

Zaaviool 11  
Berghem



# BESCHRIJVING



Riant VRIJSTAAND woonhuis met GARAGE op een prachtige locatie nabij het gezellige centrum van Berghem én de rust van natuurgebied De Maashorst - Herperduin.

Deze bijzondere woning onderscheidt zich door haar royale afmetingen, fraaie ligging en karaktervolle uitstraling. U beschikt hier onder meer over een royale living, een sfeervolle WOONkeuken, een multifunctionele ruimte op de begane grond die uitstekend geschikt is als KANTOOR of SLAAPKAMER, VIER slaapkamers, TWEE badkamers en volop bergruimte. Buiten geniet u van een royaal perceel met veel PRIVACY, een sfeervolle OVERKAPPING, een GARAGE en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

De Zaaivool is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving op loopafstand van het centrum van Berghem. Winkels, scholen en dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik, terwijl de uitvalswegen richting Nijmegen en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar zijn. Voor liefhebbers van natuur en recreatie ligt natuurgebied De Maashorst - Herperduin letterlijk om de hoek; een prachtige omgeving voor wandelen, fietsen en ontspannen in het groen.



VRAAGPRIJS:	650.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 409m <sup>2</sup>
WONEN:	ca. 185m <sup>2</sup>
CARPORT:	ca. 19m <sup>2</sup>
GARAGE:	ca. 22m <sup>2</sup>
INHOUD	ca. 688m <sup>3</sup>
BOUWJAAR WONING:	1997 (BAGVIEWER)
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 30-09-2029)
AANVAARDING:	In overleg

## BIJZONDERHEDEN

- KARAKTERISTIEK VRIJSTAAND woonhuis
- Hoogwaardige FINNLOGS houtbouw
- In de nabijheid van de dorpskern en natuurgebied De Maashorst - HERPERDUIN
- Enkele autominuten van de uitvalswegen naar Nijmegen en 's-Hertogenbosch
- Living met zit- en eetgelegenheid
- Aparte SPEEL-/WERkhoek
- WOONkeuken
- BIJkeuken/ KANTOORruimte/ SLAAPKAMER begane grond
- DRIE slaapkamers op de 1e verdieping, waarvan TWEE met BADKAMER ENSUITE
- VIERDE slaapkamer en opbergmogelijkheden op de tweede verdieping
- Gelegen op royaal perceel met volop PRIVACY
- Tuin met dubbele ACHTEROM en OVERKAPPING
- OPRIT met CARPORT voor parkeren meerdere auto's op eigen terrein
- GARAGE
- Houten kozijnen, schilderwerk 2023
- ISOLERENDE beglazing (HR+)
- DUURZAAM gebouwd, geheel GEISOLEERD
- CV Intergas (2024)
- WTW (warmteterugwin) installatie
- HETELUCHTVERWARMING
- AIRCO eerste verdieping
- VLOERVERWARMING begane grond
- 16 stuks ZONNEPANELEN
- ENERGIELABEL A (geldig tot 30-09-2029)

# WONEN IN EEN FINNLOGS WONING



Wat deze woning werkelijk bijzonder maakt, is de hoogwaardige HOUTBOUW van Finnlogs.

De hoogwaardige houtbouw van Finnlogs zorgt voor een warme en natuurlijke woonomgeving met een bijzonder aangenaam leefklimaat. Dankzij de natuurlijke eigenschappen van hout ontstaat een aangenaam BINNENKLIMAAT, waarbij warmte in de winter wordt vastgehouden en de woning in de zomer juist comfortabel koel blijft.

Daarnaast staat hout bekend om zijn uitstekende isolerende eigenschappen en draagt het bij aan een ENERGIEZUINIGE en DUURZAME manier van wonen. De combinatie van hoogwaardige isolatie, een WTW-installatie, vloerverwarming op de begane grond, 16 zonnepanelen en energielabel A zorgt voor een comfortabel woonhuis dat klaar is voor de TOEKOMST.

Ook op het gebied van bouwqualiteit onderscheidt deze woning zich. Finnlogs staat al jarenlang bekend om haar hoogwaardige houtbouw, waarbij vakmanschap, duurzaamheid en wooncomfort centraal staan. De hoogwaardige bouwqualiteit, duurzame materiaalkeuze en het zorgvuldige onderhoud door de huidige eigenaren maken dit tot een woning waar kwaliteit, wooncomfort en karakter op bijzondere wijze samenkomen.

