



# OUDE KERKSTRAAT 22

# BERGEN L

**Vraagprijs € 439.000 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)

 **Peelrand**  
Makelaardij  
*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*



## KENMERKEN

Bouwjaar  
1901

Perceeloppervlakte  
980 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
149 m<sup>2</sup>

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

Inhoud  
533 m<sup>3</sup>

Energielabel  
D

## IN HET KORT...

Deze vrijstaande woonboerderij met vrijstaande garage, lange oprit en weide is gelegen op een schitterend perceel van maar liefst 980 m<sup>2</sup> in Bergen. Deze sfeervolle woning is in de loop der jaren gemoderniseerd en biedt met een woonoppervlak van ca. 149 m<sup>2</sup> veel leefruimte.

Op de begane grond zijn een ruime, lichte woonkamer en een sfeervolle woonkeuken waar je heerlijk kunt koken en tafelen. De keuken heeft een gezellige eethoek, die eenvoudig kan worden omgebouwd tot een extra slaapkamer, ideaal voor levensloopbestendig wonen. Daarnaast is er een praktische bijkeuken, een saunaruimte en volop bergruimte. Op de verdieping zijn er 2 slaapkamers en een nette badkamer. Tevens is er veel opberg ruimte aanwezig, ideaal voor extra spullen. De vrijstaande garage met berging is perfect voor het stallen van de auto of fietsen, tuinmeubilair of als hobbyruimte.





De verzorgde achtertuin met royale overkapping nodigt uit om het hele jaar door te genieten van de buitenlucht. Achter de tuin ligt een grote weide die veel ruimte biedt voor verschillende doeleinden zoals een dierenweide, moestuin, natuurbehoud of een boomgaard.

De woonboerderij is gelegen in een rustige, landelijke omgeving, op loopafstand van de Maas, waar je kunt genieten van wandelingen in de natuur. Dankzij de vrije ligging geniet je hier van optimale privacy en rust.



De woning is toegankelijk via de entree aan de zijgevel. Bij binnenkomst betreed je de hal, die toegang biedt tot de woonkeuken en de gesloten trapopgang naar de 1e verdieping. Daarnaast biedt de hal ruimte voor een garderobeboek en bevindt zich hier tevens de meterkast, die is uitgerust met 6 groepen en 1 aardlekschakelaar.

De begane grond is afgewerkt met een keramische tegelvloer en de wanden zijn voorzien van spuitwerk. De hal, keuken en woonkamer zijn uitgerust met vloerverwarming.

De ruime woonkeuken vormt het hart van de woning en biedt toegang tot de woonkamer en de bijkeuken. De keuken is ingericht met een inbouwkeuken in een hoekopstelling en voorzien van moderne inbouwapparatuur. Zo is er een 4-zone inductiekookplaat, een RVS schouwmodel afzuigkap, een koelkast, diepvries, combimagnetron en een vaatwasser (2023). Daarnaast zijn er een oven en stoomoven (2018) in een apart element geïntegreerd. De keuken biedt meer dan voldoende kastruimte en is uitgerust met diverse inbouwspots in het plafond, wat zorgt voor sfeervolle verlichting. Vanuit de keuken heb je een fraai uitzicht op de straat.

Daarnaast is er een ruime eethoek, een heerlijke ruimte waar je kunt koken en gezellig samen kunt zijn. Oorspronkelijk deed deze ruimte dienst als slaapkamer of kantoor. Door het verwijderen van een muur is een open en sfeervolle ruimte ontstaan. Deze ruimte kan eenvoudig weer worden omgebouwd tot een extra slaapkamer of werkruimte.













De praktische bijkeuken is een zeer functionele ruimte, met de witgoedaansluitingen, een voorraadkast en een keukenblok met een terrazzo aanrechtblad, voorzien van een spoelunit. Daarnaast biedt de bijkeuken toegang tot een berging, de cv-ruimte waar de Nefit cv-ketel (2019) is geïnstalleerd, het toilet en de saunarimte. Het toilet is uitgerust met een staand closet. De saunarimte is een aantrekkelijk extraatje, met de aanwezigheid van een infraroodsauna en aansluitingen voor zowel een wastafel als een douche. Dit maakt het mogelijk om de ruimte eenvoudig om te bouwen tot een badkamer.

