



AIJENSEWEG 1A BERGEN L

Vraagprijs € 422.500,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1987

Perceeloppervlakte
288 m²

Woonoppervlakte
139 m²

Overige inpandige ruimte
17 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
32 m²

Inhoud
552 m³

Energie label
komt zsm

IN HET KORT...

In het dorp Bergen, op een rustige en aantrekkelijke locatie nabij de Maas, ligt deze ruime halfvrijstaande woning met aangebouwde, inpandig bereikbare berging. De woning kenmerkt zich door een praktische indeling en een goede hoeveelheid leefruimte.

De begane grond bestaat uit een hal, toilet, een royale en lichte woonkamer en een uitgebouwde leefkeuken. Daarnaast is er een inpandig bereikbare berging mét vloering aanwezig. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer. De tweede verdieping is ingericht als multifunctionele ruimte, waar eenvoudig een vierde slaapkamer gerealiseerd kan worden, eventueel in combinatie met een cv-/wasruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een overdekt terras (ca. 32 m²), geschikt om gedurende een groot deel van het jaar buiten te verblijven. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt een goede mate van privacy. De woning is geheel geïsoleerd en in 2022 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst.

De ligging is rustig en groen, op korte afstand van de Maas en natuurgebied De Maasduinen. Voor dagelijkse voorzieningen is Nieuw-Bergen (ca. 1 km) nabijgelegen. Via de veerpont zijn Vierlingsbeek, Boxmeer en Venray goed bereikbaar. Ook Venlo en Nijmegen liggen op ca. 30 tot 35 autominuten.





De voordeur in de zijgevel zorgt voor toegang tot de woning. De hal biedt toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en de beklede trap naar de eerste verdieping. De meterkast is in 2022 vernieuwd en beschikt over 9 groepen, een fornuisgroep en 3 aardlekschakelaars.

Het toilet is keurig afgewerkt, volledig betegeld en uitgerust met een wandcloset en een hoekfonteintje. De ruimte wordt mechanisch geventileerd.

De royale woonkamer (ca. 35 m²) is gelegen aan de rechterzijde van de woning en heeft een breed raam in de voorgevel (voorzien van elektrisch bedienbaar screen) en een extra raam in de zijgevel, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Aan de voorzijde is een ruime zithoek gecreëerd. Op de voormalige keukenlocatie is een vaste kast met drie schappen geplaatst; de aansluitingen voor gas, water en afvoer zijn hier nog aanwezig. Ook is er aan de andere zijde in een kast de unit van de vloerverwarming geplaatst. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een plafond met spuitwerk. Tenslotte is hier een aansluiting voor glasvezel aanwezig.

De keuken is gesitueerd in de aanbouw, waar een ruime leefkeuken (ca. 20,5 m²) is gerealiseerd met voldoende plaats voor een grote eettafel. Dit is een fijne en lichte ruimte waar koken en tafelen samenkomen. De inbouwkeuken (2016) is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. Het composiet werkblad met spoelunit en vernieuwde mengkraan maakt het geheel compleet. De afwerking sluit aan bij de woonkamer, met als extra comfort vloerverwarming.

Dankzij de openslaande deuren en het draai-/kiepraam is er direct contact met het overdekte terras. Een lichtkoepel zorgt voor extra daglicht en de aanwezige gashaard draagt bij aan extra sfeer.













1E VERDIEPING

De overloop met raampartij in de zijgevel biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping. Deze 1e verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een plafond met spuitwerk.

De woning beschikt over drie lichte slaapkamers van ca. 6,5, 11,5 en 13 m².

De nette, volledig betegelde badkamer is uitgerust met een douchecabine, wandcloset en wastafelmeubel. Tevens is er een raam aanwezig en mechanische ventilatie.









2E VERDIEPING

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar en ingericht als royale multifunctionele ruimte van ca. 26 m². De verdieping biedt volop mogelijkheden en kan naar eigen wens worden ingedeeld, bijvoorbeeld als vierde slaapkamer in combinatie met een aparte cv-/wasruimte.

Op deze verdieping bevinden zich de Remeha CV-ketel (2004), de aansluitingen voor witgoed en de unit voor mechanische ventilatie (voor de badkamer). Dankzij de twee dakvensters is er een prettige lichtinval. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer.





TUIN - BERGING

De inpandig bereikbare berging (ca. 16 m²), oorspronkelijk in gebruik als garage, is voorzien van een loopdeur aan de voorzijde. De ruimte beschikt over een betonvloer, halfsteens muren en een zadeldak, waardoor een praktische vliering is ontstaan. Met het plaatsen van een nieuwe garagedeur is het eenvoudig mogelijk om de functie als garage te herstellen. Voorzieningen zoals elektra, verlichting en water zijn aanwezig. Voor de berging is de oprit gelegen met parkeerplaatsen voor twee auto's.

