

Schoolstraat 4
Berghem



BESCHRIJVING



VRIJSTAAND en UITGEBOUWD woonhuis met oprit, GARAGE en grote SCHUUR, gelegen in de nabijheid van de dorpskern van Berghem.

De woning biedt o.a. een lichte en sfeervolle living met eetgelegenheid, keuken en een SERRE. Op de eerste verdieping vindt u DRIE slaapkamers en een badkamer, op de tweede verdieping een VIERDE slaapkamer voorzien van dakkapel. De diepe tuin biedt veel PRIVACY, met een vrijstaande SCHUUR/WERKPLAATS, een OPRIT voor meerdere auto's en een GARAGE.

De Schoolstraat ligt op loopafstand van het dorpshart van Berghem waar u winkels, scholen en speelvoorzieningen voor de kinderen vindt. Ook de uitvalswegen naar Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.



VRAAGPRIJS:	535.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 669m ²
INHOUD	ca. 504m ³
OPPERVLAK:	
Woonhuis:	ca. 140m ²
Balkon:	ca. 9m ²
Garage:	ca. 27m ²
Schuur:	ca. 48m ²
Overkapping:	ca. 15m ²
BOUWJAAR WONING:	1966 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	D (geldig tot 18-06-2035)

BIJZONDERHEDEN

- VRIJSTAAND woonhuis
- UITGEBOUWD
- Op loopafstand van de DORPSKERN van Berghem
- Living met eetgelegenheid
- Lichte SERRE
- Separate Keuken
- DRIE slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping
- Vaste trap naar tweede verdieping, VIERDE slaapkamer (dakkapel)
- Diepe achtertuin met volop PRIVACY
- Royale SCHUUR/WERKPLAATS achterzijde tuin
- OPRIT voor meerdere auto's
- GARAGE met smeerput
- Deels voorzien van ISOLERENDE beglazing
- CV Nefit (2023)
- VLOERVERWARMING woonkamer en keuken
- SPOUWMUURISOLATIE
- Energielabel D (geldig tot 18-06-2035)

INDELING

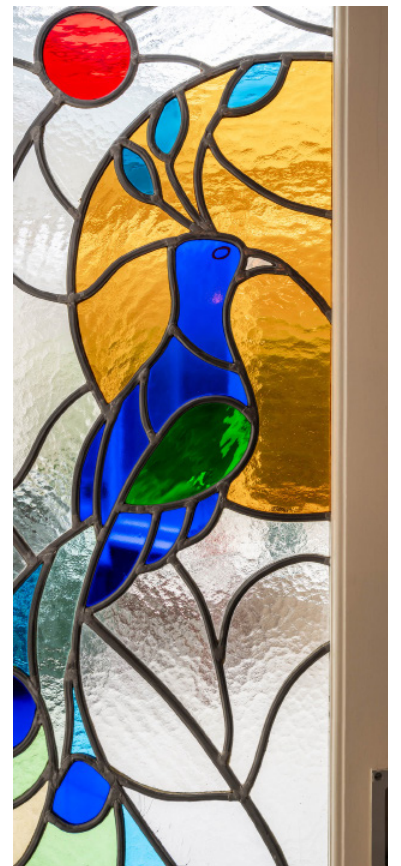


Vanuit de entree met meterkast en trapopgang naar de verdieping komt u in de eetkamer, die mooi overloopt in de ruime living. De begane grond voelt OPEN en uitnodigend aan. Het is een plek waar wonen en eten op een natuurlijke manier samenkomen.

Het hart van de ruimte wordt gevormd door de sfeervolle HOUTKACHEL, die warmte en gezelligheid toevoegt. Vanuit het zitgedeelte loopt u zo de lichte SERRE binnen, een echte verrijking van het huis. Deze ruimte, verbonden met de tuin en afsluitbaar met een harmonicadeur voorzien van GLAS-IN-LOOD, is ideaal als eetkamer, leeshoek of speelruimte voor de kinderen.

Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van VLOERVERWARMING en is op de begane grond deels HR++-beglazing aanwezig. Daarnaast zorgt de AIRCO op warme dagen voor een aangenaam binnenklimaat, zodat u hier het hele jaar door comfortabel kunt wonen.







De keuken is zowel vanuit het eetgedeelte als vanuit de serre te bereiken, waardoor het een praktische en centrale plek in het huis is.

Het L-vormige keukenblok is MODERN en voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Een raam met screens biedt een prettig uitzicht op de tuin en laat veel daglicht binnen.

Vanuit de keuken is een portaal te betreden met toegang tot de toiletruimte en de technische ruimte, waar o.a. de CV-ketel is opgesteld.

Vanuit de living is bovendien een TRAPKAST bereikbaar, ideaal voor het bewaren van uw keukenvoorraad.

De keuken is voorzien van VLOERVERWARMING, wat bijdraagt aan extra comfort.



KEUKEN/TOILET



Op de eerste verdieping bevinden zich een badkamer en DRIE ruime en lichte slaapkamers, elk met grote raampartijen voor een prettige daglichtinval.

Twee kamers beschikken over een eigen WASTAFELMEUBEL, ideaal in het dagelijks gebruik. Eén van deze kamers heeft zelfs toegang tot een royaal BALKON, de perfecte plek om te genieten van de zon.

Een VASTE trap brengt u naar de tweede verdieping. Hier vindt u een voorzolder met handige bergruimte en een VIERDE slaapkamer die dankzij de DAKKAPEL ruim en licht aanvoelt. Een fijne extra kamer, perfect als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.



EERSTE SLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



De MODERNE badkamer is compact, maar slim ingedeeld en van alle gemakken voorzien.

De ruimte is grotendeels betegeld in een lichte kleurstelling, wat zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling.

U vindt hier een toilet, wastafelmeubel en een fijne douche. Dankzij het RAAM profiteert u van natuurlijke lichtinval en ventilatie.



Achter de woning ligt een zeer diepe achtertuin, gelegen op het ZONNIGE zuiden. Dé garantie voor een tuin vol zon en een buitenleven in optima forma.

De tuin is met zorg en liefde aangelegd en dat is te zien. Met kleurrijke bloemenperken, volwassen bomen en volop groen waant u zich hier in een groene oase van rust. Vanuit de serre stapt u zo het terras op met aan de zijkant een OVERKAPPING. Perfect voor een grote eettafel of een gezellige loungehoek. Geniet hier van lange zomeravonden met familie en vrienden.

Liefhebber van vers en groen? Dan is de aanwezige KAS ideaal: kweek uw eigen groenten, kruiden of bloemen, gewoon in het hart van Berghem!

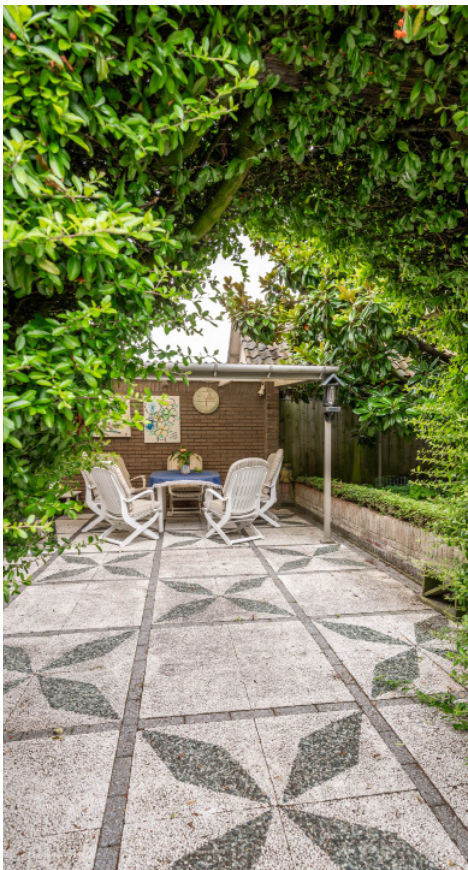
Helemaal achterin de tuin vindt u een royale SCHUUR/WERKPLAATS van ca. 48m². Een droom voor de klusser, maar ook geschikt als bijvoorbeeld opslag of hobbyruimte.

