



# VINCENT VAN GOGHSTRAAT BERGEN L

*Koopsom € 259.500 k.k.*

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)





## KENMERKEN

Bouwjaar  
1972

Perceeloppervlakte  
160 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
104 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
18 m<sup>2</sup>

Gebouwbonden buitenruimte  
15 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
9 m<sup>2</sup>

Inhoud  
400 m<sup>3</sup>

Energie label  
C

## IN HET KORT...

Deze tussenwoning is gunstig gelegen nabij het centrum, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De woning beschikt over een stenen berging, een vrije achterom en een achtertuin op het zuidwesten, waar je optimaal van de zon kunt genieten. In 2022 is hier een fraaie terrasoverkapping geplaatst.

Op de begane grond bevinden zich de ontvangsthall met toilet, een doorzonwoonkamer en een gesloten, eenvoudige keuken. De eerste verdieping biedt drie slaapkamers, een praktische kast met witgoedaansluitingen en een functionele badkamer. De tweede verdieping is momenteel bereikbaar via een vlizotrap, maar dankzij de hoogte is hier een vaste trap te realiseren, wat de mogelijkheid biedt voor een extra kamer. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een stenen berging met extra overkapping, ideaal om spullen op te bergen!

De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt nabij scholen, een zwembad en een sporthal. Op slechts enkele minuten loopafstand ligt natuurgebied. De Maasduinen, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Ook de visvijver is op loopafstand bereikbaar.





Via de entree in de voorgevel kom je binnen in de hal. Hier vind je een garderobemogelijkheid en is er toegang tot de meterkast, trapkast, toilet, de keuken en de gesloten trapopgang naar de eerste verdieping. De trapkast biedt praktische extra opbergruimte en geeft toegang tot de kruipruimte. In de hal ligt een tegelvloer.

De meterkast is in 2023 vernieuwd en uitgerust met 4 groepen en 2 aardlekschakelaars. Het toilet is ingericht met een staand closet en een fonteintje. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie. De vloer is betegeld en de wanden zijn deels betegeld.

De gesloten keuken van ca. 12 m<sup>2</sup> ligt aan de achterzijde van de woning. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer en via een tuindeur (met plisséhor) bereik je de tuin en terrasoverkapping. De keuken is eenvoudig ingericht met een losstaand 5-pits gasfornuis met oven (ter overname), een afzuigkap en een vaatwasser. Het werkblad wordt onderbroken door één spoelunit. Er is voldoende ruimte voor een kleine eettafel en/of extra apparatuur. Daarnaast is er een raam en een designradiator aanwezig. Ook hier ligt een tegelvloer.

De rechte woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en heeft een oppervlakte van ca. 28,5 m<sup>2</sup>. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde, terwijl de eethoek aan de achterzijde ligt dichtbij de keuken. Grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel daglicht. Het raam in de achtergevel is voorzien van een screen. De vloer is afgewerkt met laminaat.









## 1E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een praktische kast voor witgoed en de bergzolder, die bereikbaar is via een vlizotrap.

De 3 slaapkamers van ca. 9, 13 en 13 m<sup>2</sup> (exclusief inbouwkasten) zijn afgewerkt met een laminaatvloer, structuurverf op de wanden en Agnes panelen. Beide slaapkamers aan de rechterzijde beschikken over twee vaste muurkasten. Alle kamers hebben een raam, waarbij de twee kamers aan de achterzijde zijn voorzien van een screen.

De badkamer is eenvoudig maar functioneel en ingericht een douchehoek met thermostaatkraan, een wastafel met spiegelkast en er is een wasmachineaansluiting. Dankzij het raam profiteer je van natuurlijke ventilatie. De ruimte heeft een tegelvloer, de wanden zijn deels betegeld en een plafond afgewerkt met kunststof schroten.

## BERGZOLDER

De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap en hier bevindt zich de Vaillant cv-ketel. Er bestaat de mogelijkheid om hier een vaste trap te realiseren. Met een nokhoogte van circa 2.17 mtr. biedt deze ruimte volop opbergmogelijkheden. Daarnaast zorgen twee dakvensters voor natuurlijk lichtinval.









