



BURG. DOUVENSTRAAT 8

BERGEN L

Vraagprijs € 319.500 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1966

Perceeloppervlakte
436 m²

Woonoppervlakte
80 m²

Overige inpandige ruimte
7 m²

Externe bergruimte
24 m²

Gebouwegebonden buitenruimte
5 m²

Inhoud
337 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

In een rustige woonomgeving in (oud) Bergen, ten zuiden van de dorpskern nabij de uiterwaarden van de Maas staat deze twee-onder-één kap woning met garage op een mooi ruime perceel van maar liefst 436 m². De diepe tuin van ca. 30 meter biedt een vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Een unieke plek om volledig tot rust te komen!

De woning is ingedeeld met een ontvangsthall, toilet, woonkamer met uitzicht op de straat- en tuinzijde, open keuken en een praktische bijkeuken op de begane grond. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers met een badkamer gelegen. De kelder en de vliering zorgen voor meer dan genoeg opbergen provisie ruimte. De vrijstaande garage met lange oprit en de tuinberging maken het geheel compleet. Hier kun je optimaal genieten van het buitenleven.

Om de energielast te beperken zijn nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas en 6 zonnepanelen geplaatst!

De locatie is ideaal: op korte afstand ligt Nieuw-Bergen met diverse voorzieningen, evenals het natuurgebied Nationaal Park "De Maasduinen", het Leukermeer in Well en uitvalswegen naar Duitsland. Met de veerpont ben je zo in Vierlingsbeek en steden als Nijmegen en Venlo bereik je in ongeveer 30 autominuten via de A73 ofwel via de rijksweg N271.





De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van vloerverwarming in de woonkamer, keuken en hal. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de kelder, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

Het toilet is uitgerust met een staand closet en een fonteintje. De wanden zijn deels betegeld. De kelder, met een hoogte van ca. 1.91 m, wordt gebruikt als provisieruimte. Hier zijn ook de water- en gasmeter geplaatst, evenals een koekoek. De meterkast is in 2021 vernieuwd (toen de 6 zonnepanelen zijn geplaatst) en beschikt over 8 groepen en een aardlekschakelaar.

De woonkamer (ca. 32 m² incl. keuken) ligt aan de rechterzijde van de woning en biedt zowel zicht op de straatzijde als op de diepe tuin. Dankzij de 5 raampartijen geniet je van veel natuurlijk licht en een prachtig vrij uitzicht. De ramen aan de voor- en zijgevel zijn voorzien van rolluiken, terwijl de achtergevel beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescerm.

De open keuken is opgesteld met een inbouwkeuken met diverse apparatuur zoals een 4-pits gaskookplaat (2022), afzuigkap, koelkast (2019) en een vaatwasser (2016). De oven bevindt zich in de bijkeuken. Daarnaast is er een Plieger close-in boiler aanwezig. In het verlengde van de keuken is ruimte voor een kleine eettafel, naast de eetmogelijkheid in de woonkamer. Hier zorgen twee ramen voor natuurlijk licht.

De bijkeuken (ca. 7.5 m²) grenst aan de keuken en is opgebouwd in halfsteens metselwerk. Deze ruimte beschikt over een raam en een tuindeur, waardoor je direct toegang hebt tot de tuin. De bijkeuken is functioneel ingericht met een kleine keukenopstand met spoelunit, bovenkasten, een extra kast met ingebouwde oven, de aansluitingen voor witgoed en er is ruimte voor extra apparatuur. Ook vind je hier de Intergas cv-ketel (huur, 2017) en de unit van de vloerverwarming.











1E VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot de vliering via een vlizotrap. Op de verdieping ligt een laminaatvloer (2018), terwijl de wanden deels zijn geschilderd en deels zijn afgewerkt met spachtelputz. De plafonds zijn afgewerkt met Agnes-panelen en gedeeltelijk met kunststof panelen.

De drie slaapkamers hebben een oppervlakte van ca. 12, 7 en 5.5 m² en zijn voorzien van raampartijen met rolluiken. De grootste slaapkamer, gelegen aan de rechter achterzijde, beschikt over een vaste kast.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een douche voorzien van een thermostaatkraan en een wastafelmeubel met spiegelkast. De ruimte heeft een raam met rolluik en wordt geventileerd via mechanische afzuiging.

