

Wolvepad 30
Berghem



BESCHRIJVING



Verzorgde TUSSENwoning op een fijne plek in het geliefde oud Berghem.

Op de begane grond vindt u de lichte living met eet-gedeelte, de OPEN keuken en aansluitend de bijkeuken met toilet. De eerste verdieping telt DRIE slaapkamers en de badkamer. Op de tweede verdieping zijn de voorzolder en VIERDE slaapkamer. De fraai aangelegde achtertuin ligt op het WESTEN en beschikt over een BERGING en ACHTEROM.

Het Wolvepad ligt in oud Berghem, een rustige en groene woonomgeving met de voorzieningen van het dorp dichtbij. Ook Oss is goed bereikbaar en voor een wandeling of fietstocht ligt natuurgebied De Maashorst in de omgeving. De woning beschikt over 9 zonnepanelen en energielabel A.



VRAAGPRIJS:	400.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAKE:	ca. 138m ²
INHOUD:	ca. 405m ³
WONEN: BERGING:	ca. 117m ²
BOUWJAAR WONING:	1979 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 24-08-2036)

BIJZONDERHEDEN

- Verzorgde TUSSENwoning
- Geliefd oud Berghem
- Lichte living met EIKEN vloer
- OPEN keuken in U-opstelling
- BIJkeuken met witgoed en toilet
- DRIE slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer met elektrische vloerverwarming
- Vaste trap naar tweede verdieping, VIERDE slaapkamer
- Tuin met BERGING, AFDAK en ACHTEROM
- Openbaar parkeren voor woning
- Hardhouten kozijnen met dubbelglas
- SCREENS aanwezig achterzijde
- Nefit cv-ketel uit (2020)
- 9 ZONNEPANELEN
- Energielabel A (geldig tot 24-08-2036)

INDELING



Via de entree met garderobe en meterkast loopt u door naar de living. Aan de voorzijde valt meteen de grote raampartij op. Veel daglicht, zicht op het groen voor de woning en een fijne plek voor een royale zithoek.

Wat vooral prettig is, is de OPEN indeling. Zitten aan de voorzijde, tafelen richting de keuken en daartussen genoeg ruimte om het nét even anders in te vullen. Nu staat er een dressoir, maar een speelhoek voor de kinderen past hier bijvoorbeeld ook prima.

De massief EIKENHOUTEN vloer brengt warmte in het geheel en loopt mooi door richting het eetgedeelte. Zo heeft iedere plek zijn eigen functie, zonder dat het losse ruimtes worden.







Aan de achterzijde ligt de OPEN keuken in een U-opstelling. Leuk detail is de brede opening richting het eetgedeelte. Terwijl u kookt, blijft u zo gewoon onderdeel van wat er aan tafel gebeurt. Aan de andere kant kijkt u door de grote raampartij de tuin in.

De keuken heeft een kunststof werkblad en is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat uit 2026, oven, magnetron, vaatwasser, tafelmodel koelkast, spoelbak en afzuigkap. Er is praktische werkruimte en ook aan kastruimte ontbreekt het niet.

Aansluitend ligt de BIJKEUKEN. Hier zijn de witgoed-aansluitingen en extra kastruimte ondergebracht. Ook het separate toilet vindt u hier. Via de achterdeur stapt u vervolgens zo de tuin in.



KEUKEN





We vervolgen de route naar de eerste verdieping. Hier liggen DRIE slaapkamers, waarvan twee verrassend royaal en vrijwel gelijkwaardig van formaat zijn. Eén aan de voorzijde en één aan de achterzijde, dus aan u de keuze welke de MASTER bedroom wordt.

De DERDE slaapkamer ligt aan de voorzijde en wordt nu gebruikt als kantoor. Een fijne extra kamer die u net zo makkelijk inzet als babykamer, kinderkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. De hele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

We vervolgen de route naar de tweede verdieping. Boven komt u eerst op de voorzolder, waar een dakraam voor prettig daglicht zorgt. Er is genoeg ruimte voor bijvoorbeeld een bureau, maar u kunt deze plek natuurlijk ook gewoon gebruiken voor extra opslag.

