

Laanderhof 94  
Berghem



# BESCHRIJVING



Verzorgde TUSSENWONING, gelegen in een rustige en groene woonomgeving in Berghem.

Op de begane grond geniet u van een lichte living met schuifpui naar de tuin, een gezellige eethoek en een moderne OPEN keuken aan de voorzijde. Op de eerste verdieping bevinden zich DRIE slaapkamers en de badkamer. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een voorzolder en een VIERDE slaapkamer. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een BERGING en een praktische ACHTEROM. Parkeren kan gemakkelijk aan de voorzijde op de openbare parkeerplaatsen.

De ligging is heerlijk rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Scholen, sportverenigingen en het natuurgebied De Maashorst liggen in de directe omgeving. Ook Oss en de uitvalswegen richting de A50 en A59 zijn snel en eenvoudig bereikbaar.



VRAAGPRIJS:	375.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 140m <sup>2</sup>
INHOUD:	ca. 389m <sup>3</sup>
WONEN:	ca. 115m <sup>2</sup>
BERGING:	ca. 7m <sup>2</sup>
BOUWJAAR WONING:	1977 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	C (geldig tot 31-05-2032)

## BIJZONDERHEDEN

- TUSSENwoning
- Gelegen nabij de dorpskern van Berghem en het BOSgebied
- Lichte living met schuifpui naar de tuin
- OPEN keuken aan de voorzijde (2020)
- BIJKEUKEN met witgoedaansluitingen
- DRIE slaapkamers en badkamer (2020) op de eerste verdieping
- Tweede verdieping met vaste trap, voorzolder en VIERDE slaapkamer
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met BERGING en ACHTEROM
- Dak berging vervangen 2024
- Schuttingen tuin vervangen 2022
- Nieuwe trappen naar beide etages
- Openbaar parkeren aan de voorzijde
- Houten kozijnen begane grond, KUNSTSTOF kozijnen verdieping
- Volledig isolerende beglazing, HR+ en HR++
- ROLLUIKEN op de eerste etage (2024)
- CV-ketel Vaillant HR (2008)
- ELEKTRA begane grond vernieuwd (2020)
- ENERGIELABEL C (geldig tot 31-05-2032)

# INDELING



Via de entree komt u binnen in de hal met de meterkast, garderobe en toiletruimte. Vanuit hier lopen we door naar de LIVING, gelegen aan de achterzijde van de woning.

De living is prettig van formaat en geniet van een fijne lichtinval en een mooie verbinding met buiten dankzij de brede SCHUIFPUI naar de tuin. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, waar ontspannen en samen zijn centraal staan.

Centraal in de woning is een mooie plek gecreëerd voor een royale EETTAFEL. Hier lopen wonen en eten moeiteloos in elkaar over en is er alle ruimte

voor gezellige diners, lange avonden met familie en fijne momenten met vrienden.

Waar voorheen een open trap aanwezig was, is deze nu netjes dichtgemaakt. Dit geeft de woonkamer een rustige en verzorgde uitstraling.

De ruimte is verzorgd afgewerkt met een nette vloer, strak afgewerkte wanden en plafonds en grote raampartijen met ISOLERENDE beglazing, wat bijdraagt aan het wooncomfort.



LIVING







De OPEN keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is in 2020 vernieuwd. De keuken is uitgevoerd in een lichte, moderne kleurstelling en biedt prettig zicht naar buiten.

U beschikt hier over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en een combi-oven. Daarnaast is er een voorbereiding aanwezig voor elektrisch koken. De keuken is praktisch ingedeeld met voldoende werk- en kastruimte en beschikt bovendien over een vaste kast, ideaal voor voorraad en extra opbergruimte. Dankzij de directe verbinding met de eethoek blijft u altijd in contact met de leefruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de BIJKEUKEN, een zeer praktische ruimte met witgoed aansluitingen en extra bergruimte. Vanuit hier heeft u directe toegang tot de tuin



KEUKEN/BIJKEUKEN



We vervolgen de routing naar de slaapkamers, VIER stuks in totaal.

