



# FAZANTSTRAAT 7 BERGEN

***Vraagprijs € 375.000 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  
1978

Perceeloppervlakte  
416 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
130 m<sup>2</sup>

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

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

Inhoud  
613 m<sup>3</sup>

Energie label  
C

## IN HET KORT...

Deze royale tweekapper, gelegen op een kavel van 416 m<sup>2</sup>, biedt een indrukwekkend woonvolume van ca. 613 m<sup>3</sup> (excl. garage) en is verdeeld over vier woonniveaus. De kelder is praktisch ingedeeld in vier ruimtes met een aparte ingang vanuit de tuin, wat de mogelijkheden vergroot.

Op de begane grond bevindt zich een ruime woonkamer, open woonkeuken, hal en toilet. De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers en een complete badkamer en via een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar, waar naast bergruimte een 4e slaapkamer is gerealiseerd. Aan de linkerkant is de lange oprit met een afgesloten carport (27 m<sup>2</sup>) en een vrijstaande garage (23 m<sup>2</sup>) gelegen. Zo heb je genoeg parkeer ruimte en opslagmogelijkheden. De diepe tuin is op het zonnige zuidwesten gelegen, biedt veel privacy en is fraai aangelegd. Er is tevens een vrije achterom, wat extra gemak biedt. Hoewel de woning gedateerd is, biedt het tal van mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en wensen in te richten. Een ideale kans voor wie op zoek is naar ruimte en potentieel!

De locatie is perfect: op korte afstand van diverse voorzieningen zoals winkels, basisschool, sporthal en het natuurgebied Nationaal Park "De Maasduinen". Ook het Leukermeer in Well ligt vlakbij, evenals uitvalswegen naar Duitsland. Steden zoals Nijmegen en Venlo zijn in ongeveer 30 minuten met de auto te bereiken via de A73 of de rijksweg N271.





Bij binnenkomst betreed je de hal met een garderobehoek en een leistenen vloer. Er is toegang tot de meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars), het toilet en de woonkamer. De beklede trapopgang leidt naar de eerste verdieping. Het toilet is gemoderniseerd, volledig betegeld en ingericht met een wandcloset en een hoekfonteinje.

De royale woonkamer van ca. 38 m<sup>2</sup> is gesitueerd aan de linkerkant van de woning. Dankzij drie grote ramen aan de voorzijde en openslaande tuindeuren aan de achterzijde geniet de ruimte van volop daglicht en directe toegang tot de tuin. Zowel aan de voor- als achterzijde is een convectorput aanwezig. Centraal in de woonkamer bevindt zich een sfeervolle open haard met schouw. De eikenhouten vloer draagt bij aan de warme uitstraling. Er ligt een eikenhouten vloer.

De aangrenzende open woonkeuken is voorzien van een inbouwkeuken in hoekopstelling. Er is voldoende ruimte voor een eettafel en volop bergruimte. De keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, koelkast, vaatwasser en oven. Het werkblad beschikt over een 1,5 spoelunit en het raam biedt fraai zicht op de tuin. Daarnaast is er een tuindeur voor directe toegang tot buiten.

Aan de buitenzijde is een elektrisch bedienbaar zonnescerm geplaatst. Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar, met daarnaast een open kast met schappen voor extra opbergruimte. De vloer in de keuken is voorzien van tegels en vloerverwarming, waarvan de unit vooraan bij de ingang van de kelder, achter een kastje geplaatst.















## KELDER

De kelder is functioneel ingedeeld in vier afzonderlijke ruimtes:

- Provisiekelder (12 m<sup>2</sup>) met koekoek voor natuurlijke ventilatie.
  - Wasruimte (ca. 14 m<sup>2</sup>) met aansluiting voor de wasmachine, verwarming, koekoek en een uitstortgootsteen.
  - Berging (17.5 m<sup>2</sup>) met een toegangsdeur en trap naar de tuin, waardoor deze ruimte over een eigen entree beschikt.
  - Berging (ca. 19 m<sup>2</sup>) voorzien van verwarming.
- De gehele kelder is afgewerkt met een tegelvloer en wanden met grof stucwerk.