Aan de zijkant van het huis bevindt zich een brede OPRIT waar u met gemak meerdere auto's parkeert op eigen terrein. Aansluitend treft u nog een ruime GRAGE met dubbel openslaande deuren én een smeerpuit. Ideaal voor de autoliefhebber of doet-het-zelver. Met een losse ladder is de verdieping te bereiken.

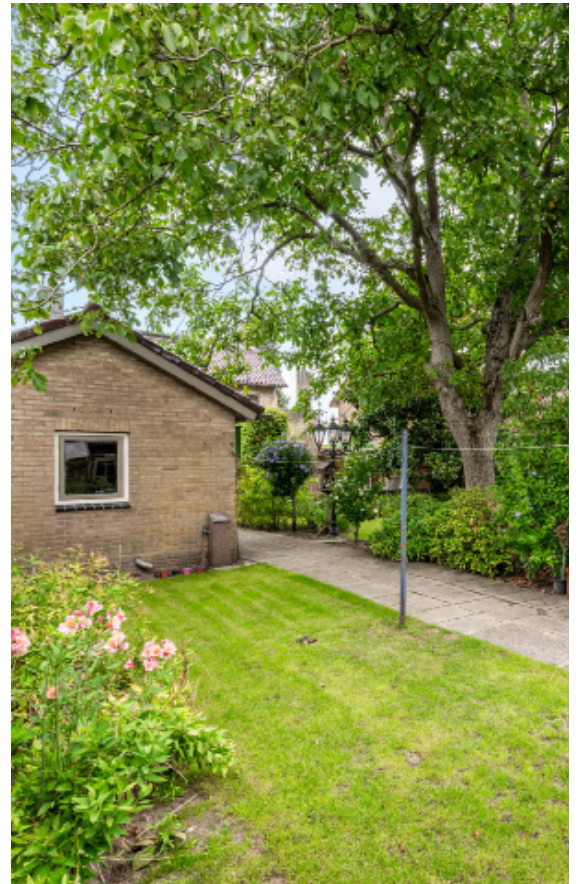
Bent u door het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's nieuwsgierig geworden, bel (whatsapp) of mail dan direct om een afspraak te maken. (tel 0642337033 of info@joepmakelaardij.nl)

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.