Doordat er eenvoudig een badkamer en een slaapkamer op de begane grond kunnen worden gerealiseerd, is wonen op één niveau mogelijk.





# VERDIEPING

Via een vaste trap betreedt je de ruime, lichte overloop van de verdieping. Deze biedt toegang tot de 2 slaapkamers, de moderne badkamer en een separaat toilet. Door de zichtbare daklijn voelt deze verdieping bijzonder ruimtelijk aan. De bovenverdieping is afgewerkt met vloerbedekking. De ramen van de slaapkamers en overloop zijn voorzien van verduisterende plissés en insectenwering.

De grootste slaapkamer heeft een oppervlakte van ca. 17 m<sup>2</sup> en is uitgerust met airco. In deze slaapkamer is slim gebruik gemaakt van de ruimte; door een vaste kastenwand in het schuine gedeelte te plaatsen, verlies je geen leefruimte. De tweede slaapkamer heeft een oppervlak van ca. 6 m<sup>2</sup>.

De badkamer heeft een oppervlakte van ca. 8 m<sup>2</sup>. Hier vind je een ligbad en een douchehoek, beide voorzien van een thermostaatkraan. Daarnaast is er een badmeubel met dubbele wastafels. Een designradiator verwarmt de ruimte, en het Velux-dakraam laat natuurlijk daglicht binnen en ventileert de ruimte. Het separate toilet is functioneel ingericht met een wandtoilet, wat zorgt voor extra privacy. Deze woning combineert stijl, comfort en praktische indeling op een uitstekende manier!











# GARAGE & BERGING

De garage (ca. 20 m<sup>2</sup>) is bereikbaar via de tuin en de oprit, en is voorzien van een elektrische sectionaalpoort. Deze ruimte is opgebouwd uit een betonvloer, spouwmuren en een plat geïsoleerd dak.

Vanuit de garage heb je toegang tot een handige berging (ca. 13 m<sup>2</sup>) via een loopdeur. Qua voorzieningen zijn er elektra en verlichting, waardoor het een praktische ruimte is voor opslag of hobby's. Een tuindeur zorgt voor een gemakkelijke toegang tot de tuin.

De oprit gelegen voor de garage biedt plaats aan meerdere auto's.







De verzorgde achtertuin, gelegen op het noordoosten, heeft aan beide zijden een vrije achterom en biedt optimale privacy dankzij de vrije ligging aan de achterzijde. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, kunstgras, beplanting en siergrind, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en stijlvolle uitstraling. Daarnaast is er een royale overkapping van circa 26 m<sup>2</sup>, die uitnodigt om het hele jaar door van de buitenlucht te genieten. De overkapping is voorzien van diverse gemakken, zoals een houthaard, verlichting, elektra en een grondwaterpomp. Het is een ideale plek voor rust en ontspanning, en kan in de winter worden afgesloten met op maat gemaakte wandpanelen voor extra comfort.

Achter de tuin ligt een uitgestrekte weide die veel ruimte biedt voor diverse doeleinden, zoals een dierenweide, moestuin, natuurbehoud of zelfs een boomgaard. In 2023 is er een handige tuinberging geplaatst, perfect voor het opbergen van tuingereedschap.

Deze tuin is niet alleen een heerlijke plek om te ontspannen, maar biedt ook talloze mogelijkheden voor het buitenleven.















## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1901.
Vloeren	betonnen vloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, plat dak van garage en berging bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	hardhouten kozijnen, leefruimte HR en HR++ beglazing, 1e verdieping HR++ beglazing op slaapkamers, dakramen overloop en badkamer HR beglazing.
Overige voorzieningen	raampartij in de zijgevel van de woonkamer op de begane grond beschikt over een rolluik.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, HR en HR++ beglazing.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Nefit 2019.
Eigendom/huur cv-ketel	huur, resterende looptijd contract 7 jaar, kan afgekocht worden.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.

