



KEULERSTRAAT BERGEN

Vraagprijs € 279.000 k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1966

Perceeloppervlakte
169 m²

Woonoppervlakte
114 m²

Externe bergruimte
9 m²

Inhoud
412 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Deze tussenwoning biedt een verrassend ruime en lichte leefomgeving met een praktische indeling die je volledig naar eigen wens kunt vormgeven. De begane grond beschikt over een woonkamer, een moderne keuken met aangrenzende bijkeuken met volop opbergruimte. Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers, waarbij het eenvoudig is om de oorspronkelijke derde slaapkamer terug te brengen. Beneden is een toilet met douche en boven een badkamer met toilet en bad-/douchecombinatie. Daarnaast is er een handige bergzolder (vlizotrap) aanwezig voor extra opslag.

Ook buiten zijn de mogelijkheden groot. De zonnige achtertuin op het zuidoosten biedt alle ruimte om deze in te richten zoals jij dat wilt. De vrije achterom maakt de tuin goed bereikbaar, ideaal voor fietsen, containers en tuinmaterialen. Het aanwezige tuinhuis zorgt voor extra opslag.

De ligging is een van de grootste pluspunten van deze woning. Op loopafstand vind je Nationaal Park De Maasduinen, een prachtig natuurgebied met bossen, heide en talloze wandel- en fietsroutes. Hierdoor geniet je dagelijks van rust, ruimte en natuur, terwijl voorzieningen, winkels en uitvalswegen dichtbij liggen. Een ideale plek voor iedereen die de voordelen van wonen nabij de natuur wil combineren met comfort en gemak.





Je komt binnen via de voordeur in de voorgevel. In de hal vind je direct de meterkast, het toilet met douche en wastafel, de trapopgang naar boven en een verdiepte trapkast voor extra opbergruimte. Daarnaast is er voldoende plek voor een garderobe, zodat jassen en schoenen netjes uit het zicht blijven. Aan het einde van de hal stap je de woonkamer binnen, waardoor er meteen een fijne overgang ontstaat van binnenkomst naar woongedeelte.

De lichte L-vormige woonkamer voelt ruim en uitnodigend aan. Dankzij het grote raam aan de voorzijde valt er veel daglicht binnen en heb je een prettig zicht op de straat. De afwerking is recent vernieuwd: frisse wanden, nette vloeren en plafonds met moderne inbouwspots zorgen voor een strak en verzorgd geheel. De karakteristieke toog verbindt de woonkamer met de keuken in de aanbouw, wat zorgt voor een open en gezellige sfeer.

De keuken (2015) is modern uitgerust en van alle gemakken voorzien. Denk hierbij aan een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast. Het grote raam geeft een verrassend leuk zicht op de achtertuin en is bovendien voorzien van een rolluik. Dankzij de lichtkoepel komt er extra daglicht binnen, waardoor de keuken een bijzonder fijne plek is om te koken. Er is genoeg ruimte voor een eettafel, zodat je tijdens het koken gezellig contact kunt houden met familie en gasten.

