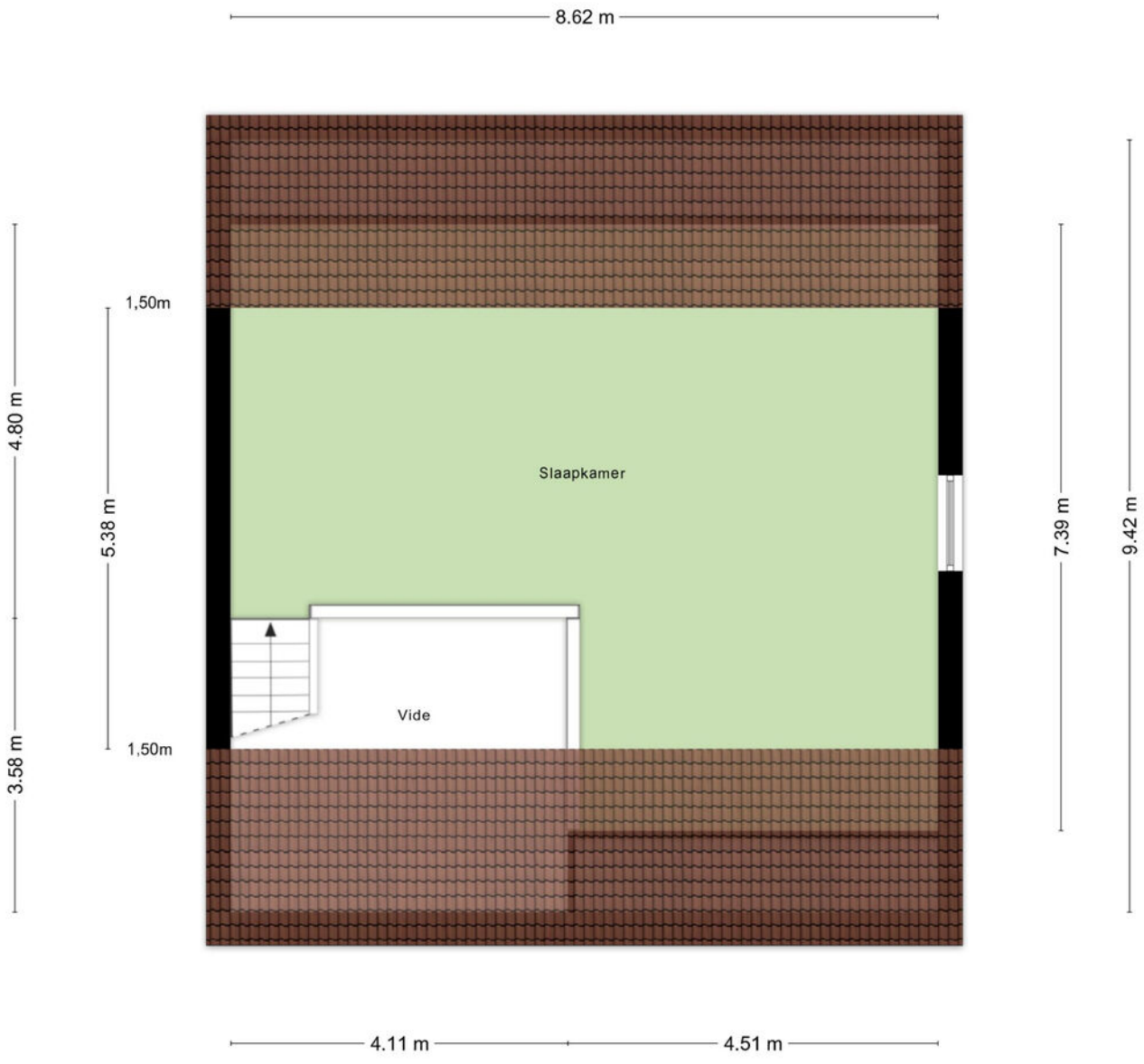
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Familiewoning



