



AIJEN BERGEN

Vraagprijs € 535.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1936

Perceeloppervlakte
1021 m²

Woonoppervlakte
171 m²

Overige inpandige ruimte
21 m²

Externe bergruimte
148 m²

Gebouwwgebonden buitenruimte
26 m²

Inhoud
710 m³

Energie­label
G

IN HET KORT...

In het charmante dorpje Aijen, op op de grens van Noord-Brabant en Limburg staat deze karaktervolle vrijstaande woning op een mooi perceel. Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte en privacy, midden in een omgeving waar natuur en buitenleven centraal staan. Met het Nationaal Park de Maasduinen, uitgestrekte wandel- en fietsroutes en het Maaslandschap op korte afstand, is dit een plek waar liefhebbers van groen en vrijheid zich direct thuis zullen voelen.

De woning combineert authentieke charme met verrassend veel leefruimte en biedt een sfeervolle woonomgeving voor gezinnen. Binnen tref je diverse multifunctionele ruimtes, een praktische indeling en volop mogelijkheden om wonen, werken en ontspannen met elkaar te combineren. Het royale perceel beschikt over een diepe, groene tuin waar privacy en rust vanzelfsprekend zijn, terwijl het grote vrijstaande bijgebouw tal van mogelijkheden biedt voor hobby's, opslag of creatieve activiteiten.

Ondanks de landelijke ligging bevinden dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand en zijn plaatsen als Gennepe, Boxmeer, Nijmegen, Venray en Venlo uitstekend bereikbaar. Ook Duitsland ligt letterlijk om de hoek. Daarmee biedt deze woning het beste van twee werelden: het ontspannen wonen van het buitengebied met alle voorzieningen van de regio binnen handbereik.





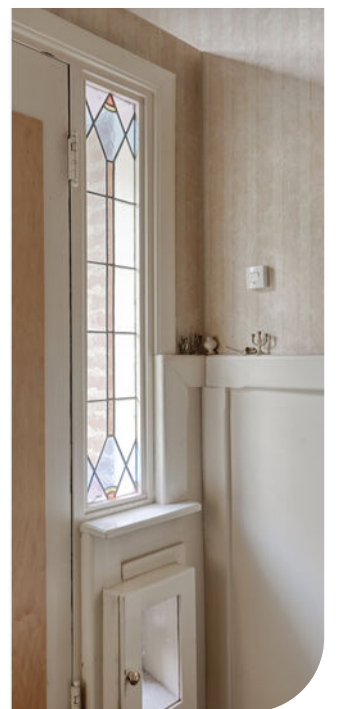


De overdekte entree ligt centraal in de symmetrische voorgevel en vormt een stijlvolle ontvangst. Authentieke glas-in-lood zijlichten, een originele brievenbusgleuf in de gevel, houten deuren met architraven, lambriseringen en de karakteristieke bruine tegelvloer zorgen direct voor een warm welkom. De royale hal voelt als een echte ontvangstruimte waar gasten op passende wijze worden verwelkomd. De afwerking met houtwolcement plafonds, houten balken en originele details onderstreept de sfeer die door de gehele woning voelbaar is.

Vanuit de centrale hal ontvouwt zich een verrassend prettige en logische indeling. Aan de linkerzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer, terwijl rechts de multifunctionele werk-, speel- of hobbykamer is gelegen. Deze kamer staat op haar beurt weer in verbinding met de gezellige leefkeuken, die vervolgens naadloos overloopt in de eet- en woonkamer. Hierdoor ontstaat een circulaire plattegrond waarbij de verschillende leefruimtes op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. Je loopt als het ware een rondje door de woning, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel, prettige looplijnen en een open woonbeleving zonder dat de verschillende functies hun eigen karakter verliezen.

De extra kamer aan de voorzijde is dankzij de grote raampartijen een heerlijke plek om te werken, studeren, spelen of een hobby uit te oefenen. Het dynamische uitzicht op de straat, de houten vloer en de aanwezige boekenkasten geven deze ruimte een eigen karakter en maken haar tot een volwaardig onderdeel van het dagelijks wonen.

De woonkamer bestaat uit verschillende sfeervolle leefgedeeltes die op natuurlijke wijze met elkaar in verbinding staan. De zithoek aan de voorzijde van de woning bevindt zich in de voormalige goeikamer, die vroeger door een muur was gescheiden van de rest van de woonruimte. Deze scheidingswand heeft plaatsgemaakt voor een indrukwekkende, degelijk gemetselde open haard, die tegenwoordig als karaktervolle blikvanger en subtiel ruimtedeler fungeert. De robuuste schouw met houten balken en het tegelplateau versterken het authentieke karakter van de ruimte. Samen met de blokparketvloer en de zichtbare balkenconstructie ontstaat een warme sfeer die perfect aansluit bij de leeftijd en uitstraling van de woning. Hoewel de oorspronkelijke indeling in de loop der jaren is geopend, zijn de verschillende leefzones nog altijd duidelijk herkenbaar, waardoor een ruimtelijk en tegelijkertijd geborgen geheel is ontstaan.