VLIERING

De vliering is bereikbaar via een vlizotrap en in gebruik als bergruimte. De vloer is geïsoleerd.







De vrijstaande garage heeft een afmeting van 16.5 m² en is opgebouwd in halfsteens muren, een betonvloer en een plat dak met bitumineuze dakbedekking. In 2011 zijn zowel de dakbedekking als de goten vernieuwd. De garage is uitgerust met een handmatige sectionaalpoort aan de voorzijde, een tuindeur en een raam. Daarnaast is er een praktische vliering voor extra opbergruimte. Verlichting en elektra zijn aanwezig. De lange, volledig beklinkerde oprit biedt plaats aan ongeveer drie voertuigen. Een klein deel aan de zijde van de garage is overdekt, wat extra gebruiksgemak biedt.



De achtertuin is maar liefst 30 meter diep en biedt een prachtig vrij uitzicht over de landerijen. Direct aan de woning bevindt zich een terras (met een elektrisch bedienbaar zonnenscherm), van waaruit je via een niveauverschil toegang hebt tot het overige deel van de tuin. Deze is fraai aangelegd met diverse beplanting, bomen (waaronder een appelboom), een groot gazon en een pergola met daaronder een tweede terras.

Aan de zijkant vind je een houtopslag en een tuinberging (ca. 7 m²) voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. De tuin is deels omheind met een hekwerk en deels met een haag.

De woning beschikt over een praktische vrije achterom via een schuifbare poort naast de garage. Ook de voortuin is keurig onderhouden en fraai aangelegd met een gevarieerde beplanting.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1966.
Vloeren	beton en de 2e verdieping is een houten vloer, welke is geïsoleerd.
Gevels	metselwerk spouwmuren (m.u.v. de bijkeuken), na-geïsoleerd in 1988.
Dak	zadeldak gedekt met pannen. Plat dak aanbouw 2011, plat dak garage 2021: nieuwe laag bituum en nieuwe goten.
Kozijnen	alle ramen zijn van kunststof met HR++ glas m.u.v. de garage en bijkeuken. Deze zijn van hout met enkel glas. De draai-kiep ramen hebben allen een zomer- en winterstand.
Overige voorzieningen	de 1e verdieping, het raam in de zijgevel en voorgevel op de begane grond beschikken over rolluiken. Ook is er een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels HR++ glas.
Energiebesparende maatregelen	6 zonnepanelen in 2021 geplaatst, 370 Wp per paneel.
Centrale verwarming	Intergas cv-ketel 2017. De woonkamer, keuken en hal beschikken over vloerverwarming.
Eigendom/huur CV-ketel	huur € 32,64 per maand.
Warmwatervoorziening	cv-ketel en een close-in boiler keuken.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	het dakbeschot bestaat uit eternietplaten.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 188,55 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 779 m ³ per jaar en elektra ca. 2.067 kWh per jaar. Teruglevering ca. 929 kWh per jaar.