## OVERIGE KENMERKEN

	noordoosten.
Tuinligging	woonbestemming.
Bestemmingsplan	geen bekend.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Meterkast	6 groepen en 1 aardlekschakelaars.
Bijzonderheden	doordat er eenvoudig een badkamer en slaapkamer op de begane grond kunnen worden gerealiseerd, is wonen op één niveau mogelijk.
Asbest	deur binnenkant cv ruimte.


## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 316,- per jaar.
--------------------------	-------------------

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 Perceelnummer 22 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg Sectie T Perceel 1528</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

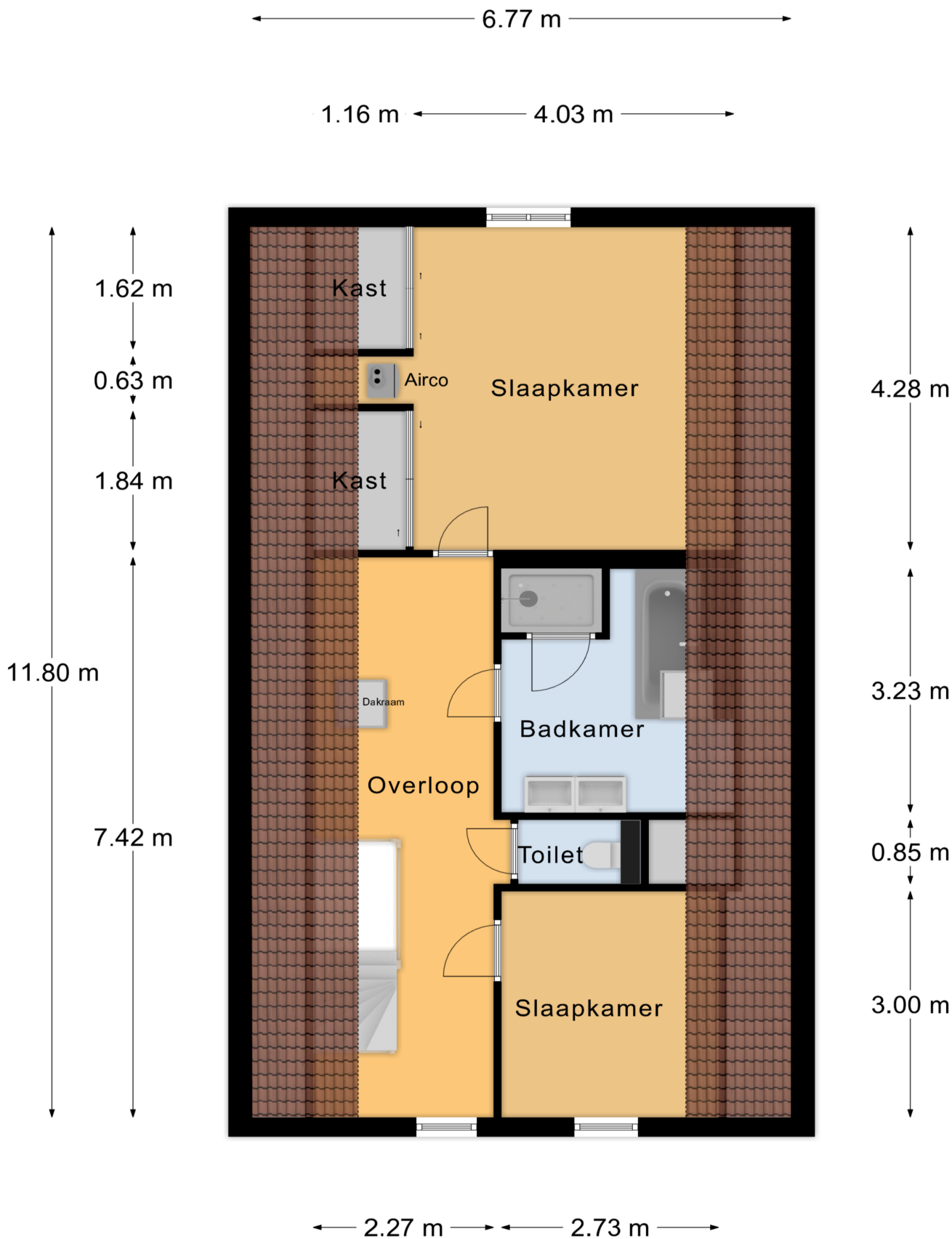
# KADASTRALE KAART



Begane Grond

# PLATTEGROND

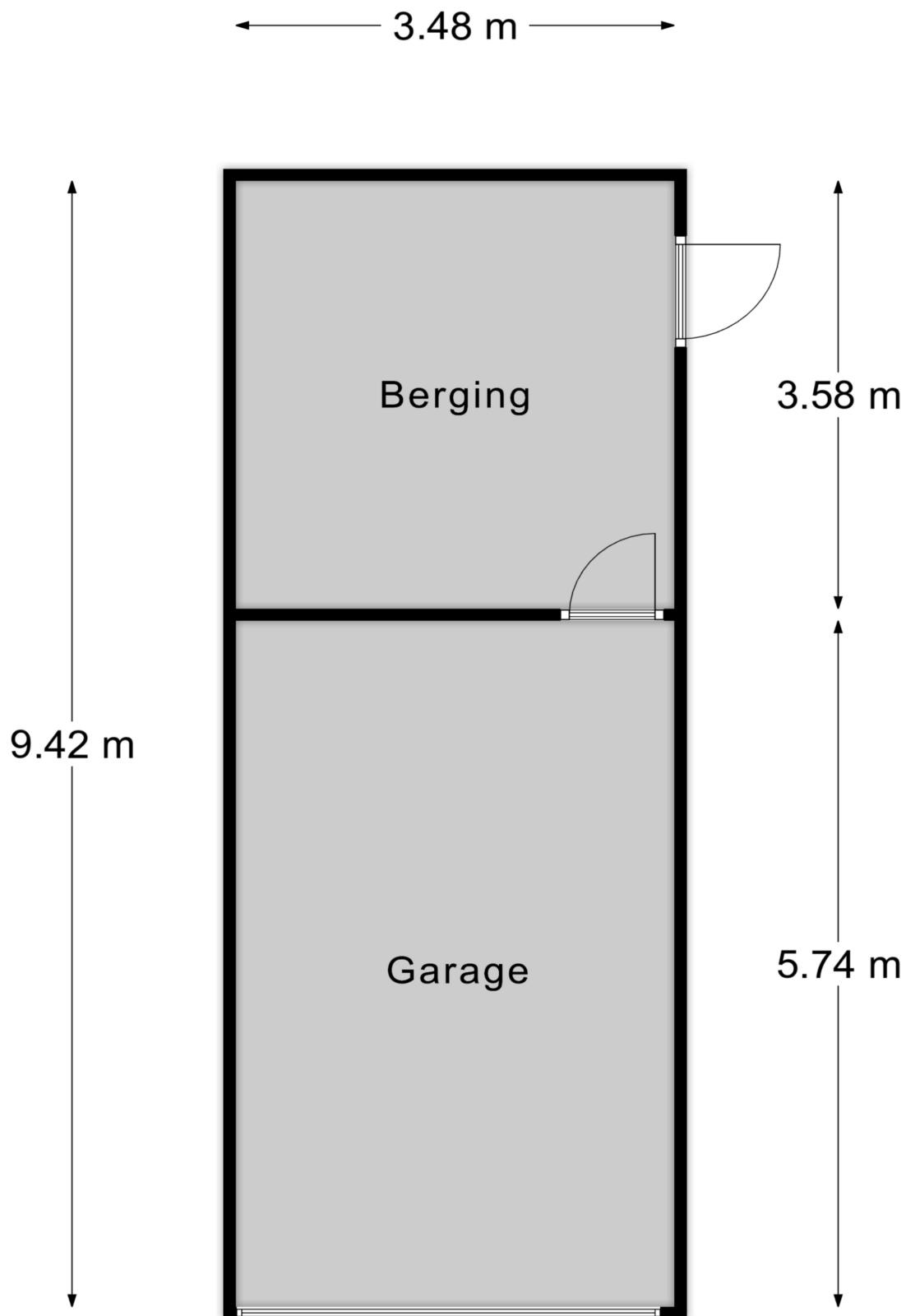
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



