



# AIJEN 4 BERGEN

*Vraagprijs € 485.000 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)





## KENMERKEN

Bouwjaar  
1930

Perceeloppervlakte  
390 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
222 m<sup>2</sup>

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

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

Inhoud  
886 m<sup>3</sup>

Energie label  
B

## IN HET KORT...

Karaktervolle en volledig gerenoveerde vrijstaande jaren '30-gezinswoning met heerlijke tuin op het zuiden. Deze sfeervol ingerichte woning heeft naast het charmante uiterlijk van de dertiger jaren alles wat je maar kunt wensen qua woongenot, waaronder: een ruime woonkamer, woonkeuken, bijkeuken, werkkamer, tuinkamer, 5 slaapkamers en een heerlijke tuin met vrije achterom. De vrijstaande, stenen garage met vliering kan voor meerdere doeleinden worden ingezet, de mogelijkheden zijn eindeloos! Naast zijn historische charme biedt deze woning ook modern comfort. Er zijn in de loop der jaren kosten- en energiebesparende maatregelen getroffen zoals het naïsoleren van de woning, het toepassen HR++ beglazing en het plaatsen van zonnepanelen.

Gelegen op de hoek van de Kampweg en Aijen, op steenworp afstand van de Maas ligt deze woning. Bergen beschikt over het prachtige en uitgestrekte natuurgebied Nationaal Park "De Maasduinen" en grote waterplassen, zoals het Leukermeer. De A77 en A73 liggen op korte afstand, van waaruit je verbinding vindt met de rest van Nederland en Duitsland. Op een kleine afstand van de woning kun je met een veerpont de Maas oversteken naar Vierlingsbeek.





De originele entree van de woning is aan de zuidzijde vanuit de achtertuin. De huidige bewoners hebben ervoor gekozen om de deur vanuit de bijkeuken te gebruiken als entree (straatzijde) waardoor de originele voordeur niet in gebruik is. Maar laten we daar wel even beginnen. Bij binnenkomst aan deze zijde word je namelijk verwelkomd in een ruime hal met garderobemogelijkheid. Hoewel de originele voordeur is dichtgezet, kan je deze eenvoudig in ere herstellen. Deze royale hal vormt het hart van de woning en biedt toegang tot alle vertrekken. Van hieruit bereik je de sfeervolle woonkamer met open keuken, de lichte tuinkamer, een handig kantoor, het ruime toilet met wandclosets en urinoir, de meterkast (10 groepen en 2 aardlekschakelaars), de gesloten trapopgang naar de 1e verdieping waaronder toegang is tot de praktische kelder.

De praktische provisiekelder is toegankelijk vanuit de hal. Met een royaal oppervlak, echter beperkte stahoogte, biedt deze kelder alle ruimte die je nodig hebt. Van seizoensgebonden spullen tot gereedschap, sportuitrusting en zelfs wijncollecties, hier kan je het allemaal kwijt!

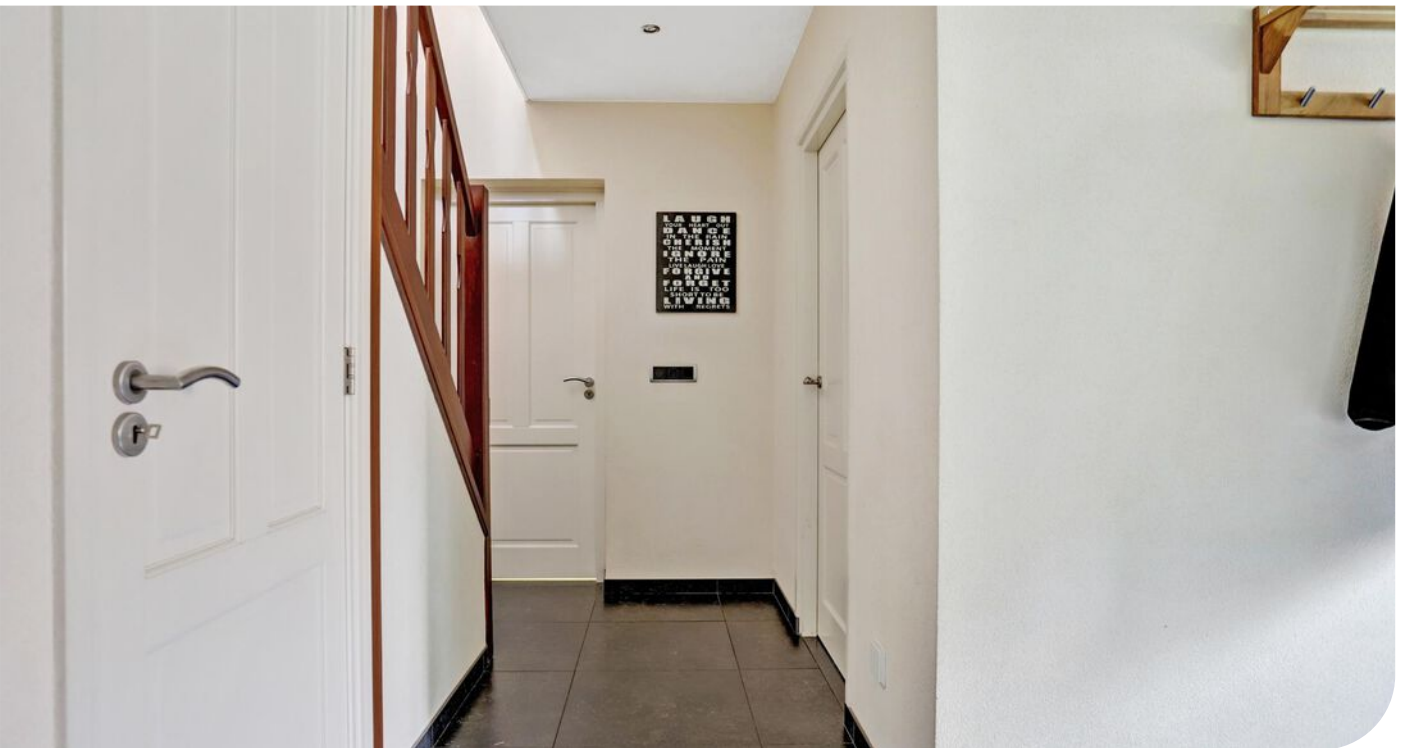
Vanuit de hal stap je binnen in de warme en uitnodigende woonkamer met open leefkeuken. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor gezellige avonden met het gezin of een borrel met vrienden. Voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De slimme indeling maakt het makkelijk om de ruimte naar eigen wens in te richten. De grote ramen met glas in lood bovenlichten laten het natuurlijke licht rijkelijk binnenstromen, wat zorgt voor de warme en uitnodigende sfeer. Door de hoekligging van de woning kijk je hierdoor ook heerlijk van je af. Dit draagt naast het ruime oppervlak ook bij aan de ruimtelijkheid van deze leefruimte.

