

TE KOOP



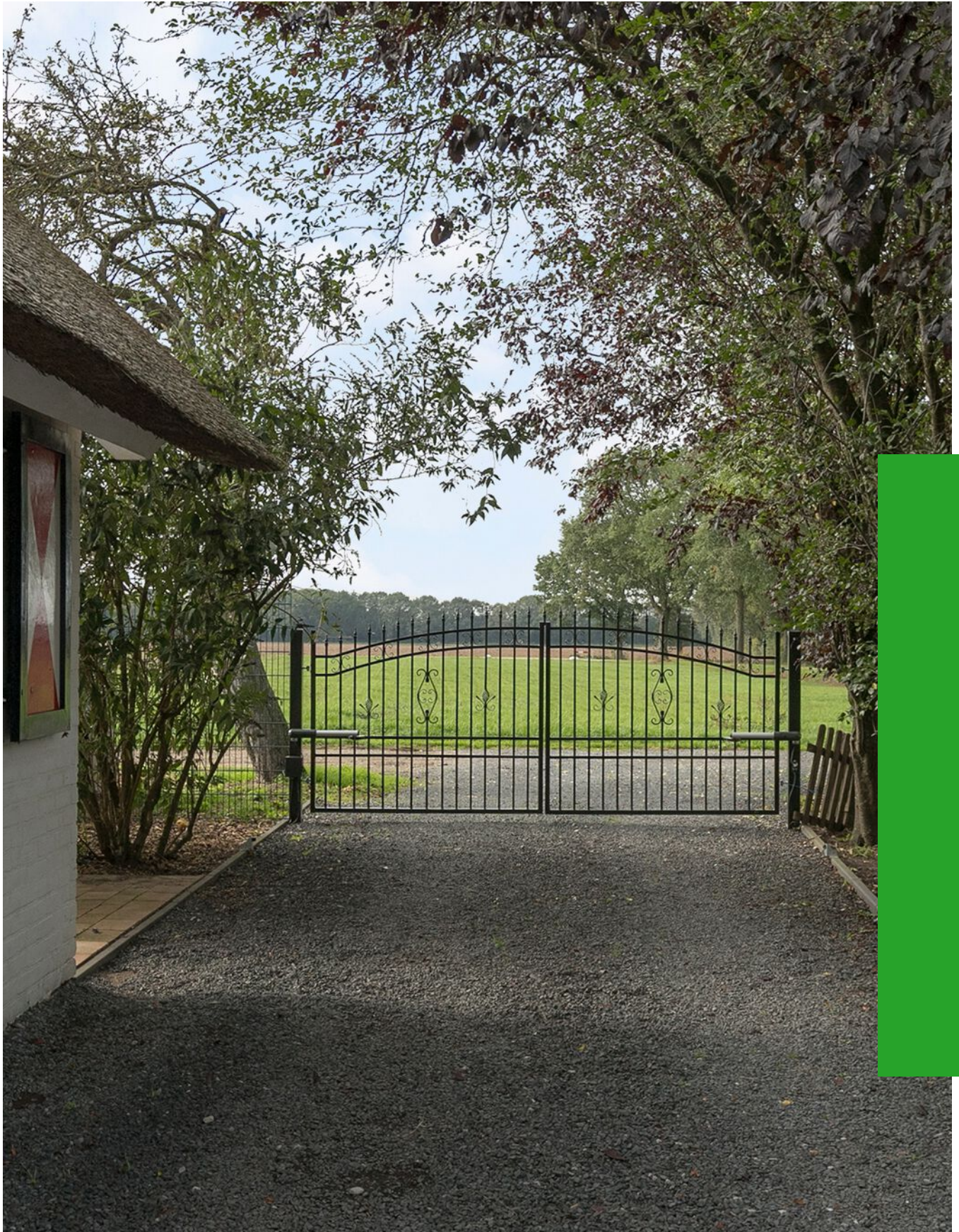
Scheidingsweg 6, Ven-Zelderheide

Vraagprijs € 1.350.000,- k.k.

Maashuys Vastgoed en
Advies
Dorpsstraat 18
5441 AC Oeffelt

0485-336549
maashuysbv.nl
info@maashuysbv.nl





Welkom in Ven-Zelderheide!



