



13a

OUDE KERKSTRAAT BERGEN L

Vraagprijs € 350.000 k.k.

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



Peelrand
Makelaardij
Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1954

Perceeloppervlakte
995 m²

Woonoppervlakte
100 m²

Overige inpandige ruimte
8 m²

Externe bergruimte
45 m²

Inhoud
370 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

In een rustige woonomgeving in (oud) Bergen gelegen, aan de rand van de dorpskern en de Maas staat deze twee-onder-één kap woning met garage op een mooi ruime perceel van maar liefst 995 m²! De diepe tuin van ca. 75 meter biedt een blijvend vrij uitzicht over de Maas – een unieke plek om volledig tot rust te komen.

De woning is ingedeeld met een ontvangthal, toilet, woonkamer met uitzicht op zowel de straat als de tuin, 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 diepe, "groene" tuin met biologische moestuin, broeikas en diverse mogelijkheden maken het geheel compleet. Hier kun je optimaal genieten van het buitenleven. Extra details zijn de vernieuwde kunststof kozijnen met HR++ glas, muurisolatie en de vernieuwde cv-ketel.

De locatie is ideaal: Nieuw-Bergen met diverse voorzieningen ligt op korte afstand, evenals het natuurgebied Nationaal Park "De Maasduinen", het Leukermeer in Well en uitvalswegen naar Duitsland. Via de veerpont ben je snel in Vierlingsbeek, en steden als Nijmegen en Venlo zijn in ongeveer 30 minuten bereikbaar via de A73.





De entree van de woning bevindt zich in de voorgevel van de woning. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Er is plaats voor een garderobe en de vloer is afgewerkt met marmoleum. De meterkast is uitgerust met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars en de woning beschikt over een glasvezelaansluiting. Het toilet is uitgerust met een wandcloset. De wanden zijn deels betegeld en er is een raam aanwezig.

De halfopen keuken is praktisch ingericht met een eenvoudig keukenblok en een apart werkblad waar ruimte is voor twee krukjes. Het grote raam zorgt voor veel daglicht en biedt zicht op de oprit. Er is een gasaansluiting aanwezig en de keuken biedt directe toegang tot de woonkamer, kelder, hal en bijkeuken. Ook in de keuken ligt een marmoleum vloer. De kelder van ca. 8 m² en een hoogte van 2 meter is ideaal als provisieruimte. Hier zijn ook de water- en gasmeter geplaatst, evenals een koekoek.

De ruime woonkamer van ca. 37.5 m² (inclusief aanbouw) is een lichte en comfortabele leefruimte. Grote raampartijen, dubbele tuindeuren en twee lichtkoepels zorgen voor een prachtige lichtinval. De aanbouw maakt de ruimte extra royaal en biedt een mooi uitzicht op de diepe tuin. Vloerverwarming (unit en pomp netjes in een kastje) zorgt voor extra comfort en centraal in de kamer bevindt zich een rookkanaal. De Larex houten vloer geeft de woonkamer een warme en sfeervolle uitstraling. In de aanbouw ligt Marmoleum. Vanuit de woonkamer, kan is de kruipruimte bereikbaar, door een aantal vloerpanelen te verwijderen.

In het verlengde van de keuken is is de bijkeuken gesitueerd. Dit is een praktische ruimte met aansluitingen voor de wasmachine, vaatwasser en gas. Hier is ook de Vaillant cv-ketel (2022) geplaatst. Een kleine keukenopstelling met spoelunit en diverse bovenkasten bieden extra opbergruimte. Dankzij de lichtkoepel, het raam en de tuindeur is deze ruimte aangenaam licht en biedt directe toegang tot de tuin. De tegelvloer maakt de bijkeuken functioneel en onderhoudsvriendelijk.