Daarna volgt de VIERDE slaapkamer. De hoge nok en zichtbare balken geven deze kamer een heel eigen karakter, terwijl het dakraam zorgt voor prettig daglicht. Een verrassend royale ruimte waar u alle kanten mee op kunt: slapen, werken of creatief bezig zijn.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



OVERLOOP TWEEDE VERDIEPING



De badkamer ligt aan de achterzijde van de eerste verdieping en oogt licht en verzorgd. Het hoog geplaatste raam zorgt voor natuurlijk daglicht en de lichte tegelafwerking geeft de ruimte een rustige uitstraling.

U beschikt hier over een douche, toilet en een wastafelmeubel met volop kastruimte. De elektrische VLOERVERWARMING zorgt voor extra comfort en ook mechanische afzuiging is aanwezig.





De achtertuin ligt op het WESTEN en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De combinatie van groen en bestrating geeft de tuin een verzorgde en sfeervolle uitstraling. Dankzij de verschillende zitplekken kunt u hier uitgebreid tafelen of juist een rustig plekje opzoeken.

Achter in de tuin staat een praktische stenen BERGING voor fietsen en tuin-spullen. Via de ACHTEROM is de tuin gemakkelijk bereikbaar en bij de berging vindt u een afdak.

Voor de woning is openbare parkeergelegenheid aanwezig.

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.

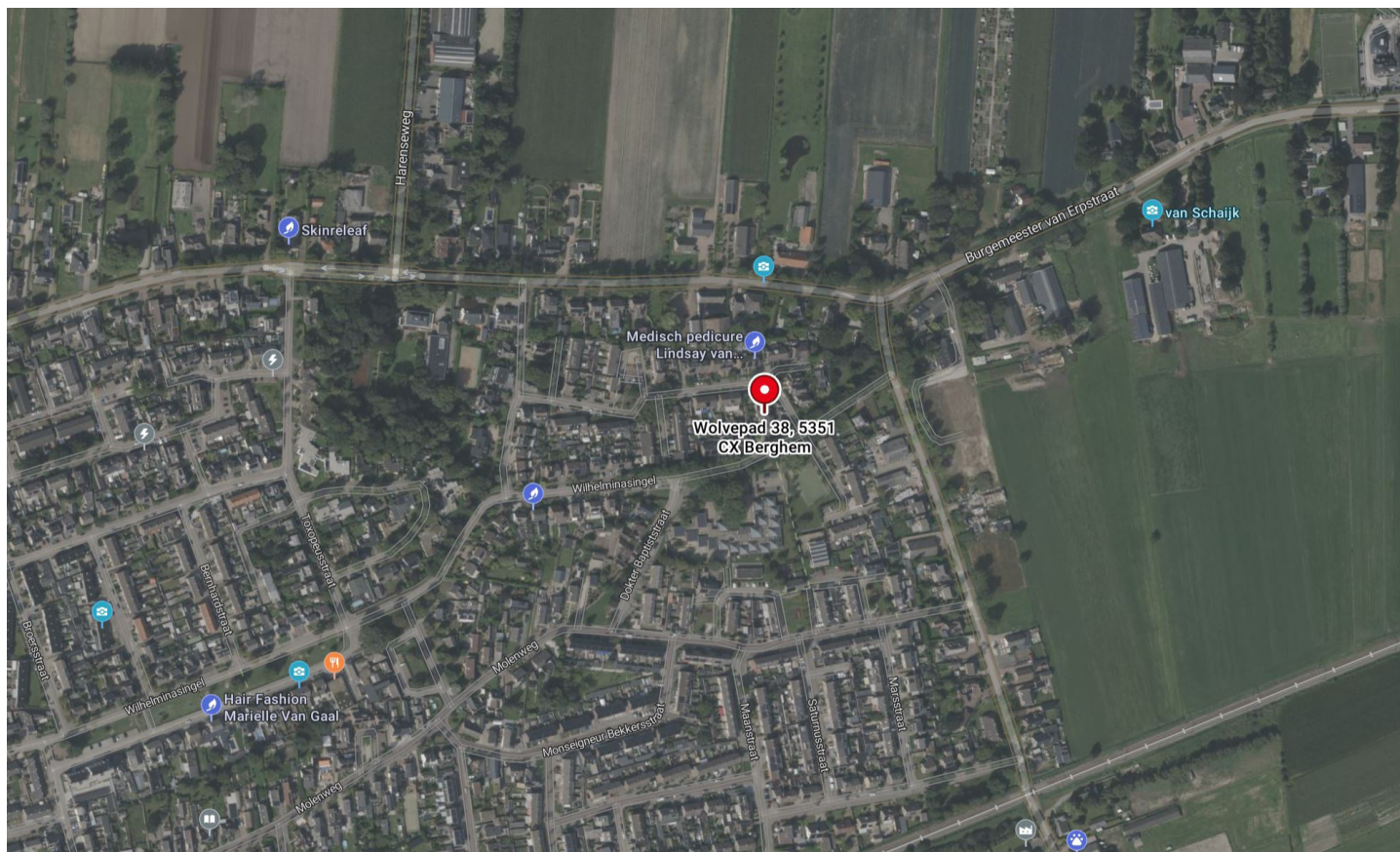
Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Eventuele type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn echter voor rekening en risico van koper. Alle oppervlakten en maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Koper is zelf verantwoordelijk voor inspectie van de woning.







