



OUDE KERKSTRAAT BERGEN

Vraagprijs € 585.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2012

Perceeloppervlakte
534 m²

Woonoppervlakte
160 m²

Overige inpandige ruimte
20 m²

Externe bergruimte
28 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
35 m²

Inhoud
671 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Vrijstaand, royaal en klaar voor de toekomst. Deze relatief jonge woning in Bergen staat op een ruim perceel en biedt opvallend veel leefruimte, met het comfort van een compleet woonprogramma op de begane grond. Een huis waarin je als gezin alle kanten op kunt: nu, wanneer er meer ruimte nodig is én later, wanneer gelijkvloers wonen prettig wordt.

Op de begane grond bevinden zich alle belangrijke woonfuncties. Daarboven is het huis minstens zo ruim: twee royale slaapkamers, een tweede badkamer en nóg een woonlaag, bereikbaar via een vaste trap. Deze ruime bergzolder biedt bovendien mogelijkheden voor een andere invulling.

De verzorgd aangelegde tuin ligt op het noordoosten, maar door de omvang van het perceel is er van 's ochtends tot 's avonds wel ergens zon te vinden. Direct aan de woning ligt een terrasoverkapping van circa 35 m². Niet zomaar een beschutte plek buiten, maar een volwaardig verlengstuk van het wonen. Achter in de tuin staat de vrijstaande, volledig geïsoleerde garage. Deze is ook bereikbaar vanuit het rustige woonhofje achter het perceel. De tuin zelf beschikt over een vrije achterom.

En dan de plek. De Maas ligt dichtbij, dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar en schuin tegenover de woning staat de karakteristieke Romaanse toren van Bergen. Een markant stukje dorp dat deze locatie een heel eigen aanblik geeft.



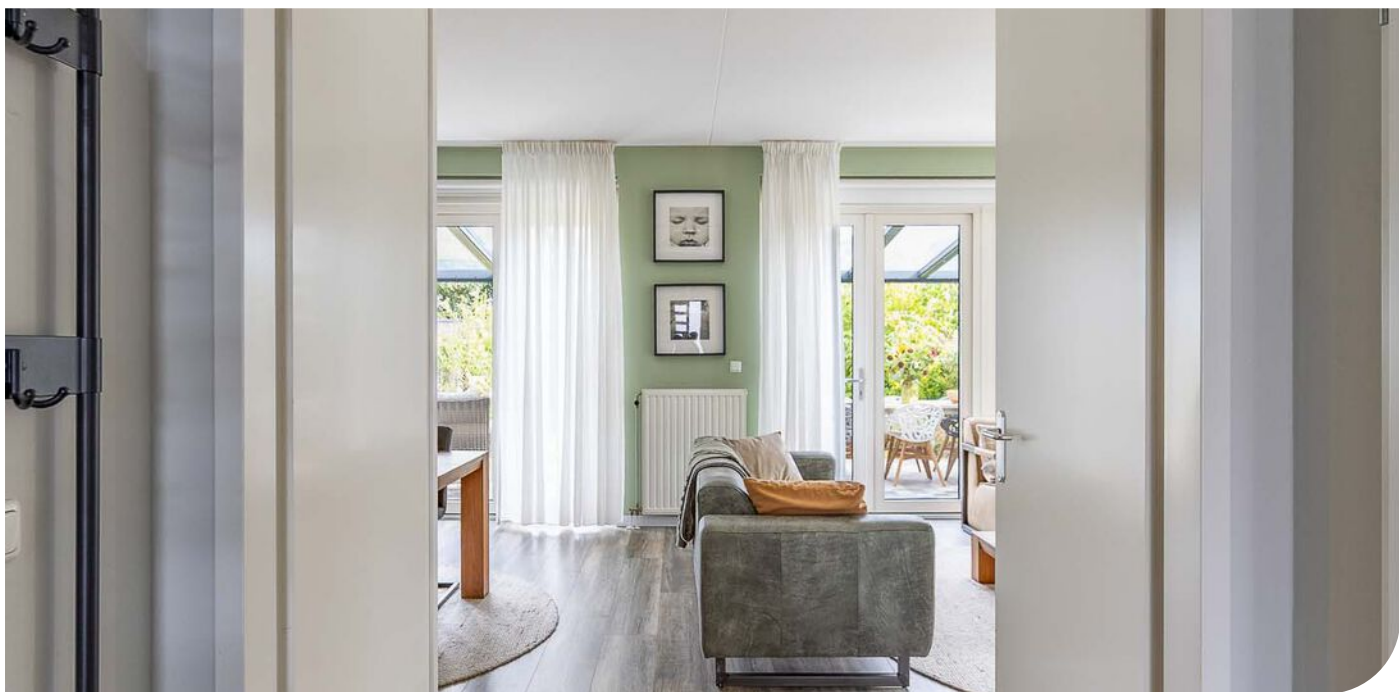
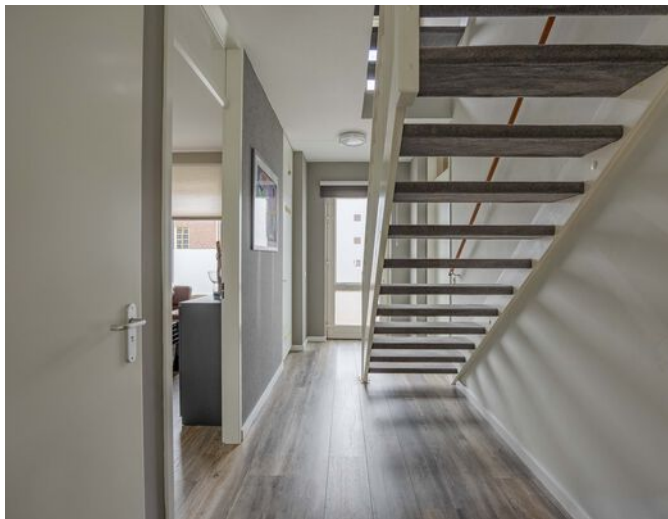


