

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP



Overall thuis



€ 1.245.000 k.k.

| VENLO

Genooyerweg 27

Vestiging Best
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

T 0499 - 37 55 65
E best@berkkerkhof.nl

funda in business





Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze

Ruime hippische locatie met woning, loods en landbouwgrond

Kenmerken

Soort (woning):	Eengezinswoning
Bouwworm / type:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1967
Kamers:	6, waarvan 5 slaapkamers
Woonoppervlakte	ca. 160 m²
bedrijfswoning:	
Inhoud woning:	ca. 756 m³
Bedrijfsloods oppervlakte:	ca. 524 m²
Landbouwgrond oppervlakte:	ca. 15.000 m²



Bent u op zoek naar een ruime vrijstaande woning met vrijstaande loods en landbouwgrond aan de rand van Venlo en de Maas? Dan is deze locatie perfect geschikt voor u!

De Genooyerweg te Venlo ligt in een omgeving waar men het gevoel van wonen in een groene en open omgeving combineert met de voorzieningen van Venlo binnen bereik.

Alles is hier aanwezig om wonen en verschillende vormen van gebruik op één locatie te combineren, een ruime woning, een veelzijdige bedrijfsloods, een royale buitenruimte en landbouwgrond. De locatie is naast een bijzonder mooie woonlocatie ook zeer geschikt voor het (hobbymatig) houden van paarden, kleinvee en andere agrarisch aanverwante activiteiten. Maar ook statische opslag en stalling is mogelijk.

Indeling van de woning:

U betreedt de woning via de entree aan de zijkant. Op de begane grond treft u de hal, woonkamer, eetkamer, keuken, bijkeuken en toilet.

De eerste verdieping is bereikbaar via een vaste trap die uitkomt op een overloop met vaste kast. Op deze verdieping bevinden zich verder drie slaapkamers en de badkamer. Eén slaapkamer beschikt over twee vaste kasten en een balkon. Een tweede slaapkamer is eveneens voorzien van twee vaste kasten.



Via de vaste trap wordt de tweede verdieping bereikt. Hier bevinden zich een overloop en twee slaapkamers. De slaapkamers beschikken over praktische bergruimte achter de knieschotten.

De woning beschikt tevens over een souterrain dat via buiten te bereiken is. Deze aanvullende ruimte bestaat uit een aparte wasruimte en vier bergruimtes.

De markiezen aan de woning geven de woning voldoende bescherming tegen te veel zon in de woning maar zeker ook cachet. Het maakt de woning een lust voor het oog.

Rondom de woning ligt een bijzonder royale en fraai aangelegde tuin, waar groen, privacy en ruimte op een prachtige manier samenkomen.

De woning heeft een afgeschermd gedeelte waar in alle privacy genoten kan worden van de sauna en buiten ruimte.

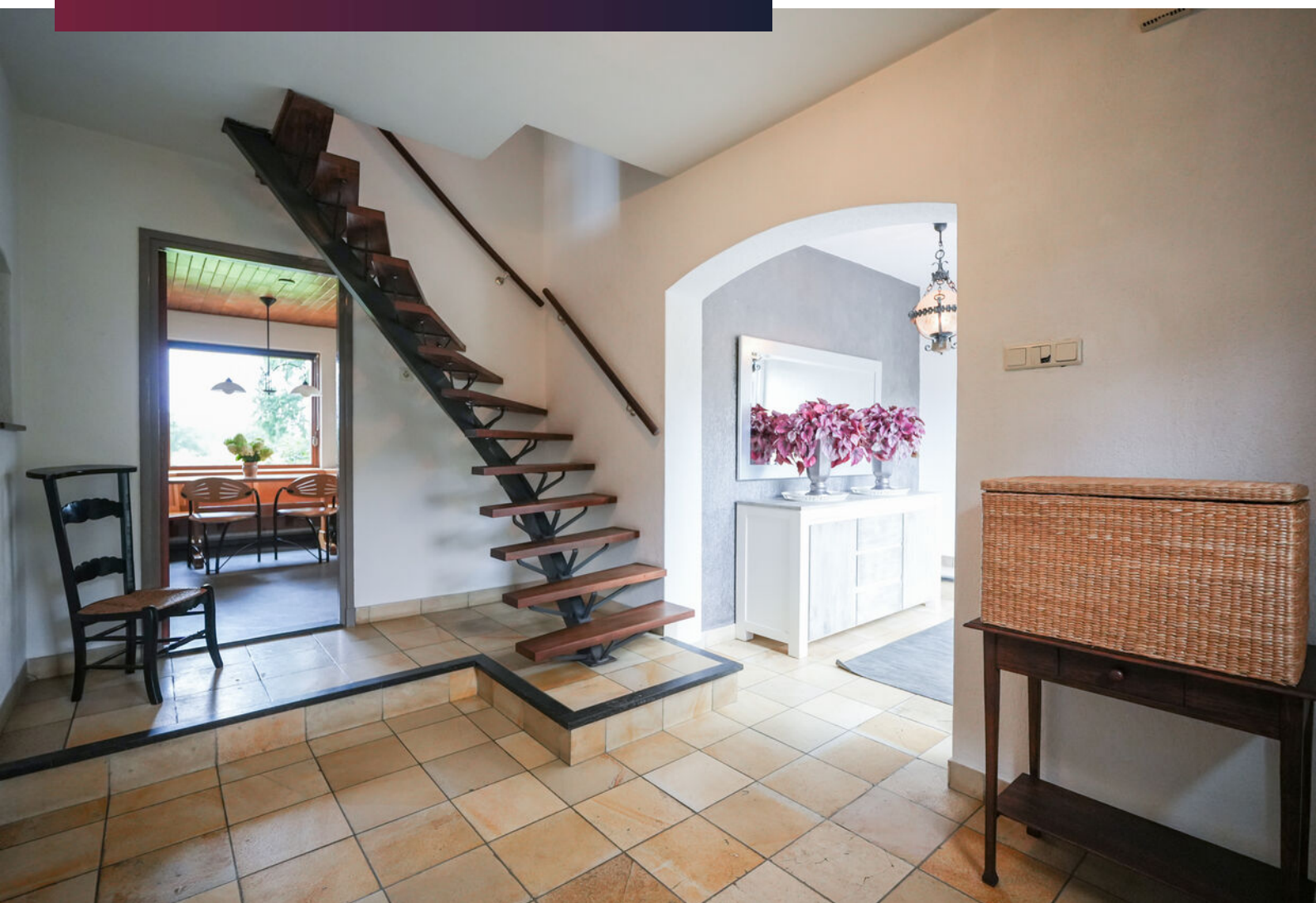
Het woonhuis

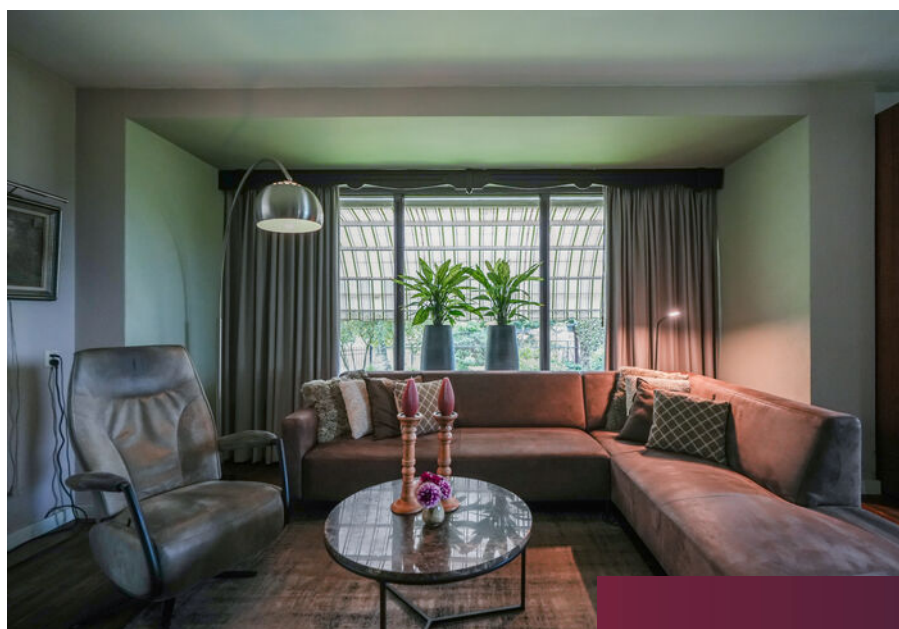
Deze ruime bedrijfswoning is gebouwd in 1967 en mettertijd gerenoveerd en gemoderniseerd. De woning is opgetrokken uit baksteen (spouw) met een dakbedekking van pannen. Zowel de begane grondvloer als de eerste verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton. De tweede verdiepingsvloer in hout. De verwarming geschiedt middels radiatoren en is aangesloten op een gasgestookte cv-installatie. De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen. Het dak is volledig geïsoleerd.