# 1E VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot de tweede verdieping via een vaste spiltrap. Oorspronkelijk was hier een vlizotrap aanwezig, maar de bewoners hebben gekozen voor een vaste trap, waardoor de verdieping eenvoudig bereikbaar is en een extra (4e) kamer is gerealiseerd.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers met afmetingen van circa 8,5, 15 en 16 m<sup>2</sup> (> 1.5 mtr.hoogte). Alle kamers beschikken over een raam en twee slaapkamers zijn voorzien van een kastenwand met vier schuifdeuren. De gehele verdieping is afgewerkt met een parketvloer.

De complete badkamer is in originele staat en uitgerust met een ligbad, een aparte douchehoek met douchedeur en inbouwkransen, een wastafel en een staand closet. De ruimte is volledig betegeld en wordt op natuurlijke wijze geventileerd.









## 2E VERDIEPING

De vaste trap leidt naar een overloop met een ruime open berging, ideaal voor opslag. Aan de zijkant is de Vaillant cv-ketel (2021) geplaatst. Aan de andere zijde is een 4e slaapkamer gerealiseerd met dakvenster en bergruimte in de knieschotten met schuifdeuren. De vloer is afgewerkt met tapijt.





Aan de linkerkzijde van de woning bevindt zich een vrijstaande garage met daarvoor een carport (ca. 1988). De carport is toegankelijk via de brede, beklinkerde oprit die ruimte biedt voor twee auto's. Deze wordt aan de voorzijde afgesloten met een elektrisch bedienbare kantelport. De carport heeft een lengte van 9 meter en een breedte van 3 meter (27 m<sup>2</sup>).

Achter de carport is de garage gebouwd, uitgevoerd met een betonvloer, halfsteense muren en een plat dak met bitumineuze dakbedekking. De garage is uitgerust met een stalen kantelport aan de voorzijde, een tuindeur en een raam. Tevens zijn er verlichting en vele elektrapunten aanwezig. De garage heeft een afmeting van 6.87 x 3.3 mtr. (22.5 m<sup>2</sup>).







De tuin is netjes aangelegd met o.a. een gazon, groot terras met elektrisch zonnescerm aan de woningzijde, een terras achter in de tuin, een houten open berging en een fraaie vijver met filter en pomp (beide ca. 2022), compleet met vissen. De tuin biedt veel privacy en geniet van een uitstekende bezonning op het zuidwesten. Door het royale perceel van 416 m<sup>2</sup> is de tuin ook diep.

De tuin is voorzien van meerdere verlichting- en elektrapunten, evenals een buitenkraan en een grondwaterpomp (momenteel zonder aansluitpunt). Een fijne extra is de vrije achterom aan de linkerkant, toegankelijk via een afsluitbare poort. Vanuit de tuin is er een trap naar de kelder.

De erfafscheiding bestaat uit een muur, die op verschillende plekken begroeid is met hедера, voor een groene uitstraling.





## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1978.
Vloeren	beton en de 2e verdieping is een houten balklaag met isolatie.
Gevels	metselwerk spouwmuren met isolatie.
Dak	zadeldak bedekt met pannen. Het plat dak is bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	houten kozijnen met dubbel glas m.u.v. de 1e verdieping en de voordeur.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, deels vloerisolatie en deels dubbel glas.
Centrale verwarming	cv-ketel Vaillant 2021.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.

