



# PATRIJSSTRAAT 44 BERGEN L

**Vraagprijs € 350.000 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)



*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*



## KENMERKEN

Bouwjaar  
1979

Perceeloppervlakte  
262 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
123 m<sup>2</sup>

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

Inhoud  
410 m<sup>3</sup>

Energie label  
in aanvraag.

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

## IN HET KORT...

Nabij alle voorzieningen én het prachtige natuurgebied de Maasduinen, ligt op een mooie hoeklocatie deze volledig uitgebouwde twee-onder-één-kap woning met vrijstaande garage.

Op de begane grond zijn een uitgebouwde woonkamer met open keuken aan de voorzijde van maar liefst 46 m<sup>2</sup> gelegen. Er is maximaal tuincontact door de schuifpui en direct toegang tot het overdekt terras. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers van een goed formaat en een nette badkamer aanwezig. Op de 2e verdieping bevindt zich de 4e slaapkamer.

De "groene" achtertuin met terrasoverkapping is op het zonnige zuiden gelegen en heeft een goede privacy. Achter op het perceel is de vrijstaande garage gebouwd voor de auto of fietsen. Daarnaast is er naast de woning een oprit gesitueerd met de vrije achterom naar de tuin. De woning is volledig geïsoleerd, grotendeels v.v. kunststof kozijnen met HR++ glas en rolluiken. Tevens zijn er in 2018 maar liefst 17 zonnepanelen geplaatst die zorgen voor een lage energielast.

De woning is perfect gelegen, op loopafstand van het centrum van Nieuw Bergen met alle voorzieningen. Daarnaast is ook het Nationaal Park de Maasduinen dichtbij gelegen, waar je volop kunt genieten van de natuur met vele fiets- en wandelroutes.