De leefruimte met eethoek loopt naadloos over in de gezellige leefkeuken, het centrale hart van de woning. Deze typisch Hollandse woonkeuken is een plek waar koken, eten en samenzijn moeiteloos samenkomen. De lichte, witte keukenopstelling is voorzien van een elektrische kookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en dubbele spoelbak. Vanuit het grote raam boven het werkblad geniet je van een prettig uitzicht op de tuin. Dankzij de open verbinding met de woonkamer staat de keuken in direct contact met het dagelijkse gezinsleven. Daarnaast biedt deze ruimte toegang tot de werkkamer aan de voorzijde van de woning, de bijkeuken in de achterbouw én de praktische provisiekelder, waardoor de keuken een centrale schakel vormt tussen de verschillende leefruimtes. De verrassend ruime provisiekelder van circa 16 m² met een stahoogte van < 2m is ideaal voor het opslaan van voorraad, wijn of andere spullen die je graag uit het zicht bewaart.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale bijkeuken die zich als het ware rondom de badkamer vouwt en daardoor volop praktische bergruimte biedt. Hier zijn de witgoedaansluitingen aanwezig evenals de Intergas Kombi Kompakt cv-ketel uit 2017. Dankzij meerdere ramen, een deur met glaspartij en een groot zijlicht is deze ruimte opvallend licht. In de praktijk vormt de bijkeuken dan ook een veelgebruikte dagelijkse entree. Vanuit hier is tevens de terrasoverkapping bereikbaar en is toegang mogelijk tot de bergvliding boven de achterbouw.

De badkamer op de begane grond biedt comfortabel gemak. De ruimte is royaal van opzet en voorzien van een ligbad, douchehoek met thermostaatkraan en een wastafelmeubel met een stoere houtlook. Witte wandtegels en sanitair zorgen voor een tijdloze uitstraling. Natuurlijke ventilatie vindt plaats via hooggeplaatste ramen. Direct naast de badkamer bevindt zich een separaat toilet.









Via de beklede trap in de hal, begeleid door de doorlopende houten lambrisering, bereik je de eerste verdieping. Hier ontvouwt zich een verrassend ruime verdieping met volop bergruimte en drie royale slaapkamers. De verrassend ruime masterbedroom aan de voorzijde is direct bereikbaar en sfeervol dankzij de zichtbare dakconstructie en schuine kaplijn. Vanuit deze kamer is er zelfs toegang tot een tweede gedeelte van de overloop die als een lus rondom het trappenhuis loopt. Deze ruimte heeft in het verleden zelfs als kamer dienst heeft gedaan. Tegenwoordig is deze ruimte ingericht met praktische schuifkasten onder de schuine dakvlakken, waardoor optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte. Een dakraam zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht en maakt deze verdieping opvallend licht.

De overige slaapkamers beschikken over praktische muurkasten en handmatig bedienbare rolluiken. Een luik op de overloop biedt daarnaast toegang tot een extra bergzolder. Een ideale plek voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die je graag uit het zicht bewaart.

De verdieping ademt nog altijd de sfeer van het oorspronkelijke woonhuis. Authentieke details zoals de paneeldeuren, de zichtbare kapconstructie, de houten kozijnen met roedeverdeling houten, elementen en de traditionele indeling geven de ruimtes warmte en karakter. Tegelijkertijd zorgen de royale afmetingen en praktische bergruimtes ervoor dat de verdieping uitstekend aansluit bij hedendaags wooncomfort.

Zoals bij veel karakteristieke woningen uit deze bouwperiode gebruikelijk was, bevindt de badkamer zich op de begane grond. Hierdoor kunnen alle kamers op de verdieping volledig worden benut als slaap-, werk- of hobbyruimte, wat bijdraagt aan de efficiënte en ruime indeling van het huis.









Zodra je de achterdeur uitstapt, wordt duidelijk waarom wonen op deze plek zo bijzonder is. De diepe achtertuin vormt een groene oase van rust, privacy en vrijheid, volledig passend bij het landelijke karakter van de omgeving. Hier geen directe inkt of drukte, maar volwassen bomen, gekleurde beplanting en het gevoel dat je midden in het buitenleven woont.

Direct aan de woning ligt een royaal terras dat iets verhoogd is aangelegd ten opzichte van de tuin. De lichte terrastegels geven het geheel een verzorgde uitstraling en vormen een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtendzon of een lange zomeravond met vrienden en familie. Een deel van het terras wordt overdekt door een sfeervolle houten terrasoverkapping met lamelwanden aan de zijkanten. Hierdoor zit je hier beschermt tegen zon, wind en regen, terwijl je tegelijkertijd blijft genieten van het uitzicht op het groen. De ingebouwde spots in het houten overstek zorgen ook in de avonduren voor extra sfeer.

Vanuit het terras ontvouwt de tuin zich geleidelijk. Verschillende hoogteverschillen, borders en volwassen beplanting zorgen voor een speels geheel waarin steeds weer nieuwe hoekjes te ontdekken zijn. Grote bomen bieden natuurlijke schaduw op warme dagen, terwijl de open delen van de tuin juist volop ruimte bieden om van de zon te genieten. Het samenspel van groen, privacy en ruimte geeft de tuin een ontspannen en bijna parkachtige uitstraling.