OMGEVING



Bron: Bing maps

Het Wolvepad 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 het Wolvepad 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.



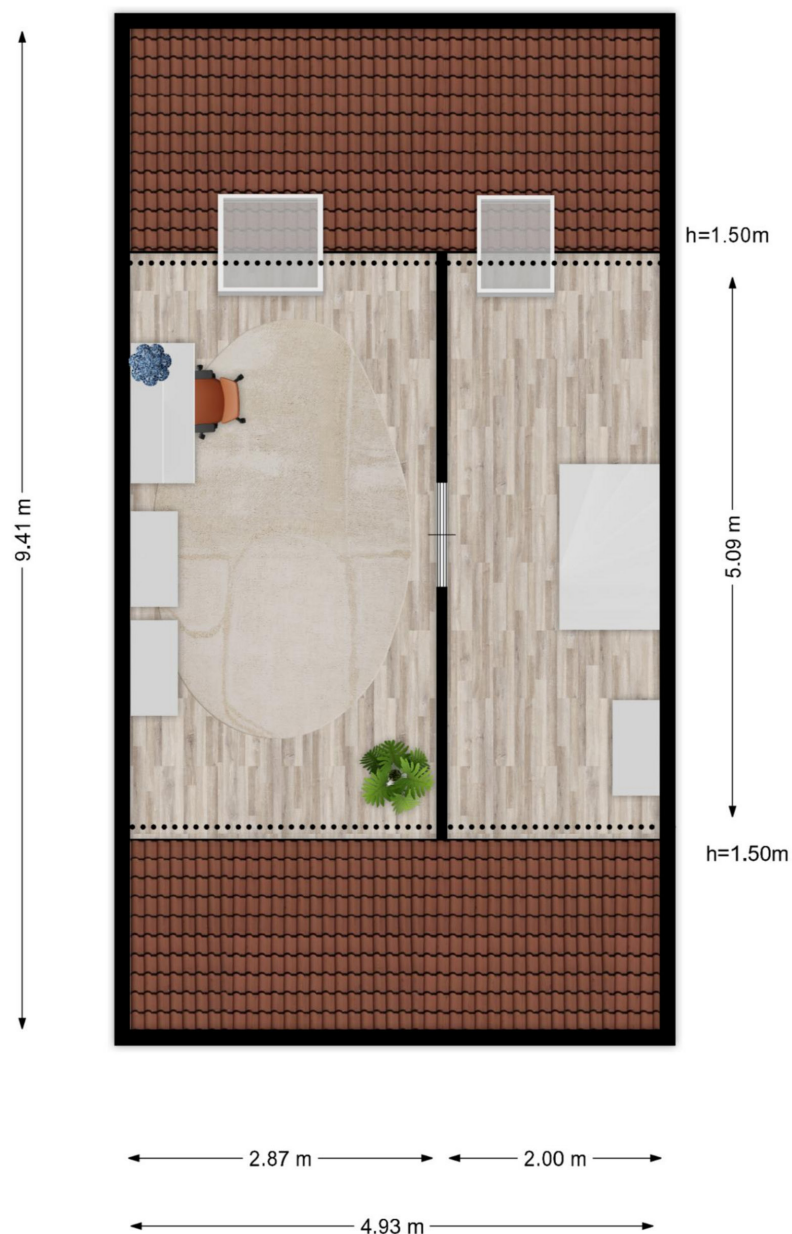
Wolvepad 38 te Berghem - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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



Wolvepad 38 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.



Wolvepad 38 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.

TWEEDE VERDIEPING

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 ontleen. 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.

WAARBORGSOM

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.