

Bergen L

RIJKSWEG 28



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1928



WOONOPPERVLAKTE
291 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
1505 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
3.270 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

In het prachtige buitengebied van Bergen (L), nabij het Nationaal Park De Maasduinen, staat deze karakteristieke en uitstekend onderhouden woonboerderij op een royaal perceel met diverse multifunctionele bijgebouwen, een ruime loods, garage en een verhard erf. Deze bijzondere locatie biedt een unieke combinatie van comfortabel wonen, volop leefruimte en uitstekende mogelijkheden om wonen en werken te combineren. De woning is zowel via de voorzijde als via de achterzijde bereikbaar, waarbij de achterzijde toegankelijk is via inrit met een automatische toegangspoort. De woning is voorzien van een royale woonkeuken, woonkamer, serre en is voorzien van vier slaapkamers.

NIEUW BERGEN & OMGEVING

De woonboerderij is gelegen in het prachtige buitengebied van Bergen (L), in een rustige en landelijke omgeving waar rust, ruimte en natuur centraal staan. Het centrum van Nieuw Bergen, met diverse supermarkten, winkels, basisscholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden, ligt op slechts enkele minuten rijden. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn plaatsen als Gennep, Boxmeer, Venray en Venlo eenvoudig bereikbaar. Het treinstation van Boxmeer ligt op circa 15 minuten rijden en biedt goede treinverbindingen richting Nijmegen en Venlo. Bovendien zorgen de nabijgelegen autosnelwegen A73 en A77 voor een snelle verbinding richting Nijmegen, Eindhoven en Duitsland.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van: Borreti gasfornuis, afzuigkap, oven en vaatwasser.
- De bijgebouwen zijn voorzien van totaal 66 zonnepanelen.
- Het woongedeelte op de begane grond en serre zijn voorzien van vloerverwarming.
- De woning is voorzien van rolluiken en buitenzonwering.
- De woning beschikt over een elektrische poort aan de voorzijde, als aan de achterzijde.
- Bij een aantal foto's is gebruikgemaakt van AI. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend en deze beelden zijn uitsluitend ter illustratie gebruikt.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
234 m²





BEGANE GROND

De entree aan de voorzijde van de woning geeft toegang tot de royale woonkeuken. Deze is uitgevoerd met een landelijke keukenopstelling en voorzien van een fraaie schouw met een Boretti fornuis met twee ovens en een bordenverwarmer. Dankzij de ruime opzet vormt de woonkeuken het centrale hart van de woning, met volop plaats voor een grote eettafel.







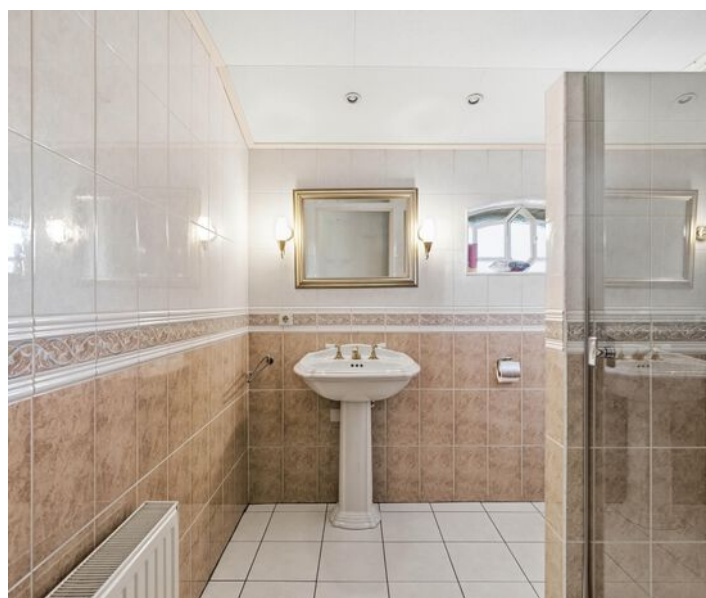
BEGANE GROND

Aansluitend bevindt zich woonkamer, waar een grote kachel zorgt voor extra warmte en karakter. Ook is de woonkamer voorzien van sfeervolle glas-in-loodramen. Grenzend aan de woonkamer ligt de serre, een multifunctionele ruimte die is voorzien van screens.



