



64

# VLAMMERTSEHOF BERGEN

*Vraagprijs € 365.000 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  
2020

Perceeloppervlakte  
228 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
118 m<sup>2</sup>

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

Inhoud  
475 m<sup>3</sup>

Energie label  
A

## IN HET KORT...

Deze woning is gelegen aan de 'Vlammertsehof', een rustige woonstraat aan de rand van Bergen. Desondanks heeft het een centrale ligging in het dorp met alle (winkel)voorzieningen, supermarkten en een basisschool op steenworp afstand. Ook loop je van hier binnen enkele minuten het bos in van Nationaal Park De Maasduinen. Deze heerlijke gezinswoning is pas enkele jaren oud waardoor het voldoet aan het hedendaagse luxeniveau en wooncomfort. Denk hierbij aan hoog afwerkingsniveau in combinatie met materiaalkwaliteit. Een functionele indeling met een tuingerichte woonkamer met speelse raampartijen, een ruim opgezette inbouwkeuken in hoekopstelling en een neutrale tegelvloer met vloerverwarming. Op de 1e verdieping zijn 3 volwaardige slaapkamers te vinden alsmede een compleet ingerichte badkamer om je dag te beginnen en te eindigen. De 2e verdieping (met 3,3 m hoge nok) betreft een multifunctionele, open ruimte met (indelings-) mogelijkheden zoals een extra slaapkamer. Elke ruimte heeft een prettige lichtinval, mede doordat de zon gedurende de dag gunstig om de woning heen draait. Zonnepanelen dragen bij aan een stukje duurzaamheid. Een perfecte isolatie in vloeren, gevels, daken en beglazing in combinatie met vloerverwarming op zowel begane grond als eerste verdieping zorgt voor zeer beperkt energieverbruik. De verzorgde, zonnige achtertuin grenst aan een uitloper van de vijver wat zorgt voor een vrije ligging met optimale privacy!

De aangebouwde garage is volwaardig (18m<sup>2</sup>) met voldoende stallingsmogelijkheden.



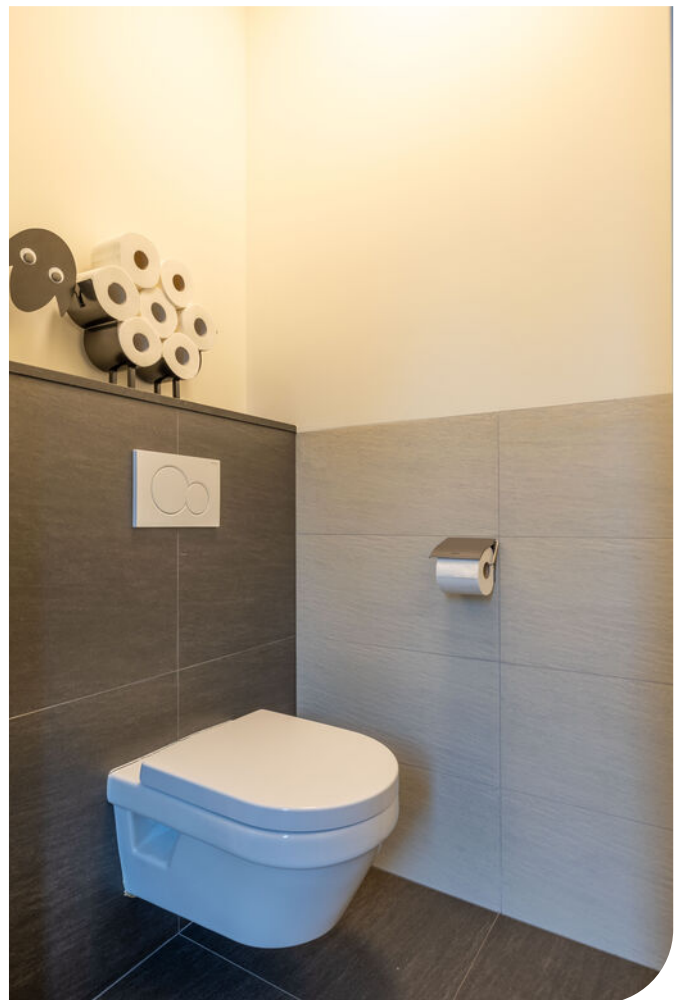


Middels de oprit bereik je de entree van de woning. Vanuit de hal zijn het toilet, de meterkast en de woonkamer toegankelijk.

