



**Rijksweg 137, 6585 AC Mook**

**Vraagprijs € 695.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

### Rijksweg 137, 6585 AC Mook

EEN KANS ALS DEZE KOMT ZELDEN VOORBIJ!

Op een royaal perceel van maar liefst 1.238 m<sup>2</sup> ligt deze ruime woning met bedrijfs-/multifunctionele- ruimte, garage, ruime parkeerplaats. Een unieke locatie die volop mogelijkheden biedt voor wie wonen en werken wil combineren, maar ook interessante perspectieven biedt voor herontwikkeling tot geheel particulier woonhuis.

Volgens het geldende omgevingsplan heeft deze locatie in Mook de bestemming detailhandel en wonen, waardoor het perceel geschikt is voor zowel woonfuncties als detailhandelsactiviteiten.

Unieke kans! Voor deze locatie op de Rijksweg 137 te Mook heeft de gemeente in principeakkoord aangegeven, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van de bestemming van detailhandel naar wonen. Dit biedt aantrekkelijke ontwikkelmogelijkheden én vergroot de kansen voor particuliere kopers om een reguliere hypotheek te verkrijgen.

Hierdoor ontstaan diverse aantrekkelijke mogelijkheden:

- de huidige situatie voortzetten als woning met bedrijfsruimte;
- de bedrijfsruimte verwijderen en het geheel transformeren naar een ruime woonbestemming;
- de bestaande bebouwing vervangen door één nieuwe vrijstaande woning;
- of zelfs een ontwikkeling naar een twee-onder-een-kapwoning realiseren.

Of u nu op zoek bent naar een ruime woning met werkruimte aan huis, een plek met ontwikkelingspotentie of een interessante investeringskans: dit veelzijdige object biedt alle ruimte om uw woon- en toekomstplannen werkelijkheid te maken.

-----

Een object vol mogelijkheden! Deze royale woning met bedrijfs-/multifunctionele ruimte en garage ligt op een ruim perceel van maar liefst 1.238 m<sup>2</sup> en biedt een unieke combinatie van wonen, werken en ontwikkelen. Met 5 slaapkamers, 2 keukens, 2 badkamers, een grote wasruimte, een ruime woonkamer en diverse buitenruimtes is er volop ruimte voor grote gezinnen, dubbele bewoning of werken aan huis. Het pand was voorheen in gebruik als doe-het-zelfwinkel met houtzagerij en werkplaats en onderscheidt zich door de royale opzet en de vele indelings- en gebruiksmogelijkheden.

Een aantrekkelijke locatie! Gelegen op een goed bereikbare plek met een snelle aansluiting op de A73 richting Nijmegen en Venlo. Voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving en het centrum van Nijmegen is binnen korte tijd bereikbaar. Tegelijkertijd geniet u hier van rust en natuur, met de prachtige Mookerheide en de uitgestrekte bossen langs de Maas op steenworp afstand. Een ideale combinatie van bereikbaarheid, ruimte en groen wonen.

Begane grond

Entree/hal

Via de zijkant is de woning te betreden. De entree/hal geeft toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, welke is voorzien van een traplift. Hier bevindt zich tevens de toiletruimte met hangend toilet en fonteintje. Vanuit de hal zijn zowel de keuken als een multifunctionele ruimte bereikbaar, geschikt als wasruimte, bijkeuken, berging of (slaap)kamer. De meterkast is gesitueerd in de voorhal.

Keuken

De keuken is uitgevoerd in een hooglans witte L-opstelling en praktisch ingedeeld. Deze is voorzien van diverse

inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, vaatwasser en afzuigkap. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de zijtuin via een enkele deur, waar zich een overdekt terras bevindt gelegen tegen een multifunctionele ruimte, geschikt als kantoor. In dit kantoor bevindt zich nog een kelderruimte. Op de eerste verdieping bevindt zich tevens een tweede keuken.

## 1e verdieping

### Woongedeelte

Via een vaste trap met traplift is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar. Vanuit hier is toegang tot twee slaapkamers, de woonkamer en de badkamer.

### Woonkamer

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is ruim van opzet. Dankzij vier raampartijen, voorzien van rolluiken, is er veel lichtinval en extra comfort. De ruimte is afgewerkt met een houten visgraatvloer en stucwerk.

### Slaapkamers

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Eén slaapkamer beschikt over een en-suite badkamer met douche en wastafelmeubel. De andere slaapkamer is eveneens royaal en voorzien van een eigen wastafelmeubel. Beide kamers bieden voldoende ruimte voor een tweepersoons opstelling en aanvullende meubels.

### Badkamer

De badkamer is voorzien van een hangend toilet, douche en wastafel. Een groot raampartij met rolluik zorgt voor daglicht en privacy. De ruimte is afgewerkt met moderne witte wandtegels.