TUIN



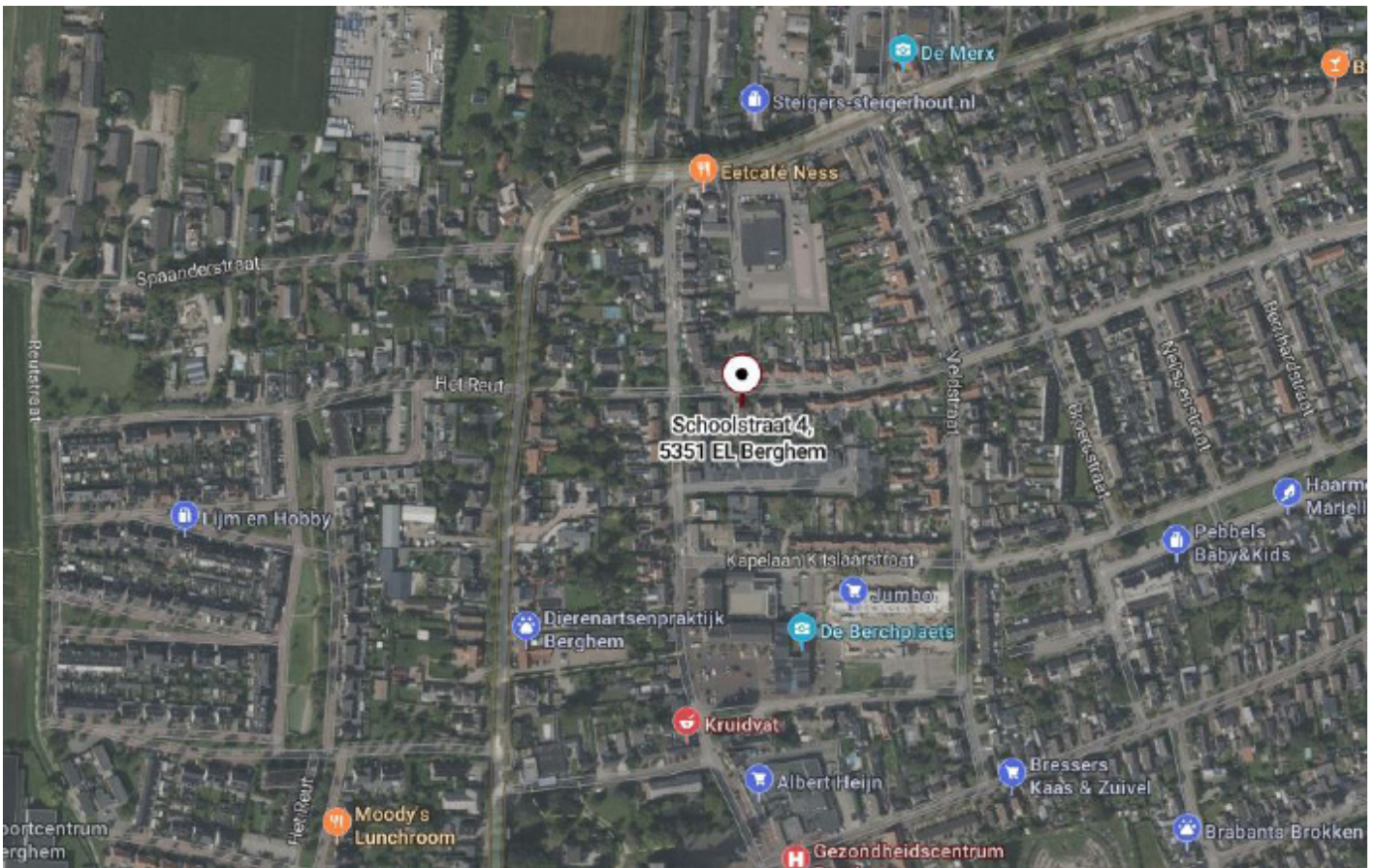






GARAGE

OMGEVING



Bron: Bing maps

De Schoolstraat is gelegen nabij de dorpskern van Berghem, in de directe nabijheid van groen en diverse voorzieningen zoals een supermarkt, slijterij, etos en de apotheek. In de kern van Berghem kunt u terecht voor al uw dagelijks benodigdheden, maar ook voor een wandeling in natuurgebied De Maashorst. De uitvalswegen zijn eveneens in de nabijheid gelegen.



