JOEP MAKELAARDIJ

Het Reut 311
Berghem



BESCHRIJVING





UITGEBOUWDE TUSSENwoning met verrassend veel leefruimte, op een fijne plek in Berghem!

Binnen vindt u een OPEN keuken, een ruime living met UITBOUW over de volledige achterzijde en volop lichtinval. Op de eerste verdieping zijn TWEE slaapkamers, een complete badkamer en een separaat toilet aanwezig. De tweede verdieping is multifunctioneel en uitstekend te gebruiken als DERDE slaapkamer. De verzorgde achtertuin met terras, berging en achterom maakt het geheel compleet. Aan de voorzijde zijn openbare parkeerplaatsen aanwezig.

U woont hier in Het Reut, op korte afstand van de bossen en de dorpskern van Berghem. Ook het centrum van Oss, het NS-station en de uitvalswegen A50 en A59 zijn goed bereikbaar.



VRAAGPRIJS:	450.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 134m2
INHOUD:	ca. 408m3³
WONEN:	ca. 119m2
BOUWJAAR WONING:	2009
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 02-11-2036)

BIJZONDERHEDEN

- TUSSENwoning
- UITGEBOUWD over gehele achterzijde
- Geliefde woonomgeving in Berghem
- Bossen en dorpskern nabij
- Royale living met veel lichtinval
- OPEN keuken
- TWEE slaapkamers op eerste verdieping
- Badkamer en separaat toilet op eerste verdieping
- Multifunctionele tweede verdieping, geschikt als DERDE slaapkamer
- ZONNIGE achtertuin op het zuidwesten
- Vrijstaande stenen BERGING
- Overdekt gedeelte en ACHTEROM
- Openbaar parkeren aan voorzijde
- Houten kozijnen met HR++-glas
- Dak-, gevel- en vloerisolatie vanuit de bouw
- VLOERVERWARMING op alle verdiepingen
- Intergas cv-ketel uit 2024
- ZES zonnepanelen (2023)
- Energielabel A (geldig tot 02-11-2036)

INDELING





Via de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang loopt u de OPEN keuken binnen, die direct aansluit op de gezellige living. De donkere keramische tegelvloer met VLOERVERWARMING, strak afgewerkte wanden en lichte plafonds geven het geheel een moderne uitstraling.

De UITBOUW over de volledige achterzijde zorgt voor een prettig ruimtelijk gevoel. Het zit- en eetgedeelte sluiten mooi op elkaar aan, met alle ruimte voor een royale eettafel en een comfortabele zithoek.

De brede raampartij met dubbele tuindeuren laat volop daglicht binnen en zorgt voor een fijne verbinding met de achtertuin.









BEGANE GROND









De OPEN keuken aan de voorzijde sluit mooi aan op het eetgedeelte en vormt een gezellig onderdeel van de leefruimte. De U-vormige opstelling biedt volop werk- en kastruimte, terwijl het grote raam voor prettig daglicht zorgt.

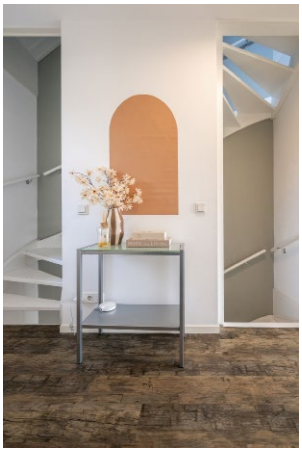
De keuken is uitgerust met een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vaatwasser. De lichte kastfronten en het donkere werkblad geven de keuken een moderne uitstraling.





KEUKEN







We vervolgen de route naar de eerste verdieping met TWEE slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet.

De royale MASTER bedroom aan de achterzijde heeft een brede raampartij met rolluik en een praktische schuifkastenwand. Ook de slaapkamer aan de voorzijde profiteert van prettig daglicht en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Beide kamers zijn afgewerkt met een PVC-vloer met VLOERVERWARMING en strak afgewerkte wanden.

We vervolgen de route naar de tweede verdieping. Via de vaste trap bereikt u een verrassend ruime, multifunctionele ruimte met dakraam en VLOERVERWARMING. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als DERDE slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Daarnaast vindt u hier de opstelplaats van de cv-ketel en de witgoedaansluitingen.





MASTER BEDROOM





TWEEDE SLAAPKAMER

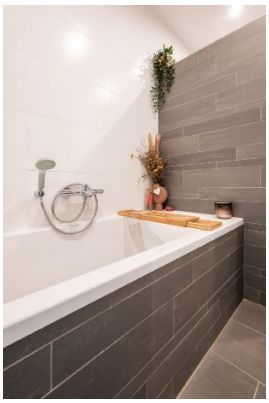


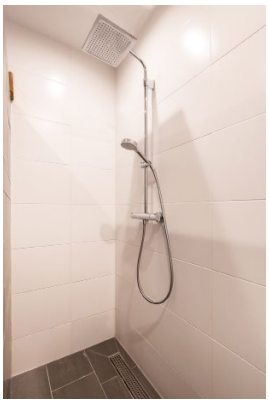
TWEEDE VERDIEPING, DERDE SLAAPKAMER



De badkamer is ingericht met een ligbad, een aparte inloopdouche met regen- en handdouche en een wastafelmeubel. De combinatie van witte en donkergrijze tegels geeft de ruimte een frisse, moderne uitstraling.

