



10

VELDUIJ BERGEN

Vraagprijs € 619.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
2010

Perceeloppervlakte
620 m²

Woonoppervlakte
157 m²

Overige inpandige ruimte
19 m²

Inhoud
660 m³

Energielabel
A

IN HET KORT...

Deze jonge, vrijstaande woning uit 2010 is ideaal voor gezinnen! Gelegen aan het einde van een doodlopende straat, op een royaal perceel van 620 m², biedt deze volumineuze woning met 660 m³ maar liefst drie woonlagen aan leefruimte. Met 4 ruime slaapkamers is er volop plek voor het hele gezin. De inpandige garage voegt extra gemak toe, terwijl de rondom gelegen tuin met gevarieerde beplanting en de beschutte hoekligging voor optimale privacy zorgt.

De begane grond biedt een ruime, lichte woonkamer en een royale leefkeuken van samen circa 53 m², voorzien van twee grote puien met openslaande tuindeuren die directe toegang geven tot de tuin. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 comfortabele slaapkamers, een complete badkamer en een apart toilet. De tweede verdieping is eveneens zeer ruim met een hoge nok, royale overloop, 4e slaapkamer en extra doucheruimte welke ideaal is voor gasten.

Deze energiezuinige woning is volledig geïsoleerd en beschikt over vloerverwarming, 14 zonnepanelen en 2 airco's, wat resulteert in lagere energiekosten en energielabel A. De ligging is perfect, aan de rand van Bergen en dichtbij Nationaal Park De Maasduinen en nog geen 4 km afstand van Reindersmeer en Leukermeer. Geniet van de natuur, met tal van fiets- en wandelroutes in de directe omgeving. Een buitenkans voor wie comfortabel en ruim wil wonen op een rustige locatie aan de rand van Bergen!





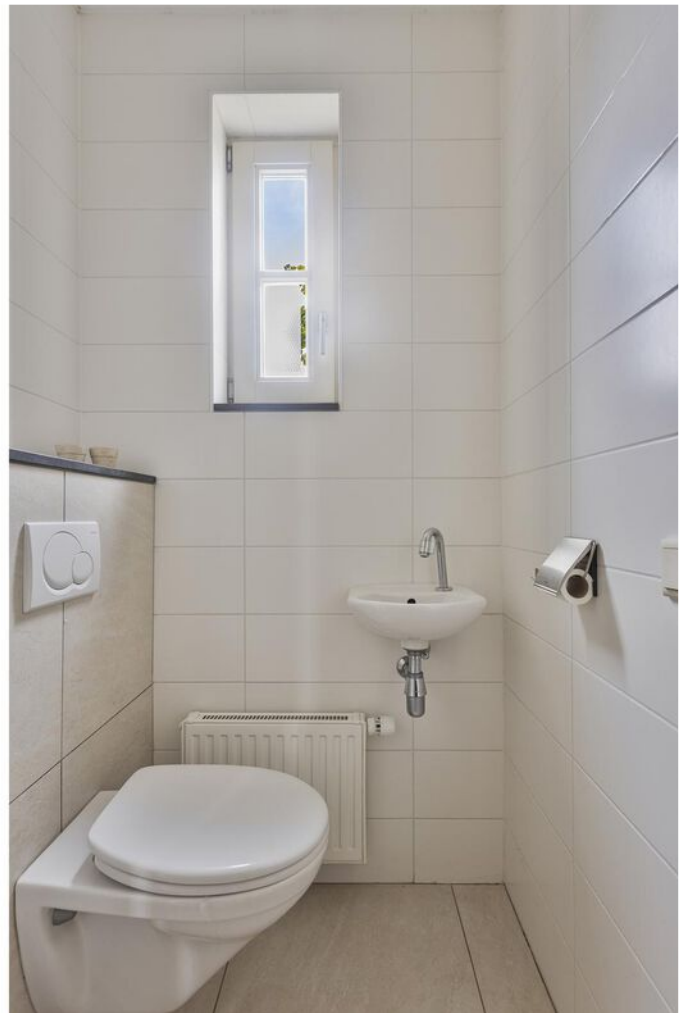
De overdekte entree bevindt zich in de zijgevel. Via de hal is er toegang tot de meterkast, het toilet, de garage en de woonkamer. Ook leidt de open houten trap naar de eerste verdieping. Er is voldoende ruimte voor een garderobe. Daarnaast biedt de trapkast extra opbergruimte, waar ook de vloerverwarmingsunit is geïnstalleerd. De volledige begane grond, met uitzondering van de garage, is voorzien van een keramische tegelvloer met vloerverwarming. De wanden zijn afgewerkt met glasvezelbehang en het plafond met spuitwerk.

