



16

VAN BERGENSTRAAT BERGEN L

Vraagprijs € 339.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1972

Perceeloppervlakte
309 m²

Woonoppervlakte
135 m²

Overige inpandige ruimte
19 m²
Gebouwbonden buitenruimte
45 m²
Externe bergruimte
11 m²

Inhoud
516 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Aan een breed opgezette woonstraat in het centrum van Bergen ligt deze twee-onder-een-kap woning met garage en een heerlijke tuin op het zuidwesten. Het prachtige Maasduinengebied met volop wandel- en fietsroutes ligt net als het centrum van Bergen op een steenworp afstand. Daarnaast ben je in nog geen 30 autominuten in Venlo of Nijmegen.

Deze uitgebouwde woning met veel leefruimte verdeeld over 3 woonlagen biedt veel potentie. De wand- en vloerafwerking, de keuken en het sanitair zijn misschien gedateerd, maar goed onderhouden, wat een uitstekende gelegenheid biedt om de woning geheel naar eigen smaak en wensen te moderniseren. Ideaal voor een gezin dat op zoek is naar een veelzijdige woning met een centrale ligging! Met een speeltuin voor de deur heb je geen directe overburen én kunnen de kinderen dichtbij huis spelen.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is met een ligging op het zuidwesten perfect voor zonzonbidders, met een groot houten tuinhuis en een garage die via de tuin bereikbaar is. De diepe oprit met carport biedt parkeerruimte voor meerdere auto's.





BEGANE GROND

Je komt de woning aan de voorzijde binnen in de hal, waar voldoende ruimte is om gasten te ontvangen en je jas op te hangen. De hal beschikt over een toiletruimte, meterkast en een spiltrap die naar de bovenverdieping leidt. Een opvallend detail in het ontwerp van deze woningen is de schuine muur tussen de hal en de woonkamer, die de ruimte samen met de spiltrap een speelse en unieke uitstraling geeft. De L-vormige woonkamer is een lichte en ruime ruimte die je de mogelijkheid biedt om zowel een zit- als een eethoek te creëren. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor veel lichtinval en biedt een mooi uitzicht op de speeltuin aan de overkant van de straat. Dit creëert niet alleen een gevoel van ruimte, maar biedt ook de nodige privacy.

Centraal in de woonkamer bevindt zich een schouw met rookkanaal, waar je eenvoudig een knusse zithoek realiseert met het (terug)plaatsen van een haard. Aan de achterzijde van de woonkamer is de keuken bereikbaar, evenals de tuinkamer, die beide onderling verbonden zijn. De gesloten keuken is praktisch ingericht met een rechte keukenopstelling en voorzien van een gasfornuis, oven, koelkast en een 1,5 spoelunit. Hier is ook ruimte voor een kleine zithoek, perfect voor een gezellige ochtendkoffie of een informele maaltijd. Het grote raam biedt zicht op de tuin en zorgt ervoor dat je tijdens het koken kunt genieten van de buitenlucht.

De tuinkamer vormt de verbinding tussen de binnenruimte en de buitenruimte. Vanuit de tuinkamer heb je namelijk toegang tot de tuin en is tevens de "achterom" via de oprit. Dankzij twee schuifpuien aan de achterzijde kun je gemakkelijk van binnen naar buiten gaan: een schuifpui biedt toegang tot de tuin aan de achterzijde, terwijl de andere schuifpui leidt naar een terrasoverkapping in het verlengde van de keuken, ideaal voor het genieten van een maaltijd of een gezellige borrel in de buitenlucht.

Door de fijne, directe verbinding met de keuken is de tuinkamer ook ideaal voor het creëren van een royale woonkeuken. Stel je voor: een gezellige ruimte voor koken, eten en ontspannen, met volop lichtinval en het gevoel van buiten zijn, zelfs binnen. De mogelijkheden zijn eindeloos, of je nu kiest voor een informele eethoek, een uitgebreide woonkeuken of een combinatie van beide. De tuinkamer biedt dus niet alleen extra leefruimte, maar ook de kans om de woning naar je eigen smaak en wensen in te richten. Het is de perfecte ruimte om je woondromen te realiseren!











Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. Van oorsprong waren er in totaal drie slaapkamers met twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning, maar de vorige bewoners hebben deze samengevoegd tot één ruime slaapkamer. Vanuit deze slaapkamer is er toegang tot het platte dak aan de achterzijde van de woning, wat een bijzondere extra ruimte biedt. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra privacy en bescherming tegen het (zon)licht. De volledig betegelde badkamer is eenvoudig, maar goed onderhouden, en beschikt over een douchehoek, staand toilet en een wastafel. De eenvoudige opzet biedt de perfecte basis voor een frisse make-over. Door de badkamer volledig naar je eigen smaak en voorkeuren aan te passen, kun je hier een luxe en comfortabele ruimte creëren, die volledig past bij jouw stijl van wonen.

Via de vaste spiltrap bereik je de tweede verdieping, waar een dakkapel is geplaatst, waardoor de ruimte goed is ingedeeld. Op deze verdieping vind je een overloop, de cv-ruimte, berging en de derde slaapkamer, die dankzij het dakkapel veel ruimte en licht biedt.

De tweede verdieping, bereikbaar middels de vaste spiltrap, is ideaal ingedeeld en biedt veel praktische (berg)ruimte. De overloop heeft aan weerszijde toegang tot berging onder de schuine delen, enerzijds is dan ook de cv-opstelling gepositioneerd. Ook is vanuit de overloop toegang tot de derde slaapkamer, die door de geplaatste dakkapel zorgt voor een flinke toename van ruimte en biedt bovendien een veel daglichttoetreding. Deze verdieping biedt tal van mogelijkheden: of je nu een extra slaapkamer, een kantoor of een hobbyruimte wilt creëren, de flexibele indeling maakt het eenvoudig om de ruimte naar eigen wens in te richten. Hier kun je echt de ruimte krijgen die je nodig hebt, met volop potentie om het te transformeren naar iets dat volledig bij jou past.







2E VERDIEPING







De achtertuin van deze woning is een ware oase van rust, perfect gelegen op het zonnige zuidwesten. Dit betekent dat je hier optimaal kunt genieten van de zon, zowel in de ochtend als in de middag. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en een plantenborder, wat het ideaal maakt voor wie graag buiten wil zijn, zonder zich zorgen te maken over intensief onderhoud. Het ruime houten tuinhuis biedt niet alleen ruimte voor het opbergen van je tuingereedschap, maar kan ook dienen als een fijne plek voor hobbymatig gebruik of zelfs als opslag voor andere spullen. Achter het tuinhuis is een praktische, afgetimmerde containerruimte gerealiseerd, zodat de afvalcontainers niet in het zicht staan.

Via de tuin heb je toegang tot de garage, die oorspronkelijk vrijstaand was, maar die nu door de tuinkamer verbonden is met het woonhuis. De garage is voorzien van een stalen kantelpoort aan de voorzijde en is uitgerust met elektrische rolluiken voor extra afsluiting.

De aanwezige voorzieningen als water, elektra en verlichting maakt deze garage extra veelzijdig maakt voor allerlei doeleinden. Of je nu een auto wilt parkeren, je fietsen veilig wilt opbergen, of de garage als werkruimte wilt gebruiken, deze ruimte biedt talloze mogelijkheden. De diepe oprit zorgt ervoor dat je meerdere auto's kunt parkeren, waarvan sommige zelfs onder de carport kunnen staan, wat extra gemak biedt. Kortom, de tuin en garage vormen samen een praktische en zonnige buitenruimte die veel te bieden heeft, en een ideale aanvulling op het comfort van deze woning.

De voortuin is relatief diep, wat zorgt voor een prettige afstand tussen de woning en de straat, en draagt bij aan de rustige en privé uitstraling van het huis.





STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1972.
Vloeren	betonvloer met uitzondering van de houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in 2009 met 60mm ISO pannels.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen op de 1e verdieping aan de achterzijde en het dakkapel. Overige kozijnen zijn van kunststof. Allen voorzien van dubbel glas.
Overige voorzieningen	rondom volledig voorzien van rolluiken. Voorzijde begane grond, de keuken en 1e verdieping aan de achterzijde zijn elektrisch bedienbaar. De overige ramen zijn handmatig bedienbaar.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Vaillant ecoTEC plus cv-ketel uit 2018.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv ketel, voor de keuken door de elektrische boiler.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend, gezien het bouwjaar niet volledig uit te sluiten.
Meterkast	6 groepen en 1 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 277,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 188,- per maand.
	verbruik stroom: 1248 kWh per jaar.
	verbruik gas: 1017 kWh.

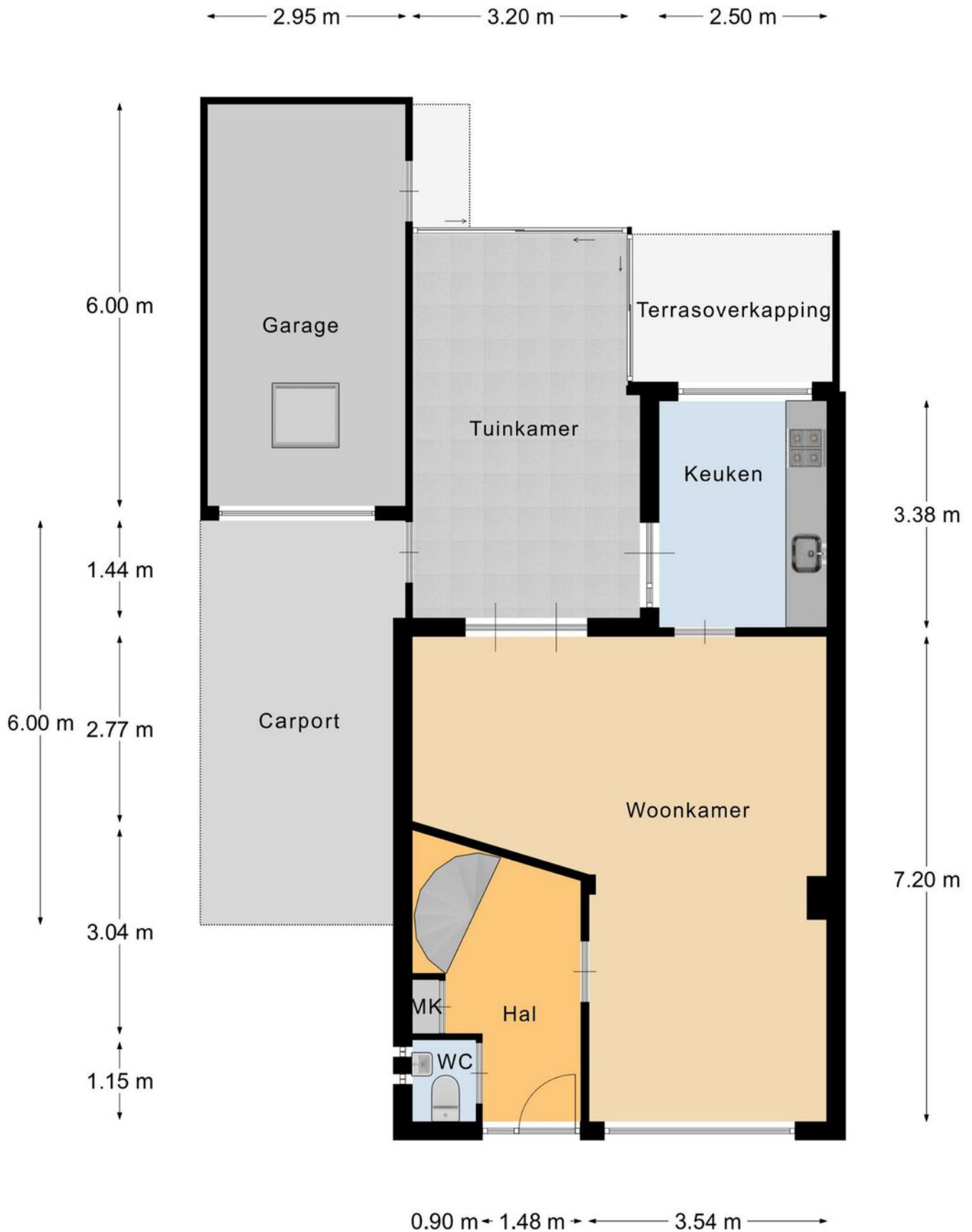
* op basis van dit huishouden

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 30 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg Sectie D Perceel 5190</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>	
--	--	---