De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is aangelegd met sierbestrating, plantenborders en een aluminium terrasoverkapping (ca. 15 m<sup>2</sup>) aan de woningzijde. Deze is in 2022 gerealiseerd en voorzien van geïntegreerde verlichtingsspots. Daarnaast is er een buitenkraan aanwezig.

Achter op het perceel staat een stenen berging van ca. 9.5 m<sup>2</sup>, ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap. De berging is voorzien van een loopdeur, een raam, een betonvloer en is in spouw gebouwd met een plat dak. Achter de berging is een extra overkapping van ca. 6 m<sup>2</sup> geplaatst, perfect voor extra opslag. Hier zijn zowel elektra als verlichting aanwezig. De tuin beschikt aan de achterzijde over een vrije achterom. De tuin is volledig omheind met een houten schutting.





## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1972.
Vloeren	beton en de 2e verdieping een houten vloer. De begane grond vloer is later nageïsoleerd.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	Begane grond achterzijde kunstof kozijnen en achterdeur met HR++ (2019), voorzijde houten kozijn met dubbelglas, voordeur en WC raam hout met HR++. 1e verdieping: kunstof kozijnen met HR++ glas (2019).
Overige voorzieningen	3 screens aan de achterzijde.
Isolatie	vloerisolatie en geheel dubbel glas / HR++.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Vaillant 2007.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	aanwezig bij de cv-ketel (plaatje van ca. 30 x 30 cm).

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 198,29 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 650 m <sup>3</sup> en elektra ca. 3.000 kWh per jaar.

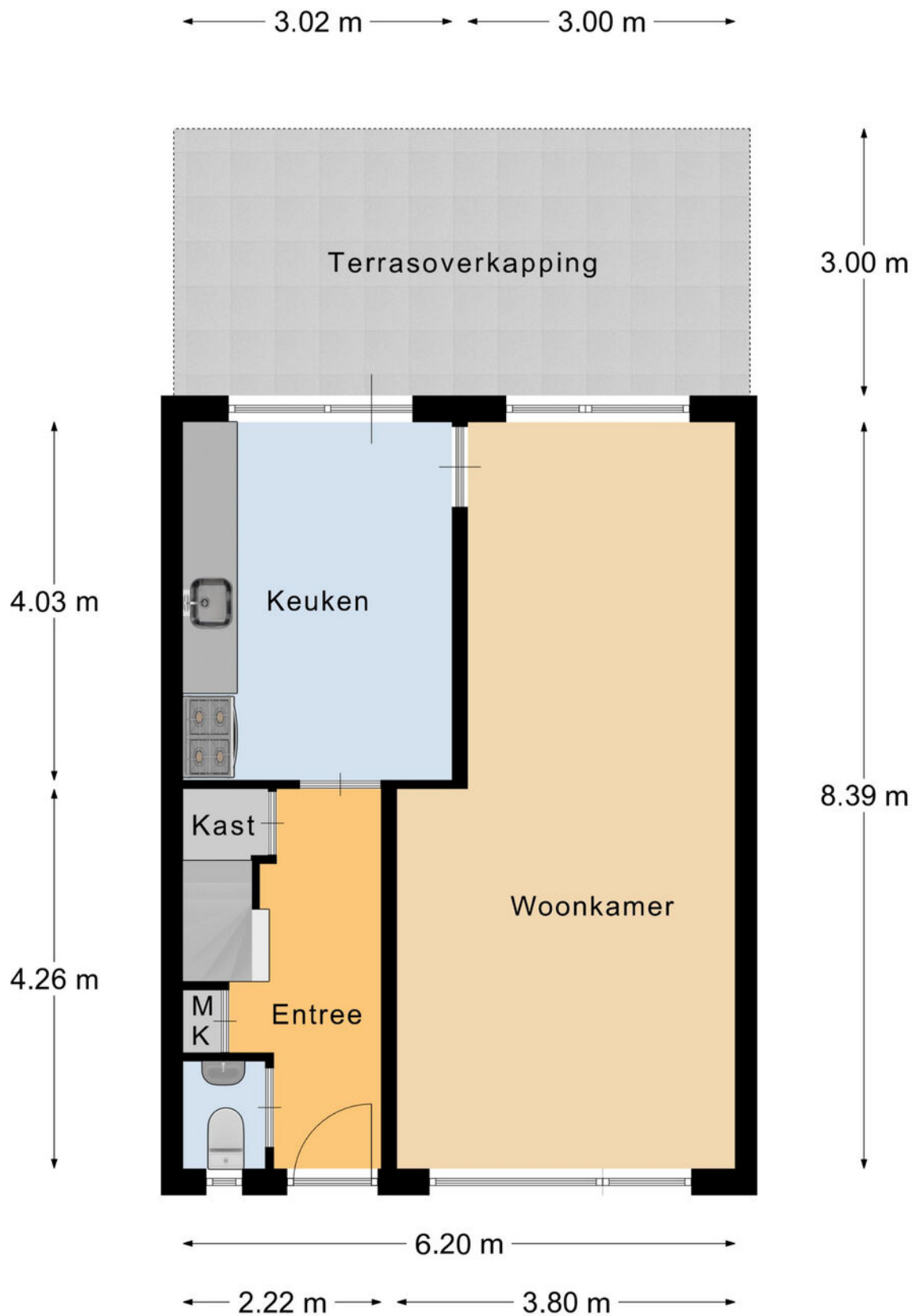
\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg Sectie D Perceel 6795</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>	
---	--	--

