



Landbouwlaan 127
Berghem



BESCHRIJVING



BREDER uitgevoerde TUSSENwoning met extra leefruimte en wooncomfort, gelegen in een geliefde en kindvriendelijke wijk aan de bosrand.

Op de begane grond vindt u een centraal geplaatste keuken, een ruime eethoek aan de voorzijde en de living met toegang tot de tuin aan de achterzijde. De eerste verdieping beschikt over DRIE slaapkamers, een inpandige BERGING, een badkamer en een aparte cv ruimte met witgoedaansluitingen. De tuin ligt op het noordwesten en is voorzien van een OVERKAPPING, BERGING en ACHTEROM. Parkeren doet u openbaar aan de voorzijde.

U woont hier rustig aan de rand van de bossen in Berghem. De dorpskern met winkels en scholen ligt op korte afstand. Ook Oss en de uitvalswegen A50 en A59 zijn snel bereikbaar. Met energielabel A woont u hier comfortabel en energiezuinig.



VRAAGPRIJS:	419.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 166m ²
INHOUD:	ca. 391m ³
WONEN:	ca. 113m ²
OVERKAPPING:	ca. 16m ²
BERGING:	JA
BOUWJAAR WONING:	2006 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 28-05-2030)

BIJZONDERHEDEN

- BREDER uitgevoerde TUSSENWONING
- Gelegen nabij de dorpskern van Berghem en het BOSGEBIED
- Tuingerichte living
- Centraal gelegen WOONKEUKEN
- DRIE slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer én aparte CV ruimte met witgoedaansluitingen op de verdieping
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met OVERKAPPING, BERGING en ACHTEROM
- Houten kozijnen met HR++ beglazing
- ROLLUIKEN op slaapkamers
- Volledig GEÏSOLEERD vanuit de bouw
- 7 zonnepanelen (2022)
- Cv ketel Intergas HR Eco (2017)
- Airco LG (2022) en Mitsubishi (2023)
- Openbaar parkeren aan de voorzijde
- Energielabel A geldig tot 28-05-2030

INDELING



Via de entree komt u in de hal met meterkast, garderobe, toiletruimte en trapopgang. Vanuit hier bereikt u zowel de keuken als de living. De originele indeling is behouden en zorgt voor een prettige en logische verdeling tussen koken en wonen.

We starten in de living aan de achterzijde. Hier bevindt zich het zitgedeelte met zicht op de tuin. Dankzij de extra breedte van deze woning ervaart u hier merkbaar meer ruimte dan in veel vergelijkbare tussenwoningen. De grote raampartijen brengen volop daglicht binnen en versterken de verbinding met buiten.

De aanwezige AIRCO verhoogt het comfort, ook tijdens warme zomerdagen.





Centraal op de begane grond bevindt zich de WOON-KEUKEN, met aan de voorzijde volop ruimte voor een royale eettafel. Via de grote ramen kijkt u uit op de straatzijde, wat deze plek bijzonder geschikt maakt voor lange avonden tafelen.

De keuken is uitgevoerd met een koelkast, inductiekookplaat, vaatwasser, afzuigkap en combimagnetron. De inbouwapparatuur is vernieuwd in 2020 en het werkblad is uitgevoerd in kunststof.

Door de centrale positionering staat deze ruimte in directe verbinding met zowel het eetgedeelte aan de voorzijde als de living aan de achterzijde. Zo ontstaat een natuurlijke balans tussen koken en ontspannen, waarbij iedere functie zijn eigen plek krijgt.

Voor extra opbergmogelijkheden kunt u gebruik maken van de trapkast in de living.



KEUKEN



We vervolgen onze routing naar de eerste verdieping.