Bij binnenkomst via de voordeur betreed je de hal, die toegang biedt tot de woonkamer, trapopgang en de toiletruimte. In de hal bevindt zich tevens de meterkast met 10 groepen, fornuisgroep en 3 aardlekschakelaars. De toiletruimte is grotendeels betegeld en voorzien van een wandcloset met fonteintje.

Deze woning heeft de klassieke maar functionele 'nieuwbouwindeling' met de woonkamer aan de achterzijde en de keuken aan de voorzijde. Hierdoor is de woonkamer tuingericht waarbij ramen tot aan de vloer het ruimtelijke gevoel versterken. Het zorgt bovendien voor een prettige lichtinval. Je kunt er prima een leuke hoekbank en een 6-persoons eettafel kwijt. Een neutrale tegelvloer voorzien van vloerverwarming zorgt al snel voor een fijne en warme woonsfeer. Een tuindeur geeft direct toegang tot het buitenterras. Een praktische trapkast zorgt voor nodige bergruimte.

De keuken heeft een open karakter met de woonkamer en is in een ruime hoekopstelling geplaatst. De uitstraling van de keuken is modern en sfeervol met houtlook fronten met een licht marmerlook aanrechtblad. De inbouwapparatuur bestaat uit een 4-pits inductie kookplaat, een afzuigkap, een koel-vriescombinatie, een combi-oven/magnetron en een aansluiting voor vaatwasser. Wanneer je staat te koken of de afwas aan het doen bent, heb je een fijn uitzicht over de straat aan de voorzijde.









Een prettige, comfortabele trapopgang in de hal brengt je naar de 1e verdieping. Deze woonlaag is ingedeeld met 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn respectievelijk 6m<sup>2</sup>, 10m<sup>2</sup> en 15m<sup>2</sup> groot en hebben allen rechte muren, hoge plafonds en draai/kiepramen. Vanuit de slaapkamers aan de achterzijde heb je een prachtig wijds uitzicht! Op de vloer ligt een warme vinylvloer die drempelloos is doorgelegd. Dit zorgt voor rust en een ruimtelijk gevoel. Ook steekt het mooi af bij de verzorgde, witgeschilderde trappen op de overloop.

Bij de bouw van de woning is er gekozen voor een badkamer die van alle gemakken voorzien is: met een inloofdouche met thermostaatkraan, een wastafel en een wandcloset. Er blijft voldoende ruimte over voor het plaatsen van een badmeubel voor het opbergen van o.a. je handdoeken. Strak tegelwerk in wit en grijs tinten geven de badkamer een neutraal en frisse uitstraling. Voor een aangenaam comfort in zowel de ochtend en avond heb je hier vloerverwarming en daarnaast is er een aansluiting aanwezig voor het plaatsen van een (design-)radiator. En niet te vergeten het draai/kiepraam die niet alleen voor daglicht zorgt, maar ook voor de ideale ventilatiemogelijkheid. Overigens is er ook mechanische ventilatie aanwezig.

Wanneer je de trap oploopt naar de 2e verdieping, komt je een zee aan ruimte tegemoet. De combinatie van een hoge nok (3,3 meter), een groot dakvenster, maakt deze verdieping tot een 'balzaal'. Dit biedt je behoorlijk veel perspectief om het naar eigen wens in te richten. Je kunt er een gym maken of de ruimte juist opdelen in 1 extra (slaap)kamer met overloop. Mocht je veel vanuit huis werken, kunnen we ons ook voorstellen dat het een heerlijke ruimte betreft voor een werkplek met groot bureau. Voor nu is het een ideale bergzolder met bergruimte in de knieschotten waar je de nodige (seizoen)spullen kunt opbergen. Een wasmachine en wasdroger kun je in de hoek kwijt waar de aansluitingen zijn voorzien. In deze hoek zijn ook de Nefit cv-ketel en de unit van de mechanische ventilatie geïnstalleerd.











