ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS ADVISEURS

BUITEN STATE
BUITENKANSEN IN WONEN



BROEKHUIZERWEG 46
LOTTUM

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	Ca. 1930 (BAG)
Woonoppervlakte	Ca. 361 m^2
Inhoud	Ca. 2.083 m^3
Overige inpandige ruimte(n)	Ca. 180 m^2
Externe bergruimte(n)	Ca. 410 m^2
Perceel	Ca. 1,00.00 ha.

Perspectieven

- Het object wordt aangeboden op een perceel van ca. 1,00.00 ha. Het aankopen van extra cultuurgrond tot een totaal van 4,45.65 ha groot behoort tot de mogelijkheden.
- Vrij en landelijk wonen op een van de mooiste plekjes van Nederland: Rozendorp Lottum, op korte afstand van rivier de Maas met diverse natuurontwikkelingsprojecten.
- Agrarisch, of agrarisch verwante bedrijvigheid.
- Wonen met paarden aan huis.
- Overige maatschappelijke of recreatieve activiteiten als zorgboerderij of B&B, mede gezien de aanwezige ruimte en voorzieningen in de hobbyzaal.
- Vrij en landelijk wonen met eten uit eigen tuin.

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.



Sfeervolle woonboerderij met functionele bijgebouwen, aangeboden op een ruim perceel van ca. 1,00.00 ha.
Optioneel uit te breiden tot maar liefst 4,45.65 ha.

PRIJS OP AANVRAAG

Aanvaarding in overleg

BROEKHUIZERWEG 46 LOTTUM

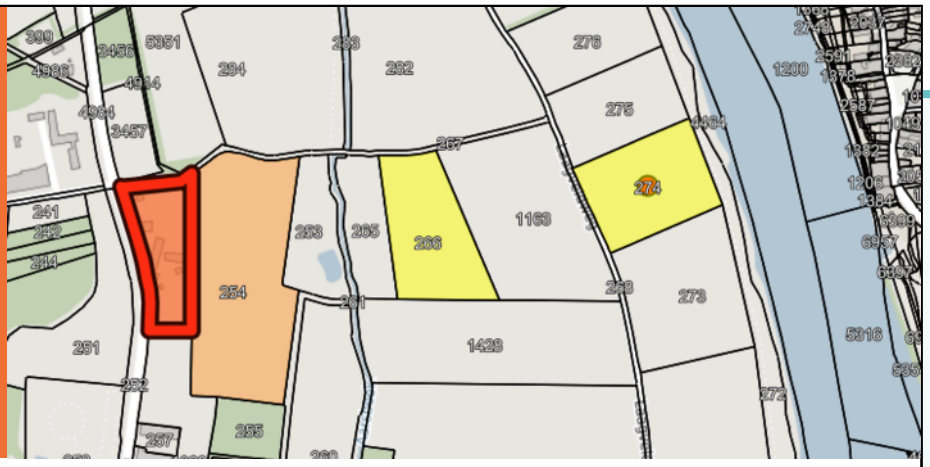
Ligging en bereikbaarheid

Landelijk wonen met alle gemakken binnen handbereik. Broekhuizerweg 46 ligt in het buitengebied van rozendorp Lottum, gemeente Horst aan de Maas, in een rustige en groene omgeving. Het dorpscentrum, de supermarkt en basisschool bevinden zich op korte afstand en zijn eenvoudig bereikbaar. Lottum kent een bruisend en actief verenigingsleven. Horst met een gezellig dorpscentrum en een regiofunctie voor voorzieningen is nabij gelegen. Rivier de Maas en nationaal park De Maasduinen met pareltjes zoals Arcen, Well en Nieuw Bergen zijn eveneens op korte afstand voor een gezellig uitstapje.

Ook de ligging binnen Noord-Limburg is gunstig: Horst is met de auto in circa 10 minuten te bereiken en Venlo in circa 25 minuten. De snelwegen A73 en A67 zorgen tevens voor een goede verbinding met Eindhoven en Nijmegen. Daarmee combineert deze locatie het beste van twee werelden: rust en ruimte in het buitengebied, met stedelijke voorzieningen en belangrijke uitvalswegen op comfortabele reisafstand.