Wat direct opvalt is de beschutte ligging. Aan de achterzijde wordt de tuin begrensd door een houten schuur met aansluitend een vlonderterras, terwijl aan één zijde het optionele vrijstaande bijgebouw de tuin vrijwel volledig afschermt. Aan de andere zijde zorgen erfafscheidingen met groenbegroeiing voor een natuurlijke en besloten sfeer. Hierdoor voelt de tuin als een eigen wereld, waar rust en privacy vanzelfsprekend zijn.

Praktisch is bovendien de bereikbaarheid van de achtertuin. Via de brede dubbele houten poort aan het einde van de rechteroprit is de tuin eenvoudig toegankelijk. Ideaal voor het stallen van materieel, het bereiken van het eventuele bijgebouw of simpelweg voor extra gebruiksgemak. De tweede oprit aan de linkerzijde van de woning biedt daarnaast nog extra ruimte voor bijvoorbeeld een caravan, aanhanger of extra voertuig.







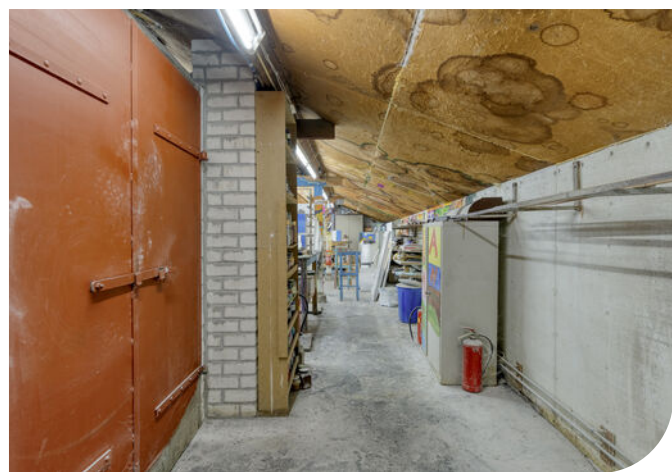
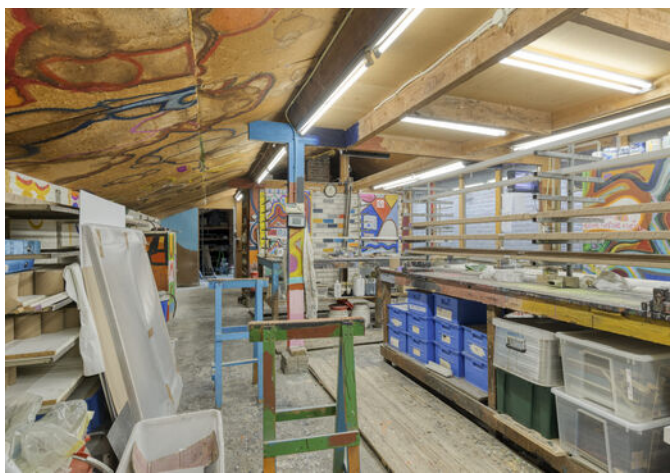


BIJGEBOUW

Het vrijstaande bijgebouw van circa 135 m² vormt een bijzonder onderdeel van het perceel en sluit qua karakter naadloos aan bij de sfeer van de woning. Direct toegankelijk vanaf de oprit biedt dit voormalige werkgebouw een zee aan ruimte. Voor liefhebbers van klussen, verzamelen, ambachtelijk werk of andere ruimte vragende hobby's is dit een zeldzame toevoeging die het woonplezier aanzienlijk vergroot en mogelijkheden biedt die je bij de meeste woningen niet snel zult vinden.

Het is geen moderne bedrijfsruimte, maar een authentiek gebouw met een geschiedenis. Een plek waar jarenlang met passie is gewerkt en gecreëerd. Het metselwerk, de gesmeerde vloer, de verschillende werkruimtes en het zadeldak met pannen geven het gebouw een functionele uitstraling. Via een kleine entree- en bergruimte kom je binnen in een reeks ruimtes die door de jaren heen verschillende functies hebben gehad. De kapconstructie zorgt voor een prettig gevoel van ruimte en hoogte, terwijl de verschillende raampartijen zorgen voor voldoende daglicht.

Het gebouw beschikt over basisvoorzieningen zoals elektra, verlichting, verwarming, krachtstroom en een uitstortgootsteen met warm en koud water.