De meterkast is voorzien van 11 groepen, 1 krachtgroep, 1 fornuisgroep en 2 aardlekschakelaars. Het toilet is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje. De ruimte is geheel betegeld en wordt op mechanische wijze geventileerd. Het raam zorgt voor daglicht.

De royale woonkamer (ca. 53 m² inclusief keuken) wordt gekenmerkt door veel natuurlijk licht door de vele ramen rondom. Het valt direct op hoeveel daglicht de ruimte binnenkomt! In 2010 is er een sfeervolle gashaard geïnstalleerd, wat een fijne plek creëert voor een ruime zithoek. Aan de achterzijde bevindt zich de leefkeuken, waar openslaande tuindeuren (voorzien van plissé-horren) in de zij- en achtergevel zorgen voor direct tuincontact wanneer beide deuren geopend zijn.

De leefkeuken aan de achterzijde is ingericht met een royale L-vormige inbouwkeuken. Deze biedt veel opbergruimte en is voorzien van alle apparatuur; een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, oven en combi-magnetron. Het composieten werkblad wordt onderbroken door een ingebouwde spoelunit en het keukenraam biedt uitzicht op de tuin.

Daarnaast is er meer dan genoeg ruimte voor een grote eettafel, perfect om gezellig te tafelen. De keuken heeft bovendien een designradiator voor extra warmte naast de vloerverwarming en in 2021 is er een airco geplaatst die zowel kan verwarmen als koelen.









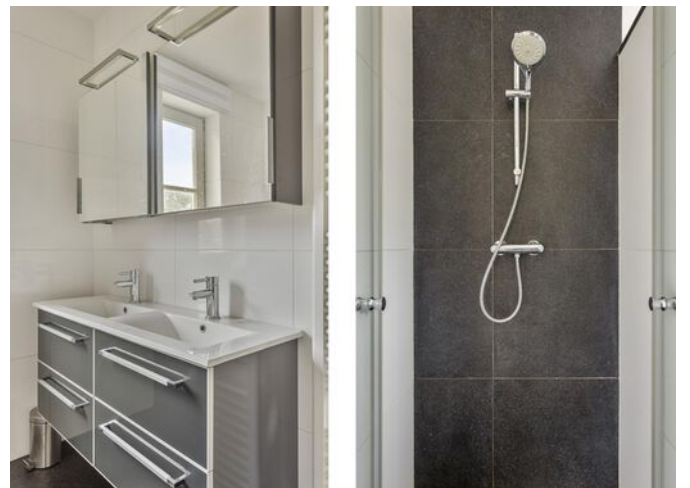


Op deze 1e verdieping zijn aan de overloop 3 slaapkamers, het separaat toilet en de badkamer gelegen. Via de open, deels beklede trapopgang bereik je de tweede verdieping. De overloop beschikt over twee ramen in de zijgevel. De grootste slaapkamer meet een oppervlakte van ca. 16.5 m² groot en is gesitueerd aan de voorzijde, over de gehele breedte van de woning. De twee raampartijen zorgen voor een licht geheel. In 2021 is hier een airco geplaatst die zowel kan verwarmen als koelen. Aan de achterzijde van de woning zijn twee gelijkwaardige slaapkamers gesitueerd, elk met een oppervlakte van ca. 9 m², groot genoeg voor een tweepersoonsbed.

Het separaat toilet is ingericht met een wandcloset en een fonteintje.

De complete badkamer is uitgerust met een extra diep ligbad en een douche, beide met thermostaatkranen. Aan de andere zijde is een wastafelmeubel aanwezig met dubbele wastafel en een spiegelkast erboven. Daarnaast is er een designradiator en elektrische vloerverwarming (momenteel niet functioneel). Het toilet en de badkamer zijn volledig betegeld en worden mechanische geventileerd. Bovendien is er een raam aanwezig voor natuurlijke ventilatie.







Zelfs de 2e verdieping is met ca. 32 m² (> 1.5 mtr. hoogte) verrassend ruim. Op de overloop, die voorzien is van een Velux dakvenster met screen, bevinden zich de aansluitingen voor witgoed. In 2021 zijn er 14 zonnepanelen geïnstalleerd, die het energieverbruik verminderen. De omvormer is netjes weggewerkt in een hoek van de overloop. De gehele verdieping is open tot aan de nok met een hoogte van circa 3,35 meter. Er ligt overal vloerbedekking.