> Kenmerken

Gebruiksoppervlakte wonen

Circa 268 m²

Overige inpandige ruimte

(kelder en bergzolder)

Circa 183 m²

Externe bergruimte

Circa 58 m²

Bruto inhoud

Circa 1.557 m³

> Omschrijving

VRIJ WONEN MET PROFESSIONELE PAARDENFACILITEITEN IN EEN UNIEKE LANDELIJKE SETTING.

Welkom in Ven-Zelderheide op deze prachtige locatie in het Noord-Limburgse buitengebied waar luxe, rust en ruimte samenkomen. Aan de rand van het Reichswald en nabij de rivier de Niers ligt deze karakteristieke, rietgedekte woonboerderij met volledige paardenaccommodatie. Ideaal voor zowel de gepassioneerde hobbymatige paardenhouder als de professionele ruiter.

(BEDRIJFS-)WONING

De stijlvolle, rietgedekte woning is in 2006 traditioneel gebouwd met hoogwaardige materialen zoals hardhouten kozijnen, ramen en deuren. Het rieten dak is in 2018 nog onderhouden en geïmpregneerd. De woning is volledig geïsoleerd. Het energielabel is A.

Indeling:

Kelder: Technische ruimte en 3 ruime vertrekken. De kelder is in casco staat kan dus naar eigen smaak worden afgewerkt en is voor vele doeleinden geschikt. Denk bijvoorbeeld aan een huisbioscoop, speelkamer of sportruimte.

Begane grond: via de overdekte entree bereik je de royale hal met ambachtelijke eikenhouten trappartij, toilet en meterkast. De woonkeuken heeft een landelijke uitstraling en is voorzien van alle wenselijke moderne Miele inbouw- apparatuur, een spoel-/kookeiland met wijnrek en een fraaie servieskast in dezelfde stijl. Er is voldoende plek voor een royale eettafel; de ideale plek voor fijne diners met familie of vrienden! De woonkamer bestaat uit twee sfeervolle ruimtes met een landelijke tegelvloer, vloerverwarming en een allesbrander. Openslaande deuren bieden toegang tot de omliggende terrassen.

Verdieping: Twee zeer ruime slaapkamers, waarvan één met halfronde raampartij en de ander met maatwerkkast. De badkamer is luxe uitgevoerd met een jacuzzi met stoom-/massagedouchecabine, toilet en dubbele wastafel. Alle sanitair is van Villeroy & Boch.

Via een vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder.





BIJGEBOUW

Het bijgebouw is in 1995/1996 gebouwd en heeft dezelfde stijl als de woning. De muren zijn steens opgetrokken en ook voorzien van een rieten dak. De kozijnen, ramen en deuren zijn van hout en voorzien van luiken met traditionele kleurstelling. De begane grondvloer is van beton en de verdiepingvloer is van hout. Eventueel is het bijgebouw weer in gebruik te nemen als paardenstal door er 4 boxen in te plaatsen.

In het bijgebouw is ook de pelletkachel (25 kW) opgesteld die voor de warmte en warm water in de woning zorgt. De biomassa-ketel kan op alle houtvormen gestookt worden, dus niet uitsluitend met pelletkorrels.

BEDRIJFSOPSTALLEN

RIJHAL

De rijhal is gebouwd rond 1999. De wanden zijn van metselwerk en de verlijmd houten spanten zorgen voor een duurzame en stevige constructie. In de rijhal bevindt zich de rijbak met aan weerszijden paardenboxen. Aan de straatzijde 9 boxen (3,5 x 3,5 m), een wasplaats met solarium en een gastentoilet. Aan de andere zijde zijn 10 boxen (3,5 x 3,5 m). Alle boxen hebben een uitloop-paddock. De rijhal is in 2022 voorzien van een dressuurbodem met polyvlokken. De boxen voldoen door hun afmetingen ruim aan de eisen van de Sectorraad Paarden die per 1 januari 2027 ingaan.