1E VERDIEPING

De overloop voelt ruimtelijk aan dankzij de zichtbare daklijn en een dakvenster dat zorgt voor natuurlijke lichtinval. Via een luik (steektrap) is er toegang tot een compacte vliering. De vloer is bekleed met tapijt, terwijl de wanden deels zijn geschilderd (2025) en deels zijn voorzien van behang.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers van ca. 6, 9.5 en 12 m², allemaal uitgerust met kunststof raampartijen met HR++ glas. Twee van de kamers beschikken over een vaste kast, ideaal voor kleding op te bergen.









De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een inloopdouche met thermostaatkraan, een ligbad, een wandcloset en een wastafelmeubel. Een raam zorgt voor daglicht en er is mechanische ventilatie. Langs de overloop is een deel van de wand afgewerkt met glazen bouwstenen, wat extra licht binnenlaat.





De vrijstaande garage heeft een afmeting van ca. 24 m² en is solide gebouwd met spouwmuren, een betonvloer en een plat dak met bitumineuze dakbedekking (2011 vernieuwd). Aan de voorzijde bevindt zich een stalen kantelpoort, terwijl in de zijgevel een tuindeur en twee ramen bevinden. Langs de gehele lengte van de garage zijn kasten geplaatst, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere benodigdheden. De garage is daarnaast voorzien van verlichting, elektra en een grondwaterpomp. De lange, volledig beklinterde oprit biedt ruimte voor circa drie voertuigen.



De achtertuin is met een diepte van 75 meter bijzonder ruim en biedt een blijvend vrij uitzicht, doordat deze aan de Maas ligt. Direct aan de woning is een terras gecreëerd, van waaruit je via een groot gazon toegang hebt tot de rest van de tuin. Deze is fraai aangelegd met diverse bomen, waaronder appel, pruim, peer, vijg, plataan en esdoorns. Daarnaast is er een gevarieerde beplanting, een vijver, een biologische moestuin die met zorg wordt onderhouden, een vlinderstruikenhaag en een schommel. Achter op het perceel bevindt zich een dierenverblijf voor de kippen. Als aanvulling op de moestuin is er een broeikas van ca. 3,5 x 6 meter.

De tuin is volledig en hoog omheind, waardoor deze veilig en diervriendelijk is. Er zijn twee wateraansluitingen op de grondwaterpomp en er is een aansluiting voor verlichting. Kortom, een fantastische tuin om volop van het buitenleven te genieten!

De woning heeft een praktische vrije achterom via een poort naast de garage. Ook de voortuin biedt privacy en is sfeervol aangelegd met gevarieerde beplanting en hagen.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1954, aanbouw 1984.
Vloeren	betonvloer en de woonkamer is deels van hout. De aanbouw is in 2012 geïsoleerd met PIR platen en de woonkamer in 2022 met steenwol en kurk.
Gevels	metselwerk spouwmuren. De aanbouw is geïsoleerd. De voor- en zijgevel zijn na-geïsoleerd in 2014 met minerale wol. Voegwerk vernieuwd van de voor- en zijgevel in 2023.
Dak	zadeldak bedekt met pannen. Het plat dak is bedekt met bitumineuze dakbedekking. Garage is in 2011 vernieuwd en van de aanbouw in 2002 en in 2019 zijn alleen de bitumen vernieuwd.
Kozijnen	nagenoeg geheel kunststof kozijnen m.u.v. de achtergevel en de voordeur (hout). Geheel dubbel glas. Pui achtergevel 2003 HR++, bijkeuken 2012, raam voorzijde woonkamer 2008 en de 1e verdieping HR++ 2013. Lichtkoepels 2019. Nagenoeg overal horren aanwezig.
Isolatie	grotendeels muurisolatie, deels dak- en vloerisolatie en volledig dubbel glas.
Centrale verwarming	cv-ketel Vaillant 2022. Vloerverwarming in de woonkamer. Er is in 2013 een pompschakelaar aangebracht.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwesten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	kwalitatieve verplichting m.b.t. mandelige muren (2024 notarieel vastgelegd).
Asbest	geen bekend.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 258,78 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 721 m ³ en elektra ca. 1.167 kWh 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 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 T</p> <p>Perceel 1593</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>	
--	--	--