Op de eerste verdieping ligt aan de voorzijde de ruime MASTER bedroom, gesitueerd over de volledige breedte van de woning. Deze kamer biedt ruim plaats aan een tweepersoonsbed en is voorzien van vaste kasten, met daartussen een centrale plek voor de televisie.

Aan de achterzijde bevinden zich de tweede en derde slaapkamer. De TWEEDE slaapkamer is van een prettig formaat en uitstekend geschikt als kinder- of logeerkamer. De DERDE slaapkamer is compacter en ideaal als kinderkamer, werkplek aan huis, hobbyruimte of walk-in closet. Alle kamers profiteren van daglicht, een verzorgde afwerking en zijn voorzien van ROLLUIKEN, wat bijdraagt aan extra comfort en privacy.

Via een vaste trap bereiken we de TWEEDE verdieping. Op de voorzolder is een werkplek gerealiseerd en vindt u een aparte BERGING met de opstelling van de CV-ketel. Aansluitend ligt de VIERDE slaapkamer, een verrassend ruime kamer die zich uitstrekt van voor tot achter en is voorzien van een DAKRAAM. Een veelzijdige ruimte met plaats voor een bed, bureau, zithoek en kastruimte.



HOOFDslaapkamer



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



De badkamer is inpandig gelegen op de eerste verdieping en is in 2020 vernieuwd.

De ruimte is compleet uitgevoerd met een bad/douchecombinatie, toilet en wastafelmeubel.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van elektrische verwarming.



De achtertuin is ONDERHOUDSVRIENDELIJK aangelegd en biedt volop ruimte voor meerdere zitplekken. Of u nu wilt loungen in de zon of gezellig buiten wilt eten met familie en vrienden, hier kan het allemaal.

Achterin de tuin bevindt zich de stenen BERGING, ideaal voor het stallen van fietsen, gereedschap en seizoensspullen. Aansluitend is een OVERKAPPING aanwezig, waardoor u droog en beschermt via de ACHTEROM de tuin kunt bereiken.

De tuin biedt daarnaast voldoende privacy en is een fijne verlenging van de woonruimte.

PARKEREN kan op een van de openbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van het woonblok.

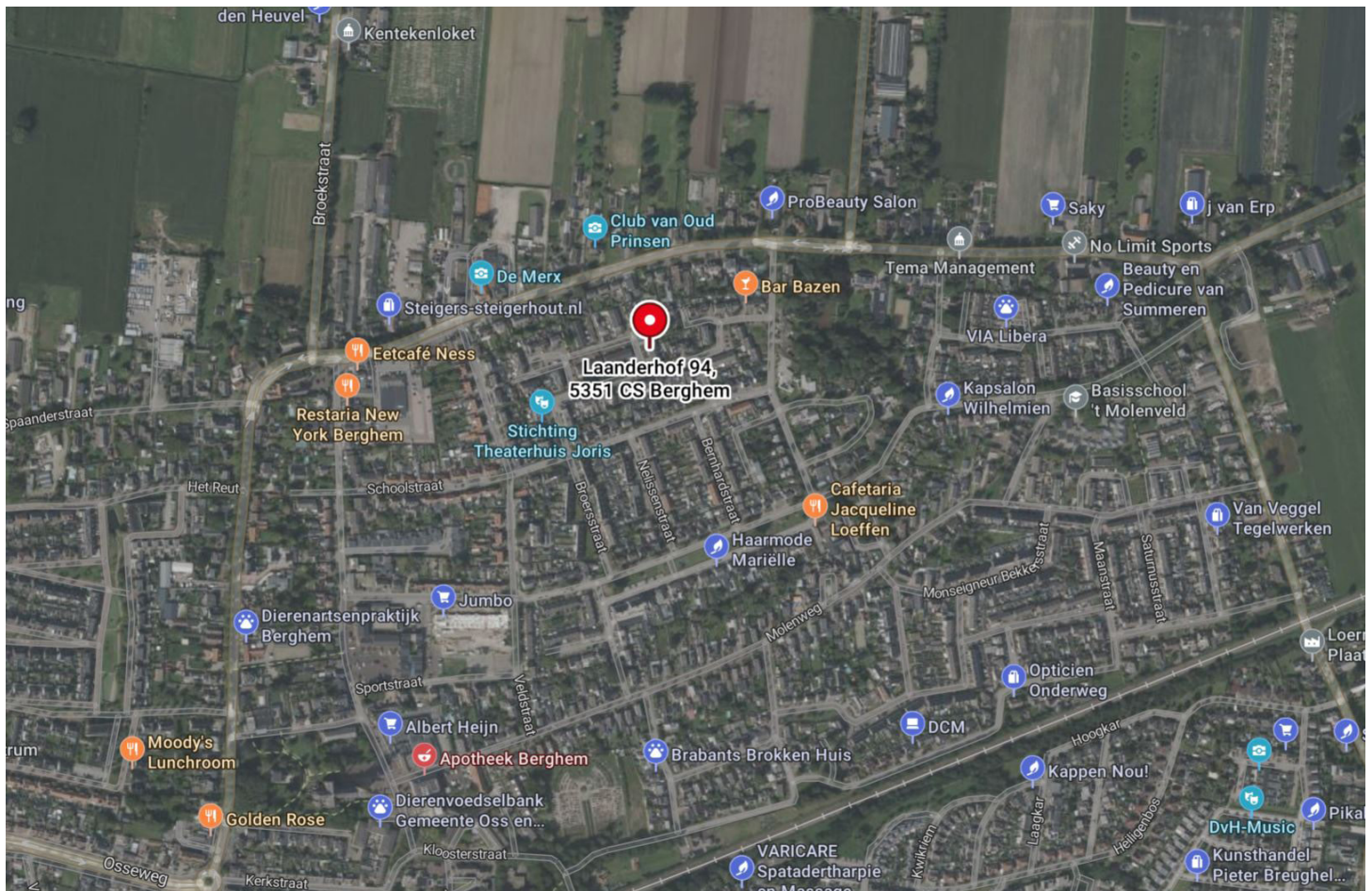
Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Bel, app of mail ons via 0412-760076, 0642337033 of [info@joepmakelaardij.nl](mailto:info@joepmakelaardij.nl).