BEGANE GROND

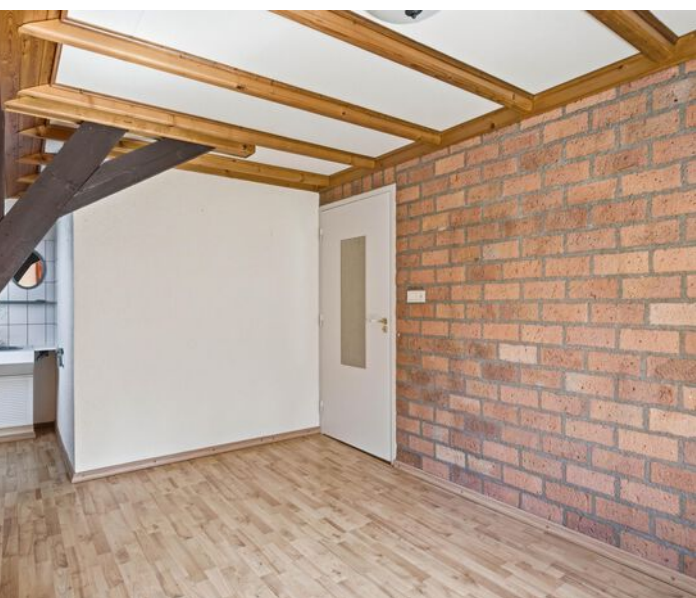
Vanuit de woonkeuken is de praktische achterbouw bereikbaar. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen, een royale bergruimte en de badkamer op de begane grond.



BEGANE GROND

Vanuit de achterbouw is de ruime slaapkamer bereikbaar, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor levensloopbestendig wonen. De slaapkamer is voorzien van airco. Het volledige woongedeelte op de begane grond en serre zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.





EERSTE VERDIEPING

De vaste trap in de woonkeuken leidt naar de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer, waarvan één slaapkamer beschikt over een wastafel en twee slaapkamers zijn voorzien van een Velux dakraam.



EERSTE VERDIEPING

De badkamer is ingericht met een ligbad, douche, wastafel en toilet. De verdieping boven het voormalige achterhuis is verdeeld in twee royale ruimtes met een sfeervolle uitstraling dankzij de zichtbare houten spanten. Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld hobby, opslag, werkruimte of een andere invulling.







PERCEEL

Het royale perceel is volledig omheind met hekwerk, hagen en toegangspoorten aan zowel de voor- als achterzijde van de woonboerderij. Rondom de woning ligt een groot verhard erf met ruime parkeergelegenheid. De verzorgde tuin is fraai aangelegd met een gazon, sierborders, meerdere terrassen en een tuinhuis, waardoor er volop mogelijkheden zijn om in alle rust van het buitenleven te genieten. Via de Parallelweg is het perceel tevens bereikbaar via een ruime achterom met een grote automatisch bedienbare toegangspoort.



PERCEEL

Op het perceel bevinden zich drie multifunctionele bijgebouwen. Direct achter de woonboerderij staat een volledig geïsoleerd bijgebouw met een elektrisch bedienbare overheaddeur en zonnepanelen op het dak. Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande garage met een kanteldeur, smerput, hefbrug en aansluitingen voor water en elektra. De royale loods is compleet uitgerust met een eigen cv-installatie, vloerverwarming, elektrisch bedienbare overheaddeuren, een keuken met kantine en een badkamer.