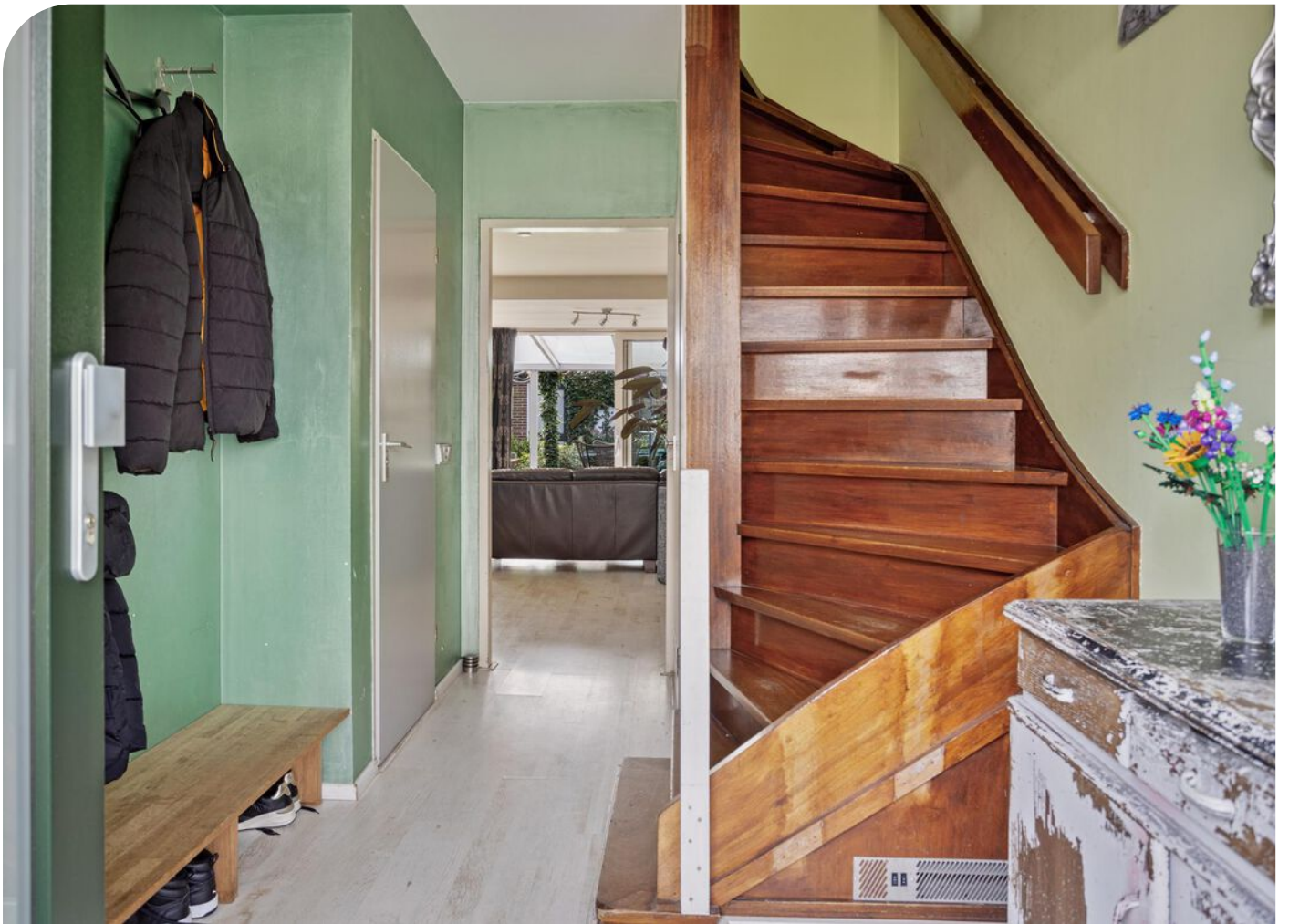




In de voorgevel bevindt zich de entree van de woning. Nagenoeg de gehele woning is in 2009 gemoderniseerd. De hal beschikt over een praktische trapkast en er is ruimte voor een garderobe. De hal biedt toegang tot de meterkast, toilet, woonkamer en middels de gesloten trap naar de 1e verdieping. Daarnaast is er een luik dat toegang verschaft tot de kruipruimte. In de voordeur en ernaast is een raampartij aanwezig die zorgen voor een lichte hal. Er ligt een laminaatvloer, de wanden en het plafond zijn gestuct. De meterkast is ingericht met 12 groepen, 1 aparte groep voor de zonnepanelen (17 stuks) en 3 aardlekschakelaars. Het toilet is uitgerust met een staand closet en een fonteintje. Er ligt een tegelvloer en de wanden zijn deels betegeld.

Door de uitbouw aan de achterzijde heeft de woonkamer een grootte van maar liefst ca. 46 m<sup>2</sup> (incl. keuken). Aan de tuinzijde is een riante zithoek gecreëerd en bij de keuken de eethoek. Er treedt veel daglicht binnen door de grote raampartij met schuifpui in de achtergevel en de ramen in de zijgevel. Tevens is er maximaal tuincontact en direct toegang tot het overdekt terras! Sfeervol is de houtkachel bij de zithoek. Daarnaast is er een airco (koelen en verwarmen) aanwezig. Doorlopend vanuit de hal is de laminaatvloer doorgelegd.

De open keuken, aan de voorzijde van de woning, is ingericht met een inbouwkeuken in een hoekopstelling. Er is veel bergruimte, een apothekerskast en de volgende apparatuur: een 5-pits gasfornuis met oven, een afzuigkap, een magnetron ('20) en vaatwasser. Het werkblad is van graniet en wordt onderbroken door een spoelunit met een quooker. De achterwand is betegeld. Het raam biedt zicht op de straatzijde en zorgt voor daglicht in de keuken.









