

Koolzaadweg 41 & 41A
Berghem



BESCHRIJVING



Moderne VRIJSTAANDE woning met BEDRIJFSHAL, waar comfortabel WONEN en WERKEN aan huis moeiteloos samengaan.

Het woonhuis is MODERN afgewerkt en beschikt over een ruime living met ERKER, eetgelegenheid en aansluitend een VERANDA, een keuken met kook- en spoeliland, een GARAGE, DRIE slaapkamers, een complete badkamer, een vaste trap naar de tweede verdieping en een heerlijke tuin. Achter de woning bevindt zich een BEDRIJFSHAL met multifunctionele kantoorruimte, uitstekend geschikt voor o.a. MANTELZORG, hobbymatig of werken aan huis.

De woning ligt aan het begin van de geliefde wijk De Piekenhoef in Berghem. Een rustige, moderne woonomgeving met volop voorzieningen in de buurt. Scholen, kinderopvang en het dorpscentrum liggen op korte afstand, terwijl u via de nabijgelegen uitvalswegen zo richting Oss, 's-Hertogenbosch of Nijmegen rijdt. Ook het prachtige natuurgebied De Maashorst en Herperduin ligt op loopafstand — ideaal voor een wandeling, fietstocht of een moment van rust in het groen.



VRAAGPRIJS: 1.075.000,- k.k.

PERCEELOPPERVLAK: ca. 997m²

INHOUD:
Woonhuis: ca. 761m³
Bijgebouw: ca. 351m³
Bedrijfshal: ca. 1100m³

OPPERVLAKTE:
Woonhuis: ca. 133m²
Zolder: ca. 24m²
Garage: ca. 35m²
Veranda: ca. 24m²
Bijgebouw: ca. 86m²
Bedrijfshal: ca. 344m²

BOUWJAAR WONING: 2011 (BAGVIEWER)

AANVAARDING: In overleg

ENERGIELABEL: A++ (geldig tot 17-10-2035)

BIJZONDERHEDEN

- VRIJSTAANDE woning met BEDRIJFSHAL en kantoorruimte
- HOEKperceel
- Gelegen aan de rand van De Piekenhoef, nabij voorzieningen
- Ruime living met ERKER
- Eetgedeelte met schuifpui naar tuin
- Geheel afsluitbare VERANDA met HOUTKACHEL (2022)
- Moderne keuken met KOOK- en SPOELEILAND
- GARAGE
- DRIE slaapkamers op de eerste verdieping
- Complete badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet
- BERGzolder via vaste trap (met toevoeging dakraam wordt het woonoppervlak)
- Heerlijke TUIN
- Parkeren meerdere auto's op eigen terrein
- Gehele perceel omheind
- BEDRIJFSHAL met ENTRESOL en KANTOOR-/mantelzorgruimte met sanitair
- Uitgebreide groepenkast (2022, 2025)
- Hardhouten kozijnen, schilderwerk 2019-2021
- Volledig GEISOLEERD vanuit de bouw
- Isolerende beglazing (ISOPANE), deels met privacyfolie
- VLOERVERWARMING gehele woning, tevens VLOERKOELING d.m.v. warmtepomp
- Nefit Enviline warmtepomp (2022)
- 21 zonnepanelen (2022, 375 Wp/stuk)
- Energielabel A++ (geldig tot 17-10-2035)

GEGEVENS

INDELING



Vanuit de hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang loopt u door naar de living, het hart van de woning.