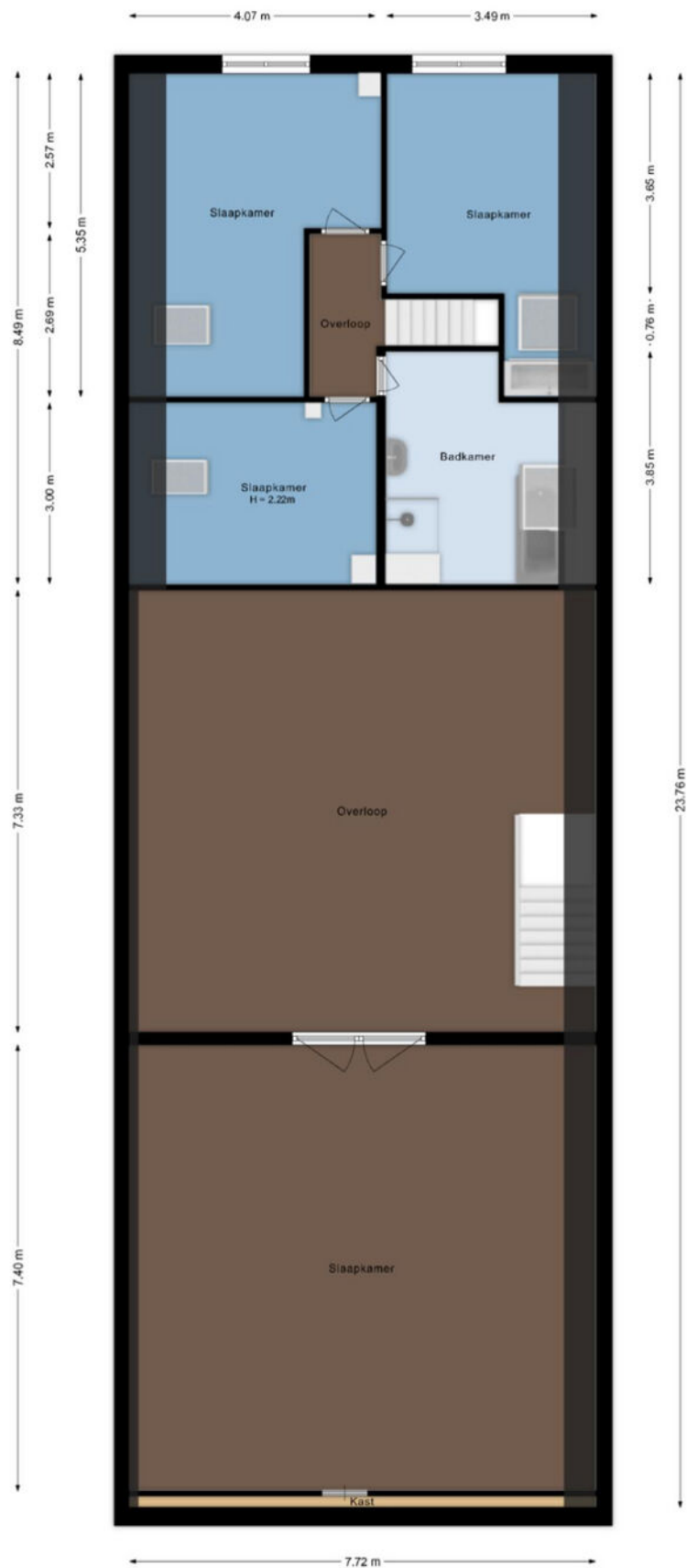
PERCEEL

Het voormalige achterhuis is volledig gerenoveerd en momenteel ingericht als royale multifunctionele ruimte. Dankzij de dubbele openslaande schuurdeuren, de degelijke afwerking en de royale afmetingen leent deze ruimte zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden, zoals opslag, hobby of werk aan huis. Tevens bevinden zich hier de pellet installatie en de overige technische installaties. Via een vaste trap is de verdieping boven het achterhuis bereikbaar.