Aan de achterzijde bevindt zich een 4e slaapkamer van ca. 10 m², uitgerust met een Velux dakvenster (inclusief screen) en een extra raam voor veel lichtinval.



Aan de voorzijde is de technische ruimte te vinden, waar de unit voor balansventilatie en de Intergas cv-ketel zijn geplaatst. Daarnaast is er een doucheruimte met een kleine wastafel, ideaal voor gasten die op deze verdieping verblijven. In het midden van de ruimte bevindt zich een raam dat voor extra daglicht zorgt.





GARAGE

De inpandige garage heeft een ruim formaat van ca. 19 m² en is zeer praktisch direct vanuit de woning toegankelijk. De vloer is van beton en afgewerkt met een nette tegelvloer. De muren zijn uitgevoerd in spouw en het dak bestaat uit een betondek bedekt met bitumineuze dakbedekking.

De garage is voorzien van een kantelpoort met geïntegreerde loopdeur, een extra tuindeur aan de achterzijde, verwarming, elektra en een wateraansluiting, wat het geheel bijzonder functioneel maakt. Voor de garage is de oprit gelegen.



De tuin, gelegen op het noorden één westen, is met zorg aangelegd en biedt dankzij de hoekligging veel privacy! Een diversiteit aan planten en de ligging op de hoek zorgt voor een beschut gelegen tuin met veel privacy.

De tuin is aangelegd met bestrating, meerdere terrassen (bij de woning en achterin), een prachtige eikenboom en een gazon. Daarnaast zijn er diverse voorzieningen zoals verlichting, elektrapunten en een waterpartij. Aan de rechterzijde is een grondwaterput met pomp gesitueerd, waarop ca. 8 aansluitpunten zijn aangesloten. Hierop kunnen sproeiers en slangen worden aangesloten. In de borders van de gehele tuin (voor en achter) liggen praktische druppelslangen. De tuin wordt geheel omheind met een laag gaaswerk. De voortuin is eveneens netjes aangelegd!





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2010.
Vloeren	beton. Begane grond is geïsoleerd.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd. De ombouw van de dakgoten (bovendeur, erker, verdieping) is bekleed met staal en is daardoor onderhoudsvrij.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	14 zonnepanelen geplaatst in 2021, 390 Wp per paneel.
Centrale verwarming	cv-ketel Intergas 2010, 2 airco's 2021 die kunnen verwarmen en koelen. Gashaard in de woonkamer.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	balansventilatie met wtw unit.