## OVERIGE KENMERKEN

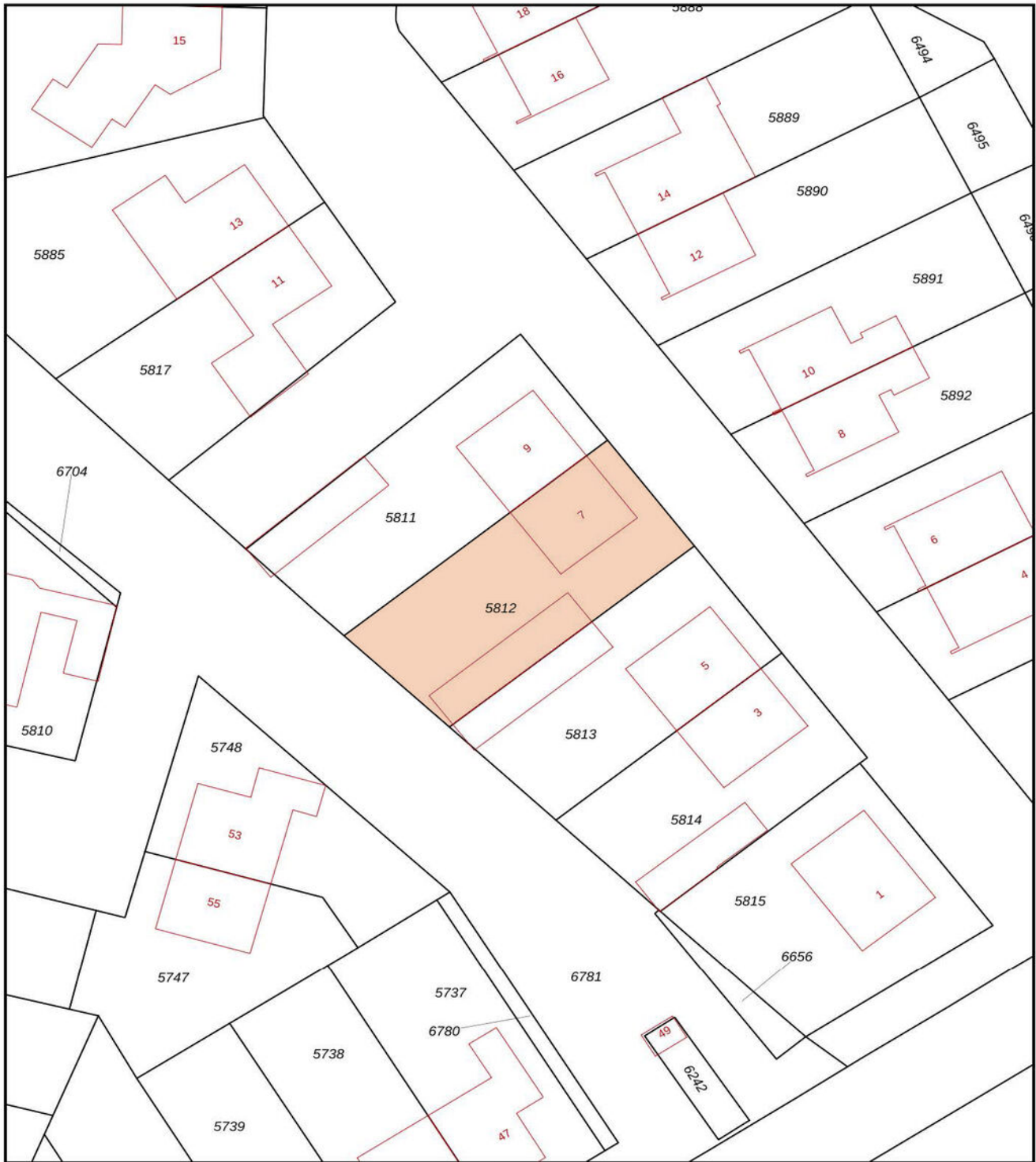
Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	aanwezig in de overstek van het dak.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 320,- per jaar.
--------------------------	-------------------

\* op basis van dit huishouden

# 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 8 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5812</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>	
--	--	--