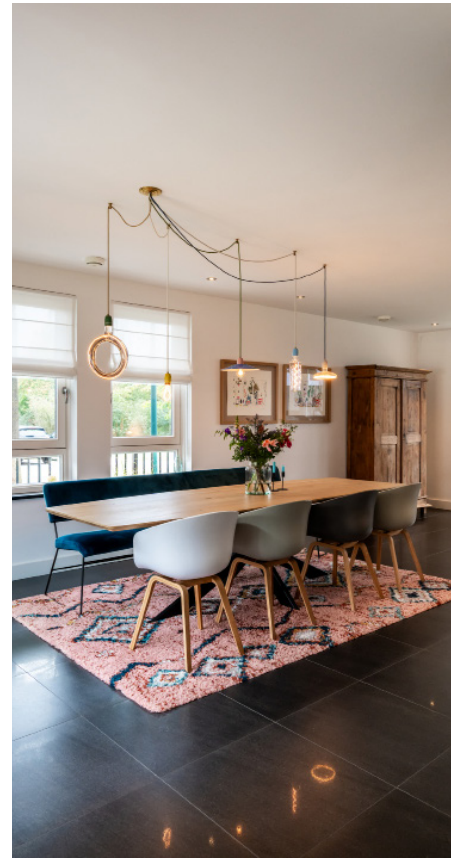
De living is ruim opgezet met een ERKER aan de voorzijde en een eetruimte aan de achterzijde, grenzend aan de tuin, voor een naadloze verbinding met buiten.

De VERANDA biedt u de mogelijkheid van een comfortabele eethoek met haard en voldoende ruimte voor een zithoek. Een LICHTKOEPEL en de glazen schuifwanden versterken het ruimtelijke gevoel.

De afwerking van de begane grond is strak en modern met een tegelvloer met VLOERVERWARMING én VLOERKOELING, gestucte wanden en plafonds, ISOLERENDE beglazing en een stijlvolle inrichting. De living vormt een sfeervol geheel waar u zich direct thuis zult voelen.



LIVING



LIVING



VERANDA



VERANDA



De keuken treft u aan de achterzijde van het huis en is een echte blikvanger. Uitgevoerd in wit hoogglans met greeploze fronten en een gebrand GRANIETEN werkblad Ademt deze ruimte rust, kwaliteit en modern wooncomfort.

Het KOOK- en SPOELEILAND vormt het centrale punt van de keuken, hier kookt u met het zicht op de tuin. De keuken is compleet uitgerust met o.a. een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Vanuit de keuken loopt u door naar het tussenportaal met opbergmogelijkheden, de achterdeur naar de TUIN en directe toegang tot de GARAGE.

De garage is betegeld, voorzien van VLOERVERWARMING en een elektrisch bedienbare roldeur. De ruimte is ideaal als bijkeuken, maar ook uitstekend geschikt voor hobby's of het stallen van een auto en fietsen.



KEUKEN



KEUKEN/GARAGE



Via de INFINITY trap met moderne RVS-leuning bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich DRIE slaapkamers, allen keurig afgewerkt met stucwerk wanden en plafonds en voorzien van per ruimte modulair regelbare VLOERVERWARMING.

De MASTER bedroom ligt aan de achterzijde en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De twee slaapkamers aan de voorzijde hebben eveneens een goed formaat en prettige lichtinval en zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De ZOLDERverdieping is bereikbaar via een vaste trap. Deze ruimte is volledig betegeld en voorzien van de technische installaties, waaronder de WARMTEPOMP, boilers en WTW-unit. Er is nog geen daglicht aanwezig, waardoor de ruimte ook niet mee telt in het woonoppervlak. Met de toevoeging van een DAKRAAM kan deze ruimte eenvoudig worden omgevormd tot extra slaapkamer of hobbyruimte, waarna deze ook meetelt in het woonoppervlak.



HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER





De ROYALE en MODERNE badkamer is gelegen aan de achterzijde van het woonhuis.

Dankzij de raampartijen geniet u hier van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. U vindt er een ligbad, inloopdouche met regendouche, dubbel wastafelmeubel en een toilet.

De ruimte is geheel betegeld in neutrale tinten en net als de rest van de woning voorzien van comfortabele VLOERVERWARMING.



Achter de woning bevindt zich de BEDRIJFSHAL, bereikbaar via zowel de voorzijde als de zijkant van het perceel. Dankzij de HOEKligging is de toegankelijkheid optimaal.

