

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



**BEEK 4
MERSELO**

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	Ca. 1920
Woonoppervlakte	Ca. 415 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	Ca. 5 m ²
Inhoud	Ca. 1.490 m ²
Bijgebouwen	Ca. 70 m ²
Perceel	9.357 m ²

Perspectieven

- Vrij en landelijk wonen in een fraai buurtschap met oude boerderijen
- Vrij wonen met verhuur van studio's en kamers. Of boerderij-splitsing voor een extra woonbestemming.
- Familiehuis voor royaal wonen met meerdere generaties op één erf.
- Beroep of praktijk aan huis gezien aanwezige ruimte voor diverse woon-werk-combinaties. En goede ontsluiting.
- Wonen met paarden aan huis door perceel van bijna 10.000 m² en volop uitrijmogelijkheden in de bosrijke omgeving.
- Overige recreatieve en/of maatschappelijke activiteiten gezien vrije ligging in een groen/blauwe omgeving op korte afstand van het centrum met alle voorzieningen.
- De woonboerderij is eenvoudig maar functioneel ingericht en afgewerkt. Modernisering kan naar eigen inzicht, snelheid en smaak. De speciale ligging in de groen-blauwe omgeving is blijvend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Woonboerderij in groen buurtschap met kamerverhuur en paardenwei

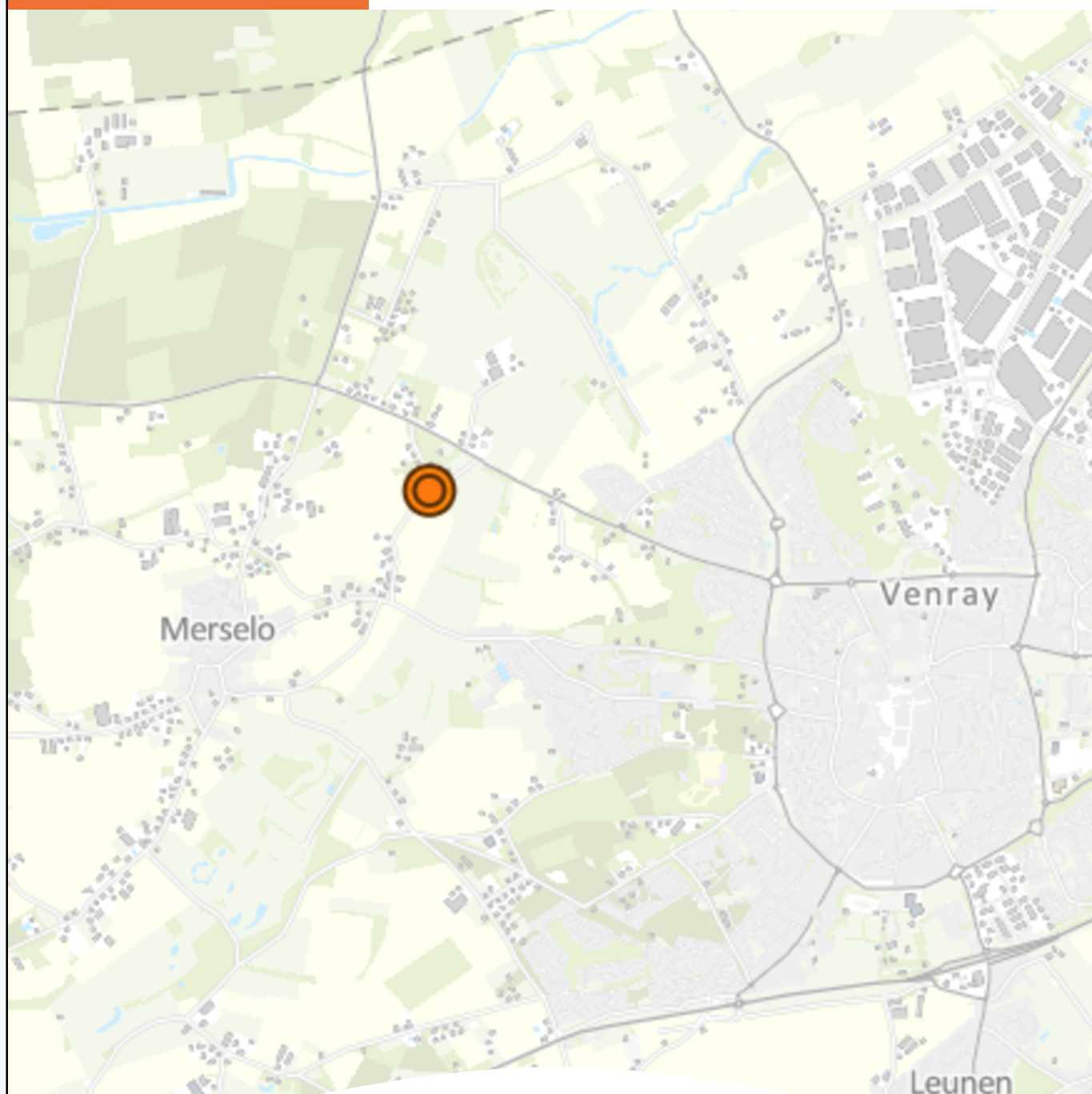
Vraagprijs: € 965.000, = K.K.

