

Rabarberveld 17
Berghem



BESCHRIJVING



Royale en UITGEBOUWDE geschakelde TWEE-ONDER-EEN-KAP woning aan de rand van het bosgebied.

De woning beschikt o.a. over een UITGEBOUWDE living met eetgelegenheid en bijvoorbeeld werkplek of speelplek, zeer royale WOONkeuken en BERGING op de begane grond, DRIE slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en een VIERDE slaapkamer op de tweede verdieping. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een royale OVERKAPPING en een tuinhuis. Uw auto's parkeert u op eigen terrein, op de OPRIT.

De ligging is geweldig met enerzijds de dorpskern van Berghem waar u terecht kunt voor al uw dagelijkse behoeften en anderzijds de bossen, waar u heerlijk kunt uitwaaien. De Piekenhoef is een fijne woonomgeving met de uitvalswegen naar Nijmegen en 's-Hertogenbosch op enkele minuten rijden.

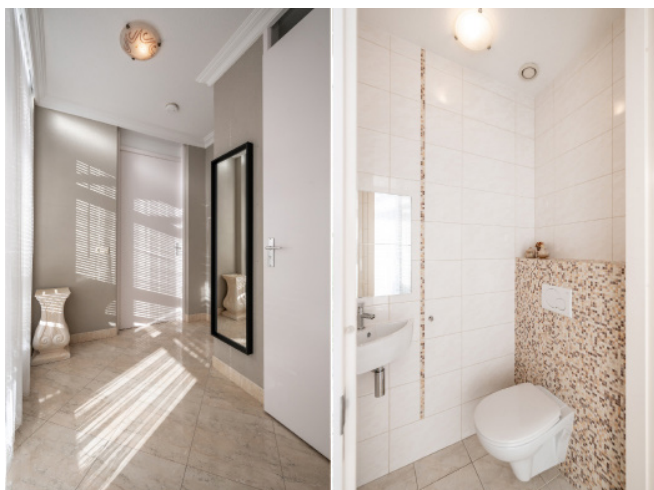


VRAAGPRIJS:	575.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 268m ²
WONEN:	ca. 163m ²
BERGING:	ca. 10 m ²
INHOUD:	ca. 653m ³
BOUWJAAR WONING:	2008 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 15-10-2034)

BIJZONDERHEDEN

- Geschakelde TWEE-ONDER-EEN-KAP woning
- Kindvriendelijke wijk de Piekenhoef
- Op loopafstand van de bossen (natuurgebied Herperduin - de MAAS-HORST)
- UITGEBOUWDE living met eetgelegenheid en werkplek of speelplek
- Zeer royale WOONkeuken (deel garage er bij getrokken)
- DRIE slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping
- Vaste trap naar tweede woonlaag, VIERDE slaapkamer
- Onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin met OVERKAPPING
- BERGING
- Parkeren op eigen terrein, OPRIT
- Geheel GEISOLEERD (vanuit de bouw)
- Houten kozijnen, schilderwerk 2019/2020
- HR++ beglazing
- ROLLUIKEN
- CV ketel Intergas (2023)
- VLOERVERWARMING begane grond
- ENERGIELABEL A (geldig tot 15-10-2034)

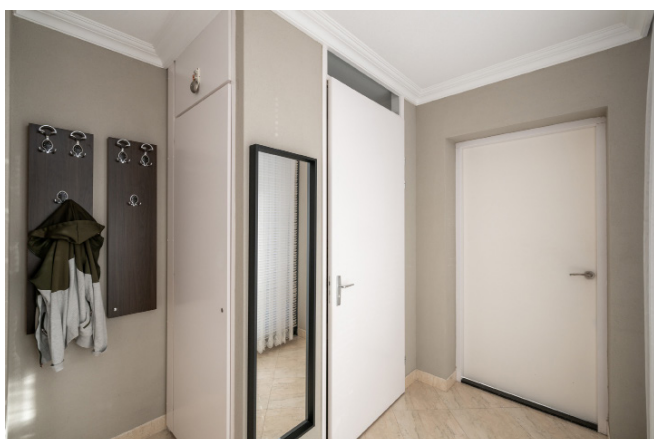
INDELING



Vanuit de entree met meterkast, garderobe en toilet ruimte heeft u enerzijds toegang tot de inspannende BERGING en anderzijds tot de living waar onze routing start.