Aan de voorzijde van de hal bevindt zich een afzonderlijke KANTOORRUIMTE met eigen entree. Deze ruimte is volledig afgewerkt en voorzien van een tegelvloer met VLOERVERWARMING en diverse faciliteiten zoals een KEUKENblok met combi-oven, koelkast, vriezer, 4-pits inductieplaat en vaatwasser, een BADKAMER met inloopdouche en dubbel wastafelmeubel, een separaat toilet en een aparte wasruimte met witgoed aansluitingen.

De ruimte is multifunctioneel inzetbaar, perfect als kantoor of praktijkruimte, maar ook uitstekend geschikt voor mantelzorg of gastenverblijf (niet als zelfstandige woonruimte)

De achtergelegen BEDRIJFSHAL zelf is royaal, voorzien van dubbele roldeuren, een betegelde vloer, koelcelpanelen (damwandprofielen) en is recent uitgebreid met een ENTRESOL (2025) voor extra opslag. De elektrische installatie is in 2022 en 2025 uitgebreid en voorzien van krachtstroom en moderne verdeling.









BIJGEBOUW







De tuin rondom de woning is keurig onderhouden en biedt volop ruimte en mogelijkheden.

Direct aan de woning grenst de VERANDA, ideaal voor lange zomeravonden of juist een beschutte plek op koelere dagen.

Dankzij het ruime perceel zijn er meerdere zitplekken, fijne zon- en schaduwplekken en een prettige overgang tussen wonen en werken. De tuin is volledig OMSLOTEN, wat zorgt voor rust en privacy, terwijl het contact met de bedrijfsruimte behouden blijft.

Parkeren doet u eenvoudig op eigen terrein, zowel bij de woning als bij de bedrijfsruimte is er voldoende plaats voor meerdere auto's.

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! Bel, app of mail ons via 0412-760076, 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.