OVERIGE KENMERKEN

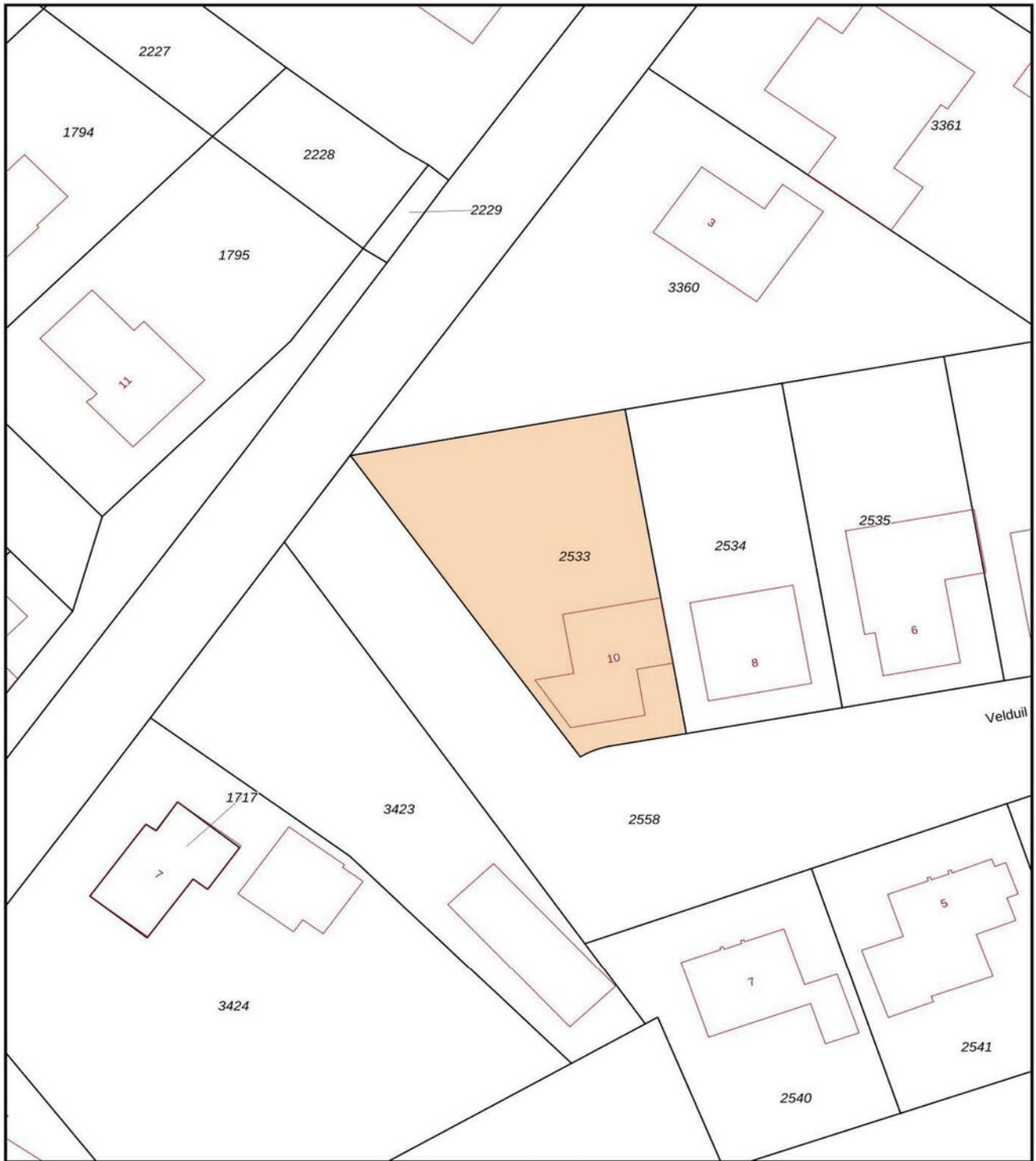
Tuinligging	rondom gelegen.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€415,50 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik ca. 2.090 kWh en gas ca. 745 m ³ per jaar. Teruglevering in 2023: 3.154 kWh.

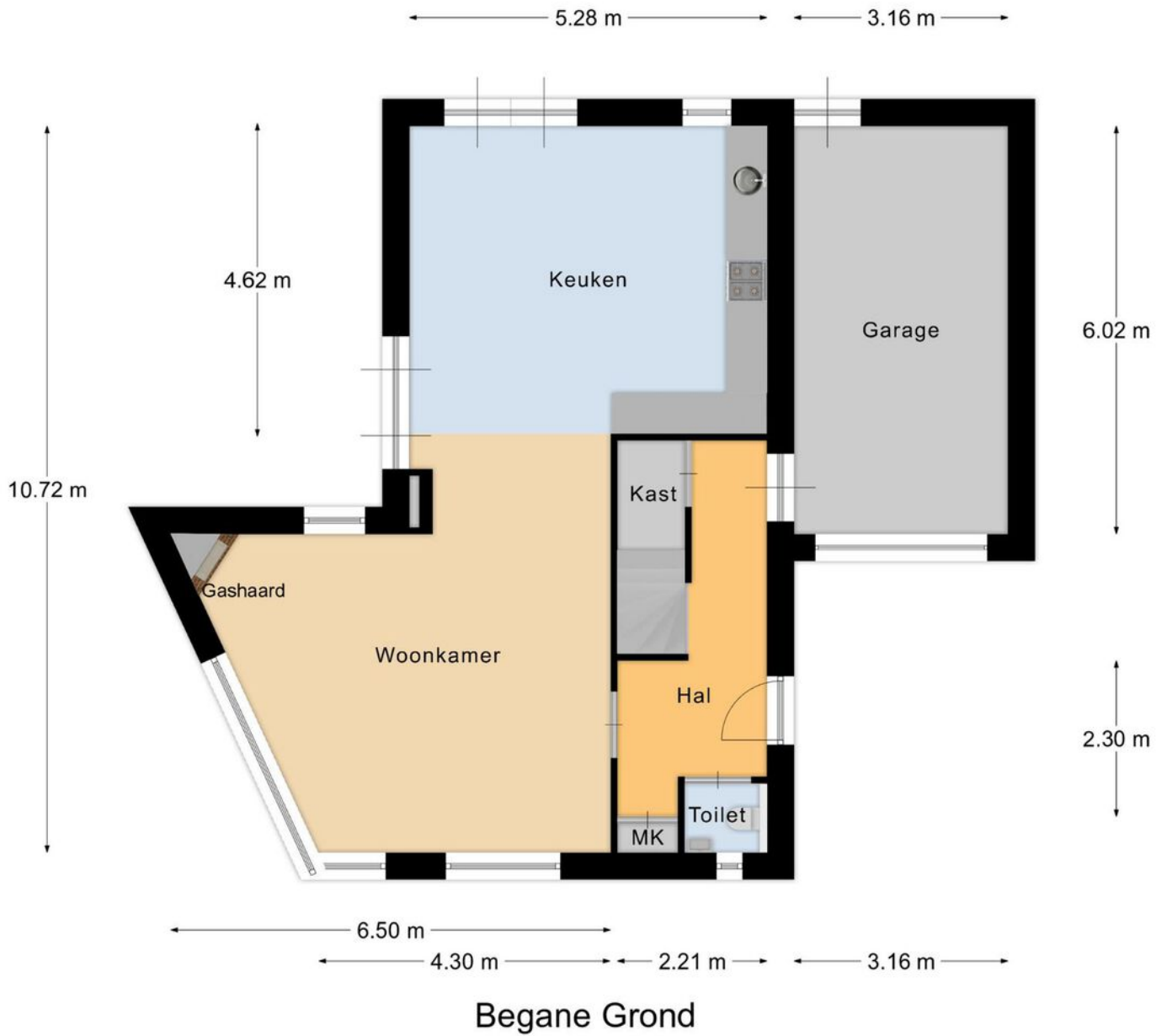
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



