

TE KOOP

Patrijsstraat 31

Bergen L



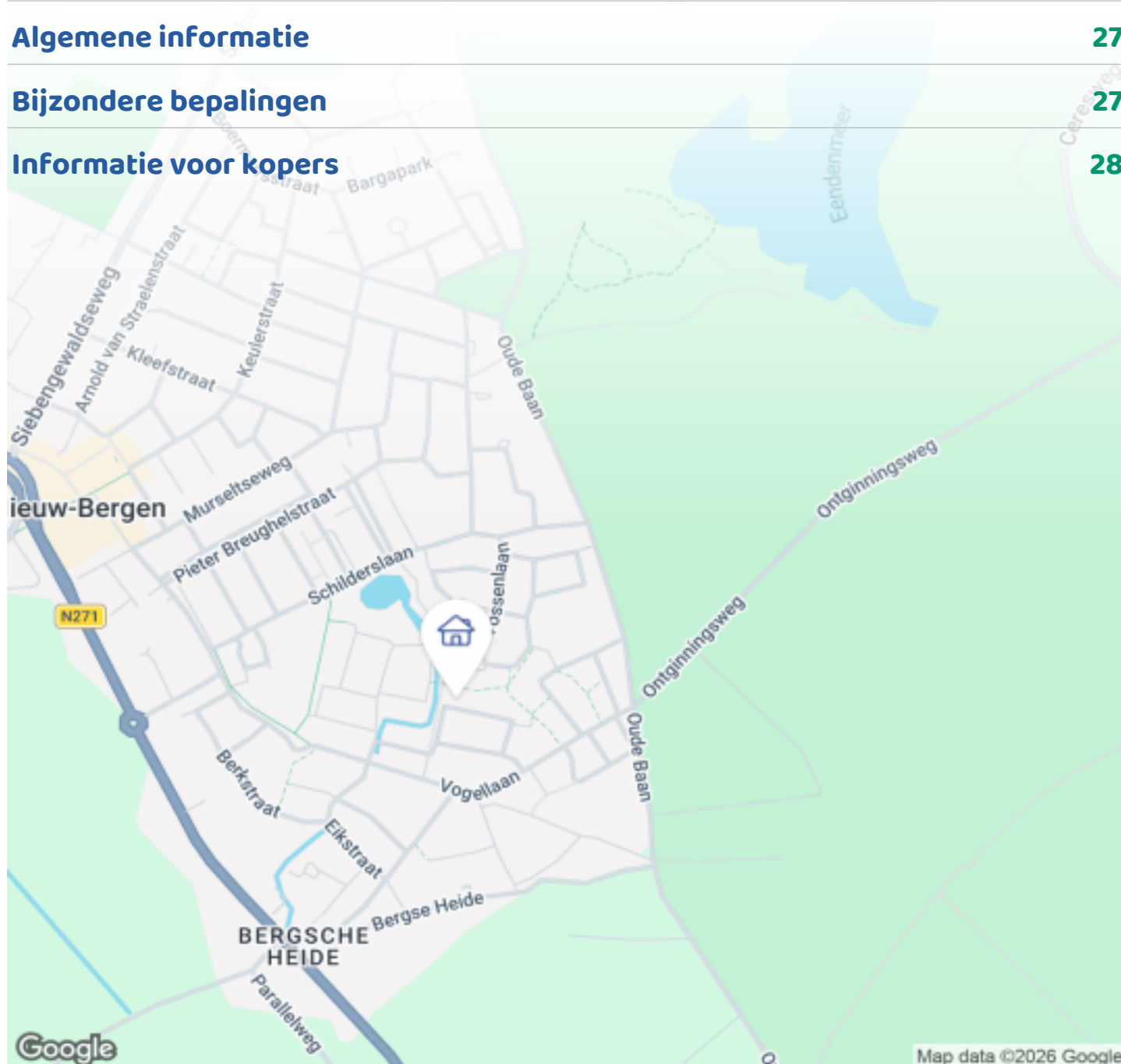
Vraagprijs

€ 399.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Patrijsstraat 31, Bergen L

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een woning die met je meegroeit: op de begane grond is een extra badkamer gerealiseerd, waardoor gelijkvloers (levensloopbestendig) wonen mogelijk is. Tegelijkertijd blijft de woning uitstekend aanpasbaar: deze badkamer is op eenvoudige wijze te verwijderen, waardoor je de begane grond weer kunt terugbrengen naar een extra royale woonkamer. Daarmee is de woning bij uitstek geschikt voor meerdere doelgroepen en woonwensen.

