



34

AIJENSEWEG BERGEN L

Vraagprijs € 385.000 k.k.

Peelrand Makelaardij Venray
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray
(0478) 568846 - info@peelrand.com - www.peelrand.com



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1968

Perceeloppervlakte
288 m²

Woonoppervlakte
118 m²

Inhoud
433 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

Verscholen achter de 35 jaar oude Magnolia boom staat dit vrijstaand woonhuis op een unieke locatie aan de Maas in Aijen (gemeente Bergen). Vanuit de woonkamer, slaapkamer en tuin is het uitzicht over de Maas als een "levend schilderij". Dit uitzicht gaat je nooit vervelen, sterker nog het bezorgt jou een echt vakantiegevoel. Vlakbij bevinden zich diverse natuurgebieden en recreatieplassen en alle dagelijkse voorzieningen zijn te vinden in het naastgelegen dorp Bergen.

Met 118 m² aan woonoppervlakte, 3 ruime slaapkamers en een zonnige achtertuin met prachtig weids uitzicht over de landerijen en de Maas, biedt deze woning alle ruimte om jouw dromen waar te maken. De woning is in 1998 flink uitgebouwd, zowel op de begane grond én op de verdieping, maar dient nader afgewerkt te worden. De afwerking is ook in de rest van de woning eenvoudig en gedateerd maar kan hierdoor geheel naar eigen smaak ingericht en verder afgewerkt worden. Dit is een unieke kans om jouw eigen stempel te drukken op een plek die wordt omgeven door natuurlijke schoonheid. Hier geniet je uiteindelijk van een ongestoord panorama zicht op de Maas. Kortom het heeft hier en daar wat liefde en aandacht nodig, maar dan tover je deze woning binnen no-time om tot jouw paleisje aan de Maas! Waar elke dag voelt als vakantie, je de stress van je af laat glijden en elk zonnestraaltje verwelkomt!





Bij aankomst parkeer je de auto of fiets op de eigen oprit. Vanuit hier loop je trapsgewijs naar de aanbouw aan de zijkant, om zoals we hier in het zuiden gewend zijn, achterom binnen te komen. Of je loopt wederom trapsgewijs via de voortuin naar de entree in de voorgevel. Als we via de voordeur naar binnen gaan, komen we in de hal met de meterkast, de toiletruimte met een staand closet en fonteintje en de vaste trap naar de eerste verdieping met daaronder een ruime trap-/kelderkast. Loop je verder door de hal dan komen we in de leefruimte met de open keuken.

De keuken ligt centraal in de woning tussen de hal, woonkamer en aanbouw aan de achterzijde. De eenvoudige, authentieke keukenopstelling bestaat uit een recht keukenblad met gootsteen. In het verlengde van de keuken is een trede lager, de aanbouw gerealiseerd met de bedoeling om hier een leefkeuken met bijkeuken te realiseren. Zover is het niet gekomen en biedt jou de mogelijkheid om hier een eigen invulling aan te geven. De ruimte is al voor je gerealiseerd alleen de afwerking nog.

De woonkamer is gevestigd aan de linkerkzijde, over de volledige diepte van de originele woning en is voorzien van een open haard met schouw. Op de vloer zijn Meranti houten platen geschilderd in een betonlook wat aansluit op de geschilderde ruwe betonvloer van de hal en keuken. De woonkamer biedt zowel ruimte aan een fijne zithoek als aan een eethoek, al helemaal wanneer je de keuken gaat verplaatsen naar de aanbouw.. Aan tafel of op de bank, beide kan je van het knisperend vuurtje in de kachel genieten. Ga hier gewoon lekker zitten en geniet van het de boten die voorbij komen varen over de Maas. Je geniet hier van het weidse uitzicht over de achterliggende landerijen met aangrenzend de Maas. Een blijvend vrije ligging is hierdoor gegarandeerd!