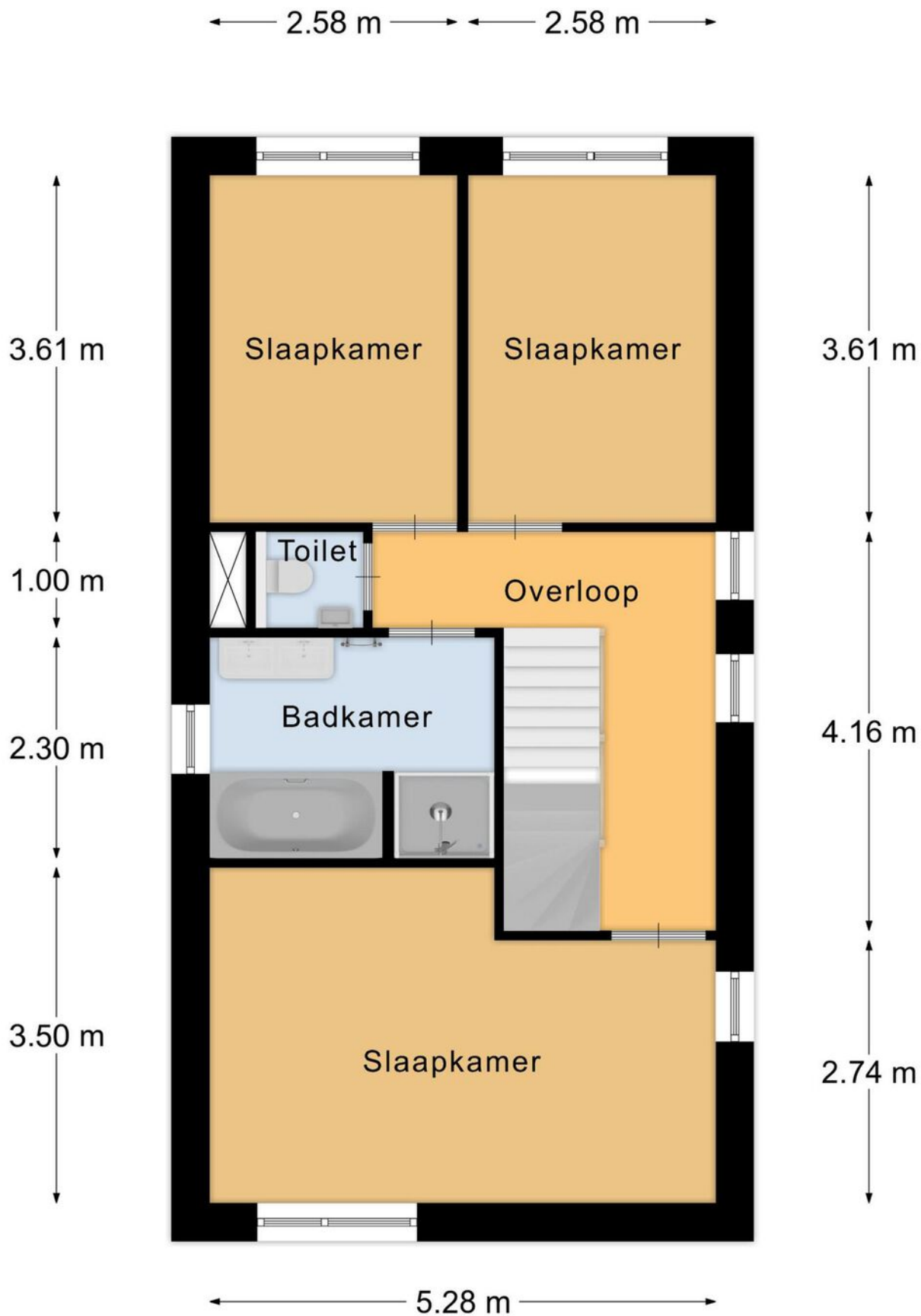
<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25 Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg Sectie T Perceel 2533</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