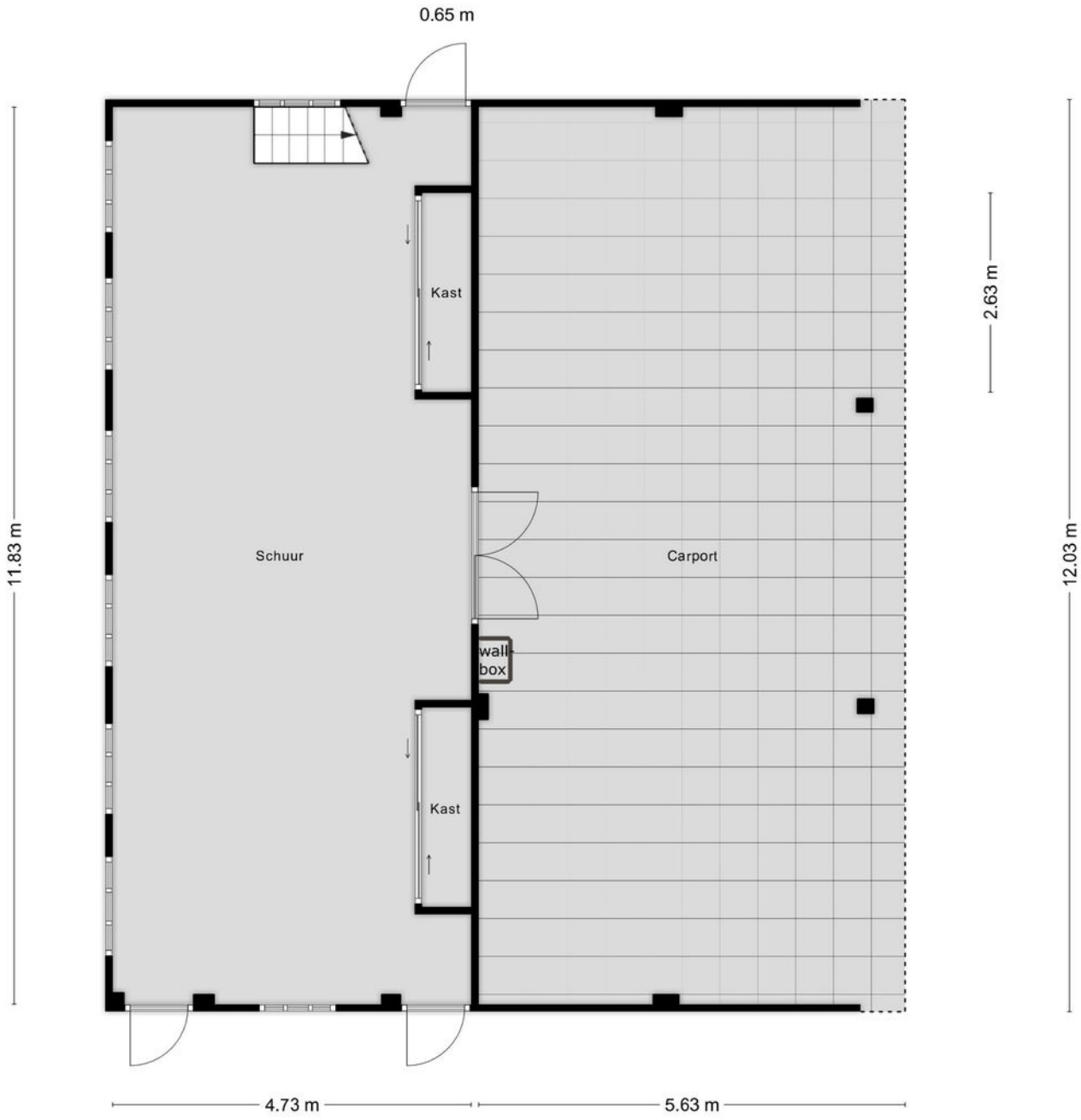
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping familiewoning