Een huis dat u niet alleen ziet, maar vooral ervaart.

# INDELING



Via de ruime entree met meterkast, garderobe en toiletruimte bereikt u de sfeervolle living. De warme uitstraling van het hout vormt samen met de vele raampartijen een lichte en uitnodigende leefruimte.

Aan de tuinzijde bevindt zich het zitgedeelte met uitzicht op het groen en directe toegang tot de tuin via de schuifpui. Hierdoor lopen binnen en buiten hier op natuurlijke wijze in elkaar over.

In de ERKER bevindt zich het eetgedeelte, een lichte plek met uitzicht op de tuin. Aansluitend treft u een knusse nis die uitstekend dienst kan doen als SPEELHOEK, hobbyruimte of leeshoek.

De indeling is bovendien flexibel, waardoor de ruimte zich eenvoudig laat aanpassen aan uw eigen woonwensen.



De gehele begane grond is voorzien van een GIETVLOER met comfortabele VLOERVERWARMING. In combinatie met de hoogwaardige Finnlogs houtbouw, uitstekende isolatie en aanwezige installaties geniet u hier het hele jaar door van een aangenaam wooncomfort.



LIVING





DINING



DINING/SPEELHOEK



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle WOONkeuken. Grote raampartijen en openslaande tuindeuren zorgen voor veel lichtinval en een prettige verbinding met buiten. Het centrale KOOKEILAND vormt het hart van de ruimte en maakt dit een ideale plek om te koken, tafelen en samen te komen.

De keuken is voorzien van onder meer een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast en vriezer. Daarnaast beschikt u over royale INBOUWKASTEN voor extra bergruimte.

Vanuit de keuken bereikt u de praktische BIJKEUKEN. Deze veelzijdige ruimte is uitstekend geschikt als WERKPLEK aan huis, HOBBYruimte of zelfs als SLAAPKAMER op de begane grond. Dankzij de aanwezige wastafel, inbouwkasten en directe toegang vanuit de hal biedt deze ruimte tevens mogelijkheden voor LEVENSLOOPBESTENDIG wonen.

De warme uitstraling van het hout is ook hier doorgevoerd, waardoor de keuken en bijkeuken naadloos aansluiten op de rest van de woning.





BIJKEUKEN/KANTOOR



We vervolgen onze rondleiding naar de eerste verdieping, waar u DRIE slaapkamers aantreft, waarvan TWEE met een BADKAMER ENSUITE.

De MASTER bedroom aan de zijkant van de woning biedt volop ruimte, praktische inbouwkasten en een BADKAMER ENSUITE. Aan de voorzijde bevindt zich de TWEEDE slaapkamer, eveneens royaal van formaat en voorzien van een dakkapel die zorgt voor veel lichtinval.

De DERDE slaapkamer is gerealiseerd op de plek van de oorspronkelijke vide en is uitstekend geschikt als slaapkamer, logeerkamer of hobbyruimte.

Daarnaast zorgt de aanwezige AIRCO op deze verdieping tijdens warme zomerdagen voor extra comfort.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich een VIERDE slaapkamer met wastafel, twee DAKRAMEN, de technische ruimte en diverse bergruimten.



HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER





Beide badkamers zijn recent GERENOVEERD en uitgevoerd in de warme, natuurlijke stijl die kenmerkend is voor de gehele woning.

De EERSTE badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een wastafelmeubel, ligbad, toilet en praktische opberg-ruimte.

De TWEEDE badkamer is bereikbaar vanuit de tweede slaapkamer en voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet.







Het woonhuis is gunstig geïmponeerd op het perceel, waardoor u aan zowel de voor- als achterzijde volop mogelijkheden heeft om van het buitenleven te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met een prettige balans tussen terrassen, gazon en groene borders.

Aansluitend aan de living bevindt zich een royaal terras dat op natuurlijke wijze het woongedeelte met buiten verbindt. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van omliggende percelen ervaart u hier volop PRIVACY.

De sfeervolle OVERKAPPING vormt een heerlijke plek om het gehele jaar door van het buitenleven te genieten.