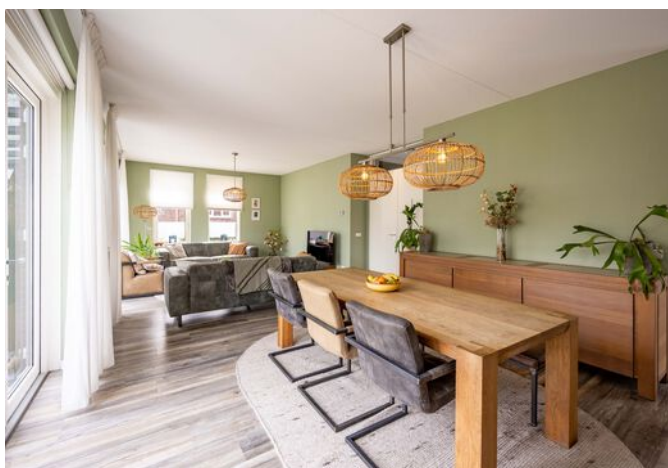
De voorgevel geeft de woning direct een eigen gezicht. De centraal geplaatste entree ligt iets naar voren en loopt door in een markante en uitnodigende dwarskap. Achter de glazen voordeur vertaalt dit architectonische accent zich in een verrassend hoge, lichte hal: het centrale vertrekpunt van de woning, vanwaar vrijwel alle ruimtes op de begane grond bereikbaar zijn. Die royale maatvoering zet zich door in de rest van de woning. De leefruimtes hebben een plafondhoogte van circa 2,80 meter, met hoge deuren en bovenlichten. Ook de lage aanzet van de royale raampartijen – vanaf circa 70 cm boven de vloer – zorgt voor veel licht én prettig zicht naar buiten, zelfs vanuit een zitpositie. Een brede houtlook laminaatvloer loopt vrijwel drempelloos door, gecombineerd met stucwerk wanden en rustige plafonds.

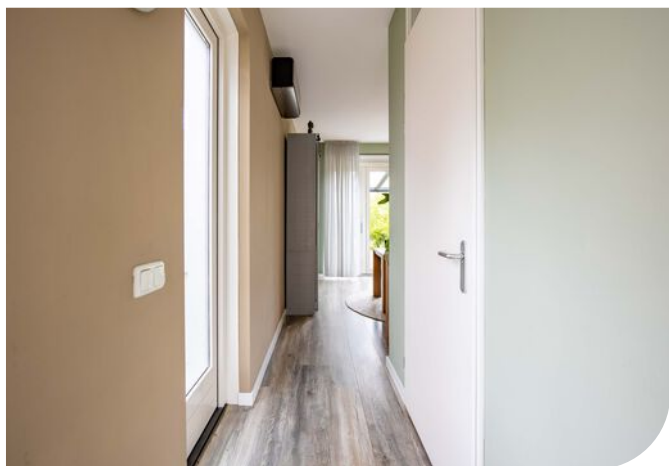
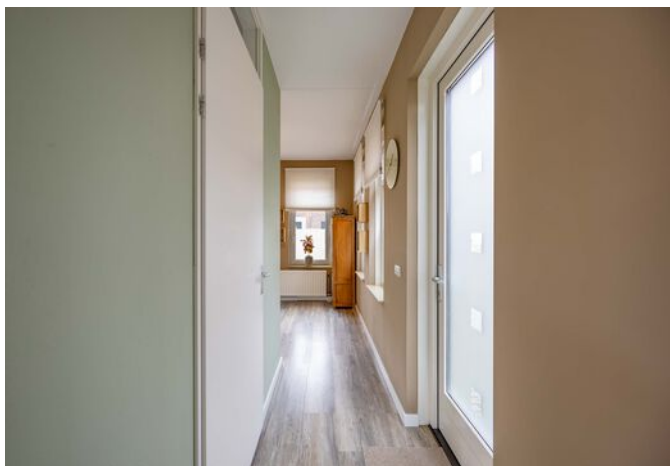
Dubbele deuren aan het einde van de hal geven toegang tot de woonkamer over de volle breedte van de woning. Maar liefst vier dubbele tuindeuren richten de ruimte volledig op de achtertuin en het overdekte terras. Zodra de deuren opengaan, worden binnen en buiten haast één geheel. Airconditioning zorgt hier voor extra comfort.

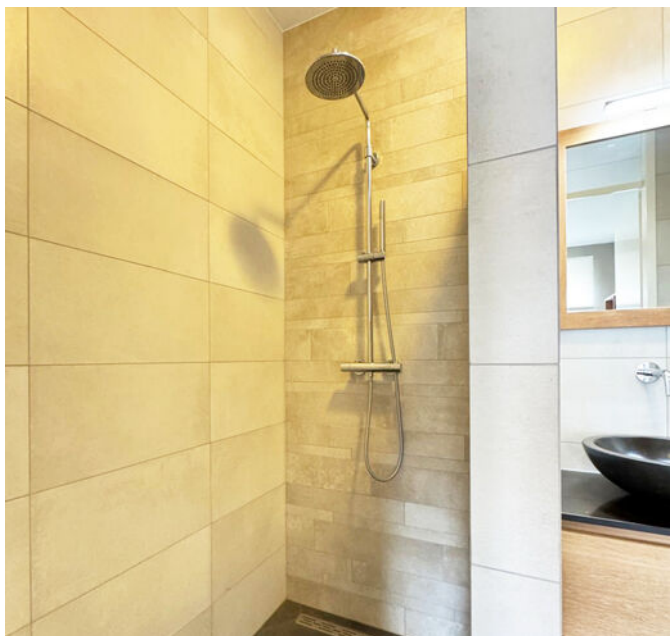
Aan de voorzijde ligt de keuken in een praktische hoekopstelling, uitgevoerd met lichte fronten, een houtlook werkblad en diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de berging/bijkeuken met onder meer een uitstortgootsteen en ruimte voor aanvullende apparatuur. Wie droomt van een grotere woonkeuken, vindt hier bovendien interessante mogelijkheden: door beide ruimtes samen te voegen ontstaat plaats voor bijvoorbeeld een royaal kook- of spoeleiland. De verkeersruimte naast de bijkeuken – de verbinding tussen keuken en woonkamer – brengt je daarnaast naar de eigen oprit. Aan het eind van de oprit de dubbele houten poort bereik je de achtertuin, waardoor de woning beschikt over een dubbele vrije achterom.