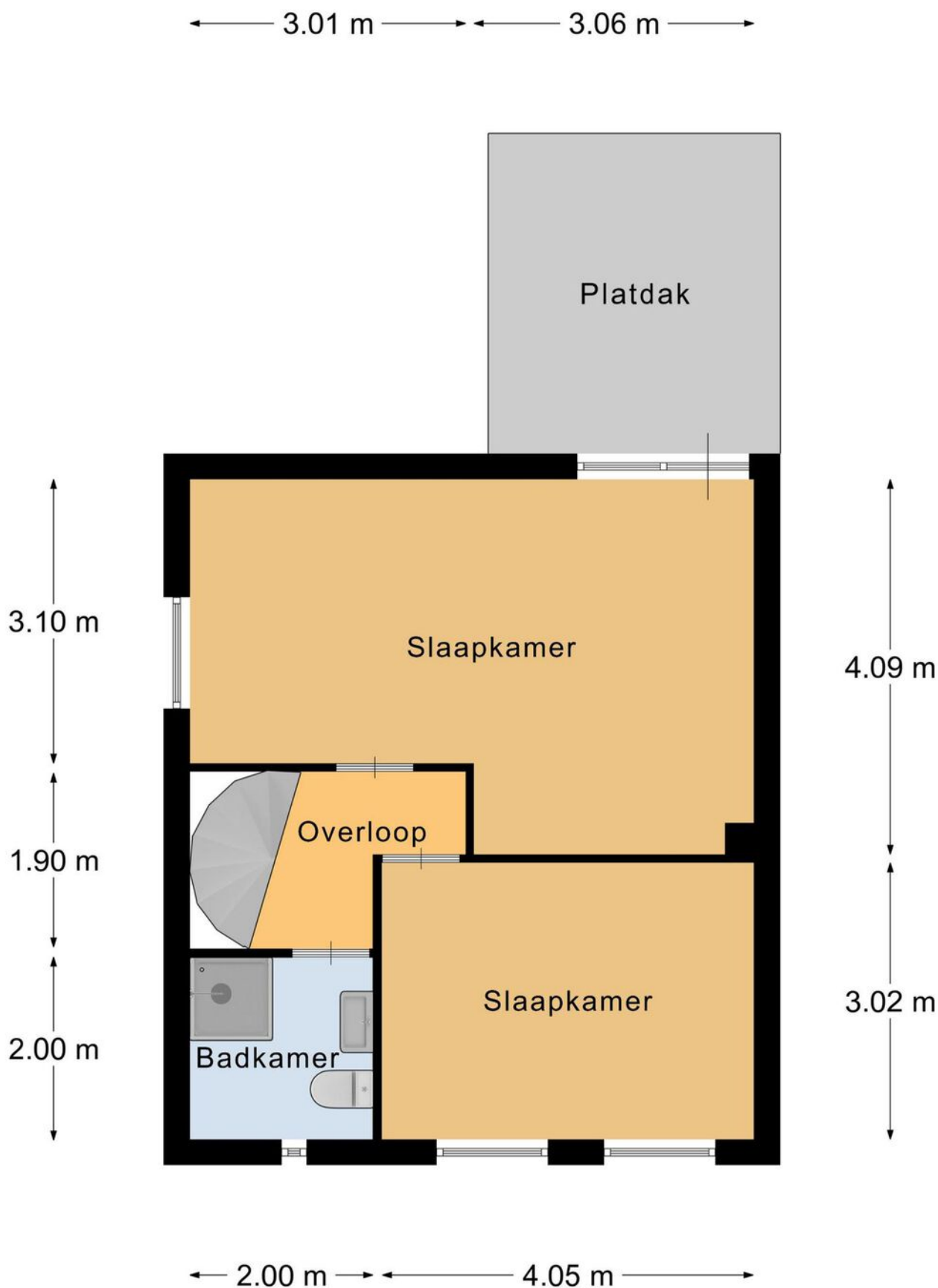
KADASTRALE KAART



Begne Grond

PLATTEGROND