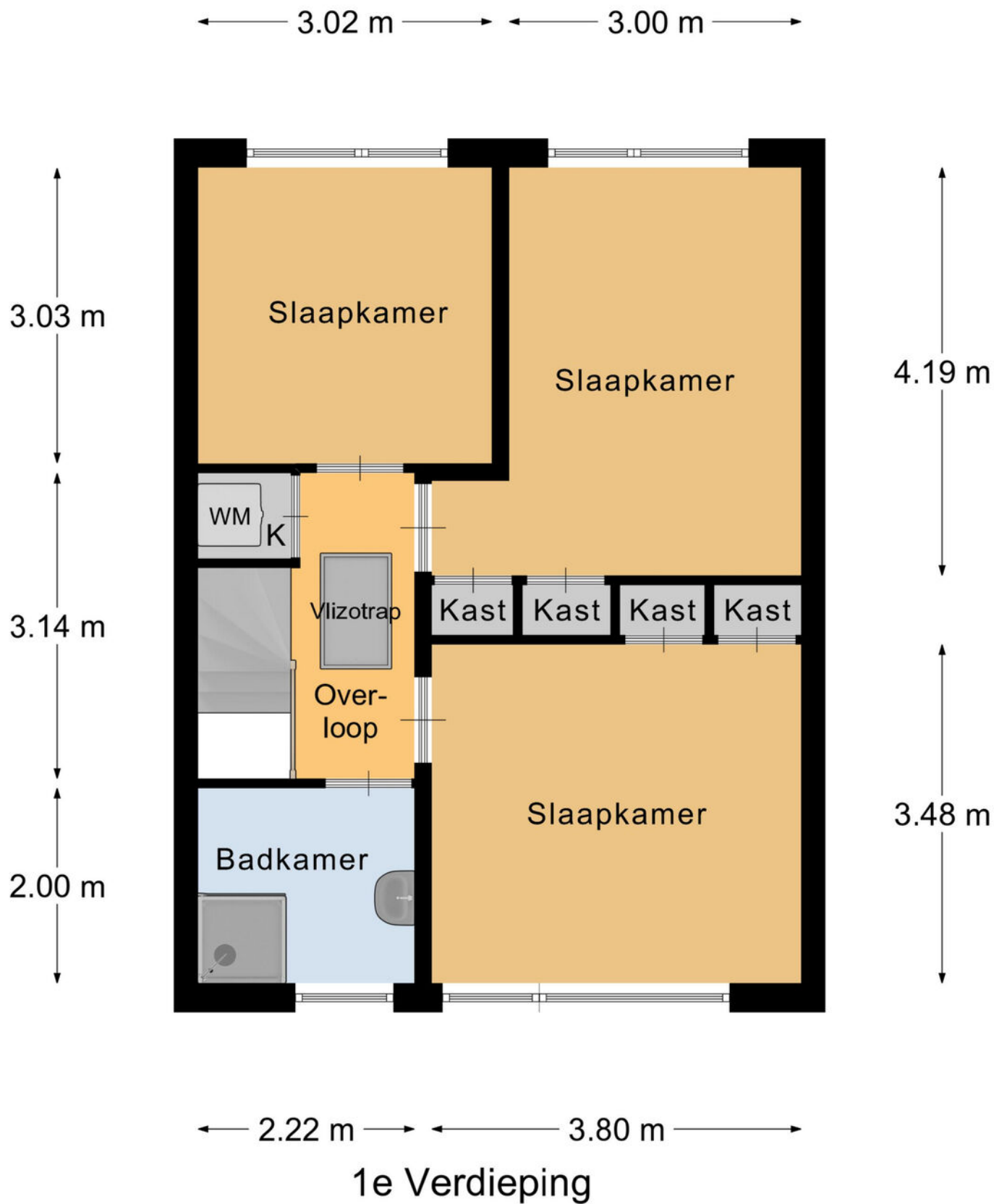
# KADASTRALE KAART



Begane Grond

# PLATTEGROND

\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

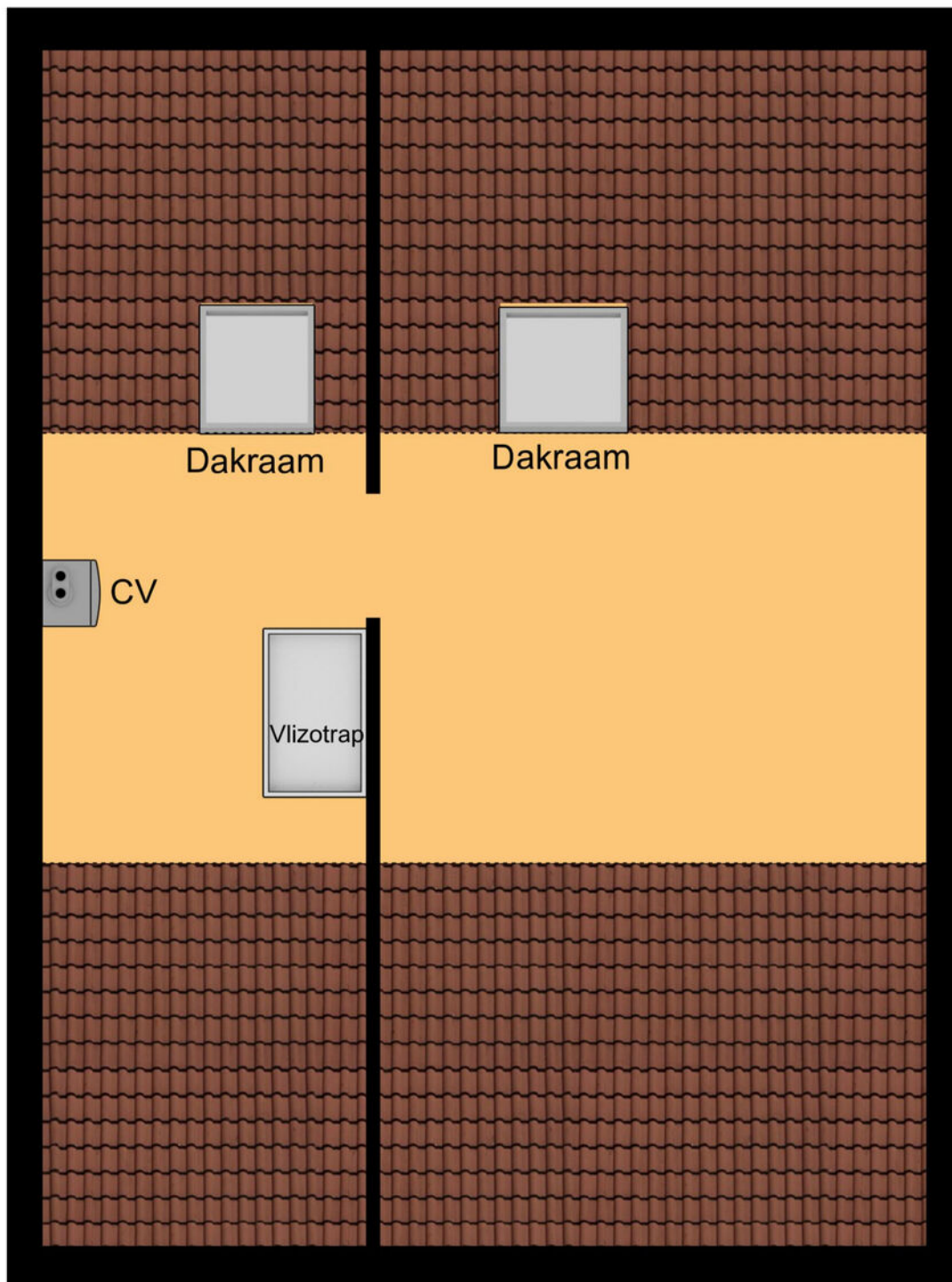


# PLATTEGROND