De tuin is gunstig gelegen op het oosten en heeft een vrije ligging aan de kerk, wat zorgt voor een prettig gevoel van ruimte en privacy. Aan de woningzijde bevindt zich een royaal overdekt terras van ca. 32 m² (2023), ideaal om het hele jaar door van buiten te genieten. Het terras is afsluitbaar middels een deur en oprolbare zeilen en voorzien van verlichting, een afvoergoot over de volledige breedte en een grondwater puls. Twee lichtkoepels zorgen voor een aangename lichtinval. De tuin is verzorgd aangelegd met een gazon, diverse beplanting en een extra terras aan de achterzijde. De tuin wordt rondom omsloten door groene hagen, wat zorgt voor een natuurlijke uitstraling.







ZOMERIMPRESSIE





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1987. Aanbouw 1997. Overkapping 2023.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met geïsoleerde dakplaten en pannen.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met dubbel glas m.u.v. de deur van de berging en de voordeur. In 2015 is het glas boven vernieuwd.
Overige voorzieningen	er is één screen aan de voorzijde bij het raam aanwezig.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen zijn in 2022 geplaatst, 450 Wp per paneel.
Centrale verwarming	cv-ketel Remeha 2004. Er is vloerverwarming in de keuken aanwezig.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	er is bij de badkamer mechanische ventilatie aanwezig.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	oost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 263,76 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.343 m ³ en elektra ca. 2.361 kWh per jaar. Teruglevering ca. 2.302 kWh per jaar.

* 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	T
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1586
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026 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