Overall thuis

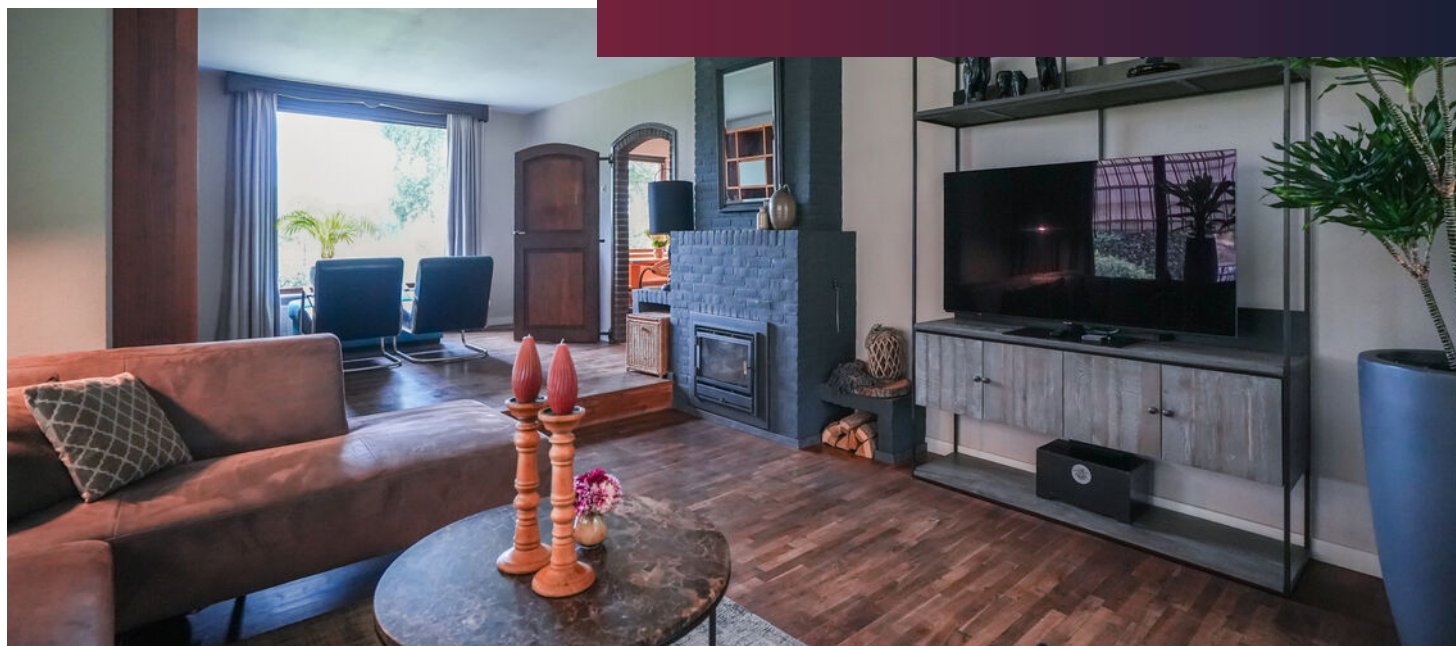


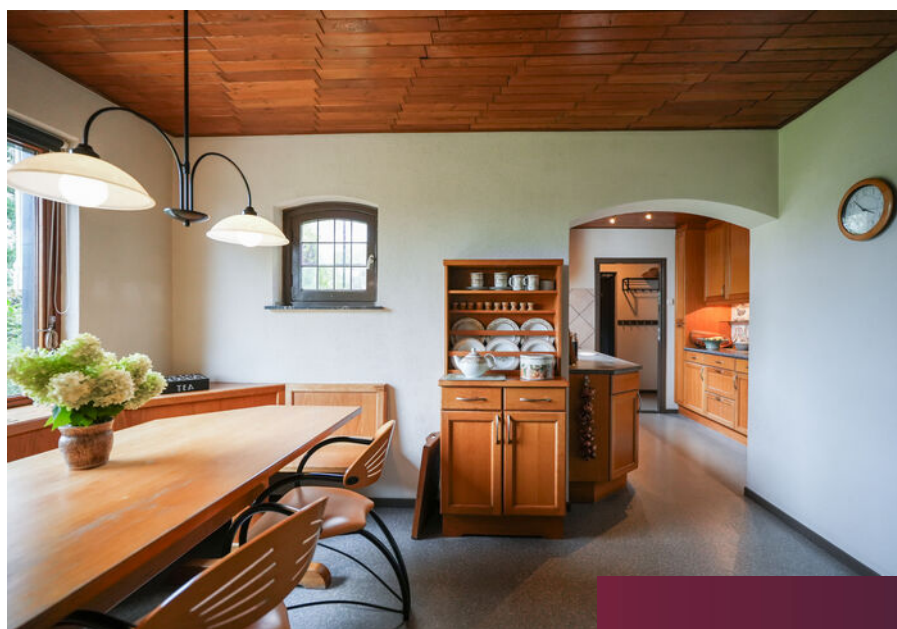
Begane grond



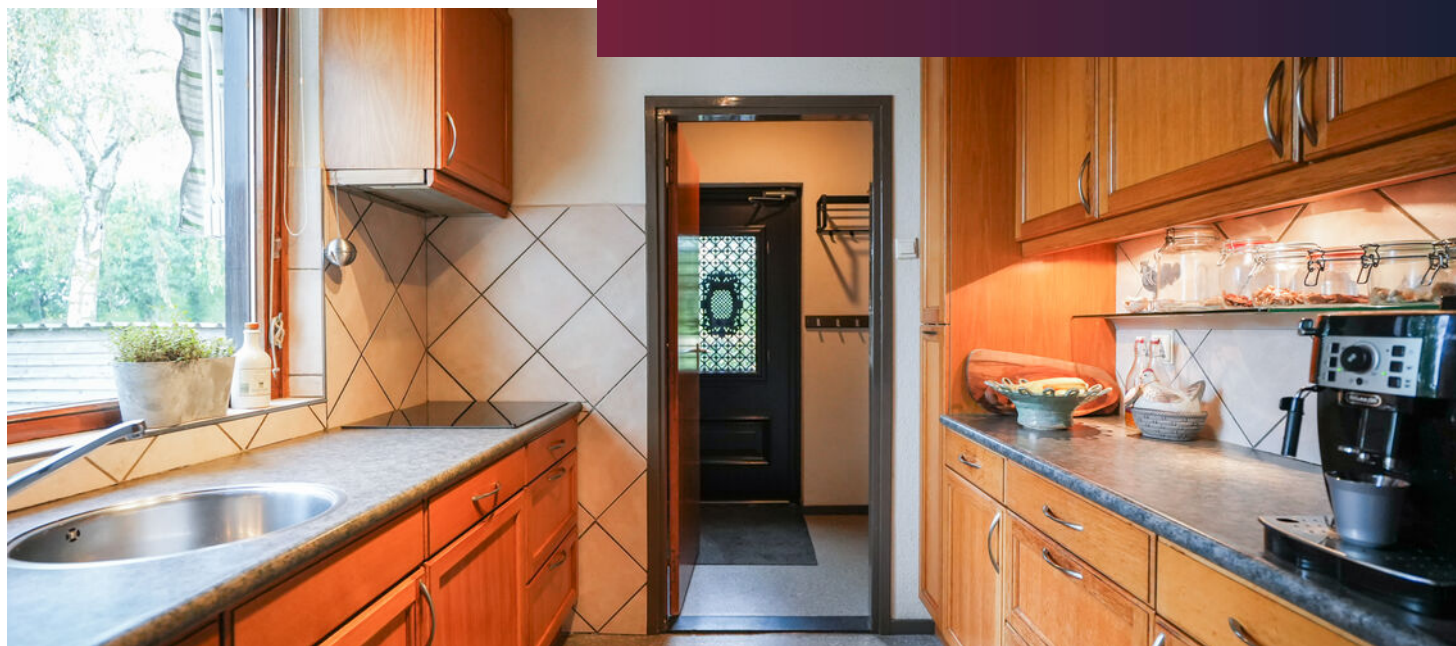


Woonkamer



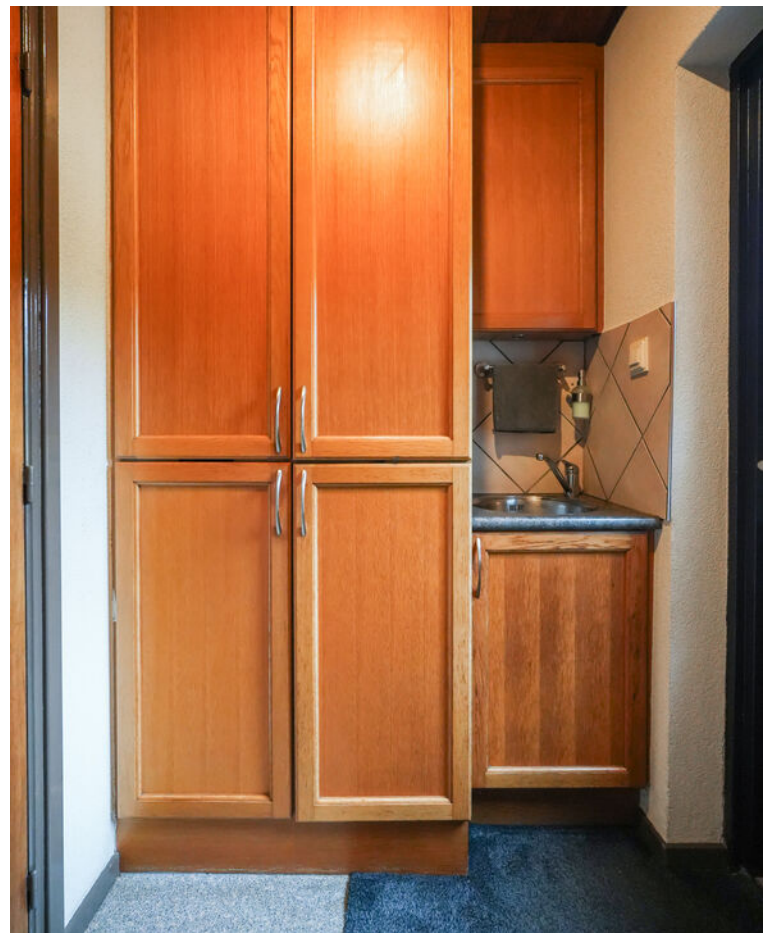


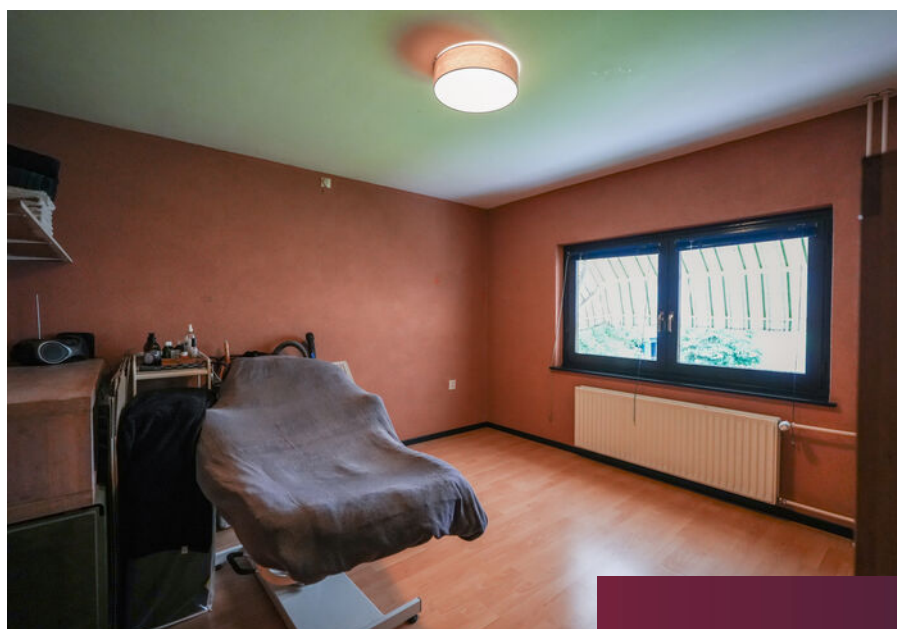
Eetkamer en keuken





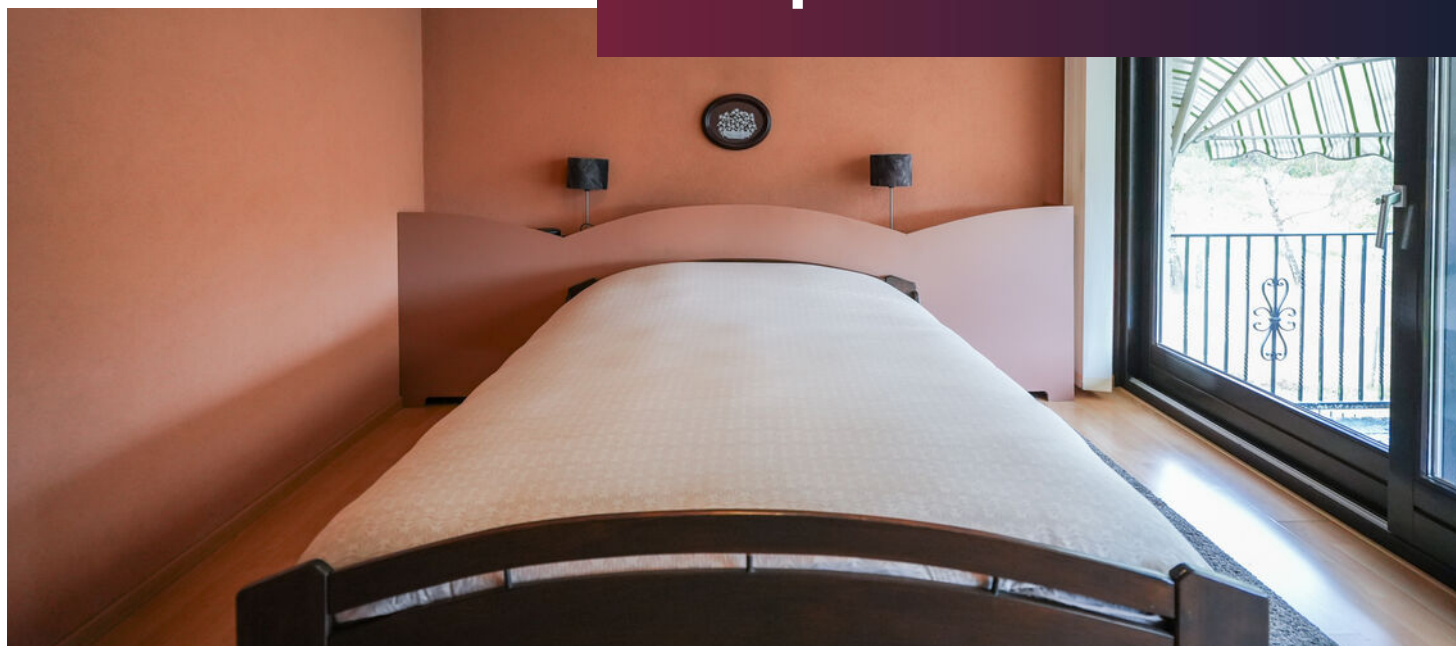
Toilet en bijkeuken





Vanuit de overloop op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers te bereiken. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. Twee van deze slaapkamers zijn voorzien van twee vaste kasten en bij één van de slaapkamers is een aangrenzend balkon dat te bereiken is middels muurhoge schuiframen.

Slaapkamers



De ruime badkamer is voorzien van een luxe hoekbad, ruime douche, zwevend toilet en een wasmeubel met vaste wastafel en spots.