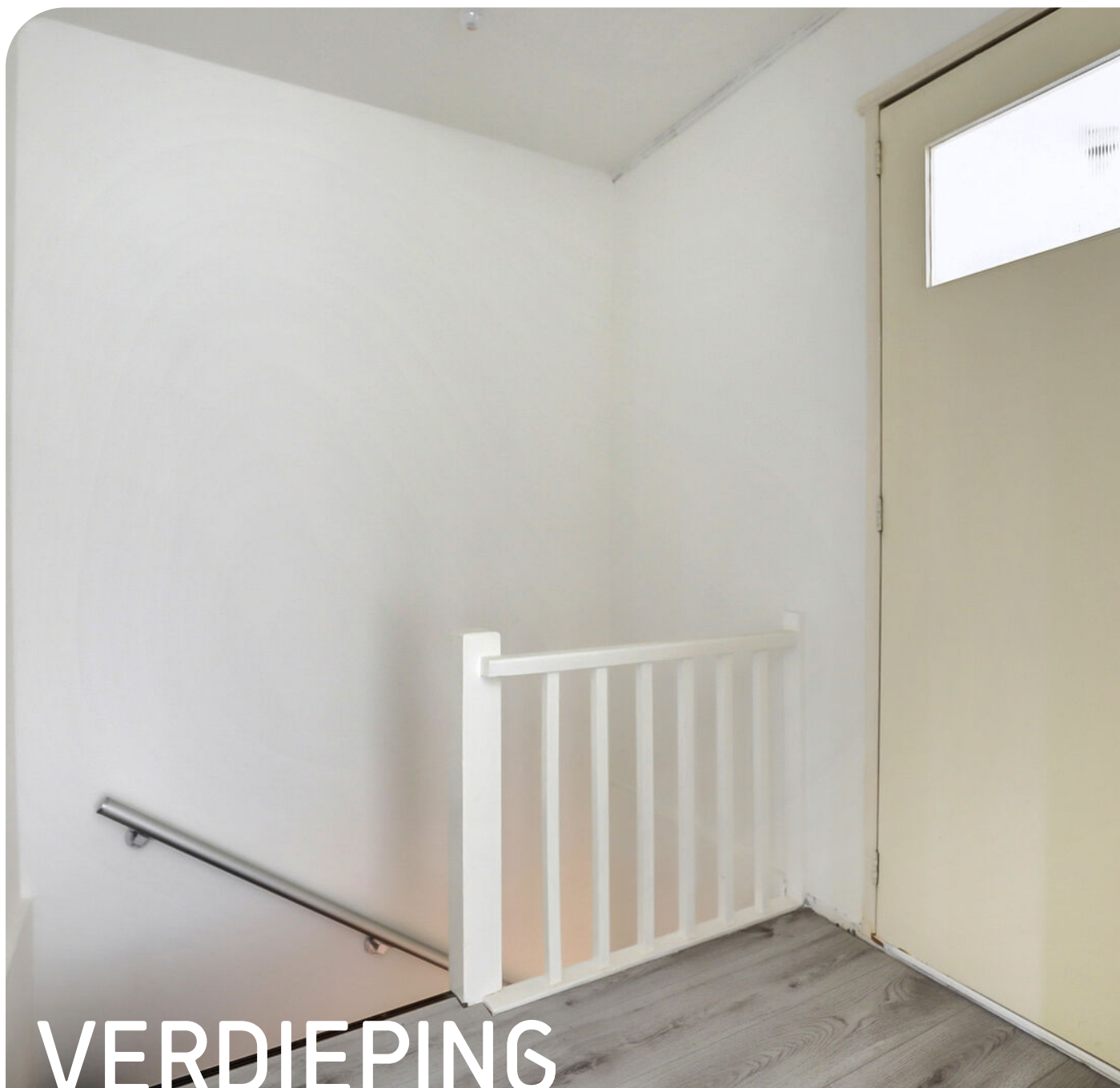
Via de keuken kom je in de praktische bijkeuken. Hier vind je de cv-ketel, aansluitingen voor wasmachine en droger, plus voldoende ruimte voor extra apparatuur of voorraad. Vanuit de bijkeuken loop je bovendien zo de tuin in, ideaal voor dagelijks gebruik.











Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit er drie; wie dat wenst, kan de oorspronkelijke indeling met relatief weinig moeite herstellen. De slaapkamer aan de achterzijde is daarnaast voorzien van elektrische rolluiken, wat zorgt voor optimale verduistering en extra comfort. Beide kamers zijn netjes afgewerkt en profiteren van grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijk licht binnenkomt en de ruimtes een prettige, open sfeer hebben.

De volledig betegelde badkamer is eenvoudig maar functioneel. Je vindt er een bad-/douchecombinatie, een wastafel en een toilet. Dankzij het aanwezige raam beschikt de ruimte over natuurlijke ventilatie en prettig daglicht. Een functionele basis waarop je gemakkelijk kunt voortbouwen om het geheel naar smaak te moderniseren. Van een ruime inloopdouche tot een luxe afwerking: de mogelijkheden zijn er zeker.

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Door de beperkte stahoogte van minder dan 2 meter is deze verdieping vooral geschikt als handige opslagruimte, perfect voor seizoensspullen, koffers en andere items die je niet dagelijks nodig hebt.









De achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is eenvoudig ingericht, wat juist volop mogelijkheden biedt om deze helemaal naar eigen smaak vorm te geven, van kleurrijke borders, tot een speelplek of zelfs een kleine moestuin. Dankzij de vrije achterom via de Gildenstraat is de tuin bovendien heel praktisch bereikbaar. Ideaal voor het thuiskomst met de fiets, het handig buitenzetten van containers of het aanvoeren van materialen wanneer je de tuin wilt aanpassen.

