



# MURSELTSEWEG BERGEN

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)





## KENMERKEN

Bouwjaar  
1955

Perceeloppervlakte  
491 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
127 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
34 m<sup>2</sup>

Inhoud  
569 m<sup>3</sup>

Energie label  
E

## IN HET KORT...

Aan een van de oudste woonstraten van Bergen staat deze vrijstaande woning al jaren trots op haar plek. Een huis dat verhalen in zich draagt. Gelegen op een ruim perceel van maar liefst 491 m<sup>2</sup> én een verrassend ruime achtertuin op het noordwesten met vrije achterom, biedt dit huis vooral één ding: mogelijkheden. En karakter. Heel veel karakter.

Met drie slaapkamers op de verdieping, een badkamer op de begane grond en diverse praktische ruimtes zoals kelder, bijkeuken en aangebouwde garage, is de basis solide en functioneel. Alles is netjes onderhouden en biedt tegelijkertijd volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren en te verduurzamen.

De ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, met gemak vier, maakt het plaatje compleet. Alles op eigen terrein, comfortabel en overzichtelijk.

Dit is zo'n huis dat je niet elke dag tegenkomt. Een woning waar het verleden voelbaar is en waar een nieuwe toekomst geschreven mag worden.

Hier woon je met een gevoel van rust en ruimte terwijl het dagelijkse leven zich praktisch om de hoek afspeelt. Even de straat uit en je staat al tussen de winkels, loop je langs de supermarkt of fiets je binnen enkele minuten naar school, sportvereniging of natuurgebied de Maasduinen.





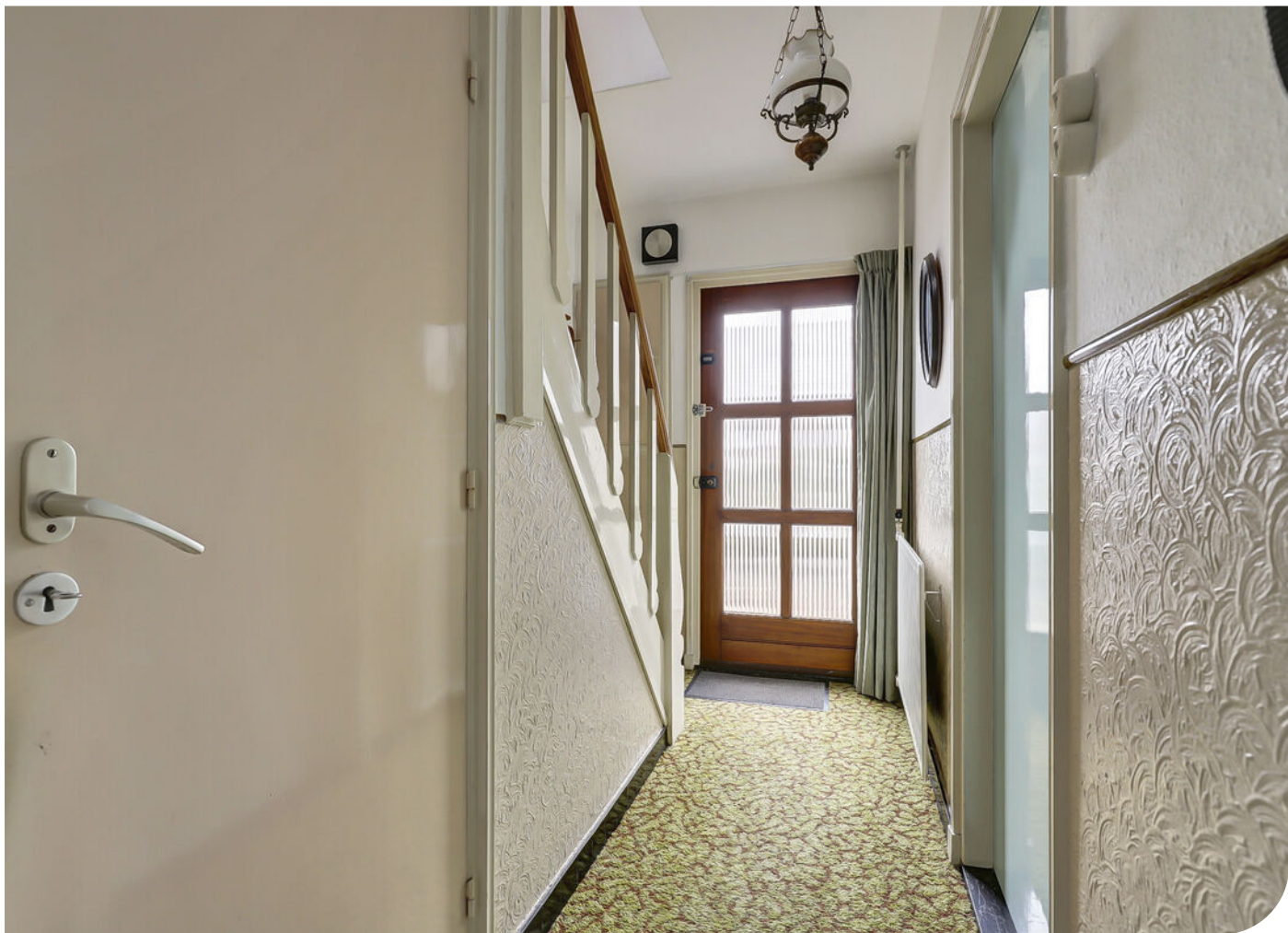
Zodra je via de voordeur binnenstapt voel je het meteen. Dit is geen dertien-in-een-dozijn woning. De leeftijd laat zich niet verstoppen, en dat hoeft ook niet. Alles is misschien wat gedateerd, maar met zorg bewaard gebleven. Netjes, degelijk en authentiek. In de hal vind je de meterkast en de trap naar boven. Onder de trap schuilt de kelder, met een goede stahoogte van ruim 1,80 meter.