Badkamer



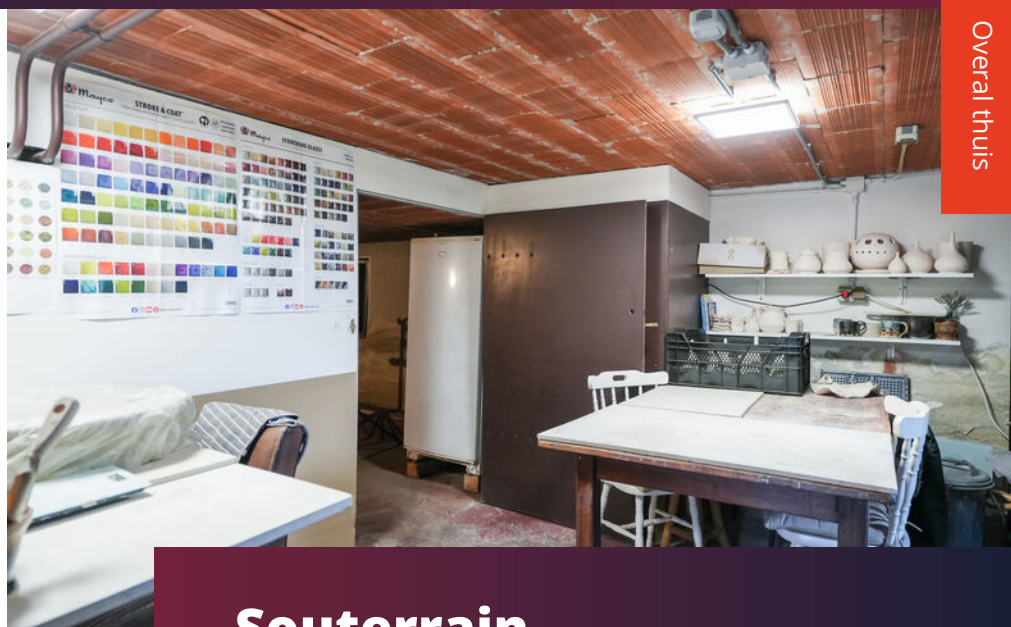


Tweede verdieping

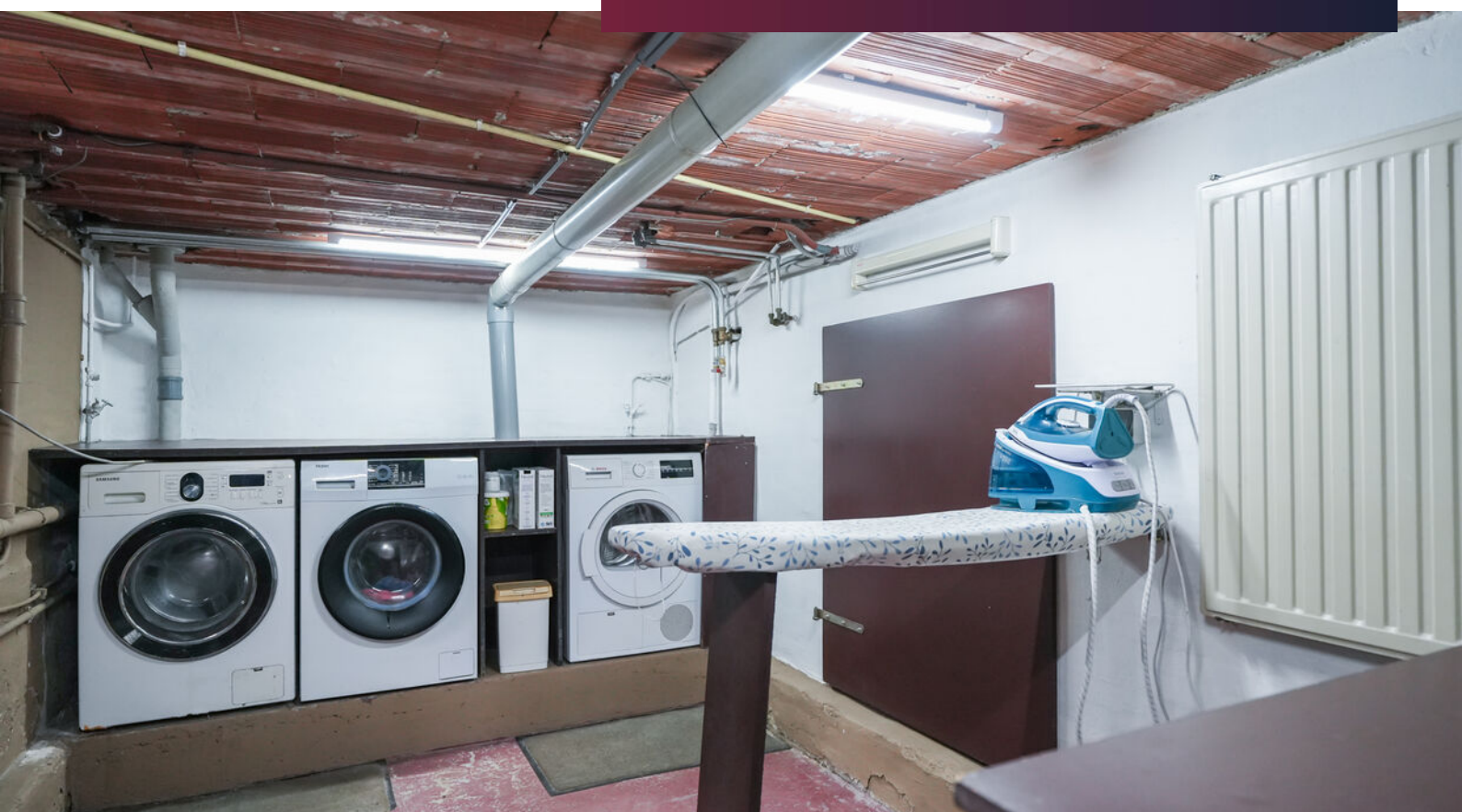
Via een vaste trap loopt u naar de tweede verdieping.

Hier bevinden zich twee slaapkamers en een overloop. De slaapkamers beschikken over praktische bergruimte achter de knieschotten.

De tweede verdieping kan hierdoor naast slaapkamers ook uitstekend worden benut als werk-, hobby- of logeerruimte.



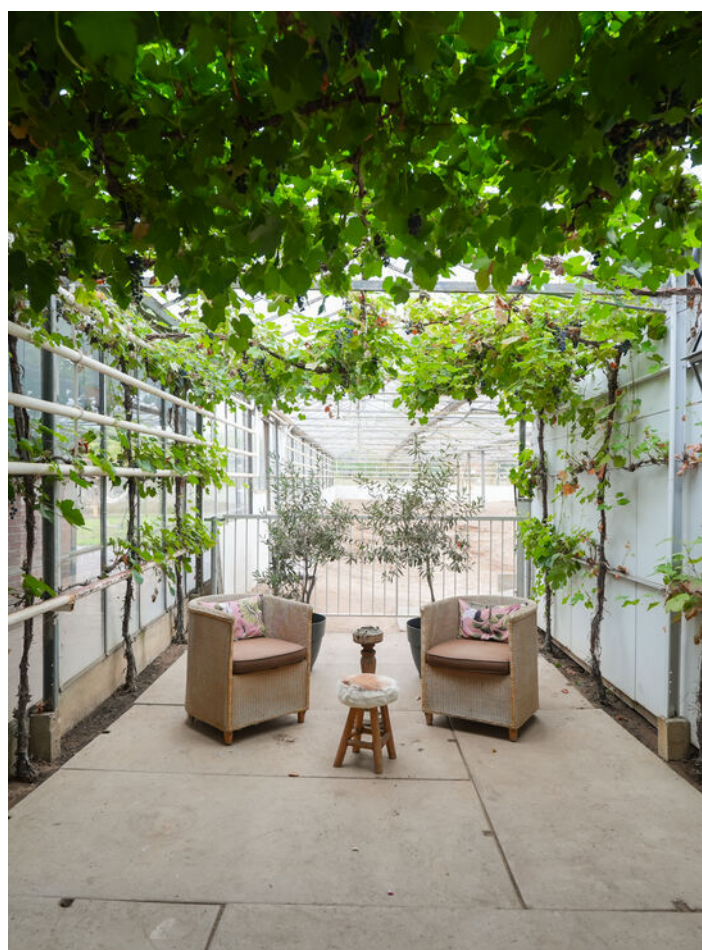
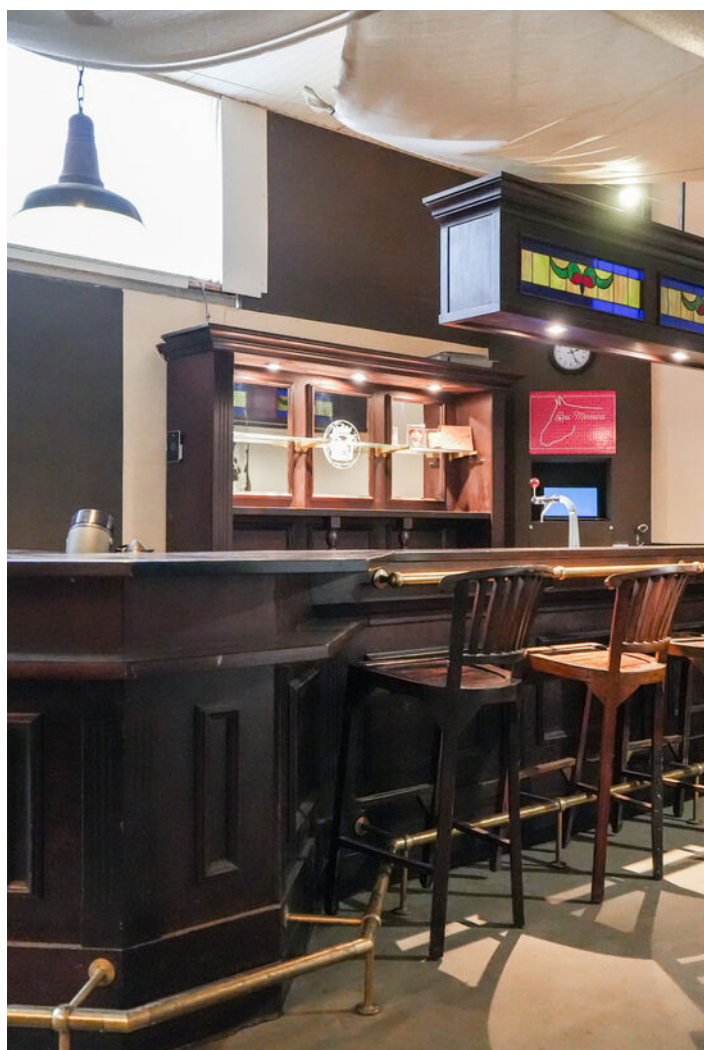
Souterrain



De woning beschikt tevens over een souterrain. Deze aanvullende ruimte biedt mogelijkheden voor opslag, provisie, hobby's of andere doeleinden.

De aanwezigheid van vier woonlagen geeft de woning een royale hoeveelheid bruikbare ruimte en maakt het geheel bijzonder veelzijdig.

Bedrijfsloods

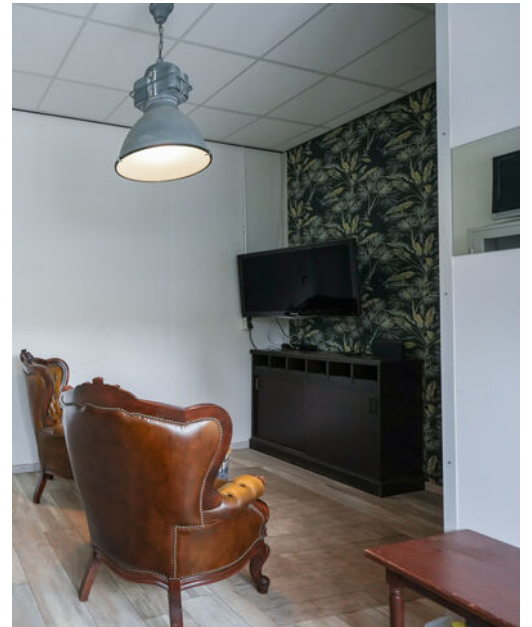


Op het erf bevindt zich een ruime bedrijfsloods. Deze is deels opgetrokken uit halfsteens metselwerk met spouw en daarboven sandwichpanelen. De dakbedekking bestaat uit asbestvrije golfplaten.