Het houten tuinhuis biedt daarnaast veel extra ruimte. Perfect voor de opslag van tuingereedschap en buitenspullen, het droog stallen van fietsen of het creëren van een compacte hobbyruimte.

Ook de ligging van deze woning is een grote meerwaarde. Op loopafstand ligt Nationaal Park De Maasduinen, een uitgestrekt natuurgebied met bossen, heide, waterpartijen en talloze wandel- en fietsroutes. Of je nu graag actief buiten bent of gewoon wilt genieten van rust en natuur: hier heb je alles binnen handbereik. Perfect voor liefhebbers van het buitenleven, sportievelingen en iedereen die graag de natuur opzoekt.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1966.
Vloeren	betonnen begane grond vloer en houten verdiepingsvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	op een enkele, originele houten kozijnen met enkel glas na heeft de woning grotendeels kunststof kozijnen voorzien van isolatieglas.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbare rolluiken in woonkamer, keuken en slaapkamers. Voor de achterdeur in de berging hangt aan de binnenzijde een handmatig bedienbaar rolluik.
Isolatie	dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	7 zonnepanelen met een capaciteit van 420 Wp per paneel, geplaatst in 2023.
Centrale verwarming	middels de Vaillant Ecotec Plus cv-ketel uit 2024 .
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.
Airco	Tosot airco's uit 2024, waarvan een unit in de woonkamer hant en een unit in de grote slaapkamer boven.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	recht van overpad ten behoeve van de vrije achterom.
Asbest	golfplaten dak bijkeuken.
Meterkast	12 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 275,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 204 ,- per maand.