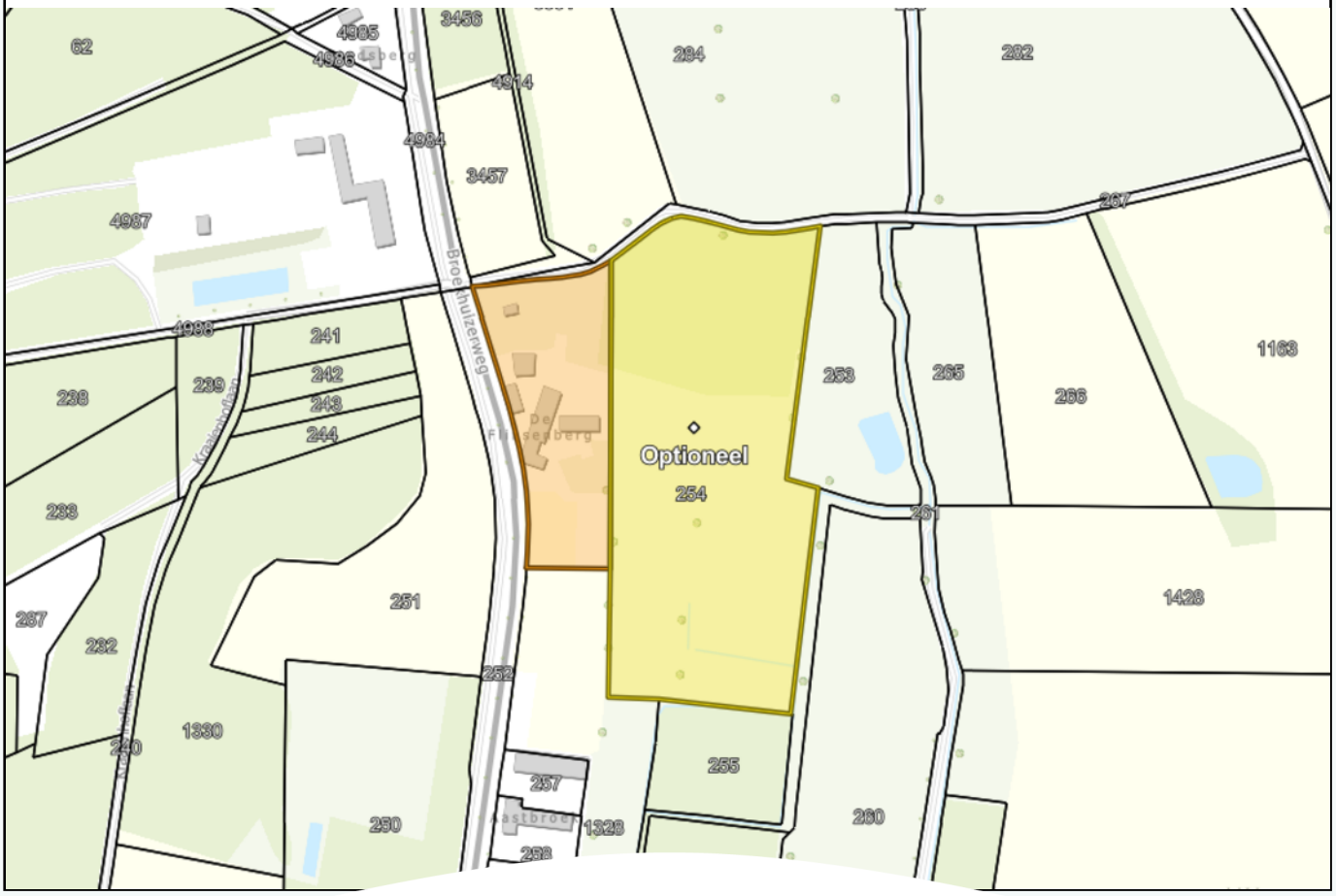


Kadaster

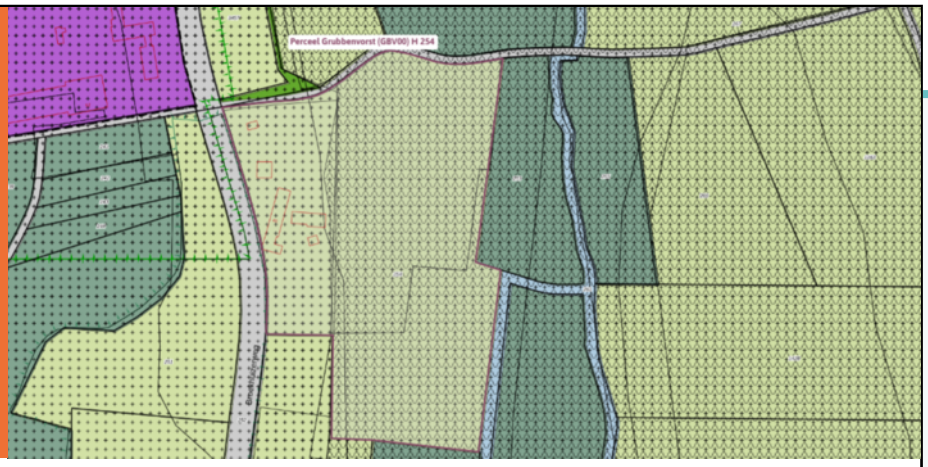


Broekhuizerweg 46 is kadastraal bekend als Grubbenvorst, H, 254 gedeeltelijk, groot ca. 1,00.00 ha.

Optioneel is het restant van perceel Grubbenvorst, H, 254 bij te kopen, met een grootte van ca. 3,45.65 ha, waarmee de totale grootte van het perceel uitkomt op 4,45.65 ha.



Bestemmingsplan



Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente (voortaan) 1 omgevingsplan van rechtswege voor haar grondgebied. Dit omgevingsplan, met een tijdelijk deel, zet de gemeente stapsgewijs om tot een volledig omgevingsplan. In het tijdelijk omgevingsplan zijn de ruimtelijke regels uit bestaande instrumenten van de wet op ruimtelijk ordening (Wro) opgenomen. Voor zover de gemeente nog geen volledig omgevingsplan heeft vastgesteld gelden op de gemeentelijk niveau de regels van het geldende bestemmingsplan.

De gemeente waarin de locatie is gelegen heeft geen volledig omgevingsplan, zodat voor de regels met betrekking tot het gebruik van de grond wordt uitgegaan van het/de laatst vigerende bestemmingsplan(nen).

Disclaimer: er bestaat een kans dat de omzetting en het doorlinken van documenten en regels van vóór 1 januari 2024 naar het Omgevingsloket omissie(s) vertoont/vertonen. De makelaar heeft hierop géén controle uitgeoefend.

Bestemmingsplan