Gelegen tussen beide entrees (bijkeuken en de hal) is deze leefkeuken het natuurlijke knooppunt van de woning. Of je nu binnenkomt via de voor- of achterdeur, hier wordt je meteen verwelkomd door de warmte en sfeer van deze veelzijdige ruimte. Een perfecte plek om samen te komen, of je nu thuiskomt van een drukke werkdag of start met een gezellig ontbijt. Ruim opgezet met een slimme indeling waar voldoende plek voor een eettafel waar iedereen kan aanschuiven. Qua apparatuur is er gekozen voor een 6-pits gasfornuis, RVS afzuigkap, koelkast, combimagnetron en een vaatwasser. Grenzend aan de keuken is de bijkeuken gelegen. Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen op een praktische verhoging, de cv-ketel en de unit van de vloerverwarming welke beide in een vaste kast zijn geplaatst. Deze ruimte is praktisch voorzien van tegelwerk op de wanden bij de uitstortgootsteen en bij de verhoging van het witgoed. Doordat de huidige bewoners de originele voordeur hebben dichtgezet biedt de tuindeur in de bijkeuken tevens de toegang tot de woning. De vaste kasten zorgen hier voor een prettige, opgeruimde entree van de woning.

Gelegen op een rustige plek in de woning, tussen de bijkeuken, hal en tuinkamer ligt het kantoor. Het beschikt over een vaste kastenwand met schuifdeuren en inbouwspots. Zonder gestoord te worden of afgeleid door voorbijgaand verkeer, is deze kamer de ideale ruimte om ongestoord te werken of studeren.

De tuinkamer is naast het kantoor gelegen en toegankelijk vanuit de hal. De indeling zorgt voor een natuurlijke entree met garderobehoek welke overloopt en een ruimte gericht op de tuin. Door de grote raampartijen is er veel daglichttoetreding en de schuifpui en tuindeur bieden directe toegang tot de tuin. Deze ruimte van ca. 15 m<sup>2</sup> kun je multifunctioneel inrichten naar wens; voor ontspanning, hobby of werkzaamheden aan huis.