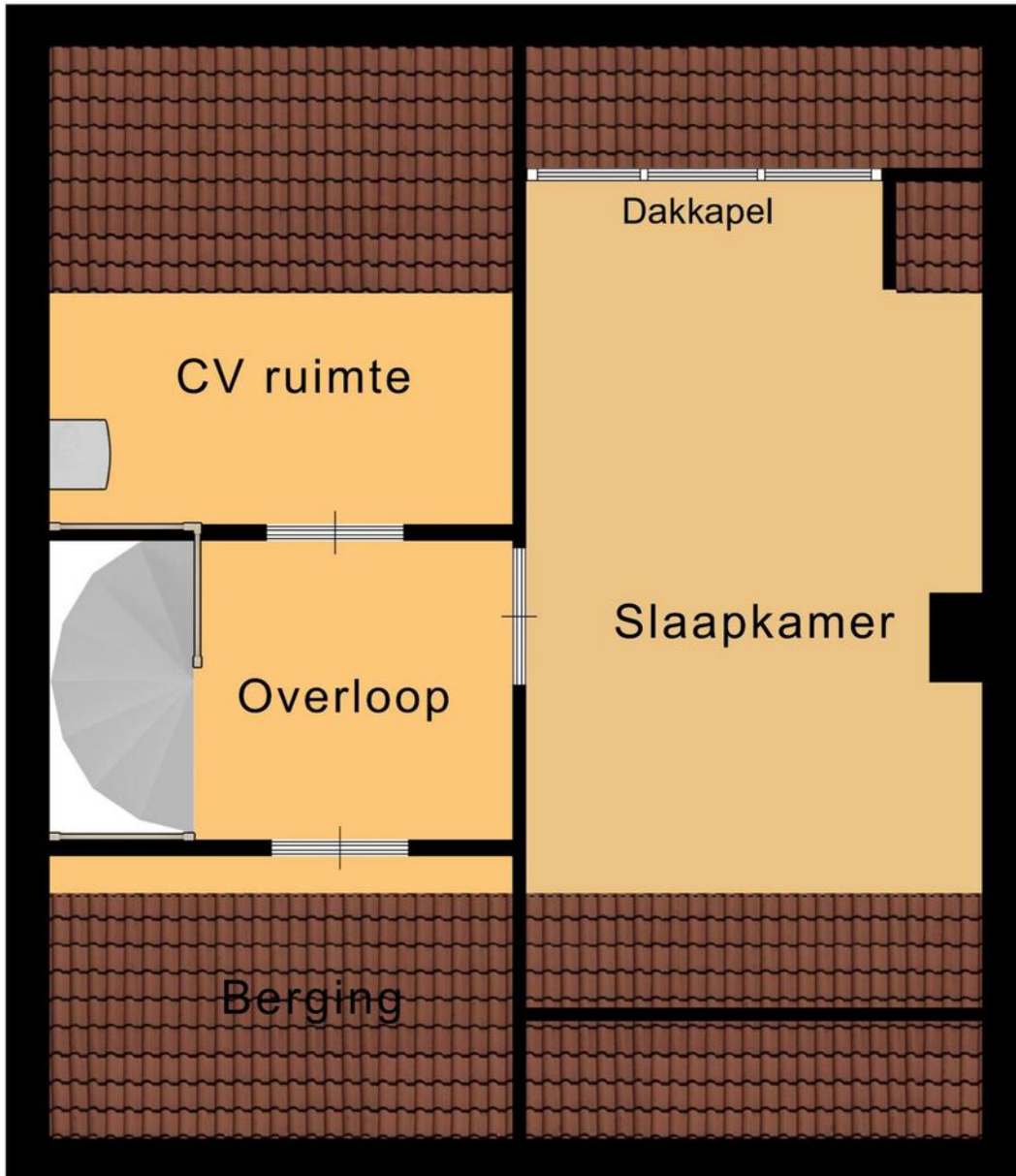
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Verdieping