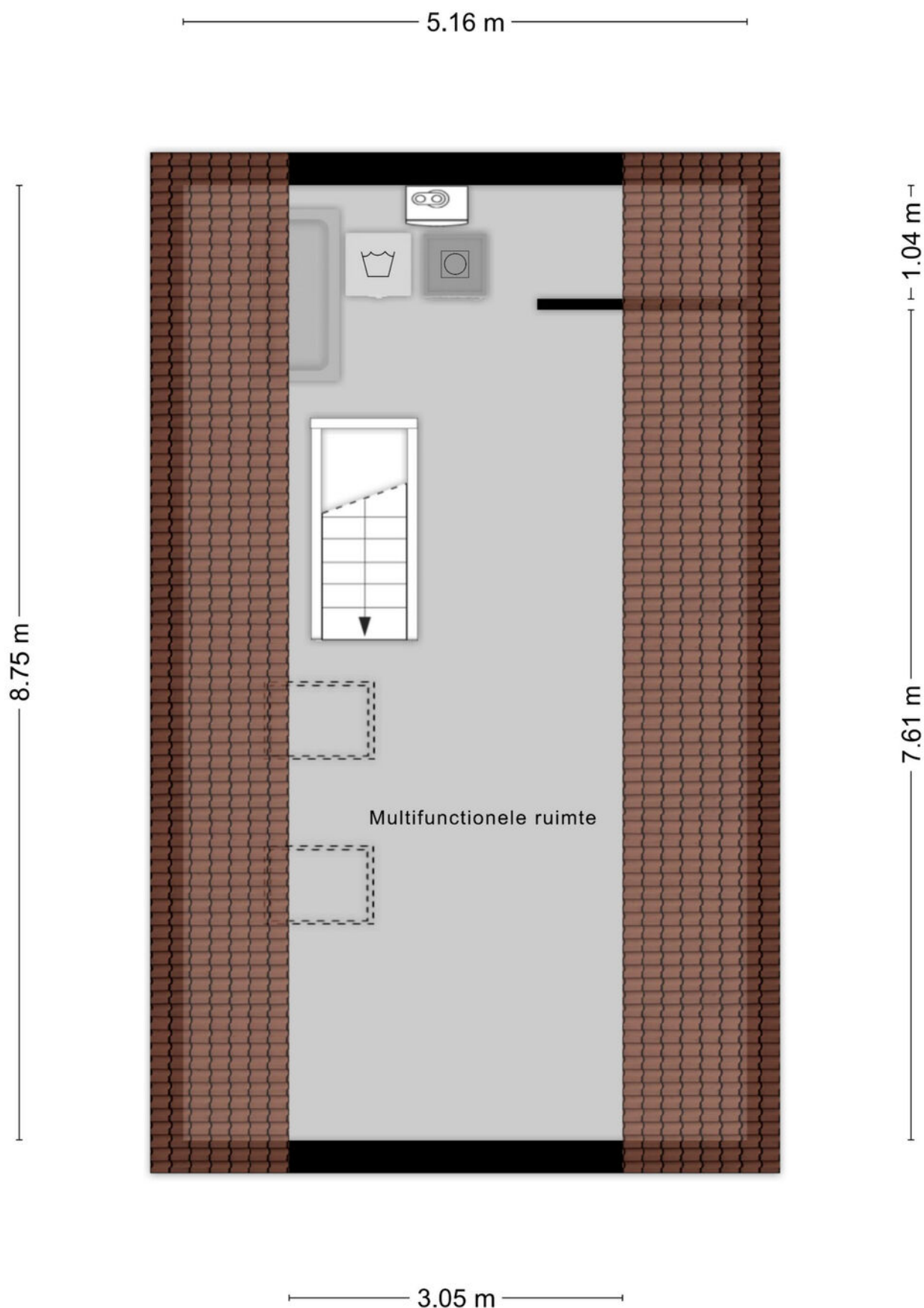
PLATTEGROND

* 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.



2e 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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- De kast op de logeer kamer	X		
- Zwarte kast kamer met schappen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

