



NIEUWE BAAN 49 TIENRAY

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1964-1984

Perceeloppervlakte
1.140 m²

Woonoppervlakte
157 m²

Overige inpandige ruimte
308 m²

Externe bergruimte
27 m²

Gebouwwebonden buitenruimte
31 m²

Inhoud
1.726 m³

Energie­label
D



IN HET KORT...

Multifunctioneel bedrijfsobject met bedrijfswoning aan de Nieuwe Baan 49 in Tienray.

Dit representatieve object aan de rand van Tienray bestaat uit een bedrijfswoning met een woonoppervlak van ca. 157 m² en een bedrijfsruimte van ca. 260 m². Dankzij de bestemming binnen milieu categorie 2 t/m 3 is het object geschikt voor diverse bedrijfsactiviteiten, waaronder zwaardere bedrijfsfuncties. De combinatie van wonen en werken op één locatie maakt dit object bijzonder aantrekkelijk voor ondernemers die efficiëntie en comfort willen combineren.

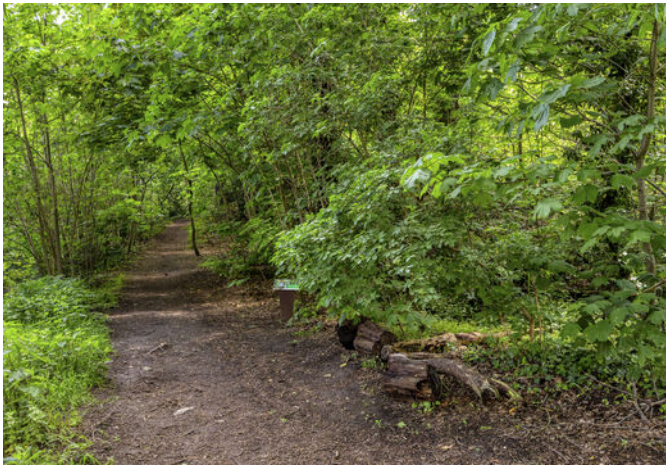
De woning biedt een praktische indeling met de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen dankzij de aanwezigheid van vier slaapkamers en alle voorzieningen op de begane grond. De woonkamer, serre en tuin staan in prettige verbinding met elkaar en zorgen voor een aangename woonomgeving. De bedrijfsruimte geeft het object een extra veelzijdig karakter. Met een royale werkplaats, meerdere separate ruimtes, een entresol, kelder en eigen voorzieningen is deze ruimte geschikt voor uiteenlopende doeleinden.



De op het zuiden gelegen achtertuin geniet van maximale privacy en grenst direct aan natuurgebied 'Tienrayse en Swolgenderheide'.

Ook de locatie vormt een belangrijke meerwaarde. De omgeving kenmerkt zich door rust, natuur en een landelijk karakter, terwijl dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Vanuit de woning wandel je direct naar het bos en het buitengebied, ideaal voor liefhebbers van natuur en recreatie. Een leuk detail is dat ook de bekende wandelroute van het Pieterpad langs de woning loopt.

Kortom: Een veelzijdig object op een rustige locatie, waar wonen, werken en genieten van het buitenleven moeiteloos samenkomen.





De voordeur bevindt zich centraal in de woning en geeft toegang tot de hal. De hal is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van een praktische garderobenis. Vanuit hier bereik je de meterkast, vier slaapkamers en de open keuken. De meterkast beschikt over vier groepen en één krachtgroep.

De open keuken is ingericht met een functionele, gedateerde inbouwkeuken met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits keramische kookplaat, oven, koelkast en afzuigkap. Het werkblad wordt onderbroken door een spoelunit. Een sfeervol detail is het zichtbare houten gebint tussen de keuken en woonkamer. Daarnaast biedt de vaste eettafel ruimte voor drie personen. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer en staat in open verbinding met de woonkamer.

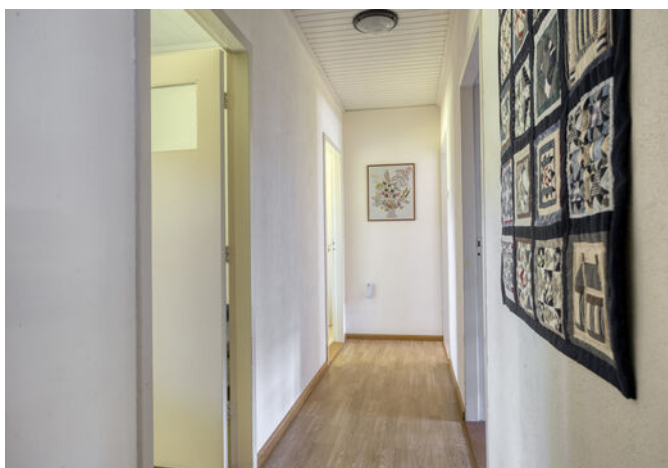
De woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en een extra eettafel. De aanwezige open haard zorgt voor extra sfeer en warmte. Dankzij het brede raam aan de voorzijde met zonnescherm, het raam aan de achterzijde en de schuifpui naar de serre geniet de ruimte van veel natuurlijk lichtinval. De woonkamer is afgewerkt met een eikenhouten vloer.