De bedrijfsloods beschikt over een hal met meerdere grote en kleine ruimtes, keuken, twee zitkamers en een recreatieruimte. Daarnaast zijn er diverse sanitaire voorzieningen aanwezig.

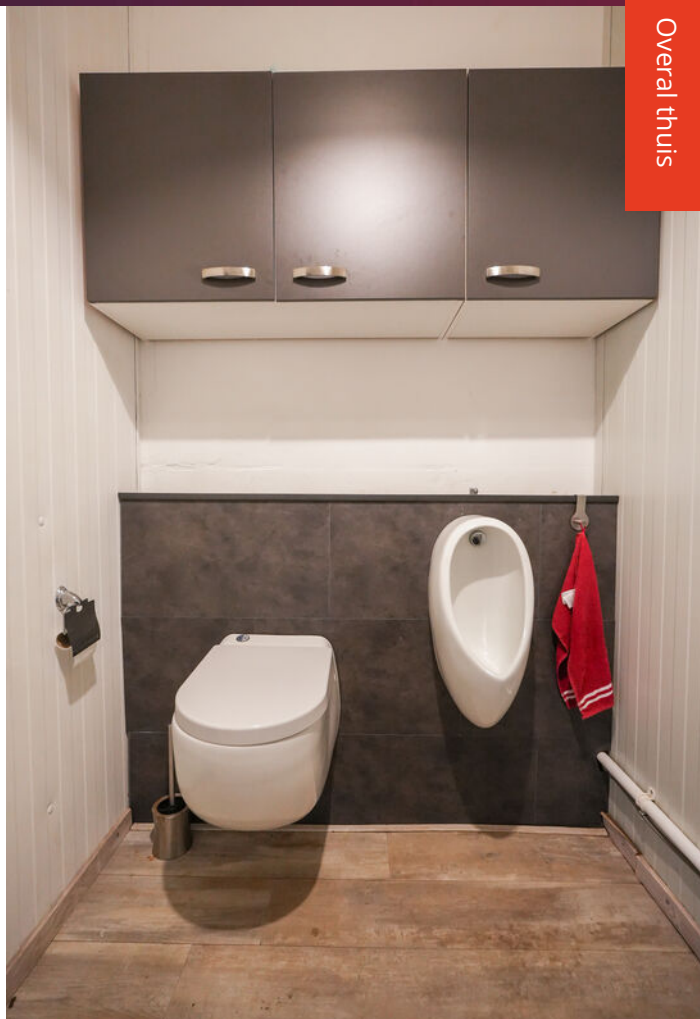
De indeling van het gebouw met een ruime hoeveelheid inpandige en overdekte ruimtes biedt de mogelijkheid om verschillende functies binnen het gebouw van elkaar te scheiden. De tussenwanden zijn te verplaatsen. Indien de ruimte voor u niet passend is, kunt u deze passend maken!





Het aan de loods aangebouwde overdekte terras vormt een bijzonder aangename buitenruimte met een landelijke en sfeervolle uitstraling. Vanaf het terras is er een prachtig en weids uitzicht over de omliggende landerijen, waardoor men optimaal kan genieten van de rust en ruimte van het buitengebied. De ligging en inrichting bieden bovendien veel privacy, waardoor het terras zich uitstekend leent voor zowel ontspannen verblijf als gezellige momenten met familie en gasten.

De overkapping zorgt ervoor dat het terras ook bij minder gunstige weersomstandigheden goed bruikbaar is en biedt daarnaast beschutting tegen zon en wind. De directe aansluiting op de loods maakt het terras praktisch in gebruik. De combinatie van het vrije uitzicht, de beschutte ligging, de privacy en de landelijke omgeving geeft deze buitenruimte een duidelijke meerwaarde en draagt bij aan de aantrekkelijke beleving van het geheel.





Een bijzonder onderdeel van het geheel is de aanwezige kasconstructie met verdiepte zandvloer. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als overdekte rijbak en biedt daardoor een interessante extra gebruiksmogelijkheid.





Bijzonderheden

- aanvaarding van het geheel geschiedt in overleg;
- de woning is aangemerkt als plattelandswoning waardoor deze niet als bedrijfswoning gebruikt hoeft te worden, bewoning als particulier is ook mogelijk;
- de grote vrijstaande loods is voor verschillende doeleinden te gebruiken;
- de overdekte buitenruimte in de vorm van de kasconstructie;
- ca. 15.000 m² landbouwgrond;
- het geheel wordt vrij van huur, pacht of enig ander gebruik opgeleverd;
- een gedeelte van de landbouwgrond is gelegen binnen het project Vierwaarden van Waterschap Limburg, voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de website van het waterschap
- bezichtigingen uitsluitend op afspraak met de verkopend makelaar.