BEGANE GROND

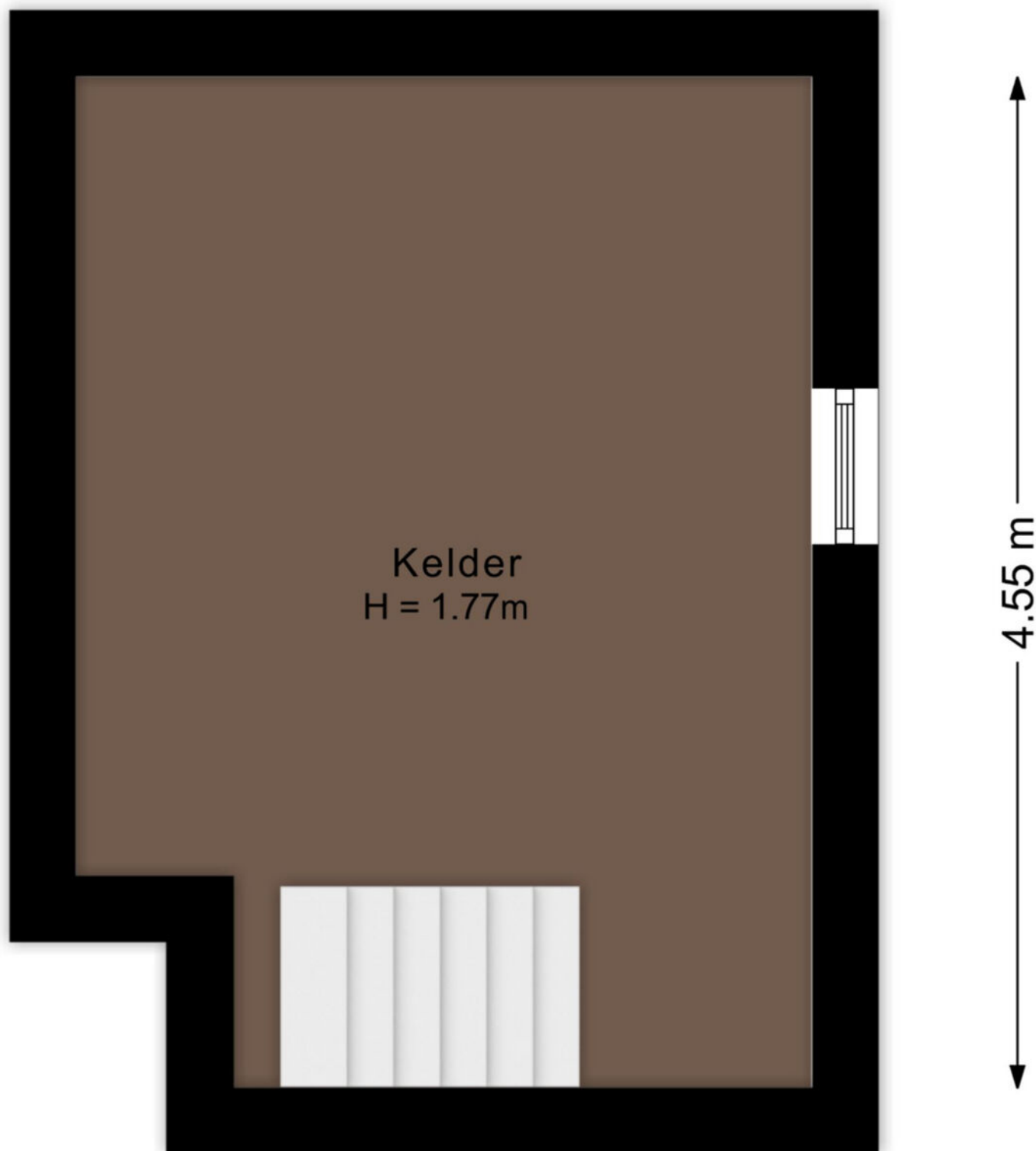


EERSTE VERDIEPING

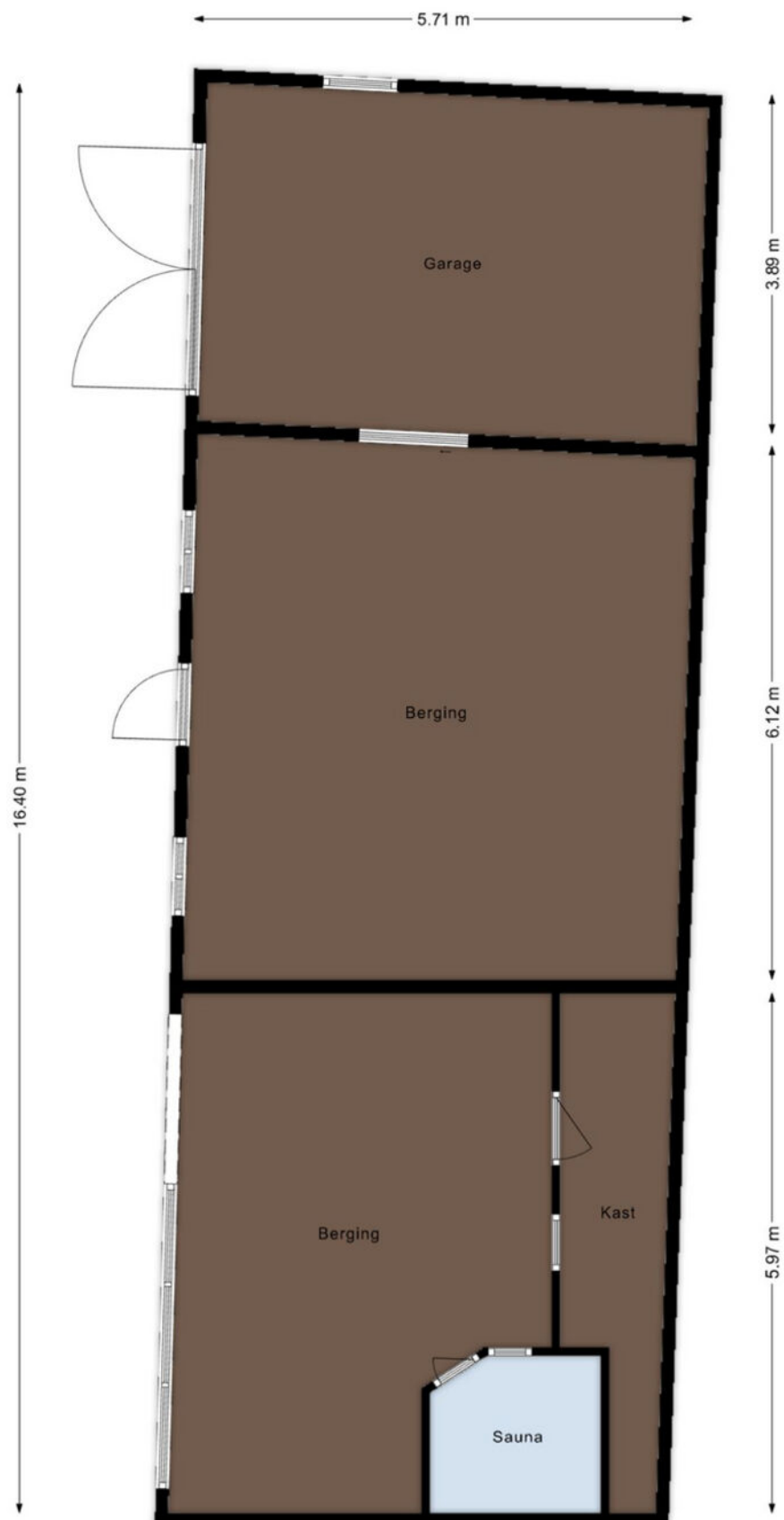


KELDER

3.31 m



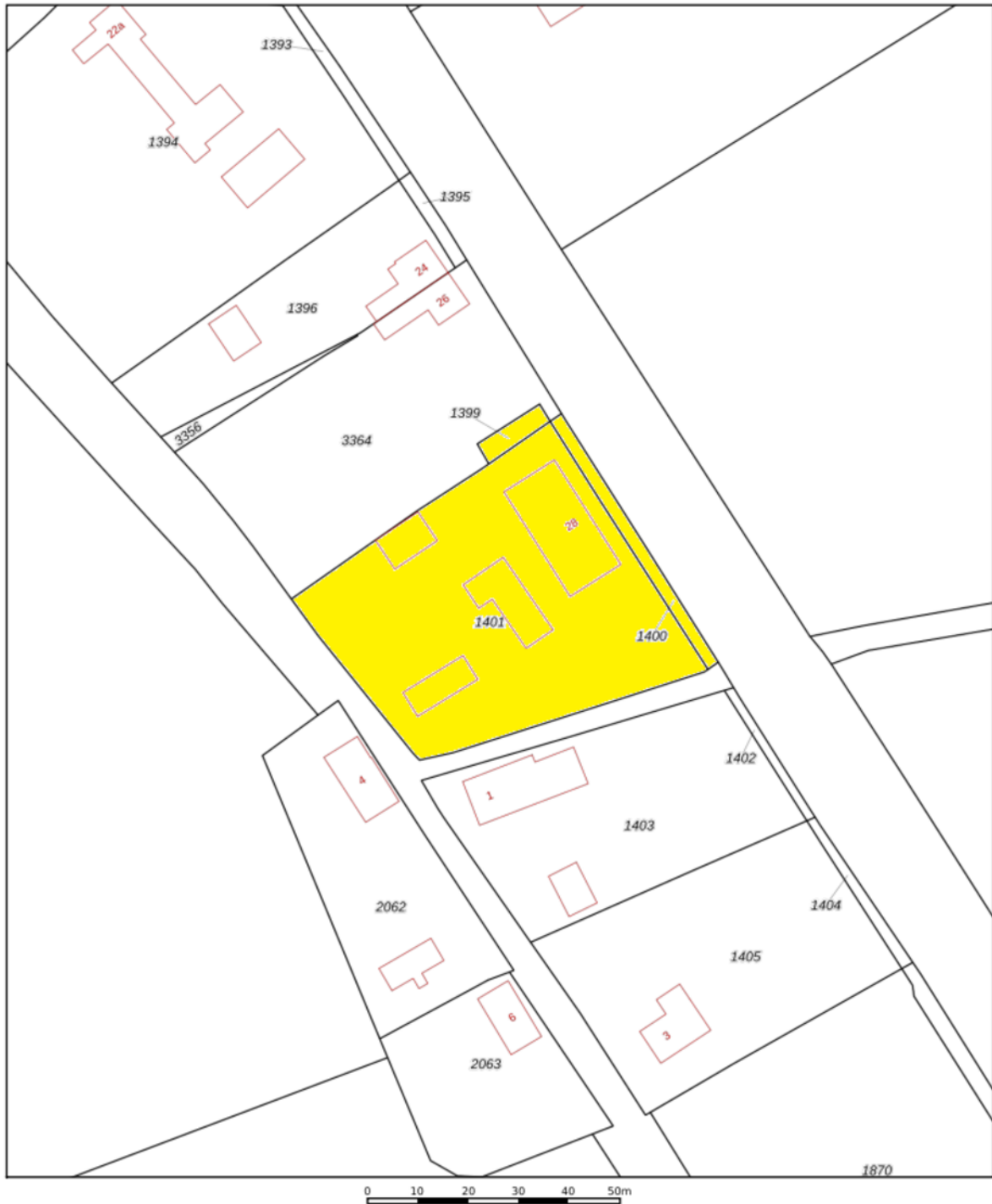
GARAGE & BERGING



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Bergen Limburg