De serre (ca. 17.5 m²) is in 1990 aangebouwd en vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte. Dankzij de grote raampartijen en glazen dakdelen geniet je hier optimaal van het buitengevoel en het uitzicht op de tuin. De serre beschikt over verwarming en is eveneens afgewerkt met een eikenhouten vloer. Via de schuifpui bereik je de achtertuin.









Een groot pluspunt van de woning is de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. De vier slaapkamers bevinden zich allemaal op de begane grond en zijn toegankelijk vanuit de hal. De kamers zijn voorzien van een laminaatvloer, behangen wanden en een eigen raampartij. Twee slaapkamers beschikken over een vaste kast en in één van de kamers bevindt zich de vlizotrap naar de zolder.







Vanuit de keuken is er toegang tot de functionele aanbouw, die een praktische uitbreiding vormt van de woning. Hier bevindt zich allereerst de bijkeuken, ingericht met een keukenopstand voorzien van een spoelunit met warm en koud water, aansluitingen voor witgoed, een vaste kast en extra ruimte voor aanvullende apparatuur. Daarnaast zijn er loopdeuren aanwezig naar zowel de zijtuin als de achtertuin. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en deels betegelde wanden. Vanuit de bijkeuken zijn het toilet, de badkamer, de provisiekelder en het tussenportaal bereikbaar.

Het toilet is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje. De ruimte is geheel betegeld en heeft een raampje voor ventilatie. Een warmtepaneel zorgt hier voor extra comfort. Ook de badkamer is volledig betegeld en ingericht met een verdiept ligbad, douchecabine, wastafel en designradiator. Dankzij het aanwezige raam beschikt de ruimte over natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden. Daarnaast is er mechanische ventilatie aanwezig en zorgt een warmtepaneel voor verwarming.

Bij de toegang tot de kelder bevinden zich de Vaillant cv-ketel uit 2012 en de unit van de vloerverwarming (momenteel niet in gebruik). Door het aanwezige raam komt er prettig daglicht binnen. De provisiekelder heeft een hoogte van ca. 1,98 meter en is afgewerkt met een tegelvloer, waardoor deze ruimte ideaal is voor extra opslag en provisie.

Het tussenportaal vormt de verbinding tussen de woning en de bedrijfshal. Deze ruimte beschikt over twee ramen en biedt daarnaast toegang tot een extra vertrek op de begane grond. Deze multifunctionele ruimte kan geheel naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als kantoor, hobbyruimte of praktijkruimte aan huis. De kamer is voorzien van twee ramen, een tegelvloer en een tweede meterkast met diverse extra groepen en krachtgroepen.







De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt praktische extra bergruimte of provisieruimte. Dankzij het aanwezige dakvenster komt er daglicht binnen. De nokhoogte bedraagt ca. 2,58 meter. Deze ruimte biedt de mogelijkheid de woonoppervlakte uit te breiden met maar liefst ca. 40 m² (gemeten boven 1,50 meter).



De royale bedrijfshal biedt volop mogelijkheden voor werken aan huis, opslag of het uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit. De bedrijfsruimte is degelijk opgebouwd met een betonvloer, spouwmuren en een zadeldak voorzien van geïsoleerde dakplaten en golfplaten. De nokhoogte van circa 6,5 meter zorgt voor een ruimtelijk gevoel en maakt de hal geschikt voor uiteenlopende doeleinden. Aan de voorzijde van de bedrijfshal is ruime parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein.

De bedrijfshal is praktisch ingedeeld met een royale werkruimte van ca. 115 m², drie separate ruimtes, een entresol en een kelder.

De centrale werkruimte beschikt over twee handbediende roldeuren waaronder een hoge sectionaalpoort van ca. 3,7 meter breed. Hierdoor is de ruimte uitstekend toegankelijk voor voertuigen, machines of opslag. De hal heeft een breedte van ca. 11 meter en is daarnaast voorzien van twee ramen en een loopdeur naar de zijtuin. In een open kast bevindt zich een afvoer voor een eventueel toilet. Verder zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder wateraansluiting, afvoer voor een wastafel, meerdere elektrapunten en verlichting.