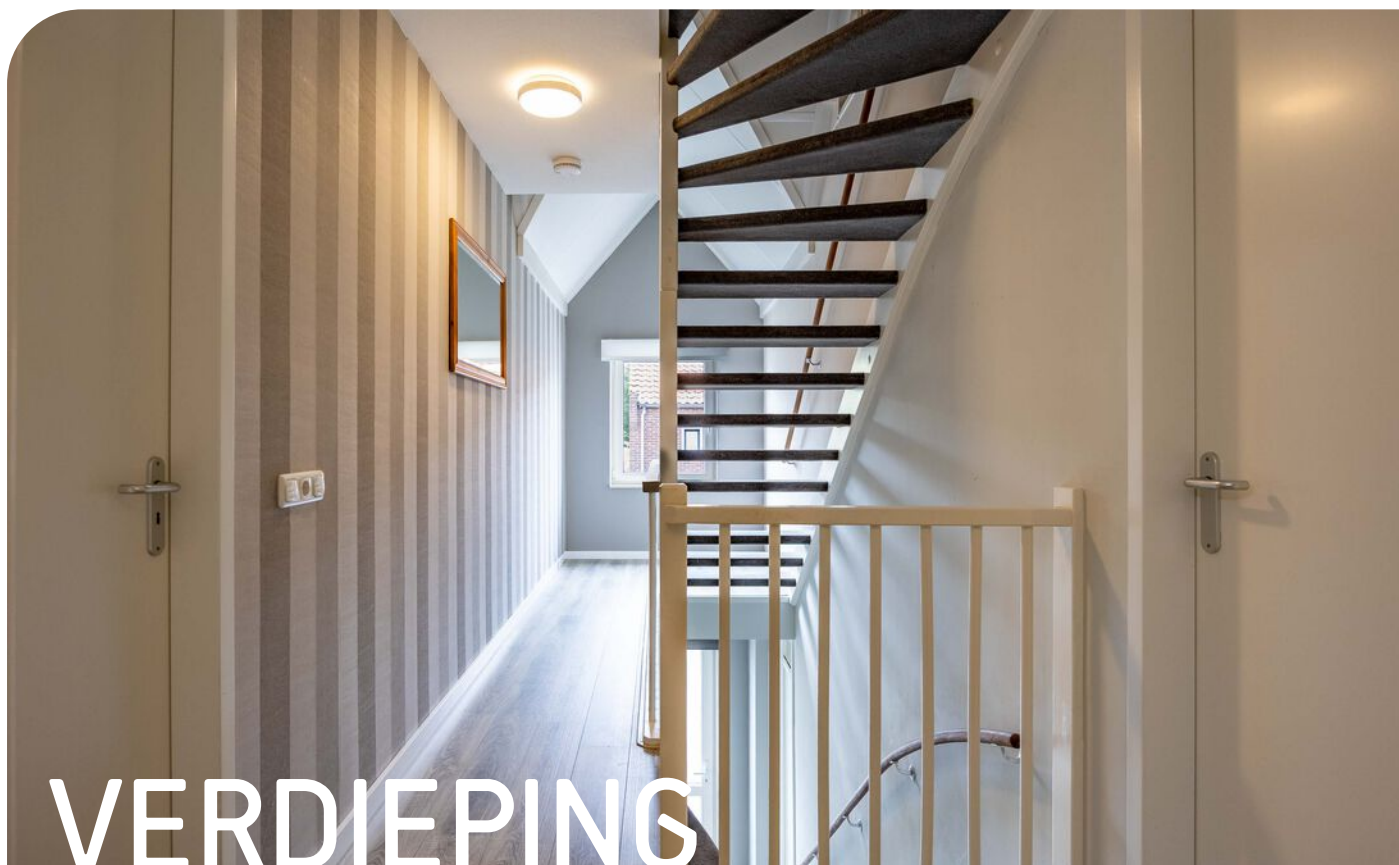
Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de slaapkamer met eigen badkamer ensuite. Daarmee is het volledige woonprogramma op de begane grond aanwezig. De badkamer is modern en neutraal afgewerkt en voorzien van elektrische vloerverwarming, een royale inloopdouche en een houten wastafelmeubel met hardstenen blad, twee waskommen en inbouwkransen. Een designradiator en mechanische ventilatie completeren het geheel. Ook het separate toilet met wandcloset en fonteintje en de meterkast zijn vanuit de centrale hal bereikbaar.











Via de comfortabel beloopbare en rondom beklede trap bereik je de eerste verdieping. Ook hier vormt de overloop een echte blikvanger. Het driehoekige dakkapel aan de voorzijde, de open trapconstructie en de hoge kap geven deze verdieping een eigen karakter.

Aan weerszijden van de overloop liggen twee bijzonder royale slaapkamers. Beide vertrekken strekken zich uit over nagenoeg de volledige diepte van de woning van circa 8,95 meter. De maatvoering is dusdanig royaal dat je iedere kamer desgewenst zou kunnen opdelen om extra kamers te creëren.

Daglicht komt binnen via een raam in de kopgevel en een groot houten Velux-dakvenster aan de achterzijde. Hoewel de daklijnen aan beide zijden zichtbaar zijn, zorgen de hoogte en de royale breedte ervoor dat deze nauwelijks ten koste gaan van de bruikbare ruimte. Eén van de slaapkamers is momenteel met schuifdeuren in twee gedeelten verdeeld. Het achterste gedeelte wordt gebruikt als wasruimte, maar ook hier kun je uiteraard een andere invulling aan geven. Net als beneden is de verdieping vrijwel drempelloos en neutraal afgewerkt met een houtlook laminaatvloer, gestucte en deels behangen wanden en spuitwerk plafonds. Bij de schuine dakvlakken blijven de geïsoleerde dakplaten zichtbaar, wat goed past bij de praktische en verzorgde uitstraling van deze verdieping.

