



AIJENSEWEG 15 BERGEN

Vraagprijs € 665.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1965

Perceeloppervlakte
855 m²

Woonoppervlakte
170 m²

Overige inpandige ruimte
9 m²

Externe bergruimte
25 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
66 m²

Inhoud
694 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Vrijstaand wonen op een rustige plek vlak bij de Maas, hier voelt thuiskomen elke dag een beetje als vakantie. De woning is in 2013 vrijwel volledig opnieuw opgebouwd en verduurzaamd. Dat zie én voel je terug in de hoogwaardige afwerking, de rustige materiaalkeuzes en de prettige, warme sfeer in huis.

Wonen, koken, slapen en baden bevinden zich volledig op één niveau, wat zorgt voor uitzonderlijk comfort. Uniek is het volwaardige souterrain: een complete extra woonlaag met daglicht en een nette afwerking, bestaande uit een royale centrale ruimte en twee identiek afgewerkte kamers, waarvan één kamer is voorzien van verwarming en een wasmeubel. Ideaal voor werken aan huis, hobby, logeren of extra leefruimte. Daarnaast is dit souterrain ook de dagelijkse entree wanneer je thuiskomt via de oprit en ruime carport.

De tuin ligt rondom de woning en is verzorgd en sfeervol aangelegd. De achtertuin is op het noordoosten georiënteerd en biedt, dankzij de hogere ligging, een vrij en groen uitzicht. Met de comfortabele terrasoverkapping voorzien van glazen schuifwanden én infraroodpaneel, een vrijstaande berging en het heerlijke zwembad met elektrisch roldek is het hier op elk moment van de dag genieten van rust, ruimte en het ultieme vakantiegevoel in eigen tuin.





BEGANE GROND

Via de brede, uitnodigende trap in de voortuin – trapsgewijs omhoog naar de voordeur – kom je binnen in de hal van de woning. De woning ligt iets hoger dan de weg en dat merk je meteen: je staat hier letterlijk en figuurlijk net wat losser van de straat. Het voelt rustig en privé. Deze entree biedt een prettige, rustige ontvangst met ruimte voor garderobe en toegang tot het leefgedeelte. In de dagelijkse praktijk wordt vooral de achterom gebruikt, maar deze entree is juist heel fijn voor gasten en geeft de woning een nette, verzorgde eerste indruk.

Vanuit de hal stap je de lichte, open leefruimte met verrassend veel hoogte in. In deze ruimte loopt de nok op tot maar liefst vier meter en zorgen de wit geschilderde (speelse) spanten en de grote raampartijen voor een warme, ruimtelijke sfeer. De ramen beginnen laag, waardoor je zowel zittend als staand prachtig naar buiten kijkt. De 2 Velux dakramen zijn op afstand te bedienen en zorgen voor extra licht, lucht en ruimtelijkheid. Aan de achterzijde verbindt de schuifpui deze ruimte moeiteloos met de terrasoverkapping, die dankzij de glazen schuifwanden echt aanvoelt als een verlengstuk van de leefruimte.

Deze ruimte, in gebruik als eetkamer, loopt vervolgens naadloos over in de woonkamer, die later is aangebouwd. Met een lager plafond, inbouwspots en daardoor net wat knusser, terwijl het formaat nog steeds heerlijk royaal is. Grote ramen tot laag bij de grond zorgen ook hier voor veel licht en een open gevoel. Een infraroodpaneel met afstandsbediening bij de zithoek geeft precies die fijne warmte op koude avonden. Tussen de eetkamer en woonkamer zit een gashaard waar je van beide kanten van geniet. Een heerlijk middelpunt in huis. Alles – keuken, eetkamer en woonkamer – is afgewerkt in één rustige, strakke stijl: dezelfde vloer, wand- en plafondafwerking, mooie inbouwspots en wandlampen. Warm, neutraal en perfect onderhouden.

De keuken staat in open verbinding met de leefruimte, maar heeft door haar ligging toch een heel eigen plek. Strak, rustig en praktisch ingericht met een composiet werkblad, een raam boven de spoelbak (elektrisch te openen), een Quooker, inductiekookplaat met RVS afzuigkap en vaatwasser. Aan de andere zijde een kastenwand met onder andere koelkast, diepvries, combimagnetron én een fijne nis voor een koffiecorner of inbouw koffiezetapparaat. Greeploze taupekleurige fronten maken het geheel tijdloos en rustig.