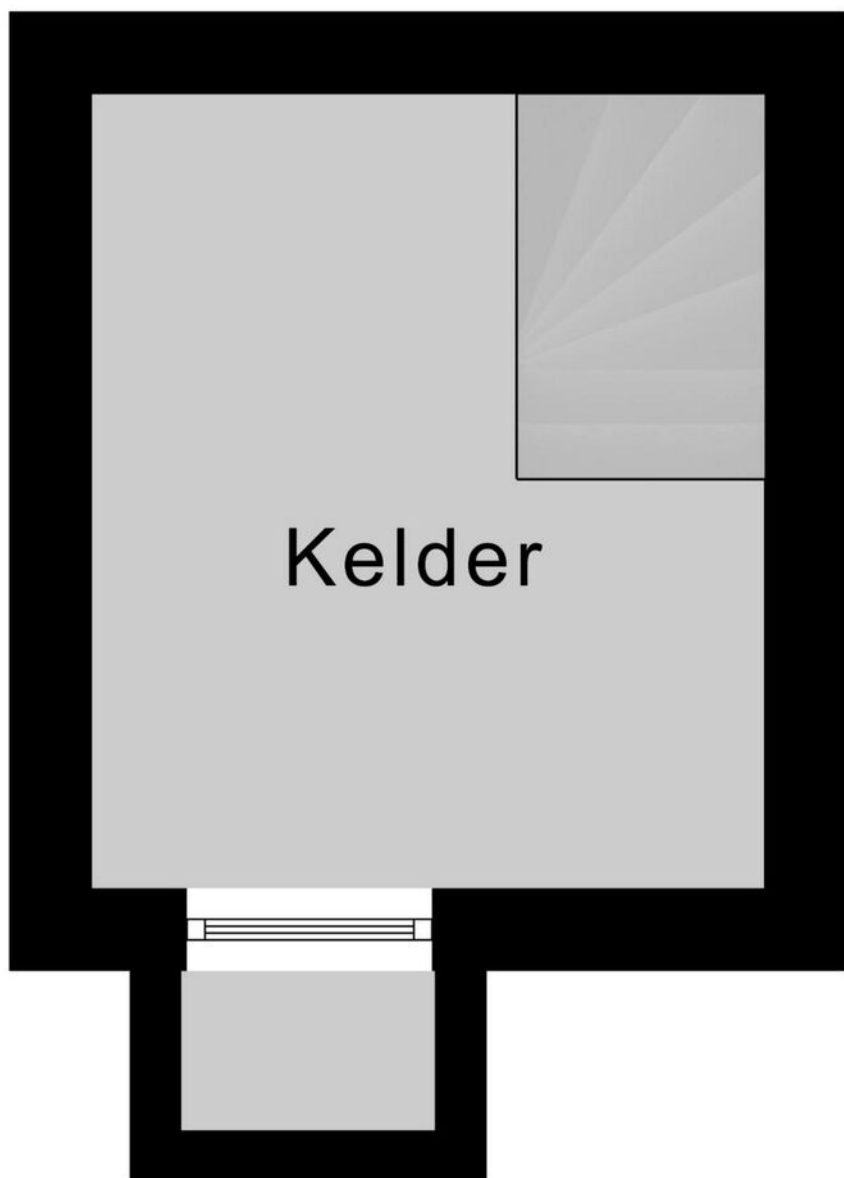
KADASTRALE KAART



<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 13 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 1144</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

