

Afferden L

GENING 35



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1956



WOONOPPERVLAKTE
368 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
2245 M³



PERCEELOPPERVLAKE
19.455 M²



WOONLAGEN
4



OMSCHRIJVING

Midden tussen de prachtige uitgestrekte landerijen van het Afferden ligt Bed & Breakfast Angelbeeck, een karakteristieke woonboerderij die is omgetoverd tot een succesvolle, sfeervolle en rendabele Bed & Breakfast. De oorspronkelijke woonboerderij is met veel zorg verbouwd, waarbij het authentieke karakter behouden is gebleven, maar hedendaags comfort ruimschoots aanwezig is. Voor paardenliefhebbers zijn er zeven (Corton) paardenstallen inclusief een zadelkamer met zadelkasten aanwezig, wat deze locatie ook uitermate aantrekkelijk maakt voor ruitertoerisme en buitenliefhebbers. Immers u ligt met deze boerderij aan het Nationaal Park de Maasduinen bestaande uit 4500 hectare bos en heidegebied met vele ruiterroutes en wandelmogelijkheden. Een uitzicht over landerijen en de rivier de Maas vervolmaken deze schitterende locatie. Of u nu droomt van een eigen Bed & Breakfast, een landelijke woonboerderij met rendement of een combinatie van wonen en werken in het groen, het kan hier dus allemaal.

AFFERDEN & OMGEVING

Afferden is een dorp gelegen in Noord-Limburg in de regio Maasduinen. Een gebied met rijke natuur, een gevarieerd landschap met veel mooie wandel-, fiets- en ruiterroutes, gezellige dorpjes en Limburgse hartelijkheid. Een van de mooiste natuurgebieden van Nederland is er te vinden: Nationaal Park De Maasduinen. Het nabijgelegen dorp Nieuw-Bergen heeft een gezellig winkelcentrum met een ruim en gevarieerd aanbod aan winkels. Maar ook in het stadje Gennep met haar historische en gezellige centrum kunt u terecht voor uw dagelijkse voorzieningen. Ter hoogte van Well ligt aan de Maas de jachthaven 't Leuken aan het Leukermeer voor mogelijkheden voor watersport.

DISCLAIMER

Deze locatie betreft een bedrijfswoning met recreatieve bestemming, bestemd voor gebruik als Bed & Breakfast en/of andere vormen van verblijfsrecreatie. Koper is zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van voorafgaand onderzoek naar de gebruiksmogelijkheden van het pand en het vigerende bestemmingsplan.



AANTAL SLAAPKAMERS
10



EXTERNE BERGRUIMTE
313 m²



OMSCHRIJVING

VOORHUIS - WOONHUIS

Begane grond:

Via de entree aan de zijkant van het voorhuis wordt direct de warme, landelijke sfeer voelbaar. De sfeervolle woonkamer is voorzien van grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en een prachtig uitzicht over de landerijen en de langsstromende rivier de Maas. Daarnaast beschikt de woonkamer over een eigentijdse hoog rendement houtkachel, wat bijdraagt aan de knusse uitstraling. De open keuken vormt het hart van het huis en is ingericht met inbouwapparatuur, meerdere werkbladen en voldoende kastruimte. De keuken is afgewerkt met inbouwspotjes en een antracietkleurige natuurstenen tegelvloer, wat zorgt voor een moderne, stijlvolle uitstraling. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met was- en bergruimte. Verder is er op de begane grond een separate toiletruimte en toegang tot de berging en de deel in het achterhuis.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap is de overloop te bereiken. Vanuit hier zijn 4 evt. 5 royale slaapkamers en de badkamer toegankelijk. De slaapkamers zijn stuk voor stuk ruim opgezet, hebben een warme uitstraling en bieden prachtig uitzicht over het omliggende landschap. De badkamer is stijlvol ingericht en voorzien van een inloopdouche, badkamermeubel en toilet. De combinatie van neutrale kleuren en moderne afwerking zorgt voor een rustige, eigentijdse uitstraling.

Kelder:

De kelder is gesitueerd onder het woonhuis is bereikbaar vanuit de ontvangsthal.