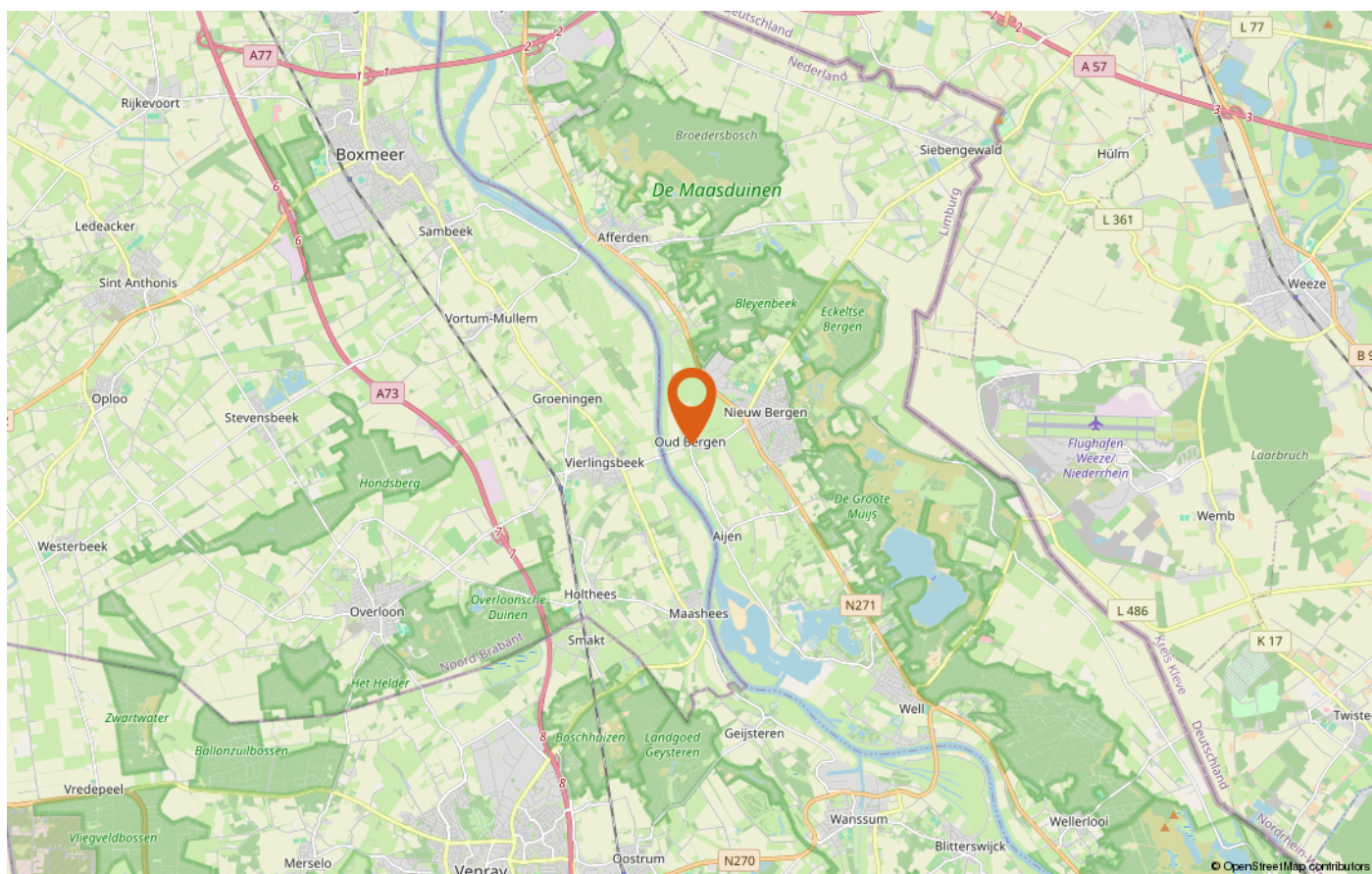
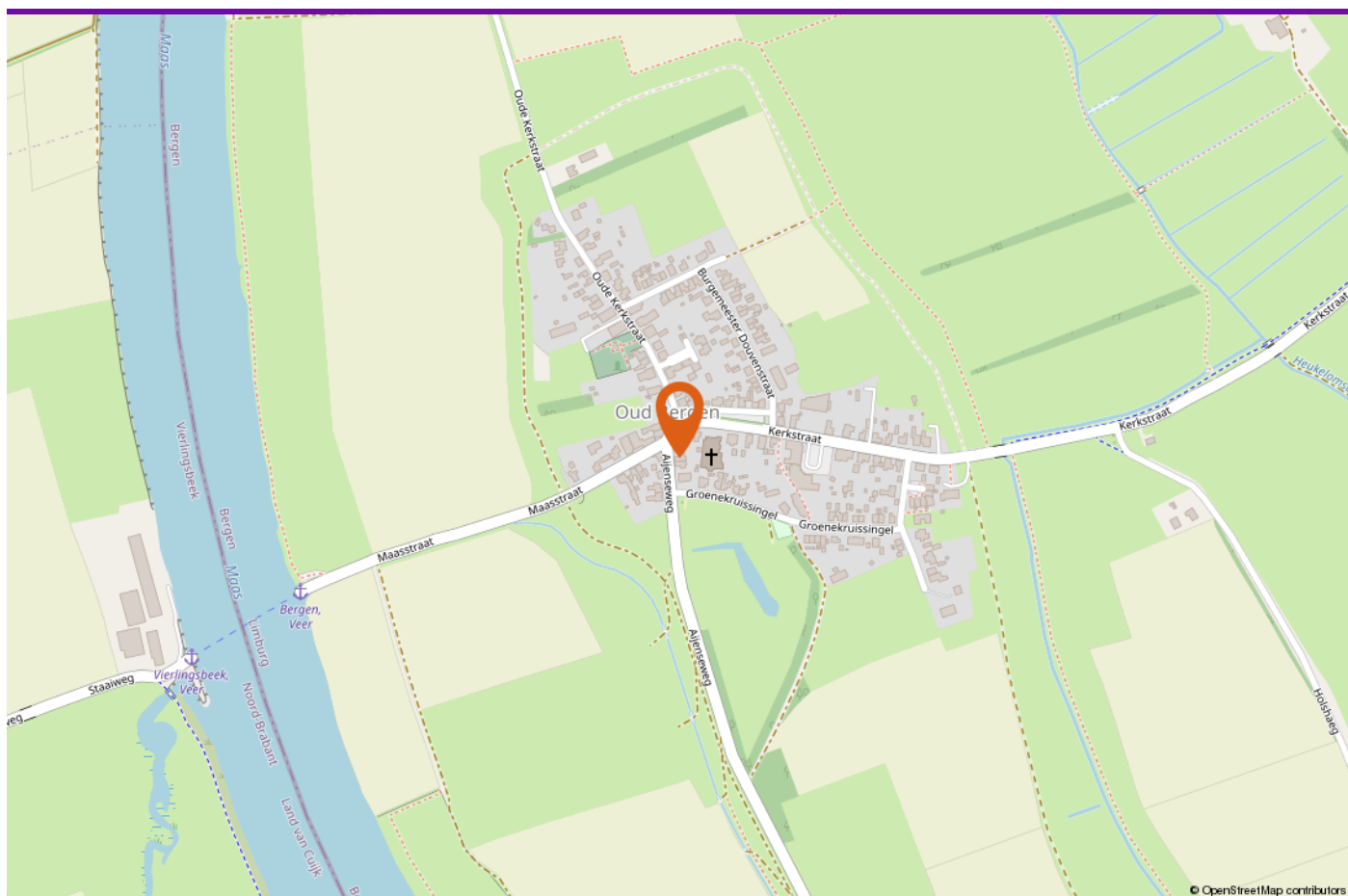
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad		X	
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

AANTEKENINGEN

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.

31



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