Wat direct opvalt is de enorme hoeveelheid ruimte en de lichtinval. De living is aan de achterzijde UIT-GEBOUWD, waardoor er nog meer woonruimte en mogelijkheden ontstaan zijn. U plaats in de living bijvoorbeeld een royale zithoek, een grote eettafel, en misschien wel een werkplek of speelplek voor de kinderen!

De TRAVERTIN vloer is voorzien van VLOERVERWARMING. De woning is geheel GEISOLEERD gebouwd, waardoor u hier optimaal woongenot heeft.





BEGANE GROND





Middels een OPEN verbinding is de WOONkeuken te betreden. U zult zich ook hier verbazen over de hoeveelheid ruimte!

Vanuit de bouw is de keuken vergroot, door een gedeelte van de voormalige garage er bij te betrekken. Hierdoor is een geweldige keuken ontstaan waar u heerlijk met uw gasten tot in de late uurtjes kunt tafelen.

Ook hier zorgen grote raampartijen voor optimale lichtinval.

De L-vormige keuken is uitgevoerd in hoogglans wit en afgewerkt met een donker aanrechtblad van GRANIEET. U treft hier diverse lades en kastjes voor opbergen en voldoende workspace voor het bereiden van de heerlijkste gerechten. Qua apparatuur treft u hier o.a. een 5-pits inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, magnetron en oven.

De TRAVERTIN vloer met VLOERVERWARMING is vanuit de living doorgelegd, waardoor er sprake is van eenheid. Vanuit de keuken is de tuin (met OVERKAPPING) te betreden, daarover later meer.

De doorgang naar de BERGING vanuit de keuken is komen te vervallen, u betreedt de berging vanaf de oprit of vanuit de entree. De berging is ideaal voor het







We vervolgen onze routing naar de eerste verdieping, waar u DRIE slaapkamers en een badkamer treft.

De MASTER bedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Het is een zeer royale ruimte die zich uitstrekt over de gehele breedte van de verdieping. De typerende grote raampartijen zorgen ook hier voor optimale lichtinval.

De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de voorzijde van de woning. Naast slaapkamer zou de derde kamer ook mooi dienst kunnen doen als werkplek aan huis of bijvoorbeeld WALK IN CLOSET.

Middels een vaste trap betreden we de tweede verdieping, waar u nog een volwaardige VIERDE slaapkamer treft. Door het lessenaarsdak is hier een speels ingedeelde ruimte ontstaan met wederom veel lichtinval en mogelijkheden. Naast slaapkamer zou hier ook een mooie werk-kamer gerealiseerd kunnen worden, of een compleet slaapvertrek voor als u graag familie en vrienden op bezoek krijgt.

Verder bevindt zich op de tweede verdieping de opstelplaats van de CV ketel.

Alle raampartijen op de slaapkamers op beide verdiepingen zijn voorzien van ROLLUIKEN.





HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER





De badkamer is inpandig gelegen tussen de twee grootste slaapkamers op de eerste verdieping in.

De ruimte is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van o.a. een DUBBELE douche, toilet, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.



De achtertuin is gelegen op het noordwesten, wat betekent dat de zon in de ochtend vanaf de zijkant opkomt en gedurende de dag vanaf de voorzijde de achtertuin in schijnt. U zult hier dus altijd een fijn zonnig plekje kunnen vinden.

En wat denkt u van de royale OVERKAPPING die direct aansluitend aan de keuken geplaatst is! Een heerlijke plek om buiten te zijn, ook als het weer even wat minder is.

De tuin is ONDERHOUDSVRIENDELIJK aangelegd en aan de achterzijde is een vrijstaand houten TUINBERGING geplaatst.

Vanuit de living is de tuin middels een grote SCHUIFPUI te betreden.

Uw auto's parkeert u op eigen terrein op de OPRIT aan de voorzijde.

De diverse speelweides in de directe omgeving typeren het kindvriendelijke karakter van de wijk.

Bent u door het lezen van deze brochure en het bekijken

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Eventuele type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn echter voor rekening en risico van koper. Alle oppervlakten en maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Koper is zelf verantwoordelijk voor inspectie van de woning.