\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



← 2.27 m → ← 3.82 m →

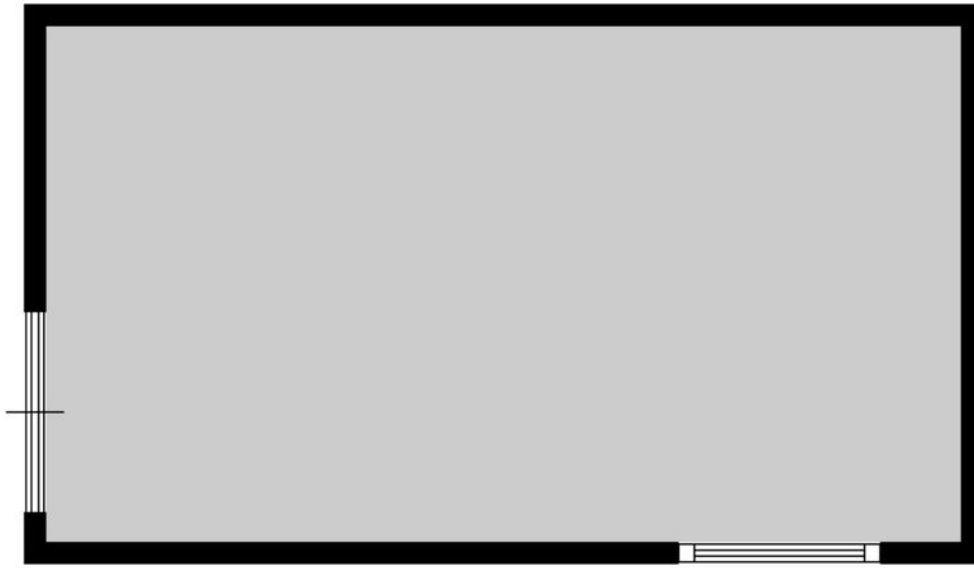


3.00 m

Zolder

**PLATTEGROND**

\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



2.31 m

Berging

4.10 m

**PLATTEGROND**

\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Trapverlichting		X	
- Verlichting overkapping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven			X
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