Aanvaarding in overleg

BEEK 4 MERSELO

Ligging en bereikbaarheid

Beek 4 is gelegen in een oud essenlandschap tussen Merselo, Venray en Overloon omringd door andere woonboerderijen en landerijen. De locatie ligt op korte afstand van Venray en biedt via de N270, N277 en A73 snelle verbindingen richting Nijmegen, Venlo, Uden en Eindhoven. Voorzieningen, openbaar vervoer en recreatiegebieden zijn goed bereikbaar, terwijl de omgeving zijn landelijke kwaliteit behoudt. Mede door het Loobeekdal aan de overzijde van de weg en de ballonzuilbossen op loopafstand.



Kadaster

Beek 4 te Merselo is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie Z, nummer 517 heeft een oppervlakte van 5.273 m² en sectie Z, nummer 55 heeft een oppervlakte van 4.084 m². De laatste betreft een weiland met paardenstal aan overzijde van de weg.



Woonboerderij

Deze degelijk gebouwde woonboerderij uit 1920 beschikt over een royale indeling, waardoor comfortabel wonen en werken uitstekend samengaan. De woning is opgetrokken in stenen spouwmuren, deels dubbelglas en is geïsoleerd, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort.

Op de begane grond bevindt zich een woonkamer, keuken met bijkeuken, douche, wc, achterhal met douche en wc en een slaapkamer. Daarnaast is er in het achterhuis een tweede woonruimte met eigen voorzieningen.

De eerste verdieping beschikt over een overloop, maar liefst elf slaapkamers en een keuken, zitkamer en twee badkamers.



Woonkamer



Vanuit de hal bereik je de woonkamer. De ruimte is afgewerkt met een betegelde vloer en strak gestucte wanden en plafonds, wat zorgt voor een verzorgde en eigentijdse basis. Dankzij de grote ramen is er sprake van een prachtige, natuurlijke lichtinval, waardoor de woonkamer licht en open aanvoelt. In deze kamer is een schouw met open haard.

De directe verbinding met de keuken maakt het geheel uitermate geschikt voor zowel dagelijks gebruik als gezellige momenten met familie en vrienden.









Keuken

Vanuit de woonkamer loop je de keuken in. De keuken is voorzien van benodigde inrichting. Dankzij het grote raam heb je vrij uitzicht over de parkachtige achtertuin.

De ruimte beschikt over een betegelde vloer en deels betegelde wanden. vloer is voorzien van tegels en de muren deels ook.



Bijkeuken



Vanuit de keuken is de achterhal met toilet en douche, en de werkruimte met witgoed-aansluiting en cv-installatie bereikbaar.

Dankzij de ruime opzet zijn er hier mogelijkheden voor uitbreiding van de woonkeuken, of een extra badkamer direct aansluitend aan de slaapkamer. Als levensloopbestendige ruimte.



Op de begane grond bevindt zich een toilet en douche. Deze zijn bereikbaar via de bijkeuken. Beide zijn ze voorzien van betegelde wanden.