## 1e Verdieping

# PLATTEGROND

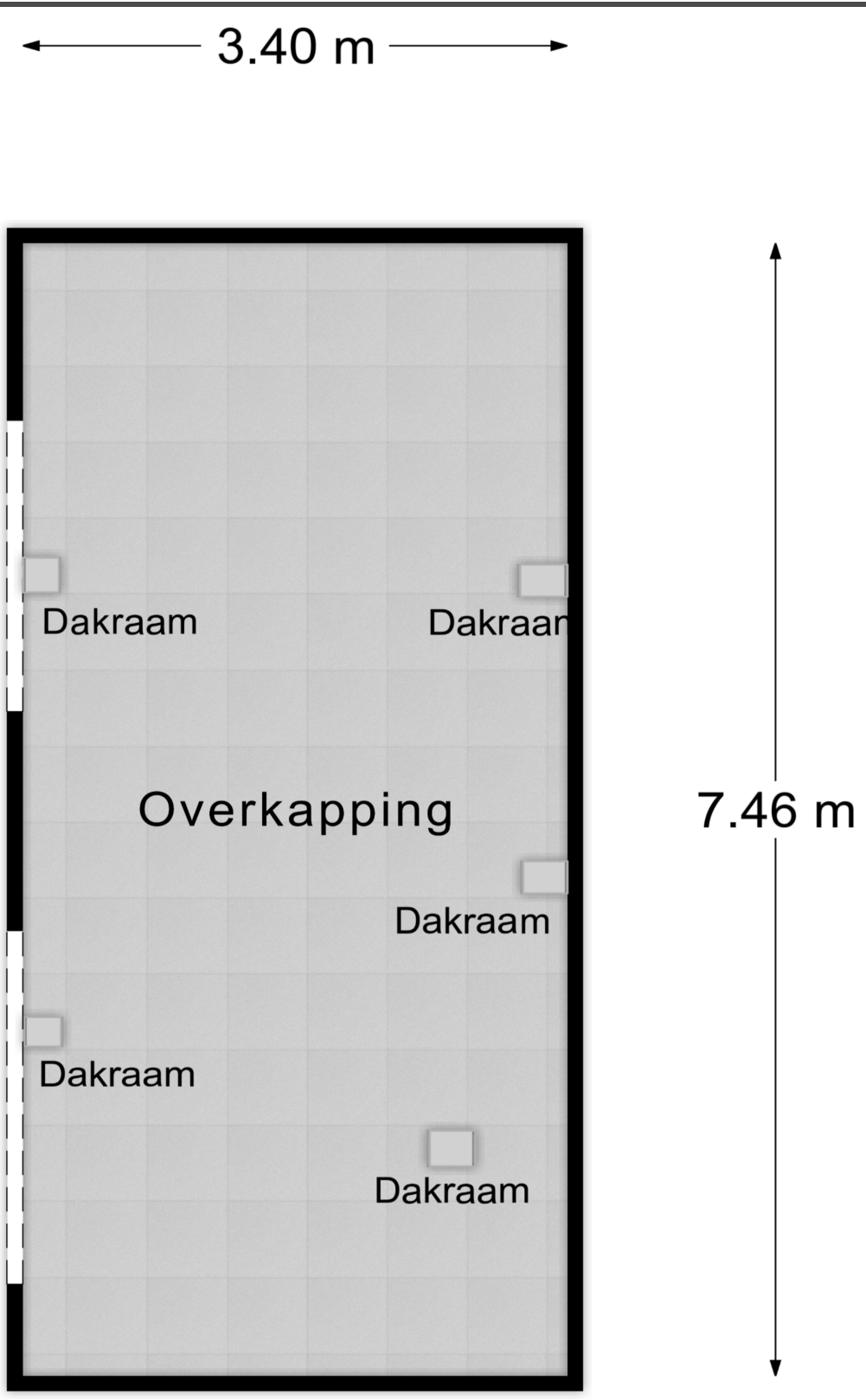
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



## Garage

# PLATTEGROND

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



## Overkapping

# 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		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		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		

# LIJST VAN ZAKEN



Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Moet worden overgenomen			

# 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)



*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*