OMGEVING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1936.
Vloeren	betonvloeren en houten verdiepingsvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met uitzondering van de kunststof pui aan de achterzijde van de bijkeuken. Nagenoeg geheel voorzien van HR+ beglazing.
Overige voorzieningen	de slaapkamers op de verdieping zijn voorzien van handbediende rolluiken.
Isolatie	dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Intergas Kombi Kompakt cv-ketel uit 2017, daarnaast heeft de woonkamer een open haard. Het bijgebouw heeft een separate cv-ketel.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

OVERIGE KENMERKEN

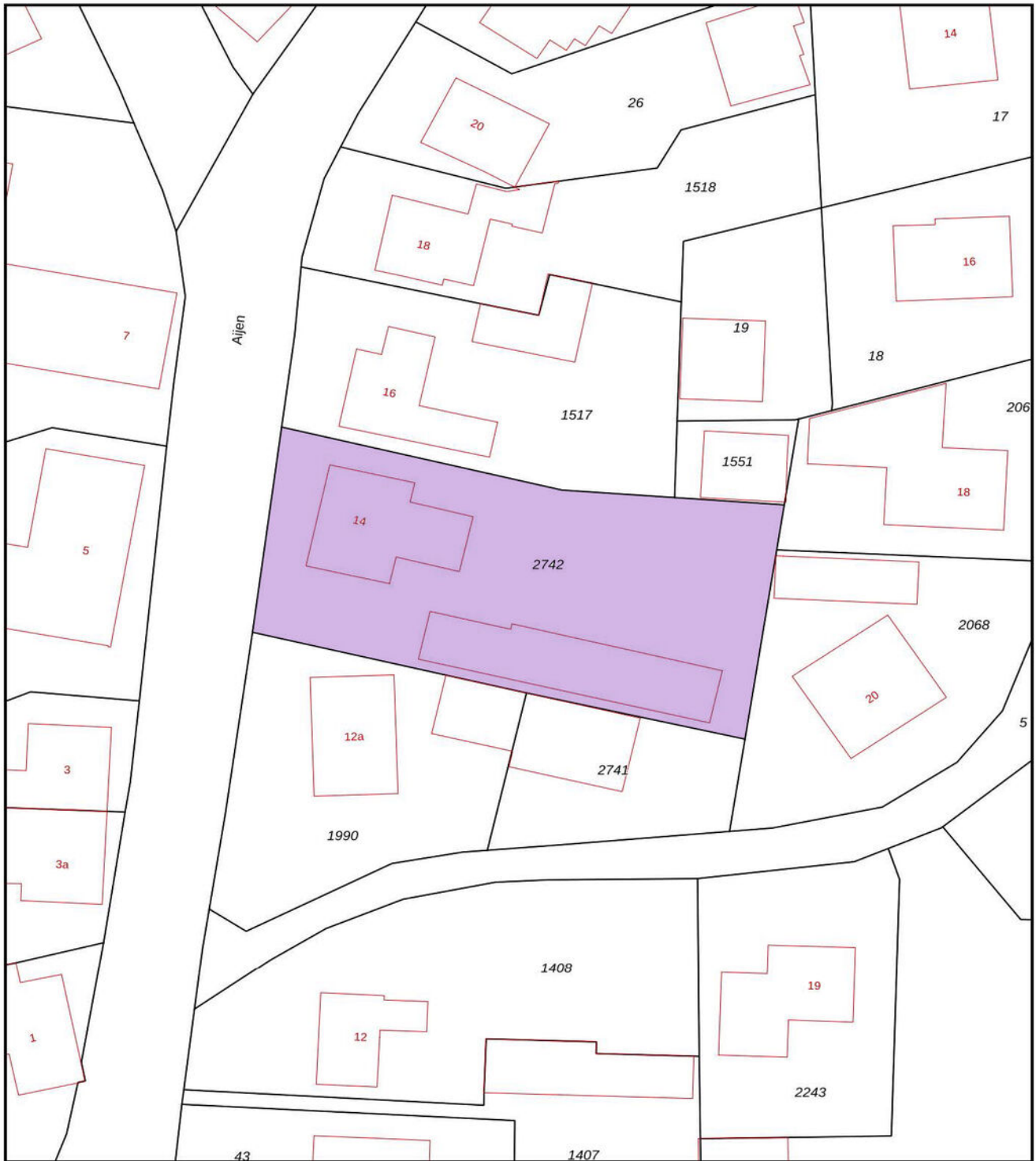
Tuinligging	zuidoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	niet bekend.
Asbest	niet bekend, gezien het bouwjaar niet volledig uit te sluiten.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 374,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. ** m ³ per jaar. verbruik elektra ca. ** kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg Sectie S Perceel 2742</p> <p>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.</p>	
--	--	---