Plattegrond



Begane grond
Genooyerweg 27
Venlo

Begane grond

Plattegrond



Eerste verdieping
Genooyerweg 27
Venlo

Eerste verdieping

Plattegrond



Tweede verdieping
Genooierweg 27
Venlo

Tweede verdieping

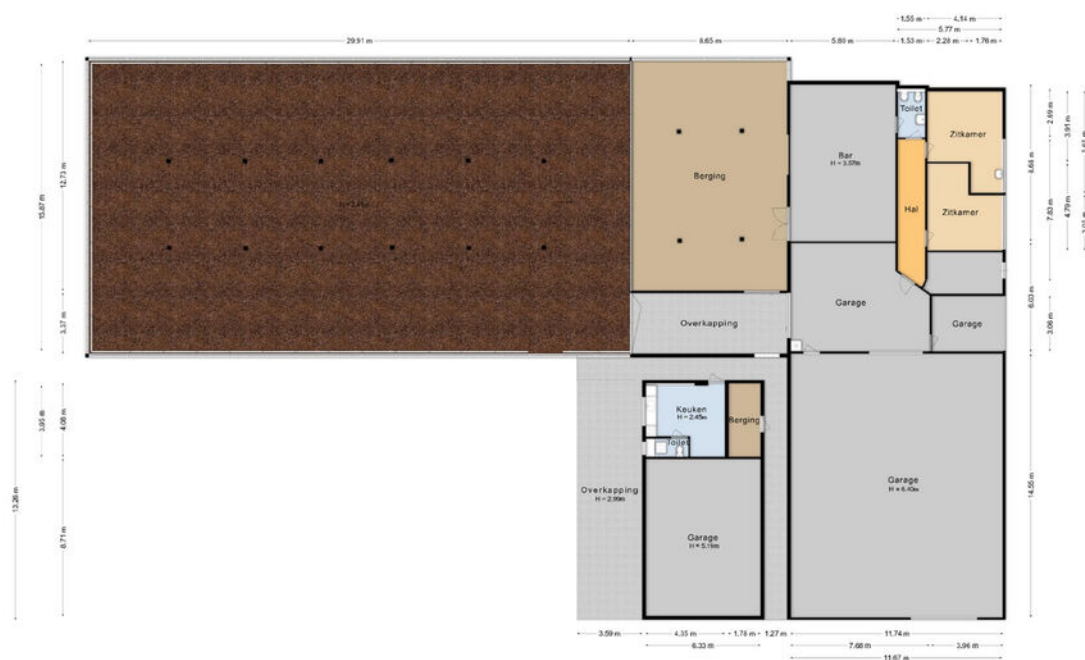
Plattegrond



Suterrain
Genooyerweg 27
Venlo

Souterrain

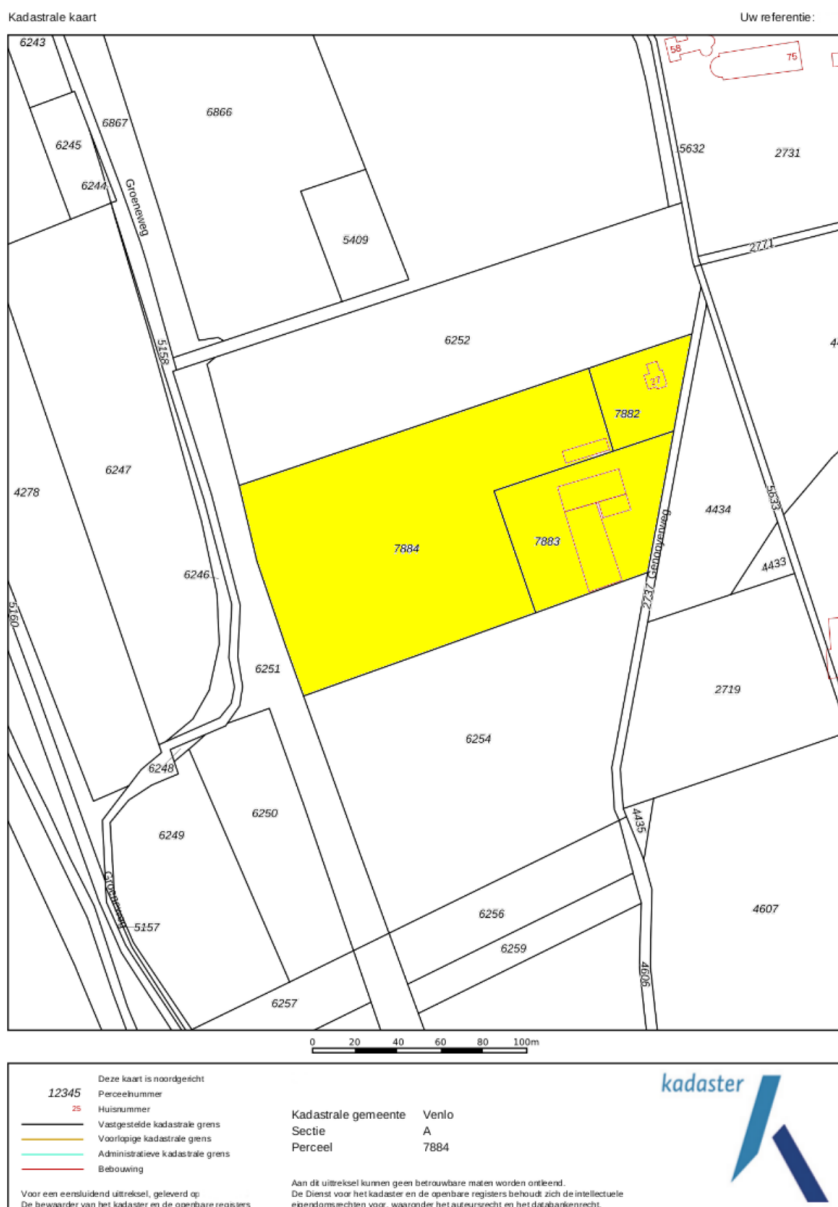
Plattegrond



Bijsgebouw
Genootenweg 27
Vento

Bedrijfsloods

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Venlo

Sectie en percelen
A 7882, 7883 en 7884

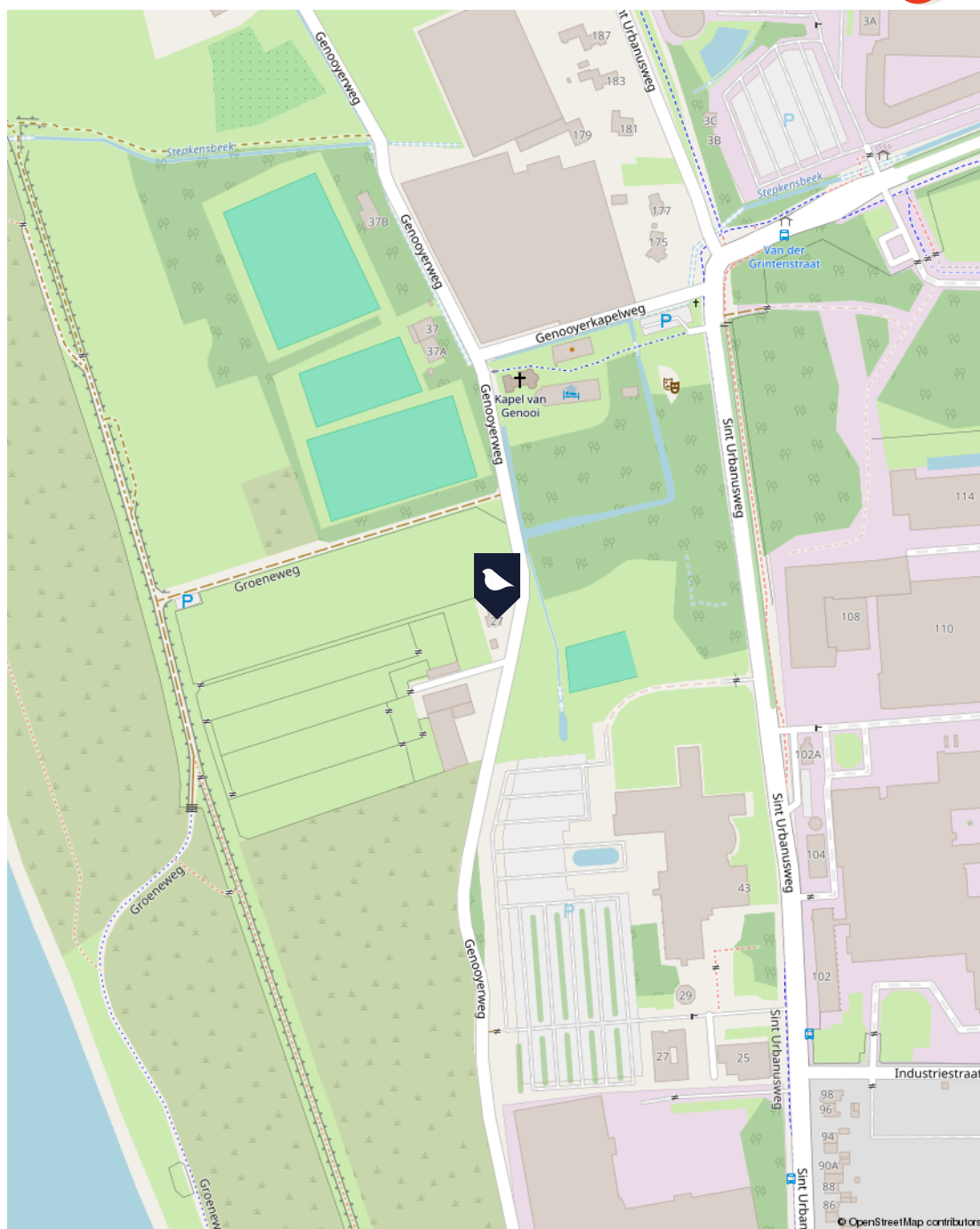
Oppervlakte totaal
20.035 m²

Is dit uw nieuwe locatie?



Genooyerweg 27, 5714 HA Venlo

In de omgeving



Het object is goed te bereiken middels de openbare verharde weg.
De op-/afritten van de rijkswegen A67 en de provinciale weg N271 zijn binnen vijf autominuten rijden de bereiken.

Uniek is dat rivier de Maas achter de aangrenzende dijk stroomt waardoor wonen, werken en recreëren op één locatie mogelijk is.

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze locatie?

Neem contact met ons op!



Frans Merkens RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 20 36 97 49

E f.merkens@berkkerkhof.nl



Sanne van de Kolk

Adviseur agrarisch & landelijk vastgoed

T 0499 - 37 55 65

E s.vandekolk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS



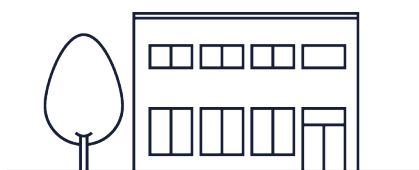
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



Bijlage: Meetrapport

**Genooyerweg 27
5914HA Venlo**



Opdrachtgever:	van den Berk & Kerkhof Makelaars
Datum opname:	19-08-2026
Datum meetrapport:	24-08-2026
Type woning:	Vrijstaand
Opname door:	RS Virtual Solutions

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	Circa 159.4
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa 69.4
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 6.2
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 534.8
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 228.7
Bruto Inhoud in m3:	circa 756

Notities bij meting:

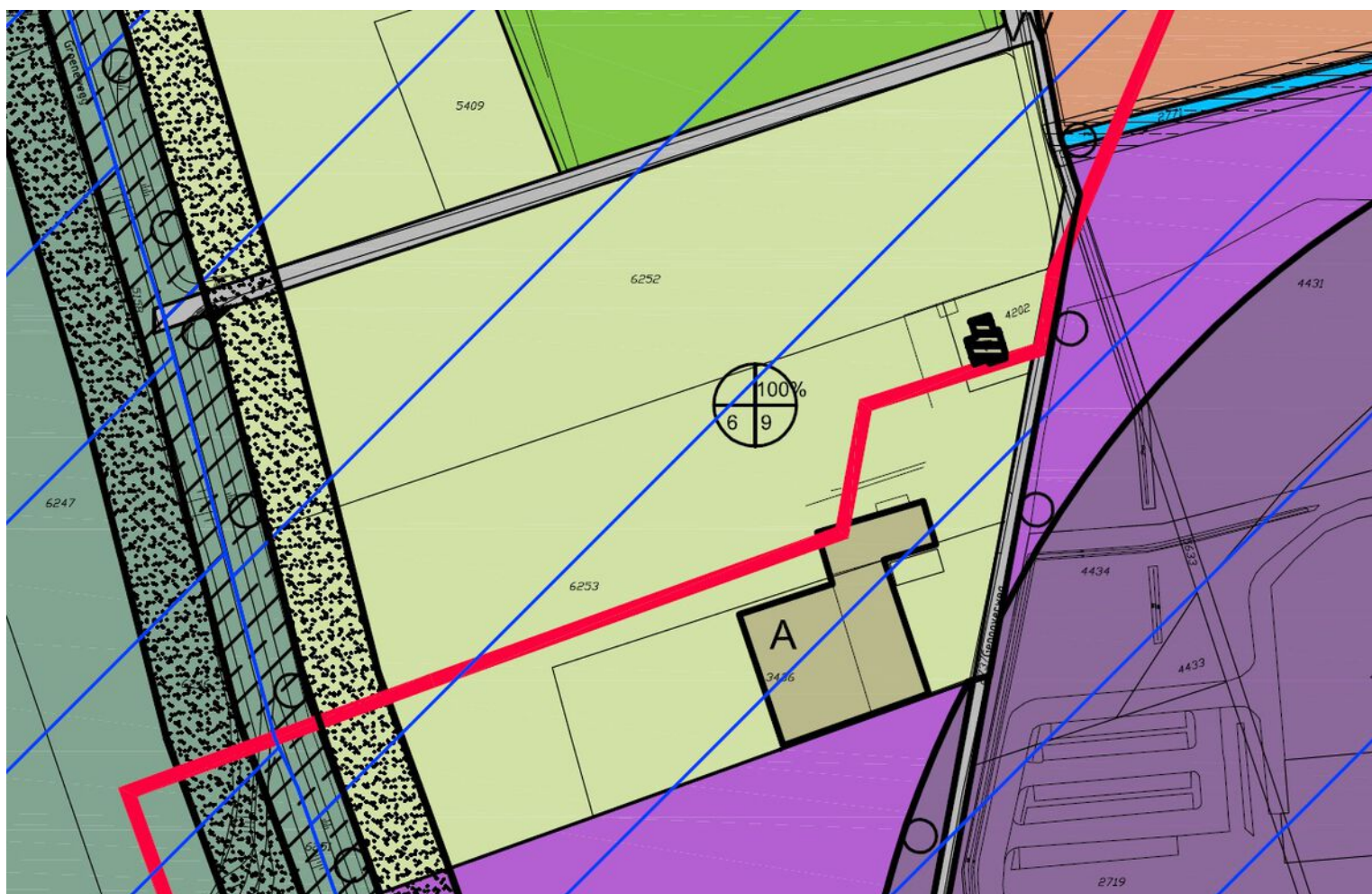
Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Sven Bombeeck, werkzaam voor RS Virtual Solutions. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