Op de eerste verdieping is daarnaast een separaat TOILET aanwezig, uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer.











Via de openslaande tuindeuren loopt u vanuit de woonkamer zo de verzorgde achtertuin in. Het ruime terras sluit mooi aan op de woning en biedt volop plaats voor een gezellige eethoek. Het gazon, de bomen en de kleurrijke beplanting zorgen voor een sfeervol en groen geheel.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen BERGING met een overdekt gedeelte, Een beschutte zitplek kunt creëren. Via de ACHTEROM bereikt u het achtergelegen pad. Aan de voorzijde zijn openbare parkeerplaatsen 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! 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.





TUIN



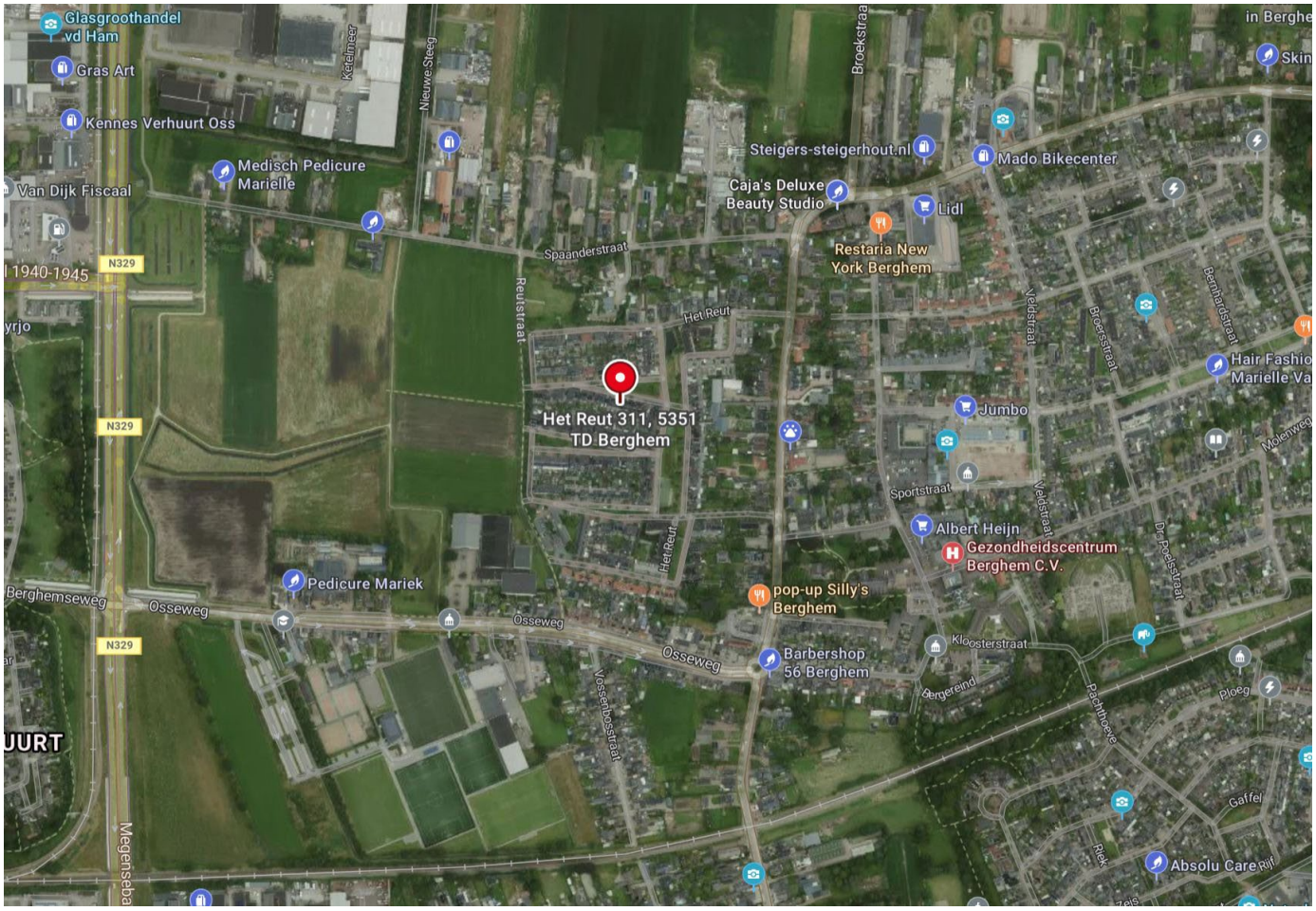


TUIN



ACHTEROM

OMGEVING



Bron: Bing maps

Het Reut is gelegen op een rustige locatie op korte afstand 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.



Het Reut 311 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.



Het Reut 311 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.



Het Reut 311 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.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Berghem
Sectie	D
Perceel	1508

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.

kadaster

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
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

BROCHURE
Deze brochure is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontlenen. 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.