ACHTEROM/VOORZIJDE

# OMGEVING



Bron: Bing maps

De Laanderhof is prachtig gelegen in het karakteristieke en geliefde 'oud-Berghem', een rustige woonomgeving met een gemoedelijke dorps sfeer. Hier woont u in een groene en kindvriendelijke wijk, op korte afstand van zowel de dorpskern als de uitgestrekte natuurgebieden rondom Berghem. Binnen enkele minuten wandelt of fietst u naar natuurgebied De Maashorst, waar u eindeloos kunt genieten van bos, heide en mooie wandel- en fietsroutes.

Ook de dagelijkse voorzieningen zijn ruimschoots aanwezig en goed bereikbaar. In de dorpskern van Berghem vindt u meerdere supermarkten, een slijterij, drogisterij, apotheek, bakker en diverse eetgelegenheden. Daarnaast beschikt het dorp over een actief verenigingsleven, met onder andere sportclubs, een dorps huis en een rijk sociaal aanbod. Alles wat u nodig heeft, ligt dus letterlijk om de hoek.

De ligging combineert het beste van twee werelden: rust en natuur aan de rand van het dorp, en tegelijkertijd de praktische voorzieningen van Berghem binnen handbereik. Bovendien bevindt de stad Oss zich op slechts enkele minuten rijden of fietsen. Hier treft u een bruisend centrum met winkels, restaurants, een theater en een treinstation met uitstekende verbindingen richting onder andere 's-Hertogenbosch en Nijmegen. Ook de uitvalswegen (A50 en A59) zijn snel en gemakkelijk bereikbaar, waardoor u binnen korte tijd in de omliggende steden bent.

Kortom: wonen aan de Laanderhof betekent wonen in een rustige, groene omgeving met het gemak van alle voorzieningen dichtbij. Ideaal voor wie het dorpsgevoel waardeert, maar niet te ver van de stad wil wonen.