## BEGANE GROND



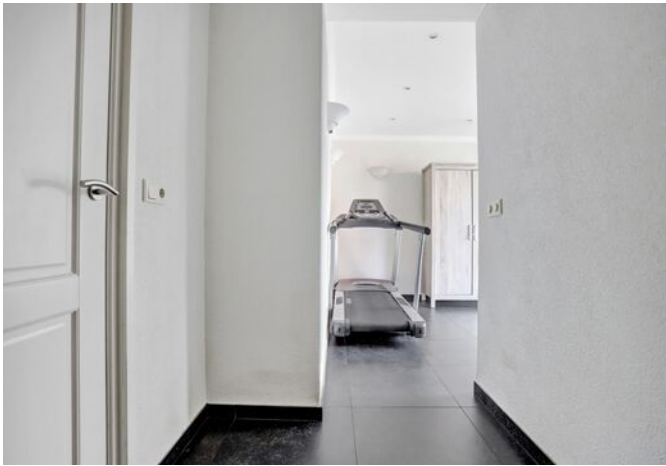




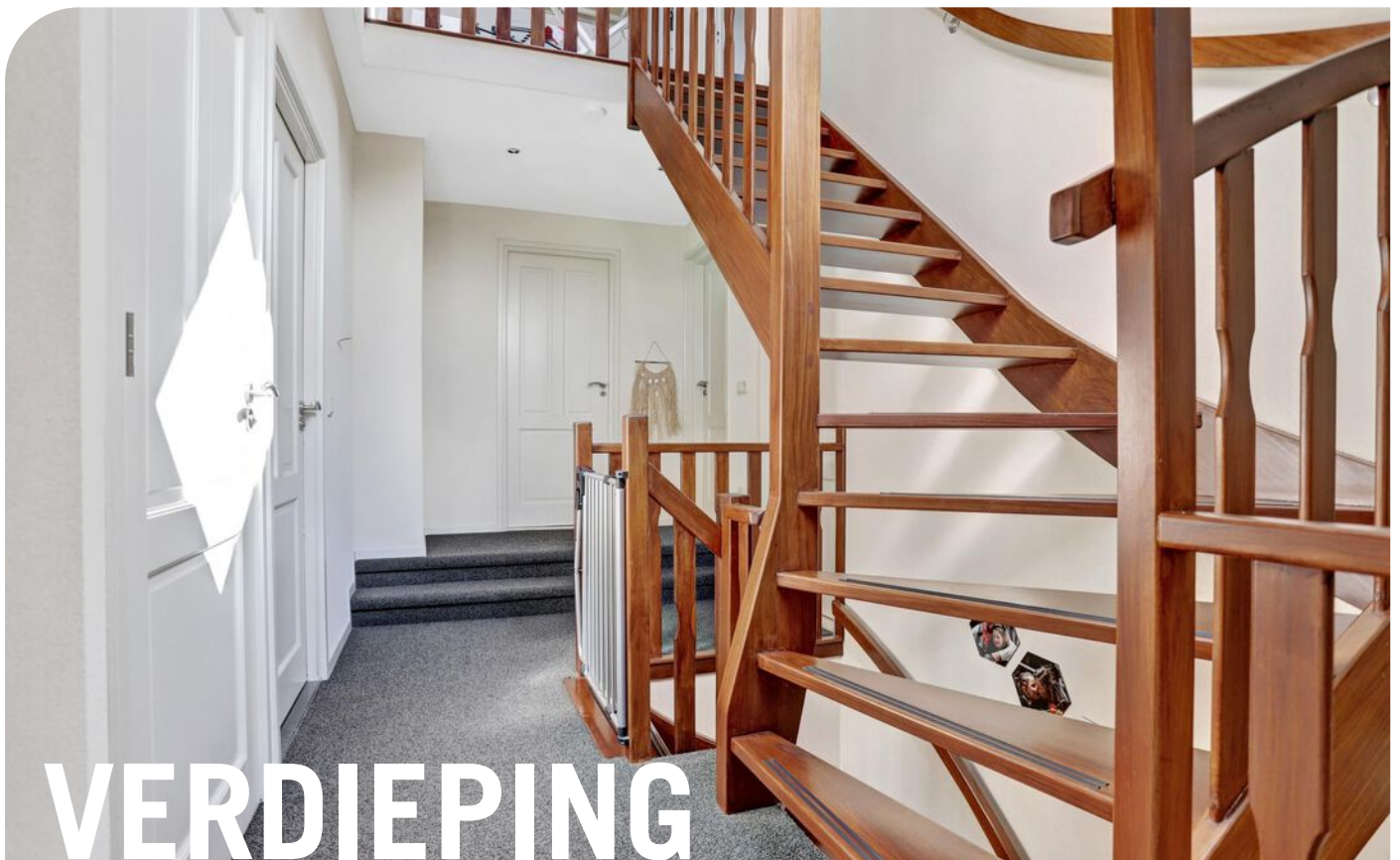












De hardhouten trap en balustrade begeleiden je naar de eerste verdieping. De vide en overloop verbinden op een prachtige wijze de verdiepingen met elkaar. Op de eerste etage zijn vanuit de overloop de 3 ruime slaapkamers (ca. 12 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> en 20 m<sup>2</sup>), de badkamer, separaat toilet en een bergkast te bereiken. Twee slaapkamers beschikken over een praktische muurkast en één daarvan beschikt tevens over een wastafel.

De ouderslaapkamer is recent opgeknapt, gestuct en voorzien van inbouwspots. Hier is, praktisch in het schuine deel, een vaste kast met schuifdeuren gerealiseerd. Nieuwer dan dit krijg je het niet!

Ruime badkamer welke luxe is ingericht met een inloofdouche v.v. stortdouche, inbouw thermostaatkraan en losse handdouche en daarnaast een ingebouwde maatwerk badkamermeubel met spiegel en zeer veel praktische bergruimte. De te openen raampartij zorgt voor een aangename daglichttoetreding en (snelle) natuurlijke ventilatie. De badkamer is geheel betegeld, beschikt over vloerverwarming en is voorzien van diverse inbouwspots.







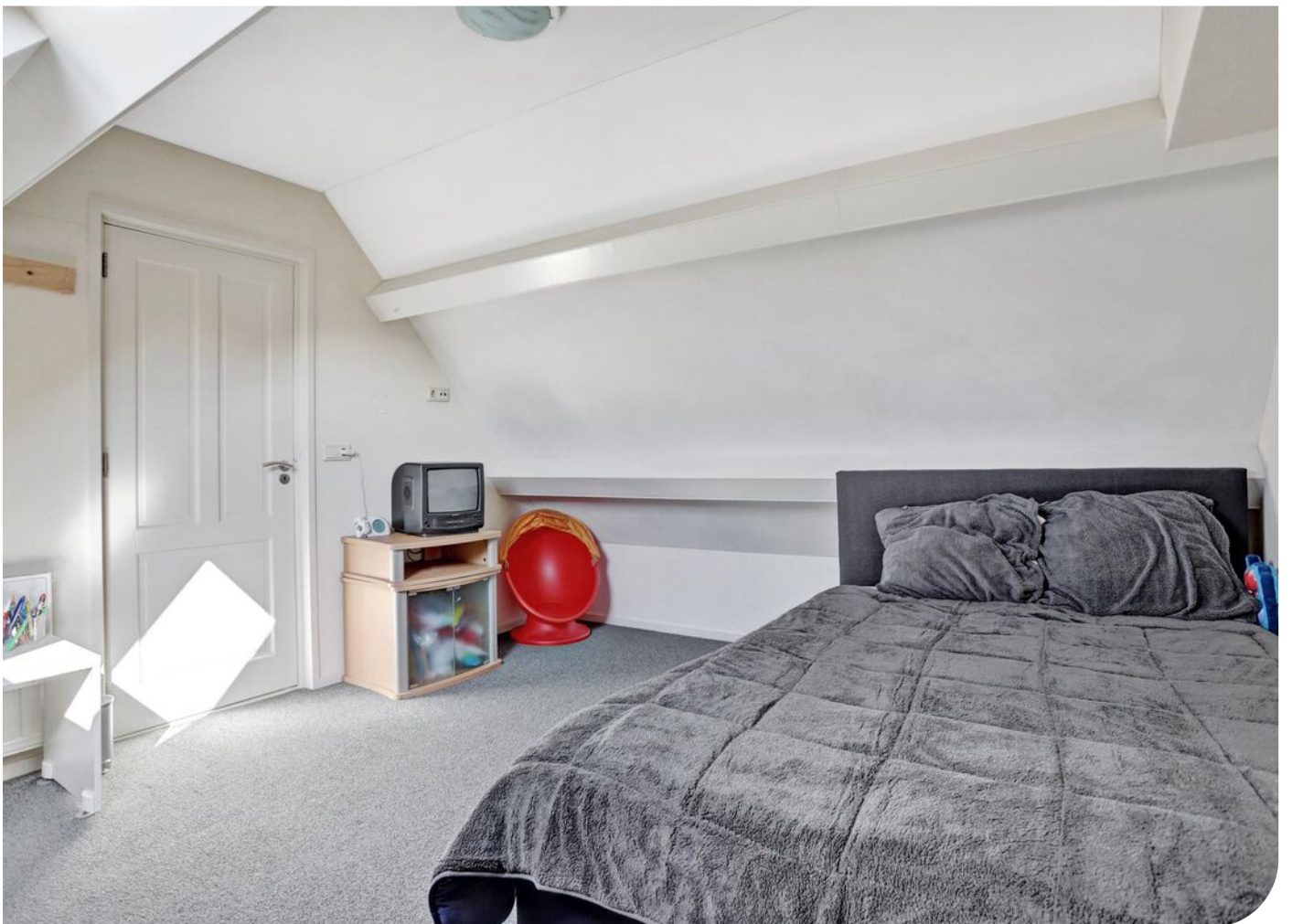


## 2E VERDIEPING

Middels de vaste houten trapopgang is de 2e verdieping te bereiken. De overloop met vide biedt toegang tot de 4e en 5e slaapkamer. Gelegen op de bovenste woonlaag, genieten deze slaapkamers van extra privacy en rust onder de nok van de woning. Beide (slaap)kamers zijn ruim opgezet en bieden ruimte voor een groot bed, kledingkast en persoonlijke accenten. Beide (slaap)kamers zijn voorzien van vloerbedekking en een groot dakvenster, die zorgen voor natuurlijk licht en een frisse, open sfeer creëren. Op een van de kamers bevindt zich de unit van de mechanische installatie. Een groot gezin of ruimte nodig voor hobby? Dit huis biedt meer dan genoeg kamers om iedereen een eigen plekje te geven!