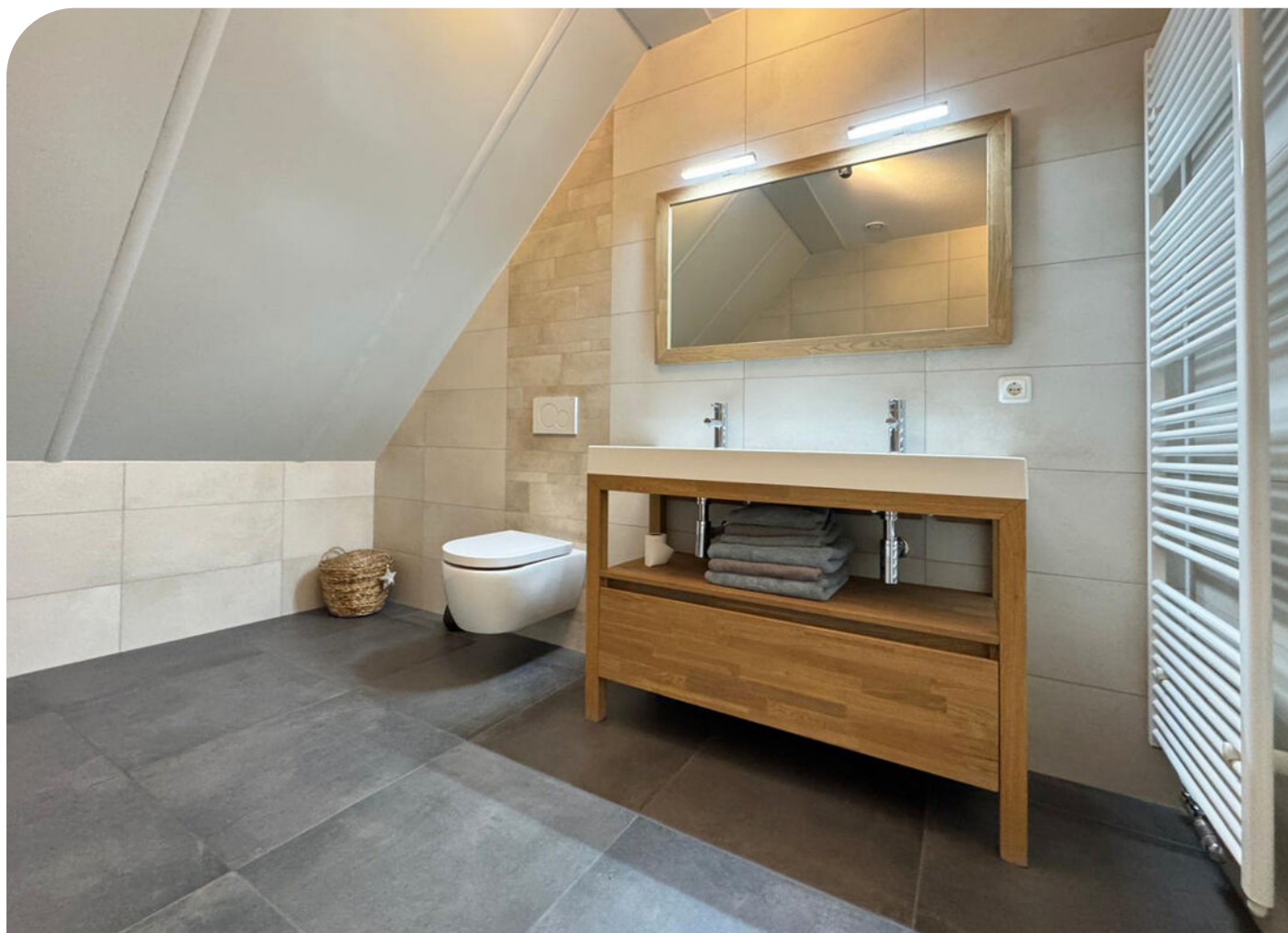
Ook boven hoef je niet in te leveren op comfort. De tweede badkamer is opvallend ruim en sluit qua materiaalgebruik mooi aan op de badkamer beneden. De ruimte is volledig betegeld in neutrale tinten en voorzien van elektrische vloerverwarming. Je beschikt hier over een dubbel wastafelmeubel, een wandcloset en een ligbad met thermostaatkraan en douchegelegenheid. Een designradiator zorgt voor aanvullend comfort.