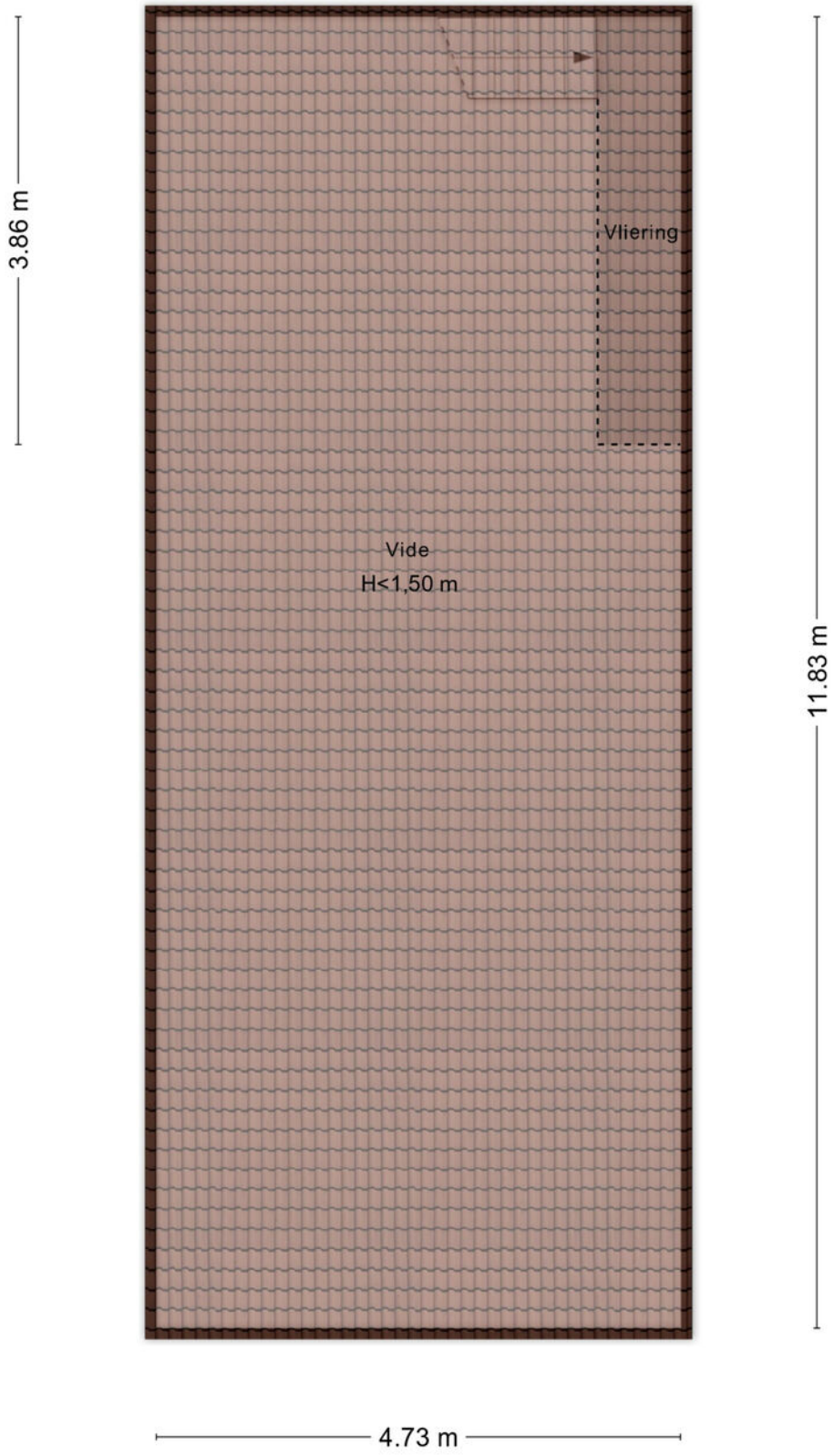
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Schuur met carport