← 2.60 m →



↑
3.10 m
↓

Kelder

PLATTEGROND

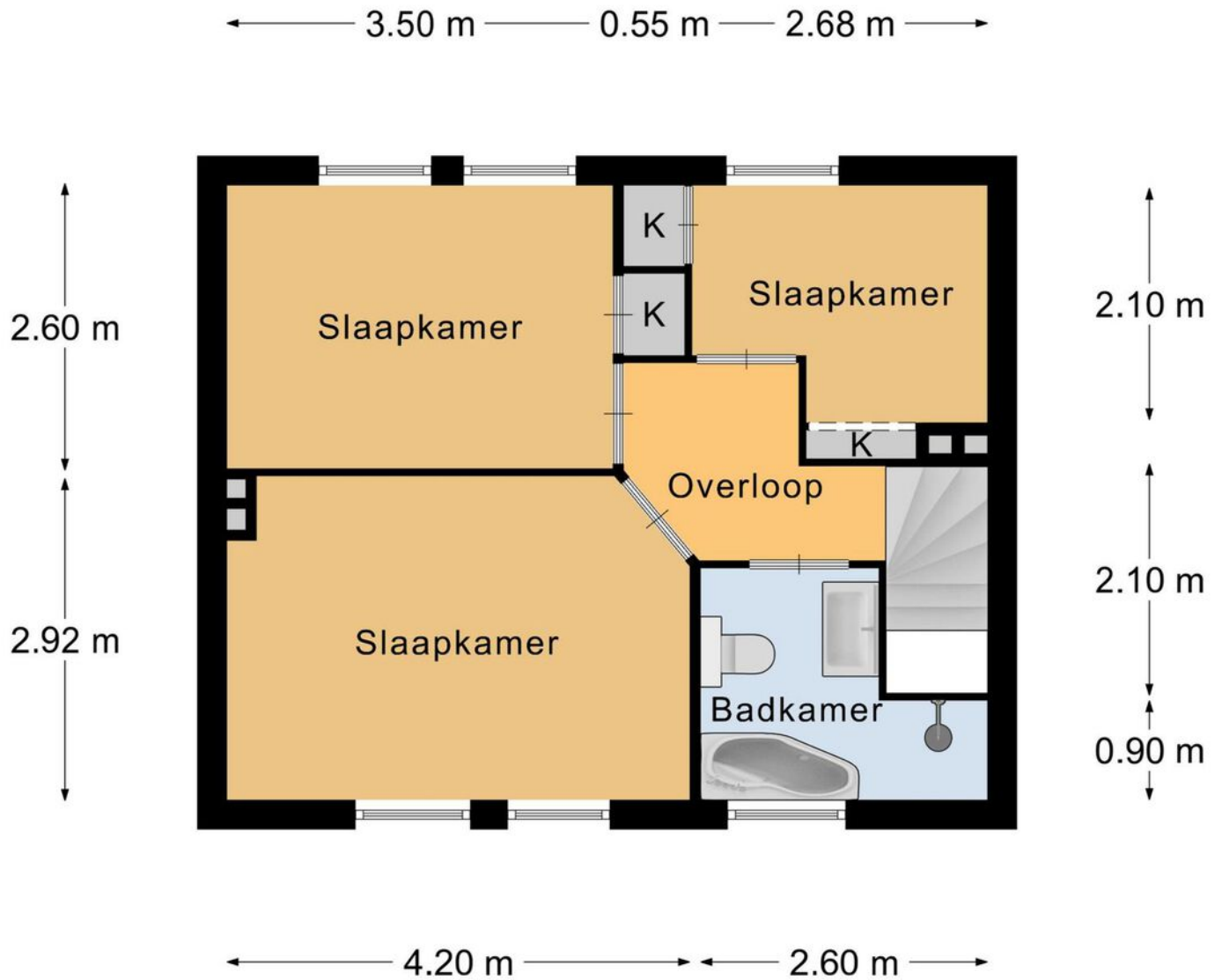
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Begane Grond