ACHTERHUIS

Begane grond:

In het achterhuis bevindt zich de deel van de boerderij (Dit is de voormalige koeienstal). Deze is voorbereid om naar wens af te werken. Of u nu de B&B wilt uitbreiden, dit op een andere wijze bedrijfsmatig wilt invullen of er een 2e woonruimte van wilt maken: Het is allemaal mogelijk. De vloer is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een gladde betonvloer als basis. De buizen en waterleidingsbuizen liggen klaar. Er is zelf mogelijkheid om een meterkast te plaatsen als u de bemetering van de afzonderlijke delen wilt opsplitsen. Vanuit het achterhuis is een mogelijkheid om via een afgesloten deur de hal met trapopgang naar de Bed & Breakfast op de 1e verdieping te bereiken.

Eerste verdieping:

De Bed & Breakfast is gelegen op de eerste verdieping van het achterhuis (de voormalige hooizolder). Het bedrijfs gedeelte bestaat uit vier gastenkamers, allen smaakvol ingericht en voorzien van moderne faciliteiten. De accommodaties beschikken over airconditioning, televisie, eigen badkamer met douche en haardroger. Vanuit de centrale woonkamer met open keuken is er toegang naar de vier gastenverblijven.

De B&B beschikt over een ruim terras, een gezamenlijke tuin met zitplekken en een aantal speeltoestellen voor gezinnen met kinderen. Voor de gasten is er gratis WIFI en ruime privéparkeergelegenheid op eigen terrein. De uitstekende recensies en het terugkerende gastenbestand maken deze onderneming direct instapklaar en winstgevend. De volledige inventaris van de Bed & Breakfast is bij de verkoop inbegrepen.

UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN VOOR HET BEDRIJF

In het bestemmingsplan is toestemming verleend voor de uitbreiding van de B&B met een 4 à 5-tal huisjes op het terrein. Hiermee kan het aantal gasten uitgebreid worden naar 32.

GASTENVERBLIJF

Op het perceel bevindt zich tevens een vrijstaand gastenverblijf, zorgvuldig gesitueerd om zowel privacy als comfort te waarborgen. Dit charmante bijgebouw is voorzien van een eigen entree en biedt een volwaardige woonruimte voor gasten of familie/vrienden. Binnenin is er een sfeervolle living met een open keuken, waar grote raampartijen en dubbele openslaande deuren zorgen voor een heerlijke verbinding met de tuin. Het uitzicht over het eigen terrein waar de paardenweides, de paddock paradise en de rijbak zijn gesitueerd, maken het gastenverblijf een aangename plek om het hele jaar door te verblijven. Het verblijf beschikt verder over twee slaapkamers: een royale masterbedroom met ruimte voor een tweepersoonsbed en een tweede slaapkamer met een vaste hoogslaper. De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, een stijlvolle wastafel en een apart toilet. Dit verblijf heeft een eigen meterkast. Deze woning is ook zeer geschikt als levenbestendige (mantelzorg)woning.

PAARDENSTALLEN

De vrijstaande, stenen stal is voorzien van twee royale schuifdeuren aan de voorzijde. Binnenin bevinden zich zeven ruime Corton paardenboxen, waarvan 3 stallen voorzien zijn van stalramen en 3 stallen van openslaande staldeuren richting het erf. Daarnaast is er een berging/zadelkamer met zadelkasten aanwezig.

GROTE SCHUUR ANNEX WERKRUIMTE

De grote schuur is opgesplitst in 3 ruimtes:

Een grote ruimte aan de voorzijde van de schuur met openslaande houten deuren naar eigen idee multifunctioneel in te zetten bv. als hobby-, werkruimte of fitnessruimte.

Open hooi- en stro-opslag

Bergruimte

PERCEEL

Het royale perceel (19.455 m²) is parkachtig aangelegd en vormt een oase van groen aan de rand van het uitgestrekte bosgebied. Hier geniet je van volledige privacy, vogelgezing en de weldadige stilte van het buitenleven. Een royale oprijlaan leidt naar de woning en benadrukt vanaf het eerste moment het exclusieve karakter van het geheel. Het perceel is voorzien van volwassen bomen, weelderige borders en glooiende gazonpartijen creëren een harmonieuze overgang tussen huis en natuur. Verschillende terrassen bieden uitnodigende plekken om te ontspannen, te dineren of te genieten van het uitzicht op het omliggende groen. Aan de achterzijde van het perceel liggen de fraai aangelegde weides en een paddock paradise voor paarden, omzoomd door natuurlijk hekwerk en direct grenzend aan het bos. De ruime gedraineerde rijbak met verlichting biedt uitstekende mogelijkheden voor dagelijks rijden of trainen, terwijl de ligging in het buitengebied uitnodigt tot eindeloze buitenritten door de omliggende natuur.

