



PIETER BREUGHELSTRAAT

BERGEN

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1973

Perceeloppervlakte
230 m²

Woonoppervlakte
84 m²

Overige inpandige ruimte
14 m²

Externe bergruimte
23 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
20 m²

Inhoud
329 m³

Energie label
E

IN HET KORT...

Gelegen aan een breed opgezette straat met groenvoorziening, biedt deze twee-onder-één-kapwoning met een vrijstaande garage een woning met mogelijkheden om als gezin te groeien. Het zonnige perceel en de praktische indeling maken dit een ideale gezinswoning.

Op de begane grond tref je een hal, toilet, een gesloten keuken en een lichte woonkamer met trapopgang naar boven. De 1e verdieping beschikt over 3 slaapkamers en een badkamer. De vlizotrap brengt je naar de 2e verdieping met bijzonder veel ruimte, kortom dit biedt kansen.

De achtertuin, gelegen op het zonnige zuidoosten, heeft een ideale bezonning en is toegankelijk via de vrije achterom. De tuin is netjes aangelegd en beschikt over eenterrasoverkapping, perfect om van het buitenleven te genieten. De woning heeft qua isolatie muur- en dakisolatie en heeft nagenoeg overal kunststof kozijnen met dubbel glas of HR++ glas.

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





Via de entree aan de voorzijde van de woning betreed je de hal, die dienstdoet als het centrale ontvangstpunt van het huis. Hier bevinden zich de meterkast, een toilet en een praktische nis voor de garderobe.

Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer, waar de zithoek aan de voorzijde is gesitueerd. Dankzij het grote raam aan de voorzijde valt hier aangenaam veel daglicht naar binnen, wat zorgt voor een prettige en open sfeer. Aan de achterzijde van de woonkamer is ruimte voor een eethoek, met zicht op de tuin en toegang tot de keuken. De speelse z-vorm zorgt voor een open karakter maar toch een soort van scheiding tussen de zit- en eethoek.

De woonkamer kenmerkt zich door de afwerking: de wanden zijn voorzien van granol, het plafond is gestuct en op de vloer ligt een warme parketvloer, die stijlvol is doorgelegd tot in de keuken. In de woonkamer bevindt zich tevens de open trapopgang naar de eerste verdieping, wat zorgt voor een speels en open karakter in de ruimte.

De keuken bevindt zich in een afgesloten ruimte aan de achterzijde van de woning en biedt directe toegang tot de tuin. In de praktijk fungeert deze toegang dan ook als achterom – ideaal wanneer je bijvoorbeeld thuiskomt met de boodschappen.

De huidige keuken is ingericht in een eenvoudige, rechte opstelling en voorzien van de nodige inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Ook vind je hier de aansluitpunten voor het witgoed. Hoewel alles functioneel is en goed is onderhouden, biedt het mogelijkheden. Zie je liever een open keuken? Door de muur naar de woonkamer te verwijderen ontstaat er direct een open leefruimte. Of droom je van een ruimere woonkeuken? Dan biedt een uitbouw richting de tuin volop mogelijkheden. De potentie is er – nu is het aan jou om hier jouw ideale woonkeuken van te maken.

Kortom, de begane grond biedt een praktische indeling, een solide structuur en volop mogelijkheden om er – met een frisse blik en wat moderne aanpassingen – een sfeervolle, eigentijdse leefruimte van te maken.













Bovenaan de trap kom je op de overloop, die op praktische wijze met een harmonicadeur is af te sluiten van de woonkamer. Een slimme oplossing, zeker met het oog op energiebesparing en geluidsdemping. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers die variëren in afmetingen. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, behangen wanden en een gestuct plafond. Daarnaast beschikken de kamers over draai-/kiepramen, die allemaal zijn uitgerust met handmatig bedienbare rolluiken – een prettige toevoeging voor zowel comfort als privacy.

De badkamer is volledig betegeld en functioneel ingericht met een staand toilet, een wastafel en een aparte douchehoek. Dankzij het aanwezige raam – eveneens voorzien van een rolluik – is er volop daglicht én natuurlijke ventilatie, wat de basis legt voor een prettige en lichte sanitaire ruimte.

Via een vlizotrap op de overloop is de tweede verdieping bereikbaar. Deze zolderverdieping beschikt over een dakvenster voor daglicht, de opstelplaats van de cv-installatie en een nokhoogte van ruim 2 meter. Met de plaatsing van een vaste trap zou hier eenvoudig een extra slaap- of werkkamer gerealiseerd kunnen worden.