Fraai gelegen in een groene en kindvriendelijke woonwijk in Bergen (L) bevindt zich deze ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, carport en een zonnige achtertuin op het zuiden. De woning is keurig onderhouden en beschikt over een royale woonkamer, open keuken, vier ruime slaapkamers en twee badkamers. De achtertuin biedt veel privacy en is gunstig gesitueerd, waardoor je hier vrijwel de hele dag van zon en licht kunt genieten.

Woningbrochure: Patrijsstraat 31, Bergen L

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling

Begane grond

Via de ruime ontvangsthall met toiletruimte en trapopgang bereik je de woonkamer via een brede deurpartij, waarbij één deur opent en het andere deel vast is. Stap binnen in deze lichte en royaal opgezette leefruimte, waar comfort en sfeer mooi samenkomen. De houten vloer geeft de woonkamer een warme uitstraling. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel, waardoor de ruimte zich moeiteloos aanpast aan verschillende woonwensen. De open verbinding met het eetgedeelte en de openslaande deuren naar de tuin maken het geheel compleet.

De open keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling, heeft een praktische apparatenwand en is afgewerkt met inbouwspotjes. Aangrenzend ligt de bijkeuken, met een loopdeur naar de carport.

Aan de voorzijde van de woonkamer is een badkamer op de begane grond gerealiseerd, voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafel. Deze ruimte is desgewenst ook eenvoudig weer bij de woonkamer te betrekken.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de tweede badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn ruim opgezet en beschikken allemaal over kunststof kozijnen met kiepstand. Eén van de slaapkamers heeft een trapopgang naar de tweede verdieping. Wil je deze toegang liever vanuit de overloop? Dan is dat eenvoudig te realiseren door een tussenwand te verplaatsen, waardoor de overloop efficiënter kan worden ingedeeld.

De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, een wastafel met meubel en een dakraam voor prettige lichtinval.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de overloop met de

aansluitingen voor wasmachine en droger. Deze verdieping geeft toegang tot een vierde slaapkamer met dakraam en daarmee prettig daglicht. De ruimte is nog niet volledig afgewerkt, wat juist de kans biedt om dit helemaal naar eigen smaak in te richten—bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Garage & carport

Naast de woning ligt een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, die doorloopt naar de carport. De carport is voorzien van een afsluitbare ijzeren poort. De garage beschikt over een kanteldeur en een loopdeur naar de tuin.

Tuin

De voortuin is netjes en onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierkiezels en fraai beplante borders, wat zorgt voor een verzorgde eerste indruk. De achtertuin ligt bijzonder gunstig op het zonnige zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag kunt genieten van zon en licht. Door de beschutte ligging en slimme indeling biedt de tuin veel privacy. De tuin is grotendeels bestraat en daarmee praktisch in gebruik. Achterin bevindt zich een kleine overkapping, momenteel in gebruik als tuinopslag.

Bergen (L) & omgeving

Nieuw-Bergen is een dorp in de gemeente Bergen (Noord-Limburg), gelegen in de regio Maasduinen: een omgeving met rijke natuur, een afwisselend landschap en volop wandel-, fiets- en ruiterroutes, gezellige dorpjes en Limburgse gastvrijheid. In de directe omgeving ligt bovendien Nationaal Park De Maasduinen, één van de mooiste natuurgebieden van Nederland.

Nieuw-Bergen heeft een gezellig winkelcentrum met een ruim en gevarieerd aanbod aan winkels voor de

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

dagelijkse voorzieningen. Daarnaast beschikt het dorp onder andere over twee basisscholen, diverse kinderopvangmogelijkheden, sport- en recreatiecentrum Den Asseldonk, een huisartsenpraktijk en een actief verenigingsleven.

Algemeen

- Keuken voorzien van: gasfornuis, afzuigkap, magnetron, oven, koelkast en vaatwasser
- Woning grotendeels voorzien van dubbelglas (uitzondering: 1 slaapkamerraam en toiletraam)
- Energie label C
- Aanvaarding in overleg