Broekhuizerweg 46 is gelegen in het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas" en heeft hierin de bestemming: **Agrarisch met waarden**
Met aanduiding:
1. Agrarisch bouwvlak ca. 1 ha
2. Waarde-archeologie 3 en 4
3. Waarde-zone bronsgroene landschapszone
4. Milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied Venloschol
5. Overige zone-rivierdal
6. Reconstructiewetzone-extensiveringsgebied

Woonboerderij



Deze karakteristieke woonboerderij ademt landelijke charme en biedt verrassend veel leef- en gebruiksruimte. De begane grond beschikt over een royale woonkamer, eetkamer, keuken, kelder, slaapkamer en een separate werkkamer, waardoor wonen, werken en slapen op één niveau tot de mogelijkheden behoren. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en royale zolderruimten die volop praktische mogelijkheden bieden.

Ook buiten past het plaatje: een groene tuin, een fijn terras en de authentieke uitstraling van de woning en bijgebouwen zorgen voor een sfeervol geheel. Een woning met karakter, ruimte én mogelijkheden!











BROEKHUIZERWEG 46 LOTTUM

Hobbyruimte/ feestzaal



Het achterhuis van de woonboerderij herbergt een verrassend ruime hobby- en feestzaal. De ruimte is ingericht met een eigen bar en keukenvoorzieningen en beschikt over separate toiletten. Ideaal voor wie graag gasten ontvangt, uitgebreid ruimte zoekt voor een hobby of simpelweg behoefte heeft aan een multifunctionele extra ruimte.