Vanuit de keuken loop je naar twee kanten weg: naar het voorportaal en naar het achterportaal. En eerlijk is eerlijk... de achterom wordt hier het meest gebruikt. Logisch ook, want vanuit dit portaal bereik je de bijkeuken, het toilet, een vaste kast, de afsluitbare keldertrap én de terrasoverkapping in de tuin die afsluitbaar is middels schuifwanden.

De bijkeuken is precies zo praktisch als je hoopt: vaste kastenwand, witgoed op hoogte en een extra spoelunit. Echt een meerwaarde in het dagelijks gebruik.

Vanuit het voorportaal bereik je direct het slaapgedeelte én de badkamer, allemaal op hetzelfde niveau als de keuken en de leefruimtes. Geen trappen in huis om te wonen en te slapen, wat het comfort hier extra groot maakt.

De twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning. Ze zijn netjes afgewerkt met stucwerk wanden en plafonds, inbouwspots en een doorlopende laminaatvloer vanuit het voorportaal. De grootste slaapkamer is voorzien van een vaste inbouwkast met schuifdeuren. Beide kamers hebben grote raampartijen en handmatig bedienbare rolluiken.

Ook de badkamer bevindt zich op deze woonlaag. Rustig en tijdloos uitgevoerd in neutrale tinten, deels betegeld en deels strak gestuct, met een strakke overgang tussen tegelwerk en stuc. Vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort. De ruimte is ingericht met een ligbad, een royale inloofdouche met regendouche en inbouwthermostaatkraan, een dubbele wasmeubel en spiegelkast en een wandcloset. Dankzij het grote raam, eveneens voorzien van een rolluik, is er volop daglicht en natuurlijke ventilatie. Zelfs in de douche is nog een extra raam aanwezig.

In het voorportaal bevindt zich bovendien de vlizotrap naar de bergzolder. Deze praktische zolderruimte is ideaal voor seizoensspullen en extra opslag. Daarnaast is er vanuit de woonkamer nog een speels luik naar de bergzolder/vliering, wat de woning net dat extra, karaktervolle detail geeft.

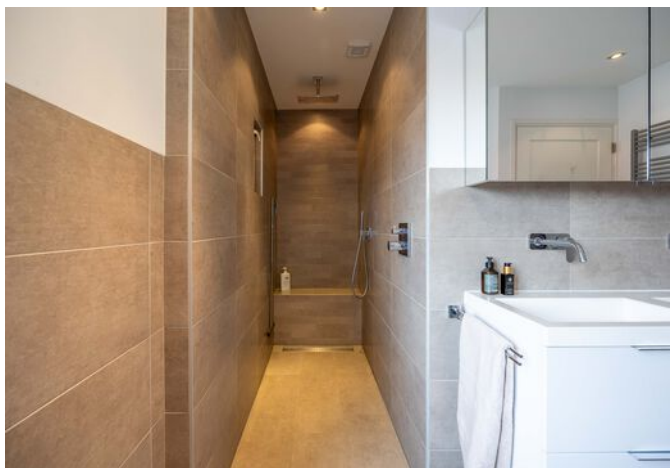


VOORPORTAAL











Het souterrain is hier veel meer dan een 'kelder'. Dit is een volwaardige woonlaag die écht onderdeel is van het huis, en bovendien een hele fijne, praktische entree vormt wanneer je met de auto thuiskomt. Je parkeert onder de royale carport, waar twee auto's comfortabel naast elkaar kunnen staan. Vanaf hier loop je via de dubbele houten deuren direct de woning in. Dit voelt als een tweede, dagelijkse entree, ideaal bij boodschappen, sporttassen of wanneer je gewoon via de auto naar binnen wilt. Eenmaal binnen kom je in de centrale ruimte van het souterrain. Met een plafondhoogte van circa 2,16 meter, daglichttoetreding en een tegelvloer voelt deze verdieping absoluut niet als ondergronds.

Deze centrale ruimte is royaal van formaat en doet nu dienst als berging, maar is duidelijk multifunctioneel. Hier is verwarming aanwezig, een uitstortgootsteen, vaste kastenwand met schuifdeuren waarachter de meterkast bevindt én volop ruimte voor bijvoorbeeld hobby, fitness of werk aan huis.

