



JACOB RUYSDAELSTRAAT

BERGEN L

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1972

Perceeloppervlakte
266 m²

Woonoppervlakte
97 m²

Externe bergruimte
24 m²

Inhoud
342 m³

Energie label
C

Gebouwgebonden buitenruimte
31 m²

IN HET KORT...

In een rustige, breed opgezette woonstraat ligt deze verzorgde semi-bungalow op een zonnig perceel. Dankzij de slimme indeling biedt de woning de mogelijkheid om comfortabel gelijkvloers te wonen, met daarnaast extra ruimte op de verdieping. Op de begane grond vind je de hal met toegang tot het toilet, badkamer, ruime keuken en de woonkamer. Deze woonkamer is flexibel in te delen en biedt desgewenst de mogelijkheid om een extra slaapkamer op de begane grond te realiseren. De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers, separaat toilet en een cv-/bergruimte. De vrijstaande berging is royaal en kan, indien gewenst, weer worden ingericht als garage. Aan de voorzijde is bovendien een carport aanwezig.

De achtertuin is netjes aangelegd en heeft een terrasoverkapping waar je beschut van het buitenleven genieten. Via de vrije achterom bereik je de oprit met parkeergelegenheid voor drie auto's. In 2010 is de woning grotendeels gemoderniseerd, waarbij o.a. de cv-ketel en de kozijnen zijn vernieuwd en uitgevoerd met HR++ beglazing en rolluiken. De ligging is ideaal: je woont in een groene, rustige omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportfaciliteiten en medische voorzieningen bevinden zich op loop- of fietsafstand. Zowel het centrum van Bergen als de natuur van Nationaal Park De Maasduinen zijn snel bereikbaar. Daarnaast liggen steden als Nijmegen en Venlo op circa 35 minuten rijden.





Je betreedt de woning via de voordeur in de voorgevel. De ruime hal vormt het centrale punt van de begane grond en biedt toegang tot de woonkamer, de meterkast, het toilet, de badkamer en de open trap naar de eerste verdieping. De hal is afgewerkt met een tegelvloer, gestucte wanden en deels glasvezelbehang. De plafonds zijn voorzien van schuurwerk. In 2010 zijn alle kozijnen, inclusief de voordeur, vervangen door hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en rolluiken. Ook de verdere afwerking van de woning is grotendeels gemoderniseerd. De meterkast beschikt over 3 groepen, een fornuisgroep en een aardlekschakelaar. Het toilet is netjes en uitgerust met een wandcloset en fonteintje. De vloer is betegeld en de wanden zijn deels afgewerkt met tegelwerk. Er is een raam aanwezig, bedienbaar met een afstandsbediening.

De Z-vormige woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 35 m² en is praktisch ingedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, terwijl aan de achterzijde ruimte is voor een eethoek met zicht op de tuin. Door de grote raampartijen geniet je hier van veel lichtinval. De vloer is afgewerkt met een fraaie Hollandse houten vloer. Indien gewenst is de ruimte eenvoudig aan te passen, waarbij een extra slaapkamer van circa 13 m² met woonkamer van 22 m² gecreëerd kan worden.

Aan de achterzijde ligt de gesloten keuken van ca. 13 m². De keuken is geplaatst in 2010 en uitgevoerd in een rechte opstelling met veel kastruimte en praktische voorraatlades. De keuken heeft qua apparatuur een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en een vaatwasser. Het werkblad wordt onderbroken door een spoelunit. Vanuit de keuken heb je zicht op de tuin en toegang tot buiten via de tuindeur. De vloer is betegeld. Daarnaast is er een extra keukenopstelling in dezelfde stijl met veel bergruimte, een op maat gemaakt bijzettafel en een extra werkblad. Onder dit werkblad bevinden zich de aansluitingen voor witgoed en is er ruimte voor extra apparatuur, zoals een vriezer. Boven het werkblad zijn drie bovenkasten geplaatst. De badkamer is in 2010 vernieuwd en volledig betegeld. De ruimte is ingericht met een extra brede inloopdouche met glazen wand en thermostaatkraan, een wastafelmeubel met spiegelkast en een designradiator.











Vanaf de overloop is er toegang tot twee slaapkamers, het separate toilet en de cv-/bergruimte. De gehele verdieping is afgewerkt met vloerbedekking.

De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en open tot in de nok, met een hoogte van ca. 3.30 meter. Dit geeft de kamer een ruimtelijk karakter. De slaapkamer beschikt over een raam met rolluik en een vaste kastenwand met zes deuren.

De tweede slaapkamer is voorzien van een dakvenster met verduisterend screen.

Het separate toilet is netjes afgewerkt en uitgerust met een wandcloset en een fonteintje. De afwerking bestaat uit een combinatie van tegelwerk en glasvezelbehang. Ventilatie vindt plaats op natuurlijke wijze

De cv-/bergruimte biedt praktische extra opslagruimte en hier bevindt zich de Vaillant cv-ketel (2022).