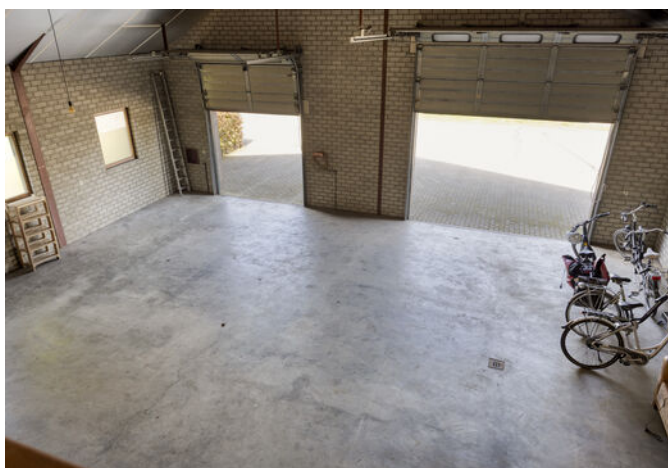
De drie afzonderlijke ruimtes kunnen volledig naar eigen wens worden ingericht. De achterste ruimte beschikt over een raam voor natuurlijke lichtinval. Het tweede vertrek is ingericht als mogelijke keuken- of kantineruimte en voorzien van een wateraansluiting en afvoer. Vanuit hier is toegang tot een derde ruimte, welke beschikt over twee ramen aan de achterzijde, een tuindeur en verwarming. Deze ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en daardoor ook geschikt als kantoor-, hobby- of ontvangstruimte.

Tevens is vanuit de werkruimte de tweede kelder bereikbaar. De kelder is ca. 41,5 m² en heeft een hoogte van ca. 2,21 meter. Hier bevinden zich de grondwaterpomp en de Radson cv-ketel uit 1983, welke laatste momenteel niet in gebruik is. Daarnaast is er een compressor aanwezig. De tegelvloer maakt deze ruimte praktisch inzetbaar voor opslag of werkdoeleinden.









Vanuit de werkruimte leidt een trap naar de entresol van ca. 20 m² (gemeten >1.5 mtr.). Deze beschikt over twee ramen en een heteluchtkanon (momenteel niet in gebruik).





De achtertuin biedt maximale privacy dankzij de vrije ligging aan de achterzijde en de groene omgeving rondom het perceel. De tuin is fraai aangelegd met een royaal gazon, meerdere terrassen, volwassen bomen en een gevarieerde beplanting, waardoor er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Achter op het perceel bevindt zich een ruime overkapping van ca. 11 meter breed. Daarnaast is er een poort aanwezig naar het gedeelte naast de beek. Bij de tuinberging bevindt zich een tweede poort, wat zorgt voor extra praktische toegankelijkheid.

De tuin is voorzien van buitenverlichting en een buitenkraan. Aan het bedrijfsgedeelte is bovendien een zonnescherm bevestigd, waardoor ook op warme dagen comfortabel buiten gezeten kan worden. Verder beschikt het perceel over een praktische tuinberging met overkapping. De berging is opgebouwd met een betonvloer, deels betonnen en deels houten wanden en een zadeldak bedekt met golfplaten. De berging is ca. 27,5 m² en heeft een nokhoogte van ca. 2,5 meter. De ruimte is voorzien van verlichting, elektra en een eigen kleine meterkast met meerdere groepen en een aardlekschakelaar.

Ook de voortuin en de tuin aan de linkerkant van de woning zijn verzorgd aangelegd met een gazon, diverse beplanting en een boom. Een halfhoge beukenhaag zorgt hier voor een groene en nette erfafscheiding. De voortuin heeft een rustige en groene uitstraling en sluit mooi aan op de landelijke ligging van het object.











BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1964. Aanbouw 1973. Bedrijfsgebouw 1984.
Vloeren	hoofdbouw woning: houten vloeren m.u.v. de serre. Aangebouwde deel en de bedrijfsgebouw: beton.
Gevels	houtskelet woning. Aanbouw en loods: metselwerk spouwmuren. Bedrijfsgebouw: geïsoleerd.
Dak	hoofdbouw: zadeldak bedekt met pannen. Aanbouw: plat dak met bitumineuze dakbedekking. Bedrijfsgebouw: zadeldak met Dupanel isolatieplaten en golfplaten.
Kozijnen	houten kozijnen met gedeeltelijk dubbel glas en deels enkel glas. Aanbouw en bedrijfsgebouw: geheel dubbel glas.
Overige voorzieningen	er zijn twee zonneschermen aanwezig.
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas en deels muurisolatie.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Vaillant 2012. In het bedrijfsgebouw staat een heteluchtkanon en een Radson cv-ketel 1983 (beide niet werkend). In de aanbouw is vloerverwarming aanwezig, maar al jaren niet in gebruik.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	alleen de badkamer wordt op mechanische wijze geventileerd.

