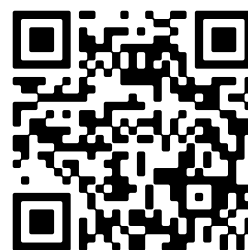




- 🏠 Dorpsstraat 38, Bergharen
- 💶 Vraagprijs: € 475.000 k.k.
- 📏 Woonoppervlakte: 116 m<sup>2</sup>
- 📐 Perceeloppervlakte: 755 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 4 kamers (2 slaapkamers)



📱 Scan Mij!





# Dorpsstraat 38

Bergharen



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*





# Monumentaal plaatje met adembenemende tuin



Wonen aan de Dorpsstraat 38 in Bergharen is wegdromen in een sfeer die je niet vaak tegenkomt. Deze karakteristieke, rietgedekte woning is een gemeentelijk monument en biedt alles wat je mag verwachten van een huis met historie én comfort. Een plaatje van buiten, een warm interieur van binnen, en als absolute verrassing: een fenomenale, diepe achtertuin op het zuiden op een perceel van maar liefst 755 m2. Deze negentiende-eeuwse T-boerderij, gelegen op een natuurlijke verhoging in de kern van Bergharen. De Dorpsstraat maakt een bocht om deze verhoging heen.

Bijzonderheden op een rij:

- Gemeentelijk monument met authentieke uitstraling
- Rietgedekte kap; voor- en achterzijde vernieuwd in 2012
- Woonkamer met authentiek balken plafond, houten vloeren en kachel
- 10 zonnepanelen (2022, eigendom)
- Geheel vernieuwde meterkast (2016)
- Een slaapkamer en badkamer op de begane grond, badkamer vernieuwd in 2018, met o.a. vloerverwarming
- Achterhuis verbouwd in 1995
- Woning voorzien van een knipvoeg en gevelreiniging (2021)
- Parkeren op eigen terrein
- Tuinhuis met elektra en beregeningsinstallatie (2010)
- Tuin op het zuiden, opvallend diep en groen
- Ouderdomsclausule wordt toegepast op de koopakte



# Karakteristieke rietgedekte woning met warm interieur

Bouwjaar: 1880

Woonoppervlak: 116 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 755 m<sup>2</sup>

Begane grond: Via de voordeur betreedt u het entree waarna u binnenstapt in de sfeervolle woonkamer, met een prachtig balkenplafond, echte houten vloeren, strak gesausde muren en een gezellige kachel. De ruimte is voorzien van voorzetramen, waardoor comfort en karakter mooi samenkomen. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot een diepe provisiekast. Achter de woonkamer komen we in een kleine hal die toegang geeft tot de garderobe, de keuken en de slaapkamer.

De keuken is in 2016 gemoderniseerd (frontpanelen vernieuwd) en voorzien van een vaste inbouwkast en inbouwapparatuur (o.a. een inductiekookplaat, combimagnetron, koelkast en afzuigschouw), afgewerkt met een natuurstenen aanrechtblad.

De ouderslaapkamer is voorzien van vloerbedekking en een strak gestuukt plafond.

Vanuit voormelde keuken loop je door naar het achterhuis, dat in 1995 is verbouwd. Als eerste kom je in de bijkeuken die toegang geeft tot het toilet, badkamer, de witgoedopstelling en 2 inbouwschuifkasten.

De badkamer is in 2018 vernieuwd en voorzien van een douche, dubbele wastafel, Velux dakraam voor natuurlijke ventilatie en vloerverwarming. Verder nog een fijne extra kamer die nu in gebruik is als werkkamer. Er is nog een vliering, te bereiken met een vlizotrap in de werkkamer.

Eerste verdieping: Een open ruimte met een karakteristieke bedstede en een kledingkast. De CV-ketel is eveneens op deze verdieping geplaatst. Ook hier nog een extra (logeer)kamer met inbouwkast.

Tuin: een oase op het zuiden. Achter de woning ligt misschien wel het mooiste gedeelte van dit huis: een verrassend diepe, fraai aangelegde achtertuin op het zuiden. Dit is een plek waar je ieder seizoen van geniet. Of je nu in de zon wilt zitten, tuinieren, spelen of gewoon tot rust wilt komen – hier kan het allemaal. In 2010 is er een tuinhuis met overkapping geplaatst, compleet met elektra en een beregeningsinstallatie. Op het dak van het tuinhuis zijn 10 zonnepanelen geplaatst.