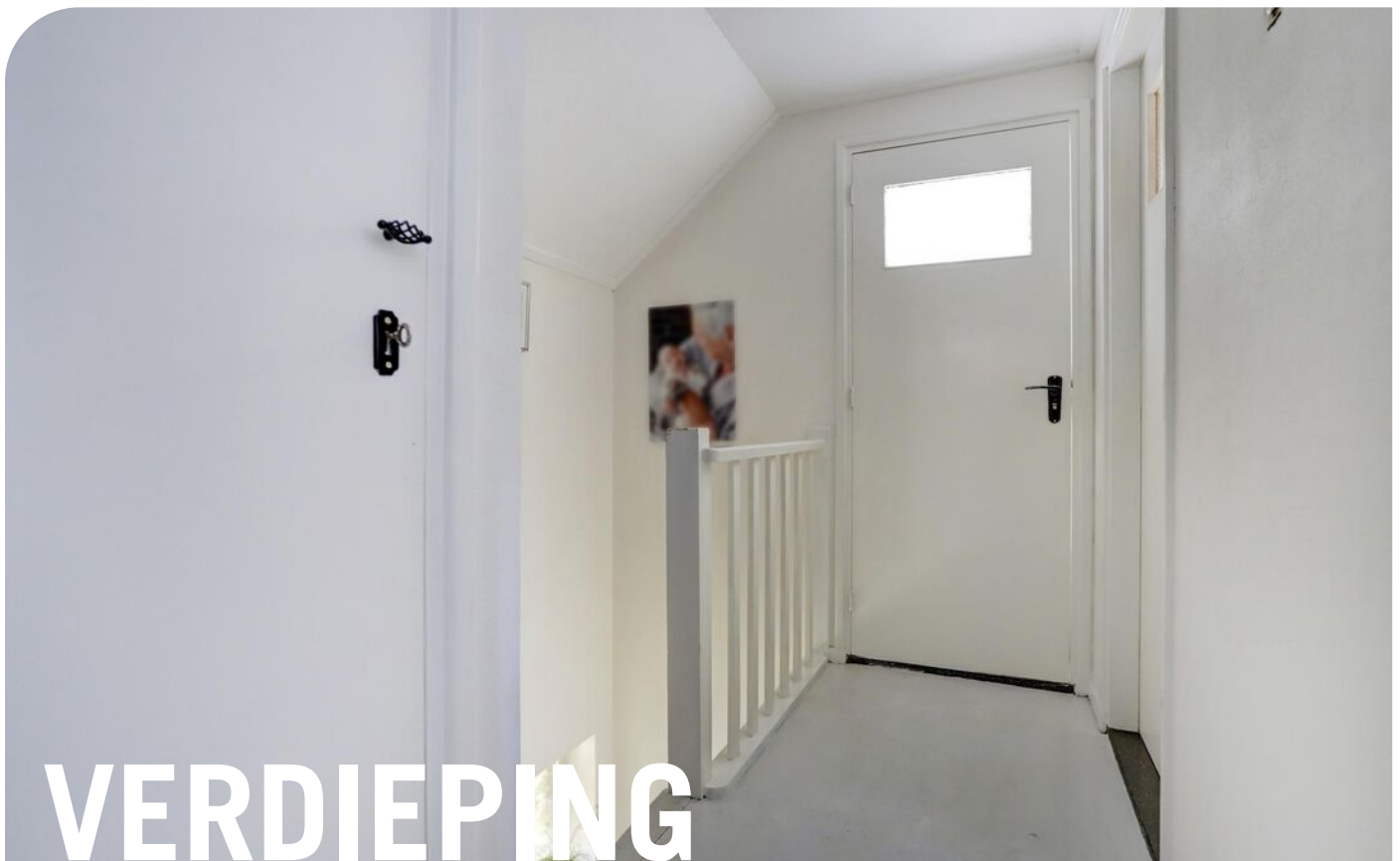




AANBOUW

Via de oorspronkelijke tuindeur in de keuken is de aanbouw een trede lager gelegen. Zoals al eerder vermeld is deze aanbouw in 1997 gerealiseerd. De bedoeling was om hier een leefkeuken te creëren met een bijkeuken welke toegang biedt tot de tuin en een kleine berging (de achterom) met de cv-opstelling. Helaas is het bij een plan gebleven wat jou dan weer alle mogelijkheden biedt! De aanbouw is onderverdeeld in 3 ruimtes, hierdoor is de basis voor jou gelegd. Nu de invulling en afwerking nog! Kan jij hier doorheen kijken en ben je niet vies van een kleine verbouwing? Dan is dit een uitgelezen kans. Kies alvast de mooiste kleuren voor op de muren en je favoriete vloer, want die komen hier vast en zeker helemaal tot hun recht.