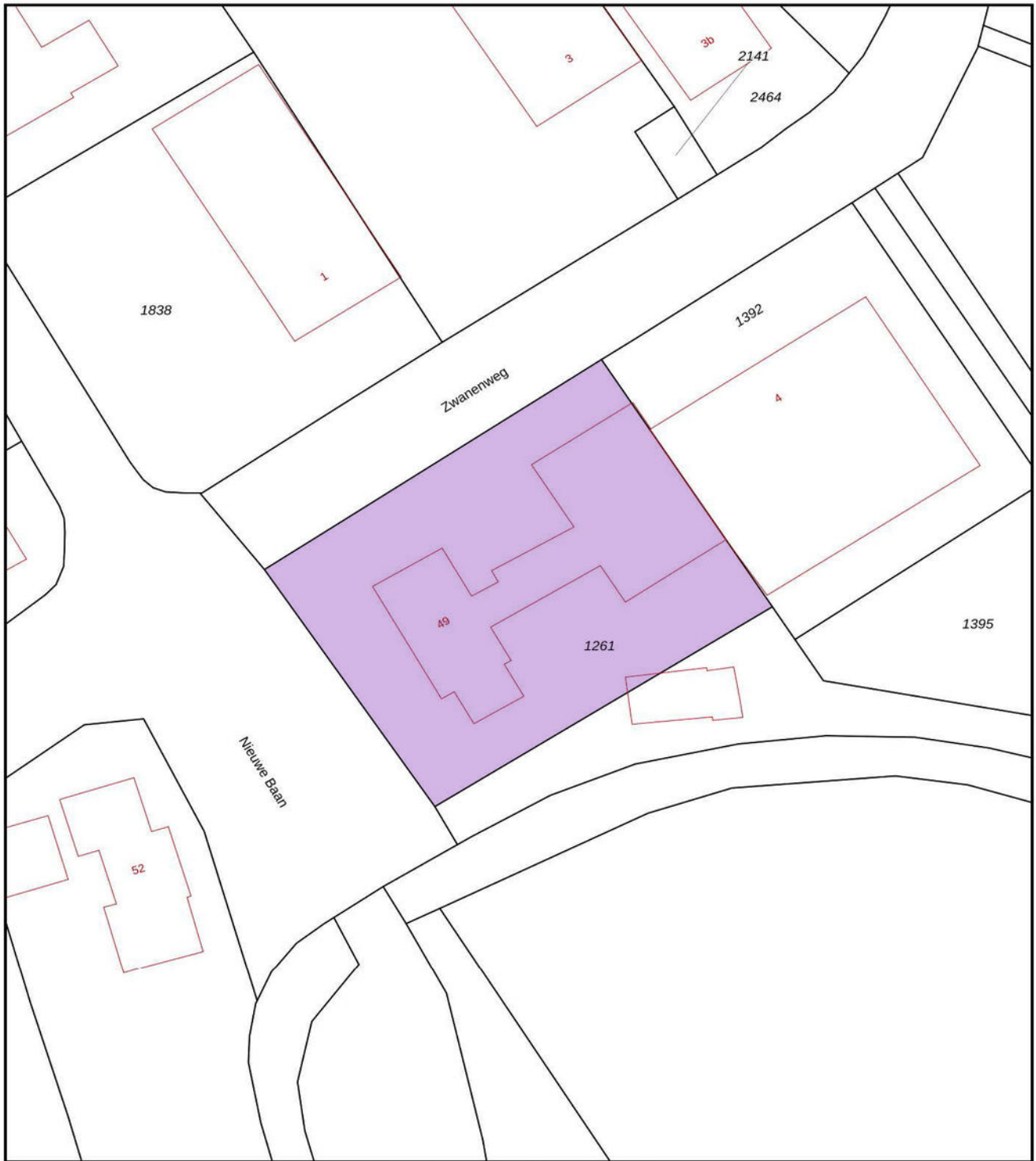
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	de achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden.
Bestemmingsplan	bedrijfsbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	aanwezig het bedrijfsgebouw, tuinschuur en overkapping.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 431,90 per jaar.
--------------------------	--------------------

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 27 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Meerlo Sectie C Perceel 1261</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>	
--	--	--