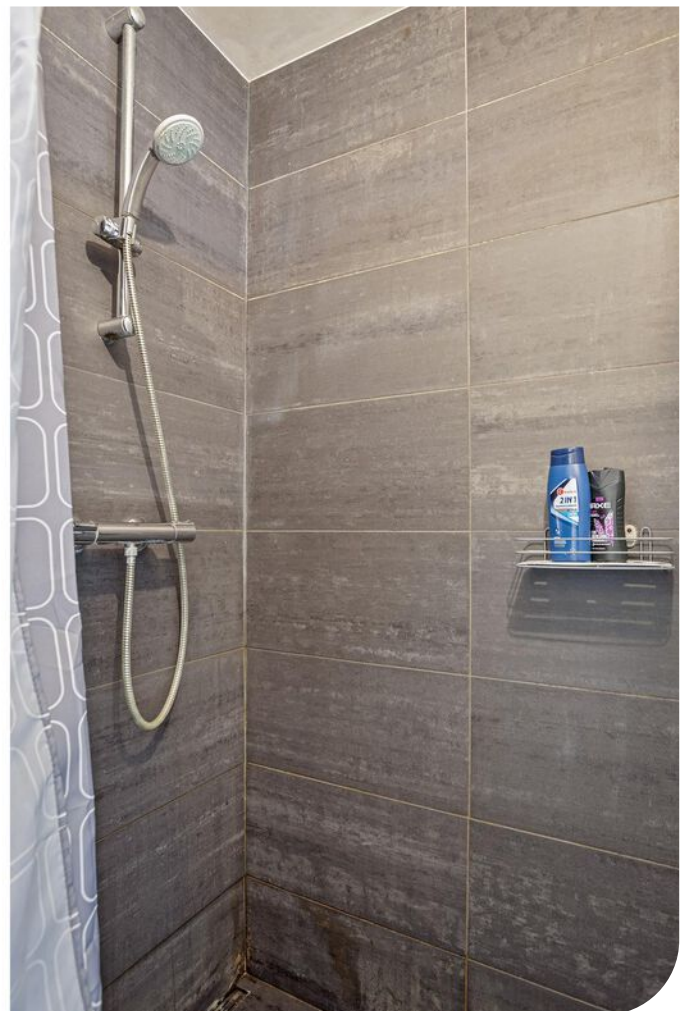


Op de 1e verdieping zijn een overloop, 3 slaapkamers en een badkamer gesitueerd. Op de overloop is ook de open trapopgang naar de 2e verdieping. De 3 slaapkamers zijn van een mooi formaat, ca. 10, 11 en 13 m<sup>2</sup>. De grootste slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel en een vaste kastenwand met 4 schuifdeuren. Twee kamers hebben airco (2021) die kan verwarmen en koelen. De afwerking is identiek; een laminaatvloer, de wanden zijn behangen en de plafonds zijn gestuct. De raampartijen zijn allen voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken en horren.

De nette badkamer is uitgerust met een inloopdouche met thermostaatkraan, wandcloset, designradiator en een wastafelmeubel met spiegelkast. De ramen zorgen voor daglicht en er is natuurlijke ventilatie. De ruimte is geheel betegeld.









## 2E VERDIEPING

Middels de vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar, welke is ingedeeld met een overloop en een 4e slaapkamer. De overloop heeft een dakvenster aan de achterzijde en hier bevinden zich de Nefit CV-ketel (2009), de aansluitingen voor witgoed en er is kastruimte. De 4e slaapkamer is eveneens ruim en beschikt over een dubbele raampartij in de zijgevel met elektrisch bedienbaar rolluik en hor. Aan beide zijdes is bergruimte in de knieschotten gecreëerd.

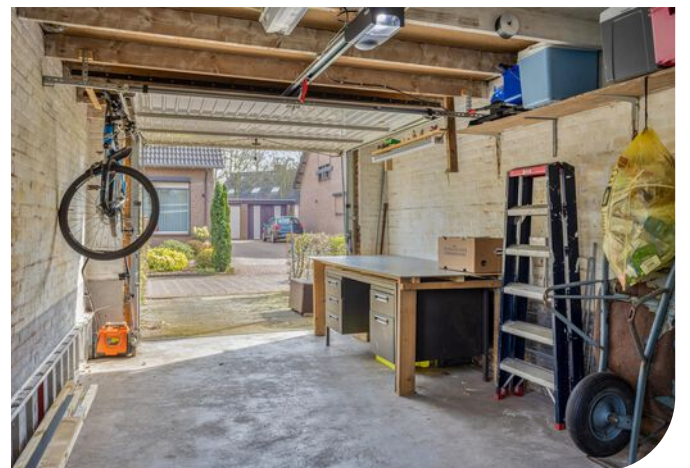




# GARAGE & TUIN

De vrijstaande garage (ca. 21 m<sup>2</sup>) is achter op het perceel gesitueerd in 2009. Deze is opgebouwd met een betonvloer, halfsteens metselwerk en een plat dak met bitumineuze dakbedekking. De garage beschikt over een elektrisch bedienbare kantelpoort, een raam en een loopdeur naar de tuin. Qua voorzieningen zijn er elektra en verlichting aanwezig. Naast de woning is de oprit gelegen, die ruimte biedt aan één auto.

Grenzend aan de woonkamer is een prachtige terrasoverkapping (ca. 16 m<sup>2</sup>) geplaatst. Door de perfecte bezonning op het zuiden, kan je hier in de schaduw heerlijk genieten van de tuin! De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, vele beplanting en een gazon. De tuin wordt omheind met een houten schutting. Aan de linkerzijde is een afsluitbare, vrije achterom aanwezig. Deze biedt toegang tot de oprit.