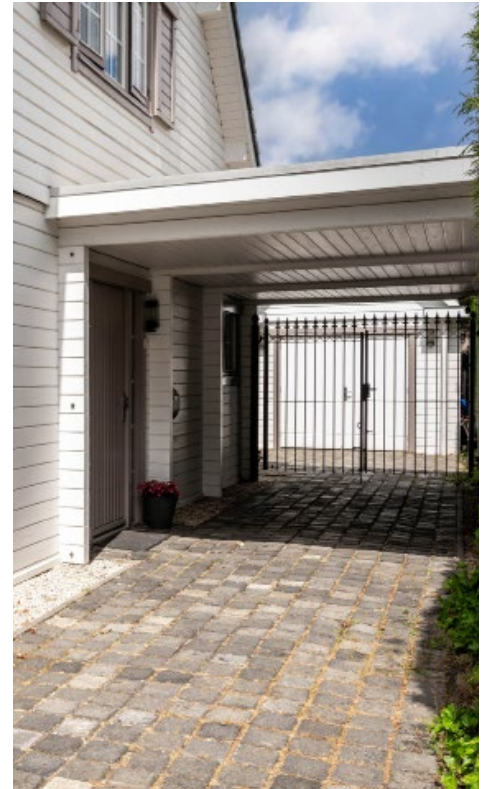
Aan de voorzijde van het perceel is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein, zowel op de OPRIT, onder de CARPORT als in de GARAGE.

Praktisch is tot slot de DUBBELE ACHTEROM, waardoor de tuin aan beide zijden toegankelijk is en optimaal gebruiksgemak biedt.

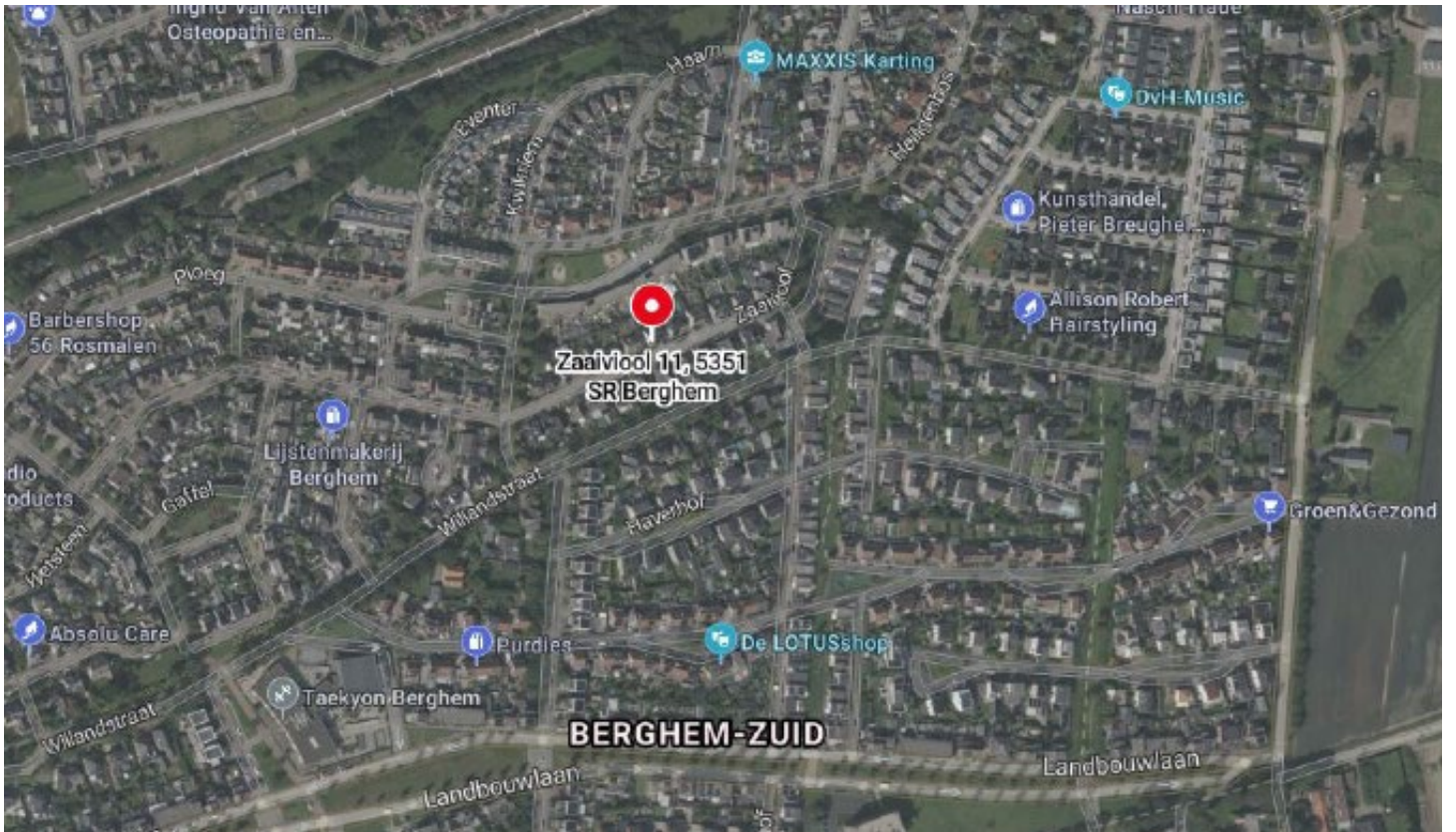
Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Tel 0642337033 / 0412 760076 of email: [info@joepmakelaardij.nl](mailto:info@joepmakelaardij.nl).