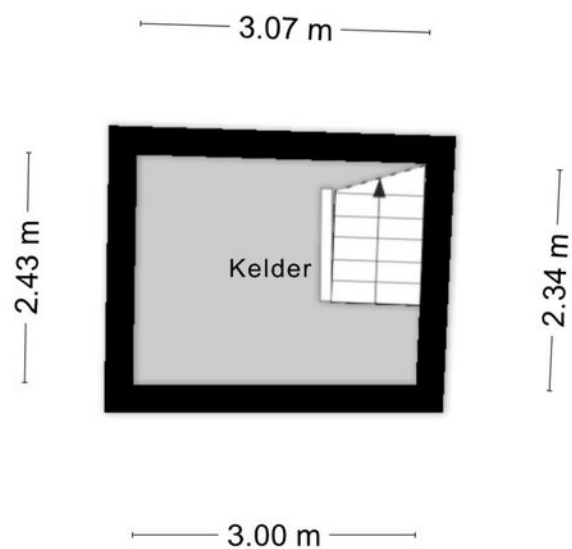
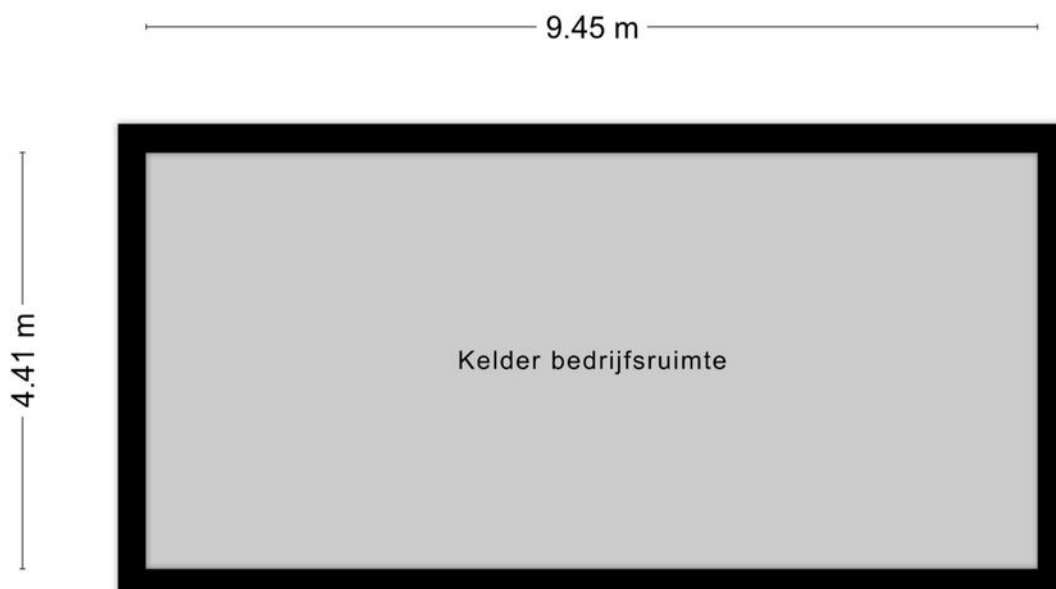
KADASTRALE KAART



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

PLATTEGROND

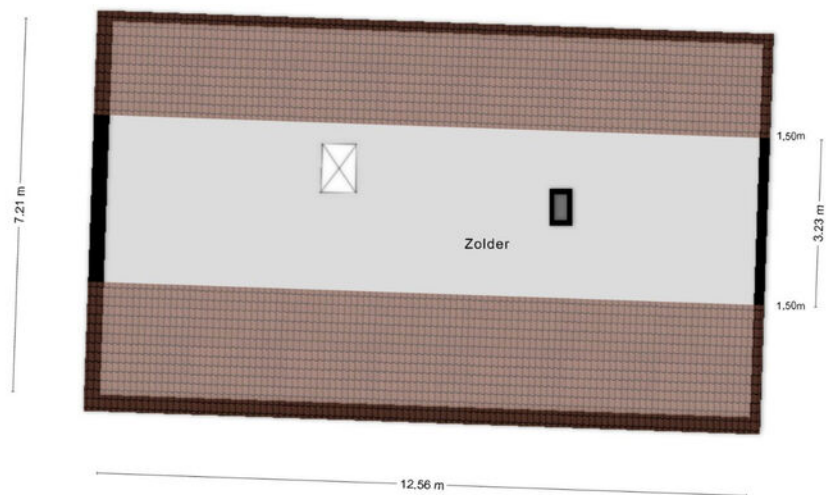
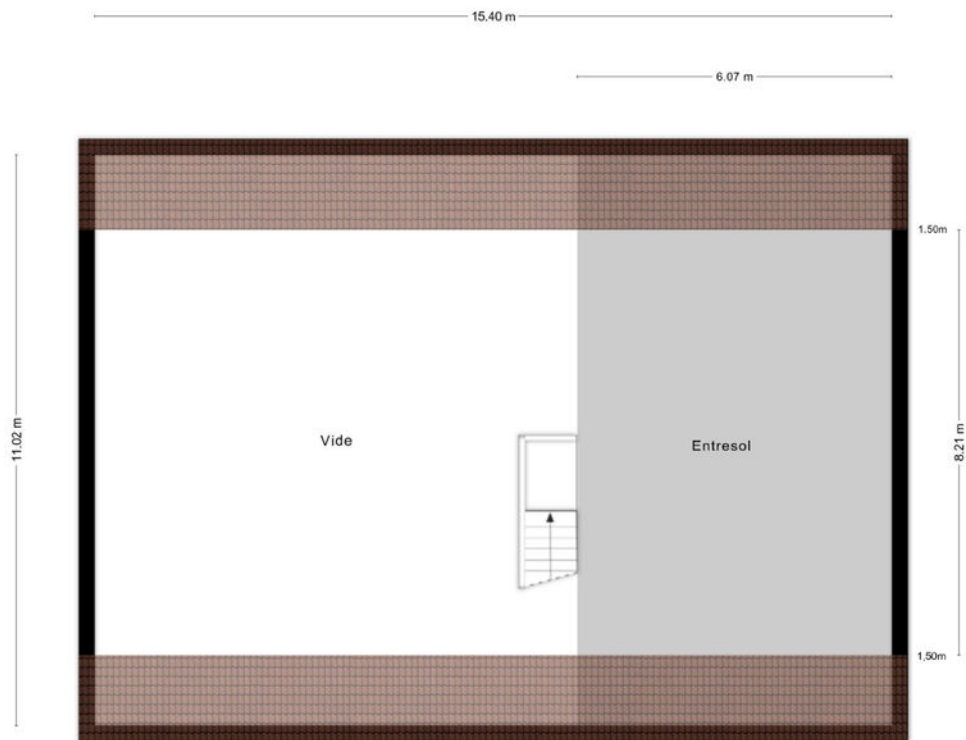
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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