GASTENVERBLIJF

In de rijhal is een verblijf voor gasten/grooms ingericht. Deze ruimte heeft direct zicht op de rijhal en beschikt over een woonkamer met open haard, open hoekkeuken, bar, slaapkamer met toilet, wastafel en massage/stoomdouche. Er is een cv-combiketel aanwezig uit 2022 en een pelletkachel. Het gastenverblijf heeft een woonoppervlakte van circa 113 m².

OVERIGE VOORZIENINGEN

Paddocks met zandbodem en weilanden, allen omheind met witte kunststof hekwerken en voorzien van een drinkwatervoorziening. Buitenrijbaan met polyvlokkenbodem met Kirchhellener zand, gedraineerd.

Professionele stapmolen (2017) met polyvlokken-bodem.

Mestvaalt naast de oprit

Houten tuinhuis

BIJZONDERHEDEN

Het gehele complex is asbestvrij.

Tankgasinstallatie (2.700 liter) aanwezig.

Gelegen in de Lob van Gennep.

Er is een recht van overpad van toepassing op een deel van de toegangsweg om de achtergelegen landbouwgrond (perceel 2099) te bereiken.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Ottersum, sectie E, nummer 358, groot 10.600 m²

Gemeente Ottersum, sectie E, nummer 1671, groot 4.940 m²

Gemeente Ottersum, sectie E, nummer 2098, groot 2.120 m²

Totale perceelsgrootte: 1.76.60 ha

Op perceel 2098 rust een zakelijk recht t.b.v. de gemeente Gennep met betrekking tot het instandhouden van de eerder in de grond aangebrachte drukriolering. Dit houdt ook de verplichting in om in toekomst medewerking te verlenen aan onderhoud en andere werkzaamheden.

VERGUNNING

Het bedrijf beschikt over een milieuv vergunning d.d. 26 mei 1997 voor het houden van 8 volwassen en paarden (3 jaar en ouder) en 2 volwassen pony's (3 jaar en ouder). Wij raden u aan om vooraf een specialist te raadplegen om te beoordelen of uw plannen juridisch passend zijn op deze locatie.



BESTEMMINGSPLAN

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Gennepe (vastgesteld/geconsolideerd op 16 januari 2016).

De bestemming van de locatie is 'agrarisch' met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' met dubbelbestemmingen 'waterstaat – bergend regime' en 'waarde – archeologie 4'.

Het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf is circa 6.800 m² groot.

Met deze bestemming is op de locatie uitsluitend het voeren van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan.

In het bestemmingsplan zijn echter wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waardoor het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van het bestemmingsplan. Hierdoor zou bijvoorbeeld de realisatie van een mantelzorgwoning/meergeneratiewoning, bed & breakfast of een mini-camping mogelijk kunnen worden gemaakt.

Wij adviseren u om altijd vooraf bij de gemeente na te gaan of uw eventuele wensen en plannen binnen de kaders van het bestemmingsplan en de wijzigingsmogelijkheden.

OMGEVINGSWET

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet ingegaan. Per deze datum zijn de bestemmingsplannen vervallen en opgegaan in een Omgevingsplan van rechtswege. Dit Omgevingsplan van rechtswege heeft een tijdelijk karakter. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke deel van het Omgevingsplan en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw Omgevingsplan.

Omdat op dit moment het nieuwe deel van het Omgevingsplan nog niet is ingevuld, gaan wij uit van de vigerende bestemming in het Omgevingsplan van rechtswege.

U kunt het bestemmingsplan en omgevingsplan digitaal raadplegen via het Omgevingsloket -> regels op de kaart.



Kom binnenkijken!





