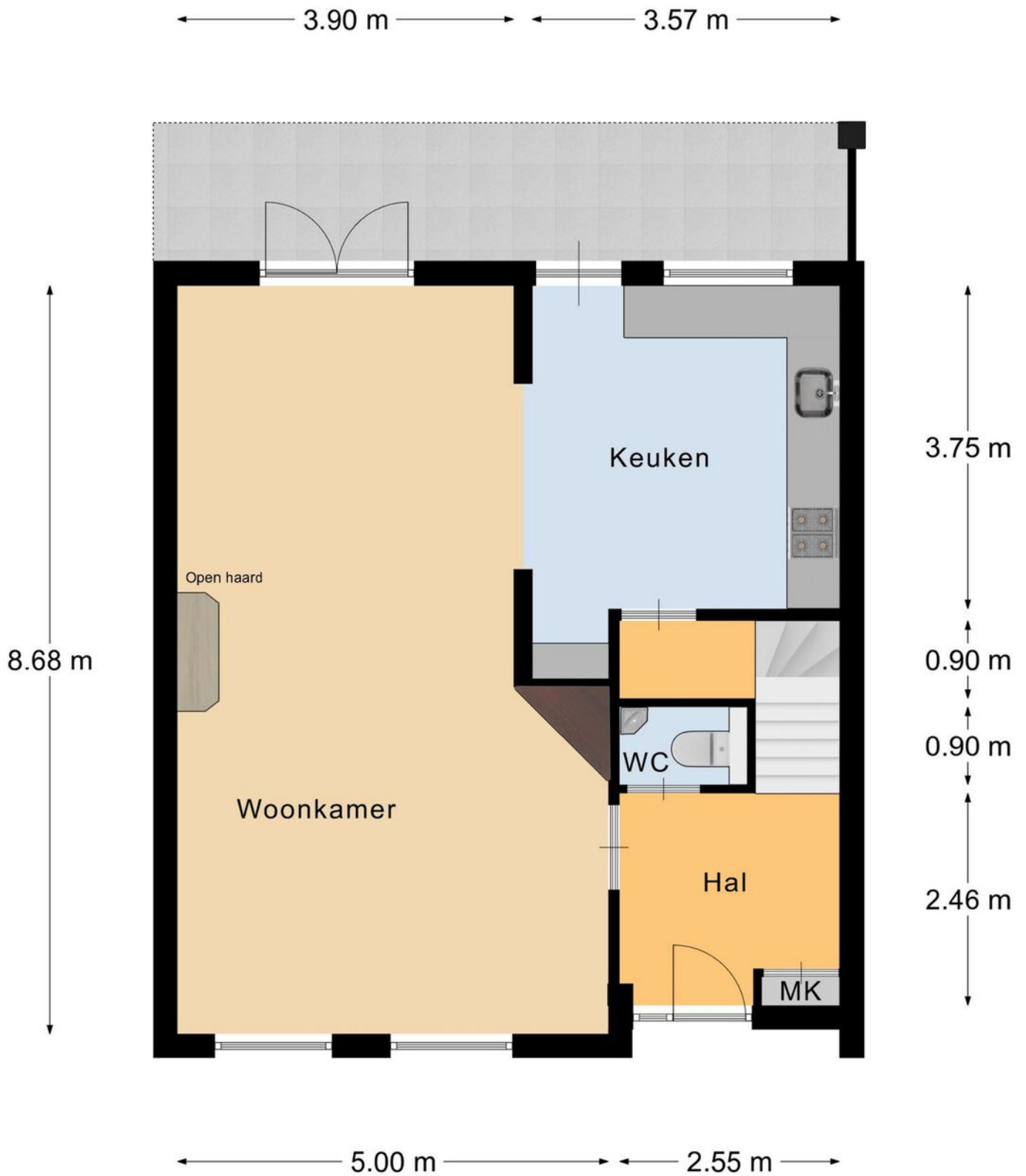
# KADASTRALE KAART



Kelder

# PLATTEGROND

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

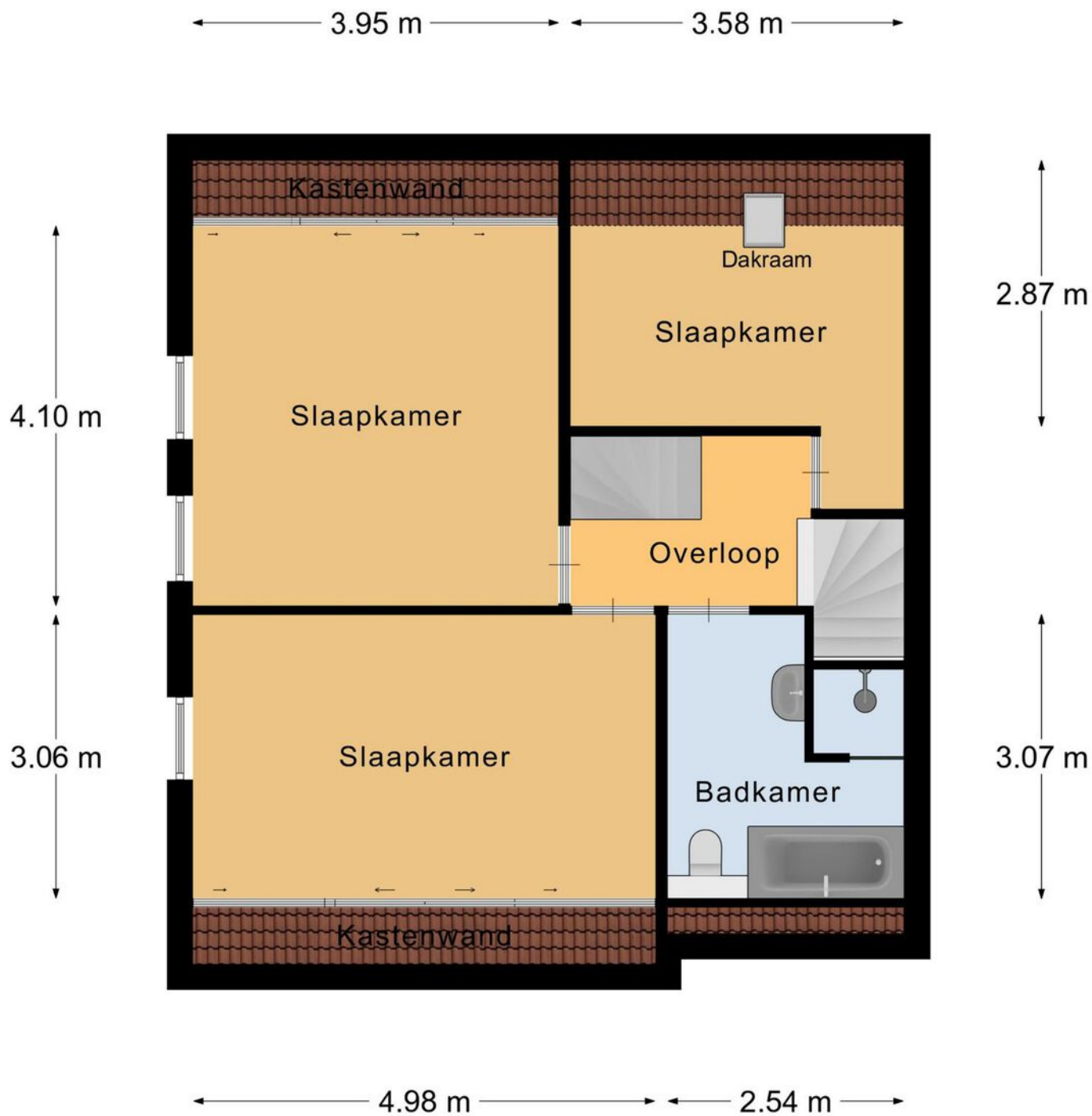