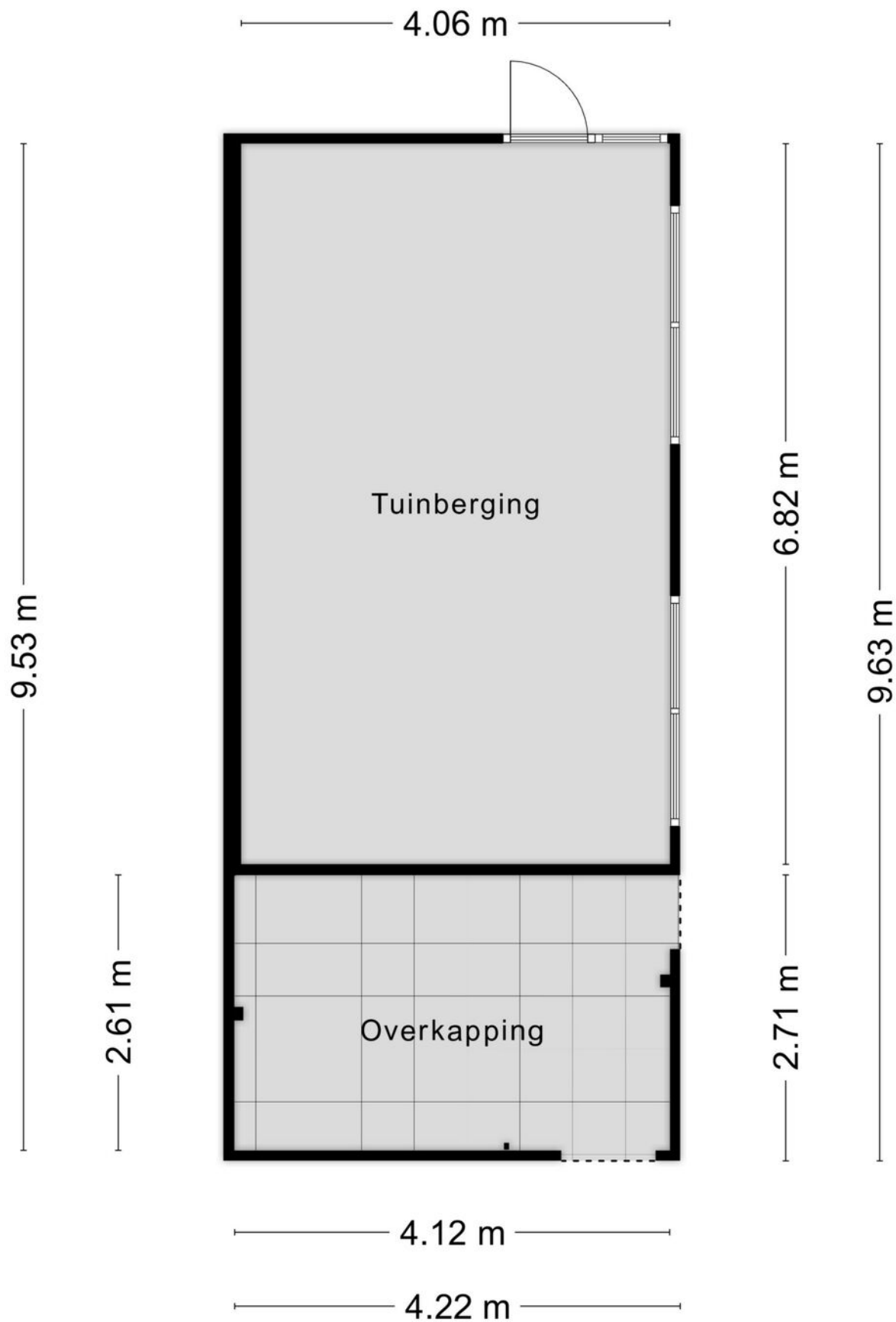
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

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



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.