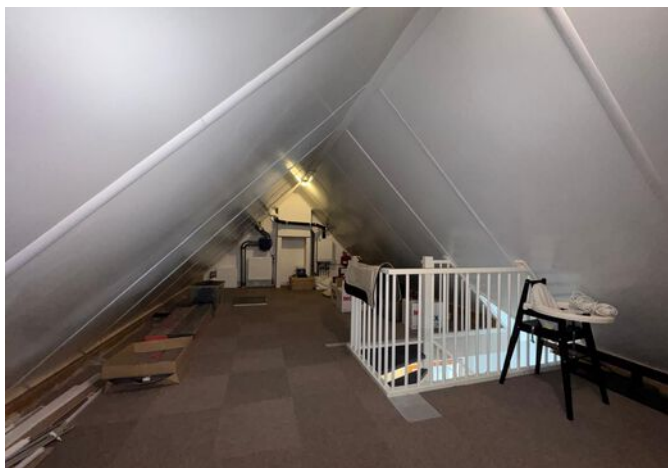
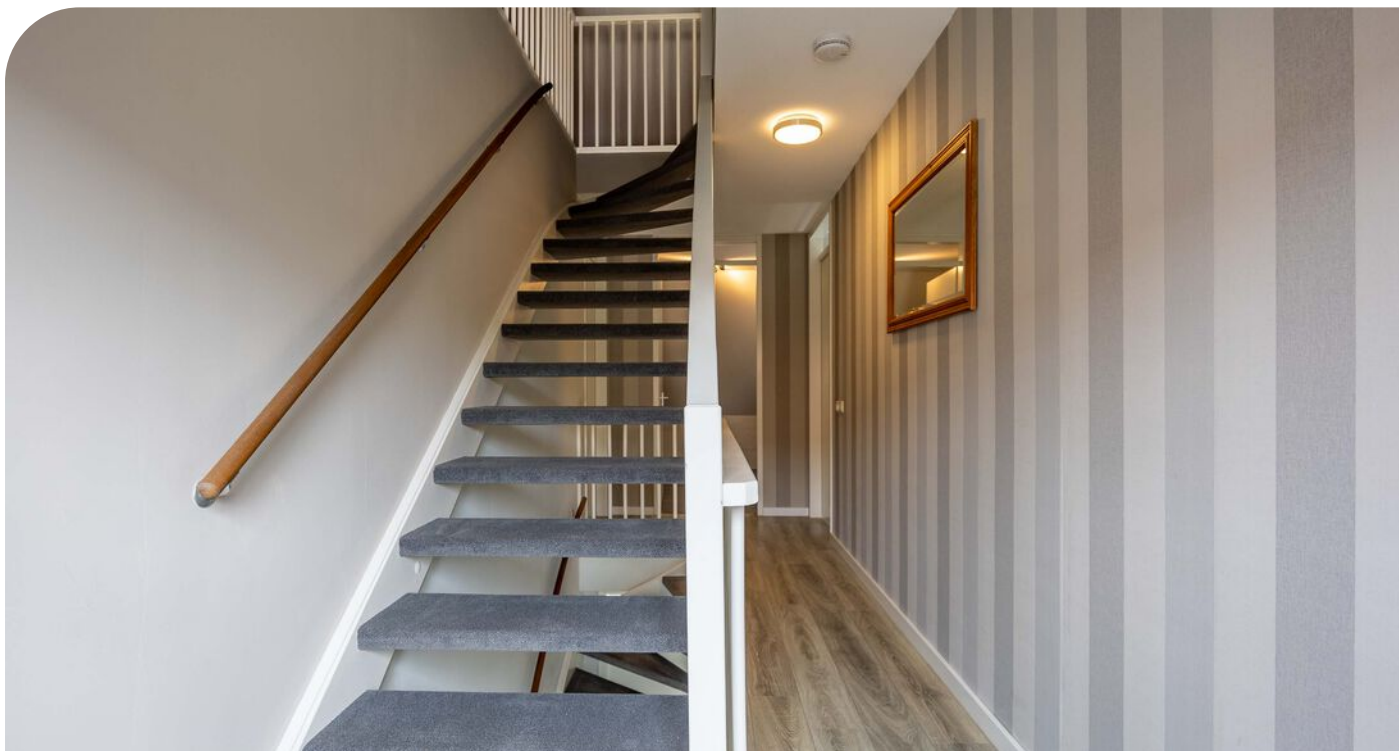
De aansluitingen voor wasmachine en droger zijn eveneens in deze badkamer ondergebracht. Boven de apparatuur is een praktisch werkblad aangebracht, waardoor de witgoedopstelling netjes in de ruimte is geïntegreerd. De badkamer bevindt zich deels onder het schuine dak aan de achterzijde, maar door de royale afmetingen ervaar je daar nauwelijks beperking van. Er blijft juist opvallend veel bewegingsruimte over.











Vanuit de overloop brengt de open trap je naar de tweede verdieping. Deze zolder wordt momenteel hoofdzakelijk gebruikt voor opslag. Hier bevinden zich onder andere de unit van de mechanische ventilatie en de cv-ketel. Maar het biedt meer mogelijkheden dan alleen bergruimte. Door bijvoorbeeld dakvensters of een dakkapel te plaatsen, kun je hier extra leefruimte creëren. Daarmee beschikt de woning over een interessante reserve voor veranderende woonwensen in de toekomst.



2E VERDIEPING



TUIN & GARAGE

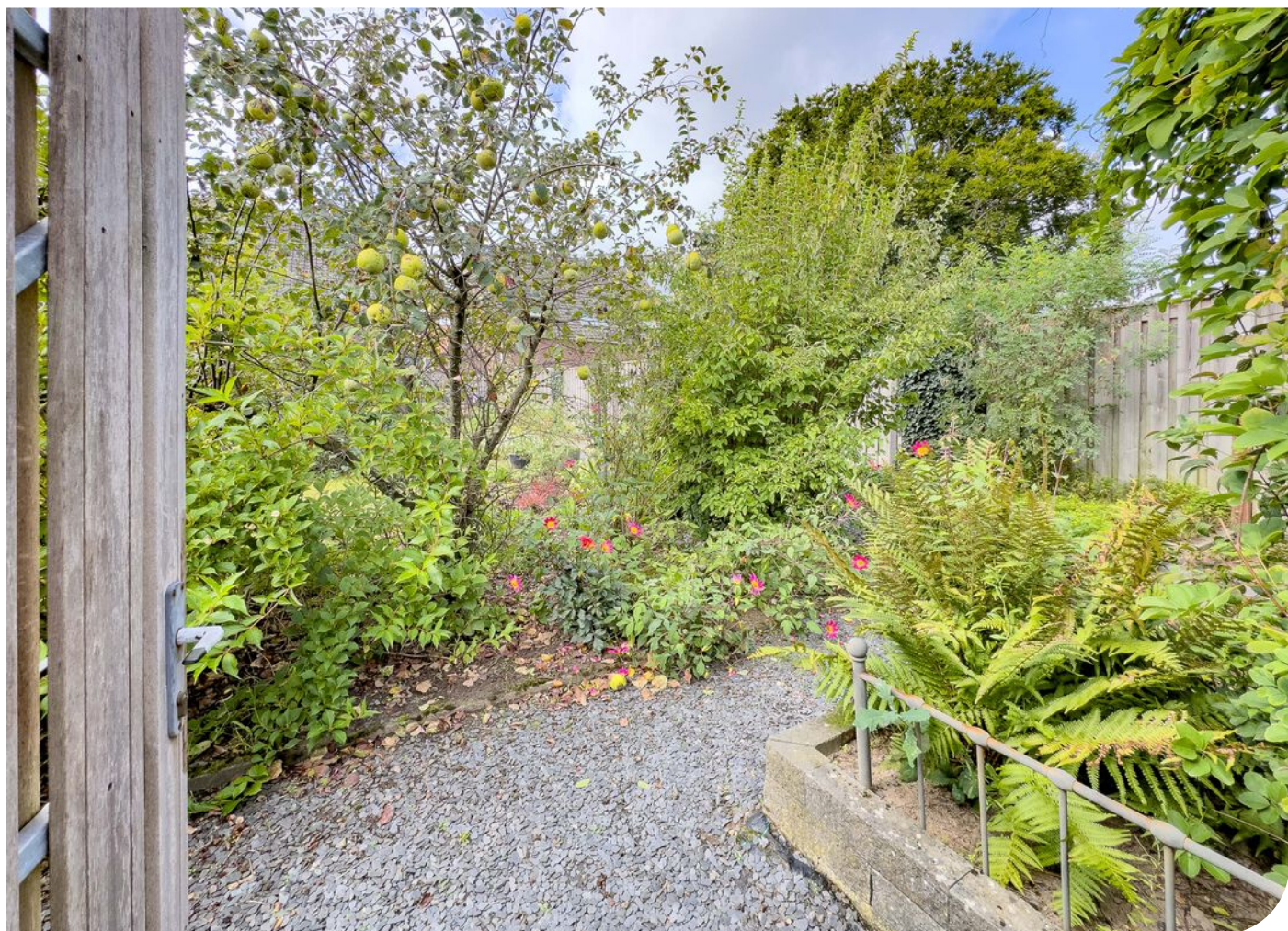
De vier dubbele tuindeuren van de woonkamer komen uit onder de aluminium terrasoverkapping die in 2022 tegen de achtergevel is geplaatst. Een waardevolle toevoeging aan het huis, want hiermee beschik je over een beschutte buitenkamer die je gedurende een groot deel van het jaar kunt gebruiken. De overkapping heeft een glazen dak, geïntegreerde verlichting en zonwering. Aan de linkerzijde zorgen glazen schuifwanden ervoor dat je de ruimte nog beter kunt afsluiten tegen wind, terwijl het lichte en transparante karakter behouden blijft.