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

Vide



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

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Berghuizen 42
Postcode/plaats	6627KB, Maasbommel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	24-08-2026
Datum meetrapport	25-08-2026
Certificaatnummer	1679974

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	336,30	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	6,10	M^2
Externe bergruimte	56,00	M^2
Bruto vloeroppervlak	438,10	M^2
Bruto inhoud woning	1.247,34	M^3

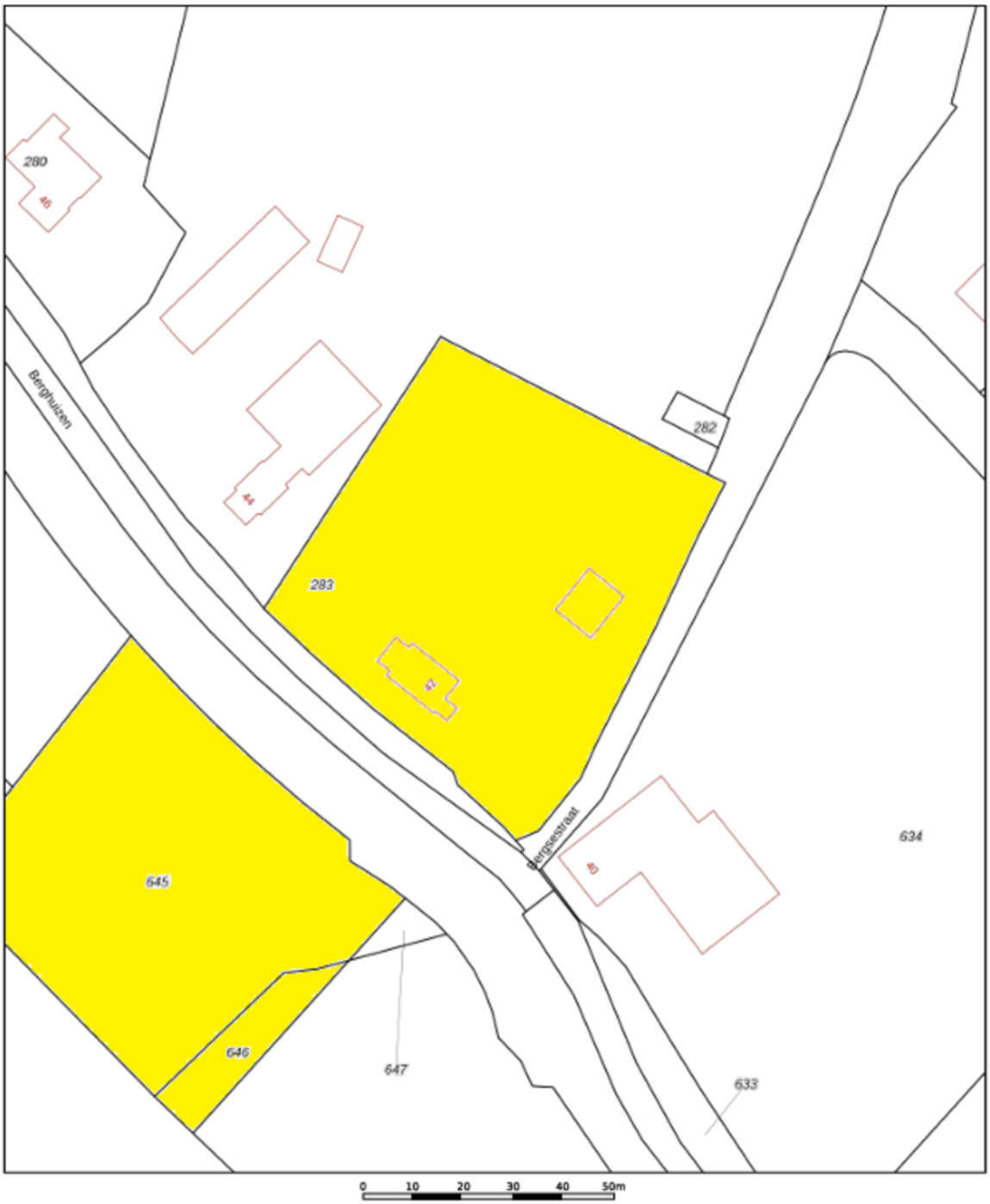
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Berghuizen 42