BESTEMMINGSPAN

De bestemming van deze woning met bedrijfsruimte is bedrijven cat. 2-3.

Het object beschikt over een bedrijfsbestemming binnen milieucategorie 2/3. Dit betekent dat het pand primair bedoeld is voor bedrijfsdoeleinden.

VERKLARING

AANDUIDINGEN

-  Kadastrale gegevens
-  Grens van het plan
-  Bestemmingsgrens
-  Bouwgrens
-  Bedrijfwoning toegestaan
-  Burgerwoning toegestaan
-  Locatie nieuwbouwwoningen toegestaan
-  Maximaal aantal toegestane nieuwbouwwoningen
- h=8** Maximale goothoogte in meters
-  Gebied waar de wijzigingsbevoegdheid ex art. 3 lid 6 van de planvoorschriften van toepassing is
-  Gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, zoals bedoeld in art. 23 van de planvoorschriften
-  Zone zoals bedoeld in art. 41 Wet geluidhinder
-  Uitsluitend bedrijven categorie 2 toegestaan
-  Uitsluitend bedrijven categorie 2-3 toegestaan
-  Uitsluitend bedrijven categorie 2-4 toegestaan

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer, voorraadkast, bedrijfsgebouw stellages, etc.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Brandblusser in bedrijfsgebouw	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