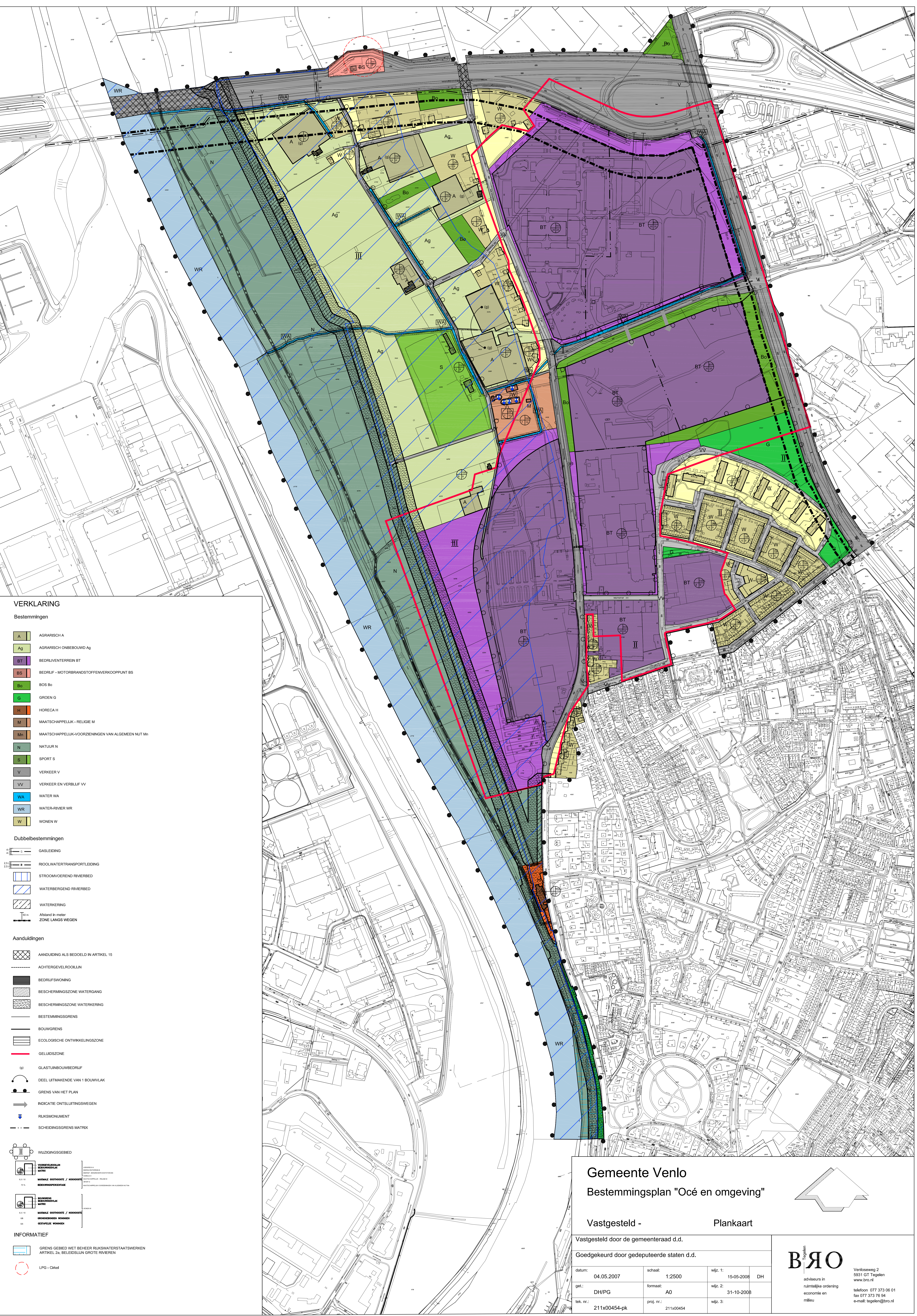
Helmond, 24-08-2026

Sven Bombeeck



Bijlage: Bestemmingsplan





VERKLARING

Bestemmingen

- A AGRARISCH A
- Ag AGRARISCH ONBEBOUWD Ag
- BT BEDRIJVENTERREIN BT
- BS BEDRIJF - MOTORBRANDSTOFFENVERKOORPUNT BS
- Bo BOS Bo
- G GROEN G
- H HORECA H
- M MAATSCHAPPELIJK - RELIGIE M
- Mn MAATSCHAPPELIJKVOORZIENINGEN VAN ALGEMEEN NUT Mn
- N NATUUR N
- S SPORT S
- V VERKEER V
- VV VERKEER EN VERBLUF VV
- WA WATER WA
- WR WATER-RIVIER WR
- W WONEN W

Dubbelbestemmingen

- GASLEIDING
- RIJOLWATERTRANSPORTLEIDING
- STROOMVOEREND RIVIERBED
- WATERBERGEND RIVIERBED
- WATERKERING
- Afstand in meter
- ZONE LANGS WEGEN

Aanduidingen

- AANDUIDING ALS BEDOELD IN ARTIKEL 15
- ACHTERGEVELROOIJN
- BEDRIJFSWONING
- BESCHERMINGSZONE WATERGANG
- BESCHERMINGSZONE WATERKERING
- BESTEMMINGSGRENS
- BOUWGRENS
- ECOLOGISCHE ONTWIKKELINGSZONE
- GELUIDSZONE
- GLASTUINBOUWBEDRIJF
- DEEL UITMAKENDE VAN 1 BOUWVLAK
- GRENS VAN HET PLAN
- INDICATIE ONTSLUITINGSWEGEN
- RIJKSMONUMENT
- SCHEIDINGSGRENS MATRIX

Aanduidingen

- WIJZIGINGSGBIED
- VOORBEELD VAN 1 BOUWVLAK
- MAKSALE DOORHOOGTE / HOOGHOOGTE
- BEBOUWINGSPERCENTAGE
- BOUWINGS
- BEBOUWINGSPERCENTAGE
- MAKSALE DOORHOOGTE / HOOGHOOGTE
- BEBOUWINGSPERCENTAGE

INFORMATIEF

- GRENS GEBIED WET BEHEER RIJKSWATERSTAATSWERKEN
- ARTIKEL 26, BELEIDSLIJN GROTE RIVIEREN
- LPG - Chikel

Gemeente Venlo

Bestemmingsplan "Océ en omgeving"

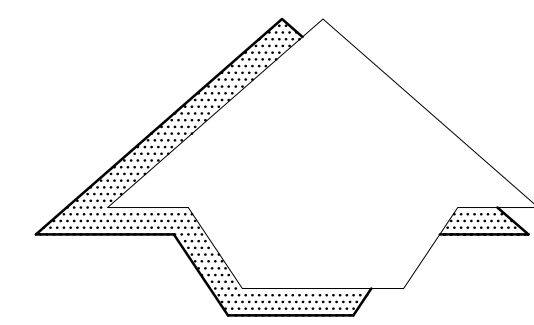
Vastgesteld -

Plankaart

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.

Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d.