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

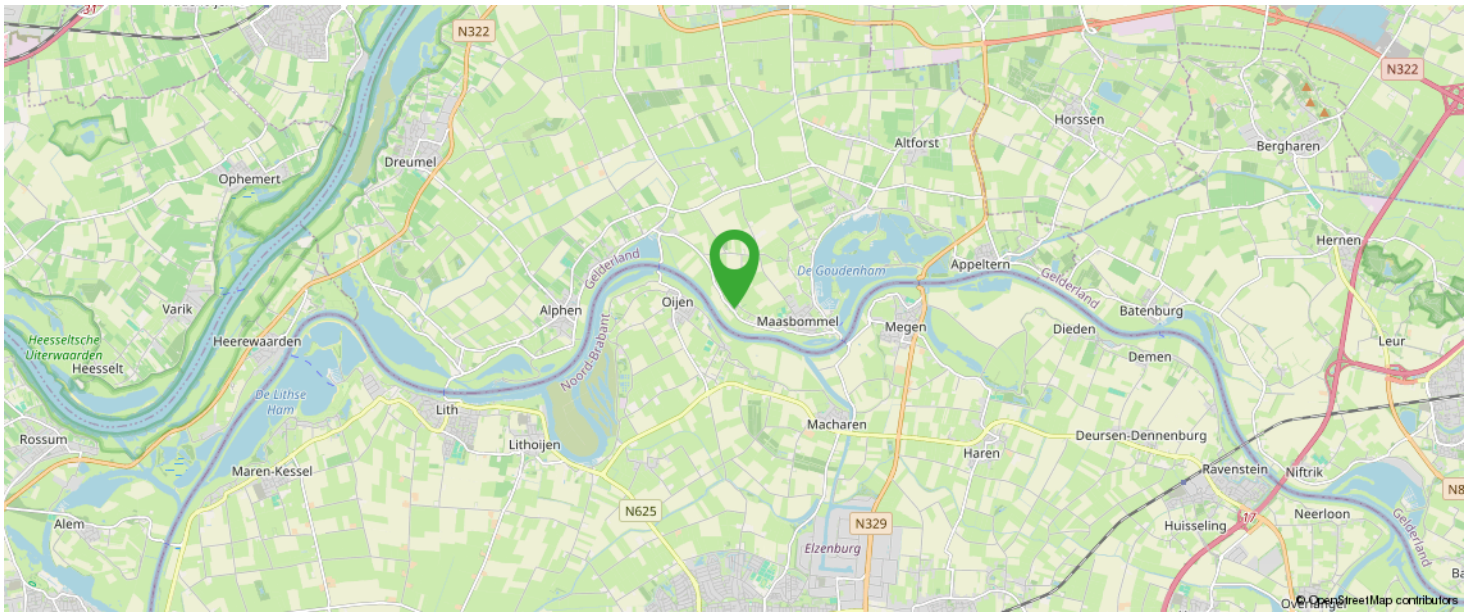
Kadastrale gemeente	Appeltern
Sectie	R
Perceel	283