TUIN



# OMGEVING



Bron: Bing maps

De Zaaivool is gelegen nabij de dorpskern van Berghem, in de directe nabijheid van groen en diverse voorzieningen zoals een supermarkt, drogisterij, apotheek, bakker en scholen. De uitvalswegen naar Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn eveneens in de nabijheid.



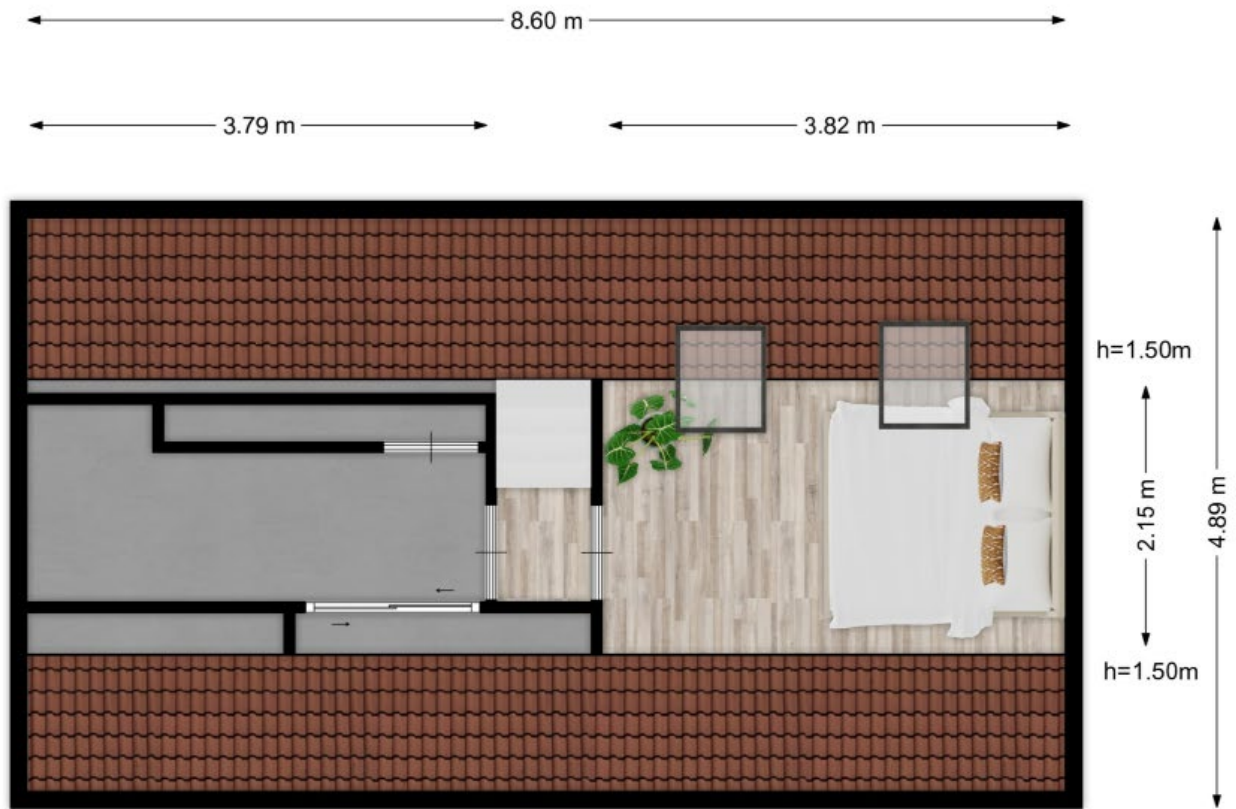
Zaaiwiel 11 te Berghem - Begane grond  
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