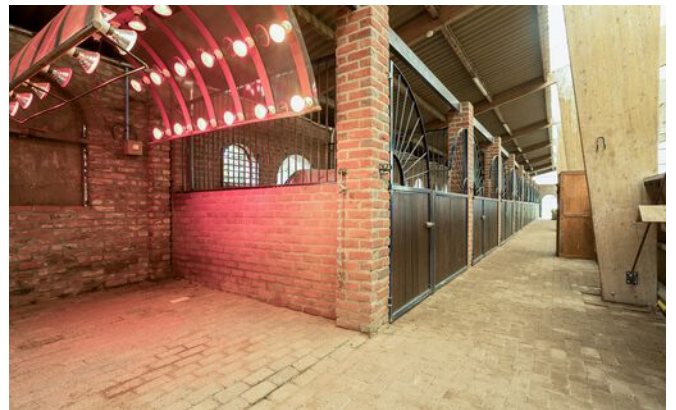


















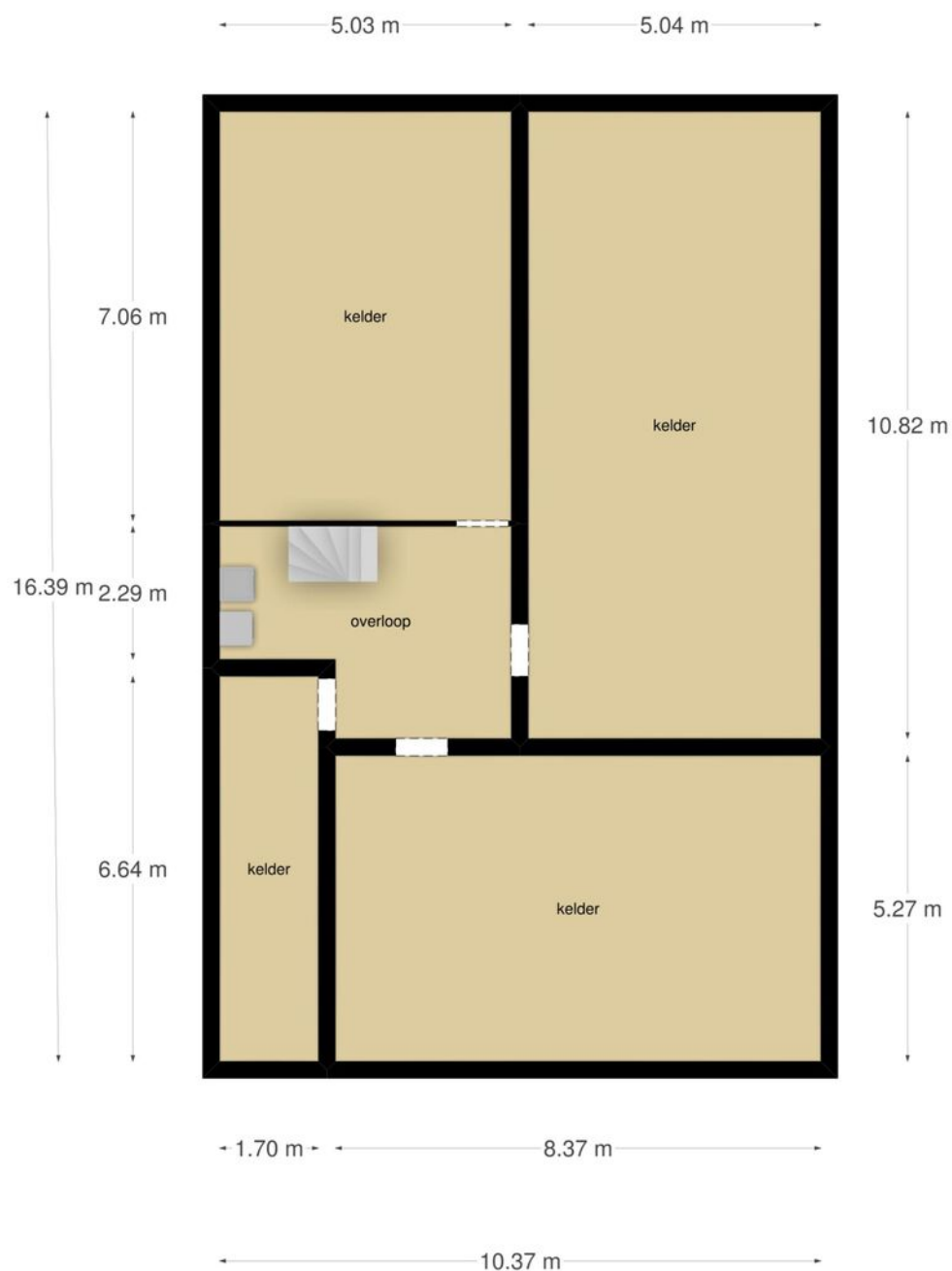




Wij leiden u graag rond op dit erf!