TUIN & GARAGE

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten, waardoor je hier al vanaf de vroege ochtend kunt genieten van de zon. Direct grenzend aan de woning bevindt zich een overdekt terras, dat over de volle breedte van de woning is geplaatst. Onder de overkapping is bovendien een elektrisch zonnescherm aanwezig, ideaal tijdens warme zomerdagen. De tuin is aangelegd met een betegeld terras, beplanting en achterin een houten tuinhuis met elektra en verlichting – perfect voor extra opslag of als hobbyruimte. Ook is de tuin voorzien van een buitenkraan, en dankzij de vrije achterom, bereikbaar via de zijkant van het perceel, is de tuin goed toegankelijk.

Tot slot is er op eigen terrein ruimte om een auto te parkeren op de oprit. Deze leidt naar de vrijstaande garage achter op het perceel, met een afmeting van circa 5,6 bij 3,2 meter. De garage is bereikbaar via een stalen kanteldeur aan de voorzijde en een praktische tuindeur in de zijgevel. Ramen zorgen voor prettig daglicht binnen, en de garage is verder uitgerust met elektra, verlichting en een grondwaterpomp – ideaal voor tuinliefhebbers.







STRAATBEELD

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1973.
Vloeren	betonvloer met uitzondering van de houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, de zijgevel is nageïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd tijdens bouw.
Kozijnen	kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas en HR+ + glas, met uitzondering van de houten voordeur, toiletraam en tuindeur (enkelglas).
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbaar zonneschermboven de terrasoverkapping aan de achterzijde van de woning en handmatig bedienbare rolluiken op de 1e verdieping.
Isolatie	dakisolatie, deels muurisolatie en grotendeels dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Vaillant Ecotec Plus cv-ketel uit 2020.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, voor zowel de keuken als de badkamer.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend maar gezien het bouwjaar niet volledig uit te sluiten.
Meterkast	8 groepen en 2 aardlekschakelaars.

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Bergen Limburg
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5336
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			



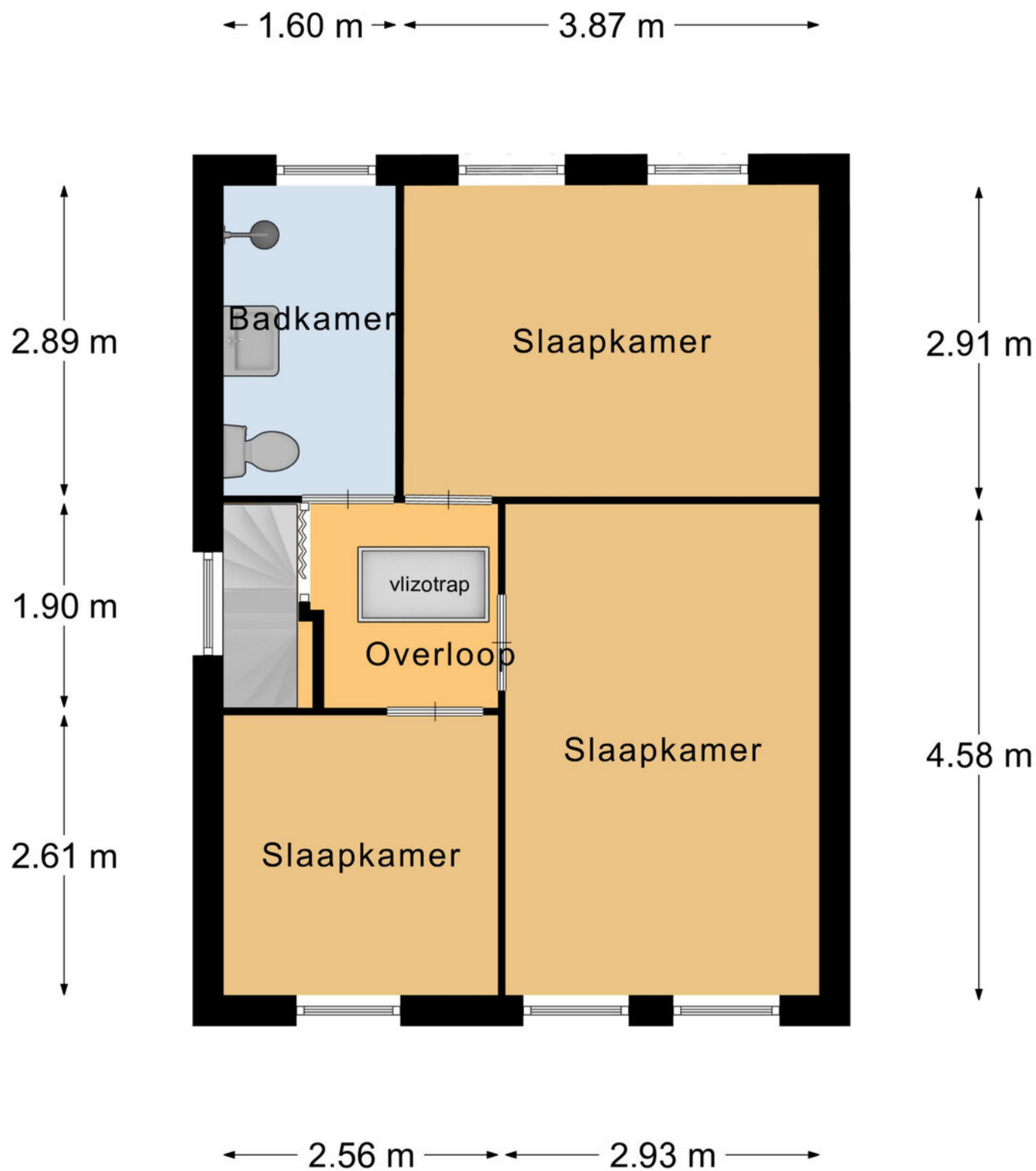
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