Toilet en douche



Dankzij de slaapkamer op de begane grond is de woning niet alleen comfortabel, maar ook uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen of gebruik als werk- of hobbyruimte. Deze kun je bereiken vanuit de entree en de berging.

Slaapkamer

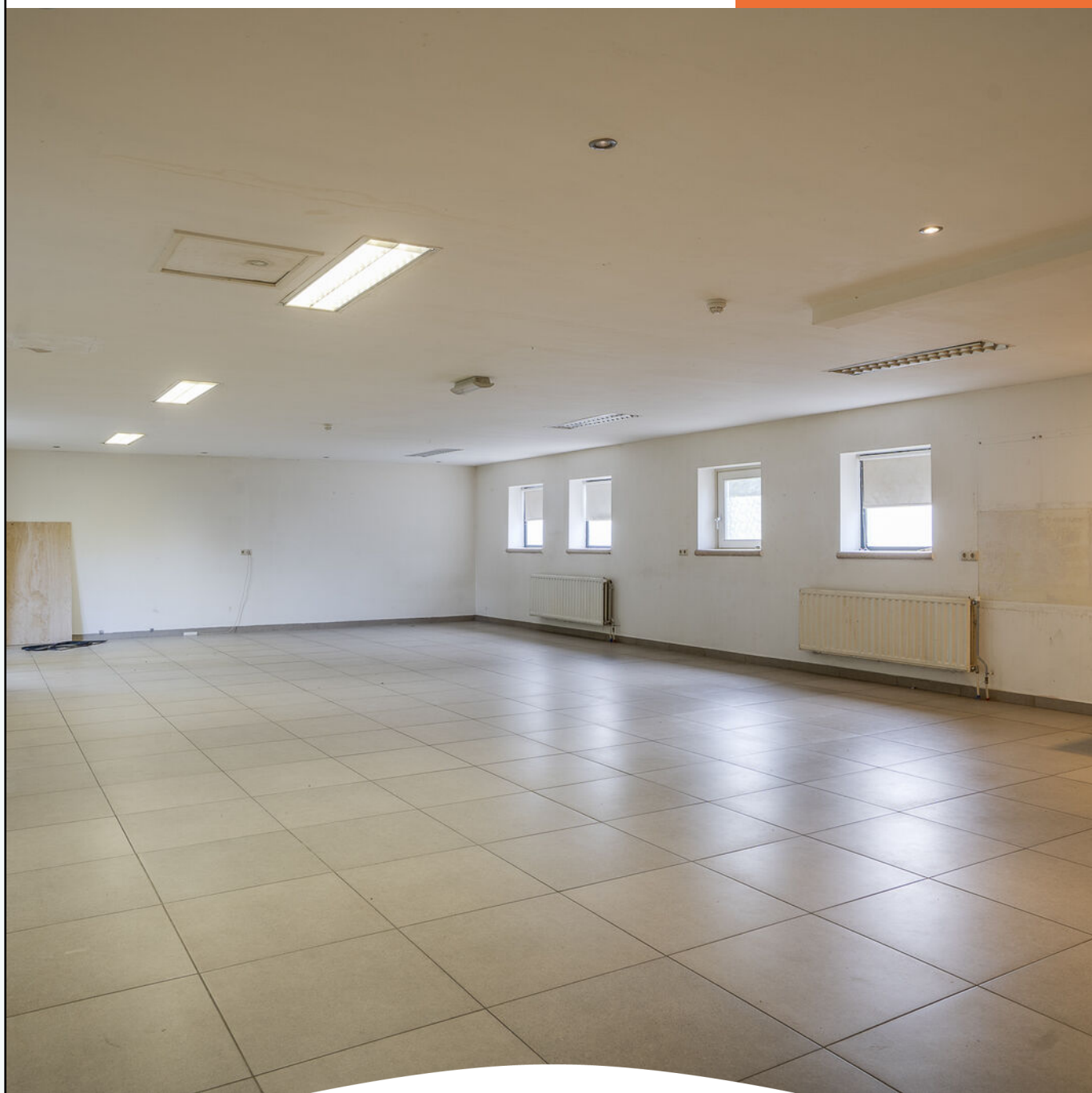




In het achterhuis bevindt zich een multifunctionele ruimte van ca 100 m², laatst gebruikt als zelfstandige woonruimte. Met eigen voorzieningen.