## Begane Grond

# PLATTEGROND

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





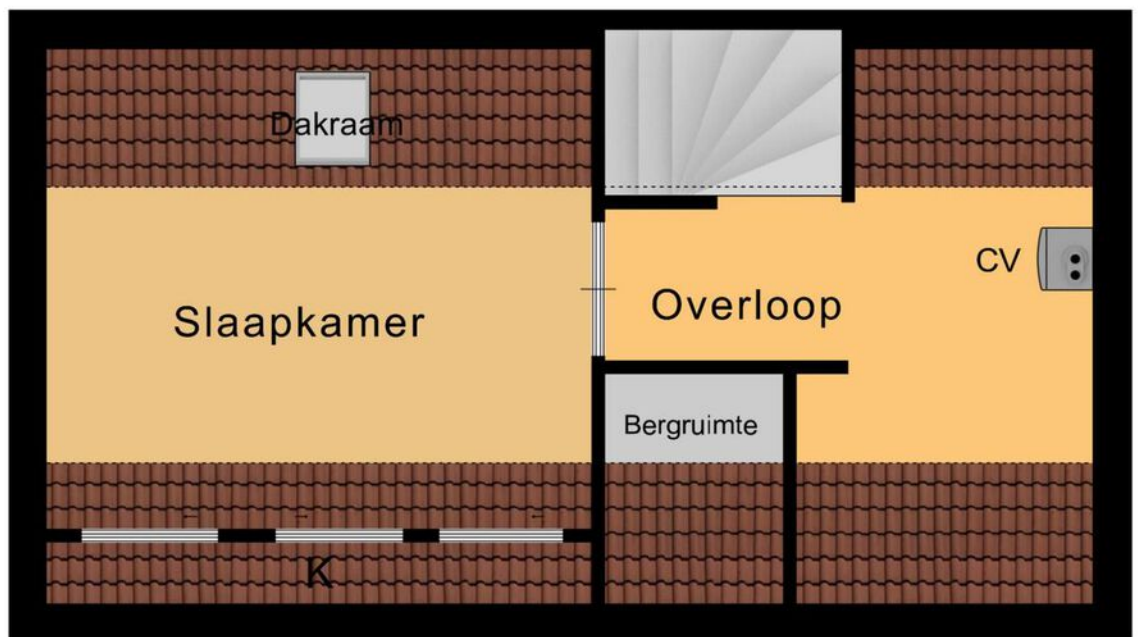
## 1e Verdieping

# PLATTEGROND