* op basis van dit huishouden

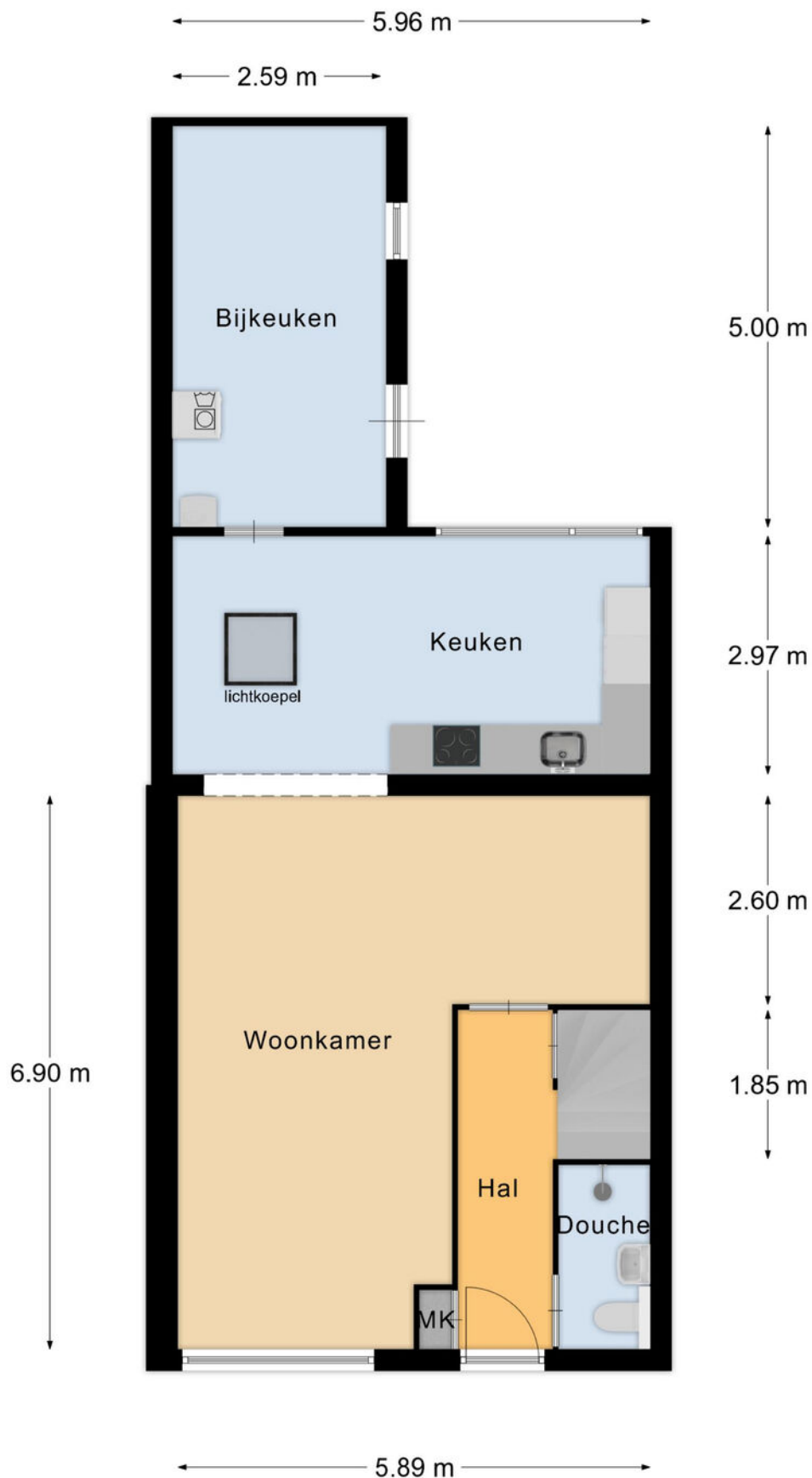
ALGEMENE KENMERKEN



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	4560
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 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.	