Vanuit deze centrale ruimte zijn twee afzonderlijke kamers bereikbaar. De kamers zijn identiek van formaat (beide circa 3,00 x 3,00 meter) en op dezelfde wijze afgewerkt. Beide beschikken over daglicht via een kiepraam en hebben dezelfde nette afwerking, waardoor ze gelijkwaardig aanvoelen in gebruik en uitstraling. Het verschil zit in de voorzieningen:

de kamer aan de achterzijde is uitgerust met verwarming en een wasmeubel. Deze ruimte wordt daardoor meegerekend in het woonoppervlak. De andere kamer is identiek afgewerkt, maar wordt momenteel gebruikt als aanvullende multifunctionele ruimte.

Samen vormen deze kamers een prachtige aanvulling op het woonprogramma. Denk aan een comfortabele thuiswerkplek, een hobbyruimte, een rustige logeerkamer of een fijne speel- of sportruimte – allemaal op een eigen, rustige verdieping, afgescheiden van de leefruimtes boven.

Via een vaste trap met sfeervolle ingebouwde wandverlichting loop je vanuit het achterportaal van de woning naar het souterrain. Zo staat deze woonlaag niet alleen in directe verbinding met de rest van het huis, maar functioneert zij ook perfect als tweede, dagelijkse entree vanaf de carport.







De tuin ligt rondom de woning en is met zichtbaar veel zorg en aandacht aangelegd. Alles klopt hier: het groen, de lijnen, de verhoudingen én de manier waarop de tuin aansluit op de woning. Je loopt als het ware vanzelf om het huis heen en ontdekt steeds weer een ander, fijn plekje.

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft het allemaal, mede doordat de woning iets hoger ligt en het terras direct aan de leefruimte is gesitueerd. Hierdoor kijk je prachtig weg over het groen en richting het achtergelegen natuurgebied met volwassen bomen, een uitzicht dat elk seizoen weer anders is en nooit verveelt.

Rondom de terrasoverkapping groeien druivenranken en zorgen grote Annabelles voor een zachte, groene omlijsting. Samen met het zwembad ontstaat hier direct dat echte vakantiegevoel... maar dan gewoon thuis. De terrasoverkapping met glazen schuifwanden vormt een heerlijke overgang tussen binnen en buiten. Ook hier hangt een infraroodpaneel met afstandsbediening aan het plafond wat zorgt voor extra comfort met mindere weersomstandigheden. Met de schuifwanden open loopt de tuin naadloos over in de leefruimte en met de wanden gesloten zit je hier ook op frisse of natte dagen comfortabel en beschermt.

Via een lichte helling loop je door naar het terras rondom het zwembad en naar de afsluitbare achterom aan de rechterzijde van de woning. Het zwembad is afsluitbaar met hekwerk en ligt mooi vrij in de tuin. Links ervan ligt een fijn stuk gazon, ideaal om te spelen, loungen of gewoon lekker te kijken naar het water. Groene erfafscheidingen zorgen rondom voor privacy en een rustige, natuurlijke sfeer. Dankzij de hogere ligging van de woning voelt de tuin bovendien extra vrij en beschermt.

Verspreid over de tuin zijn meerdere sproeipunten aanwezig (voor-, zij- en achtertuin, op twee groepen), gevoed door een eigen grondwaterpomp die is geplaatst in het houten tuinhuis achter op het perceel. Dit houten tuinhuis heeft ramen richting het zwembad, dubbele deuren aan de voorzijde, elektra, verlichting en een kleine vliering. Hier bevindt zich ook de warmtepompinstallatie van het zwembad. Vanuit dit tuinhuis bedien je bovendien het elektrische roldek van het zwembad.











ZOMERIMPRESSIE





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1965, volledig vernieuwdbouwd in 2013.
Vloeren	betonvloeren en een houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in 2013.
Dak	samengesteld zadeldak bedekt met pannen, volledig vernieuwd in 2013.
Kozijnen	Meranti houten kozijnen met isolerende beglazing m.u.v. 2 ramen met enkel glas in het souterrain. Kamers in souterrain hebben kunststof kozijnen v.v. HR++ beglazing. 2
Overige voorzieningen	handbediende rolluiken slaapkamers begane grond en badkamer. elektrisch te bedienen ramen in de keuken en de dakramen in de leefruimte.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	24 zonnepanelen, 17 aan de achterzijde in 2017 geplaatst, en 7 in 2024 geplaatst aan de voorzijde.
Centrale verwarming	middels de Vaillant cv-ketel uit 2013, in 2026 v.v. een nieuwe printplaat. De gehele leefruimte én badkamer zijn voorzien van vloerverwarming. Gashaard in de leefruimte.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom de woning.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	13 groepen, fornuisgroep, 2 pv groepen , krachtstroom en 3 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 474,10 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1146 m ³ en elektra ca. -1474 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Bergen Limburg

T

512

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 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.