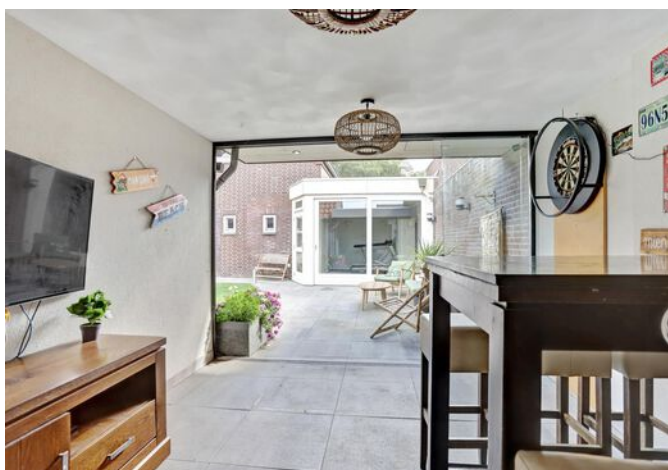




Buiten vind je een gezellige achtertuin waar je in alle privacy kunt genieten van het buitenleven! Middels de schuifpui en/of loopdeur vanuit de tuinkamer is de zonnige tuin (gelegen op het zuiden) toegankelijk. Recent nieuw aangelegd met sierbestrating, gazon en plantenborders. Aan de garage is een sfeervolle overkapping gerealiseerd met glazen schuifwanden - hier geniet je het hele jaar door van het buitenleven. Of je nu wilt ontspannen met een boek of gezellig wilt dineren met vrienden, deze tuin is de perfecte plek!

Achter de beklinterde oprit, toegankelijk vanuit de Kampweg, is de vrijstaande garage gelegen. Aan de voorzijde is de garage toegankelijk middels dubbele houten deuren en in de zijgevel biedt een loopdeur toegang tot de tuin. Qua voorzieningen beschik je hier over water, elektra en verlichting. Met een royaal oppervlak (37 m<sup>2</sup>) biedt deze garage genoeg plek voor het stallen van een auto, (elektrische-) fietsen en daarnaast houd je ruimte over voor opslag- en gebruik van jouw gereedschap. Door het zadeldak beschikt deze ruime garage over een vliering wat zorgt voor nog meer opbergmogelijkheden. Kortom deze riante garage van 37 m<sup>2</sup> biedt extra veel opbergruimte, stallingsruimte of klus- en hobbymogelijkheden!







## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1930.
Vloeren	beton vloer, houten verdiepingsvloeren met uitzondering van de badkamer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, (na)geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen 2010.
Kozijnen	hardhouten kozijnen voorzien van HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	handmatig bedienbare rolluiken op de twee slaapkamers aan de achterzijde.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	19 zonnepanelen (ca. 31m <sup>2</sup> ) met een capaciteit van 130 Wp per paneel.
Centrale verwarming	middels cv-ketel, Nefit Ecoline 2005. De begane grond is, met uitzondering van het kantoor, voorzien van vloerverwarming.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem, de unit is op een van de kamers op zolder geplaatst.

## OVERIGE KENMERKEN

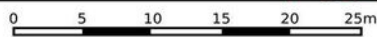
Tuinligging	zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen asbest meer in de woning.
Meterkast	10 groepen en 2 aardlekschakelaars. Volledig vernieuwd in 2010.
Bijzonderheden	De gehele woning is voorzien van tv- en internet aansluitingen en beschikt over een centraal stofzuigsysteem. Nagenoeg de gehele begane grond is voorzien van tegelwerk v.v. vloerverwarming en een stucwerk plafond v.v. LED inbouwspots.


## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 340,43 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 250,- per maand.

\* 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 eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Bergen Limburg</p> <p>Sectie                            S</p> <p>Perceel                         1404</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