PLATTEGROND

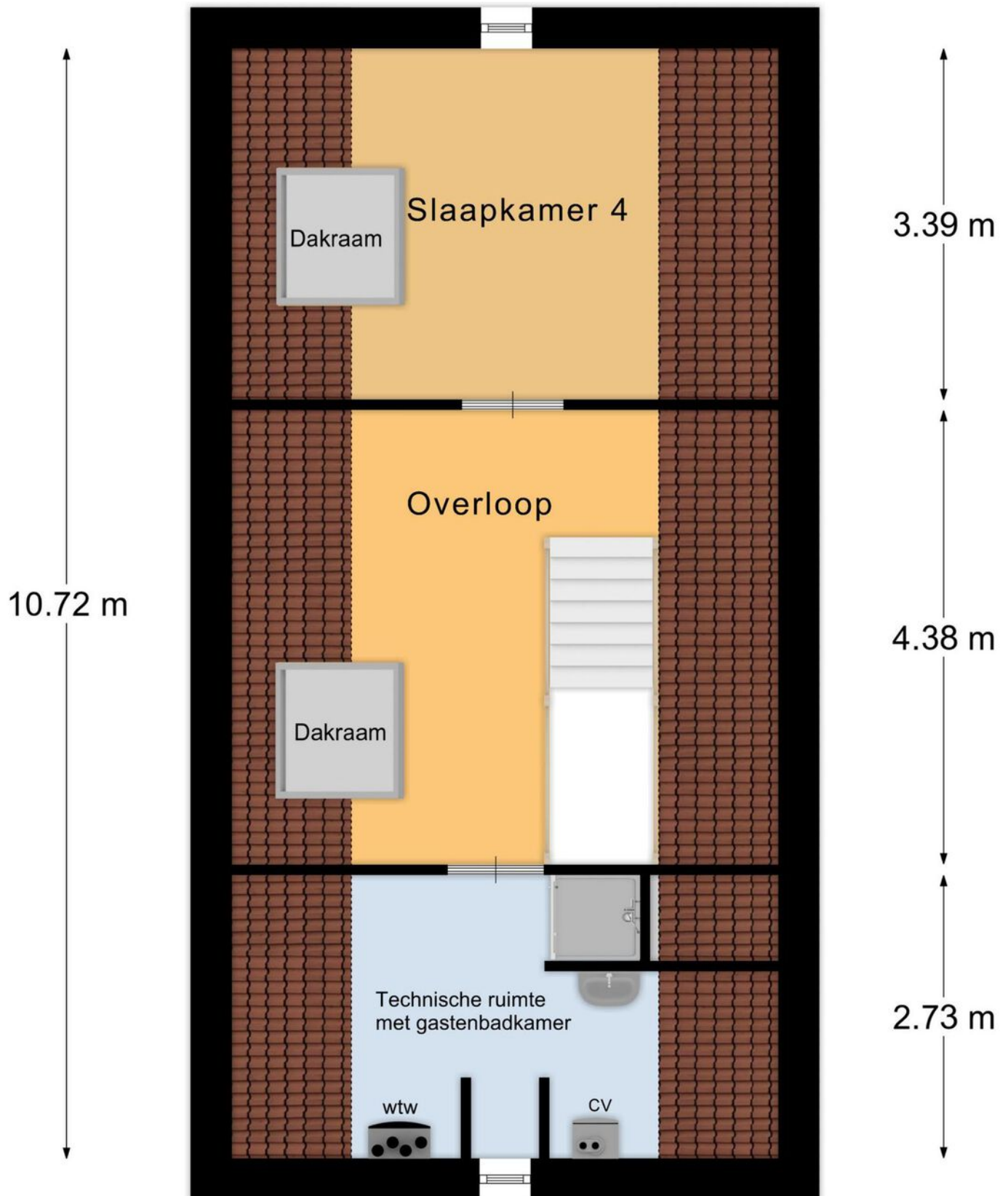
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