PLATTEGROND

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

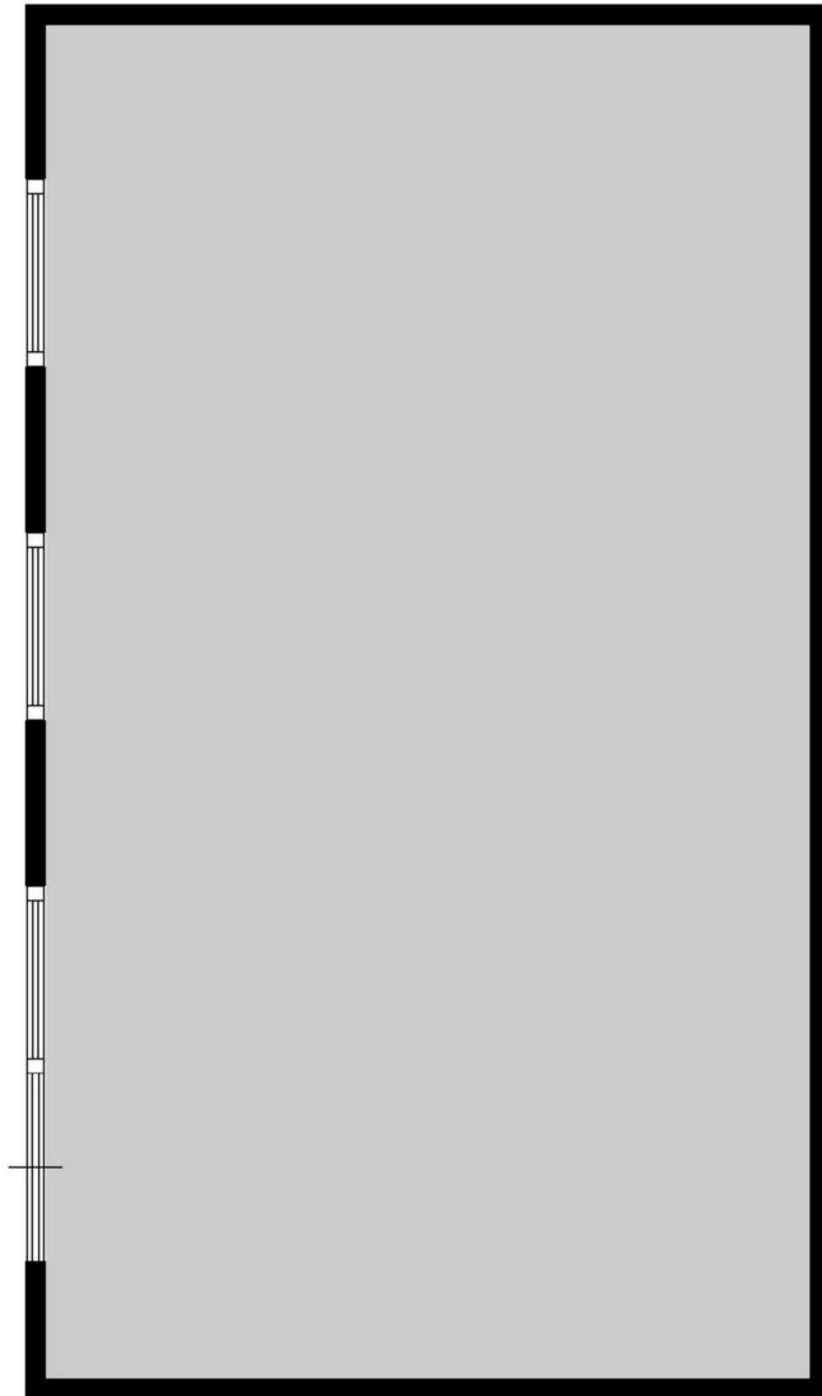


1e Verdieping

PLATTEGROND

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

3.67 m



6.50 m

Garage

PLATTEGROND

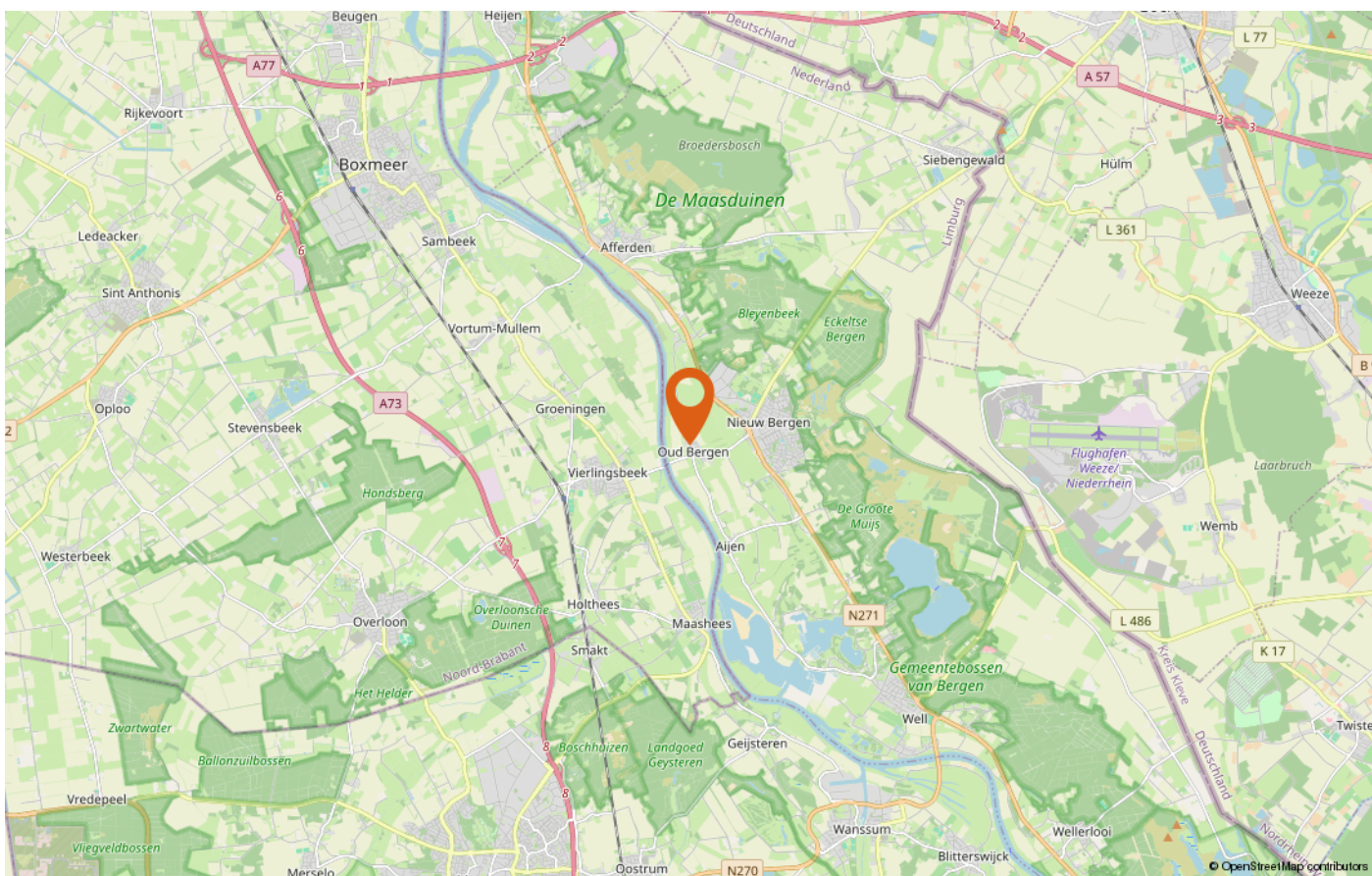