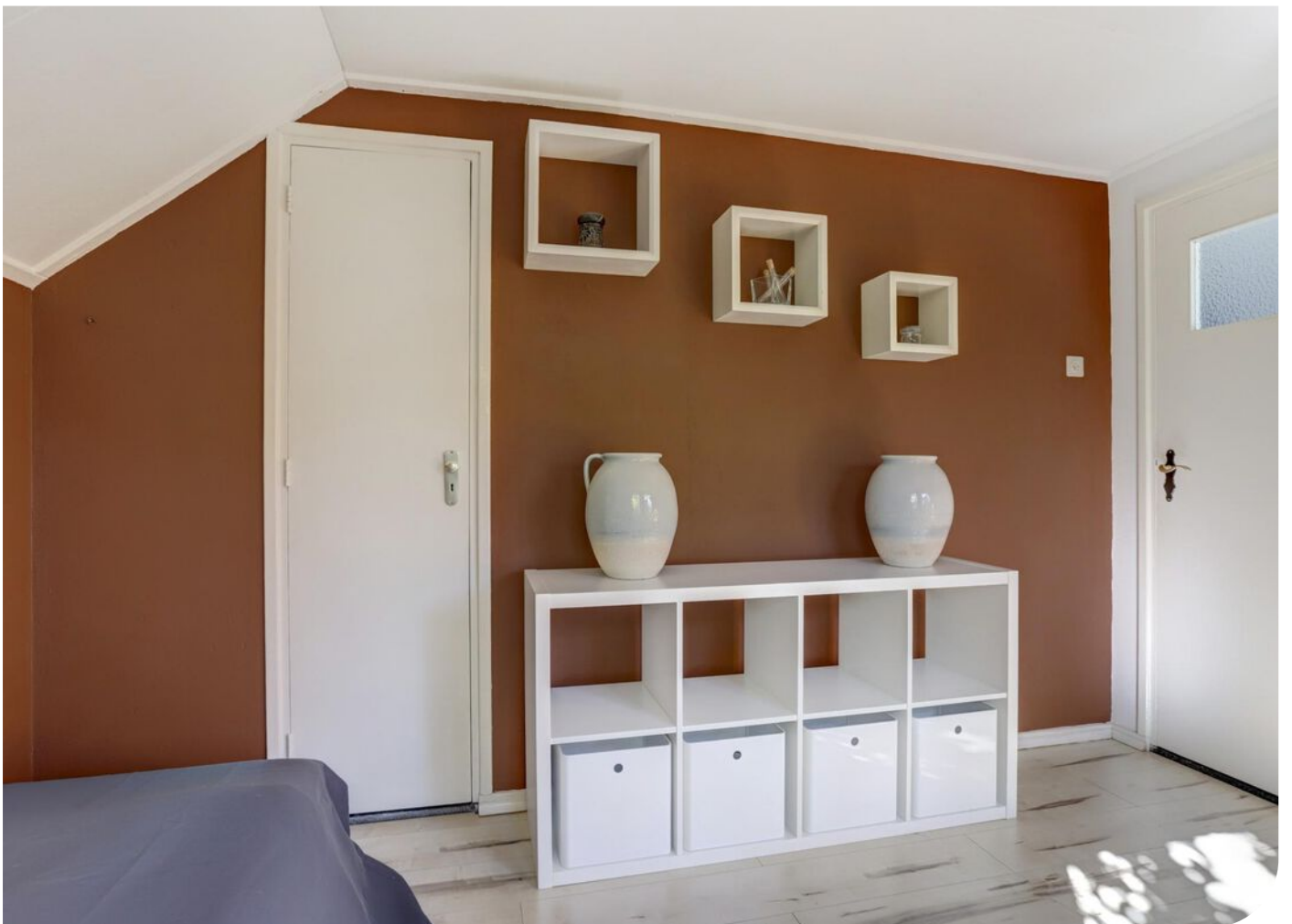




VERDIEPING

Middels de trapopgang in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier verklappen de authentieke paneeldeuren de leeftijd van de woning. Deze overloop biedt op zijn beurt weer toegang tot de 2 slaapkamers, een badkamer, wasruimte en een praktische bergkast. Middels een mansgat is vanuit de overloop de vliering op de 2e verdieping bereikbaar wat ideaal is voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. De twee slaapkamers aan de linkerkant zijn van goed formaat en beschikken over muurkasten. De badkamer is ingericht met een bad-/douchecombinatie en een wastafel. De badkamer is daarnaast ook de doorloop naar de (slaap)kamers op de verdieping van de aanbouw. Hier zijn 2 in elkaar overlopende (slaap-)kamers gerealiseerd. Beide zijn voorzien van een dakraam in het schuine dak wat kenmerkend is in deze kamers. De achterste kamer heeft daarnaast nog een speels raam in de hoek waar je heerlijk van je afkijkt over de landerijen en de Maas. Ook is hier een luik aanwezig waar een (vaste) trap vanuit de te realiseren bijkeuken op de begane grond een aparte toegang kan bieden. De huidige bewoners hebben dit als 2 slaapkamers gebruikt echter heeft het op dit moment alleen toegang vanuit de badkamer en kan je het ook zien als een overloop met slaapkamer. Extra slaapkamers of een grotere badkamer? Laat hier je gedachten de vrije loop en geef het jouw eigen invulling! Aan de voorzijde van de woning is een wasruimte gelegen met de witgoed aansluitingen. Het toilet, de badkamer en de wasruimte zijn alledrie betegeld met dezelfde, authentieke blauwe wandtegeltjes.