FOTO'S



FOTO'S

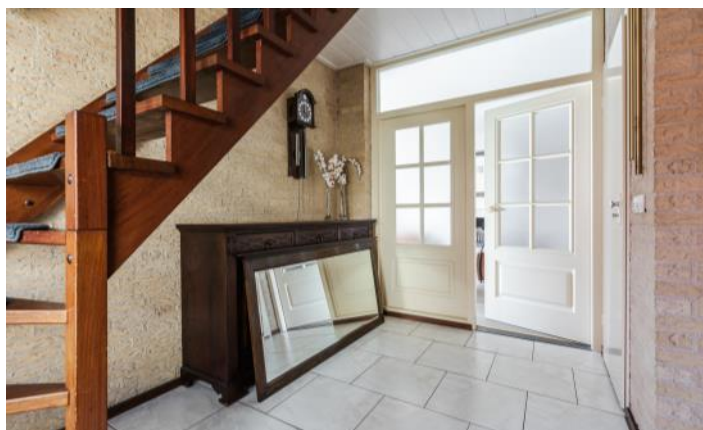
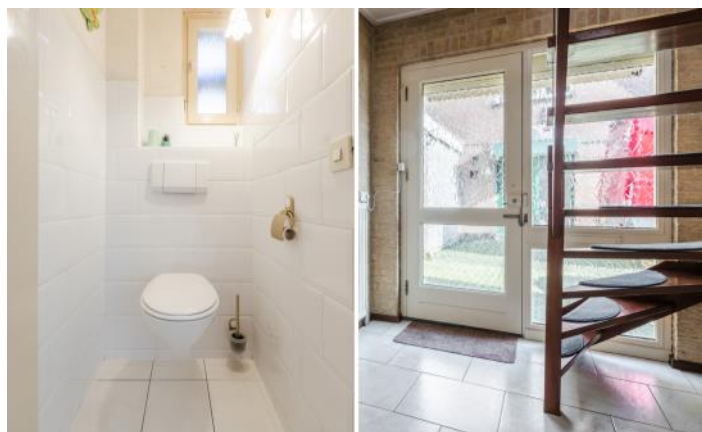
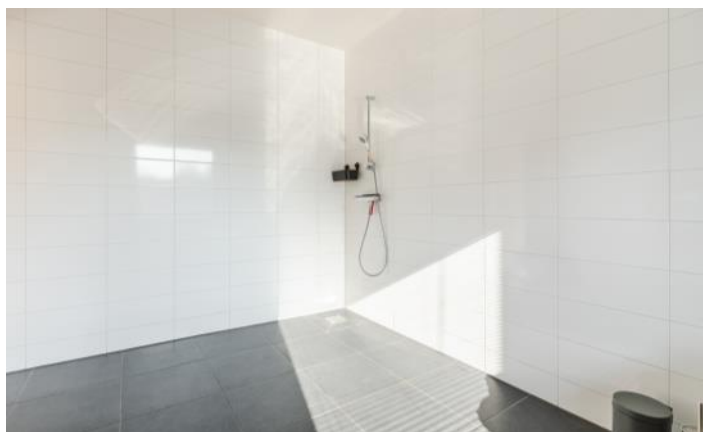




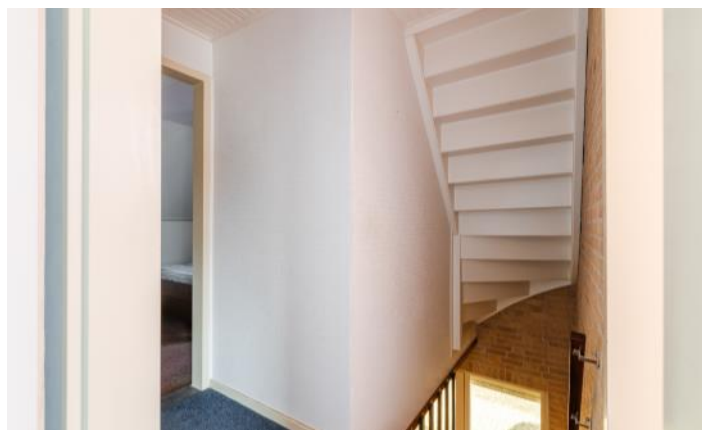


FOTO'S

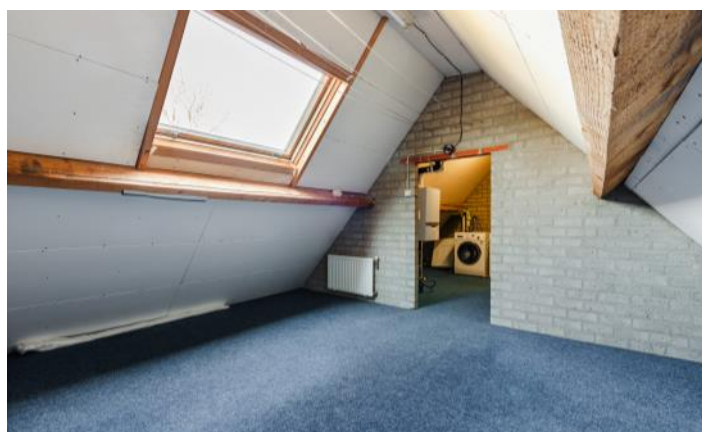
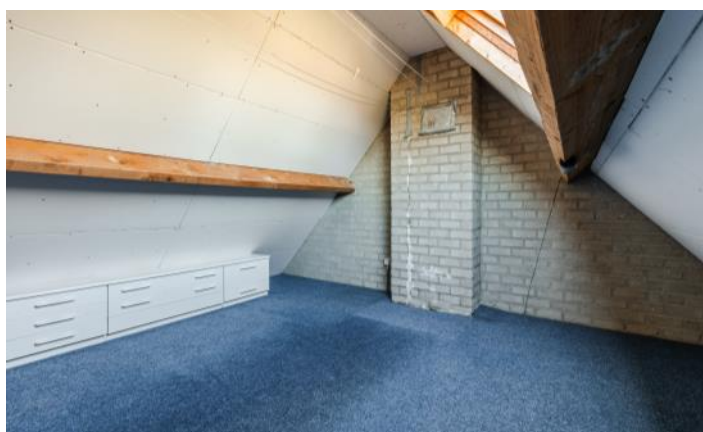








FOTO'S





FOTO'S



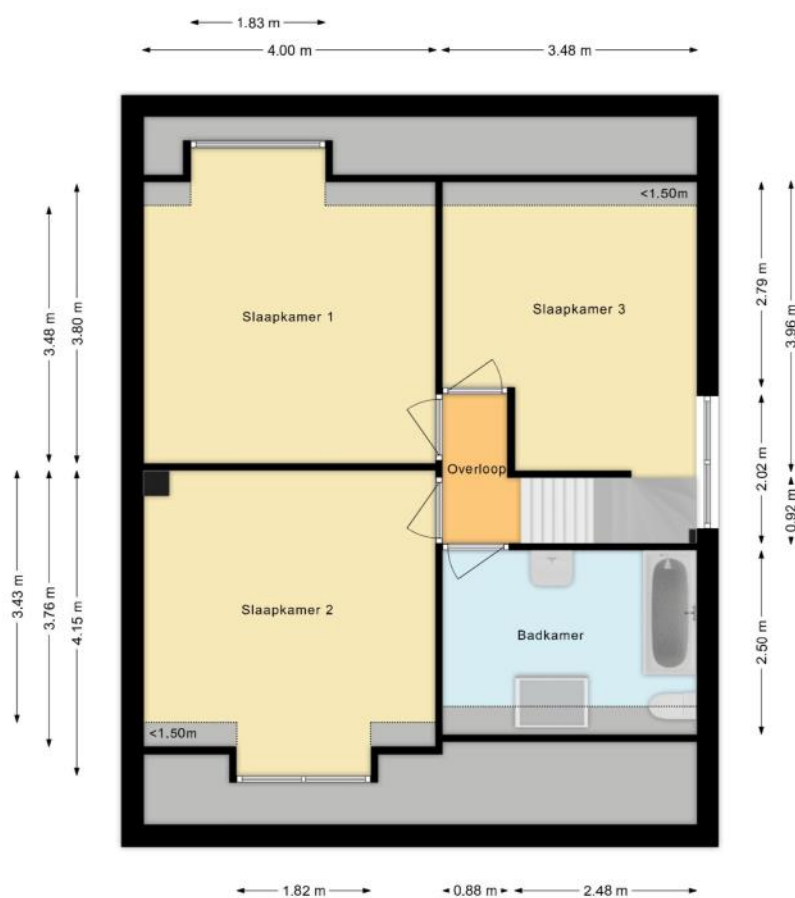
FOTO'S



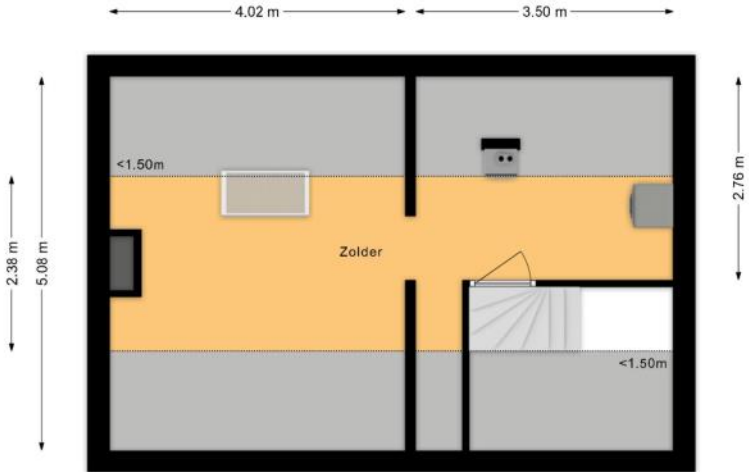
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	294 m ²
Inhoud	501 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	147 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	52 m ²
Externe bergruimte	18 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant EcoTec
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	90 m ² (7,5m diep en 12m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het

KENMERKEN

Garage

Soort	Garage met carport
Capaciteit	3 auto's
Voorzieningen	Elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Bergen Limburg D 5800

Oppervlakte	294 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Wasmachine en droger blijven achter.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5800</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	--

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.