Voorheen is deze ruimte gebruikt geweest als binnenzwembad. Deze multifunctionele ruimte biedt tevens mogelijkheden voor overige activiteiten aan huis als kantoor, praktijk of atelier.

Achterhuis

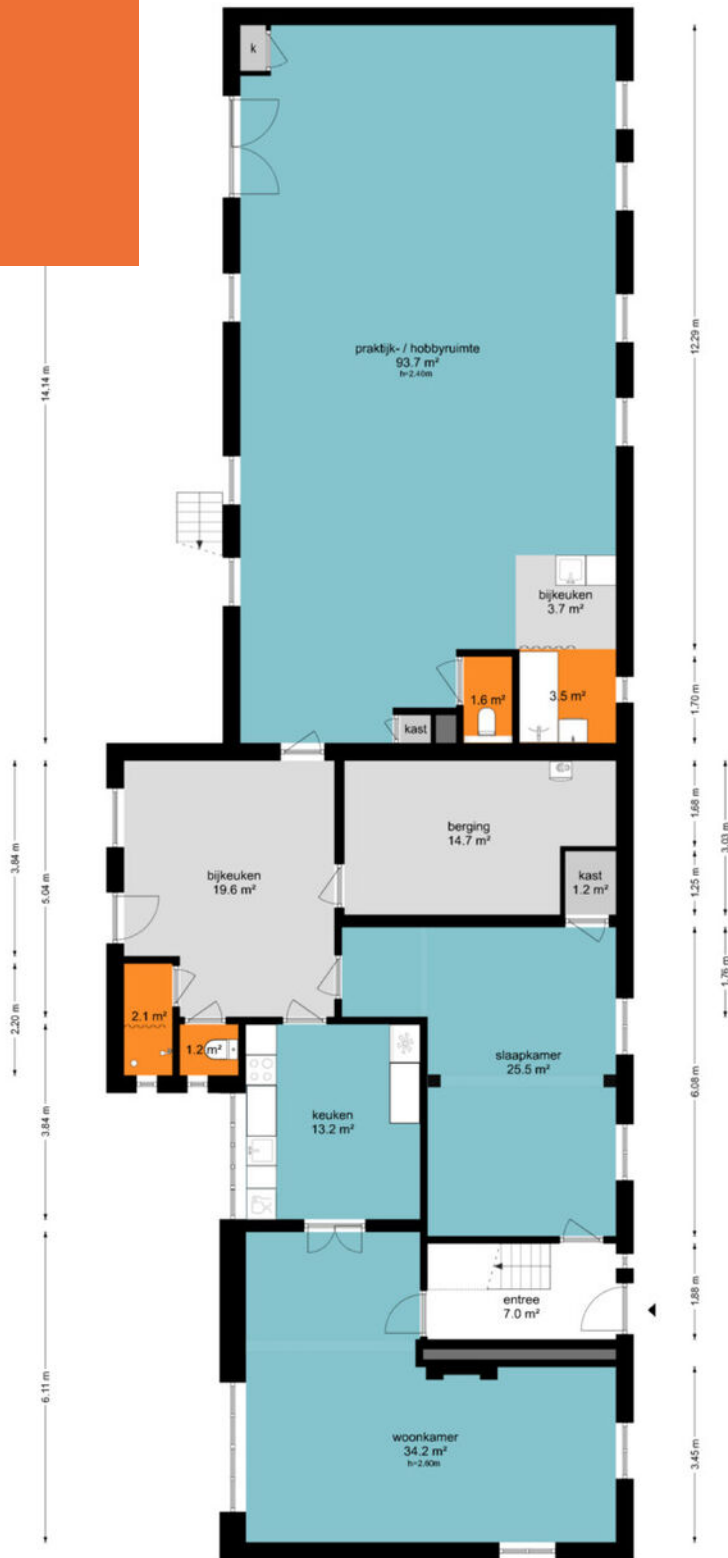






BEEK 4 MERSELO

Plattegrond Begane grond





Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar via een vaste trap vanuit de hal en vanuit een buitentrap.