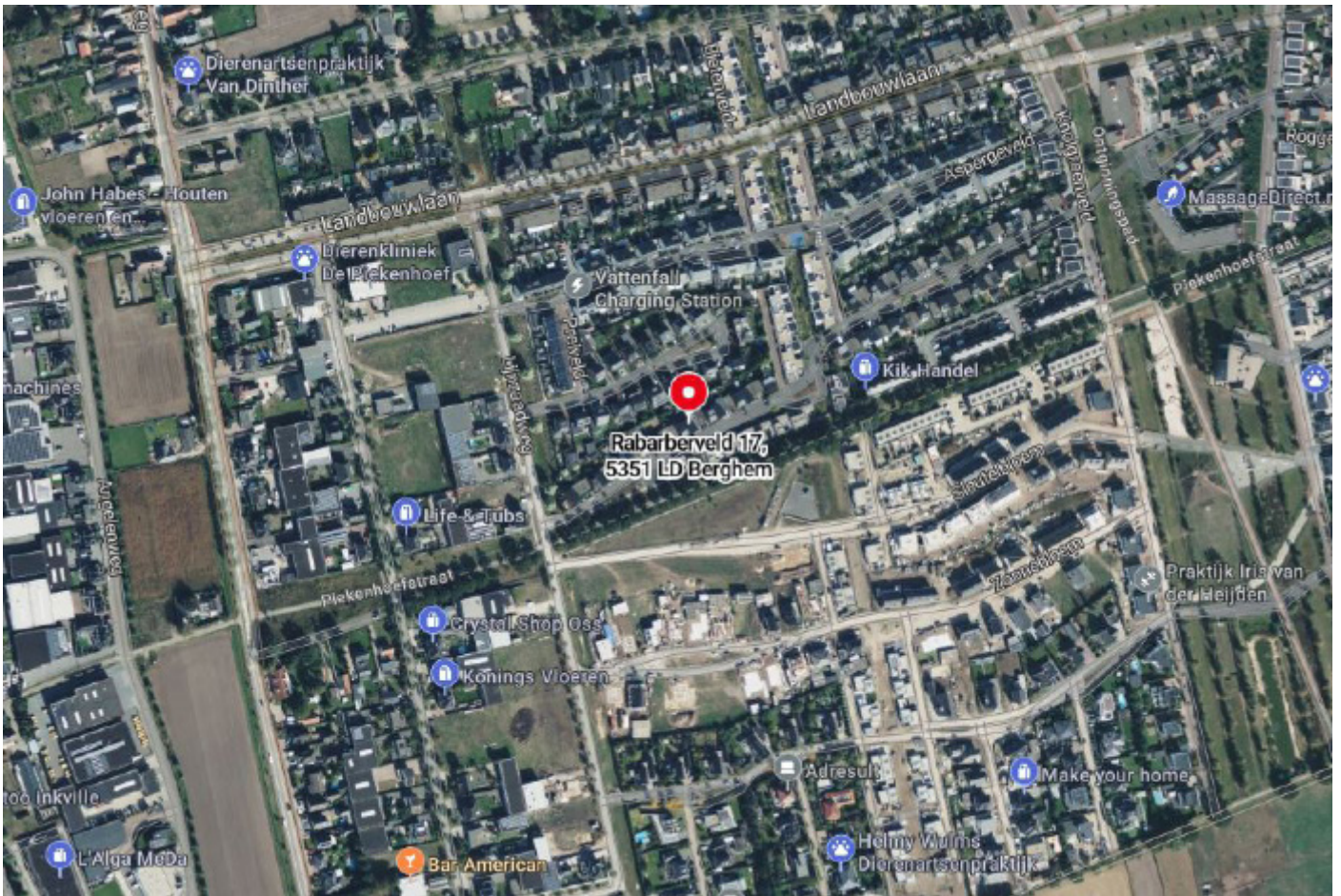






IMPRESSIE

OMGEVING




Bron: Google maps

In de nabijheid van het Rabarberveld treft u het bos, winkels en horeca aan. In de kern van Berghem kunt u terecht voor al uw dagelijks benodigdheden. Sportverenigingen, scholen (een lagere school is gelegen op slechts 250meter afstand), het treinstation (Oss) en de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen zijn eveneens in de directe nabijheid.