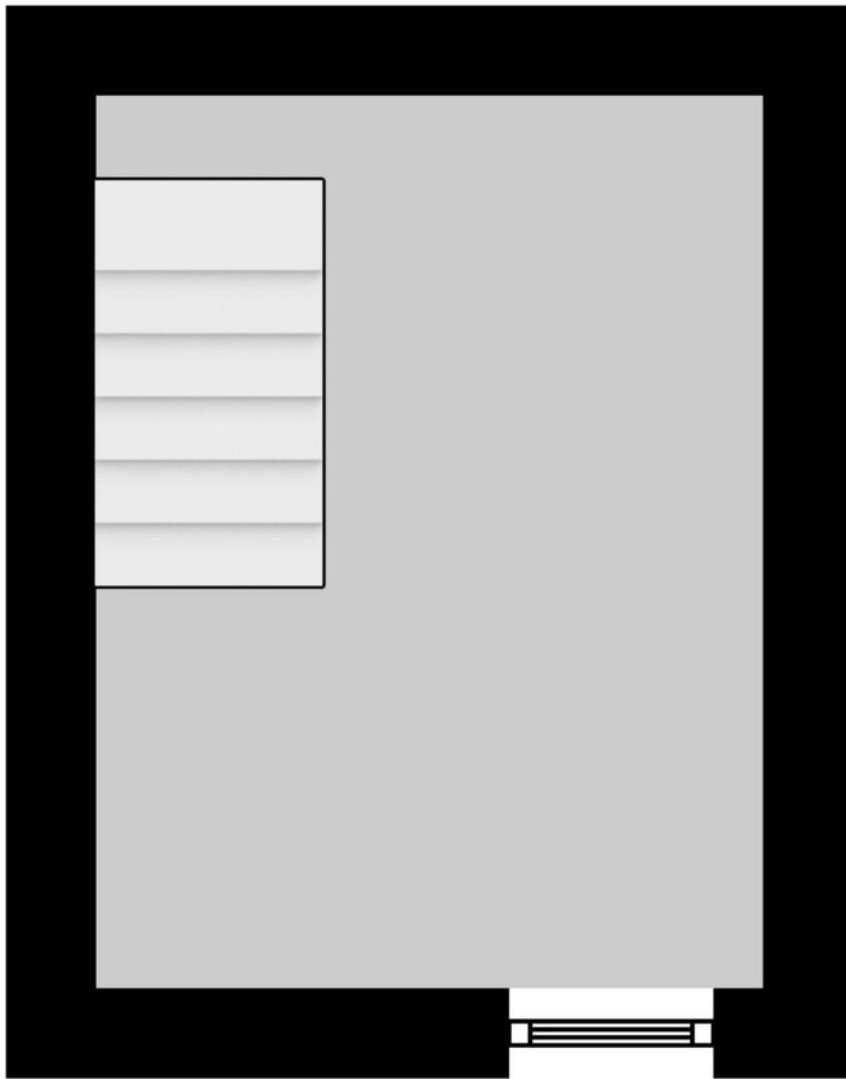
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 november 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg Sectie T Perceel 1286</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>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

KADASTRALE KAART



2.97 m

← 2.22 m →

Kelder

PLATTEGROND

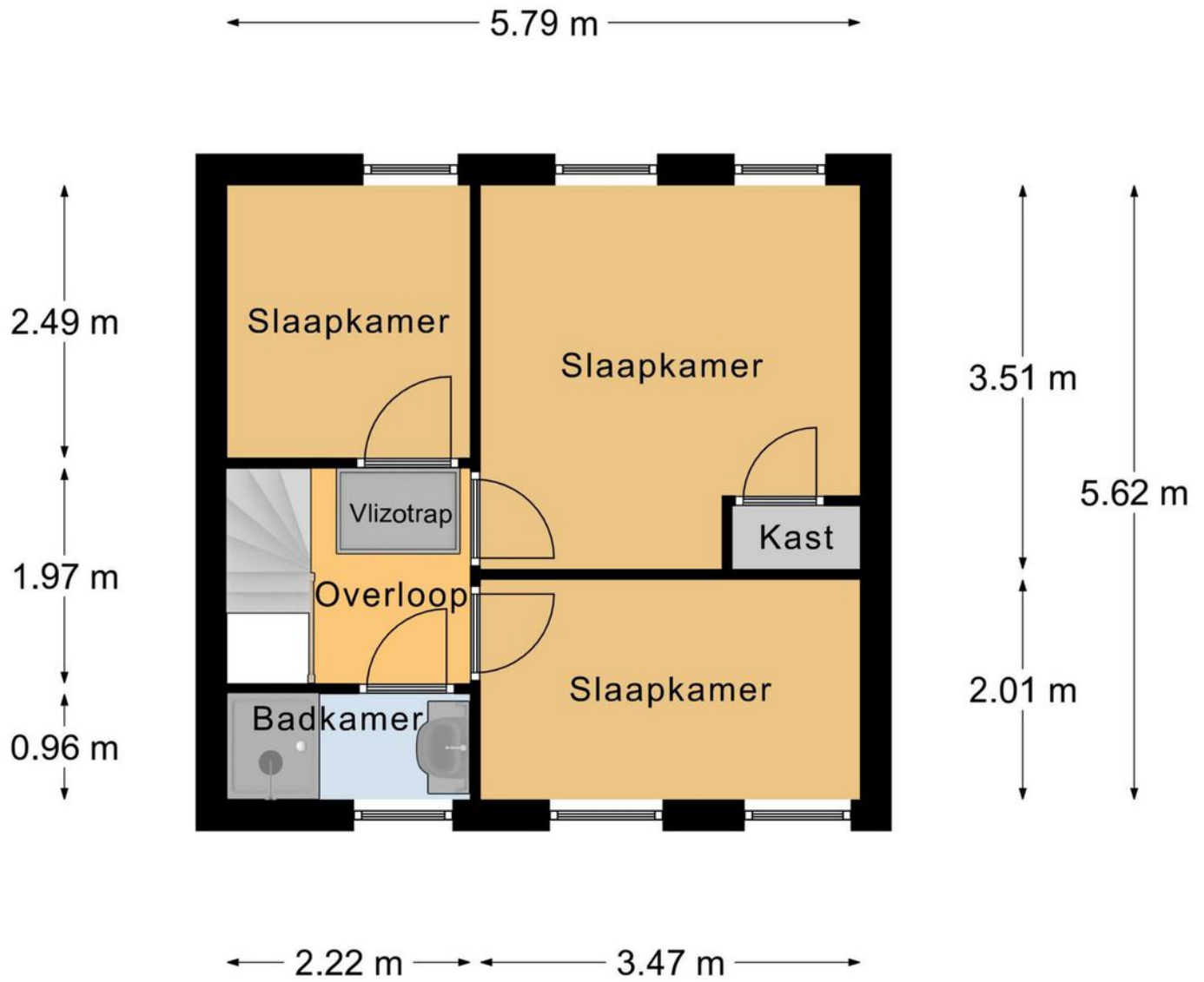
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Begane Grond