De keuken ligt in het verlengde van de hal en is er een zoals die vroeger werden gebouwd, inclusief ruimte voor een kleine ontbijt/koffie tafel. Het terrazzo werkblad met geblokte gootsteen, de degelijke houten fronten en het grote raam in de zijgevel met elektrisch bedienbaar rolluik ademen nostalgie. Zelfs de authentieke schouw van het fornuis is nog aanwezig, als charmant detail. De vaste muurkast maakt het plaatje compleet. Tussen de keuken en woonkamer is een houten schuifdeur met glas geplaatst, die zorgt voor verbinding én een ruimtelijk gevoel.

De woonkamer is tegenwoordig één open ruimte, terwijl dit oorspronkelijk een voor- en zondagskamer was met schuifdeuren. Het grote raam aan de voorzijde en het zijraam zorgen voor veel lichtinval. (elektrisch te bedienen) Rolluiken bieden comfort en privacy wanneer gewenst. Op de vloer ligt laminaat, net als in de keuken en de achterbouw, wat zorgt voor een rustige basis.

Vanuit de keuken loop je door naar de achterbouw en bijkeuken. Een praktische ruimte met dubbele muurkast en toegang tot een kleine vliering boven de achterbouw via een mangat. Hier bevindt zich ook het separate toilet, uitgevoerd in halfhoog roze tegelwerk met blauw sanitair. Authentiek tot in detail. De bijkeuken fungeert tevens als achterom en verbindt de oprit met de achtertuin via twee kunststof tuindeuren met dubbel glas. Hier hangen ook de Vaillant cv-ketel en bevinden zich de witgoedaansluitingen. Ruimte genoeg om comfortabel te bewegen.