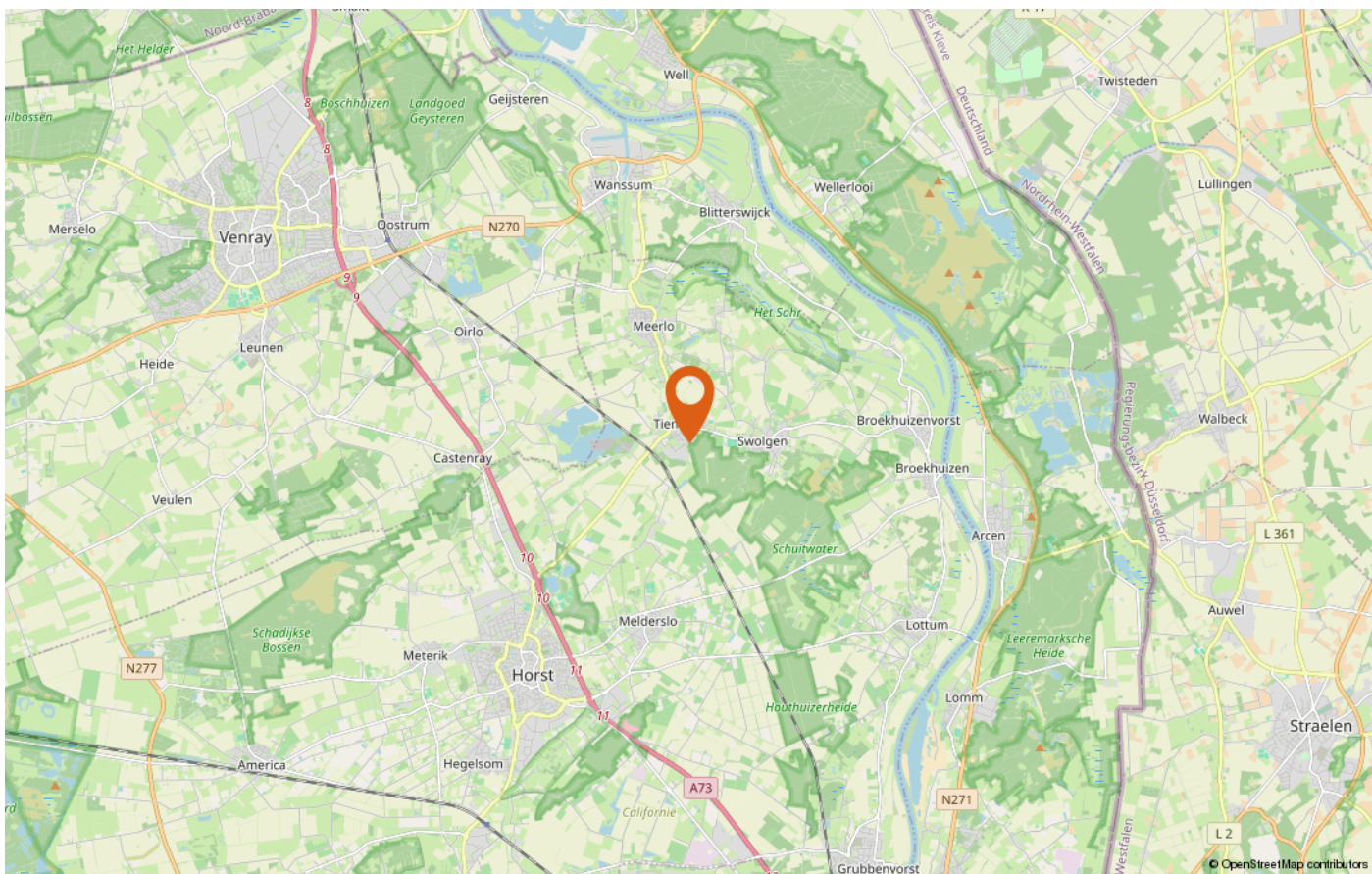
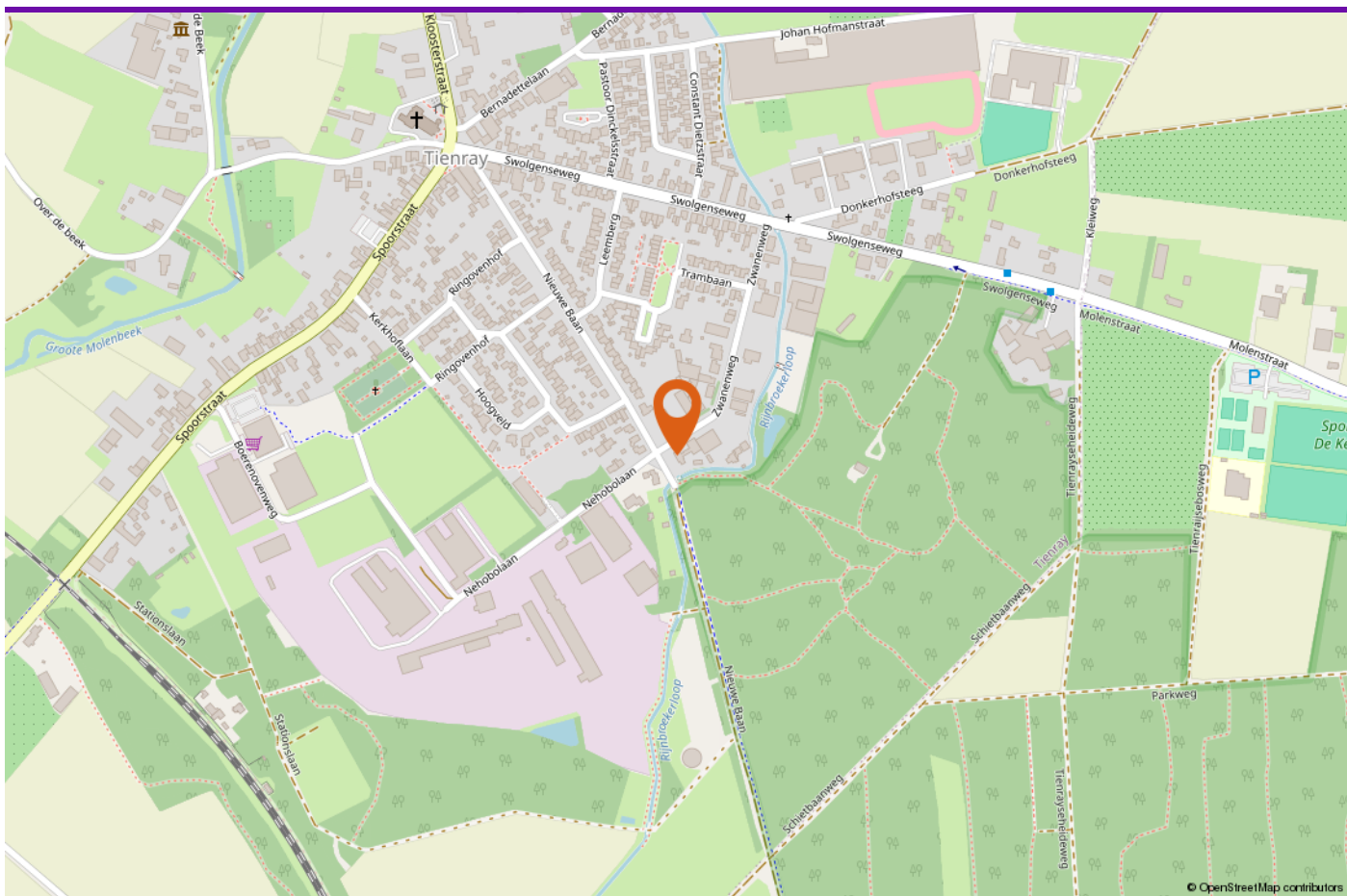
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Warmtepaneel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- Warmtepaneel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- CV-installatie kelder bedrijfsruimte (werking onbekend)	X		
- Heteluchtkanon zolder bedrijfsruimte (werking onbekend)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Leidingen sproei-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Compressor en grondwaterpomp in de kelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Bijenhal met toebehoren	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Zonneluifel aan bedrijfsgebouw	X		
- schutting met poort en erachter composteerbak	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