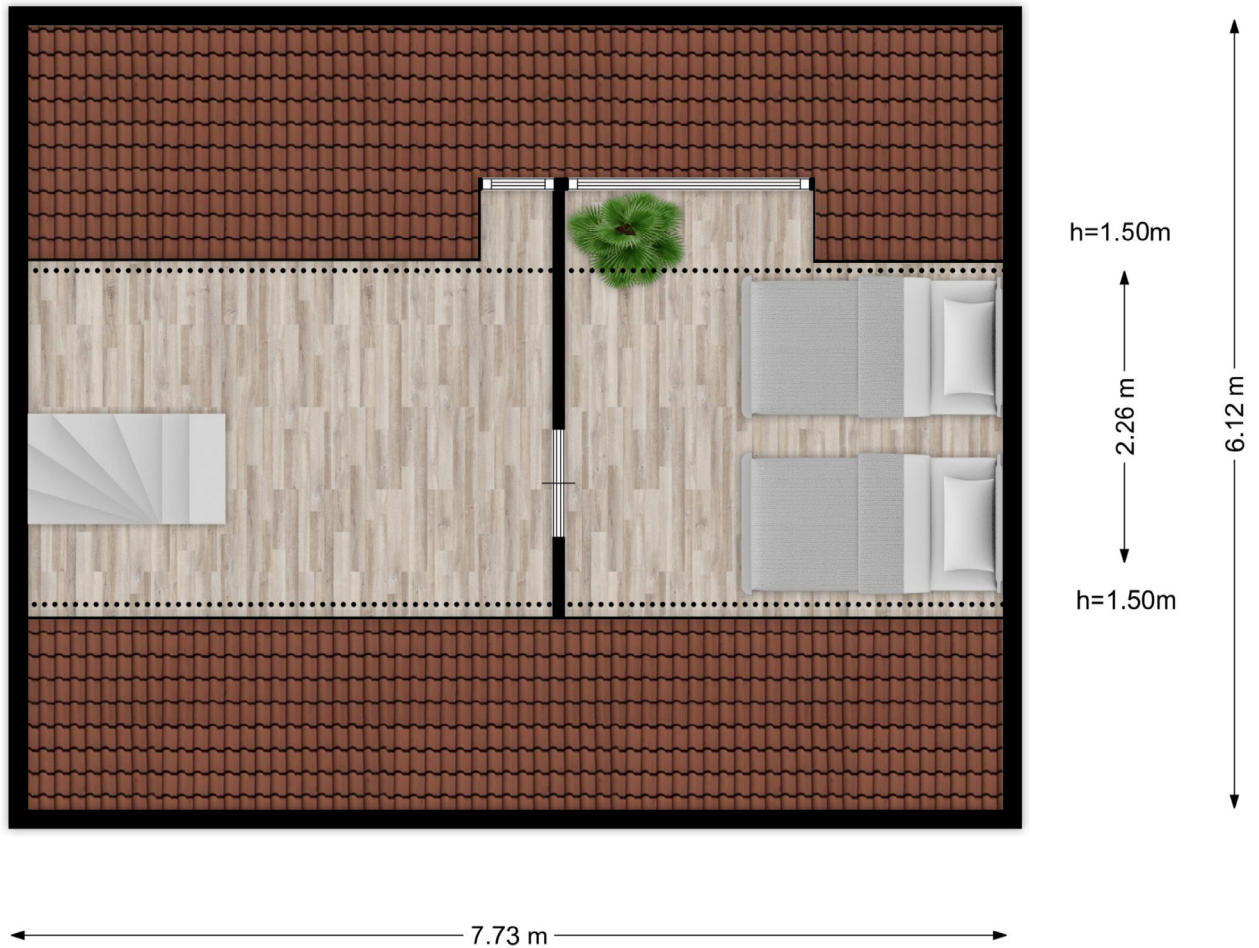
Schoolstraat 4 te Berghem - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



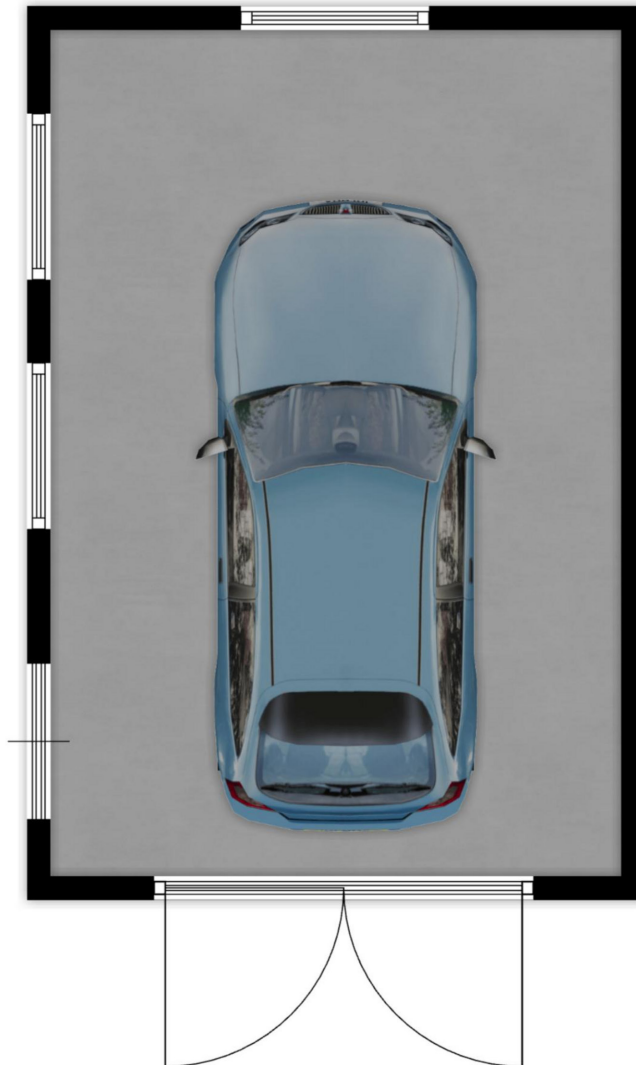
Schoolstraat 4 te Berghem - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