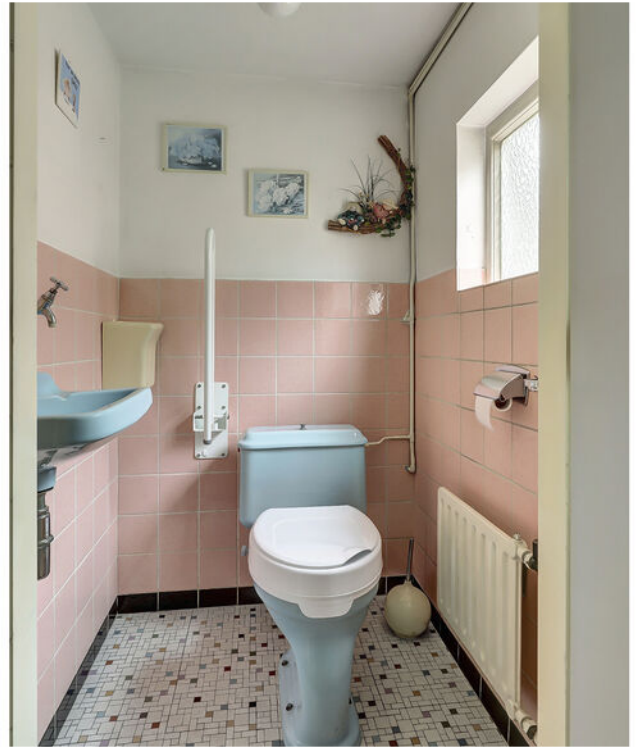
De badkamer ligt eveneens op de begane grond en is uitgevoerd in dezelfde roze tinten, met mozaïektegels op de vloer. De wastafel staat verdekt opgesteld, het ligbad is voorzien van een handdouche en thermostaatkraan. Een kiepraam in de zijgevel zorgt voor ventilatie en daglicht.

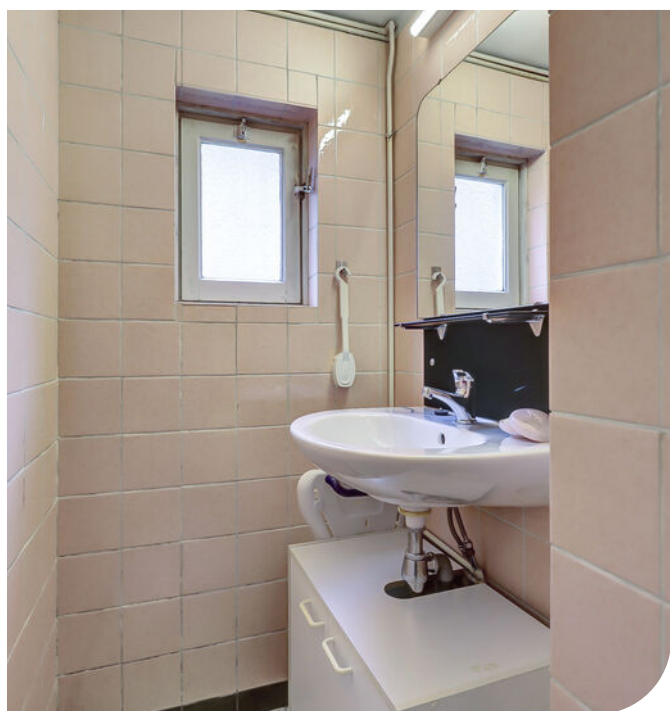














De trap naar boven is bekleed met jaren 30 vloerbedekking, net als de hal en overloop. Ook de betonstuc lambrisering vanuit de hal beneden loop door naar de overloop boven. Dat zorgt voor een mooi geheel. Het zijn juist die details die de verdieping karakter geven en het huis zijn eigen gezicht laten behouden. Boven aangekomen ontvouwt zich een compacte overloop met een plafondhoogte van circa 2,24 meter en toegang tot de slaapkamers. Het glas-in-loodraampje bij de trapopgang in de zijgevel vangt het daglicht op een subtiele manier en werpt een zachte gloed naar binnen. Het is zo'n detail dat je elke dag even opmerkt, zonder dat het ooit verveelt.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, waarvan twee met praktische muurkasten. De houten kozijnen met enkel glas en handmatige rolluiken passen bij het karakter van de woning. Paneeldeuren met subtiel reliëf, zachtboard plafonds en behang wanden dat herinnert aan andere tijden maken het beeld compleet.

Het geheel voelt knus, eerlijk en oprecht. Geen overbodige opsmuk, maar ruimtes die jarenlang met zorg zijn gebruikt en onderhouden. Hier boven wordt het verhaal van het huis voelbaar voortgezet, met alle charme van toen en alle mogelijkheden voor straks.