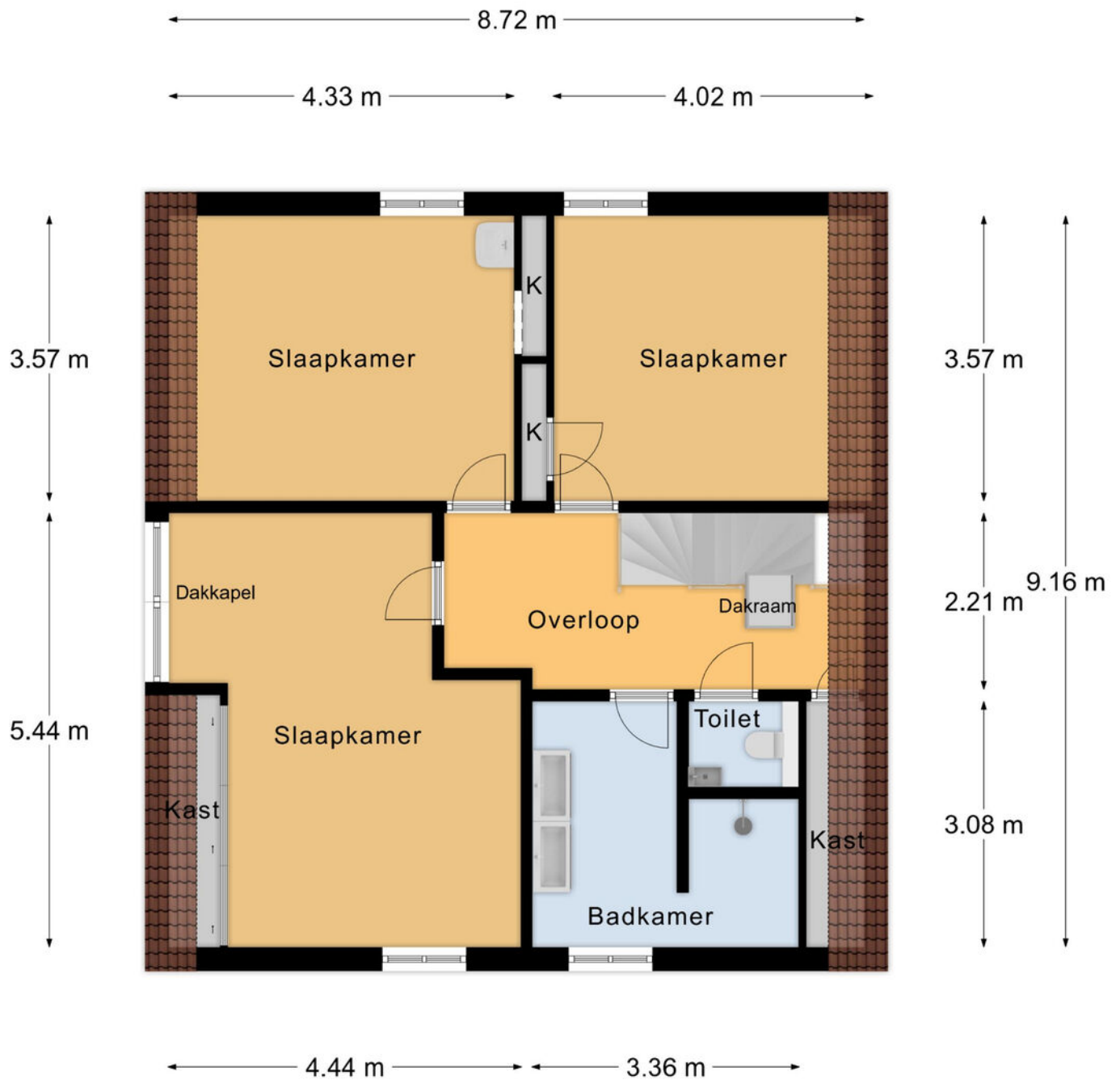




Begane Grond

# PLATTEGROND

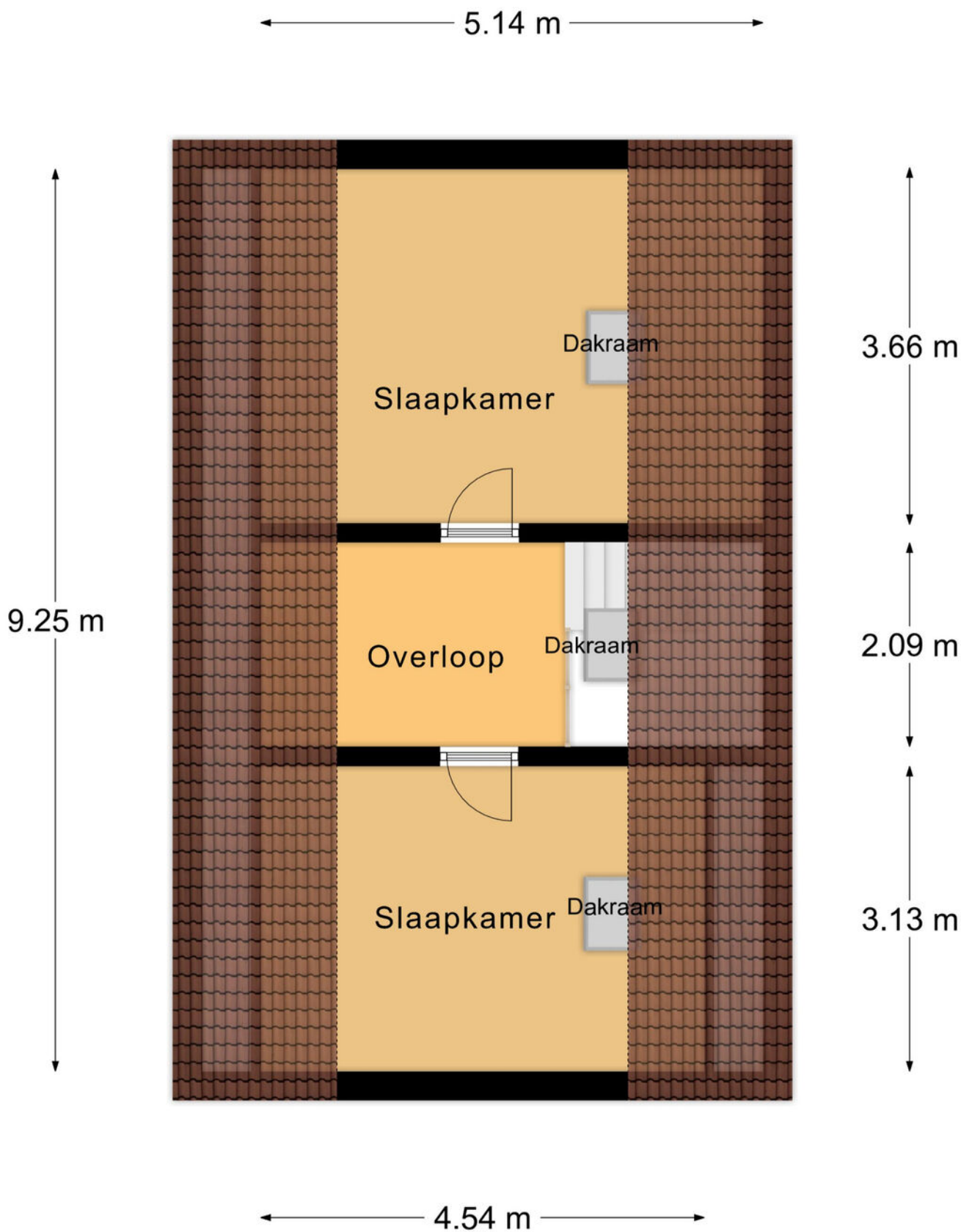
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Eerste Verdieping