Vanuit de aanbouw kom je in de achtertuin terecht. De achtertuin, gelegen op het zuidwesten biedt een heerlijke buitenruimte, met een terras, gazon en plantenborders met diverse volwassen beplanting. Qua voorzieningen beschik je hier over elektra, verlichting en een buitenkraan. Aan de woning is een pergola geplaatst waar de beplanting zorgt voor een natuurlijk schaduwrijk plekje. Het is geen grote tuin máár ruim voldoende om lekker van het buitenleven te genieten! Dan hebben we het nog niet gehad over het ge-wel-dig-e uitzicht over de Maas... Een blijvend vrije ligging is hierdoor gegarandeerd. Deze tuin is een groene oase vol bloemen en planten en biedt enorm veel privacy door deze unieke, vrije ligging. De locatie is absoluut één van de redenen om hier te komen kijken.





OMGEVING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1968, aanbouw ca. 1997.
Vloeren	betonvloeren met uitzondering van de houten verdiepingsvloer in de aanbouw.
Gevels	metselwerk spouwmuren, hoofdbouw is nageïsoleerd en de aanbouw is tijdens de bouw geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, hoofdbouw en aanbouw vernieuwd in ca. 1997.
Kozijnen	hardhouten en stalen kozijnen.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Vaillant EcoTEC plus 2022. In de woonkamer zorgt de open haard voor verwarming op de begane grond.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

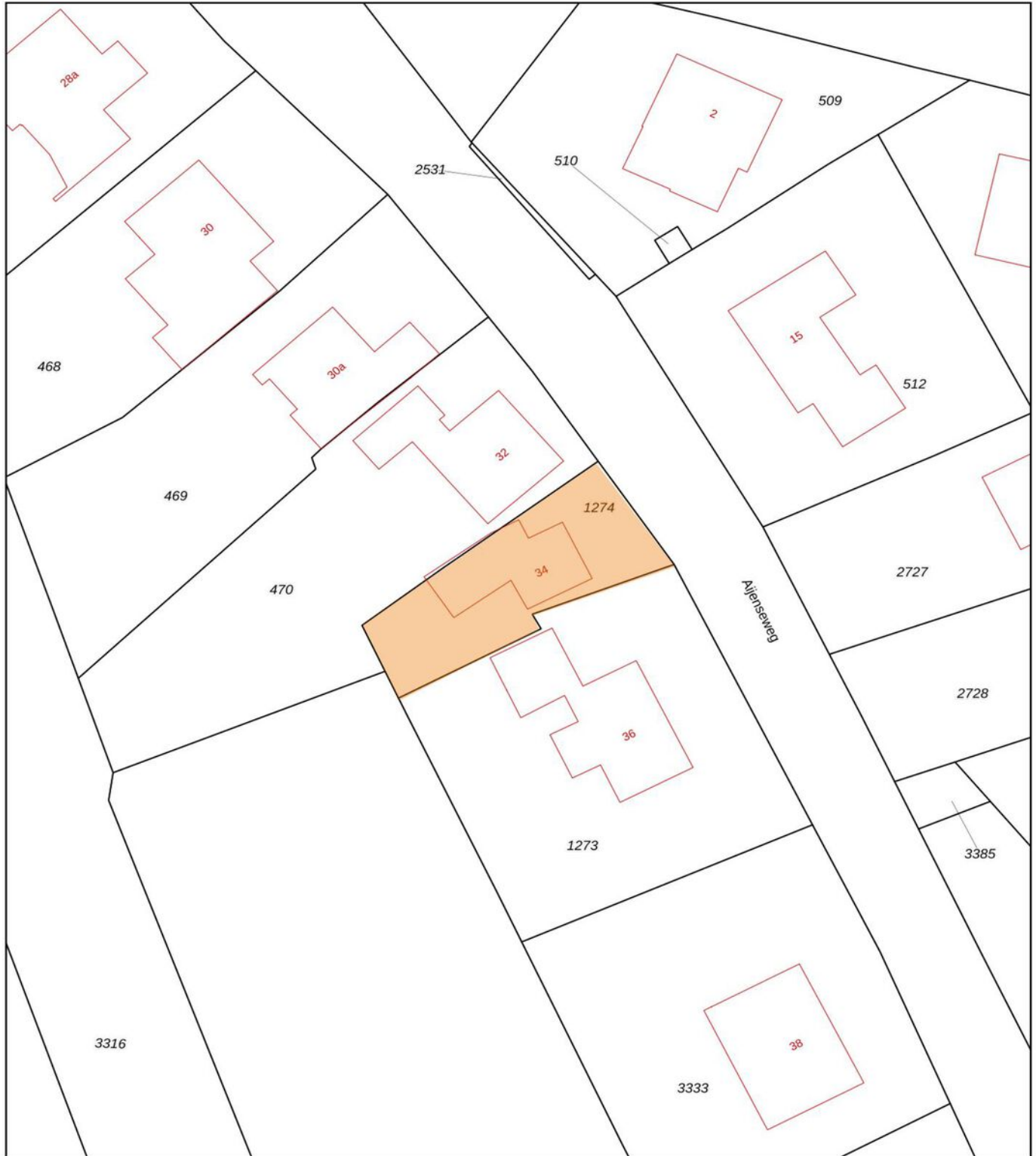
Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	6 groepen en 1 aardlekschakelaar.
Bijzonderheden	de aanbouw (ruwbouw) dient nader afgewerkt te worden.


VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 223,46 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 210,- per maand.
Verbruik*	gas: 740 m ³ per jaar. elektra: 3219 kWh per jaar.

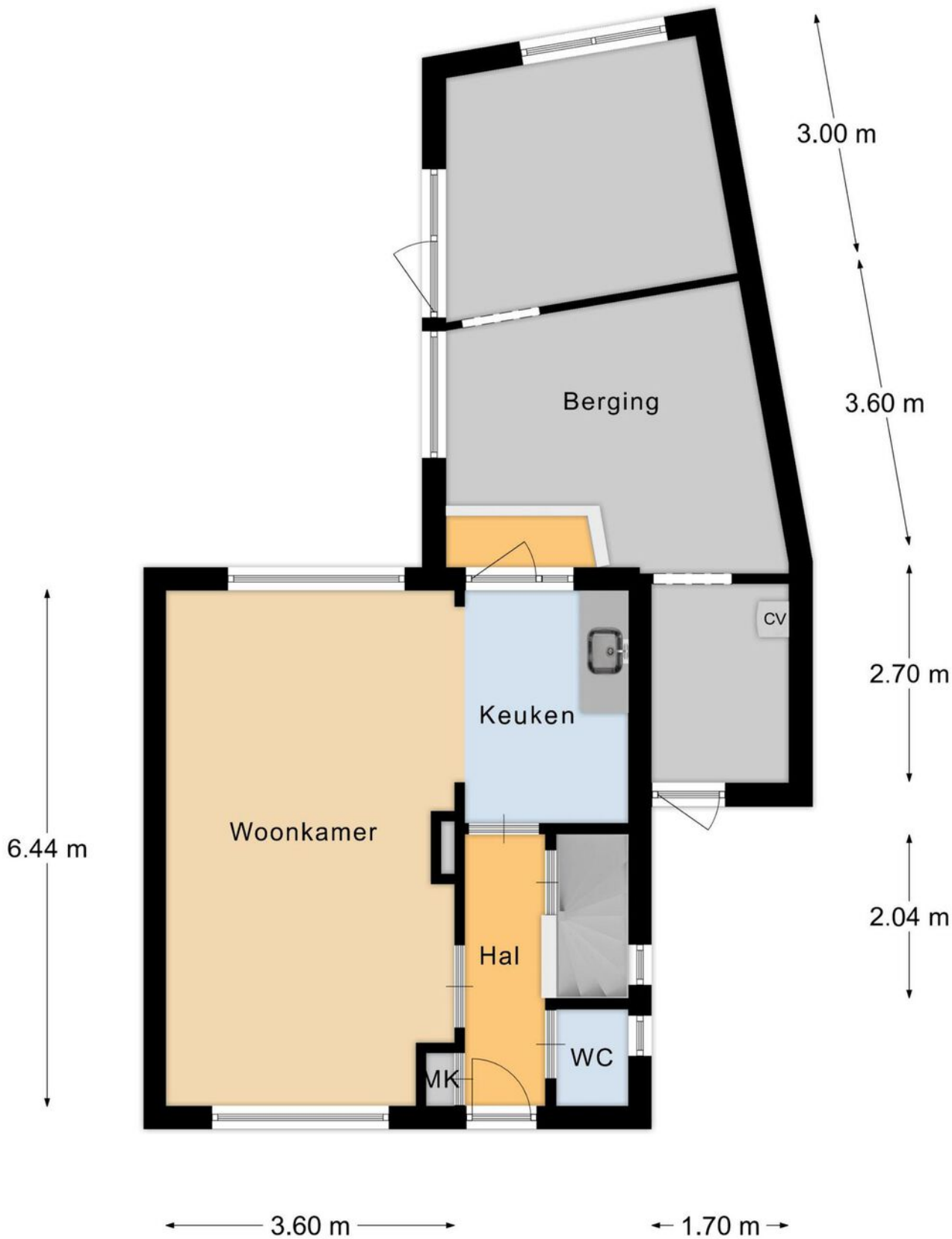
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 5 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 1274</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>	
---	---	---