## 2E VERDIEPING



# TUIN & GARAGE

Deze woning is aan de rand van het dorp gelegen, waar de achtertuin grenst aan de uitloper van de vijver met de bijbehorende flora en fauna. Dit geeft de tuin een heerlijk vrij gevoel. Het geeft het gevoel dat je aan een bosrand woont waarbij je de 4 seizoenen op kleurrijke wijze meekrijgt. De achtertuin biedt een privacy vol terras zonder directe 'achterburen'. De haag aan 2 zijde van de tuin versterkt samen met het gazon het groene karakter van de tuin. Achter in de tuin is een poort aanwezig, waardoor je achterom in de tuin kan komen via het mandelig pad. Handig als je snel met de fiets weg wil of de groenbak aan de straat wil zetten.

Vanuit de tuin is er een loopdeur de garage in. Het betreft een volwaardige garage van 6 meter lang en 3 meter breed. Een auto zou je hier prima in kunnen parkeren alhoewel dit in de praktijk nog maar weinig gebeurt. Daarentegen biedt het veel (stallings-) ruimte voor fietsen, eventueel een motor en dan hou je achterin nog ruimte over voor een werkbank. Opvallend is de hoogte van het plafond (2,7m hoog) waardoor je ook spullen effectief in de hoogte kunt opbergen zoals ski's of een dakkoffer. Kortom een volwaardige garage als ideale opberg- en stallingruimte met een stalen kantelpoort aan de voorzijde.

De oprit, voor de garage gelegen, biedt ruimte om 2 auto's op eigen grond te parkeren. Extra parkeergelegenheid vind je voor de deur in de straat.



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2020.
Vloeren	gestorte betonvloer en kanaalplaat verdiepingsvloeren, dikte en isolatie volgens EPC berekening.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met keramische dakpannen, geïsoleerd volgens EPC berekening tijdens bouw in 2020.
Kozijnen	kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbaar zonneschermbaan aan de achterzijde.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	5 zonnepanelen met een opbrengst in 2023 van 1572,8 kWh.
Centrale verwarming	middels de Nefit ProLine NxT HRC 24/CW4 CT cv-ketel uit 2020.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels de c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

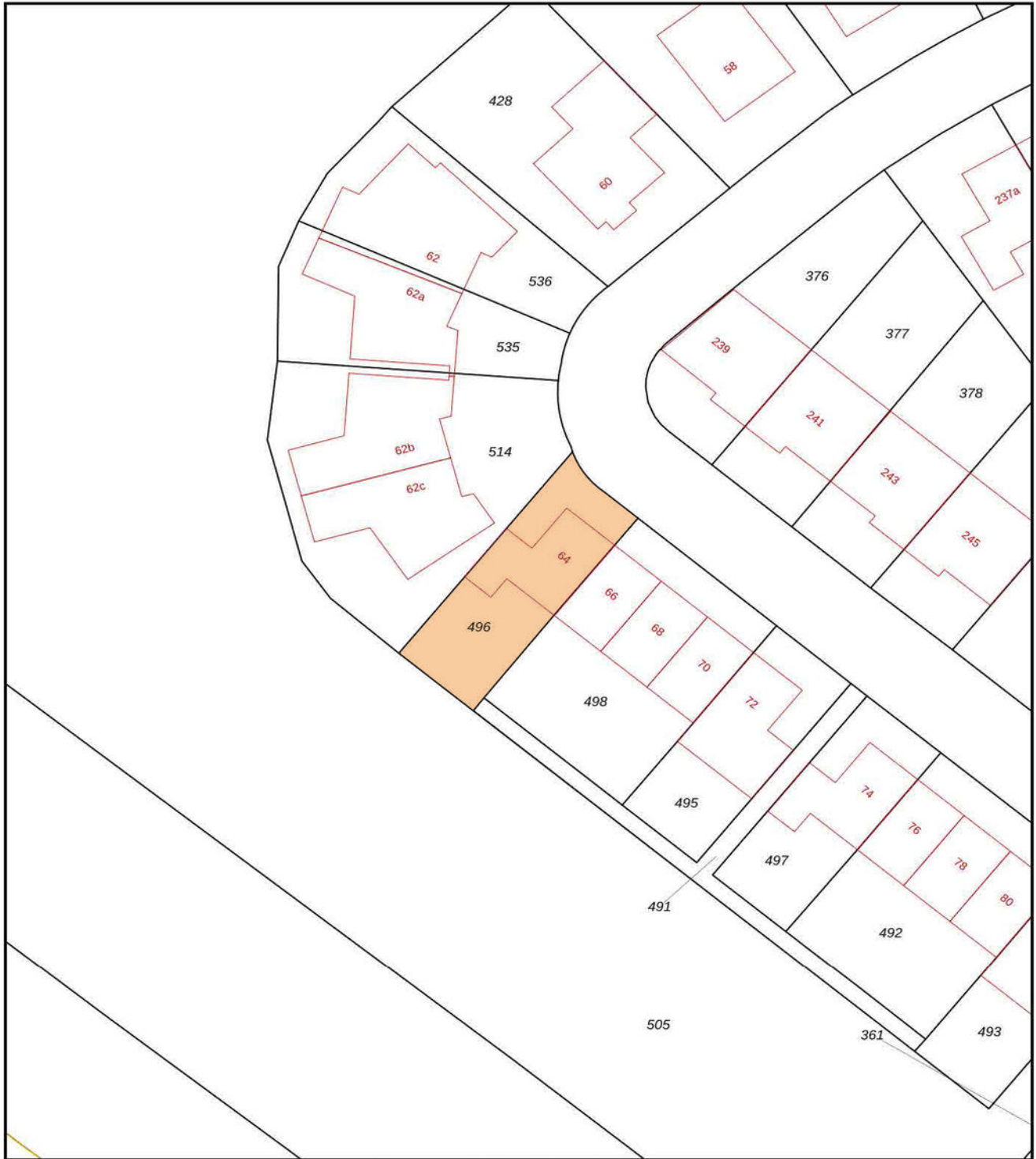
## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	1/10 aandeel in het mandelig pad t.b.v. achterom.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	3 fase aansluiting. 10 groepen, 1 fornuisgroep en 3 aardlekschakelaars.