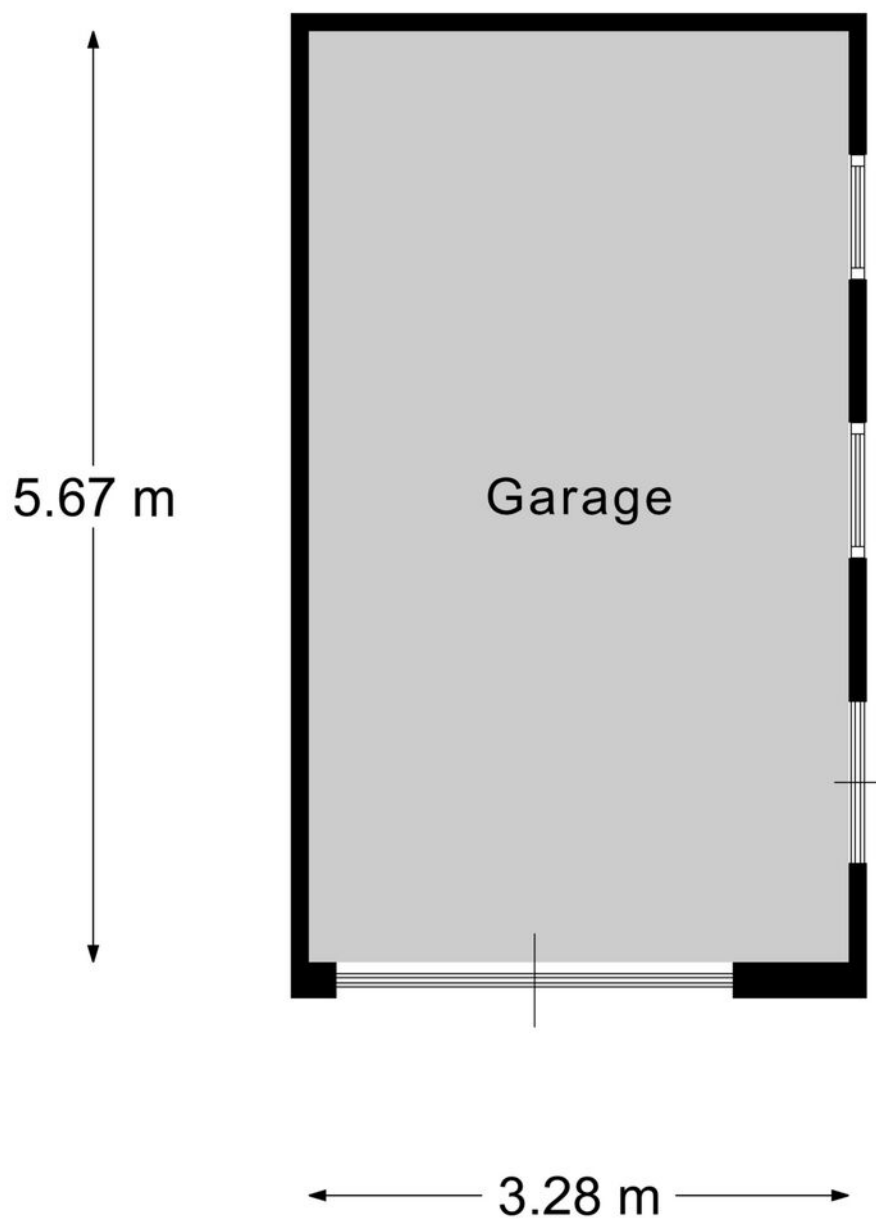
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Verdieping