De vrijstaande berging heeft een royale oppervlakte van ca. 24 m² en biedt diverse gebruiksmogelijkheden. Door het plaatsen van een garagedeur kan deze ruimte eenvoudig als garage worden gebruikt. De berging is gebouwd met een betonvloer, halfsteens muren en een plat dak met bitumineuze dakbedekking, vernieuwd in 2020.

De ruimte beschikt over twee ramen, een tuindeur, een loopdeur en een hoog raam aan de voorzijde. De voorpui is in 2010 vernieuwd.

Aan de voorzijde van de berging bevindt zich de carport, ideaal voor het parkeren van een auto. Hier is tevens een buitenkraan aanwezig. De oprit is volledig beklinterd en biedt parkeergelegenheid voor drie auto's.





De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en biedt hierdoor een uitstekende bezonning gedurende de gehele dag. Direct achter de woning bevindt zich een overdekt terras van ca. 10 m², waardoor je ook bij minder gunstige weersomstandigheden comfortabel buiten kunt zitten.

De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een tweede terras, diverse borders en een gevarieerde beplanting. Daarnaast zijn er voorzieningen zoals tuinverlichting en elektra aanwezig.

Via de linkerkzijde van de woning is er een vrije achterom met een afsluitbare poort naar de carport en oprit. Ook de voortuin is in dezelfde verzorgde stijl aangelegd als de achtertuin.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1972.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, na- geïsoleerd in 2015 met 60 mm HR IsoWool. De beplating is vernieuwd in onderhoudsvrij versaliet.
Dak	zadeldak dak bedekt met pannen en isolatie (3 cm tempex). Het plat dak is vv. bitumineuze dakbedekking en in 2020 vernieuwd.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ glas (vernieuwd 2010). De ramen in de garage zijn van kunststof met enkel glas.
Overige voorzieningen	de woning is geheel v.v. rolluiken m.u.v. de voordeur.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas.
Centrale verwarming	Vaillant cv-ketel 2022.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuid.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	mogelijk onderzijde van de overstek.
Bijzonderheden	toegankelijk voor ouderen.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 239,46 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 2.198 m ³ en elektra ca. 2.678 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Bergen Limburg
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5223
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



KADASTRALE KAART



PLATTEGROND

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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