PLATTEGROND

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

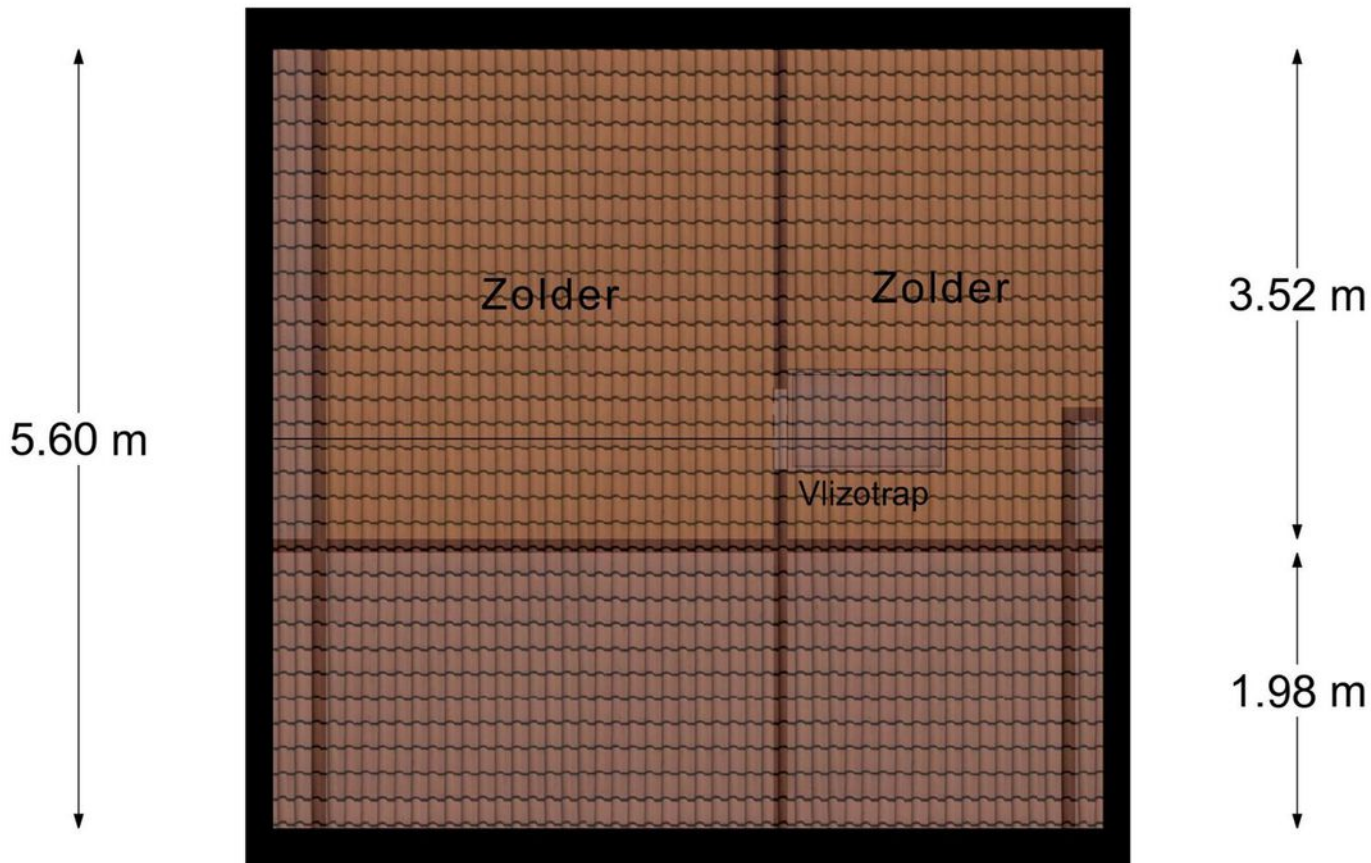


Eerste Verdieping

PLATTEGROND

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

← 5.29 m →

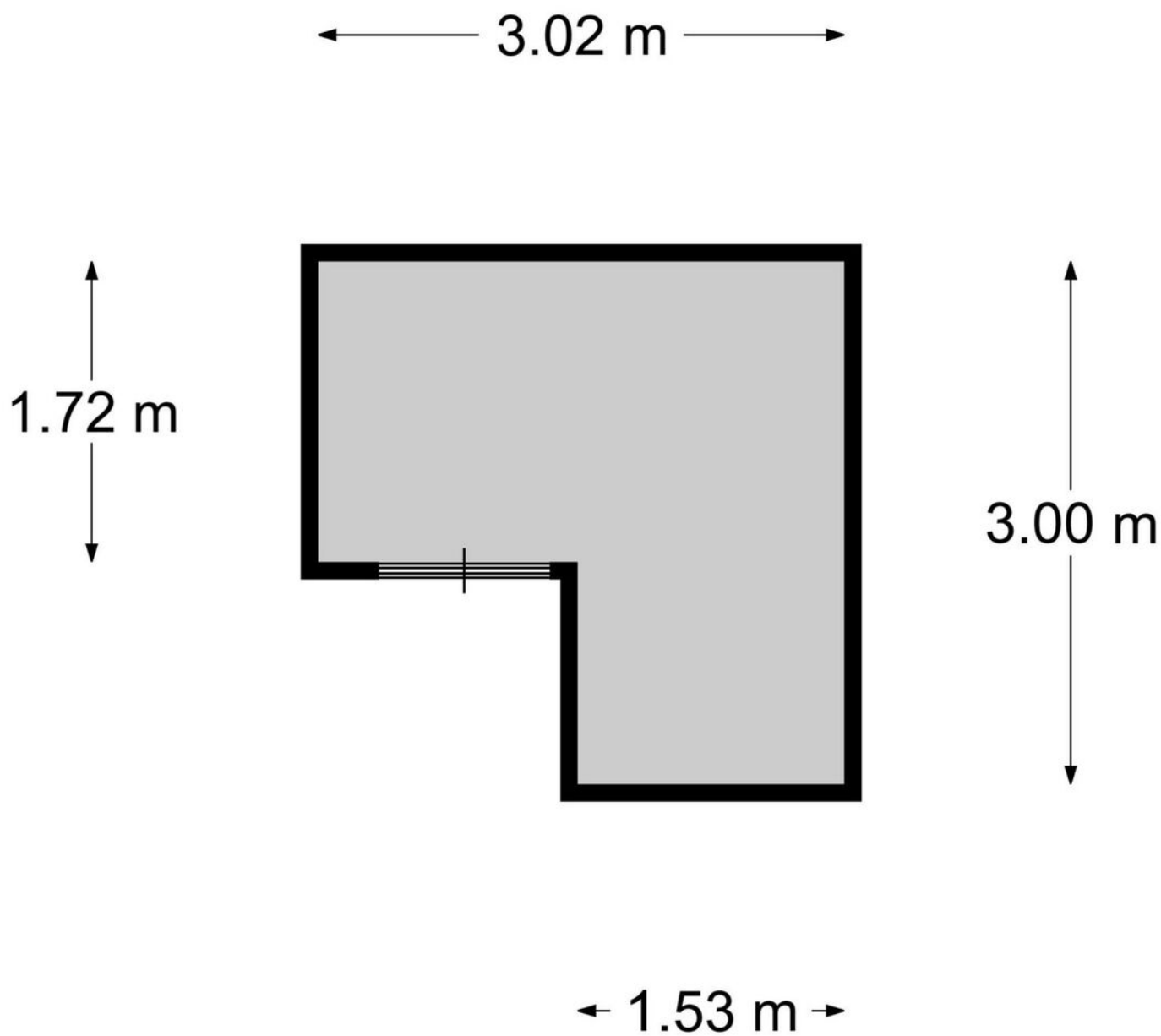


← 3.60 m → ← 1.97 m →

Vliering

PLATTEGROND

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



Tuinberging

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			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Kast in kelder	X		
- Bankje achtertuin.	X		
- Houthok incl. Hout	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