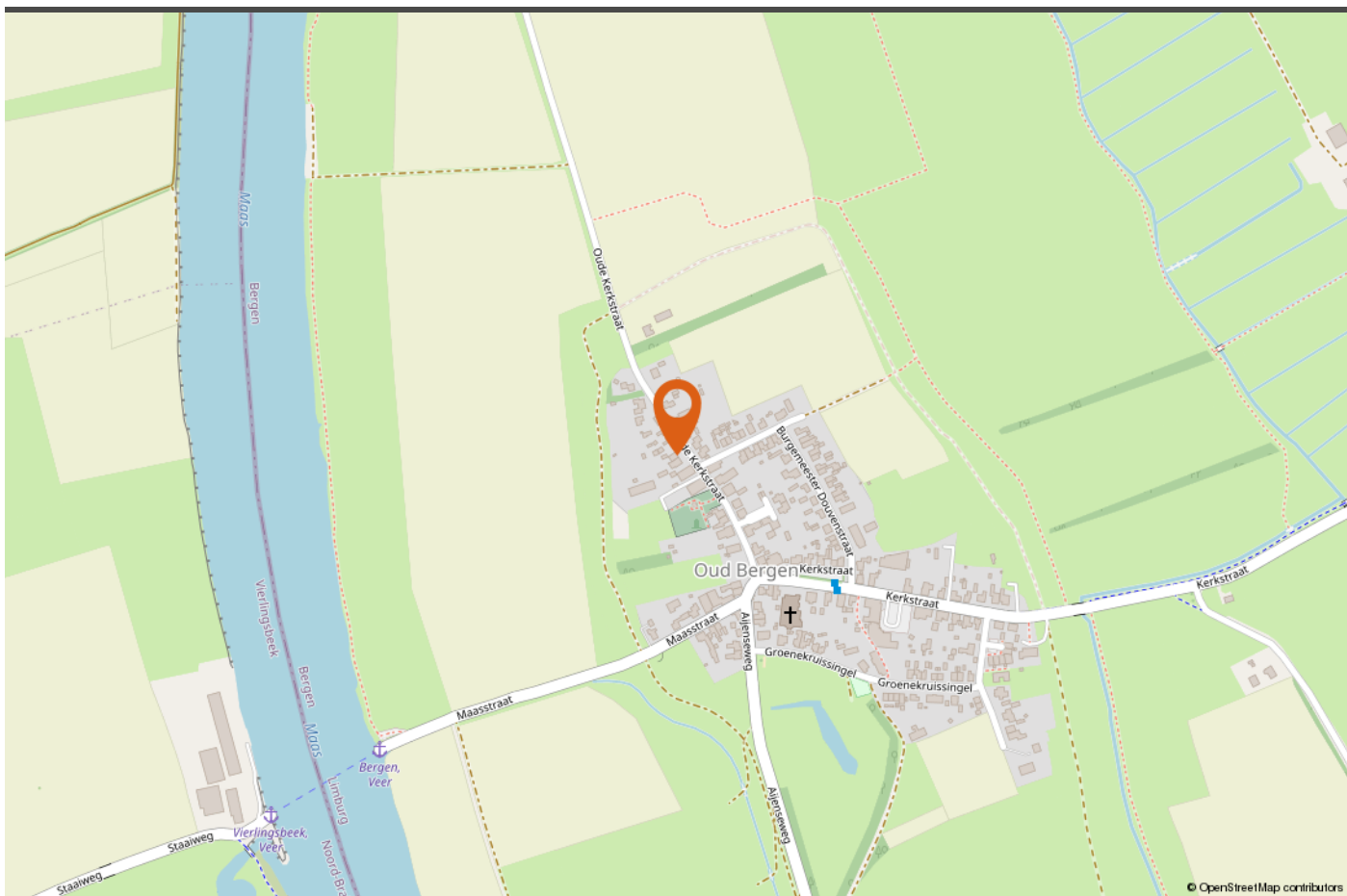
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast grote slaapkamer	X		
- keukenkast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegel badkamer	X		
- schilderij ophangstelsel wnkmr	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Diverse planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Dierenverblijf kippen	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Omheining tuin	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