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

← 4.00 m → ← 1.80 m → ← 1.70 m →

↑  
2.00 m  
↓

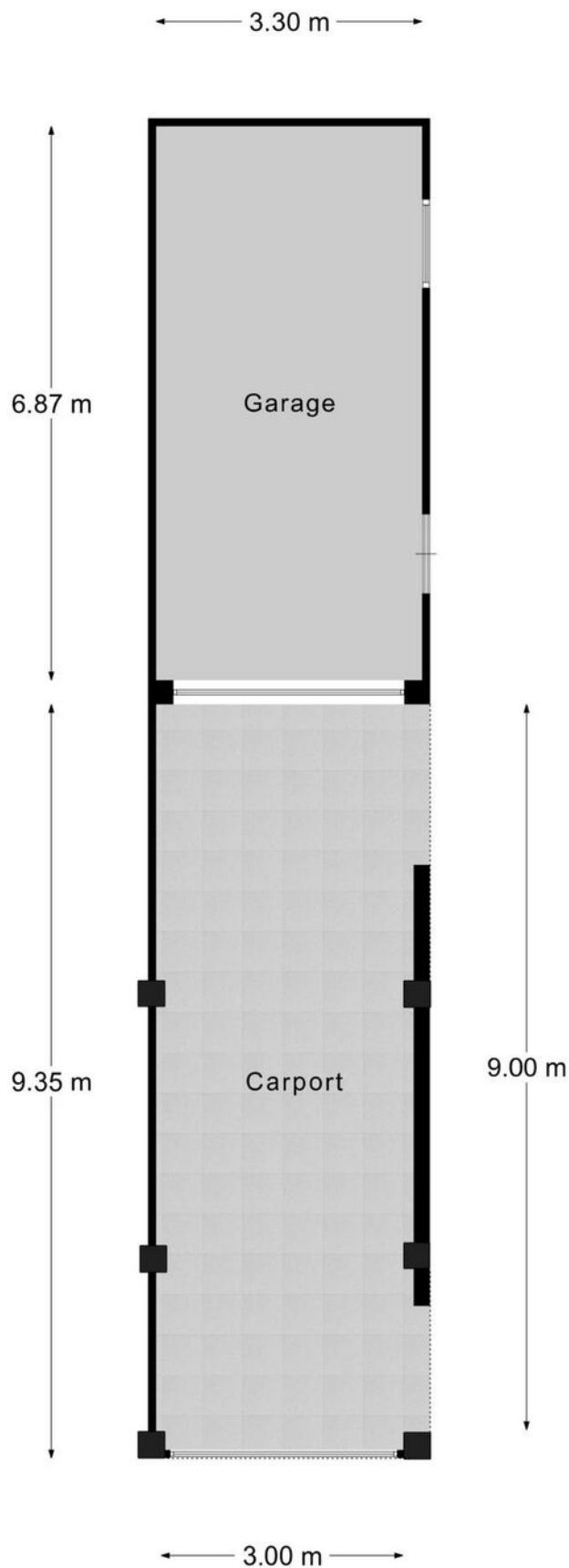


← 7.67 m →

Zolder