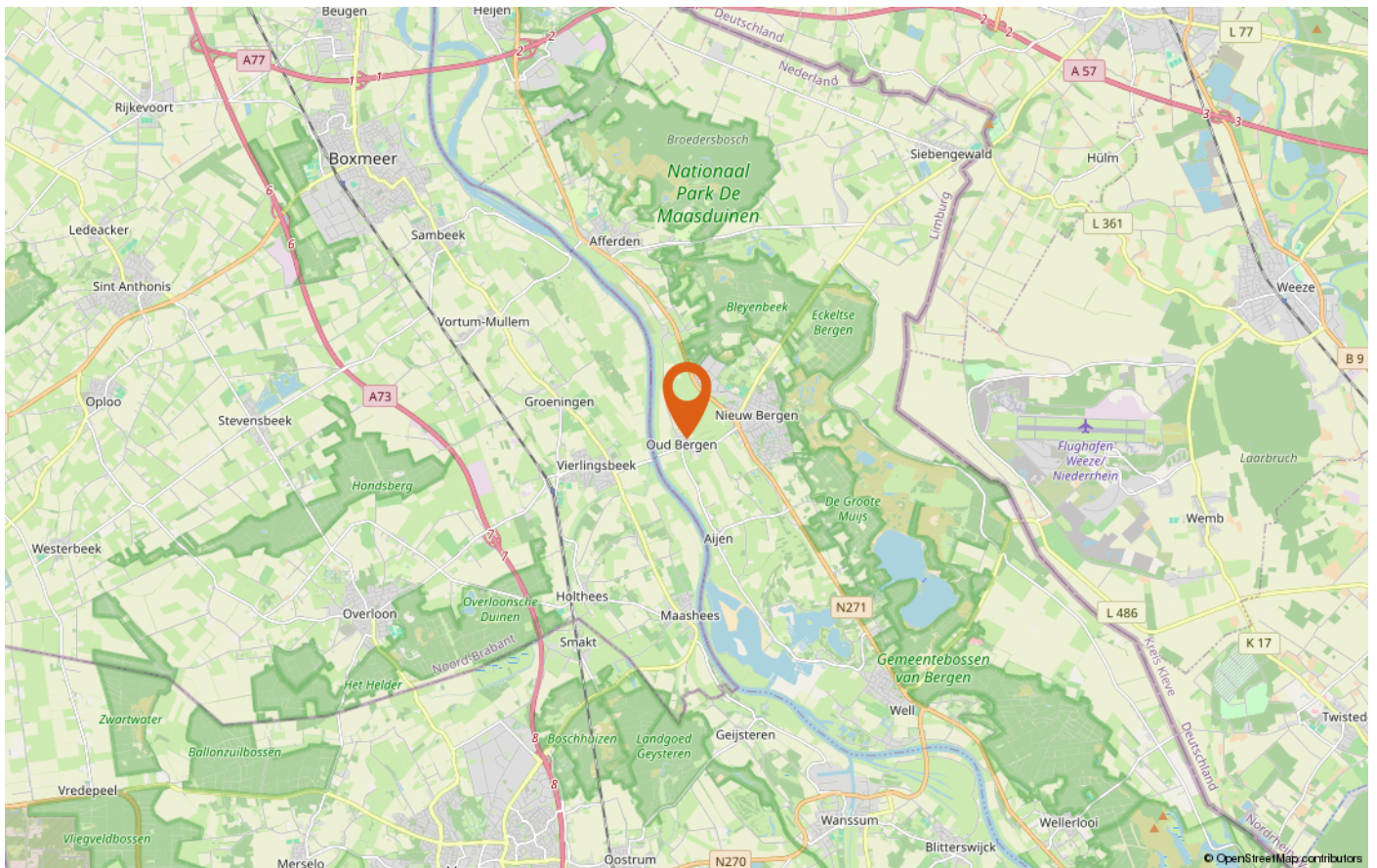
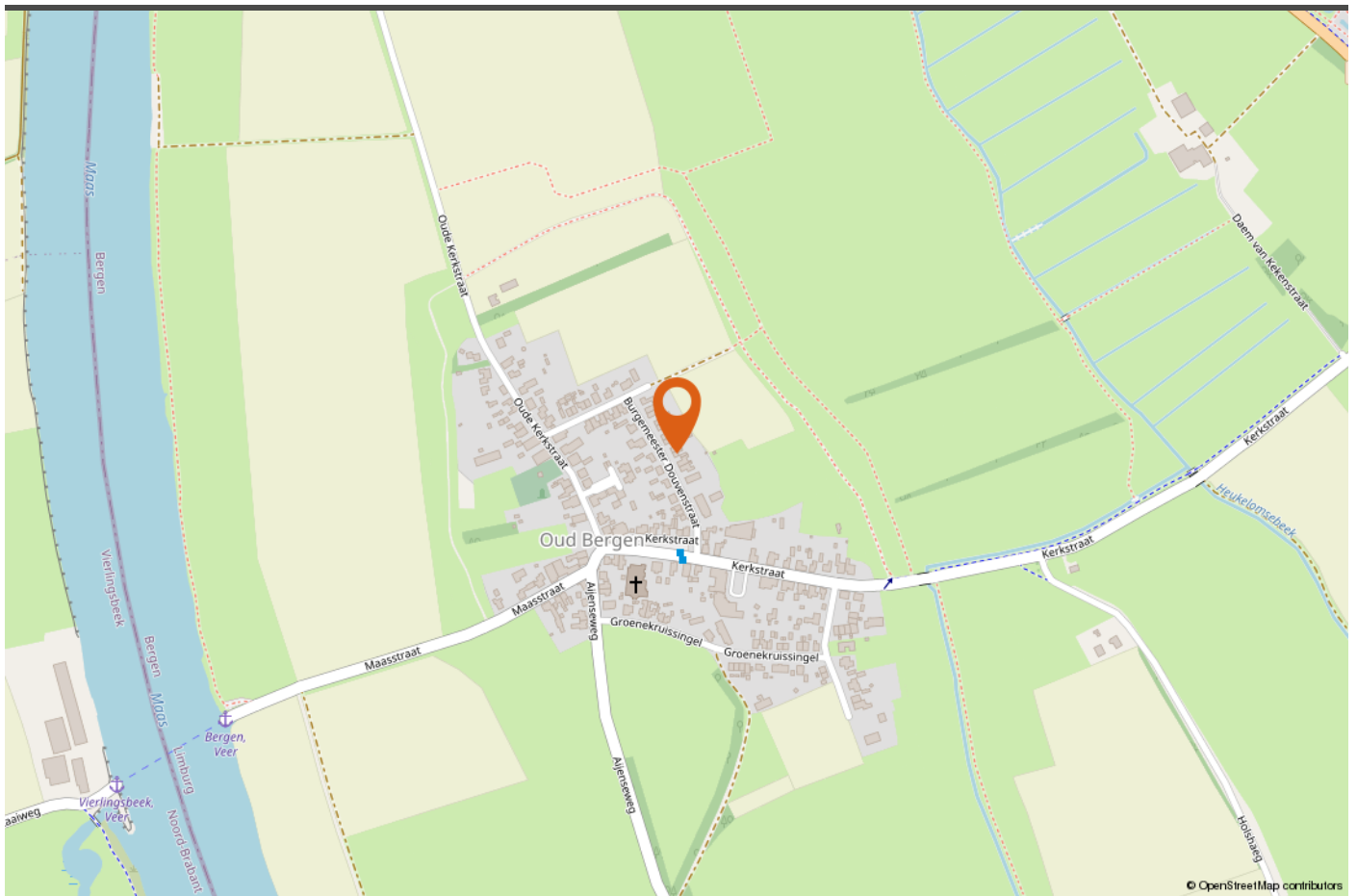
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegelkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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