Sectie	T
--------	---

Perceel	1401
---------	------

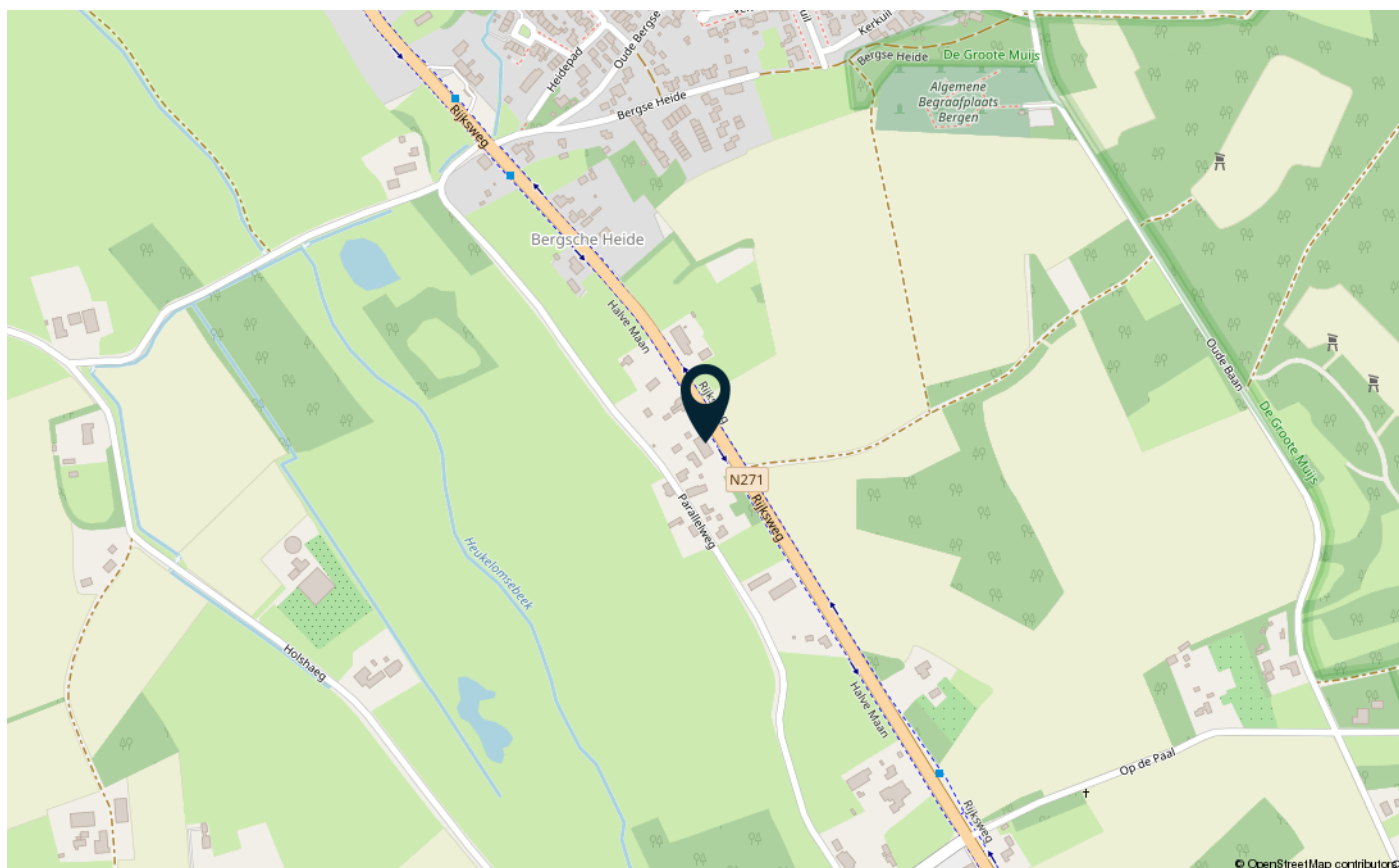
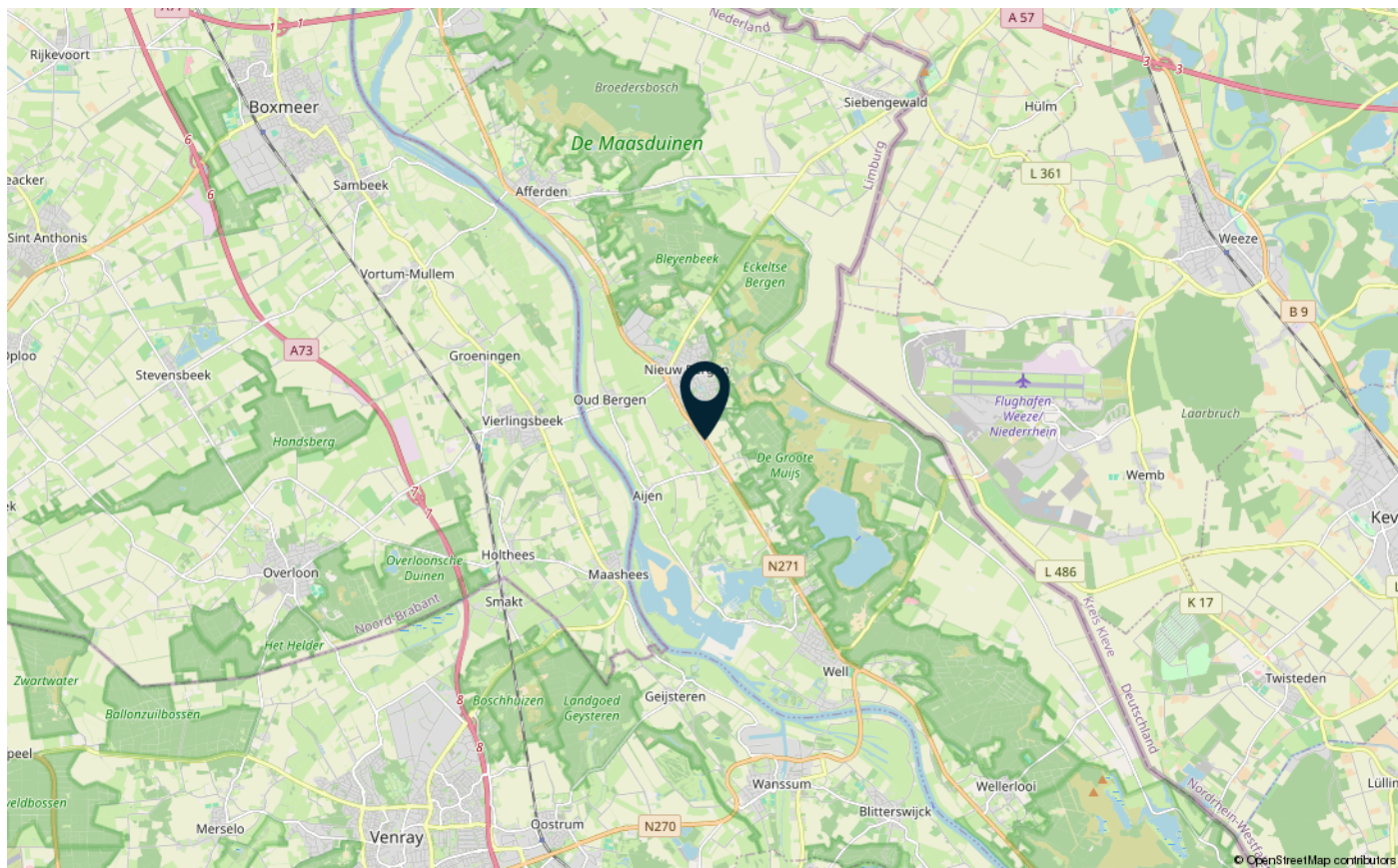
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Berging	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Overige			
Spiegelwanden	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Vaatwasser	x		
Gasfornuis Borrtetti met twee ovens	x		
bordenverwarmer	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	x		
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie			x
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
Screens	x		
Rolluiken	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
2 x omvormer	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Werkbank garage	x		
Compressor			x
Buitenschilderijen		x	