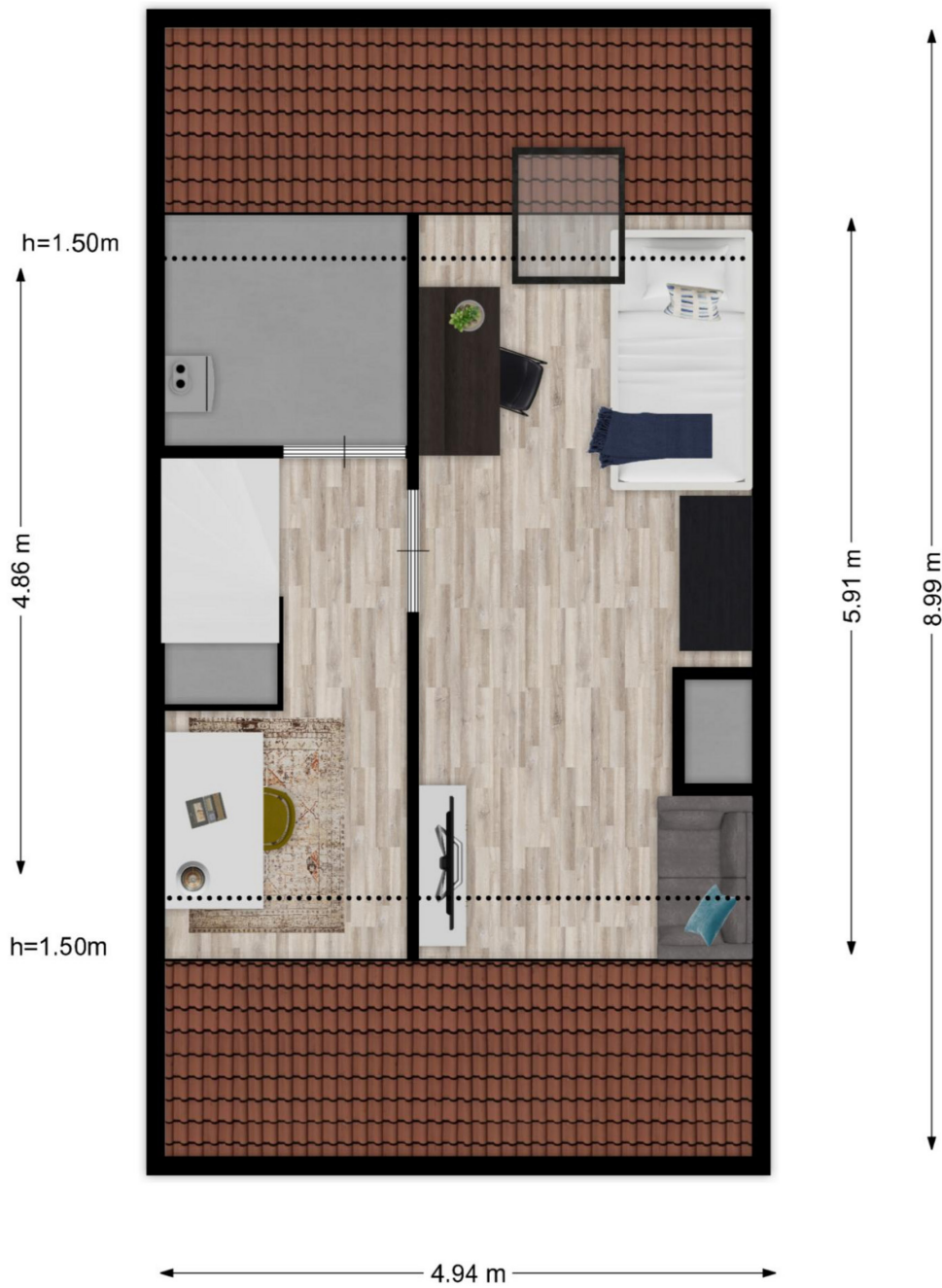
Laanderhof 94 te Berghem - Begane grond  
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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



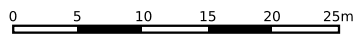
Laanderhof 94 te Berghem - Eerste verdieping  
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.


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



Laanderhof 94 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.



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente <b>Berghem</b></p> <p>Sectie <b>B</b></p> <p>Perceel <b>3730</b></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



# 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.