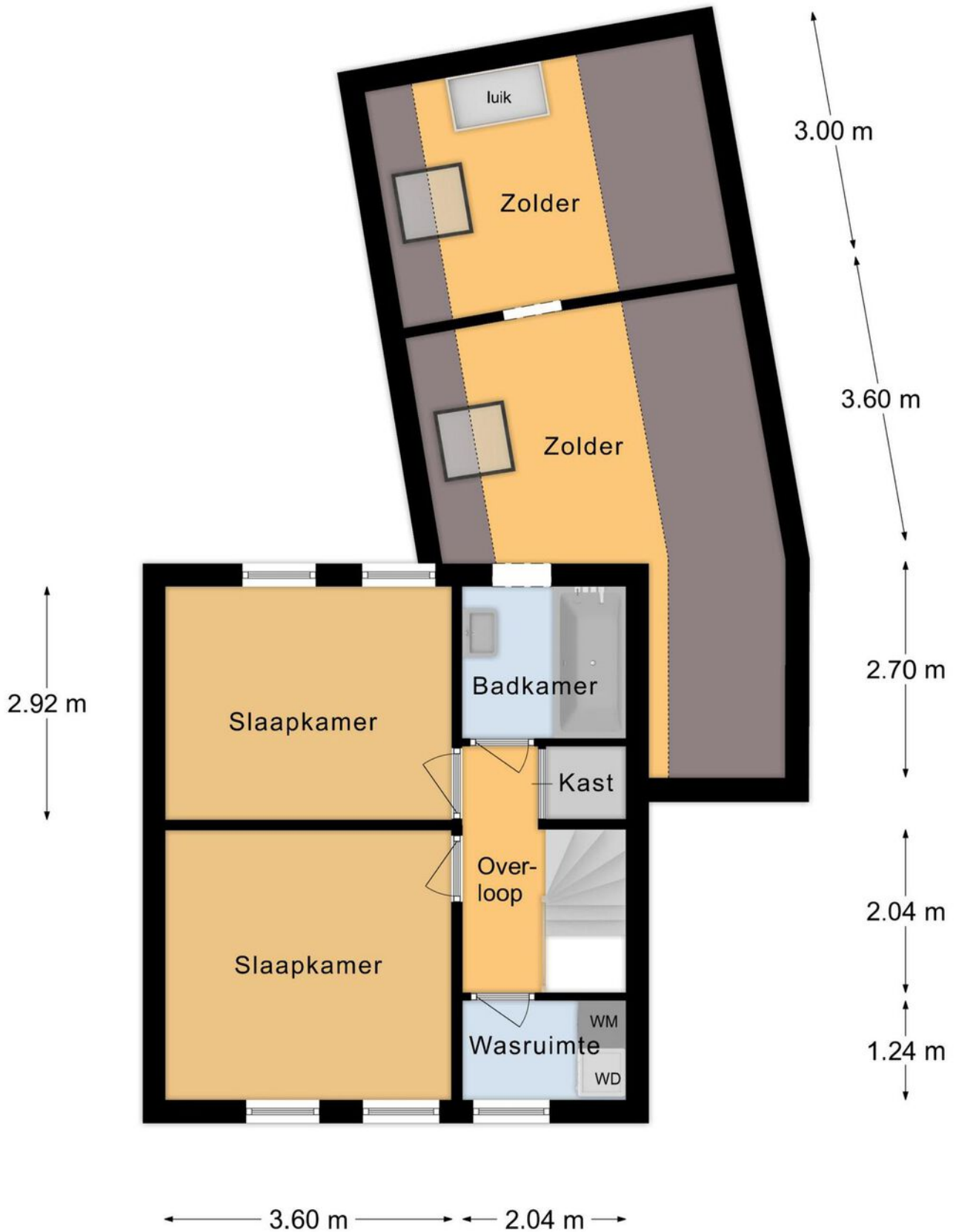
KADASTRALE KAART



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

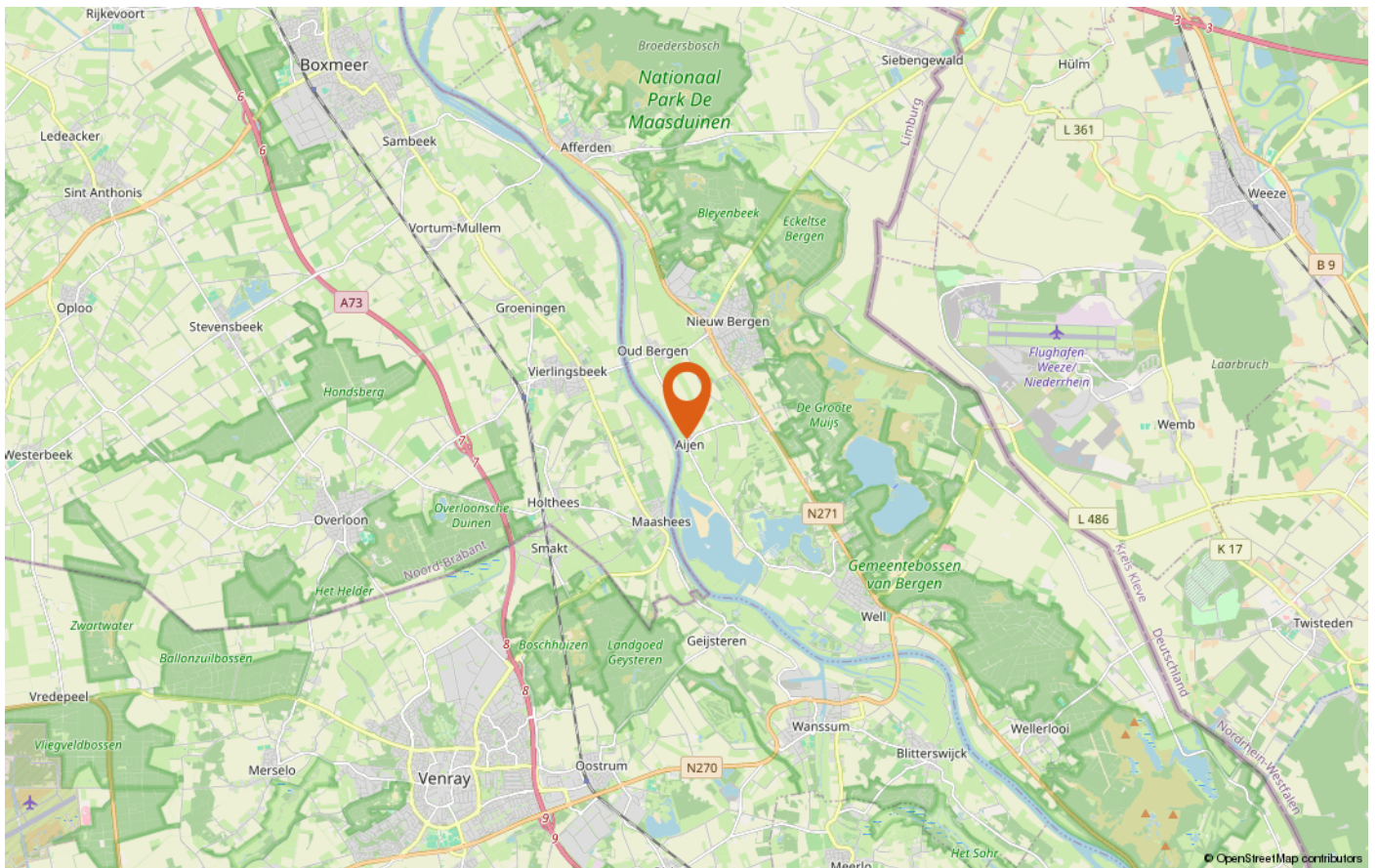