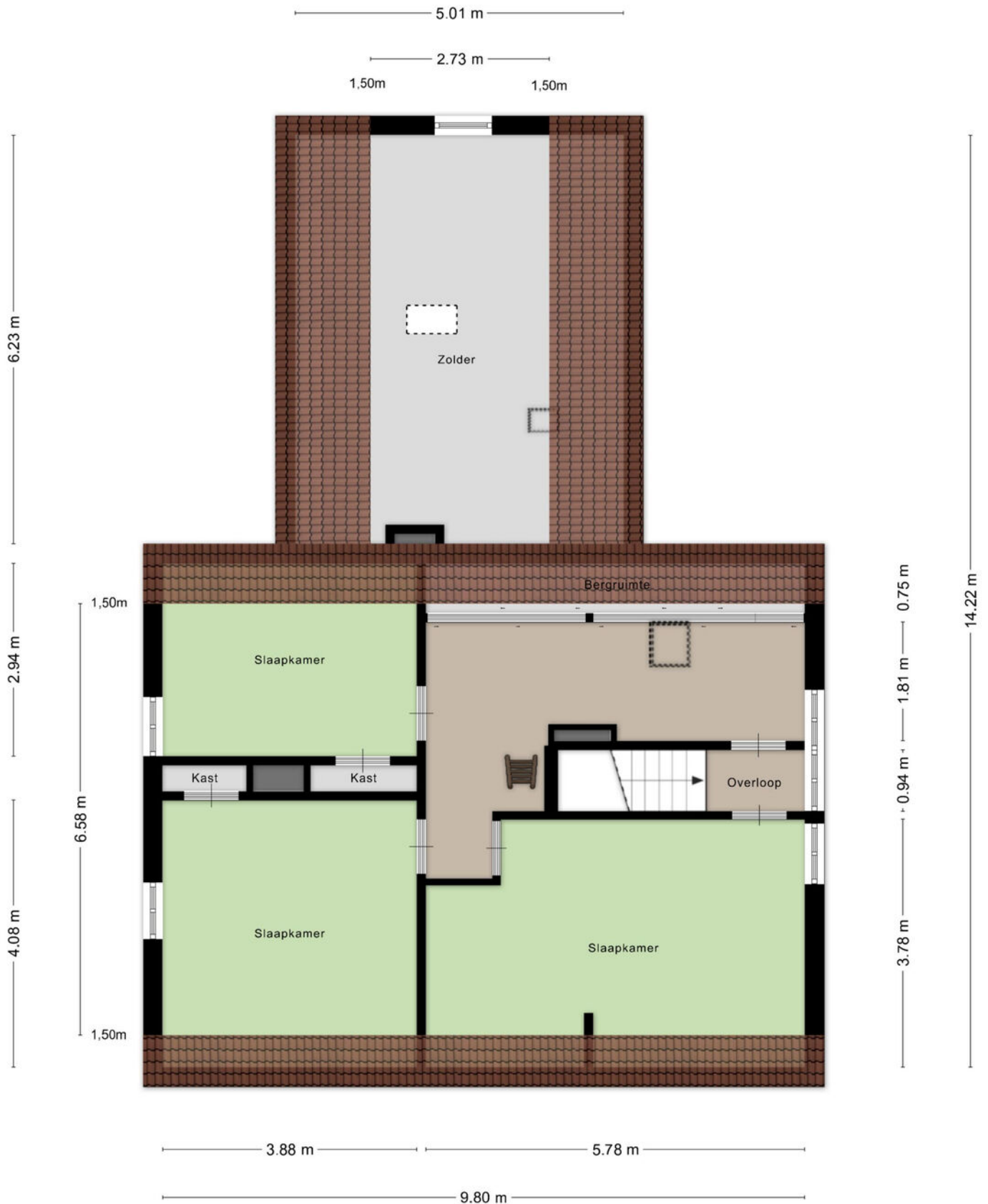
KADASTRALE KAART



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.