PLATTEGROND

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



Zolder

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			
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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

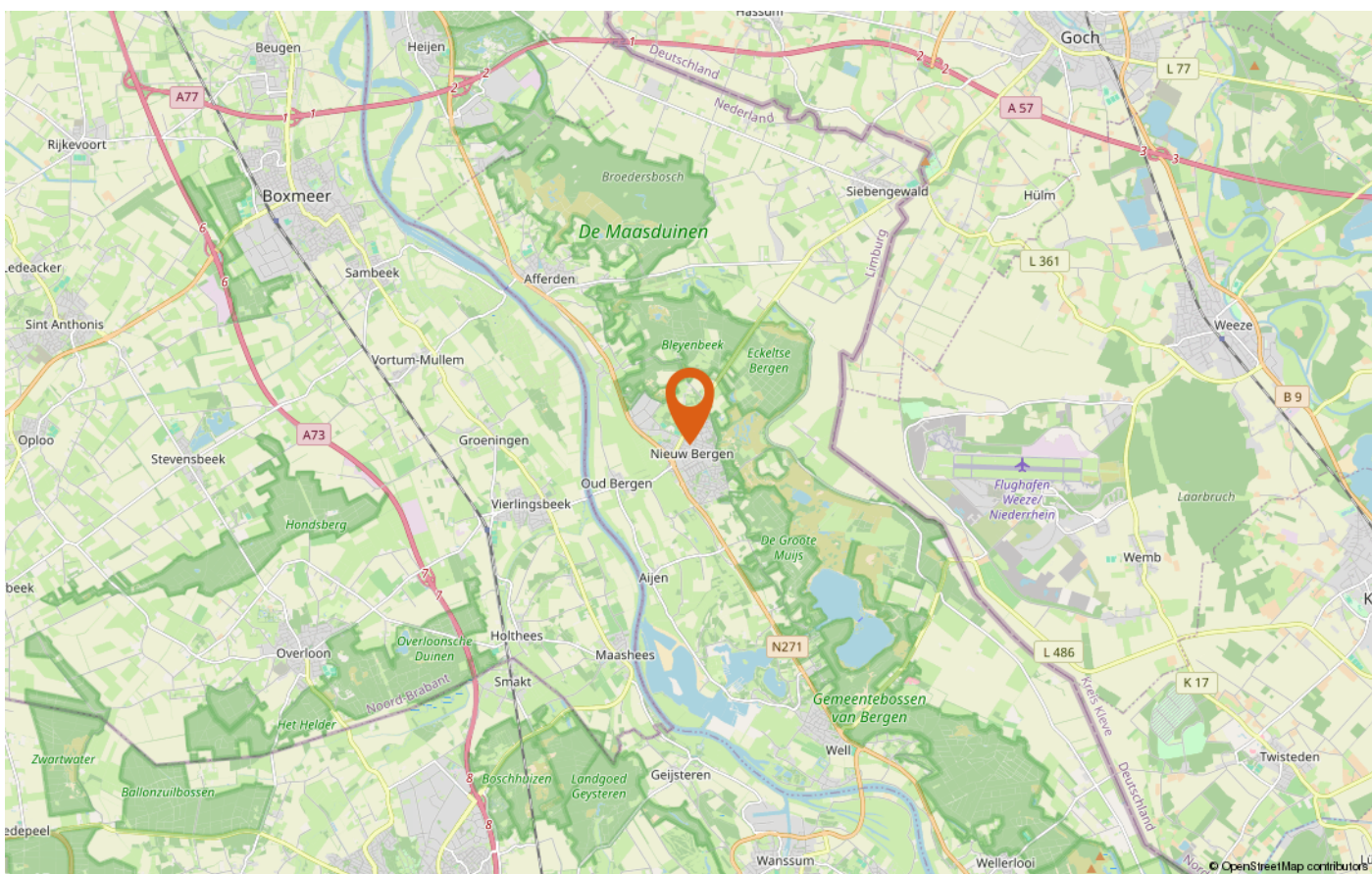
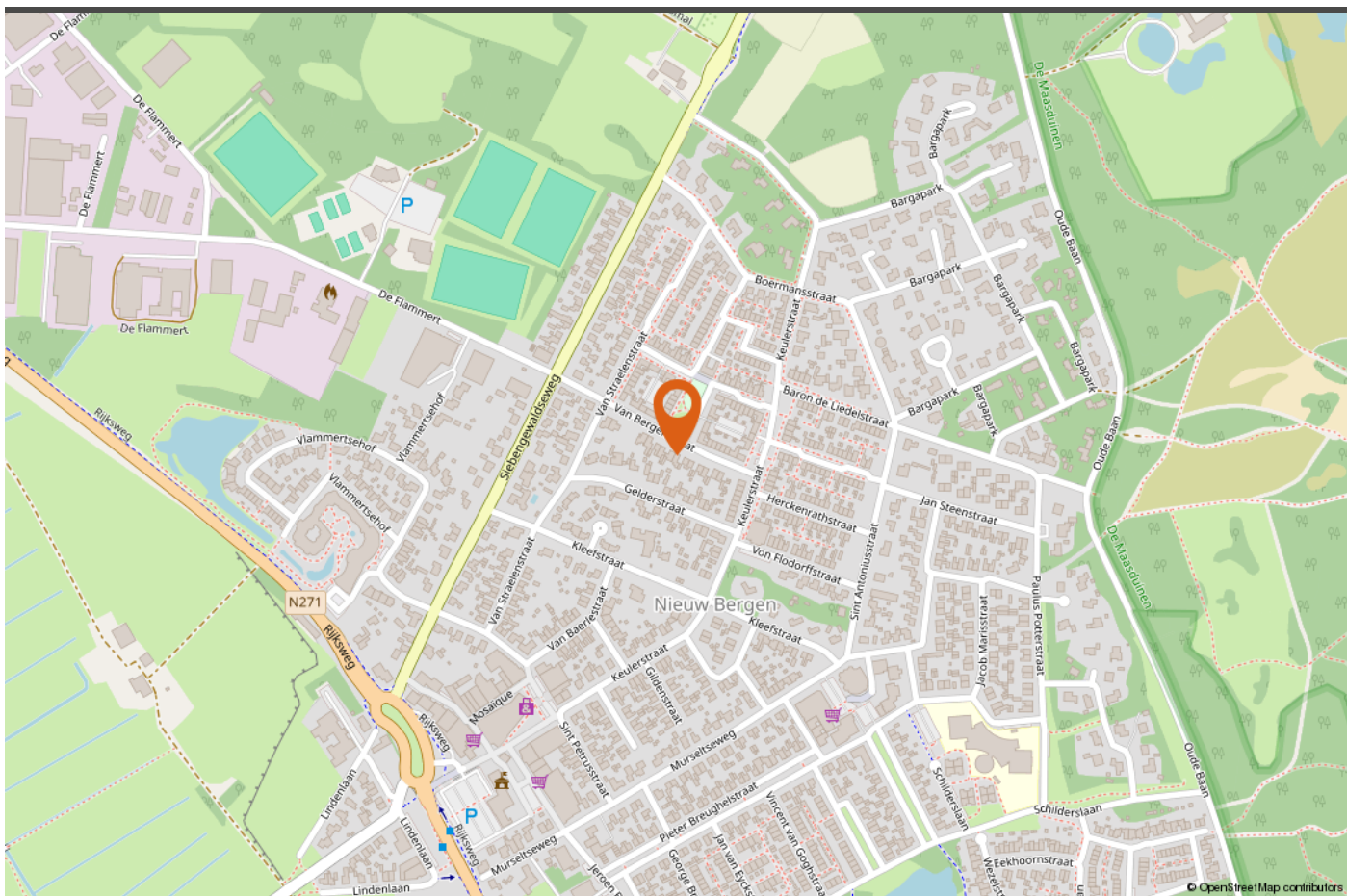
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 - info@peelrand.com
www.peelrand.com



Luisteren, Verbinden, Resultaat!