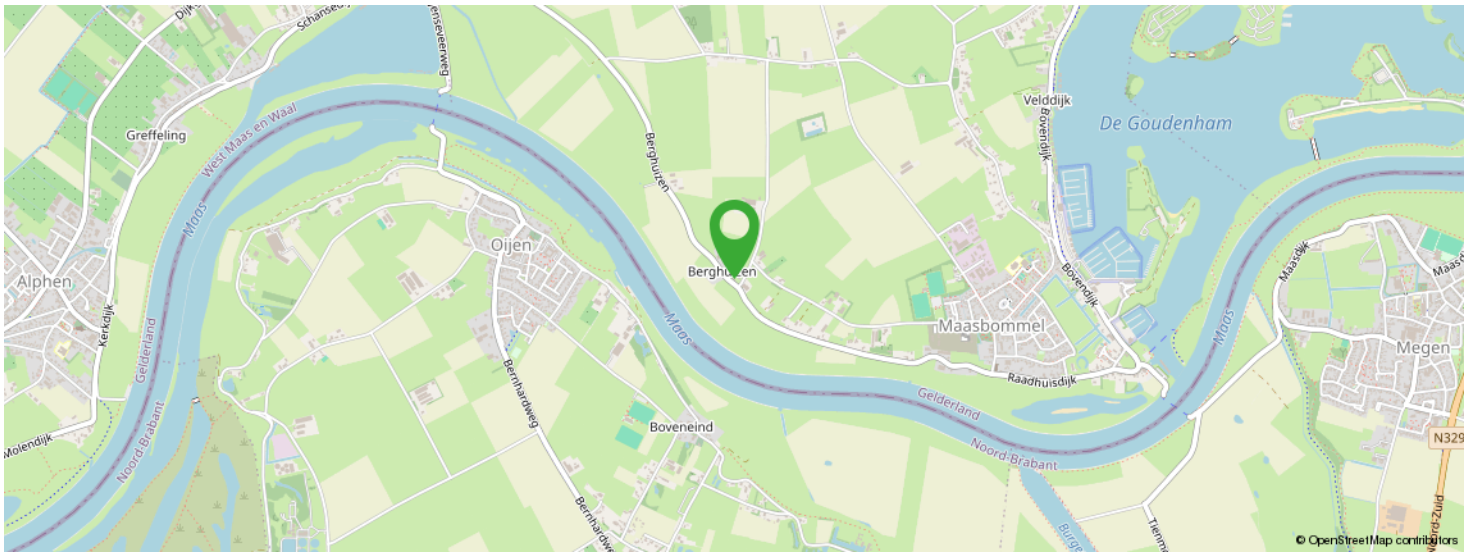
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

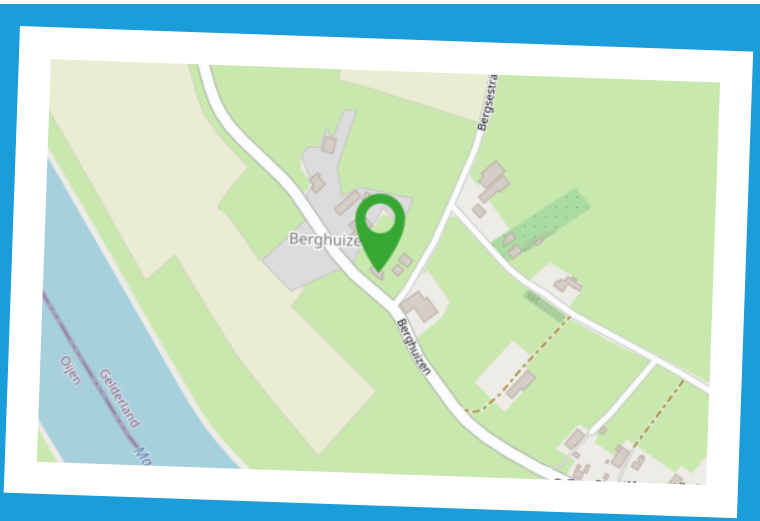
kadaster

Locatie op de kaart





KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.
De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?
Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.
De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.
De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kostenkoper'?
Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leverings-akte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Extra informatie

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht
Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding
Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:
- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging
Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Interesse in deze woning?



Neem vrijblijvend contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.
Hogestraat 46A
6651 BM Druten
0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

DE LORIJN
makelaars o.g.