## VASTE LASTEN

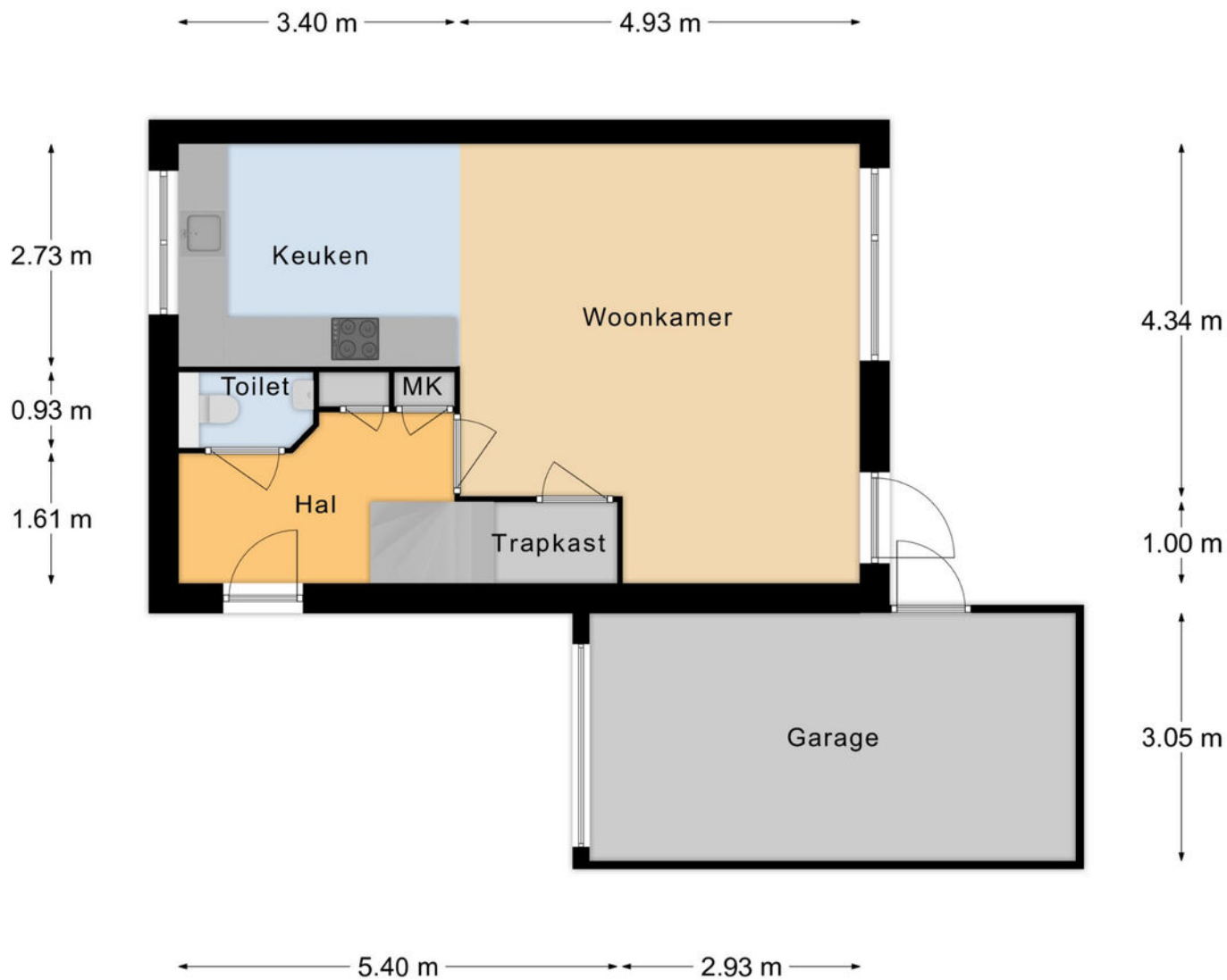
Onroerend zaakbelasting*	€ 290,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 92,- per maand.
	verbruik stroom: 2345 kWh per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik gas: 573 m <sup>3</sup> per jaar.