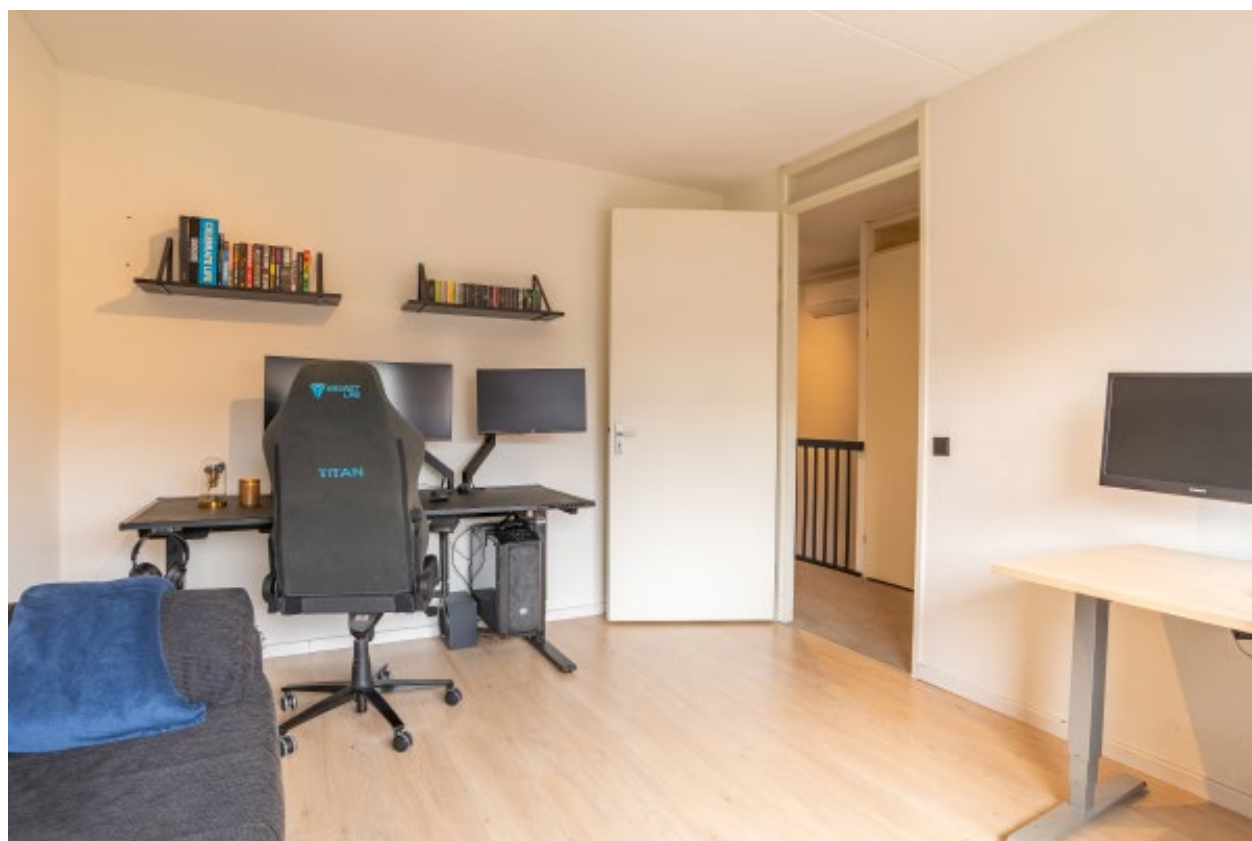
Hier bevinden zich DRIE slaapkamers. Aan zowel de voor- als achterzijde treft u een royale kamer van formaat. De slaapkamer aan de achterzijde benoemen we als MASTER bedroom. Beide kamers beschikken over prettig daglicht via draai kiep ramen en zijn afgewerkt met laminaatvloeren en spuitwerk wanden en plafonds.

Tussen deze twee ruime slaapkamers ligt een praktische BERGRUIMTE. Vanuit de MASTER bedroom kan hier

desgewenst een doorgang worden gerealiseerd, waardoor een WALK IN CLOSET ontstaat.

De DERDE slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde en leent zich naast slaapkamer uitstekend als babykamer, werkplek of kastenkamer.

Op de overloop is een AIRCO geplaatst, waardoor ook deze verdieping tijdens warme dagen aangenaam koel blijft. Alle slaapkamers zijn uitgerust met ROLLUIKEN.



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER/OVERLOOP



De badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is geheel betegeld in neutrale tinten.

U beschikt hier over een douche met glasafschieding, een wastafel en een toilet. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Daarnaast is de ruimte voorzien van mechanische ventilatie.





De achtertuin ligt op het noordwesten en is ONDERHOUDSVRIENDELIJK aangelegd met bestrating en kunstgras.

Direct aan de achtergevel bevindt zich een ruime OVERKAPPING. Hier zit u beschut en creëert u eenvoudig een comfortabele loungeplek. Onder de overkapping is momenteel een praktisch buitenaanrecht met spoelbak aanwezig, ideaal tijdens een gezellige barbecue of lange zomeravonden met vrienden en familie. Uiteraard biedt deze plek ook volop mogelijkheden om het geheel uit te breiden tot een volwaardige buitenkeuken.

Achterin de tuin staat een houten BERGING voor onder andere fietsen. Aansluitend bevindt zich een overdekte doorgang naar de brandgang, waardoor u droog ACHTEROM binnenkomt.

De auto parkeert u openbaar aan de voorzijde van de woning.