### Keuken en terras

Op de eerste verdieping bevindt zich tevens een tweede keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een magnetron, oven, afzuigkap, gaskookplaat, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Vanuit hier is er directe toegang tot het royale terras over de volledige lengte van de woning, uitgevoerd met houten vlonders en een prettige buitenbeleving.

## 2e verdieping

### slaapkamers

Via een vaste trap is de overloop op de tweede verdieping bereikbaar. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers. Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakraam, de derde slaapkamer beschikt over een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig, ideaal voor het stallen van spullen die niet dagelijks nodig zijn.

### Tuin

Aan de voorzijde is ruime parkeergelegenheid aanwezig. Via beide zijden van het perceel is de woning bereikbaar. Aan de rechterzijde via een houten poort met bestrate oprit en beplanting, en aan de linkerzijde via een brede groenstrook met bestrating. Beide zijden bieden toegang tot de woning, de garage en multifunctionele ruimte/ werkplaats.

### Multifunctionele ruimte/ ruime werkplaats / garage

De multifunctionele ruimte, de voormalige doe-het-zelf winkel en houtzagerij, beschikt over een royale oppervlakte en kenmerkt zich door de grote raampartijen aan de voorzijde, wat zorgt voor veel lichtinval en een open uitstraling. In de ruimte zijn een toilet en een klein keukenblokje aanwezig, waardoor deze zeer geschikt is voor diverse vormen van bedrijvigheid of multifunctioneel gebruik. Aan de achterzijde bevindt zich een riante werkplaats en garage, ideaal voor opslag van goederen of andere vergelijkbare doeleinden.

## ALGEMEEN

Woonoppervlakte: 435 m<sup>2</sup>

Inhoud: 2.244 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 1.238 m<sup>2</sup>



Uw Huismakelaar B.V.  
Klaproosstraat 2  
6641 AR, BEUNINGEN GLD  
Tel: 024-6775711  
E-mail: [beuningen@uwhuismakelaar.info](mailto:beuningen@uwhuismakelaar.info)  
[www.uwhuismakelaar.info](http://www.uwhuismakelaar.info)

Bouwjaar: 1960

Energie label woonruimte: F

Energie label bedrijfsruimte: B

Gezien het bouwjaar van de woning willen we je erop attenderen dat bij de uiteindelijke koopovereenkomst een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. Dit is gebruikelijk bij woningen van deze leeftijd. Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat de bouwkundige eisen destijds anders waren dan tegenwoordig. Ook is het – vanwege het bouwjaar vóór 1993 – mogelijk dat er materialen in de woning aanwezig zijn die asbest bevatten.

Deze clausules zijn bedoeld om helderheid te geven over de mogelijke aanwezigheid van ouderdomskenmerken en asbest, zodat beide partijen weten waar ze aan toe zijn. Voor jou als koper betekent dit dat je hier vooraf van op de hoogte bent en dit onderdeel uitmaakt van de aankoopoverweging.

Wij nodigen je van harte uit om vrijstaande woning met diverse mogelijkheden te komen bekijken!

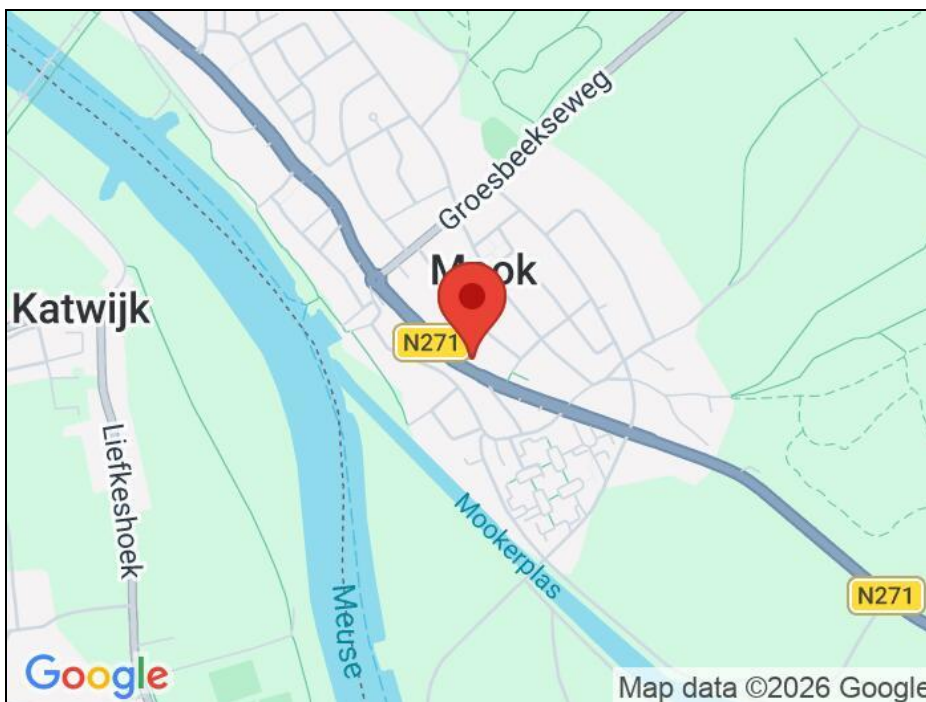
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 695.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 5slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 2.244 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 1.238 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 435 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1960
Ligging	: Aan drukke weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 250 m <sup>2</sup>
Hoofdtuin	: Zijtuin 250 m <sup>2</sup>
Garage	: Aangebouwd steen 168 m <sup>2</sup>
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