# PLATTEGROND

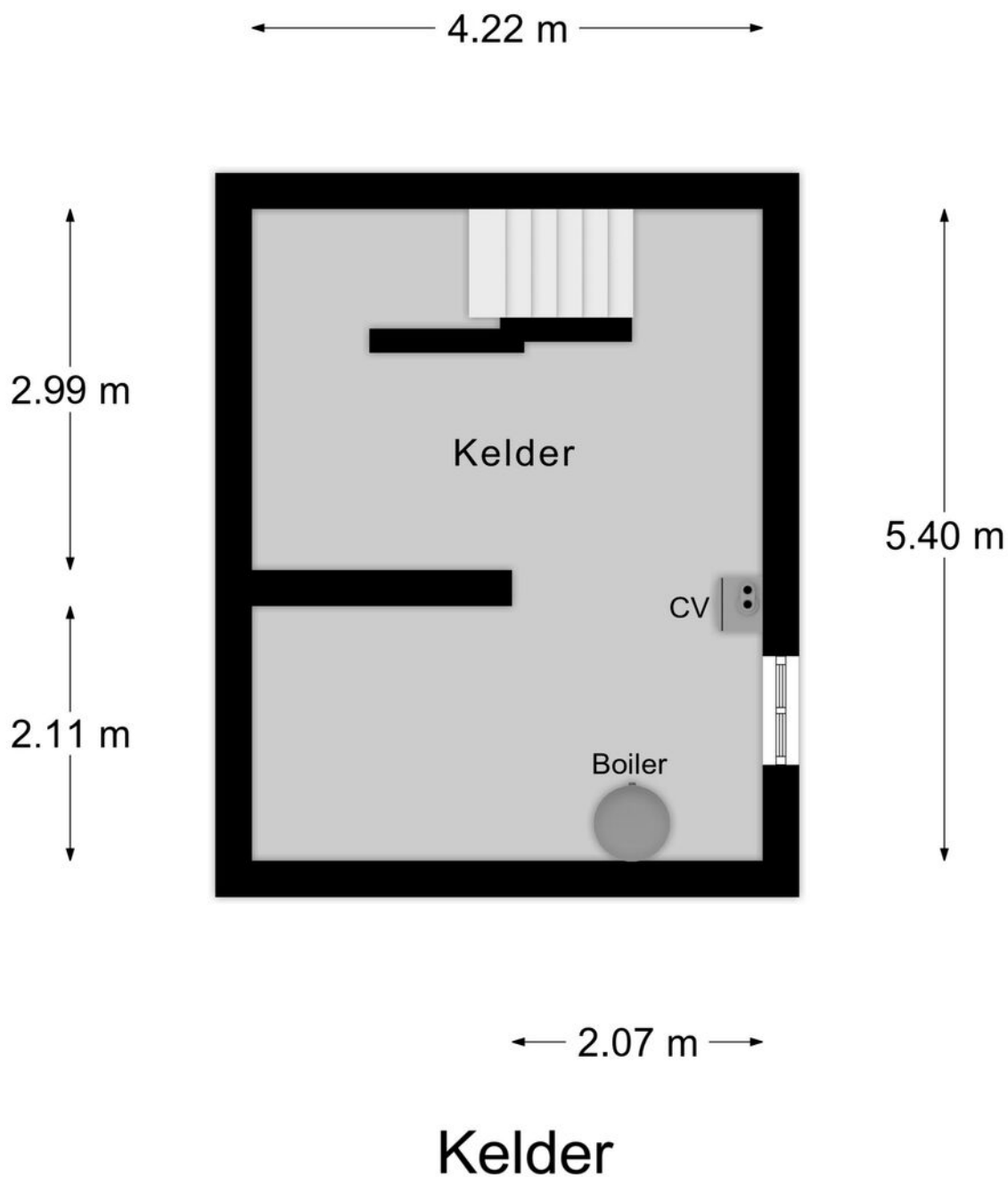
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



## Tweede Verdieping

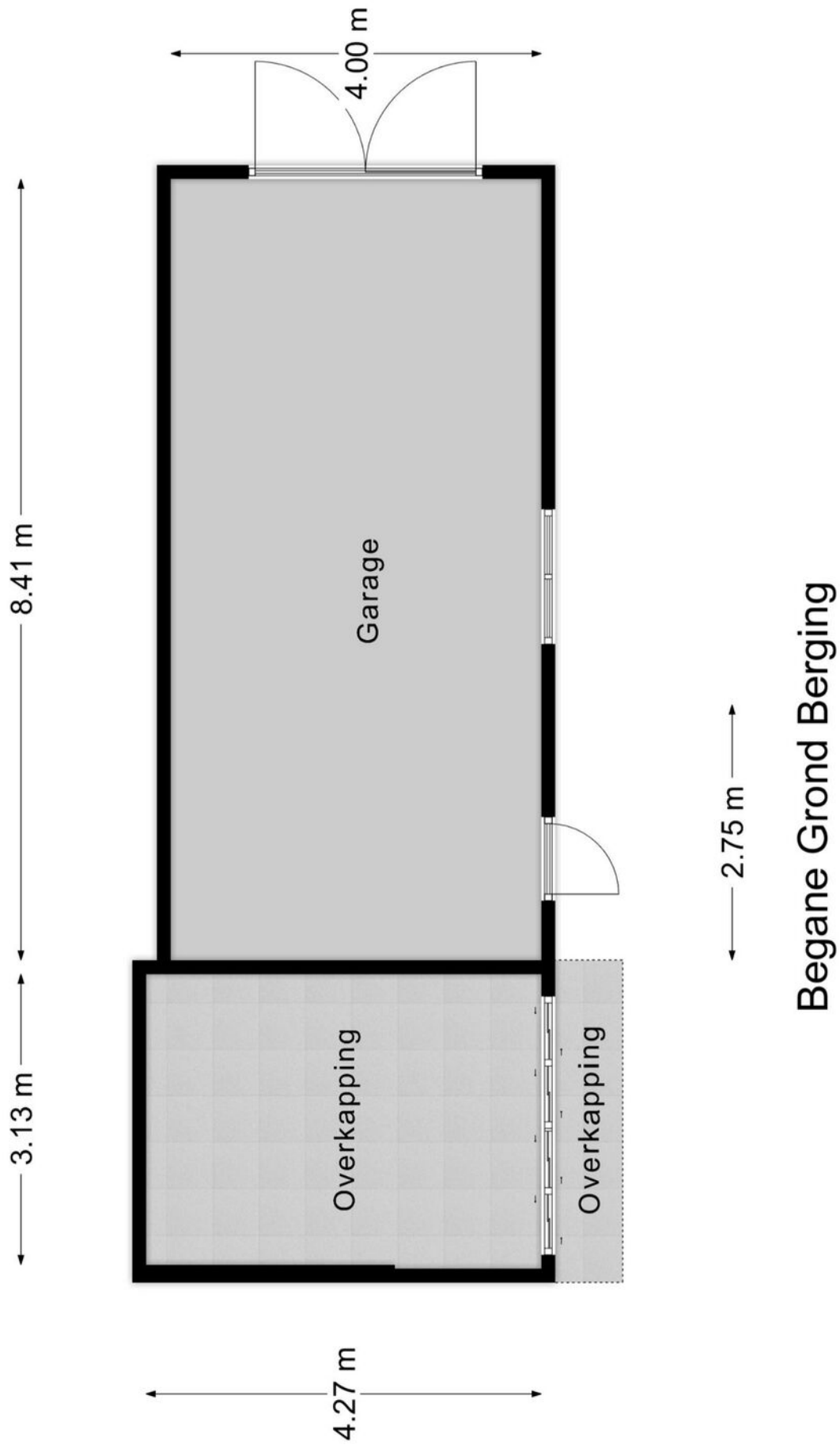
# PLATTEGROND

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



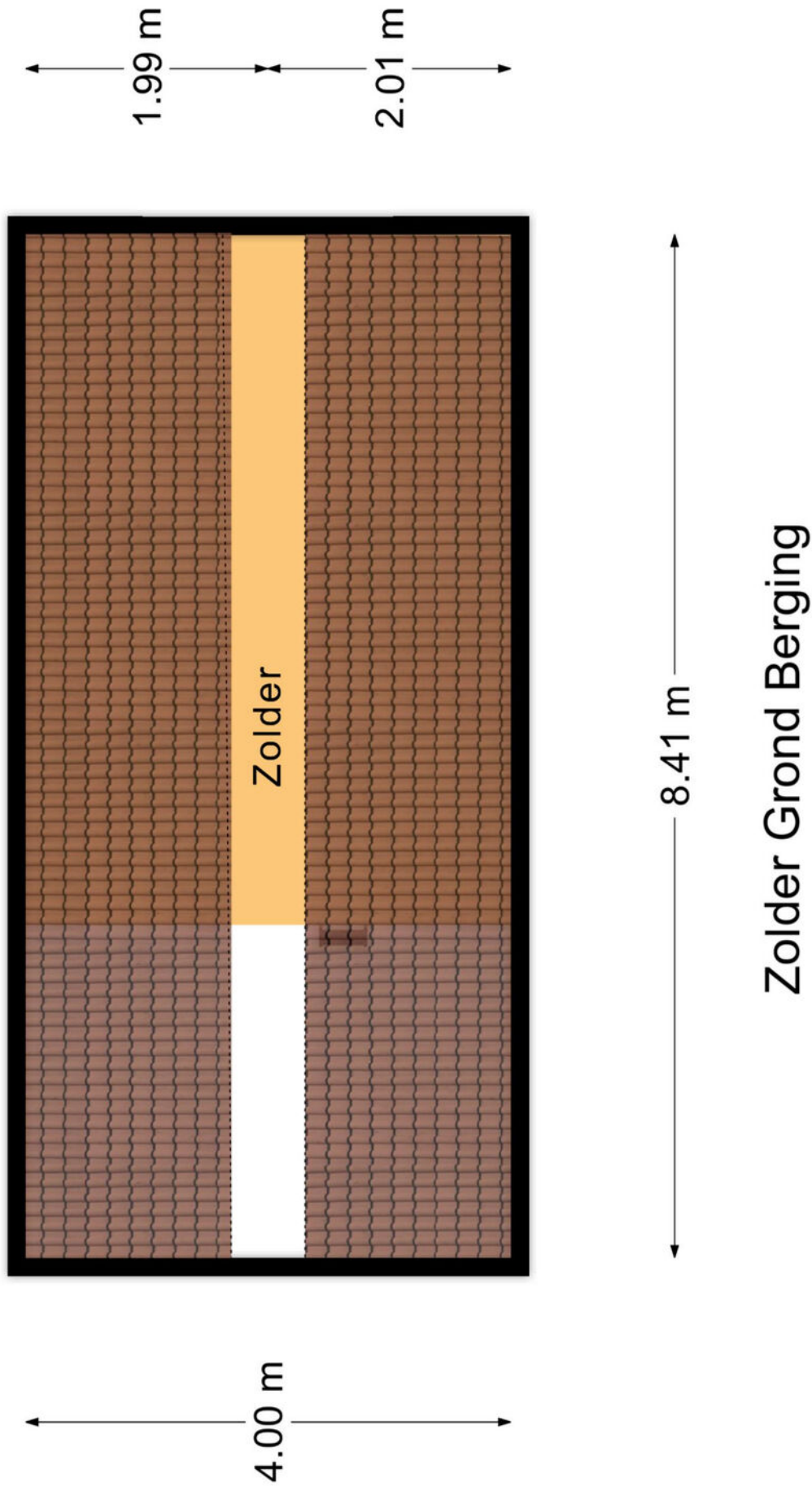
# PLATTEGROND

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



# 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.

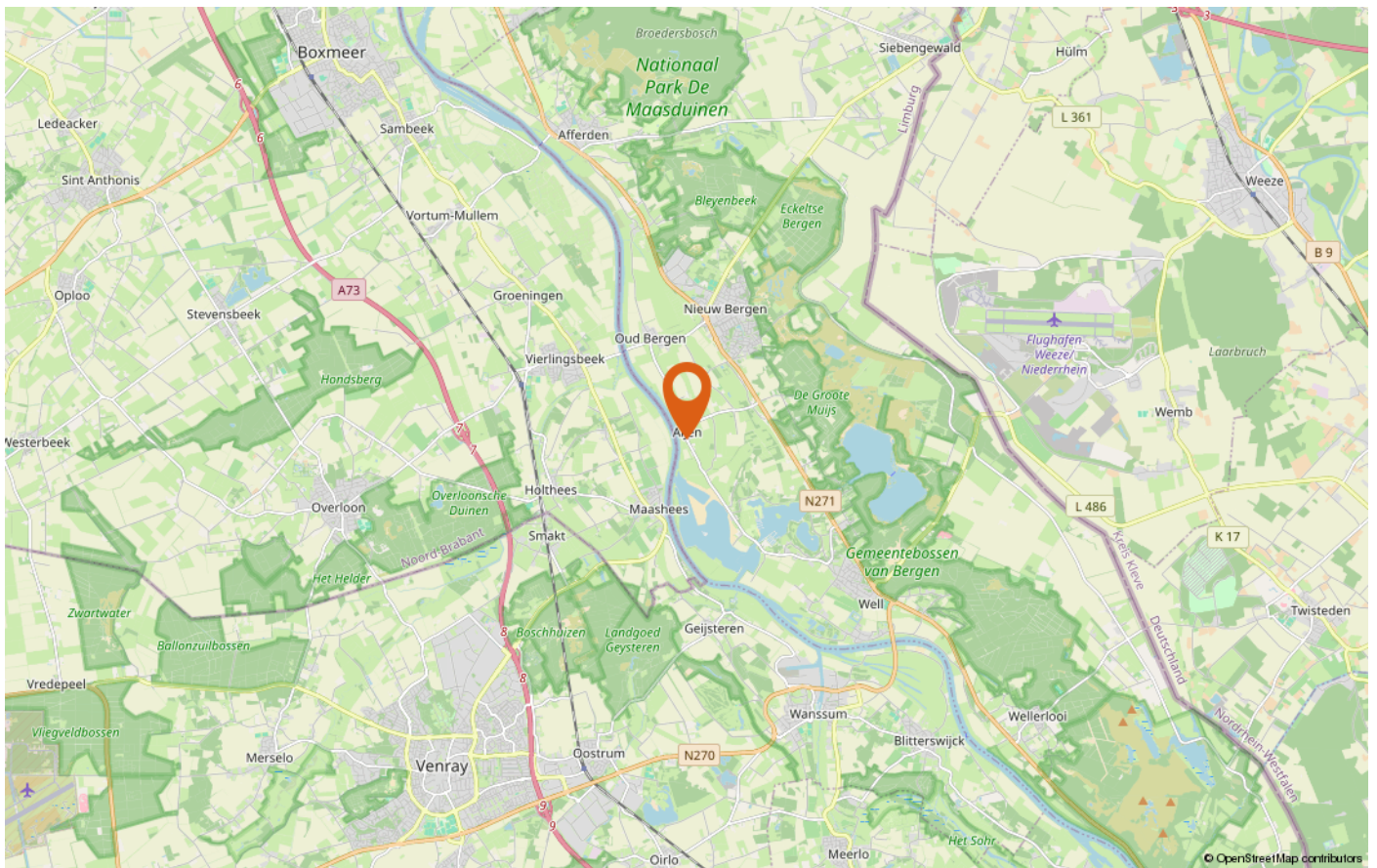