ALGEMEEN

- De keuken van het woonhuis is voorzien van: Inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een vaatwasser.
- De keuken in de Bed & Breakfast is voorzien van: Inductie kookplaat, magnetron, oven, koelkast met vriesgedeelte en een vaatwasser.
- De woning beschikt over 36 zonnepanelen.
- De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas.
- Er zijn drie combi CV-ketels aanwezig. De CV ketel van het woonhuis is van het merk Vaillant (2008) en de CV ketel van het vrijstaande gastenverblijf is van het merk Intergas (2018). Dit zijn beide huurketels en kunnen worden overgenomen. De CV ketel van de B&B in het achterhuis is van het merk Atag en is in eigendom.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.















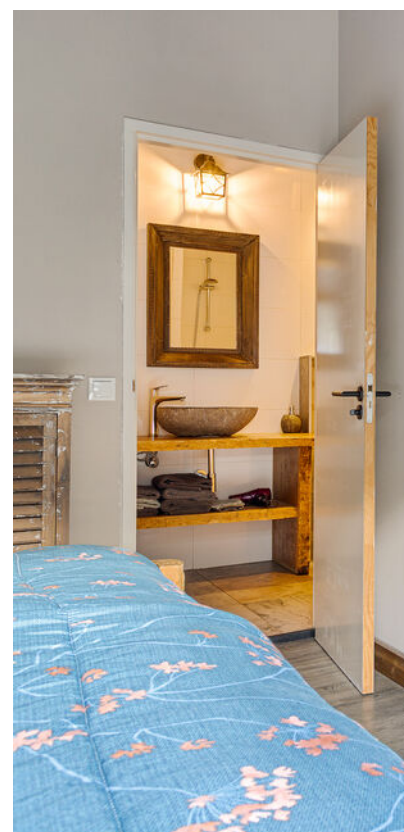








































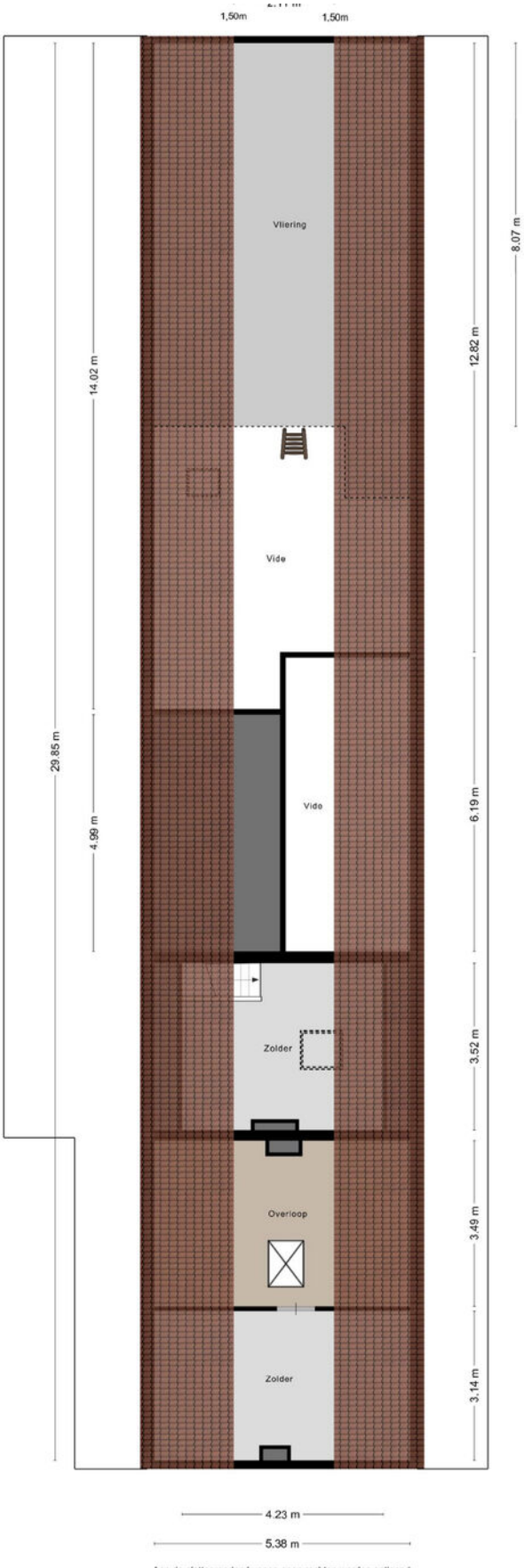
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