BROEKHUIZERWEG 46 LOTTUM

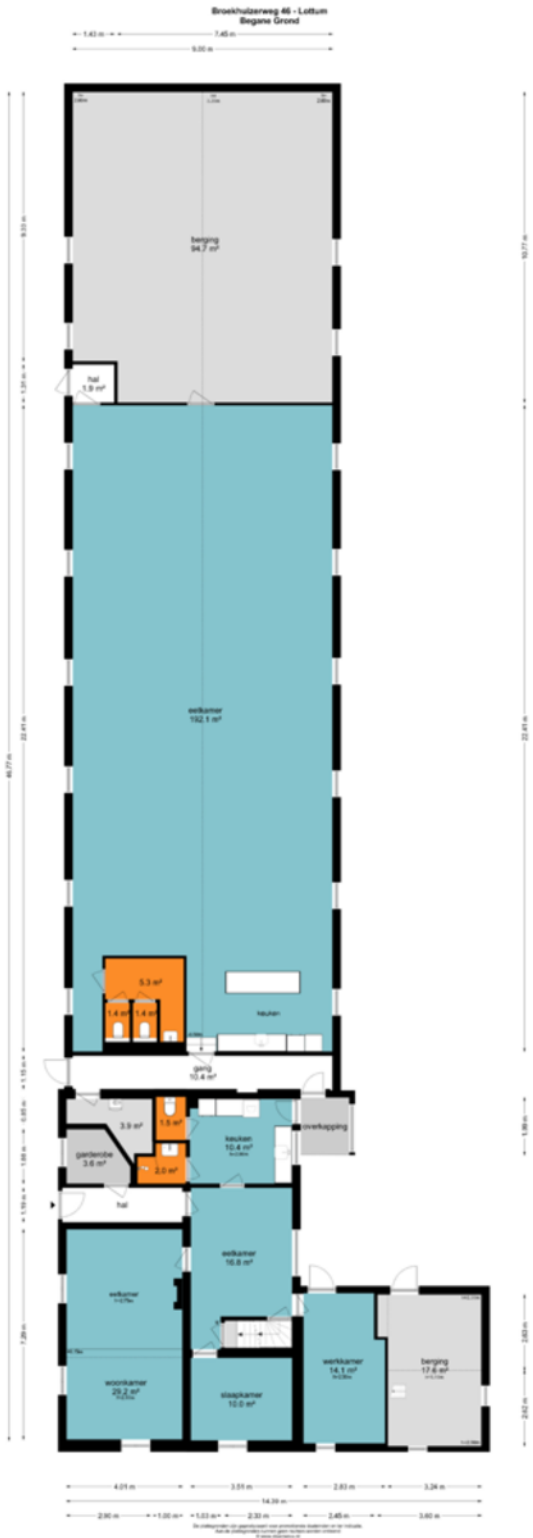




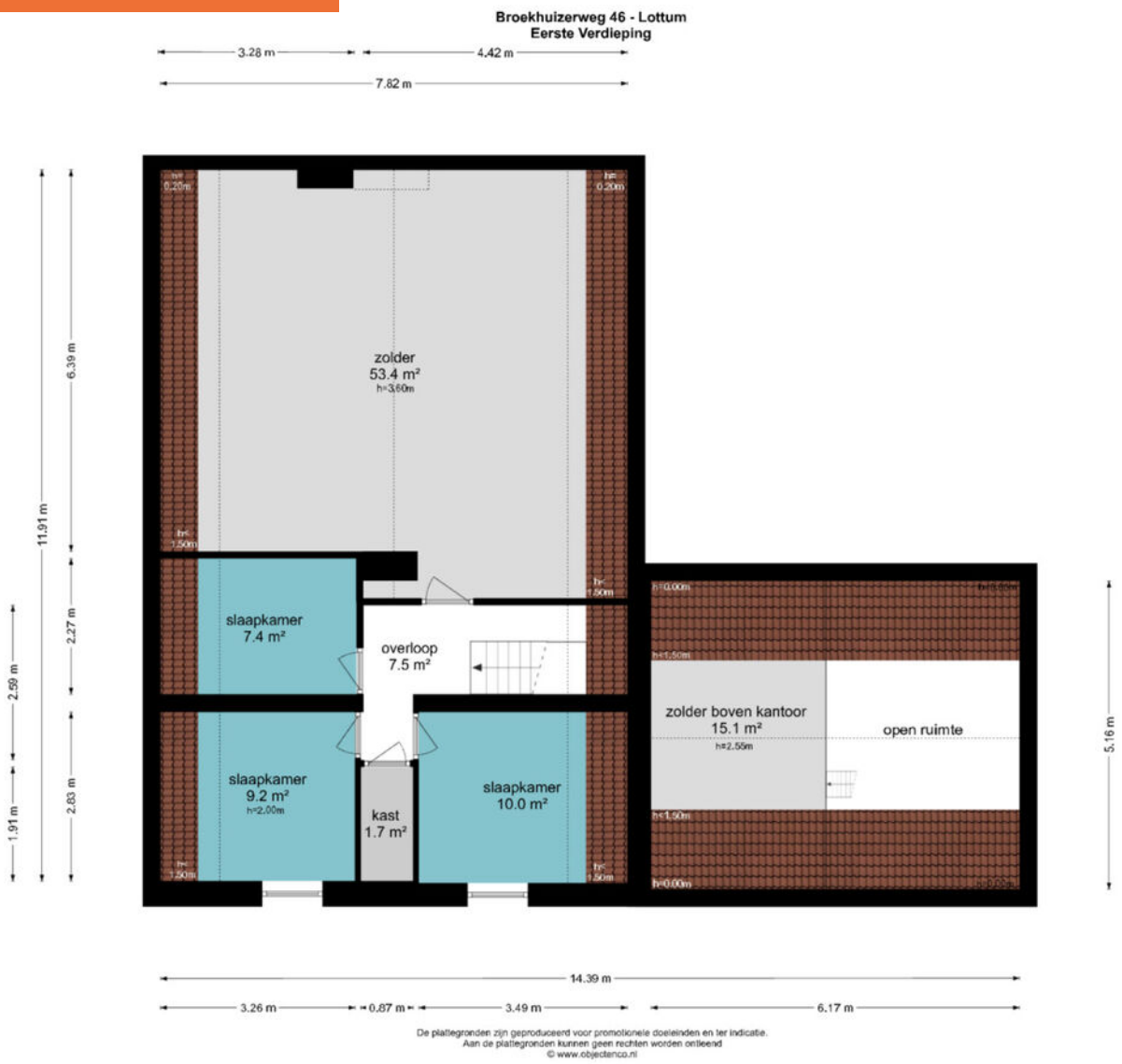




Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Bijgebouwen



Op het erf bevinden zich diverse bijgebouwen die samen met de woonboerderij een karakteristiek en landelijk erfensemble vormen.
De opstallen bieden een aanzienlijke hoeveelheid praktische ruimte en lenen zich uitstekend voor onder meer stalling, opslag en hobbydoeleinden.











BROEKHUIZERWEG 46 LOTTUM

Buitenterrein

De woonboerderij met bijgebouwen wordt aangeboden op een royaal perceel van circa 1 hectare. Het geheel wordt omgeven door een groen en landelijk ingericht erf met volop ruimte rondom de bebouwing. De combinatie van erf, tuin, bijgebouwen en het aangrenzende buitengebied zorgt voor een fraai en uitnodigend geheel met veel privacy en een uitgesproken landelijk karakter.

In het perceel staan enkele machtige monumentale bomen. Aansluitend aan het perceel is een natuurontwikkelingsproject in de uiterwaarden van rivier de Maas.

Voor wie behoefte heeft aan meer grond bestaat de mogelijkheid om aansluitende cultuurgrond bij te kopen, waarmee de totale oppervlakte kan worden uitgebreid tot maar liefst 4,45.65 hectare. Dit biedt extra mogelijkheden voor bijvoorbeeld agrarisch gebruik, het houden van dieren of een andere invulling passend bij het buitenleven.



Optionele grond









Bijzonderheden



- De woonboerderij biedt extra mogelijkheden als familiehuis voor meerdere generaties. Dit gezien de aanwezige woonoppervlakte en gelijkvloerse voorzieningen.

- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

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

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
06 51 58 92 25
eric@heuvel.nl

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 allerdaags 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.