PLATTEGROND

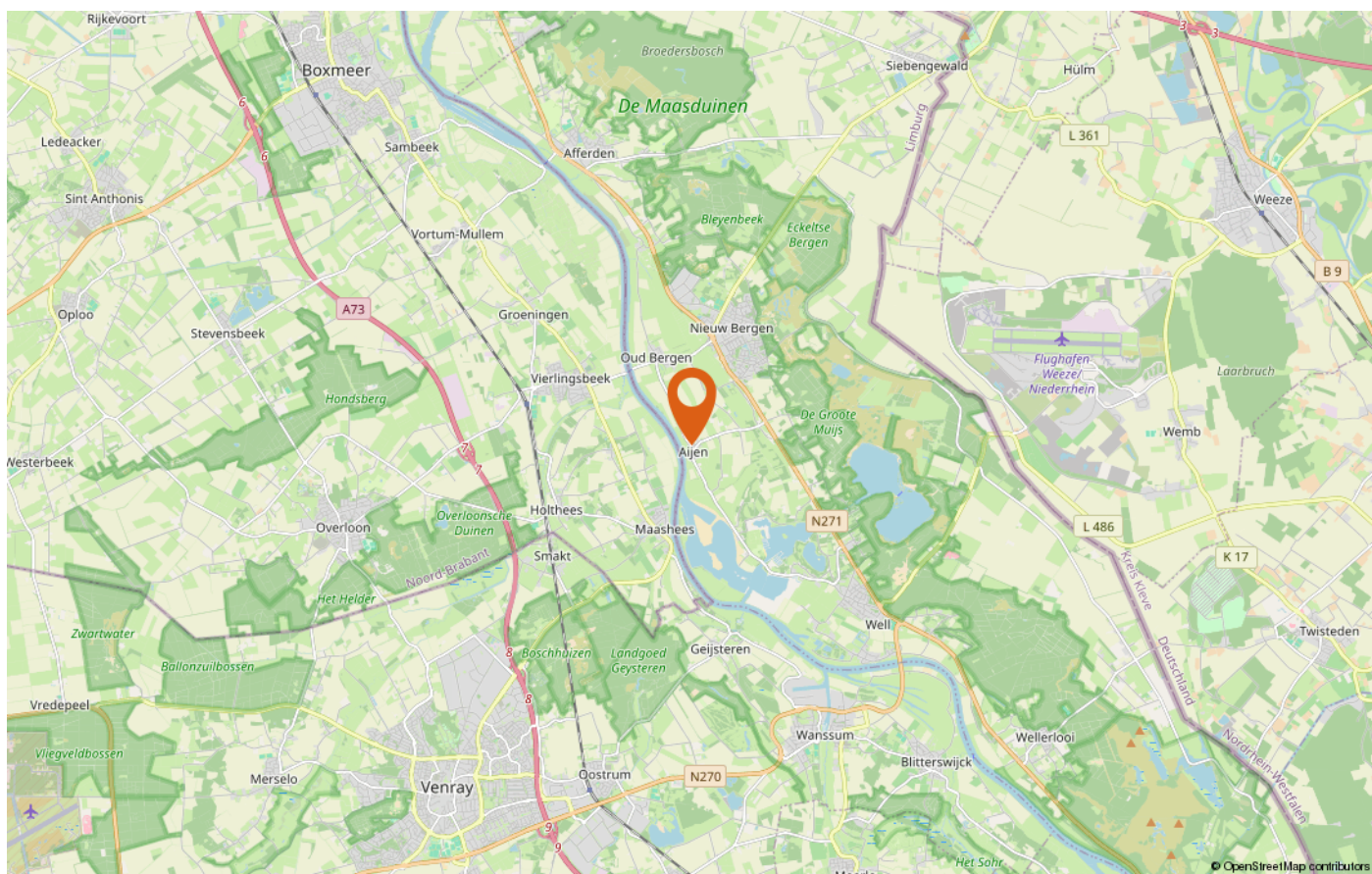
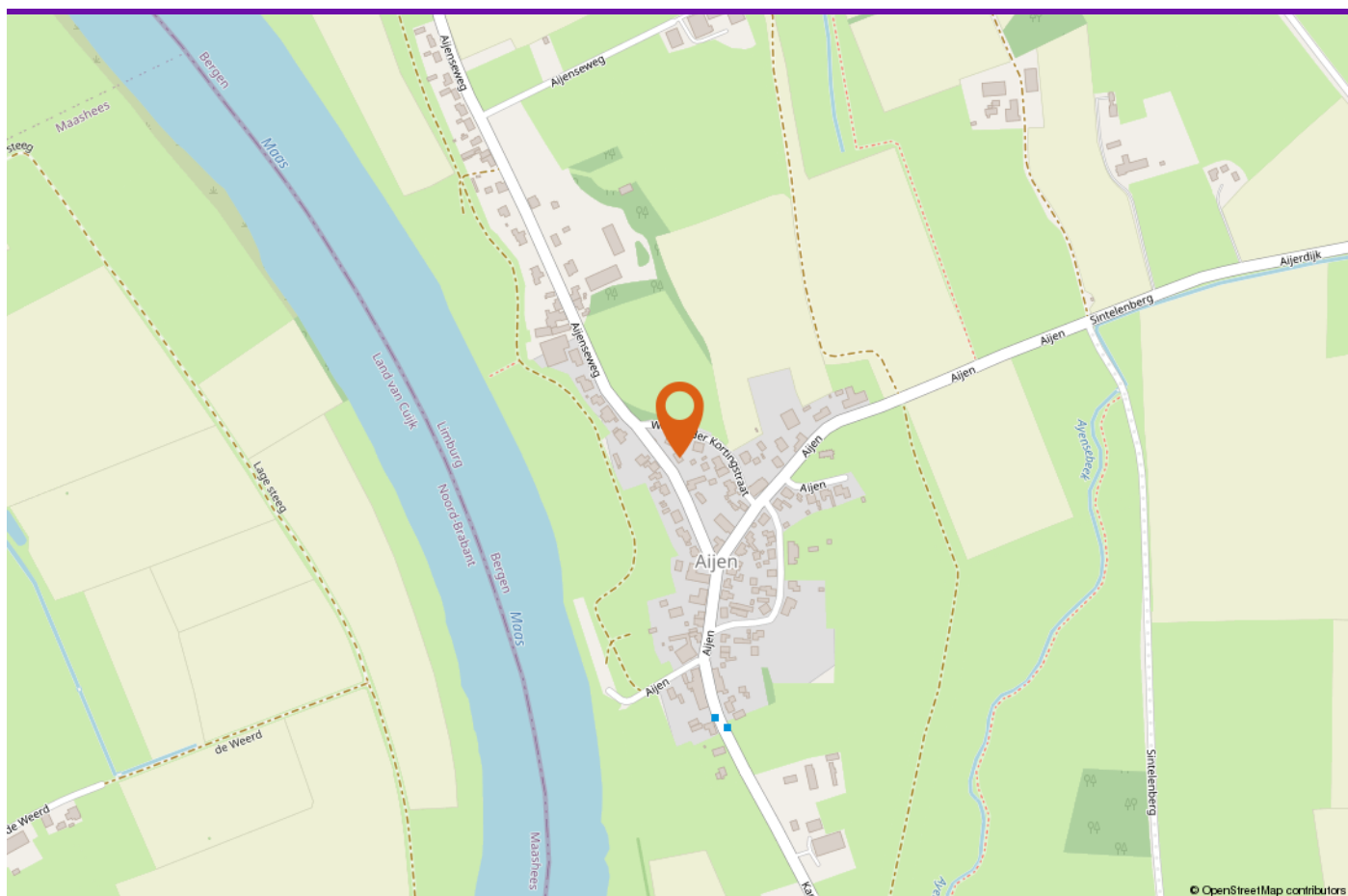
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Tv kast woonkamer.	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Spiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Horren	X		
Stalen kast	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

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.

35



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