# Sfeervolle woonkamer met houten vloeren







# Achterhuis met 2 kamers en nette badkamer





# Plattegrond

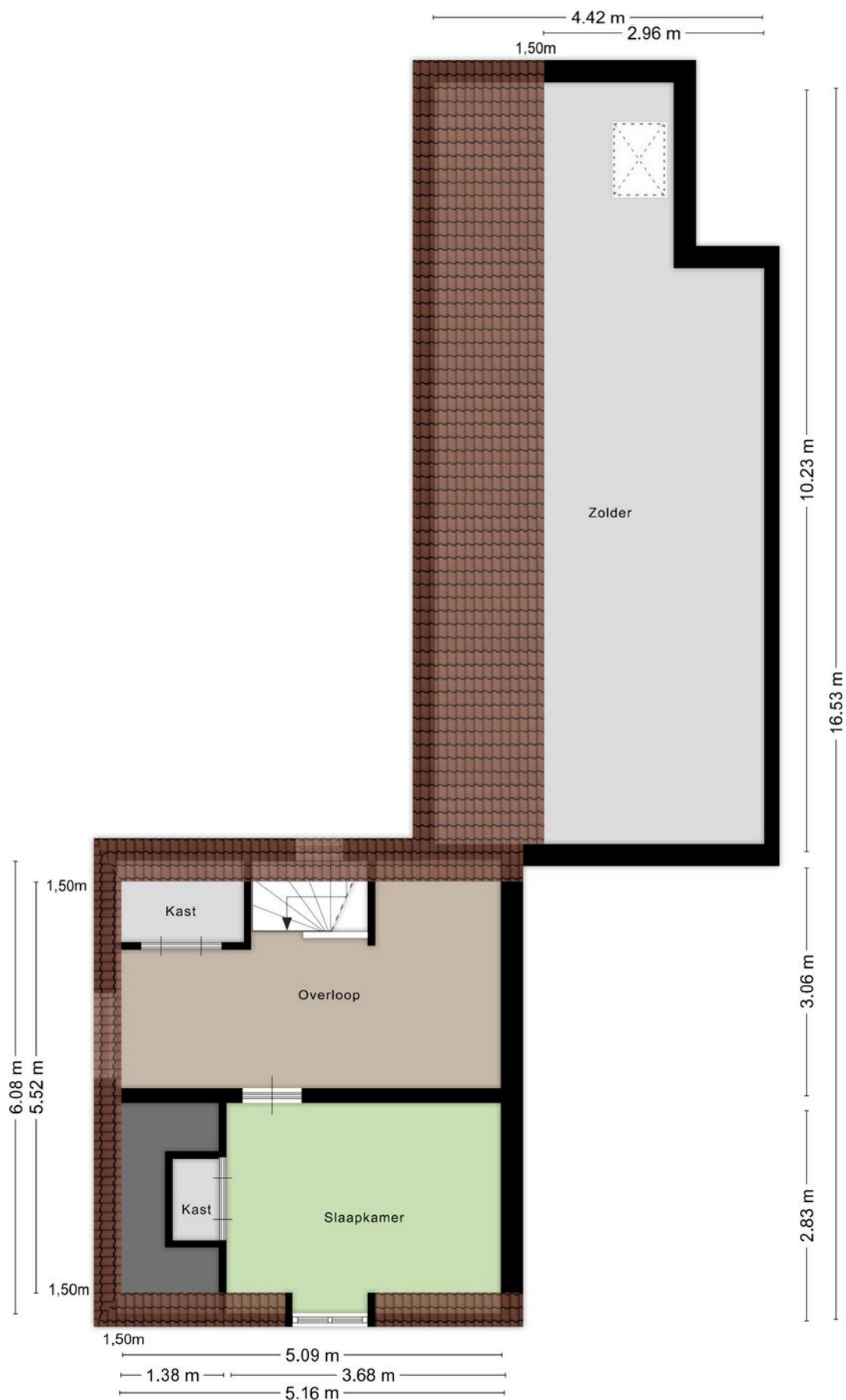
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping



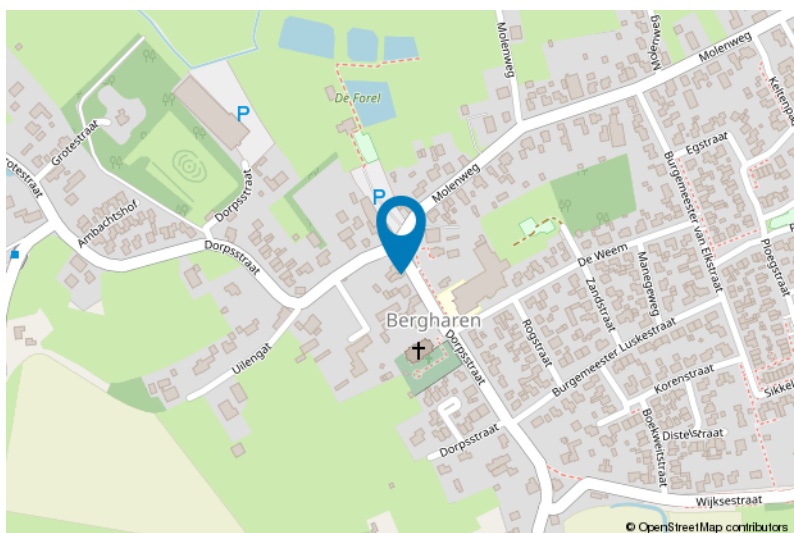




## Extra (logeer)kamer en karakteristieke bedstede



De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse wandkast		X	
- Vrijstaand kastje		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- 2 voorzet ramen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Waterpuls incl pomp en beregening installatie	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Droog kachelhout 25 M3			X
- tuingereedschap	X		



# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: [info@driessenmakelaardij.nl](mailto:info@driessenmakelaardij.nl)

## De Hypotheekshop Wijchen

**Altijd dichtbij met financieel advies!**

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

**Maak ook gebruik van het beste financiële advies in  
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met  
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.**



**Duidelijk verhaal**



*Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!*