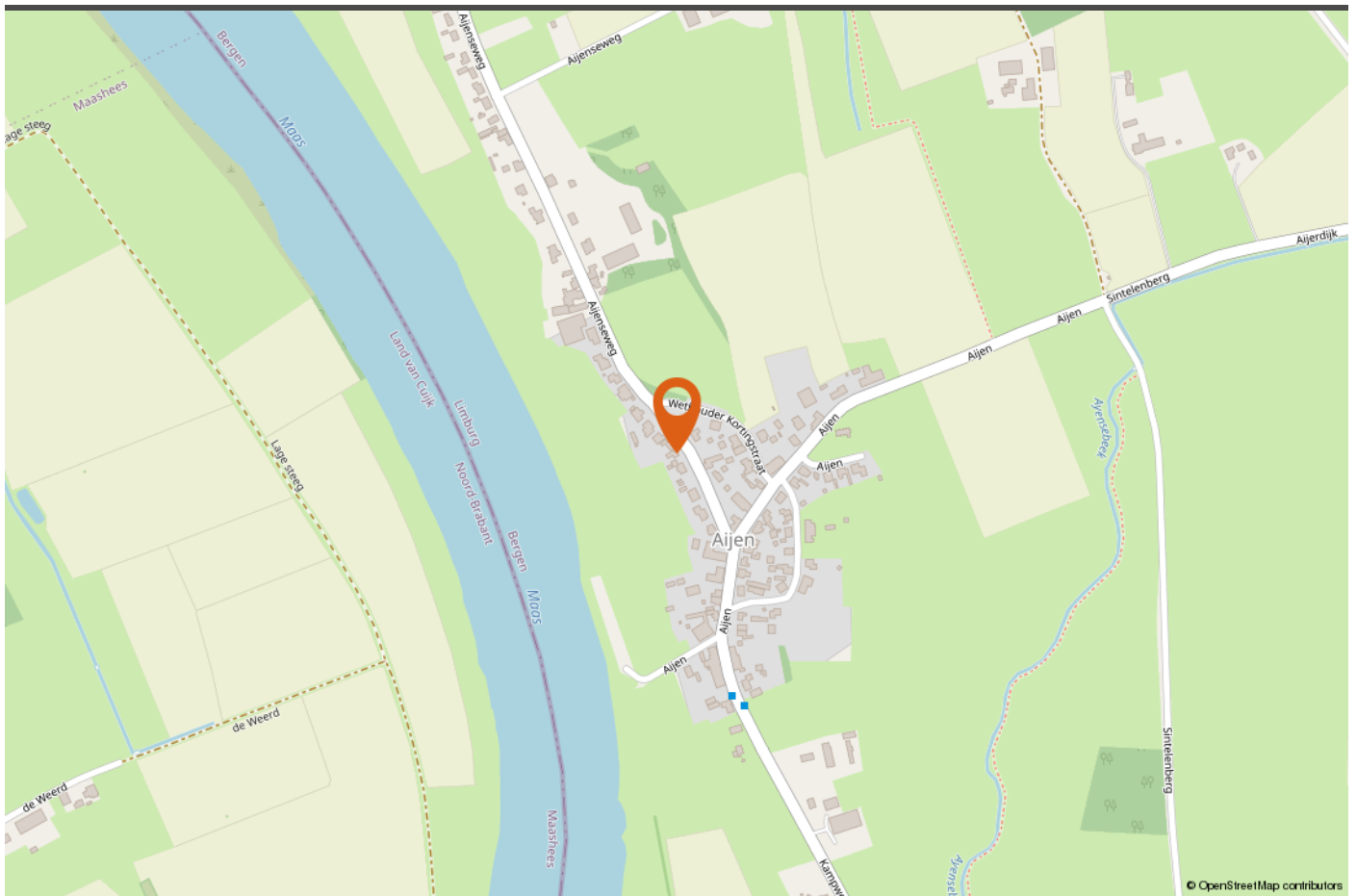
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer voorkant witte wand schappen kubussen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Bebouwing			
tuinbeelden	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
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 - info@peelrand.com
www.peelrand.com