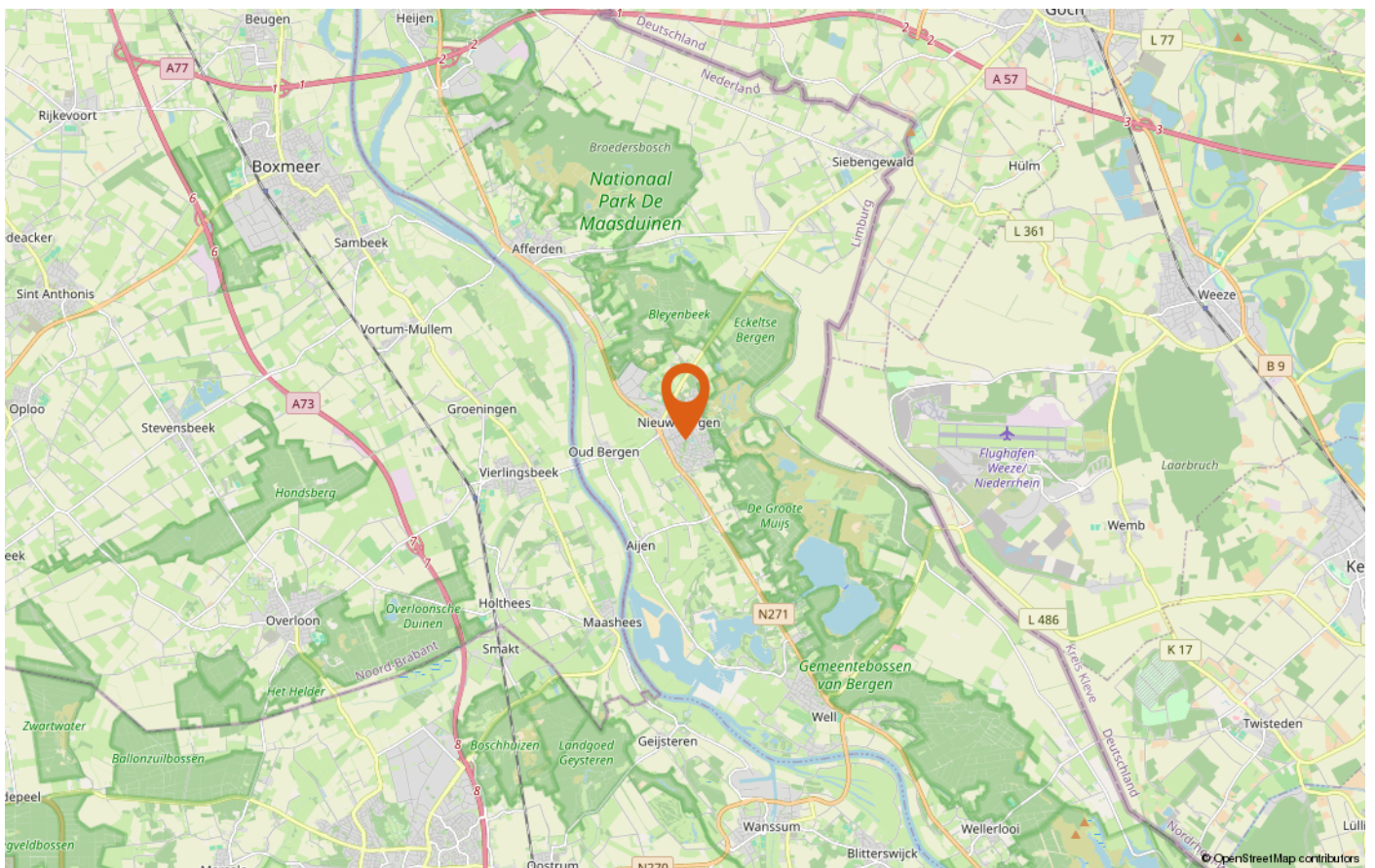
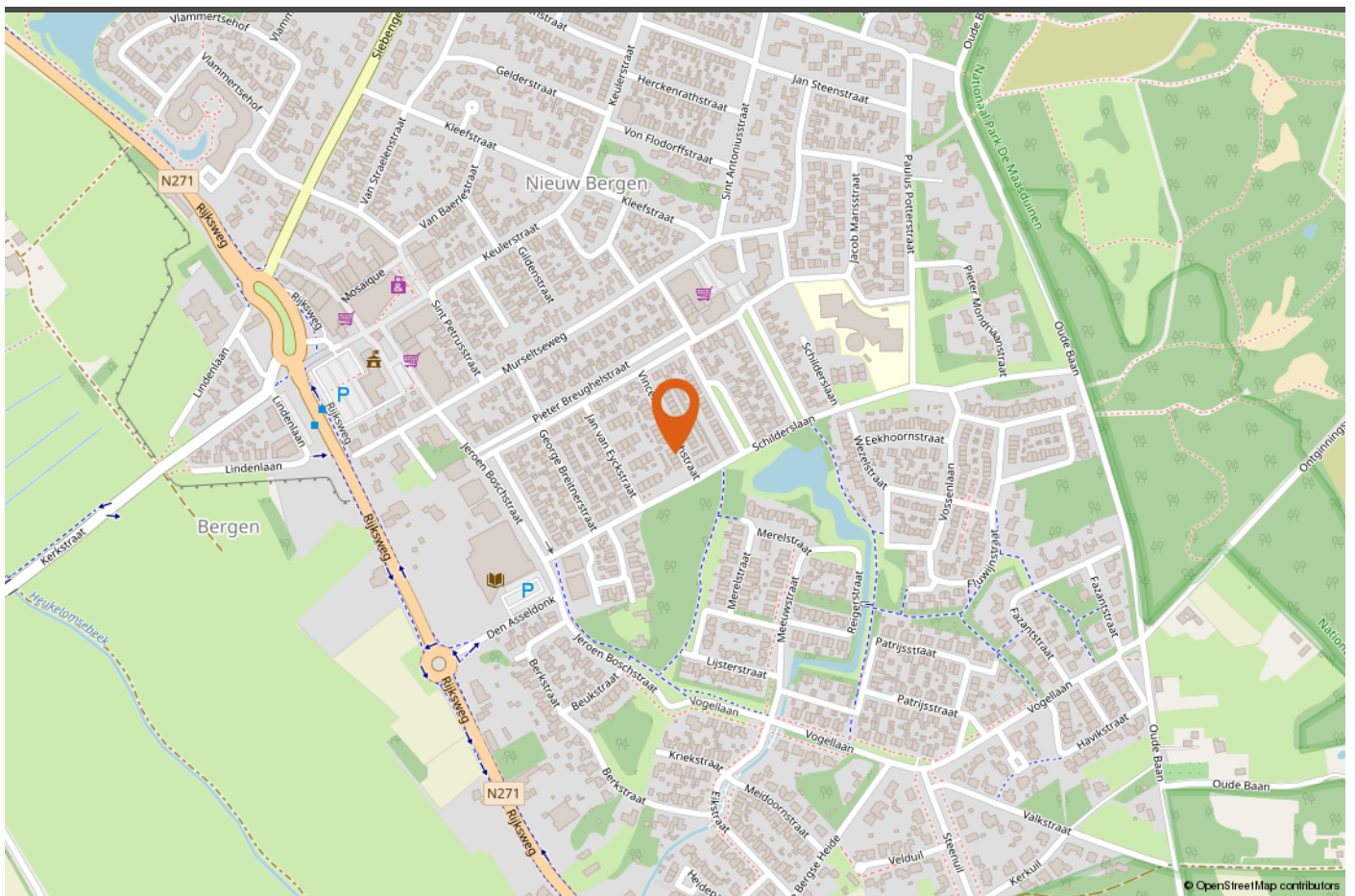
## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Hordeur achterkant.	X		
Glasvezelaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

## LIJST VAN ZAKEN



# LOCATIE OP DE KAART





# INTERESSE IN DEZE WONING?

*Neem vrijblijvend contact met ons op!*

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