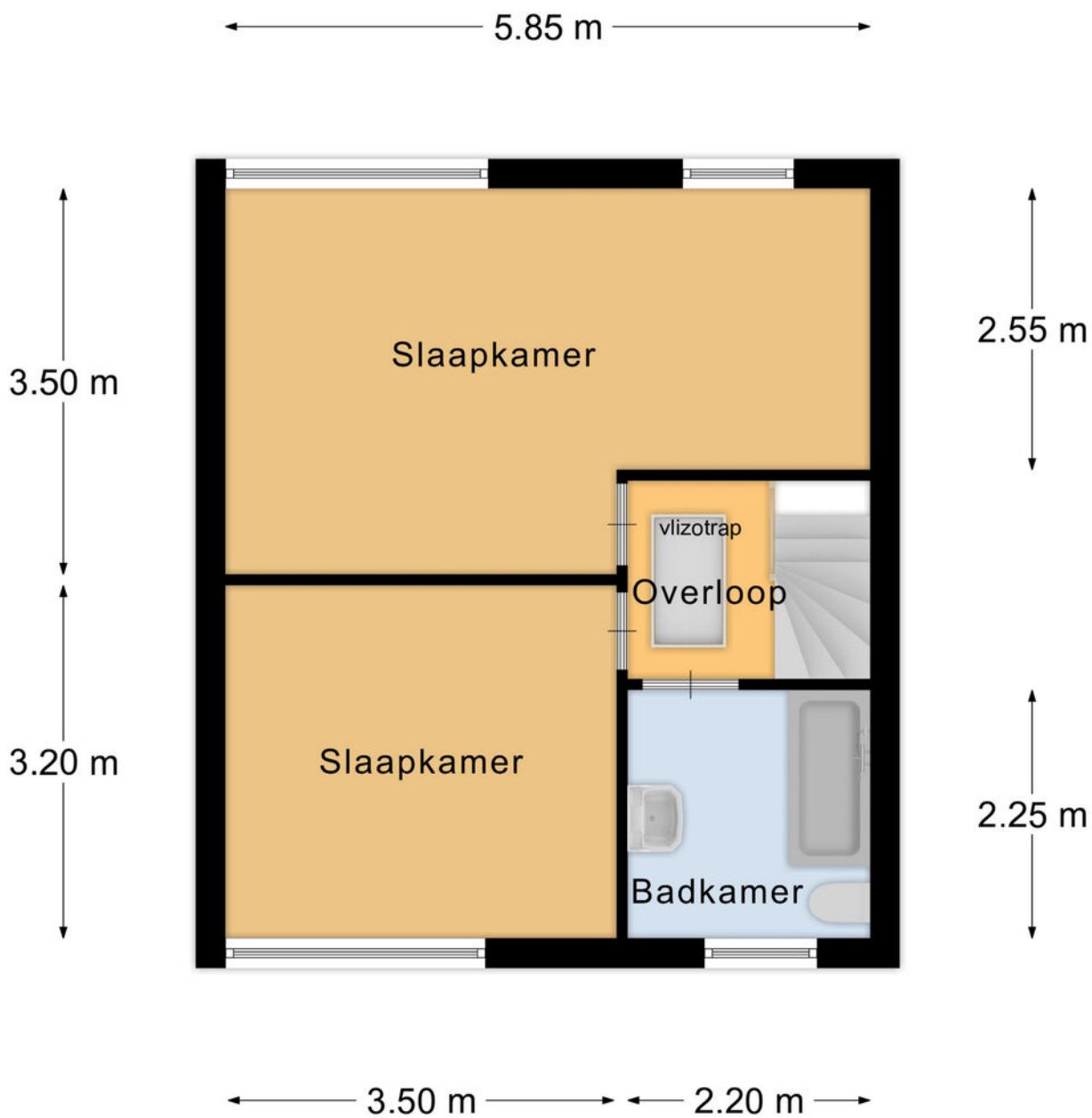
KADASTRALE KAART



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

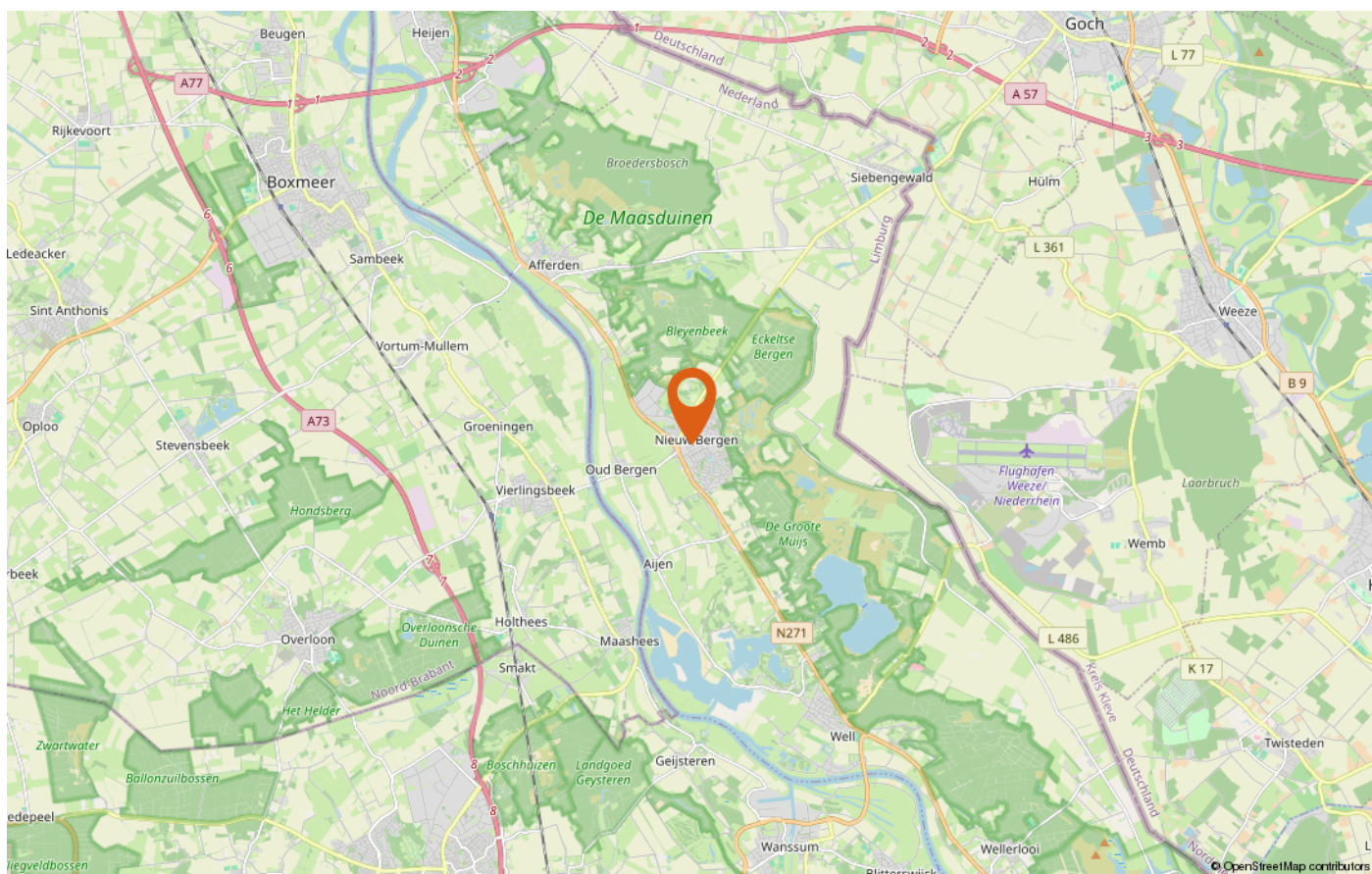
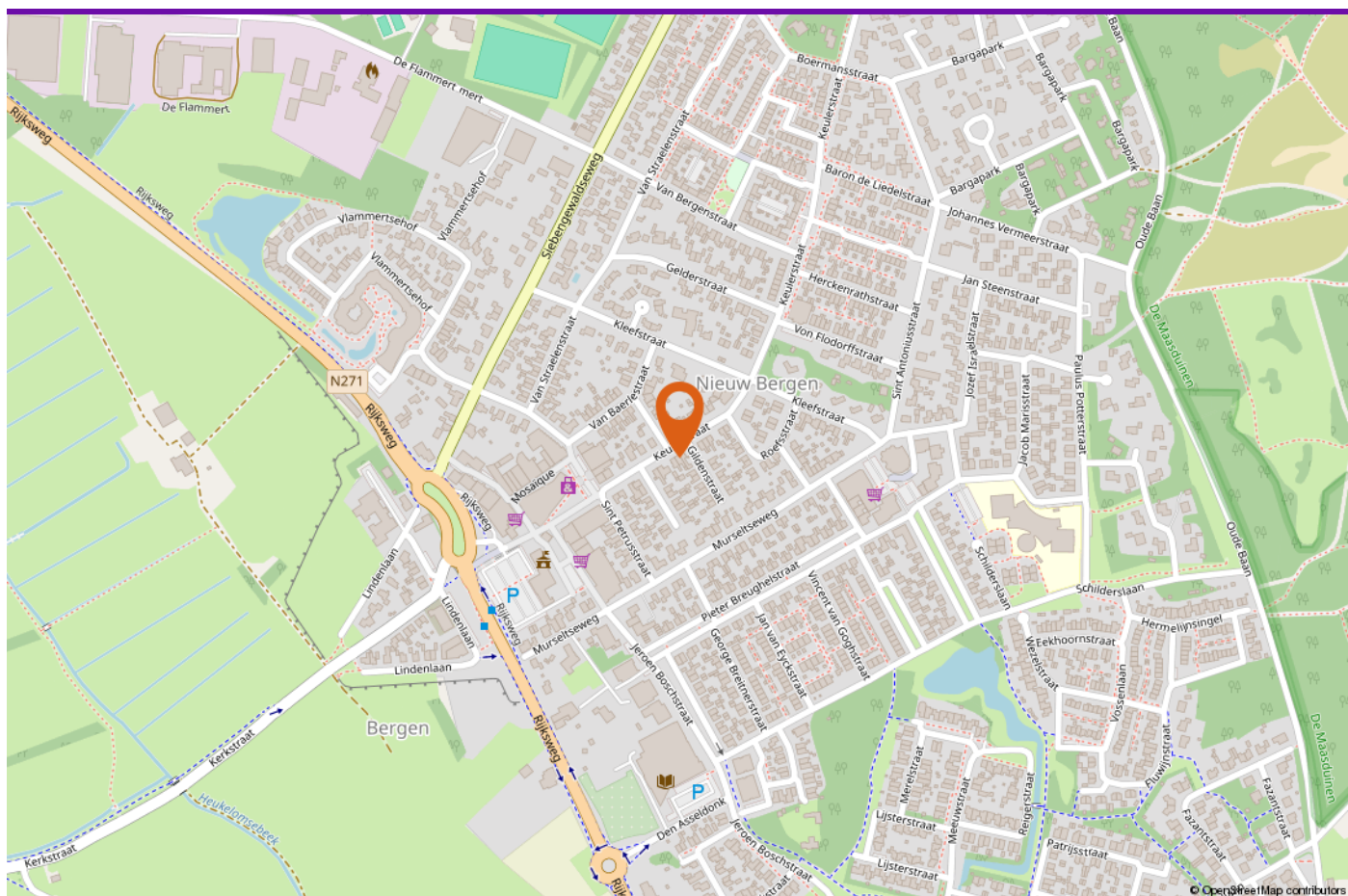
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

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		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

DE PARTNERS VAN PEELRAND

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.

DEZE BROCHURE

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.

DE NVM KOOPAKTE

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 zijdens 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.

ALGEMENE INFORMATIE



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