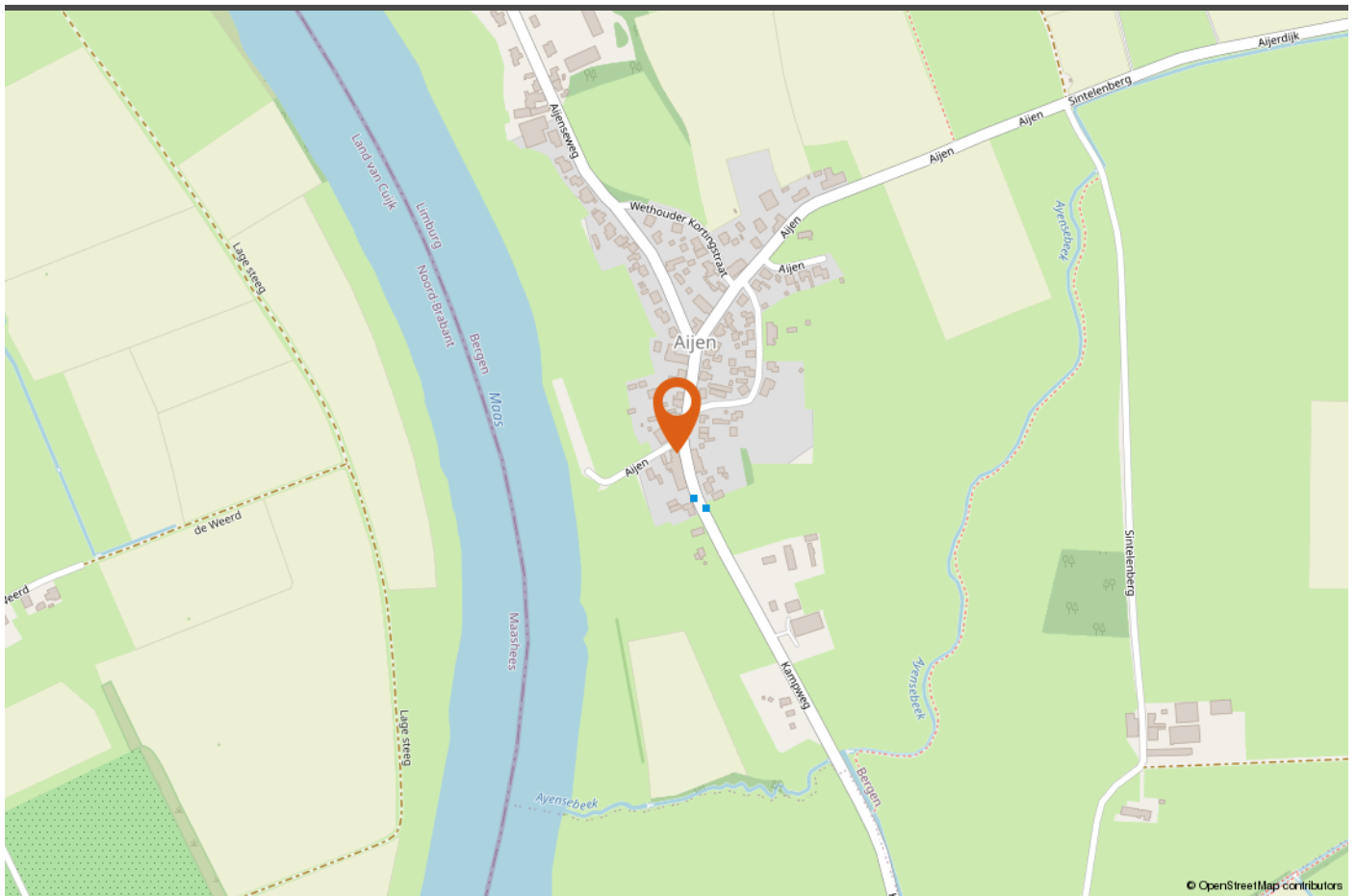
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

## LIJST VAN ZAKEN





# LOCATIE OP DE KAART

Lined area for notes, consisting of multiple horizontal lines.

**AANTEKENINGEN**





# 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)