De tuin zelf is met veel aandacht voor groen en biodiversiteit aangelegd. Een deel van de inrichting heeft een biologisch karakter, met beplanting die onder andere vogels en vlinders aantrekt. Tussen het gazon, de terrassen en groene borders vind je onder meer aardbeien en appel-, kweepeer- en moerbeibomen. Voor het besproeien van al dit groen is bovendien een eigen grondwaterpomp aanwezig. Hoewel de achtertuin op het noordoosten is georiënteerd, beweegt de zon gedurende de dag mooi over het perceel. In de ochtend geniet je van de zon bij het terras aan de woning en later op de dag zoek je haar juist verder achter in de tuin op. Daar is nog een houten terrasoverkapping gerealiseerd: een heerlijke plek om aan het einde van de dag van de avondzon te genieten. Via de achterzijde beschikt de tuin bovendien over een vrije achterom naar het aangrenzende, rustige woonhofje.

Achter op het ruime perceel staat een grote vrijstaande en volledig geïsoleerde garage. Met een binnenhogte van circa 2,66 meter is dit veel meer dan alleen een plek om spullen op te bergen. De garage is degelijk uitgevoerd met gemetselde spouwmuren, een betonvloer en een plat dak. Een elektrisch bedienbare sectionaalpoort zorgt voor gemakkelijke toegang en daarnaast is er een separate loopdeur naar de tuin. Vanuit het woonhofje aan de achterzijde is de garage eveneens goed bereikbaar. Of je de ruimte nu gebruikt voor je auto, motor of fietsen, als royale werkplaats, hobbyruimte of voor extra opslag: ook hier krijg je volop mogelijkheden.







GARAGE





OPRIT

STRAATBEELD



OMGEVIING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2012.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens de bouw.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	zonwering in de aluminium terrasoverkapping.
Isolatie	volledig geïsoleerd tijdens de bouw in 2012.
Energiebesparende maatregelen	14 zonnepanelen met een capaciteit van 4970 Wp, geplaatst in 2021.
Centrale verwarming	middels de Intergas Kombi Kompact cv-ketel uit 2023. De badkamers zijn beide voorzien van elektrische vloerverwarming.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel keuken als badkamer(s) wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging.
Koeling	Mitsubishi Inverter airco met een unit in de woonkamer voor koelen en verwarmen.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	10 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 454,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1096 m ³ per jaar. verbruik elektra ca. 1390 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen Limburg
Sectie T
Perceel 3107