En dan de tuin. Verrassend ruim en heerlijk vrij. De tuin is niet alleen bereikbaar via de vrije achterom met houten poort aan de rechterzijde van de woning, maar ook rechtstreeks vanuit het huis. Via de tuindeur in de bijkeuken stap je zo naar buiten. Het gazon wordt omlijst door diverse beplanting en aan de woningzijde ligt een terras met grindtegels. Eenvoudig, maar met alle ruimte om er iets eigens van te maken. Een buitenkraan en meerdere sproeipunten maken het praktisch in gebruik.

Achter de garage is een tuinkamer gerealiseerd van maar liefst 5,8 bij 4 meter. Ooit in gebruik als vollere, nu een lichte ruimte met een glazen pui en dubbele tuindeuren naar de tuin. Elektra en verlichting zijn hier aanwezig. De verwarming is momenteel afgekoppeld vanwege het ontbreken van isolatie, maar de mogelijkheden liggen hier voor het oprapen. Denk aan een hobbyruimte, speelruimte of gewoon een heerlijke terrasoverkapping om lange zomeravonden door te brengen. Achter deze tuinkamer bevindt zich nog een schuur van 2,88 bij 4 meter, voorzien van elektra, verlichting en de grondwaterpomp. Het dakleer van het platte dak is vervangen en de lichtkoepel is destijds dichtgemaakt.

De aangebouwde garage meet 5 bij 3,4 meter en is voorzien van een stalen kantelpoort aan de voorzijde. Ook hier zijn verwarming, elektra en verlichting aanwezig. De oprit is opvallend ruim en vormt een prettige binnenkomer bij de woning. Dankzij de breedte én diepte is hier plaats voor meerdere auto's. In combinatie met de aangebouwde garage ontstaat zo een royale parkeersituatie op eigen perceel. Alles netjes op eigen grond, overzichtelijk en praktisch, precies zoals je het graag ziet bij een vrijstaande woning met deze ruimte.





## VRIJE ACHTEROM



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

|                        |                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar               | 1955.                                                                                                                                                                                                             |
| Vloeren                | betonvloeren en een houten 2e verdiepingsvloer.                                                                                                                                                                   |
| Gevels                 | metselwerk spouwmuren.                                                                                                                                                                                            |
| Dak                    | zadeldak bedekt met pannen.                                                                                                                                                                                       |
| Kozijnen               | houten kozijnen met uitzondering van kunststof kozijn aan de voorzijde woonkamer en in de aanbouw/bijkeuken. Beneden voorzien van dubbel glas. De voordeur, tuinkamer en de 1e verdieping heeft enkele beglazing. |
| Overige voorzieningen  | handbediende rolluiken op de 1e verdieping. Ramen in de woonkamer én keuken zijn voorzien van een elektrisch te bedienen rolluiken.                                                                               |
| Isolatie               | glasisolatie op de begane grond en op de zoldervloer ligt 60mm isolatie wol.                                                                                                                                      |
| Centrale verwarming    | middels de Vaillant Ecotec Plus VHR NL 30-34/5-5 cv-ketel uit 2016.                                                                                                                                               |
| Eigendom/huur cv-ketel | eigendom.                                                                                                                                                                                                         |
| Warmwatervoorziening   | het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.                                                                                                                                                        |
| Ventilatiesysteem      | natuurlijke ventilatie.                                                                                                                                                                                           |

## OVERIGE KENMERKEN

|                    |                                                                                                                                                                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tuinligging        | noordwest.                                                                                                                                                               |
| Bestemmingsplan    | woonbestemming.                                                                                                                                                          |
| Erfdienstbaarheden | geen bekend.                                                                                                                                                             |
| Asbest             | dakbeschot aanbouw én woning.                                                                                                                                            |
| Meterkast          | 3 groepen.                                                                                                                                                               |
| Bijzonderheden     | als de woning na renovatie voldoet aan de nu geldende regels, of eventuele nieuwbouw, betreffende de milieu eisen, een ontsluiting mogelijk is naar de St. Petrusstraat. |

## VASTE LASTEN

|                               |                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------|
| Onroerend zaakbelasting       | € 241,- per jaar.                              |
| Nutsvoorzieningen*            | verbruik gas ca. 1766 m <sup>3</sup> per jaar. |
| * op basis van dit huishouden | verbruik elektra ca. 585 kWh per jaar.         |