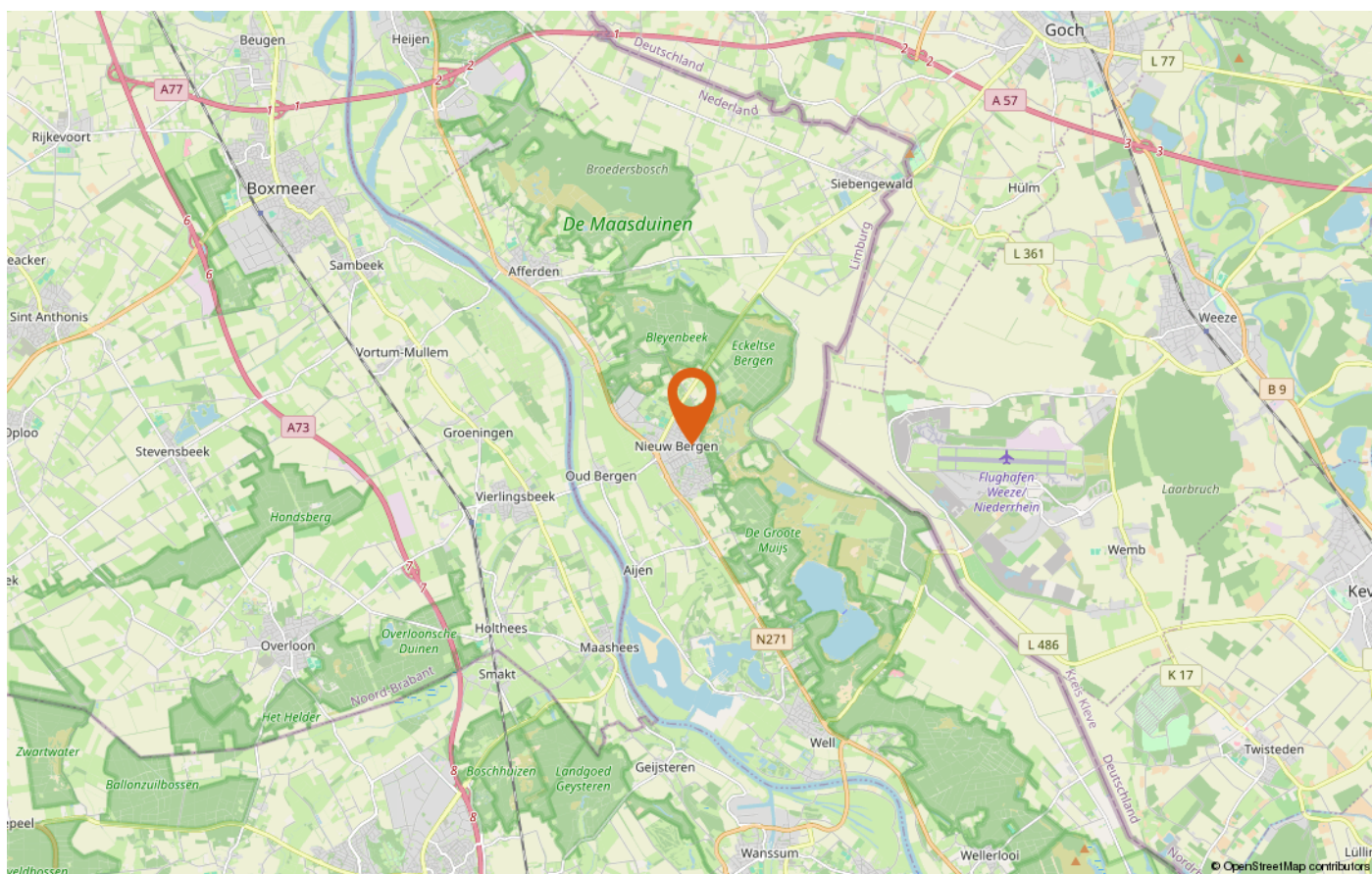
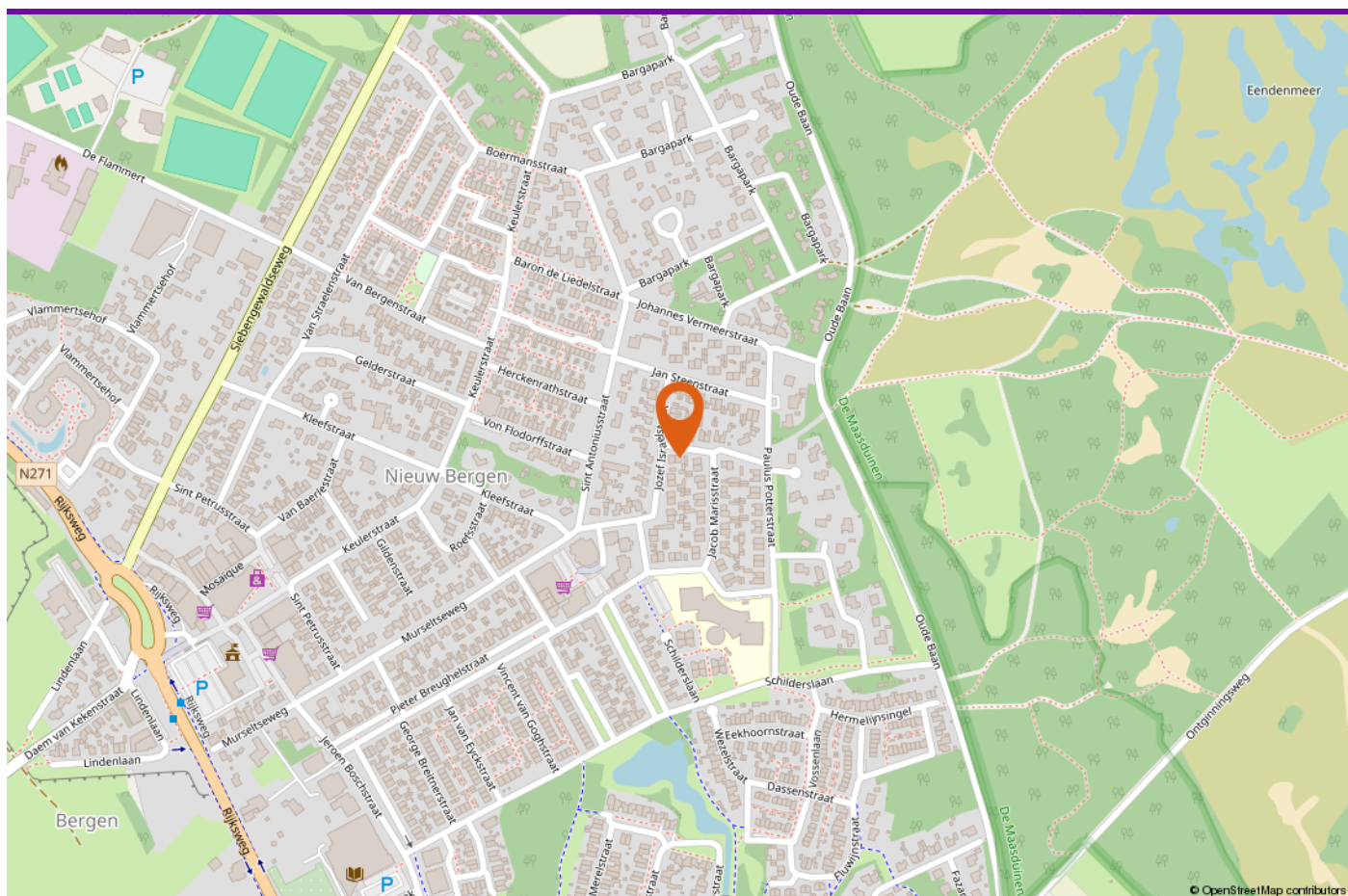
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- kleine eet-/bijzettafel	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- spiegelkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
terrasoverkapping	X		
carport	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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.

23



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