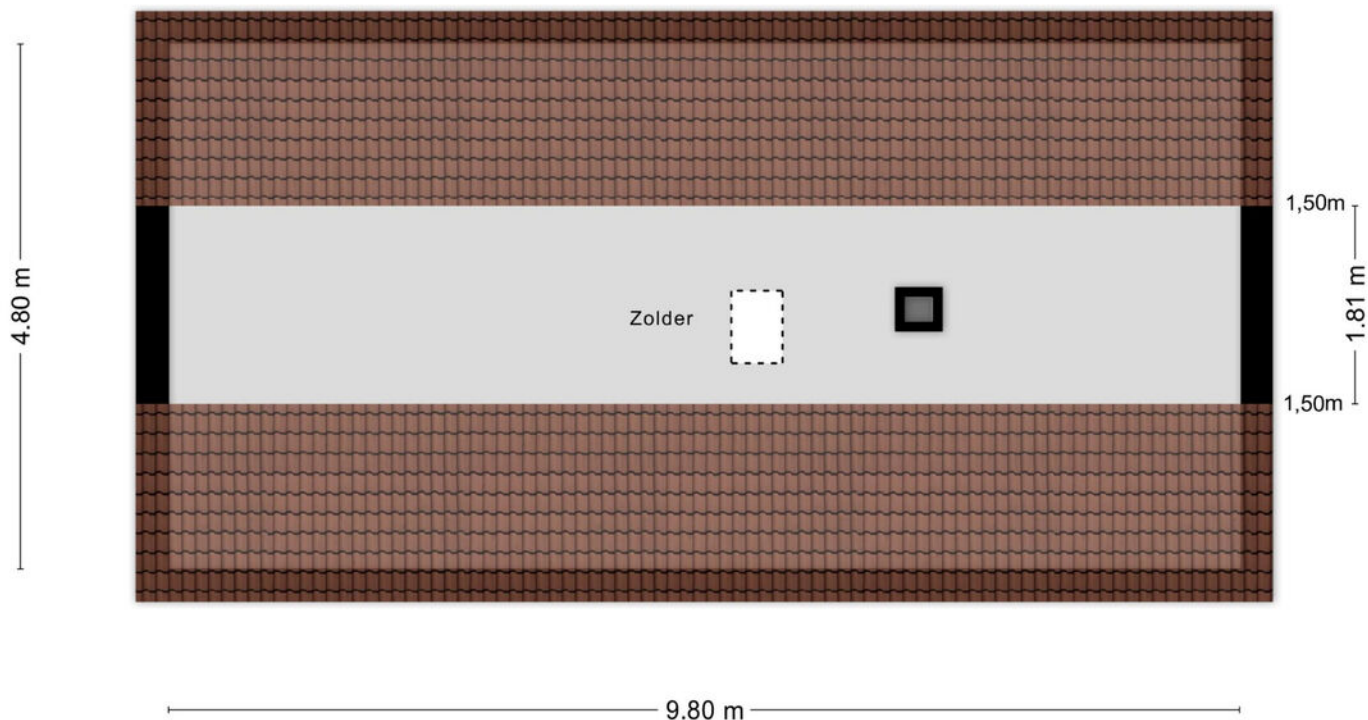


1e verdieping

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.

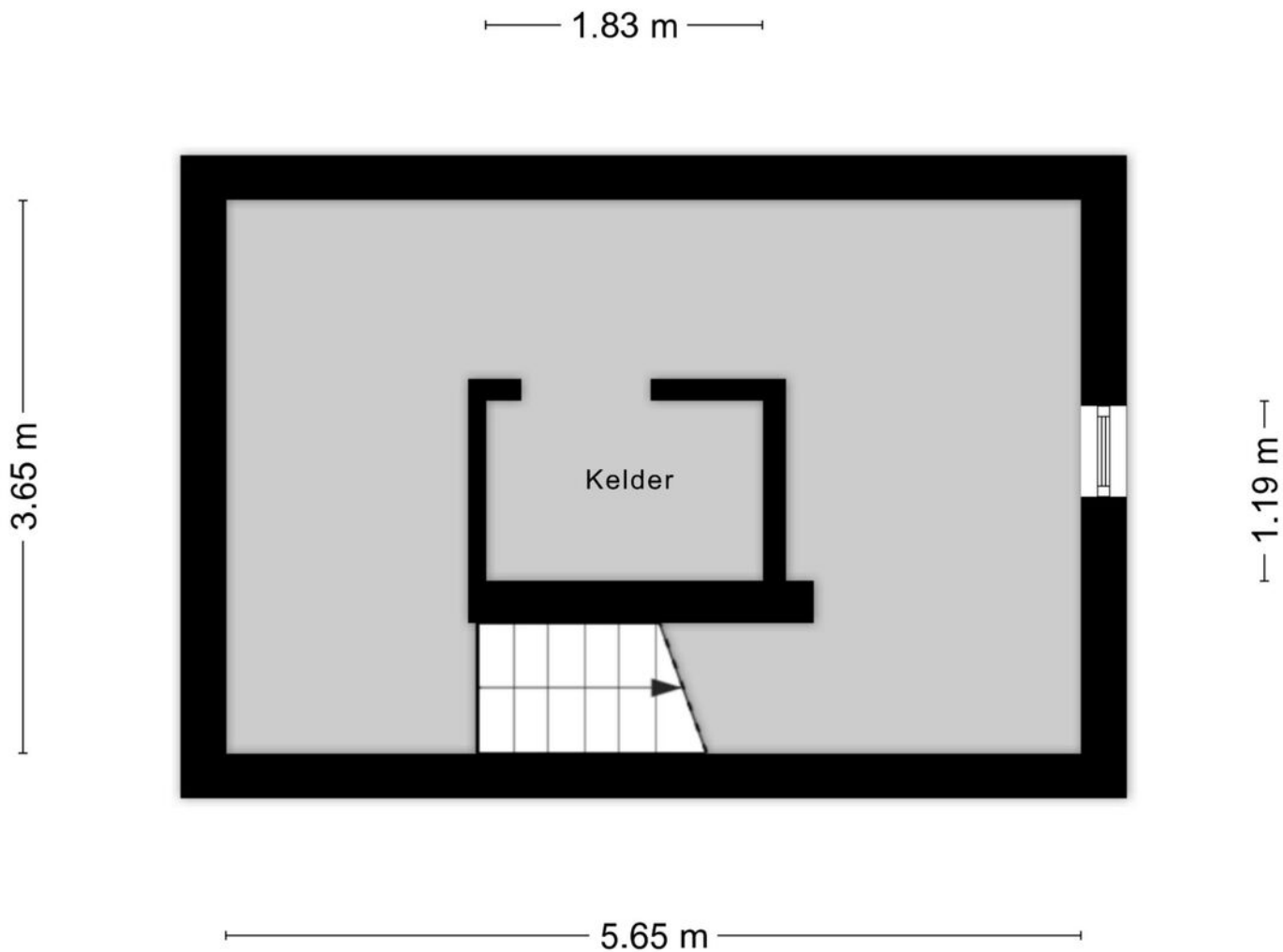


Bergzolder

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.