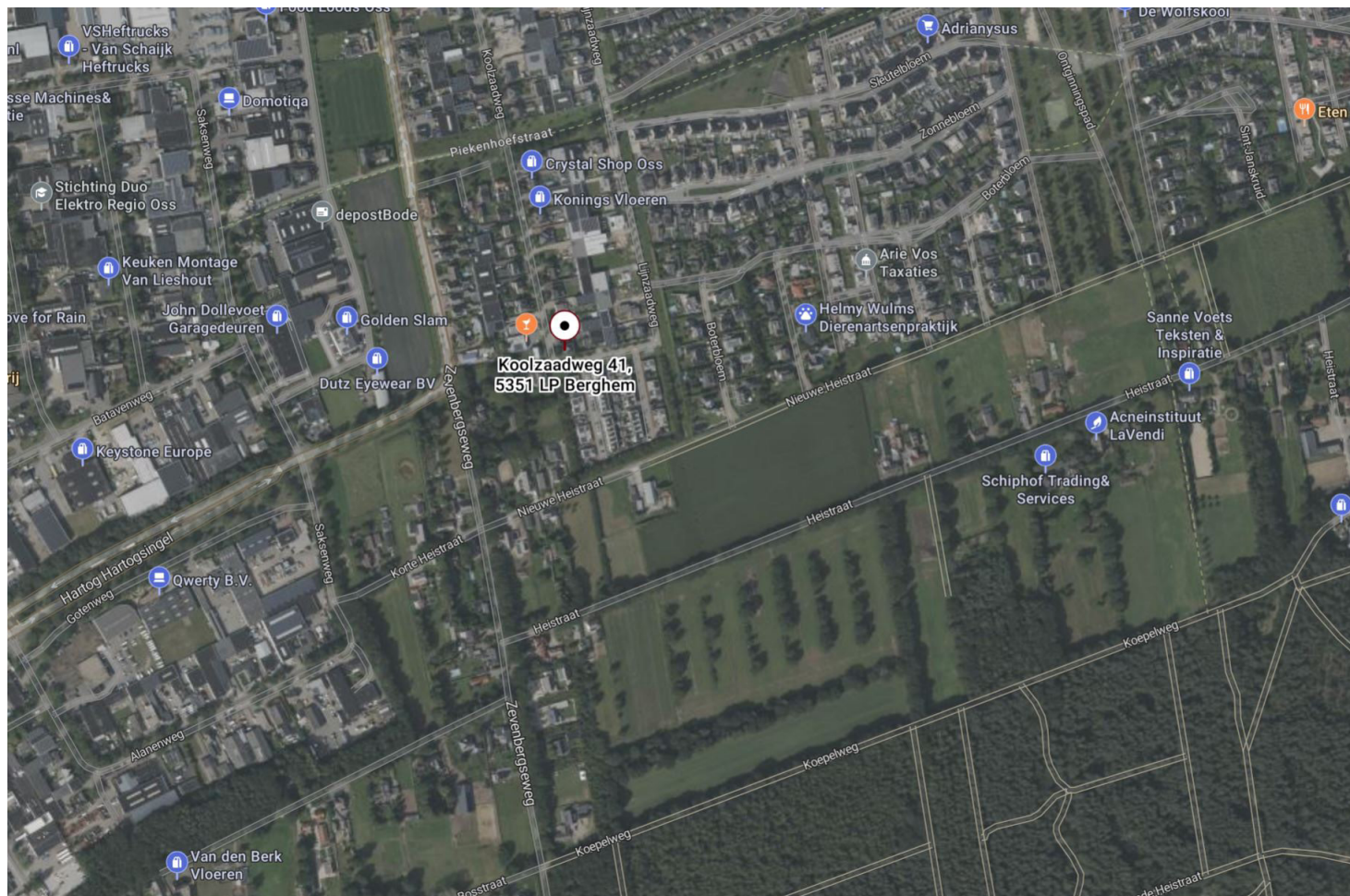
TUIN/IMPRESSIE



IMPRESSIE



OMGEVING



Bron: Bing maps

De Koolzaadweg ligt aan de rand van het geliefde De Piekenhoef – een ruim opgezette, groene woonwijk in Berghem. Hier geniet u van het wooncomfort van een moderne omgeving, maar met een prettige rust en het dorps karakter van Berghem.

Binnen enkele minuten bereikt u het dorpscentrum met supermarkten, winkels, basisscholen en kinderopvang. Ook sportverenigingen, huisarts en apotheek liggen dichtbij.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A50 en de N329 bent u snel in Oss, 's-Hertogenbosch of Nijmegen. En wilt u de natuur in? Dan wandelt u zo naar natuurgebied Herperduin / De Maashorst, een van de mooiste natuurgebieden van Noord-Brabant.



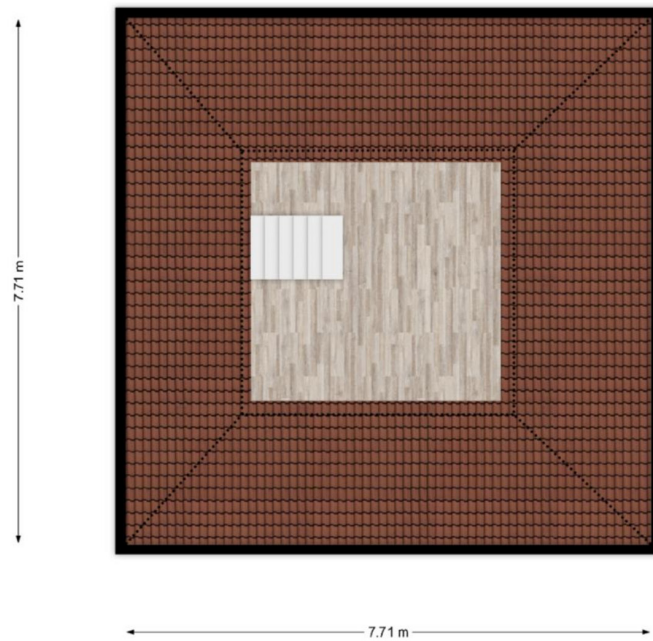
Koolzaadweg 41 te Berghem - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

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



Koolzaadweg 41 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.



Koolzaadweg 41 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.




Koolzaadweg 41 te Berghem - Bijgebouw
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.



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Berghem</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1640</p>	<p>Schaal 1: 500</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>	
--	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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 ontlenu. 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.