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1979.
Vloeren	beton.
Gevels	nageïsoleerde spouwmuren, met ps schuim parels 2018.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, nageïsoleerd juni 2020.
Kozijnen	deels houten en grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas (deels HR++). De ramen op de 1e en 2e verdieping zijn van kunststof met dubbel glas (HR++).
Overige voorzieningen	de 1e verdieping beschikt over elektrisch bedienbare rolluiken met insectenhorren.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	17 Suntech zonnepanelen 280 Wp 2019 geplaatst.
Centrale verwarming	Nefit CV-ketel 2009. Er zijn 2 airco's '21 en een houtkachel flame aanwezig.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel en extra boiler voor de quooker.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuid.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	er is een inrit gecreëerd over gemeentegrond voor de garage.
Asbest	geen bekend.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 267,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	gas ca. 632 m <sup>3</sup> en elektra ca. 4.642 kWh per jaar. Terug levering 2.678 kWh per jaar.

\* op basis van dit huishouden

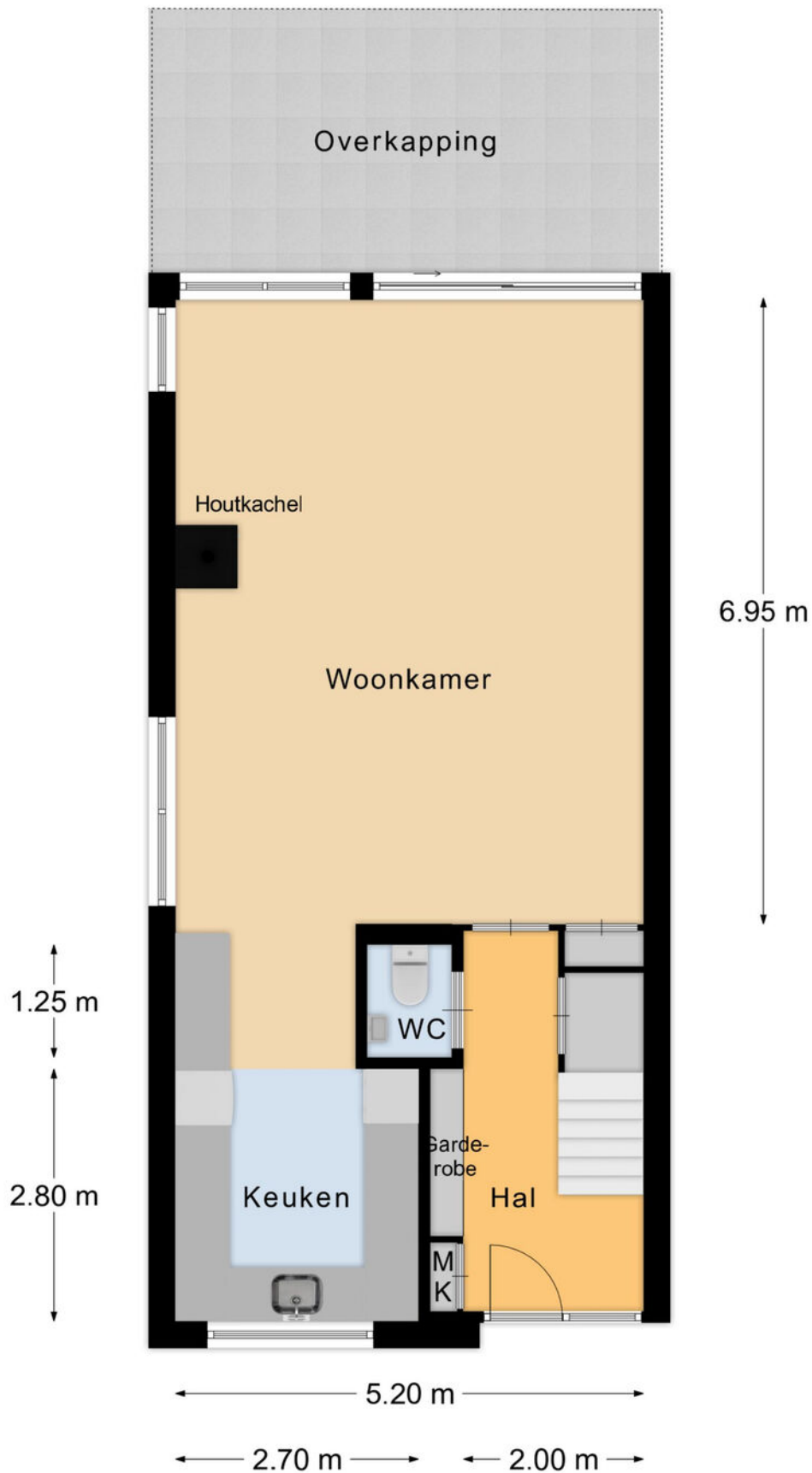
# ALGEMENE KENMERKEN



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5932</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