BELANGRIJKE VERKOOPINFORMATIE

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen aankoopmakelaar).

In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen:

"Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Bouwkundige risico's

Wanneer de woning gebouwd is voor 1993, dan kan het zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Wilt u het asbest verwijderen, moet u rekening houden met speciale verwijderingsmaatregelen op grond van de geldende milieuregelingen. Deze speciale verwijderingsmaatregelen kunnen extra kosten met zich mee brengen. Koper verklaart bekend te zijn met dit risico en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Overdrachtsbelasting groter perceel

Bij een eigendomsoverdracht van woningen bedraagt de overdrachtsbelasting normaliter 2%. Wanneer het verkochte pand deels een woning en deels een bedrijfsgebouw betreft, of wanneer een gedeelte van het verkochte weiland/akkerland betreft, dan bedraagt de overdrachtsbelasting over dit gedeelte niet 2% maar mogelijk 10,4%. Dit is maatwerk. Verkopend makelaar adviseert koper om van te voren nader onderzoek hiernaar te verrichten. Bij eventuele onderhandelingen en/of een koopovereenkomst verklaart koper hiervan op de hoogte te zijn en vrijwaart koper verkoper, indien de heffing van de overdrachtsbelasting hoger is dan 2%.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Heeft u interesse in **Rijksweg 28?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl