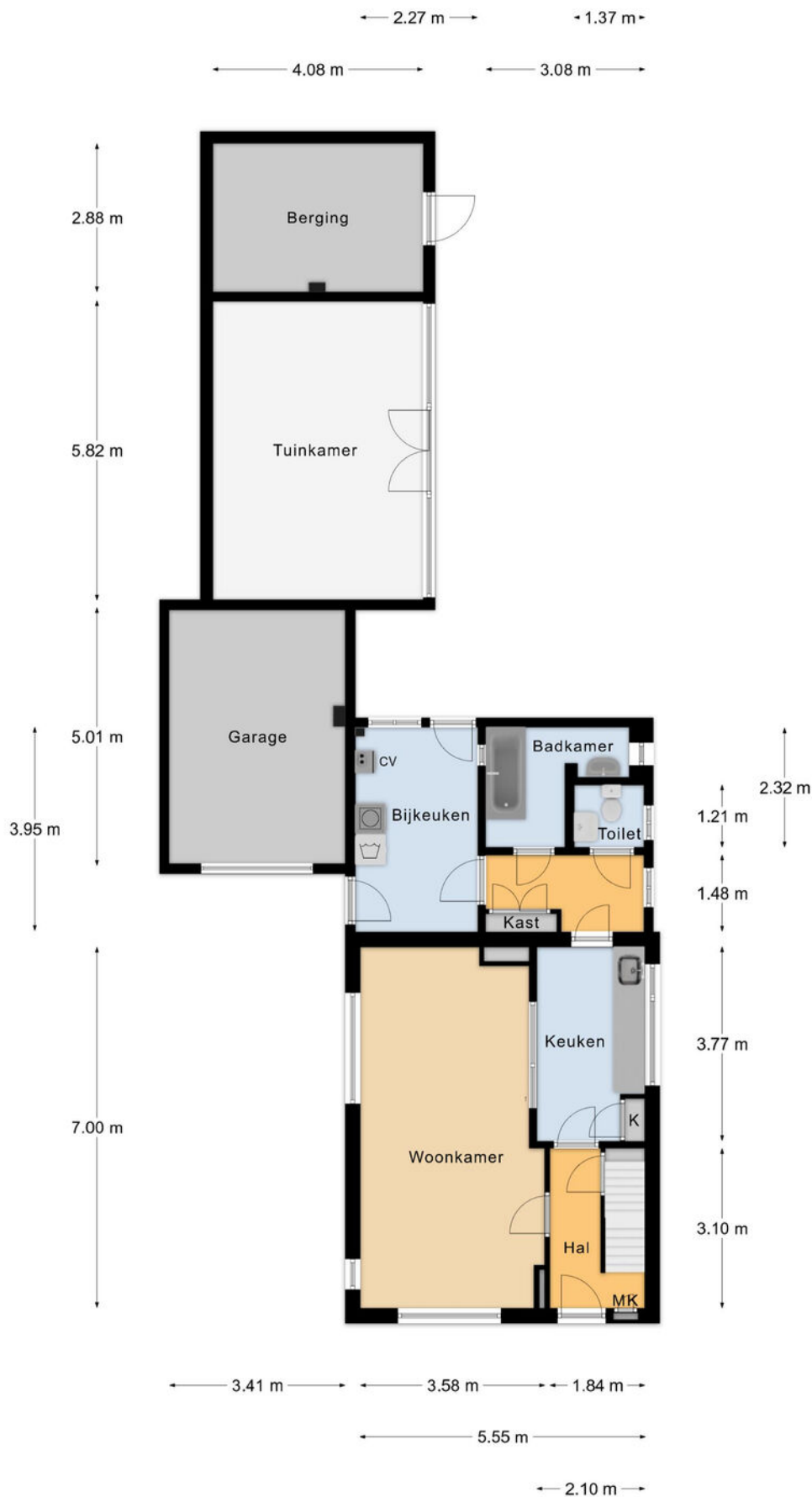
# ALGEMENE KENMERKEN



|                                                                                                                        |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                      |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 12345<br>25                                                                                                            | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500                                                                                                                                                                                                                        |                |
|                                                                                                                        | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente                                                                                                                                                                                                                  | Bergen Limburg |
|                                                                                                                        | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie                                                                                                                                                                                                                               | D              |
|                                                                                                                        | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel                                                                                                                                                                                                                              | 4097           |
|                                                                                                                        | Bebouwing                                                 |                                                                                                                                                                                                                                      |                |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                                           | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                |