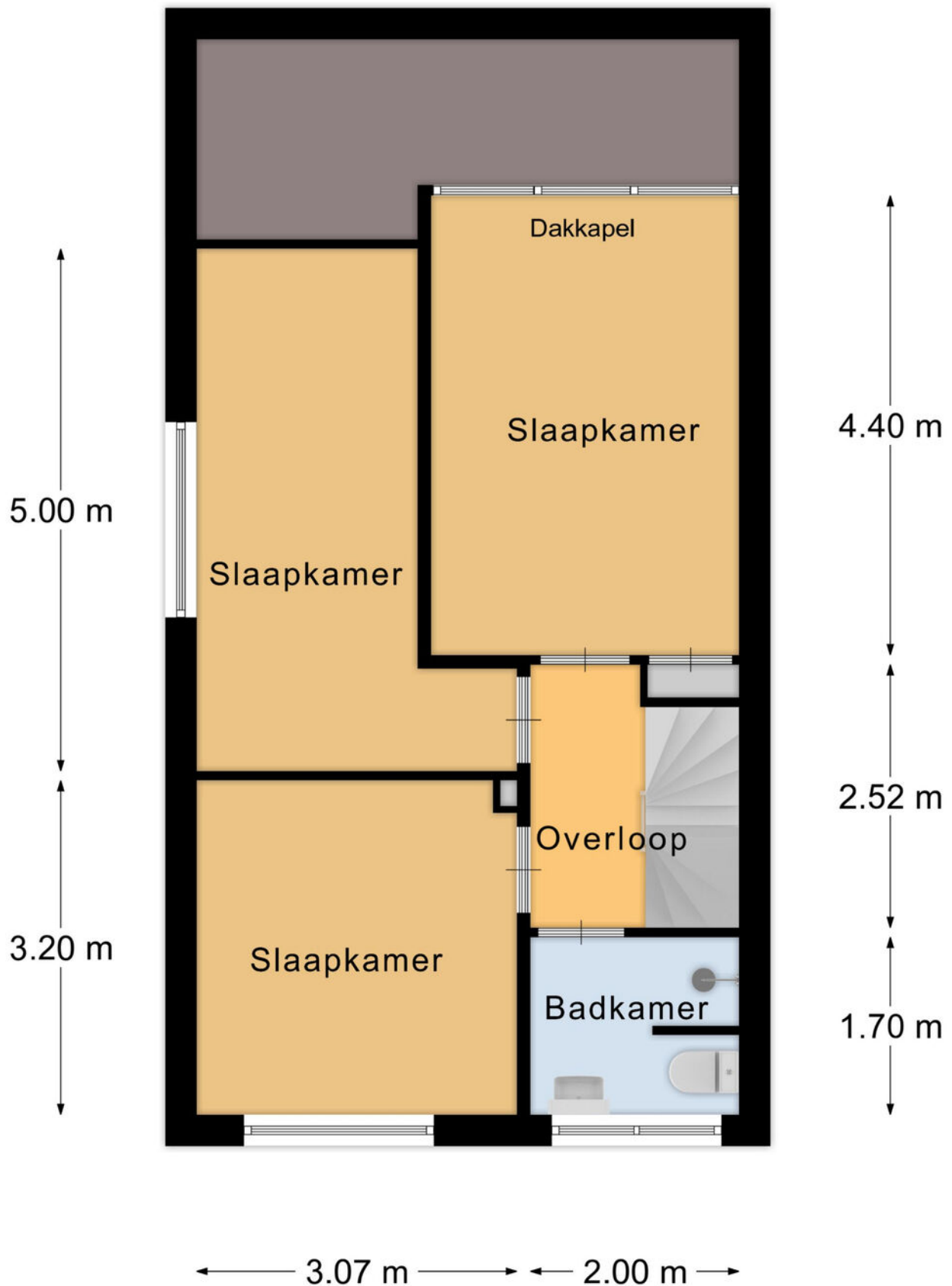




Begane Grond

# PLATTEGROND

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



1e Verdieping

# PLATTEGROND

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

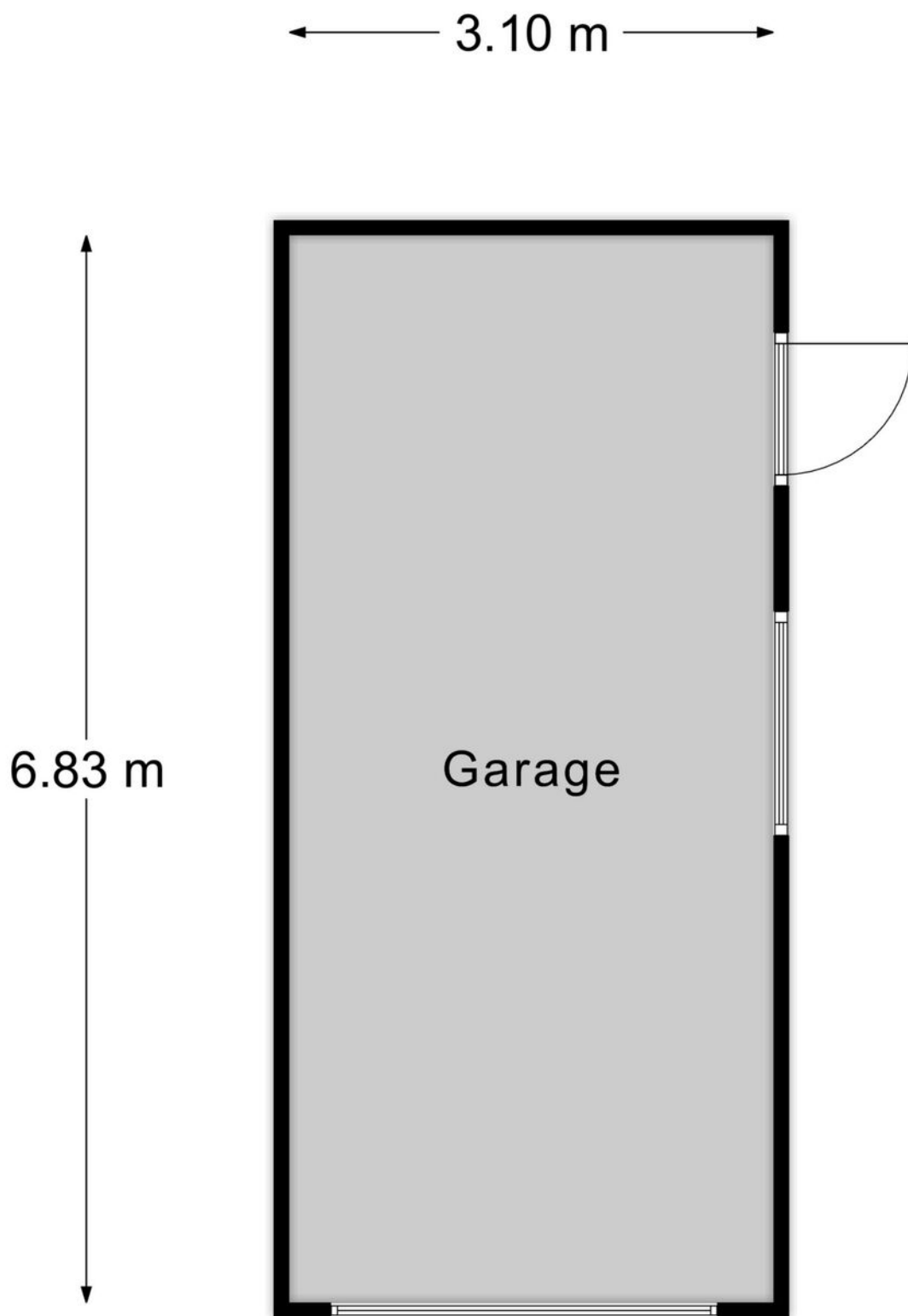


← 2.00 m → ← 3.07 m →

2e Verdieping

# PLATTEGROND

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



## Garage

# 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>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- 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		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

## LIJST VAN ZAKEN





# 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)