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



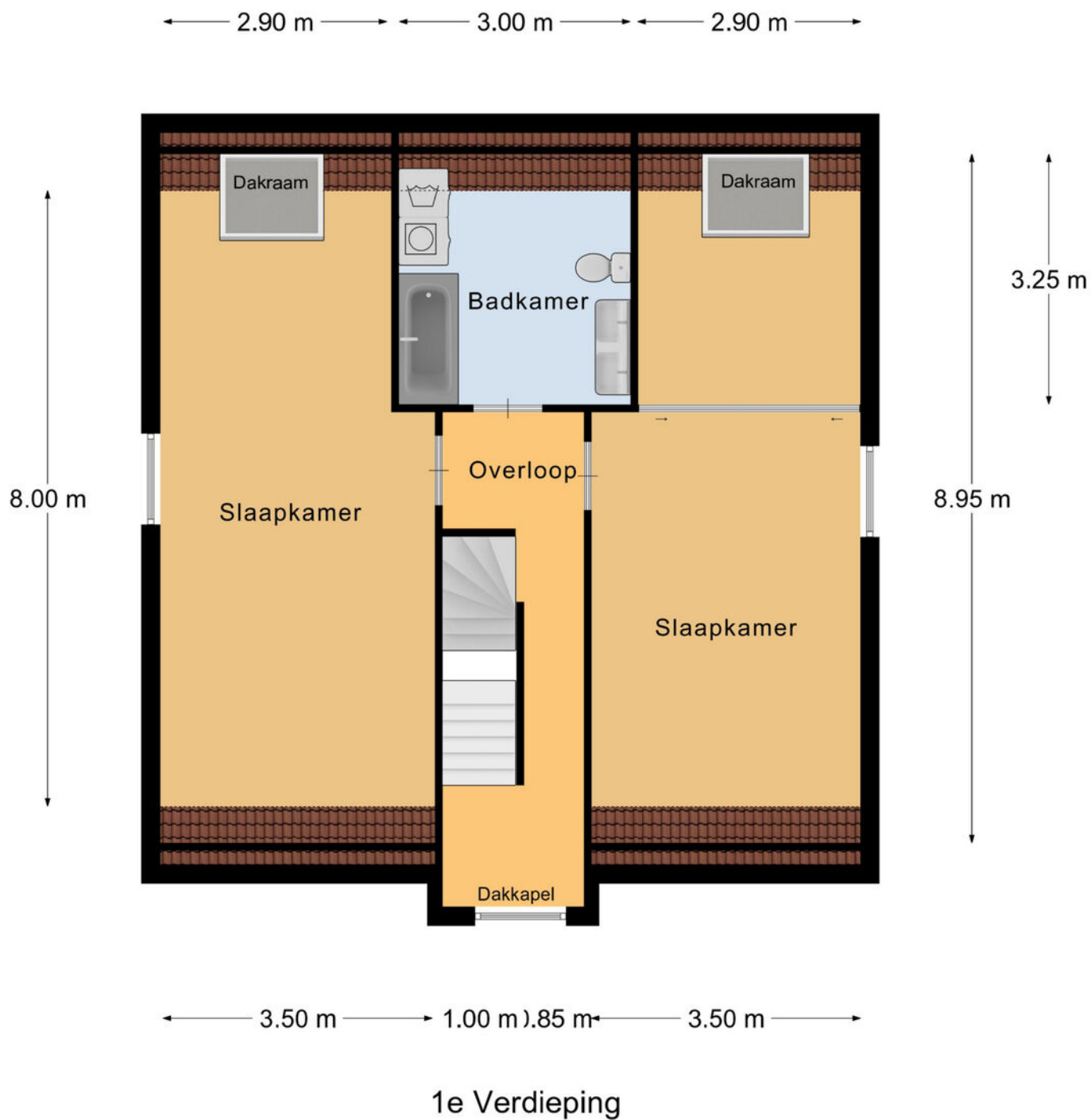
KADASTRALE KAART



Begane Grond

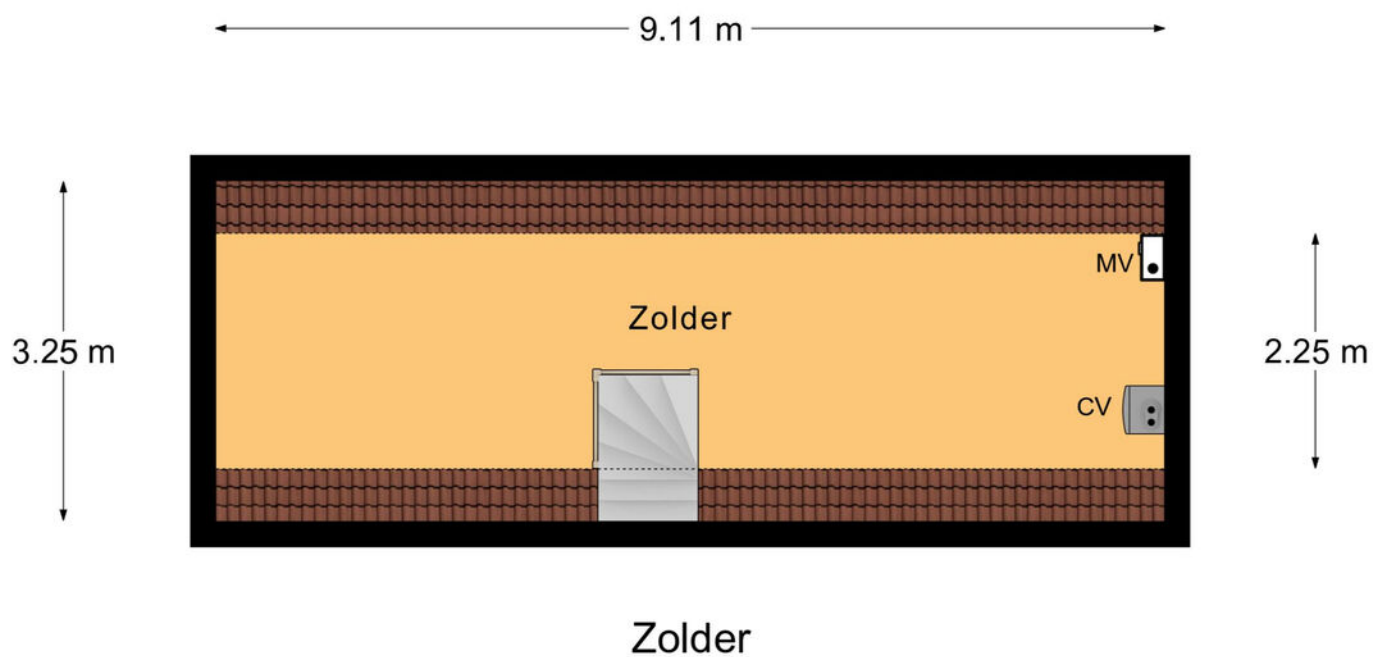
PLATTEGROND

* 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.