Hier bevinden zich maar liefst elf slaapkamers, een zitkamer, keuken, 2 badkamers en een berging.

Elke kamer is uitgerust met een wastafel en kast.



Plattegrond Eerste verdieping





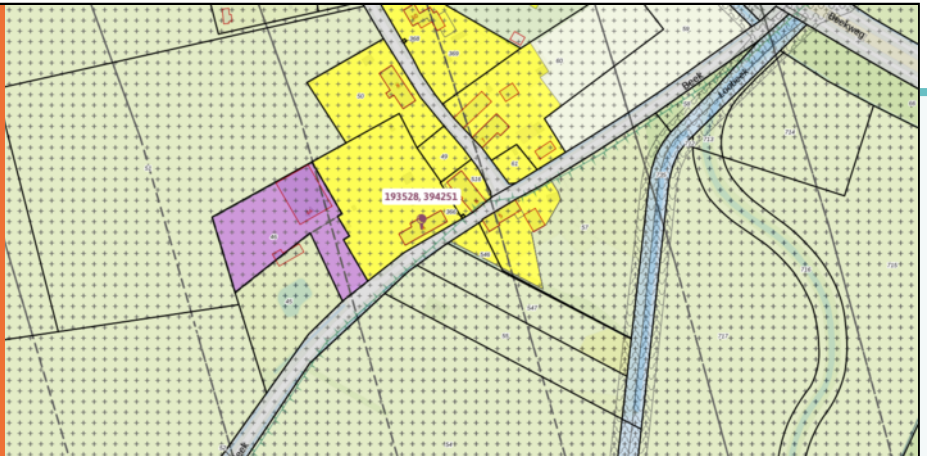
BEEK 4 MERSELO



Paardenwei met stal



Bestemmingsplan Vergunning



BESTEMMINGSPLAN

De woning is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" en heeft hierin de bestemming: **Wonen**

Met aanduiding:

- Waarde-archeologie 2
- Reconstructiewetzone-verwevingsgebied
- Luchtvaartverkeerzone
- Maximum bouwhoogte (m): 130

Het weiland tegenover de woning heeft de bestemming: **Agrarisch met waarden**

Met aanduiding:

- Waarde-archeologie 2
- Waarde-ontwikkelingszone groen
- Waarde-beekdal
- Reconstructiewetzone-extensiveringsgebied
- Luchtvaartverkeerzone
- Maximum bouwhoogte (m): 130 en 135
- Waterstaat-beschermingszone watergang

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl.

Gebruiksvergunning

- 3 juni 2008 is door de gemeente Venray een vergunning voor kamerverhuur voor 11 kamers verleend.

Bijzonderheden



- De woonboerderij is in 1985 gemoderniseerd met o.a. een nieuwe buitenmuur (met spouw).
- Het dakbeschot is van eterniet met glaswol en folie dakisolatie.
- In de woonboerderij zijn vanwege de vele kamers 5 douches, 5 toiletten en 3 keukens. 2 woonruimtes zijn zelfstandige woningen met eigen voorzieningen. 11 kamers zijn onzelfstandig met gezamenlijke voorzieningen.
- De CV-installatie betreft een HR combi uit 2012.
- In de tuin is een garage met basisvoorzieningen voor wonen en een tuinhuisje. Tezamen ca. 50 m². In het weiland over de weg staat een paardenstal van ca. 20 m².
- Buurtschap Beek is een bijzondere cluster van een vijftal goed bewaarde authentieke boerderijen van 100 jaar oud. Gelegen tussen de vruchtbare bolle-akkers en het dal van loobek.
- Woonboerderij Beek 4 op een perceel van ruim 5.000 m² in een groenblauwe omgeving biedt volop beleving van rust en ruimte voor liefhebber van het buitenleven. Met recht en fraaie BUITENSTATE.

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURS

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan dat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Eric Verbruggen
Eric Verbruggen
06 51 58 92 25
eric@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.