# PLATTEGROND

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



Garage - Carport

# PLATTEGROND

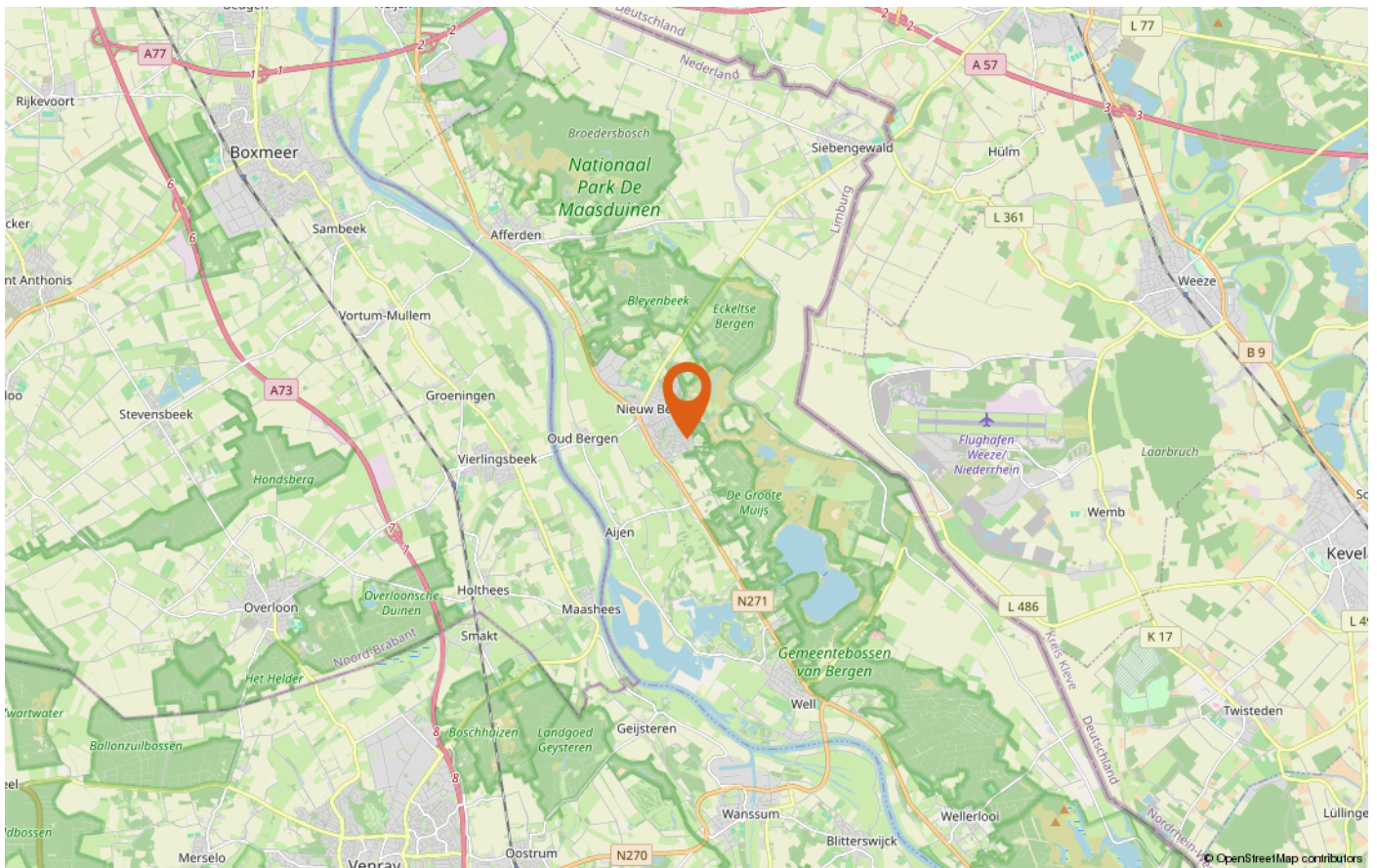
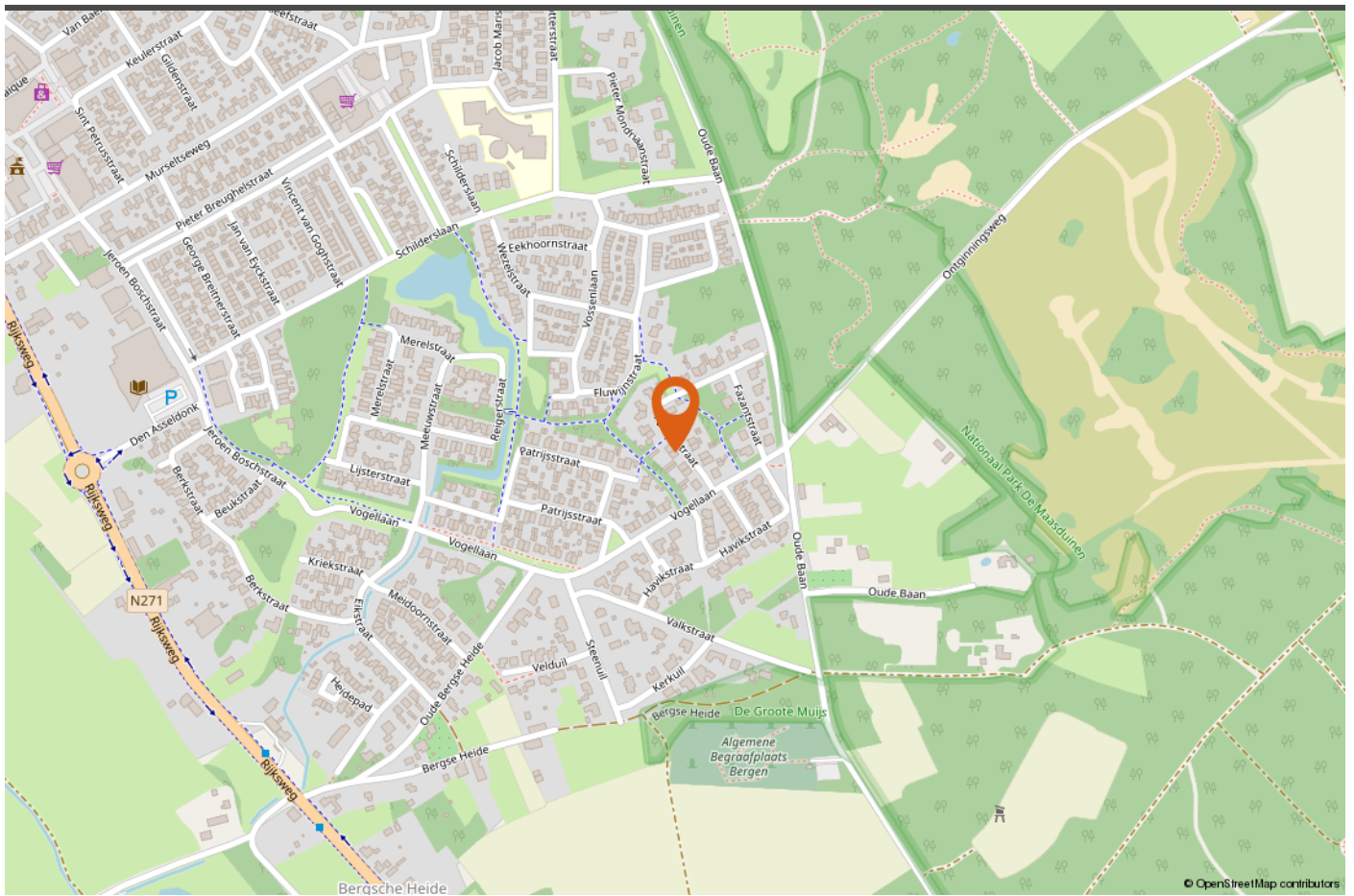
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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)



*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*