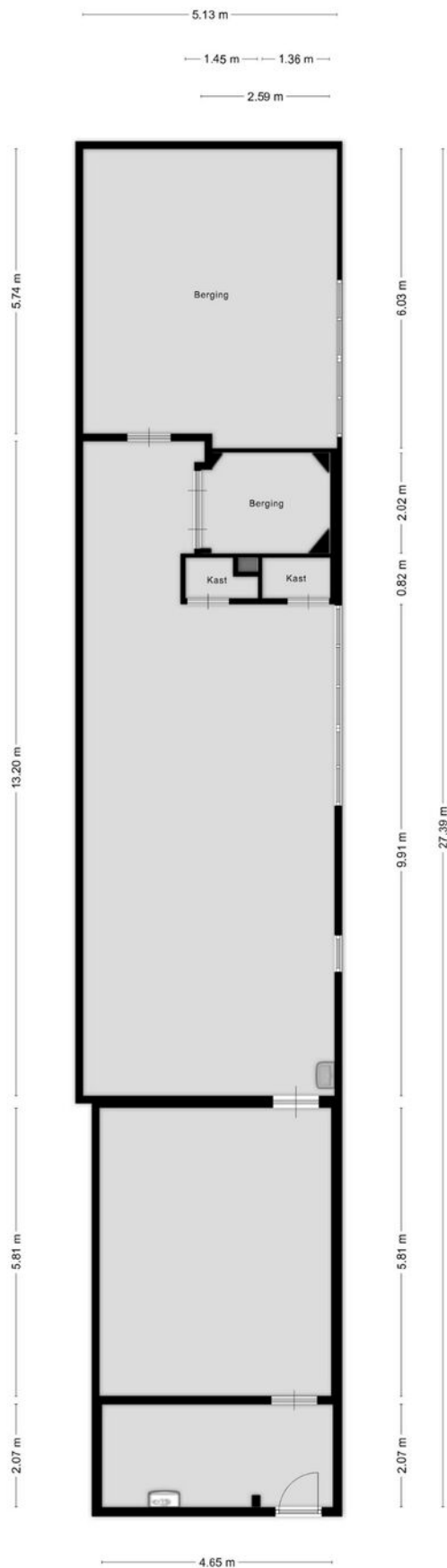


Kelder

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.



Bijgebouw

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	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		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