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 1 november 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 496</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

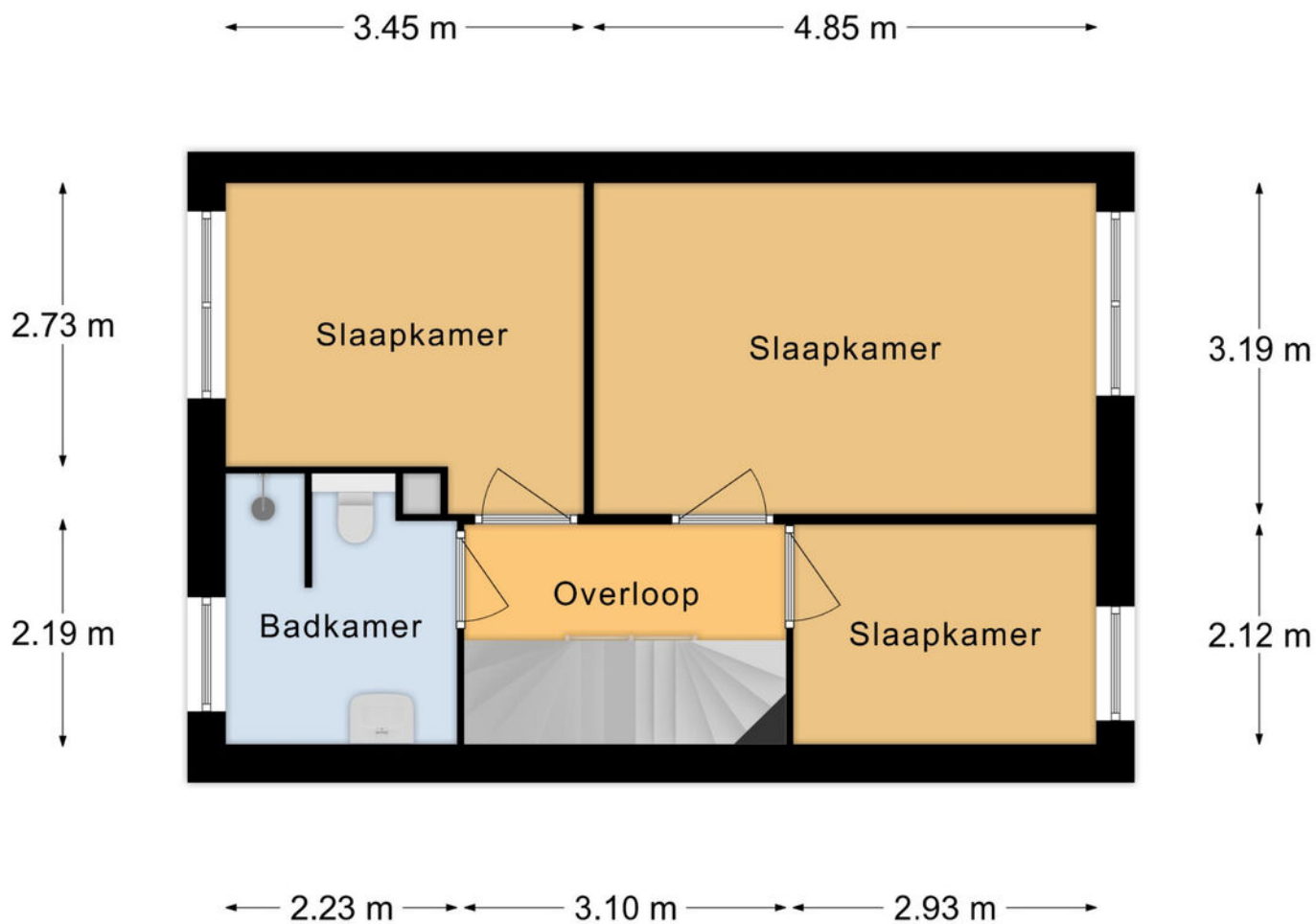


Begane Grond

# PLATTEGROND

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

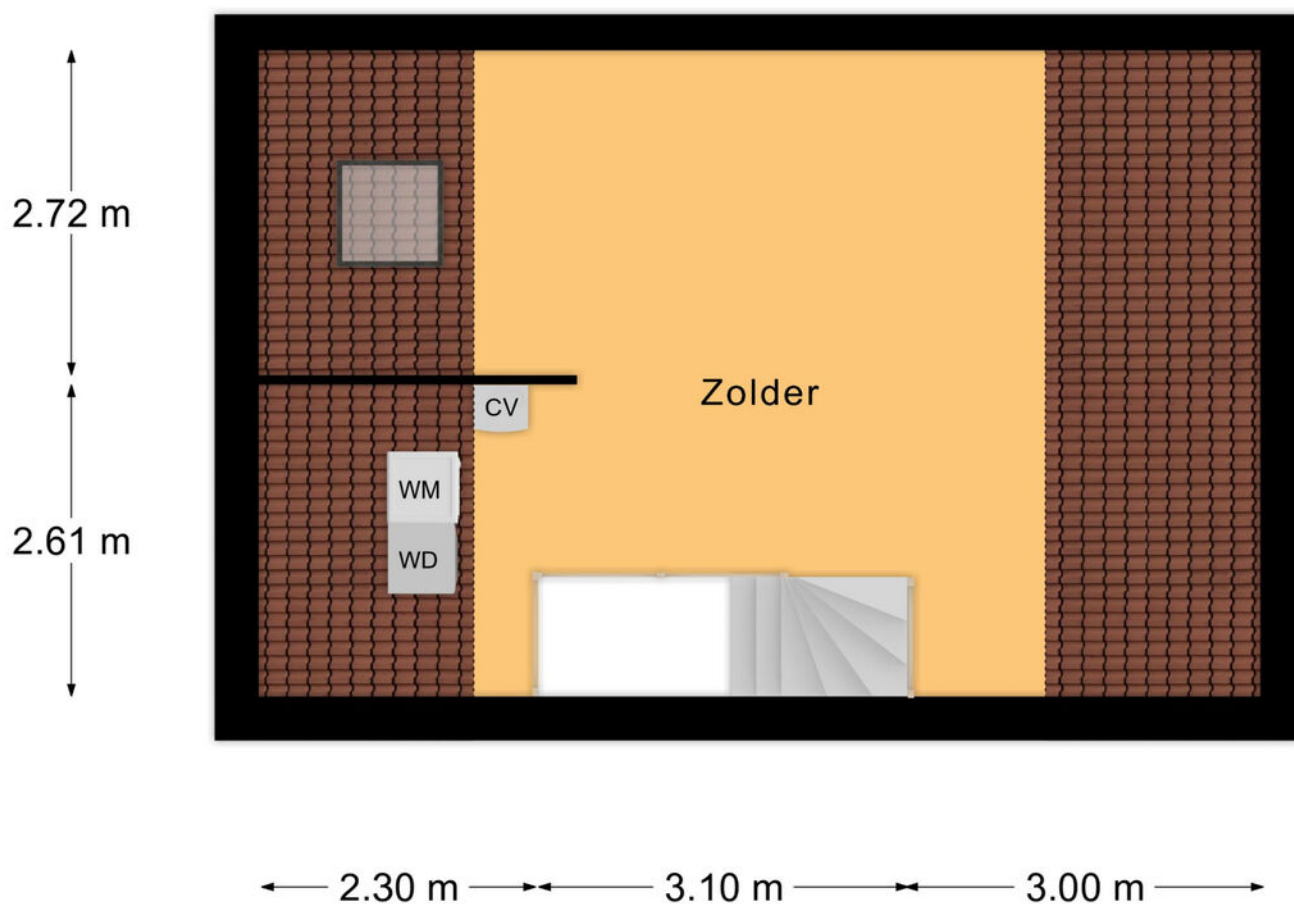




1e Verdieping

# PLATTEGROND

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



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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichtingsarmaturen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandrails, plankdragers en legplanken trapkast + meterkast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- Vinyl (1ste en 2de verdieping)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Keukenaccessoires, te weten			