PLATTEGROND

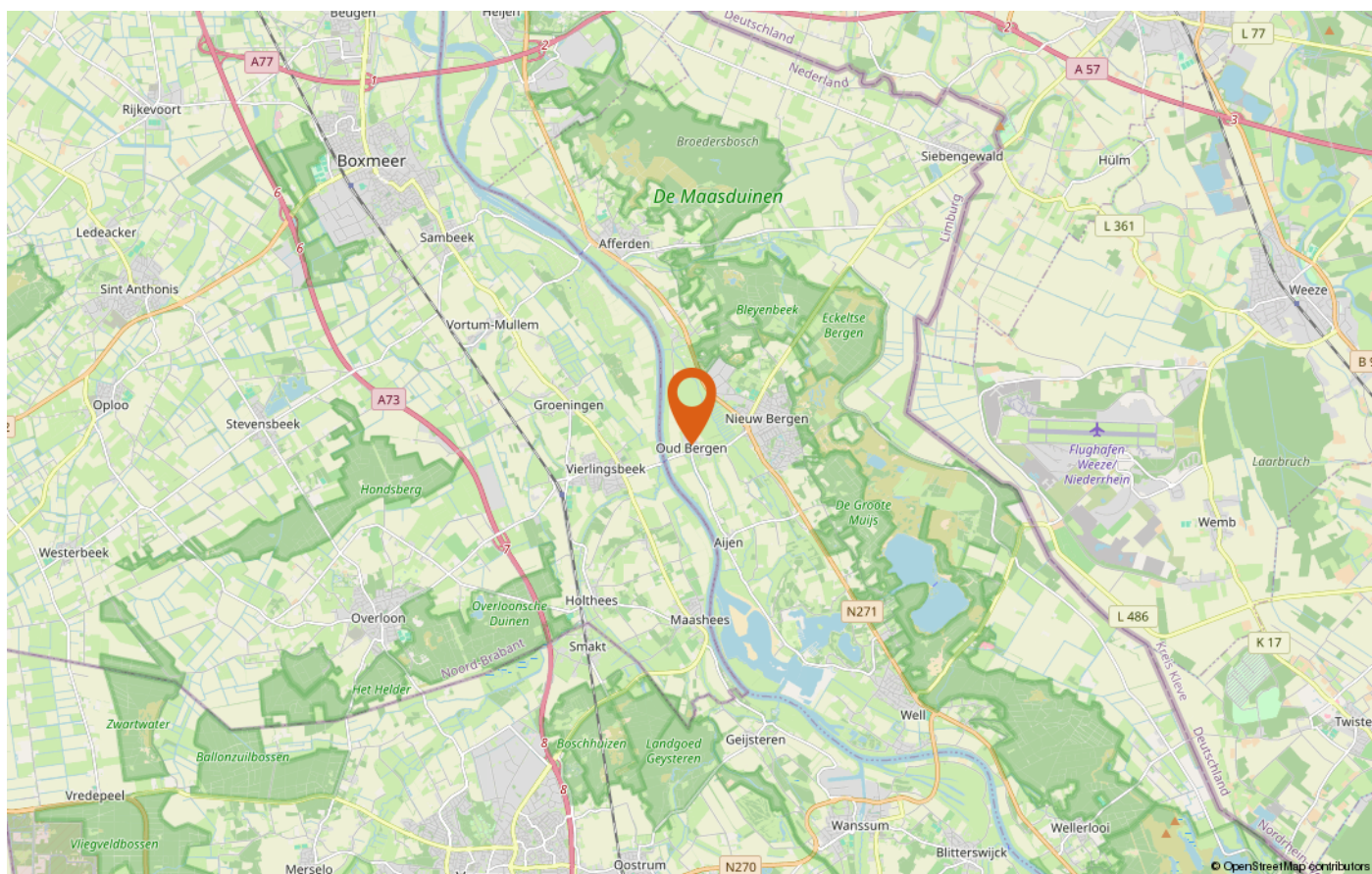
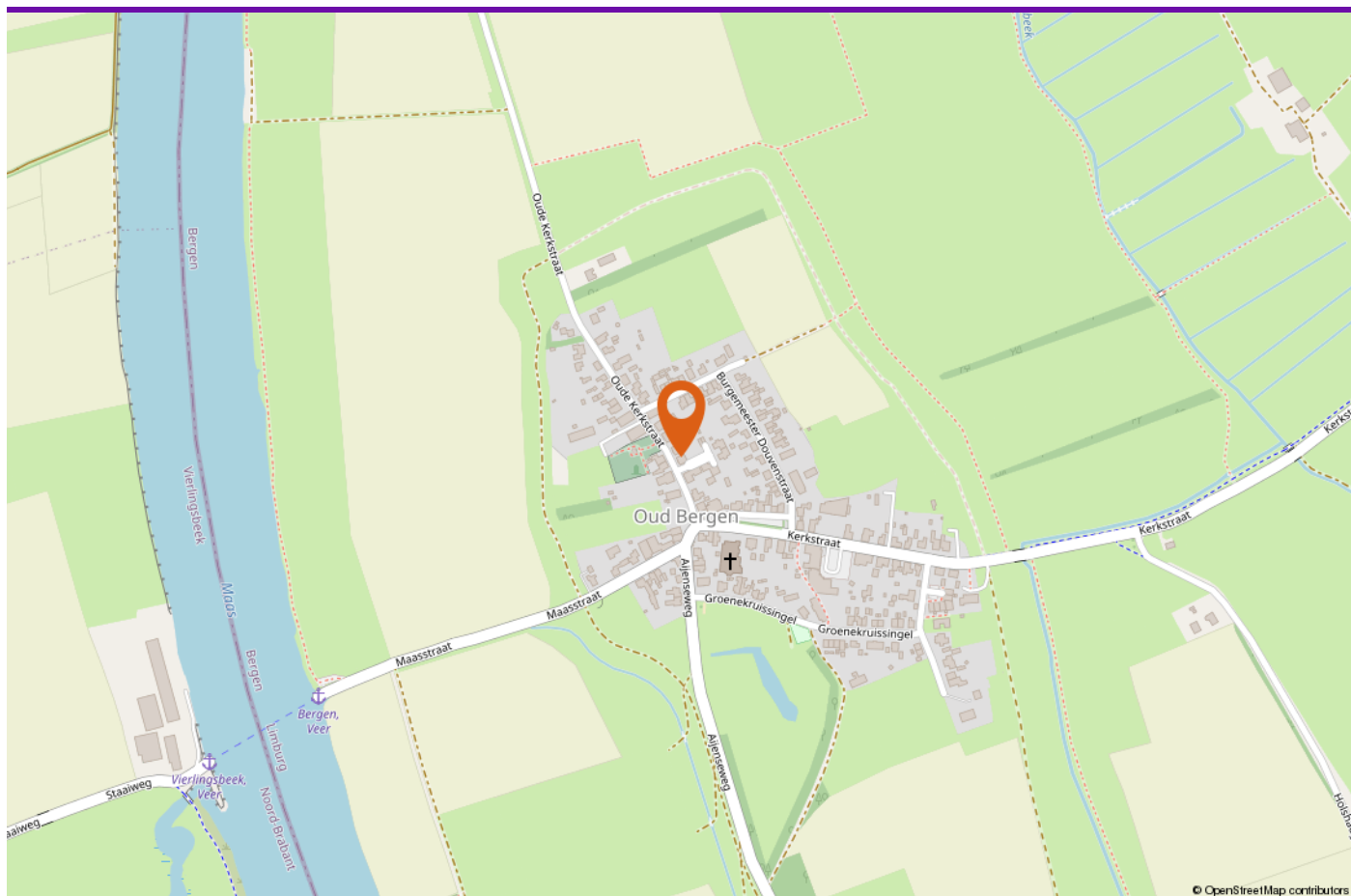
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

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