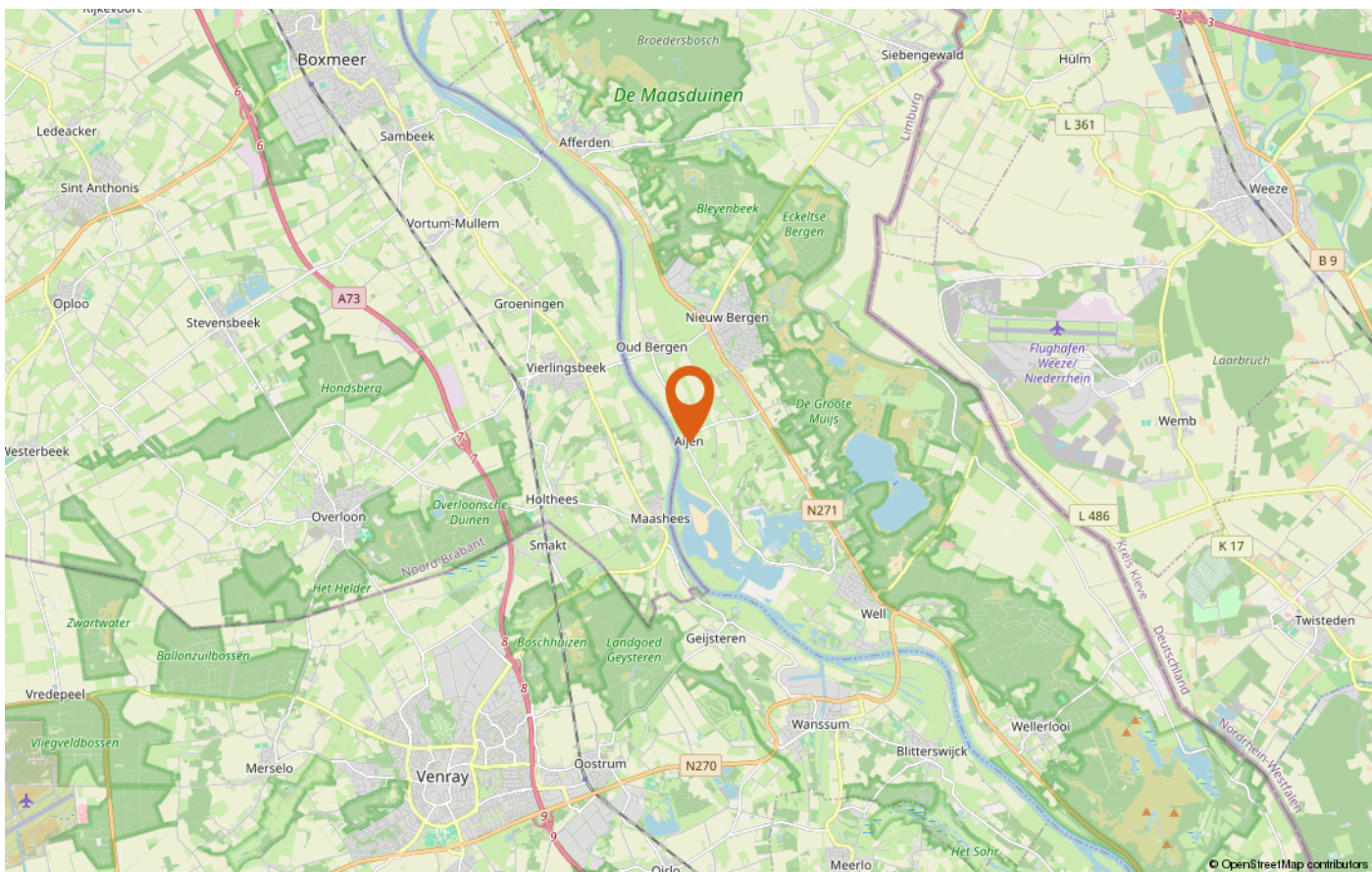
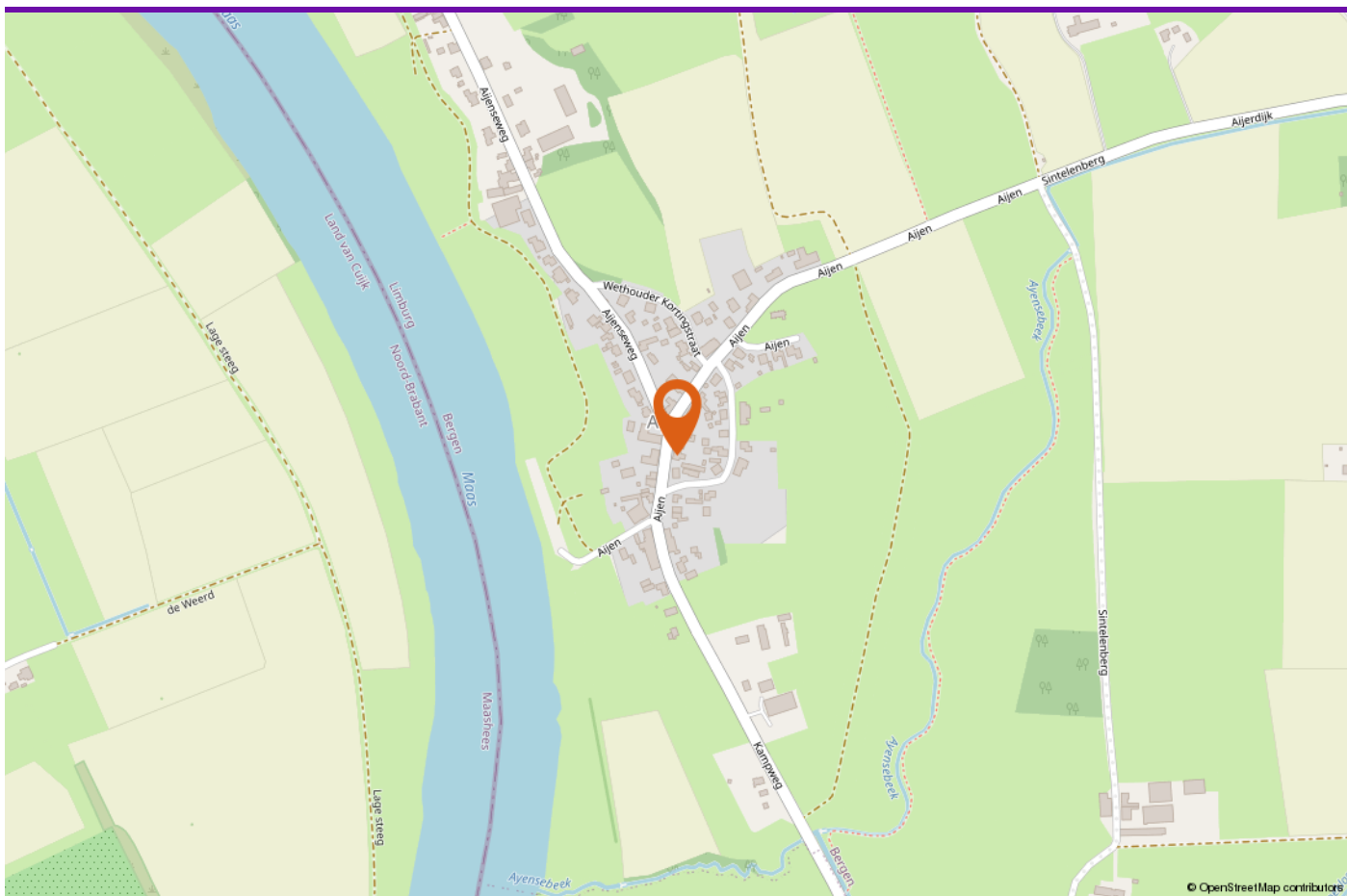
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART



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