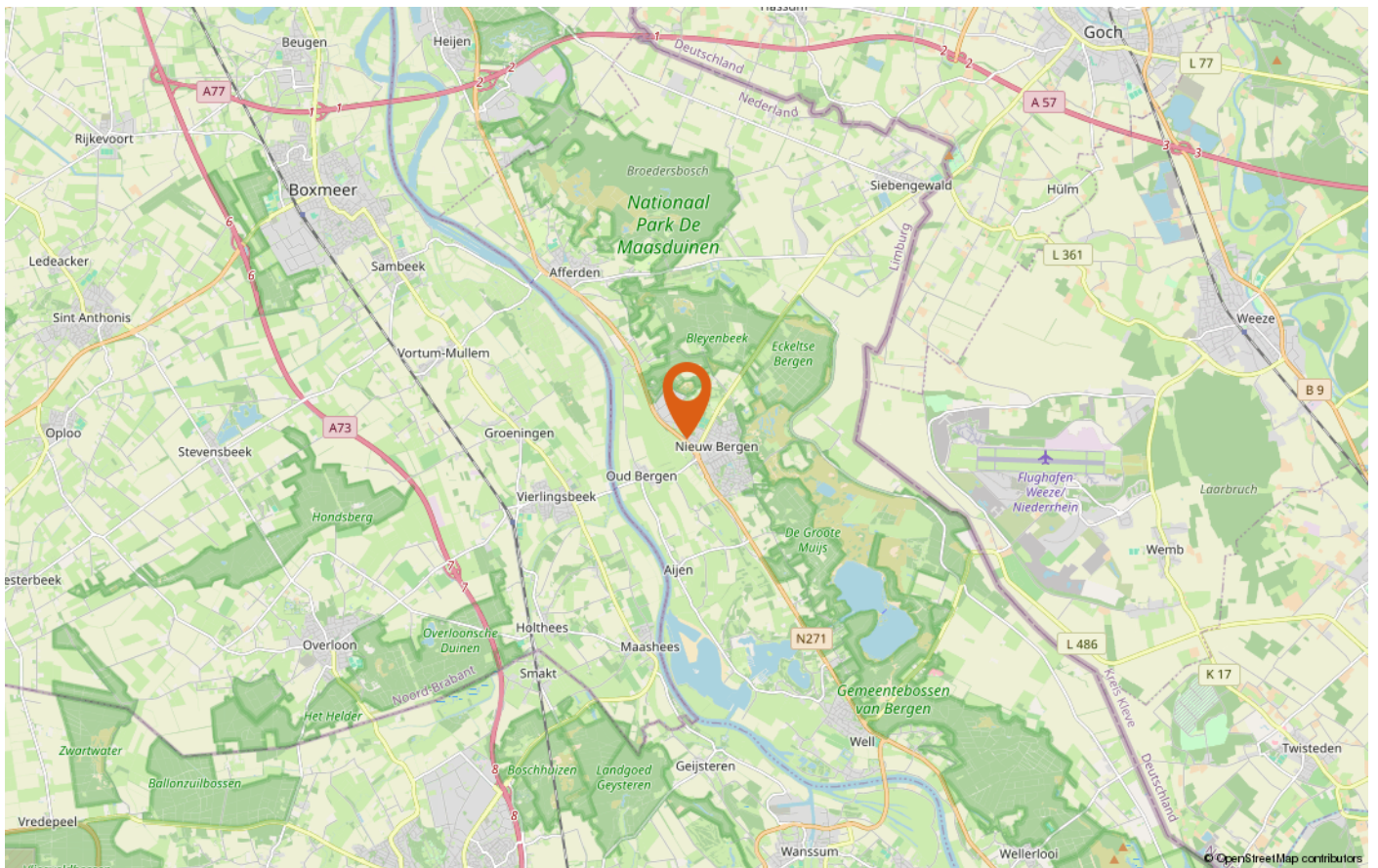
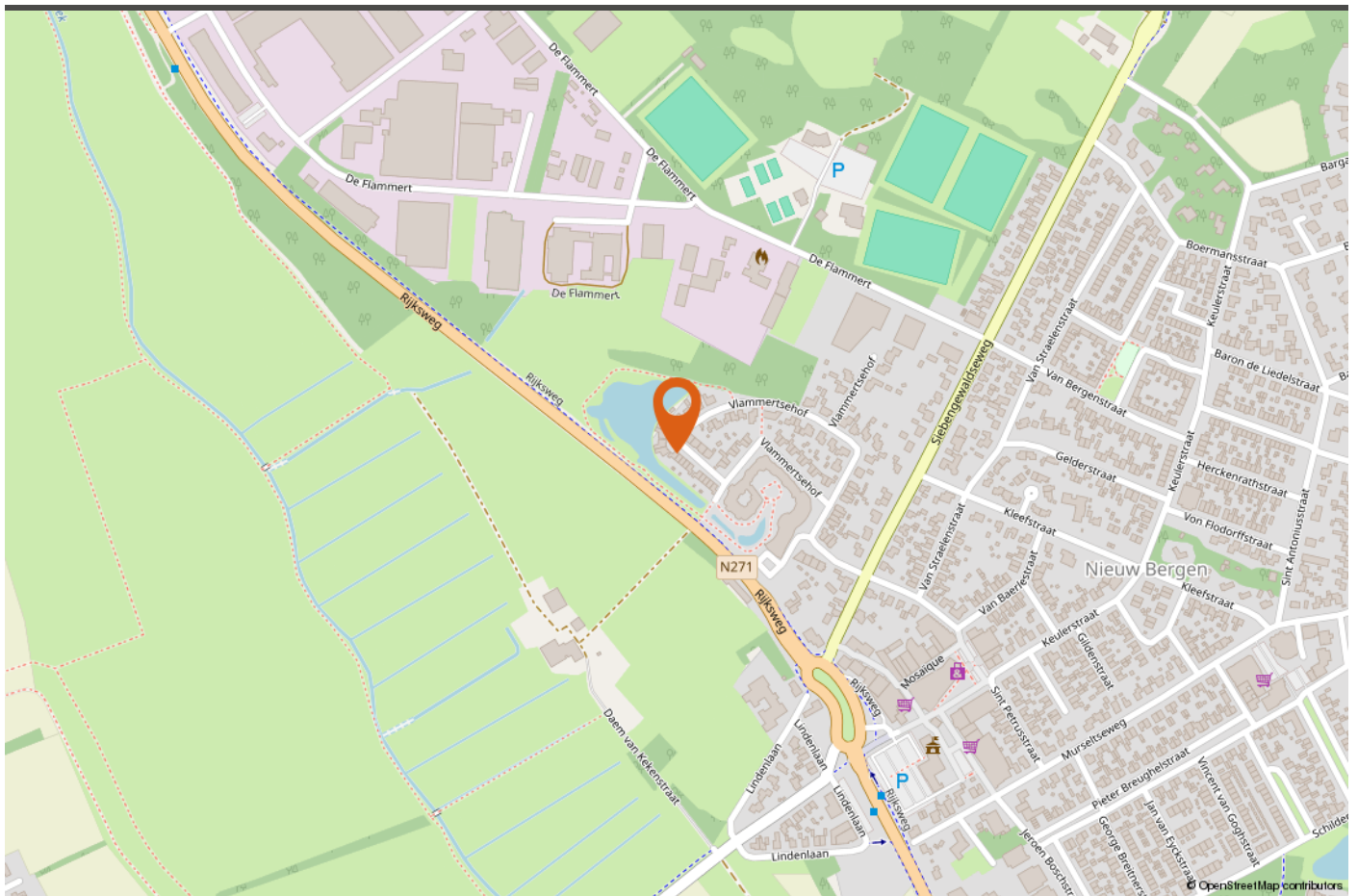
# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Koolstoffilters afzuigkap			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			
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	

# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Ophangstelsel garage tuingereedschap		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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](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)