ZOLDER



GASTENVERBLIJF



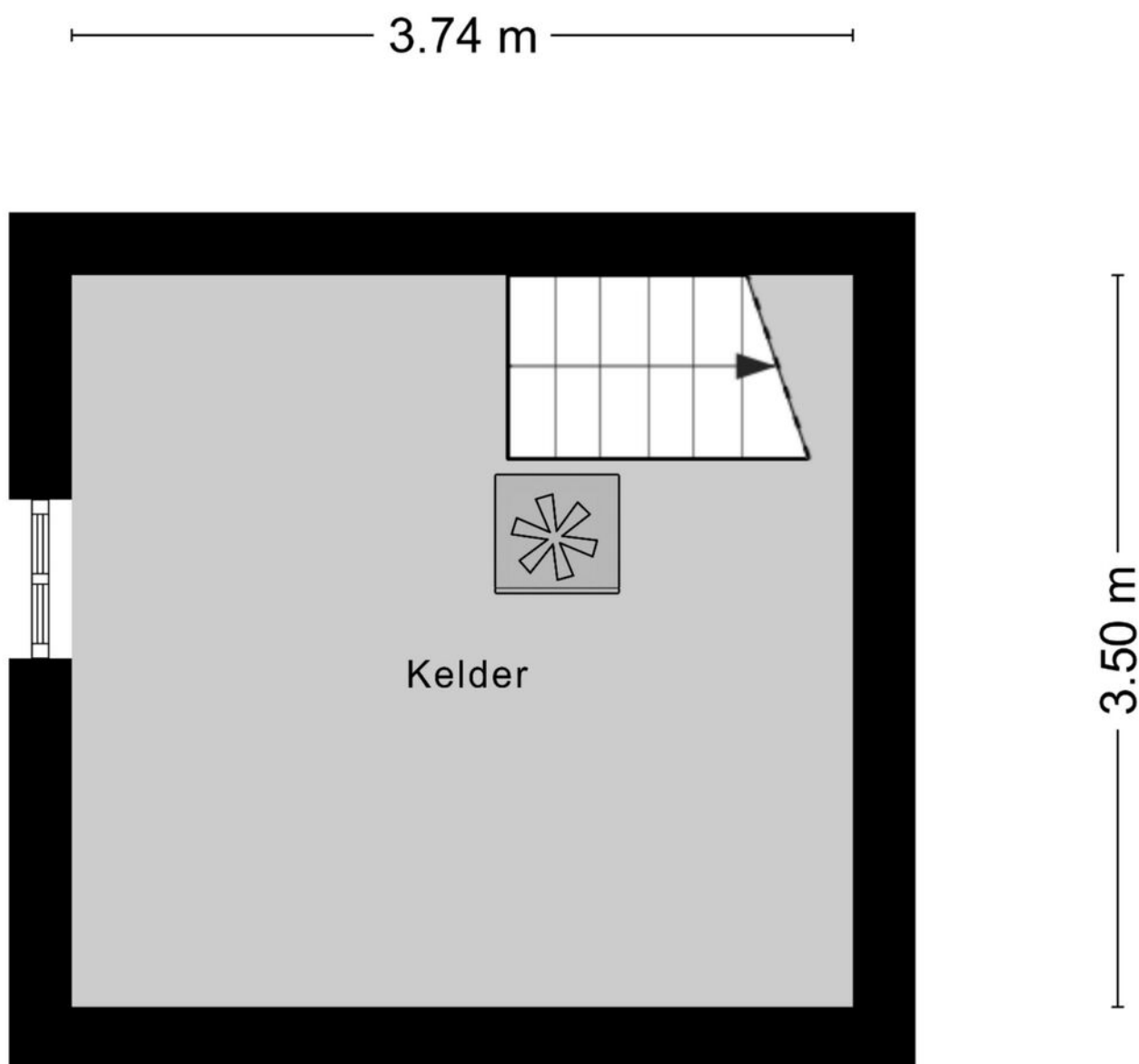
STAL



BIJGEBOUW



PLATTEGROND

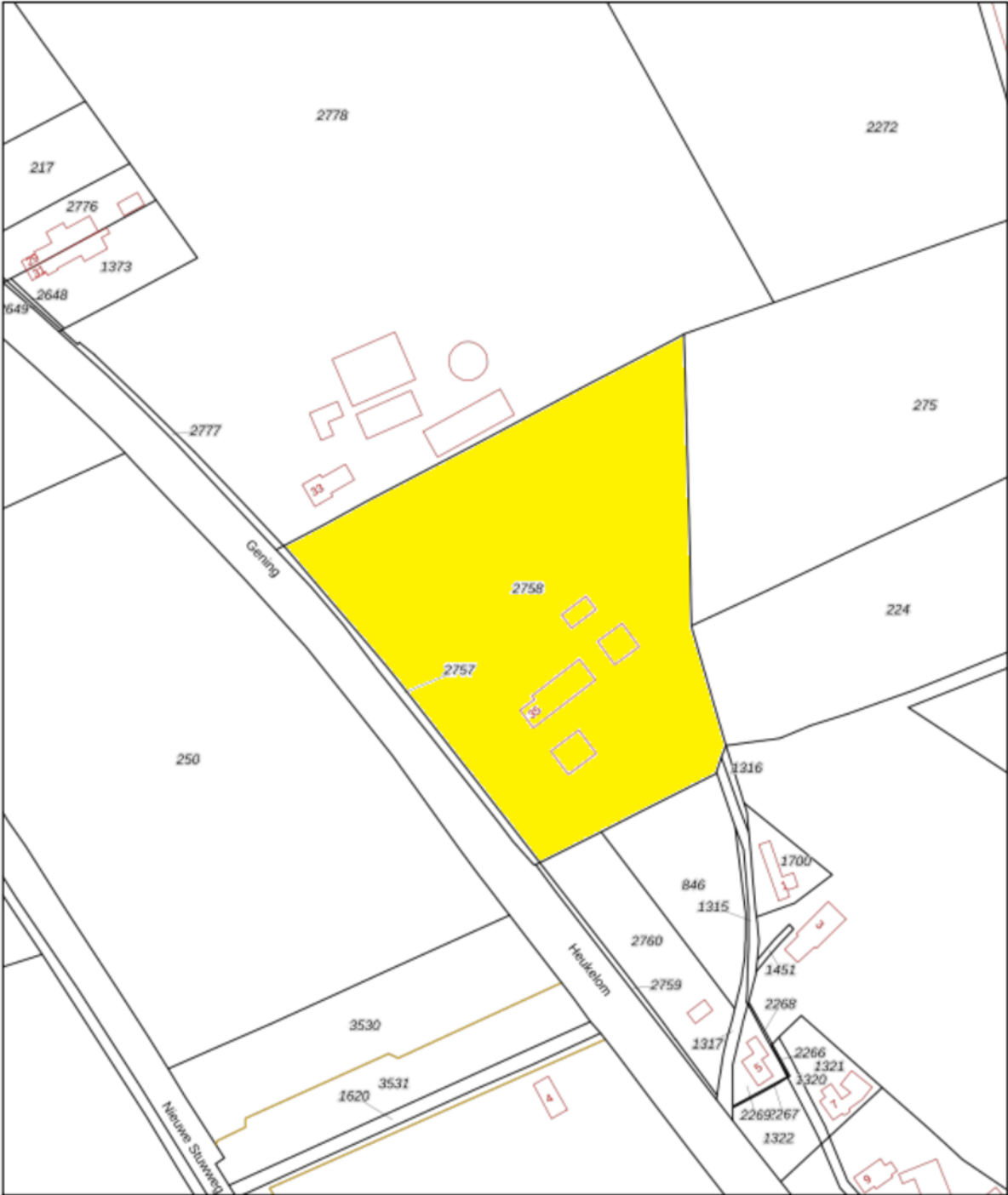


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Bergen Limburg

Sectie T

Perceel 2758

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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
rek in de kelder en kasten in ketelruimte	x		
ijzeren schuifkast in de zadelkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel			x
volledige interieur van de B&B	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer tandenborstelhouder en zeepbakje	x		
Badkamer spiegel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning			x
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Over te nemen contracten			
CV			x
Contract bijlage 1			

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 **Gening 35?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

Scan deze code voor
een online impressie
van de woning