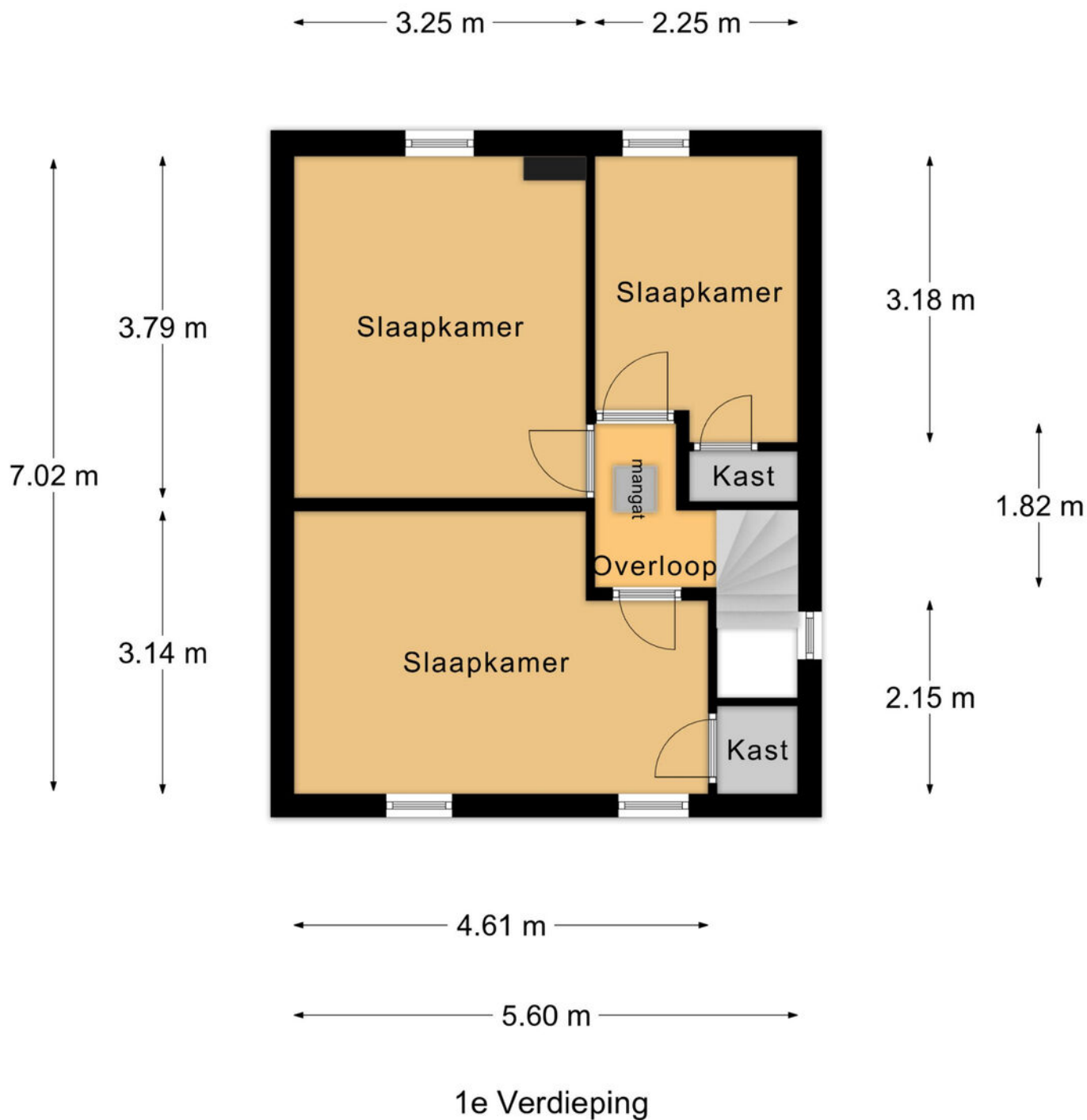
# KADASTRALE KAART



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.