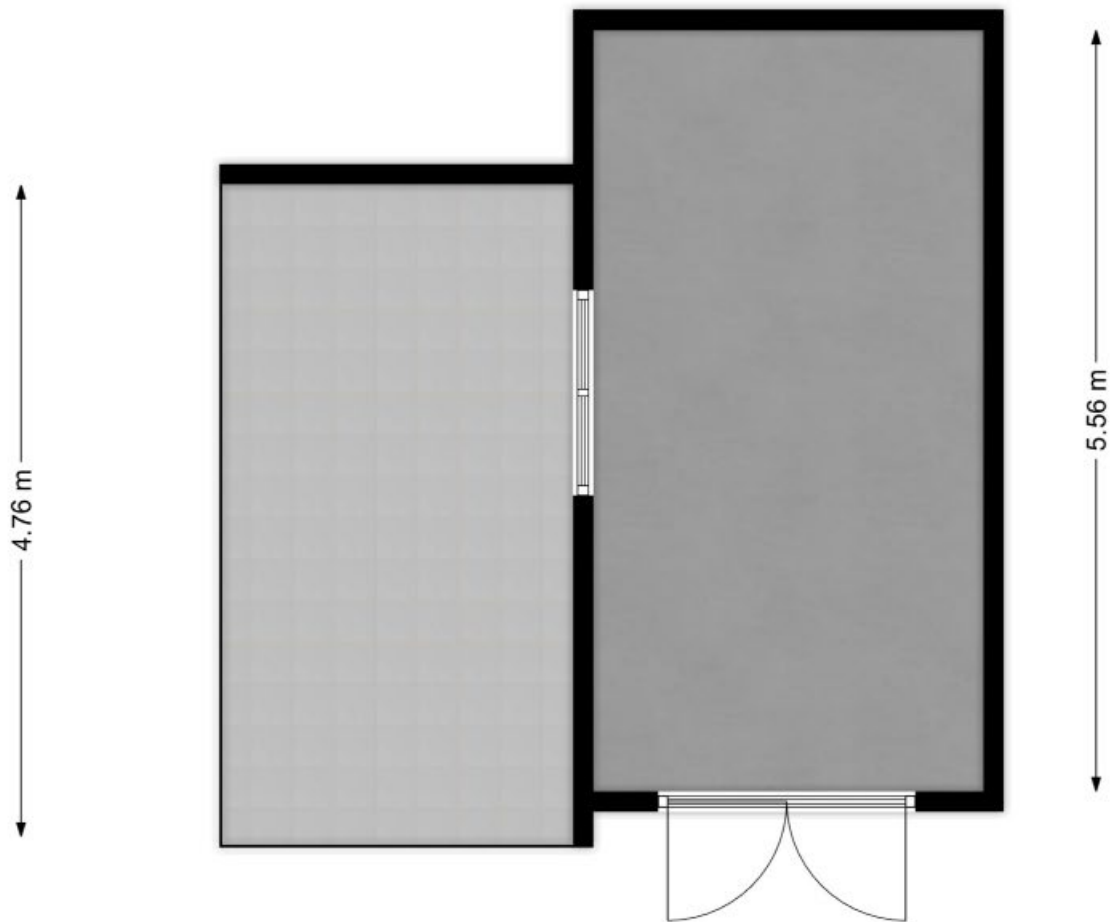
Zaaiivool 11 te Berghem - Eerste verdieping  
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



Zaaiivool 11 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.



Zaaivool 11 te Berghem - Garage en Overkapping  
Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



<p>12345 Deze kaart is noordgeticht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voortloper kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Berghem</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5034</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 databankrecht.</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

# 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 OVERZICHTLIJKHEID 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 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.