2e 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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hang/legkast zolder en slaapkamer 2	X		
- Meubilair woon/eetkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen 1e verdieping	X		
- Rolgordijnen op zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

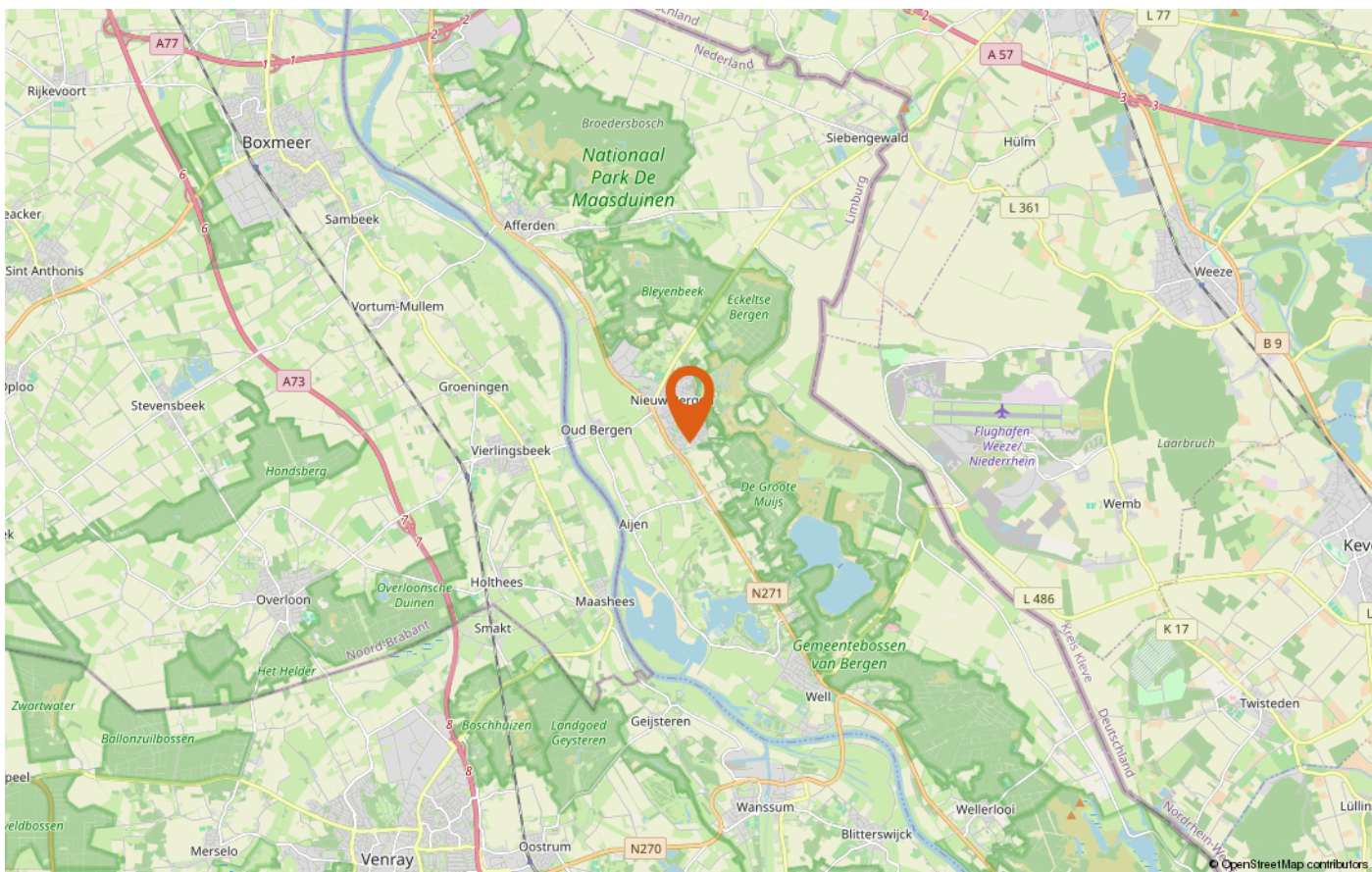
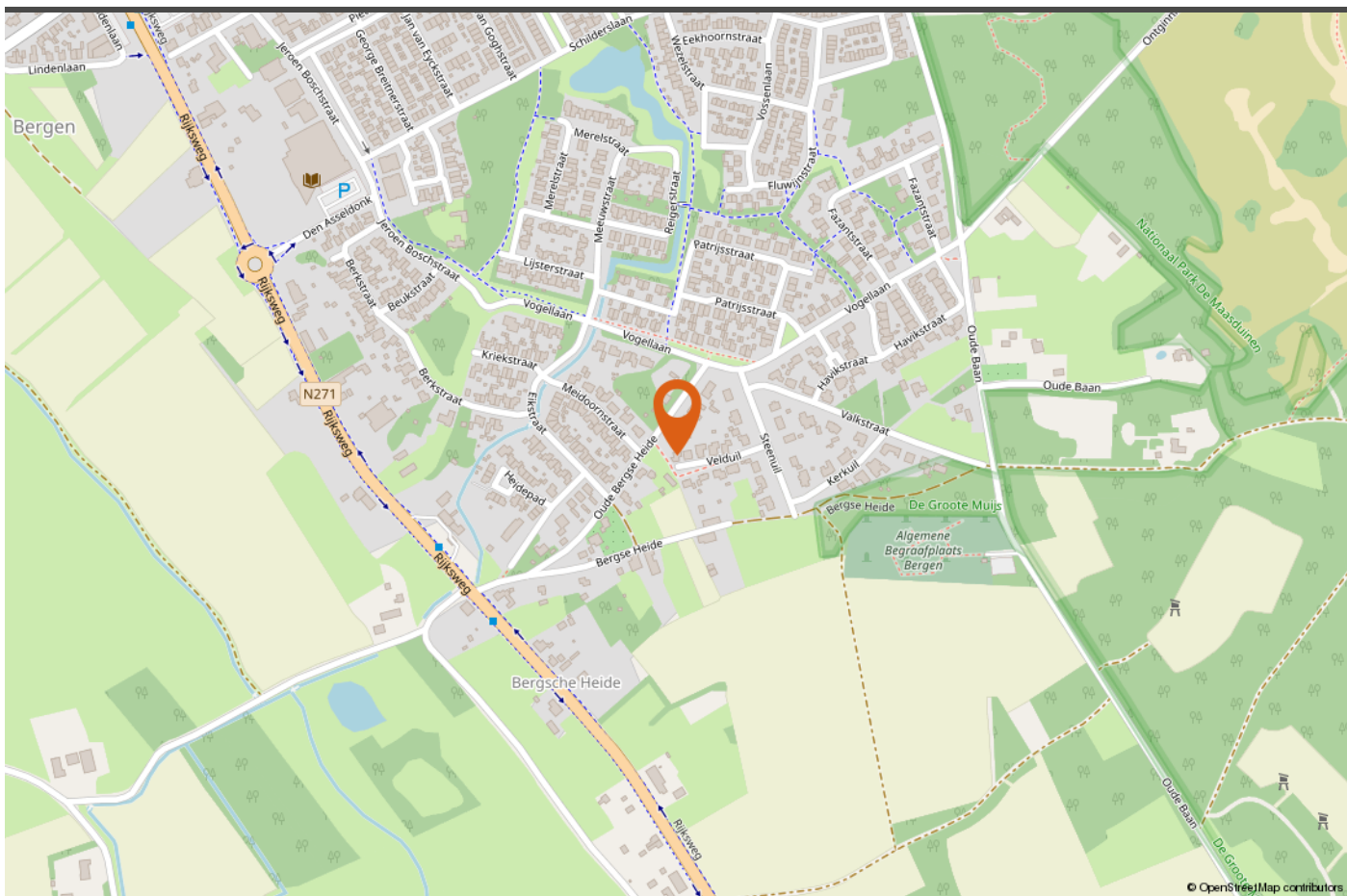
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Handoekenrek	X		
- Zolder douche en wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Picknicktafel en Tuintafel	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Buitenlampen aan gevels	X		
Tuin - Bebouwing			
Waterput met pomp	X		
Waterpartij met pomp	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

DE PARTNERS VAN PEELRAND

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd.

DEZE BROCHURE

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

DE NVM KOOPAKTE

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

ALGEMENE INFORMATIE



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



Peelrand
Makelaardij

Luisteren, Verbinden, Resultaat!