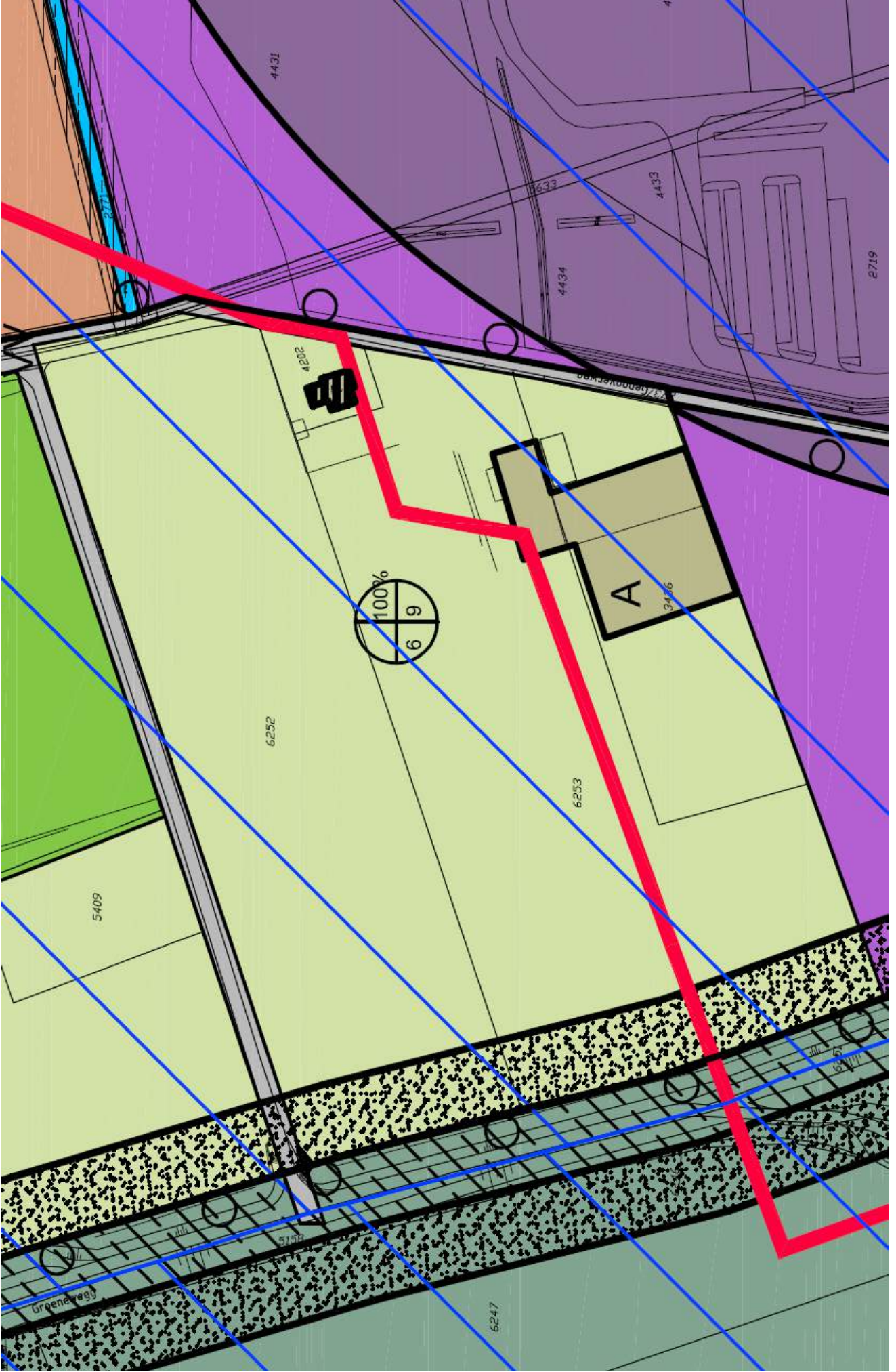
datum:	04.05.2007	schaal:	1:2500	wijz. 1:	15-05-2008	DH
get.:	DH/PG	formaat:	A0	wijz. 2:	31-10-2008	
tek. nr.:	211x00454-pk	proj. nr.:	211x00454	wijz. 3:		



BRO

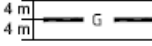
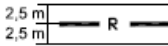
adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Venloseweg 2
5931 GT Tegelen
www.bro.nl
telefoon 077 373 06 01
fax 077 373 76 94
e-mail: tegelen@bro.nl

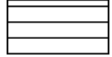


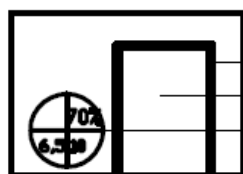
A	AGRARISCH A
Ag	AGRARISCH ONBEBOUWD Ag
BT	BEDRIJVENTERREIN BT
BS	BEDRIJF - MOTORBRANDSTOFFENVERKOOPPUNT BS
Bo	BOS Bo
G	GROEN G
H	HORECA H
M	MAATSCHAPPELIJK - RELIGIE M
Mn	MAATSCHAPPELIJK-VOORZIENINGEN VAN ALGEMEEN NUT Mn
N	NATUUR N
S	SPORT S
V	VERKEER V
VV	VERKEER EN VERBLIJF VV
WA	WATER WA
WR	WATER-RIVIER WR
W	WONEN W

Dubbelbestemmingen

	GASLEIDING
	RIOOLWATERTRANSPORTLEIDING
	STROOMVOEREND RIVIERBED
	WATERBERGEND RIVIERBED
	WATERKERING
	Afstand in meter ZONE LANGS WEGEN

Aanduidingen

	AANDUIDING ALS BEDOELD IN ARTIKEL 15
	ACHTERGEVELROOILIJN
	BEDRIJFSWONING
	BESCHERMINGSZONE WATERGANG
	BESCHERMINGSZONE WATERKERING
	BESTEMMINGSGRENS
	BOUWGRENS
	ECOLOGISCHE ONTWIKKELINGSZONE
	GELUIDSZONE



6,5 / 10

70 %

**VOORGEVELROOILIJN
BEBOUWINGSVLAK
MATRIX**

MAXIMALE GOOTHOOGTE / NOKHOOGTE

BEBOUWINGSPERCENTAGE

AGRARISCH A

BEDRIJVENTERREIN B

BEDRIJF - BENZINESERVICESTATION BS

HORECA H

MAATSCHAPPELIJK - RELIGIE M

SPORT S

MAATSCHAPPELIJK-VOORZIENINGEN VAN ALGEMEEN NUT Mn

Artikel 5 - Agrarisch

Bestemmings- omschrijving

5.1. De op de plankaart voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "glastuinbouwbedrijf";

met daaraan ondergeschikt:

- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. recreatief medegebruik;
- e. bed and breakfastactiviteiten;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- h. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- i. natuurontwikkeling, voorzover gelegen binnen het op de plankaart aangeduide "wijzigingsgebied III";

met de daarbij behorende:

- j. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- k. kassen, voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "glastuinbouwbedrijf";
- l. bedrijfswoningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- m. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoor- schriften

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven worden gebouwd;
- b. er mogen kassen worden gebouwd, uitsluitend ter plaatse van de gronden welke op de plankaart voorzien zijn van de aanduiding "glastuinbouwbedrijf";
- c. de gebouwen alsmede kassen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak;

- d. het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer dan het op de plankaart vermelde percentage bedragen;
- e. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen;
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen;
- g. per bouwvlak, mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- h. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bouwperceel bedragen en uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding;
- i. de afstand van de bedrijfswoning tot zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- j. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m³ bedragen;
- k. de goothoogte van bijgebouwen, behorende tot de bedrijfswoning, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van bijgebouwen, behorende tot de bedrijfswoning, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- m. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, behorende tot de bedrijfswoning, mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- n. de afstand van de bijgebouwen, behorende tot de bedrijfswoning, tot de voorgevellijn van de bedrijfswoning mag niet minder dan 3 m bedragen;
- o. er mogen geen nieuwe kassen worden gebouwd;

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. silo's zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- d. De hoogte van silo's en buffertanks mag niet meer dan 12 m bedragen.

Specifieke
gebruiksvoor-
schriften

5.3 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 30 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor meer dan 15 kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gebouwen en gronden voor de uitoefening van een ambachtelijk, industrieel, handels- en/of horecabedrijf

3. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4 - Agrarisch - onbebouwd

Bestemmings-omschrijving	4.1. De op de plankaart voor "Agrarisch - onbebouwd" aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening; b. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen; met daaraan ondergeschikt: c. ontsluitingswegen; d. paden en verhardingen; e. natuurontwikkeling, voor zover gelegen binnen het op de plankaart aangegeven "wijzigingsgebied III"; met de daarbij behorende: f. schuilgelegenheden voor dieren; g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
Bouwvoorschriften	4.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen: a. er mogen uitsluitend schuilgelegenheden voor dieren worden gebouwd op percelen met een minimale oppervlakte van 0,5 ha; b. de inhoud van een schuilgelegenheid mag niet meer dan 50 m³ bedragen; c. de nokhoogte van een schuilgelegenheid mag niet meer dan 3,20 m bedragen. 4.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling: a. de hoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen; b. de oppervlakte mag niet meer dan 6 m² bedragen.
Nadere eisen	4.4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten

gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

Specifieke
gebruiksvoor-
schriften

- 4.5. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 30 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor de uitoefening van een ambachtelijk, industrieel, handels- en/of horecabedrijf.

overige zone - plattelandswoning >



Artikel 4 Algemene aanduidingsregels

4.1 overig - plattelandswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'overig - plattelandswoning' worden de in artikel 1.3 onder a. en b. genoemde bestemmingsplannen zodanig herzien dat het gebruik van bedrijfswoningen binnen een agrarisch bouwvlak als plattelandswoning, mogelijk wordt.