← 1.82 m →

3.13 m



Kelder

**PLATTEGROND**

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

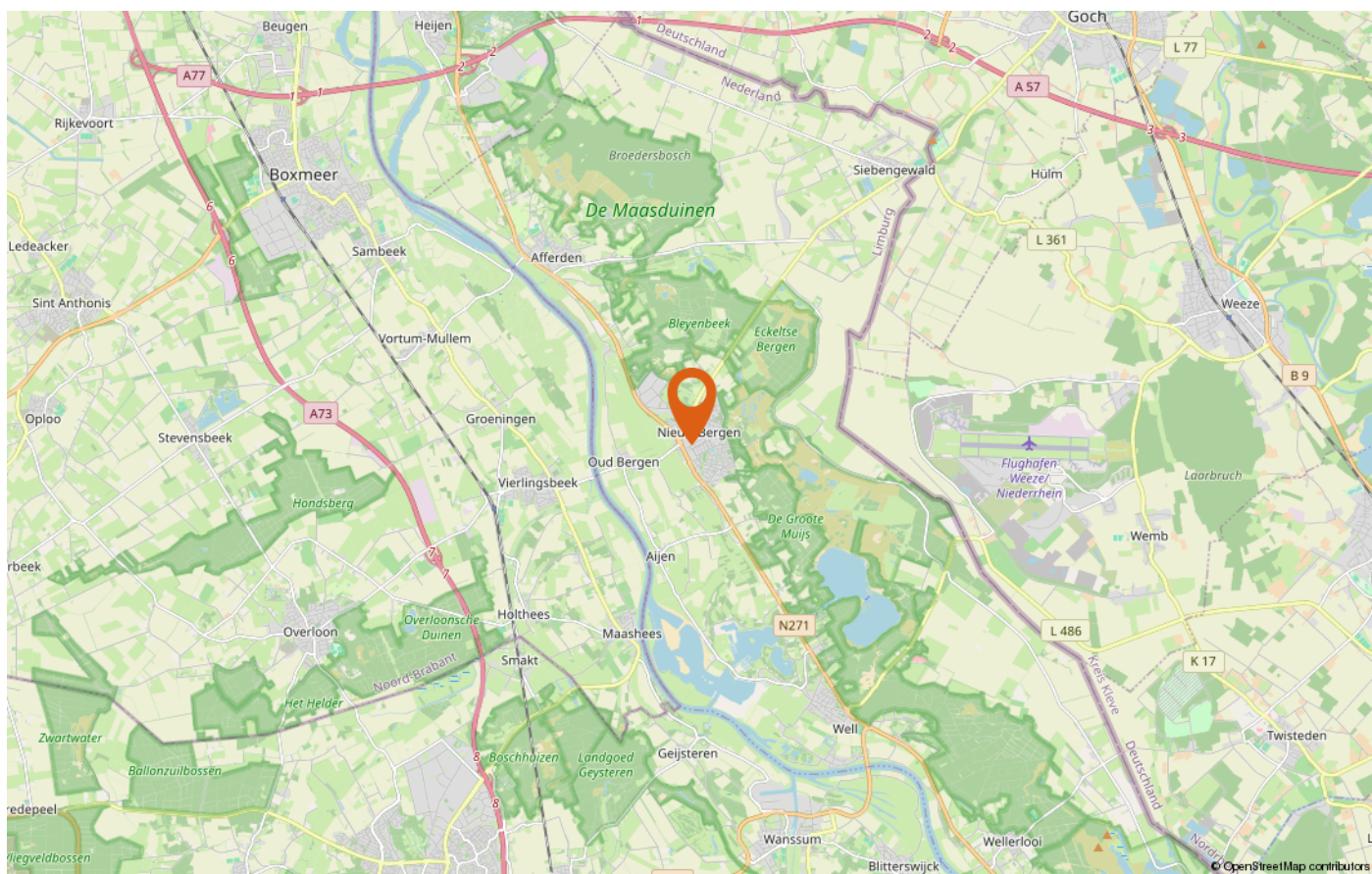
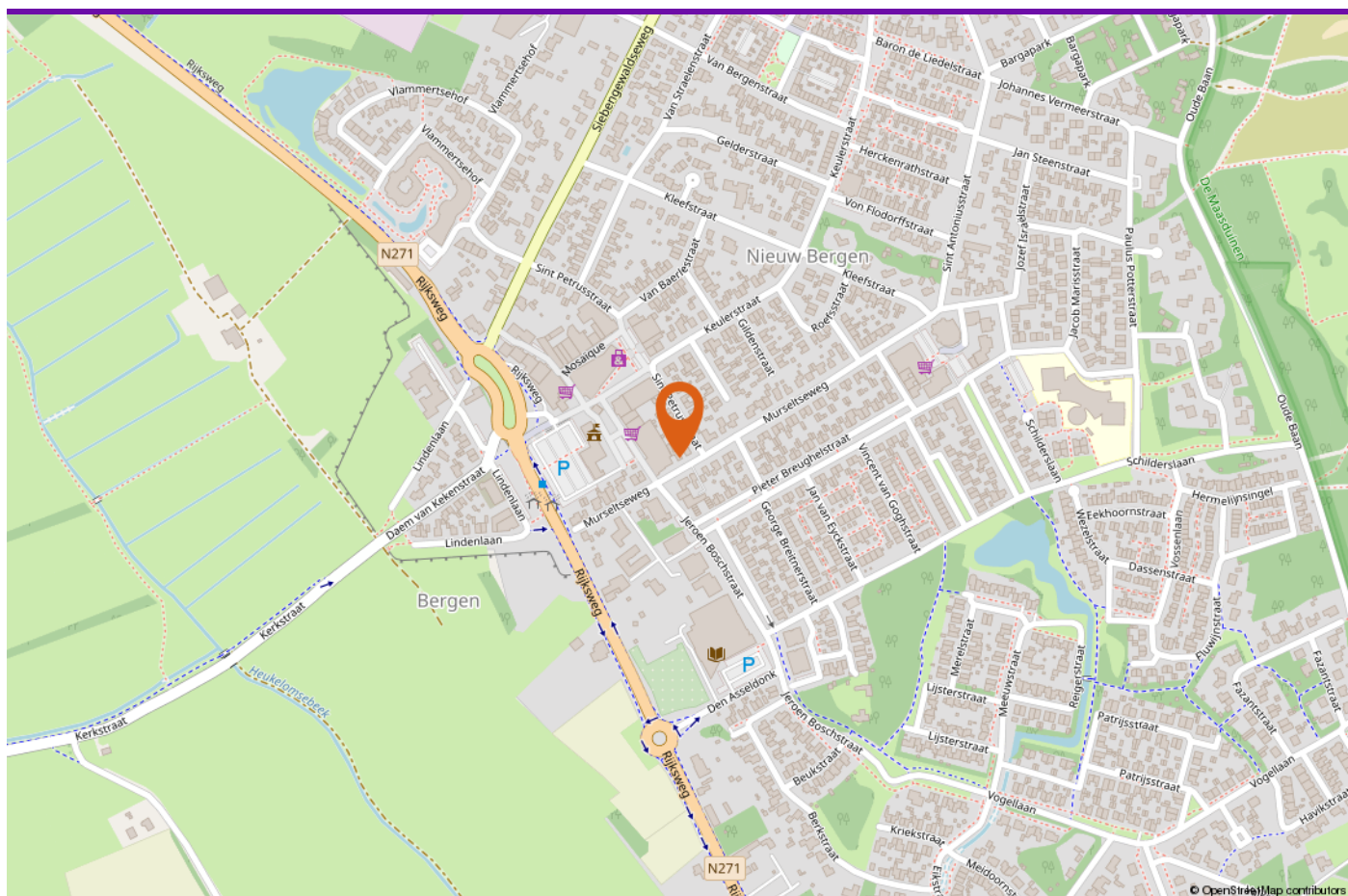
| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Woonkamerkast                          | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - koelkast                               |               | X        |              |
| - vriezer                                |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |

## LIJST VAN ZAKEN

| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Steenwol isolatie boven slaapkamers                                | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| Reserve dakpannen in schuurtje                                     | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                              | X             |          |              |
| - Sproei installatie met pomp ondergronds ( voor en achter)        | 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](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