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>12345 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Berghem</p> <p>Sectie: B</p> <p>Perceel: 6136</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 september 2024
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 databankrecht.



Rabarberveld 17 te Berghem - plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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

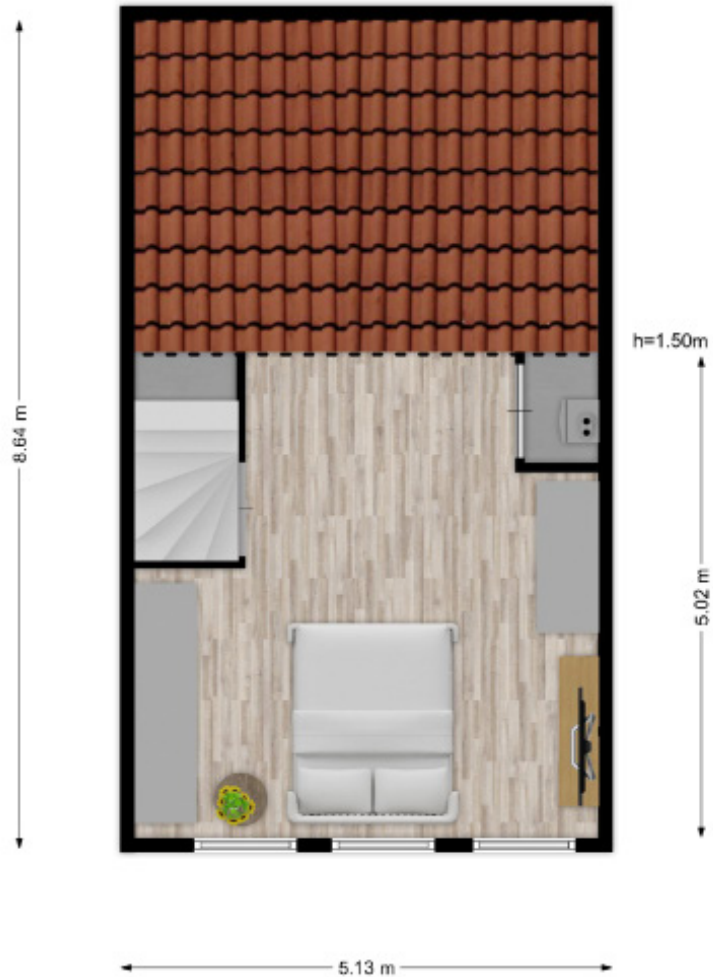
BEGANE GROND



Rabarberveld 17 te Berghem - plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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

EERSTE VERDIEPING



Rabarerveld 17 te Berghem - plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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

TWEEDE VERDIEPING

EVEN VOORSTELLEN...



Mijn naam is Joep van Loosbroek. Sinds 2005 actief in de makelaardij in Oss en omstreken. Met 10 jaar ervaring op zak en een ongeremde ambitie en enthousiasme voor de makelaardij, werd het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen onderneming waarin INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Dag in dag uit op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper: welke woning past bij welke koper en welke koper past bij welke woning?

Altijd op zoek naar iets NIEUWS, een nieuwe manier van presenteren en een andere manier van vertellen. Omdat de huidige maatschappij continu in BEWEGING is en wij gewend zijn altijd en overal SNEL informatie vandaan te kunnen halen, is onze manier van werken hier op aangepast. Zo staan bijvoorbeeld alle verkoopdossiers op een Ipad: foto's, video's en bijbehorende documenten zijn binnen een handomdraai beschikbaar.

Verder zijn we erkend lid van VastgoedPRO. Een brancheorganisatie die de kwaliteit van haar makelaars controleert en garandeert. Dit geeft u extra zekerheid.

Door hard werken, vertrouwen van potentiële kopers en verkopers en zeer veel fijne samenwerkingen, zijn we uitgegroeid tot een STABIEL, BETROUWBAAR en EERLIJK kantoor. Niet zozeer GROOT in omvang, maar wel in aantal VERKOPEN waardoor PERSOONLIJKHEID en OVERZICHTELIJKHEID nog altijd centraal staan.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Bel ons gerust voor het maken van een vrijblijvende afspraak; het verplicht u tot niets!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

BROCHURE

Deze brochure is met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontleenen. 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.

WAARBORG SOM

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.