PLATTEGROND

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



Garage

PLATTEGROND

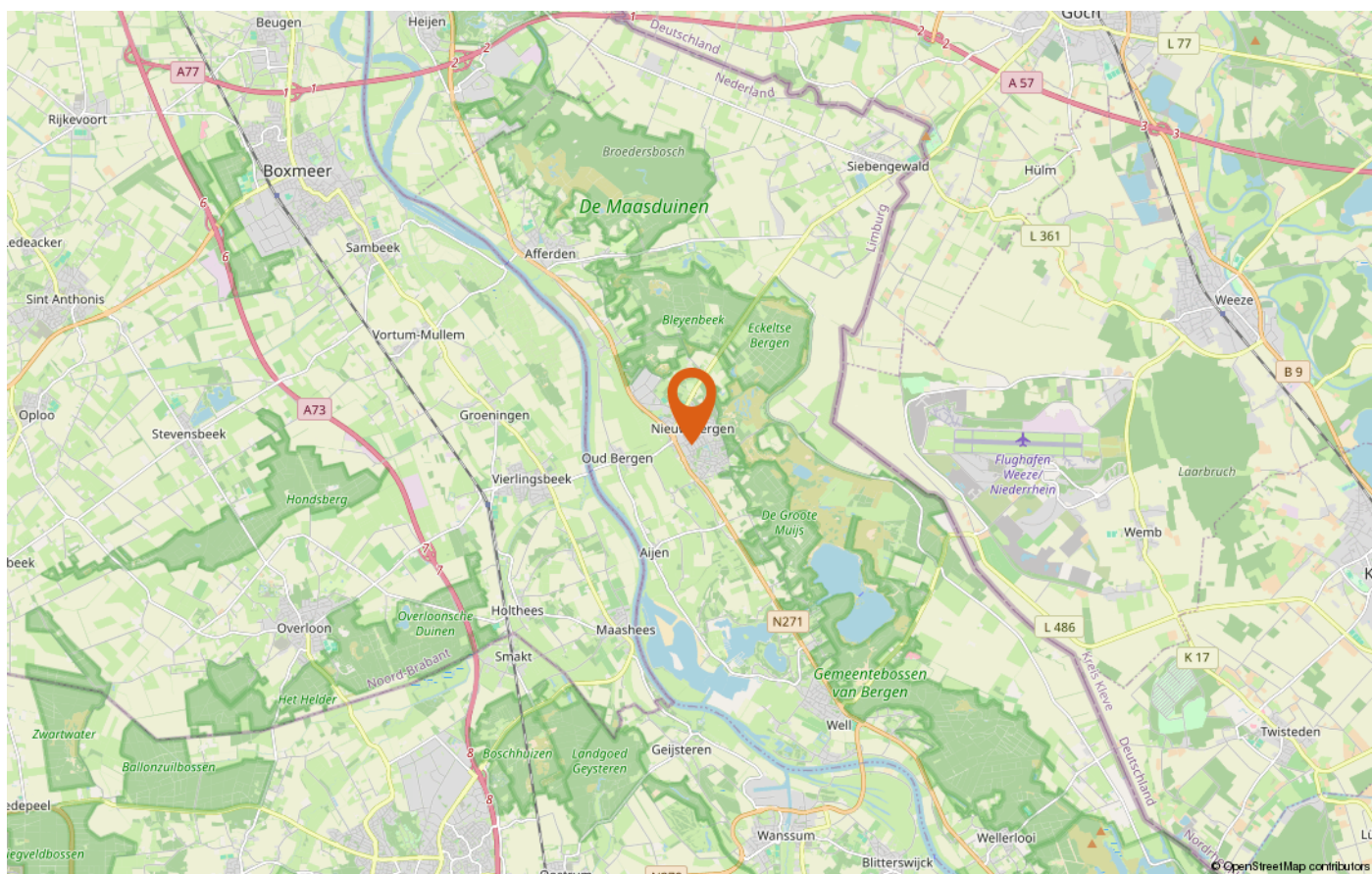
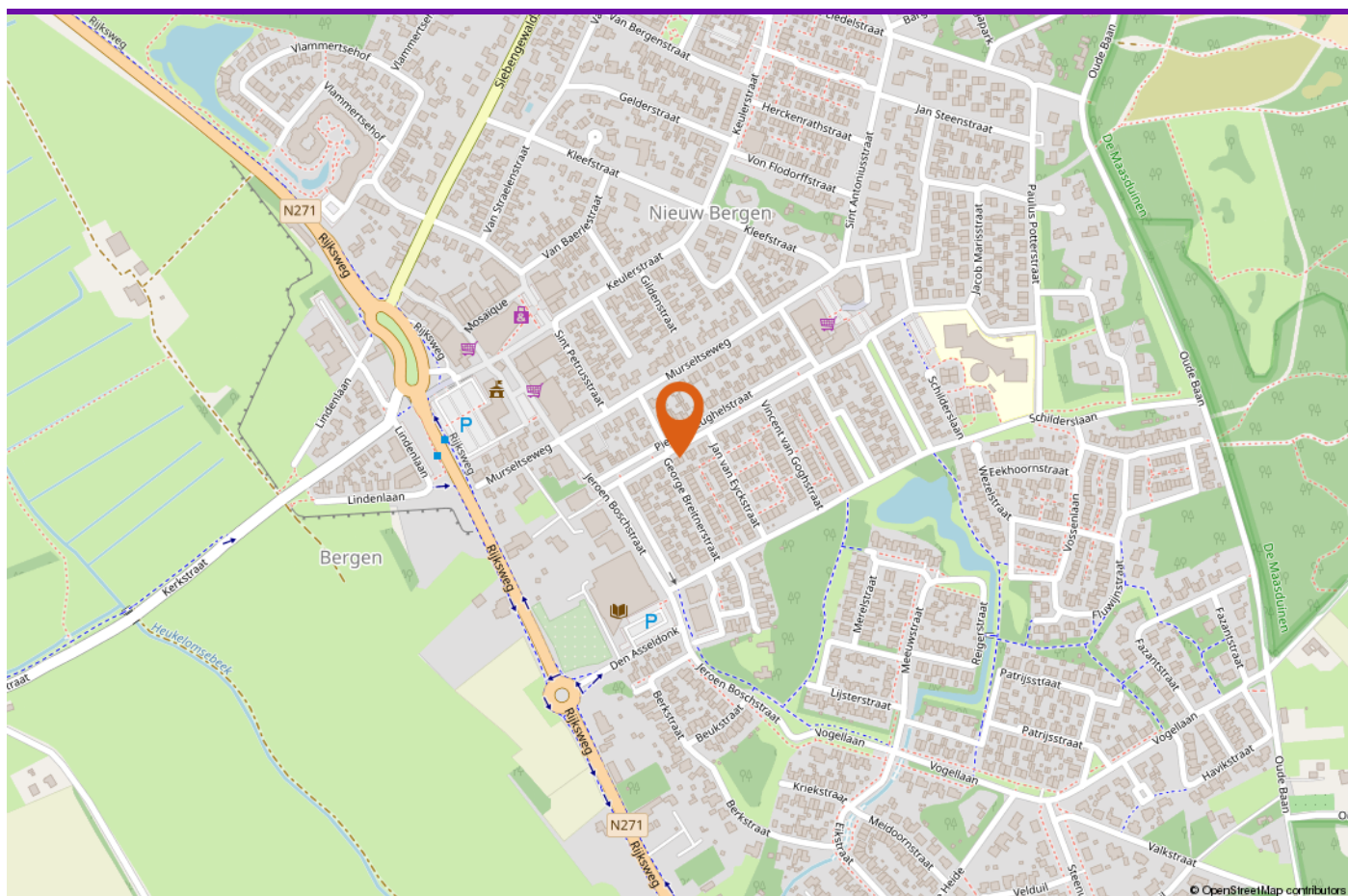
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk
afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Douchestoel		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Grondwaterpomp	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte tijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

26

[illegible]

AANTEKENINGEN



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