## Locatie

Rijksweg 137  
6585 AC MOOK



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

HUIDIGE SITUATIE:  
Op onderstaande luchtfoto's is de locatie van het perceel aangeduid.



Kadastraal bekend gemeente Mook sectie D nr. 815 (366m<sup>2</sup>) en nr. 263 (872m<sup>2</sup>). Totaal 1238m<sup>2</sup>



1. Verbouwen van de bestaande bedrijfswoning met sloop van de bedrijfsbebouwing

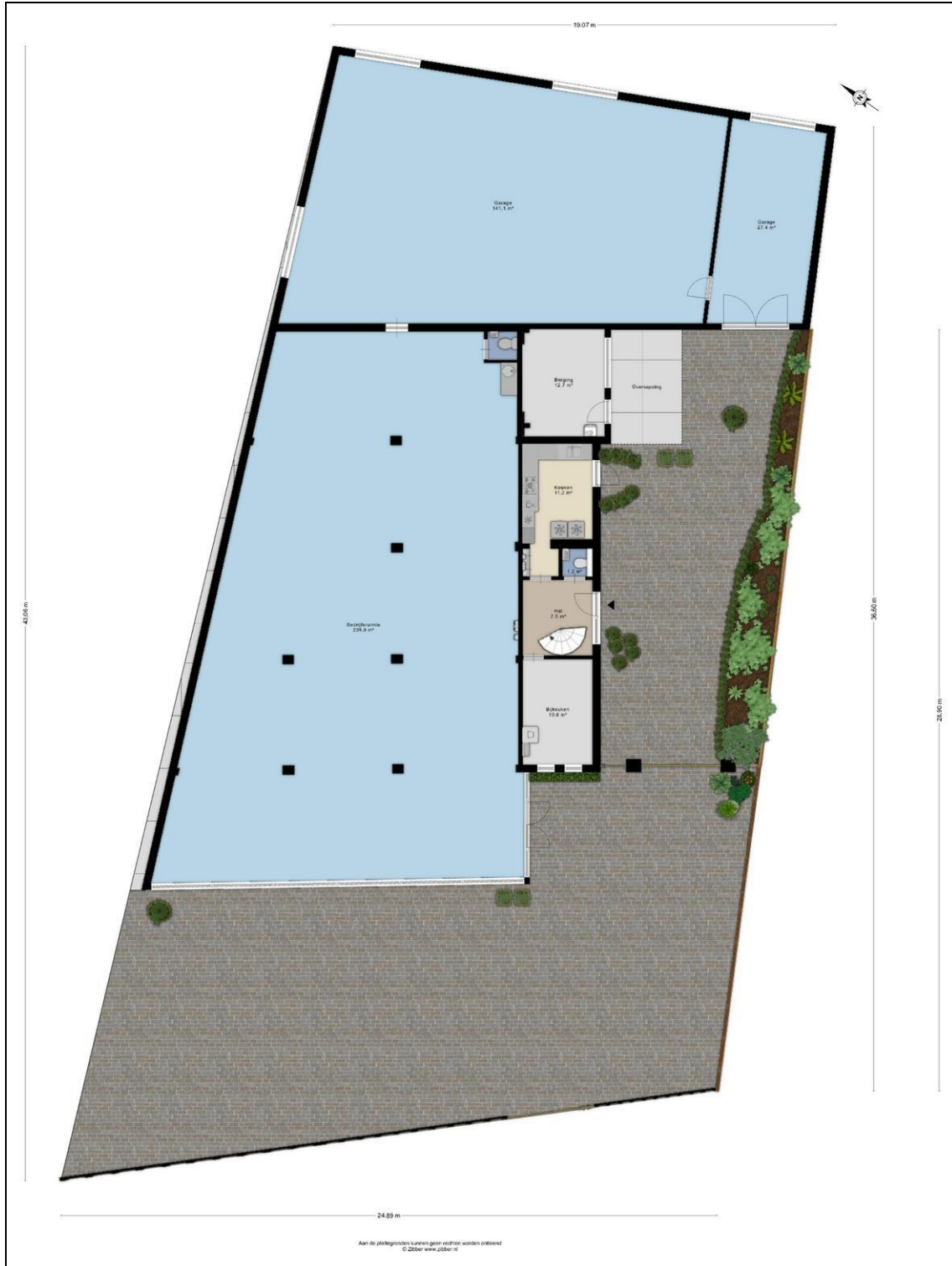


2. Slopen van alle opstallen en bouw van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken



3. Slopen van alle opstallen en bouw van een 2-onder-1 kap woning met bijbehorende bouwwerken

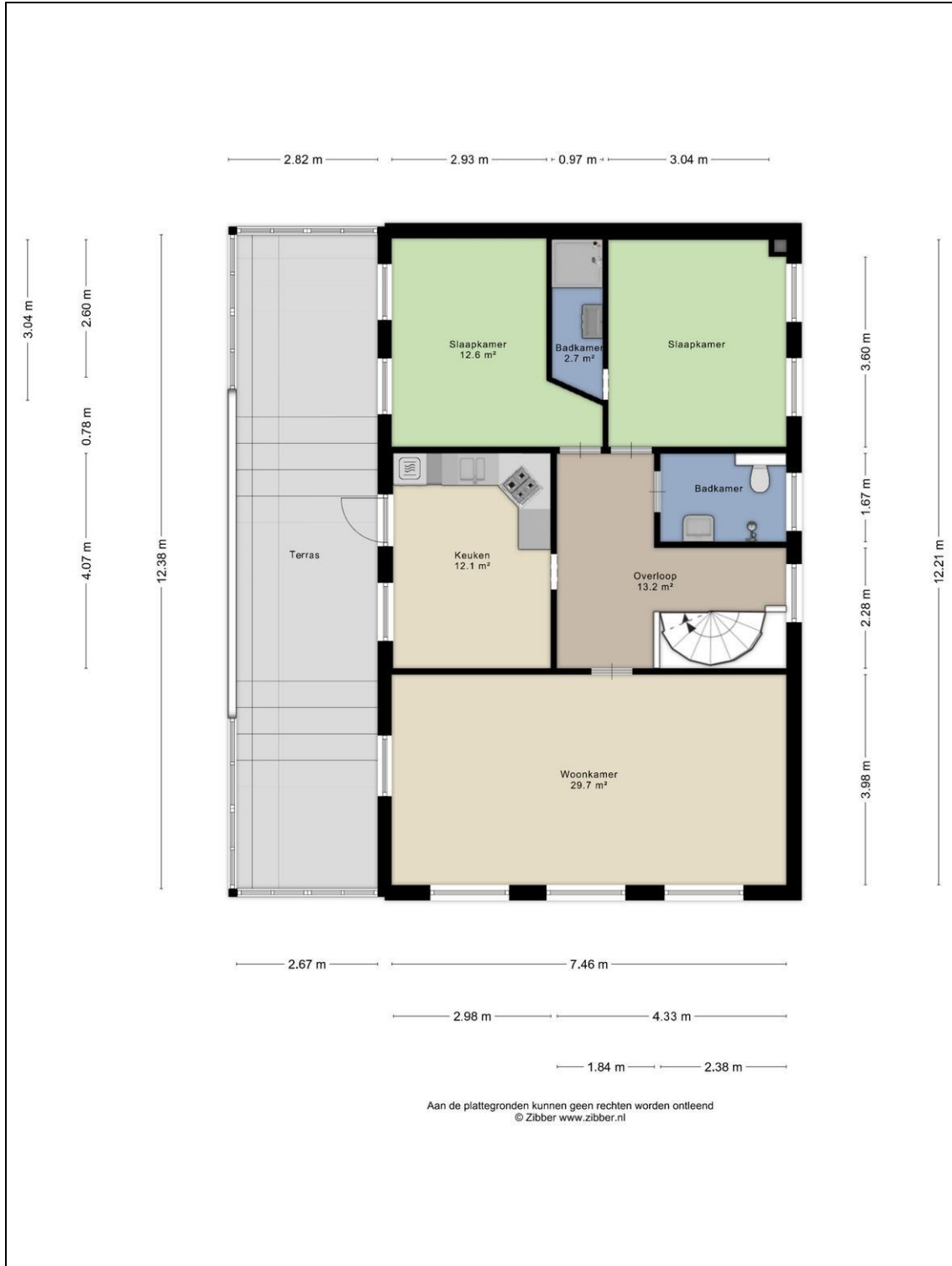
# Plattegrond



# Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond