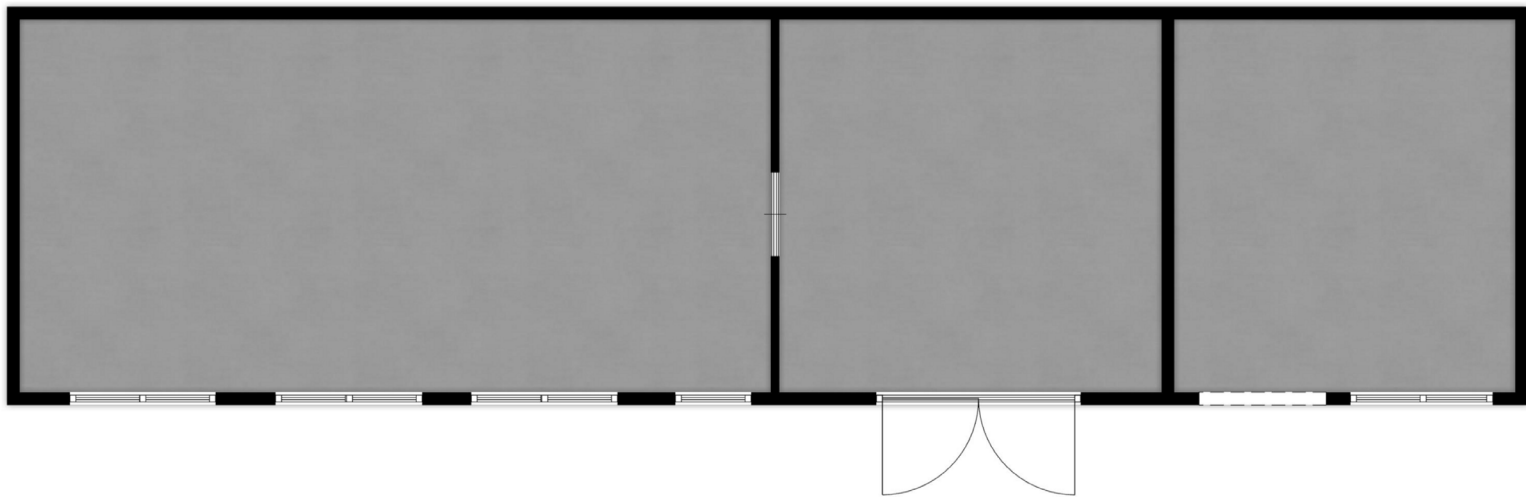
Schoolstraat 4 te Berghem - Tweede verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



Schoolstraat 4 te Berghem - Garage ca. 27m²
Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

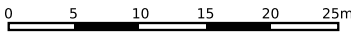
Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.




Schoolstraat 4 te Berghem - Schuur ca. 48m²
Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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

SCHUUR/WERKPLAATS



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berghem Sectie B Perceel 3847</p> <p>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.</p>	
---	--	---

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 VastgoedPRO), 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 daardoor 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 ontlennen. 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.