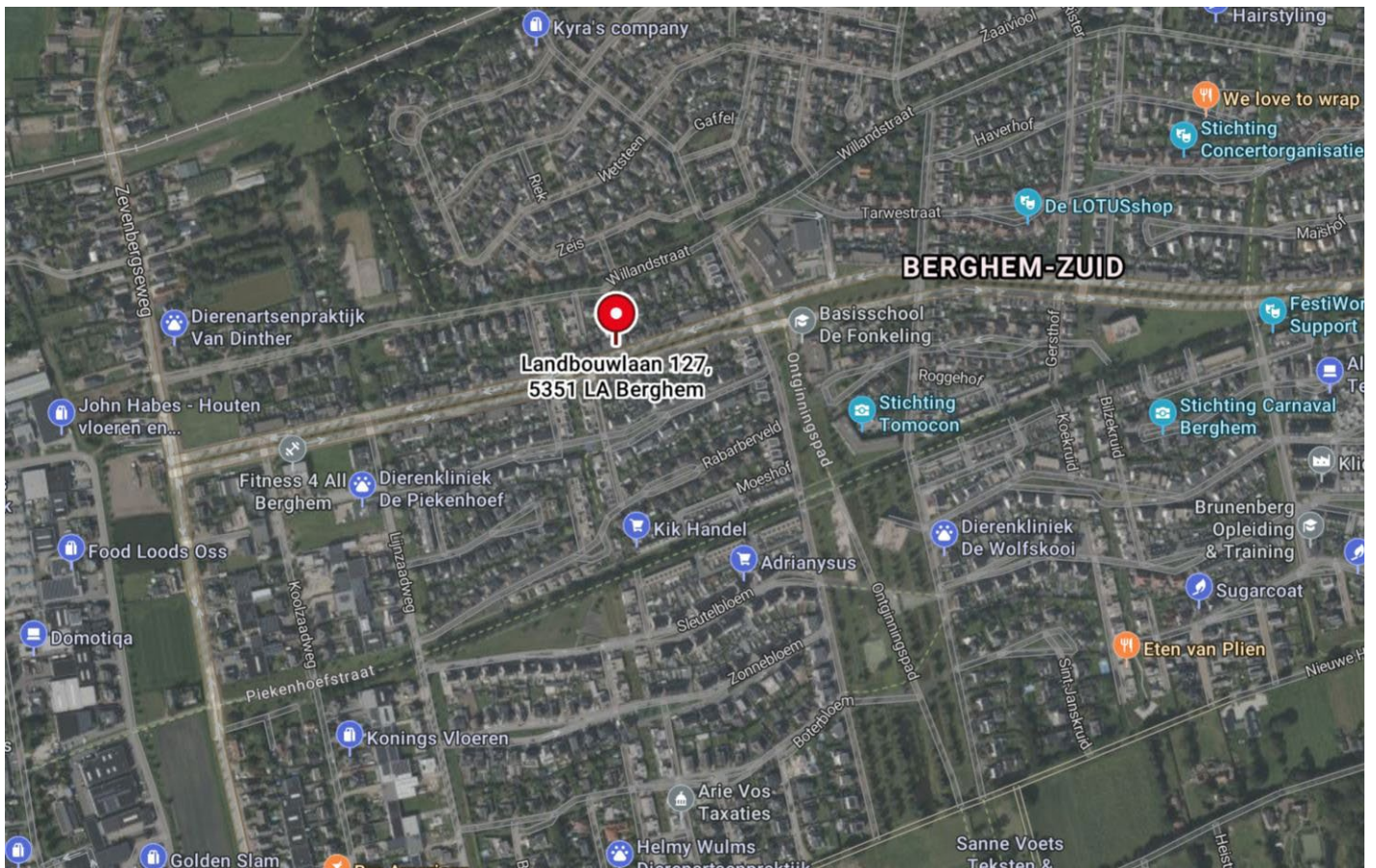
Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Tel. 0412-760076 of 0642337033 en info@joepmakelaardij.nl.

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.





OMGEVING



Bron: Bing maps

Landbouwlaan 127 is gelegen op een rustige locatie aan de rand van de bossen in Berghem. Hier woont u in een groene en natuurlijke omgeving, waar u zo de natuur instapt voor een wandeling of fietstocht. Tegelijkertijd bevindt de gezellige dorpskern van Berghem zich op korte afstand, met diverse winkels, supermarkten, basisscholen en andere voorzieningen die het dagelijkse leven comfortabel maken.

Ook de stad Oss ligt dichtbij en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen zoals theater en bioscoop. Zo geniet u van het beste van twee werelden: de rust van het dorp én de levendigheid van de stad binnen handbereik.

De bereikbaarheid is uitstekend. Vanuit Berghem bent u in enkele minuten op de A50 en A59, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven snel bereikbaar zijn. Daarnaast is ook NS-station Oss eenvoudig te bereiken voor wie de trein wil nemen.

Voor sport en ontspanning biedt Berghem zelf diverse mogelijkheden, met sportverenigingen, fitness en recreatievoorzieningen in de buurt. En natuurlijk is er altijd het bos, waar u in alle rust kunt genieten van de natuur.

Kortom: een ideale woonlocatie voor wie landelijk en rustig wil wonen, maar alle voorzieningen toch dichtbij wil hebben.



Lanbouwlaan 127 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.



Lanbouwlaan 127 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.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 6083</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 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.

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 Vastgoed-PRO), 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 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.