> Plattegrond

KELDER



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

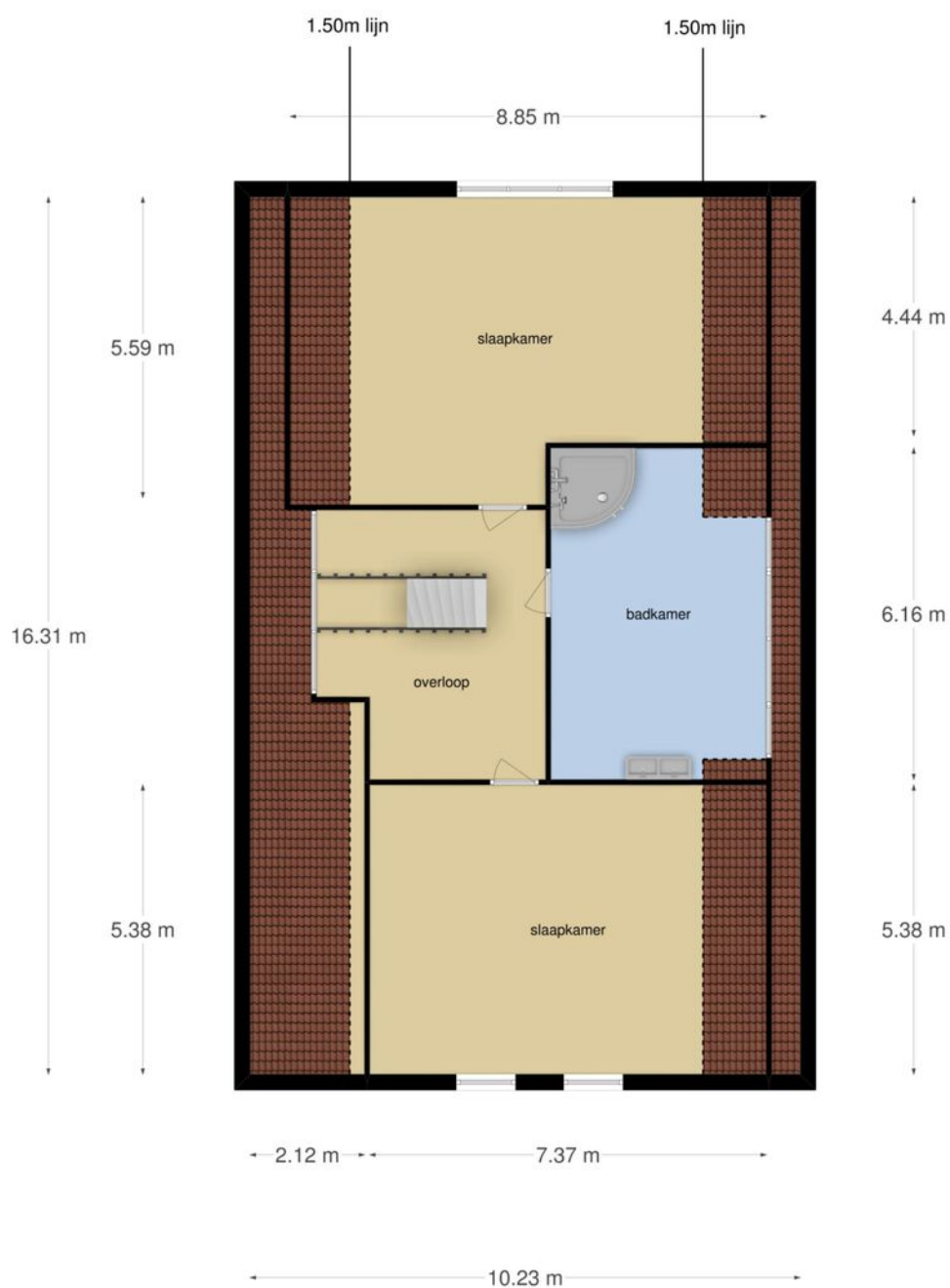
BEGANE GROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

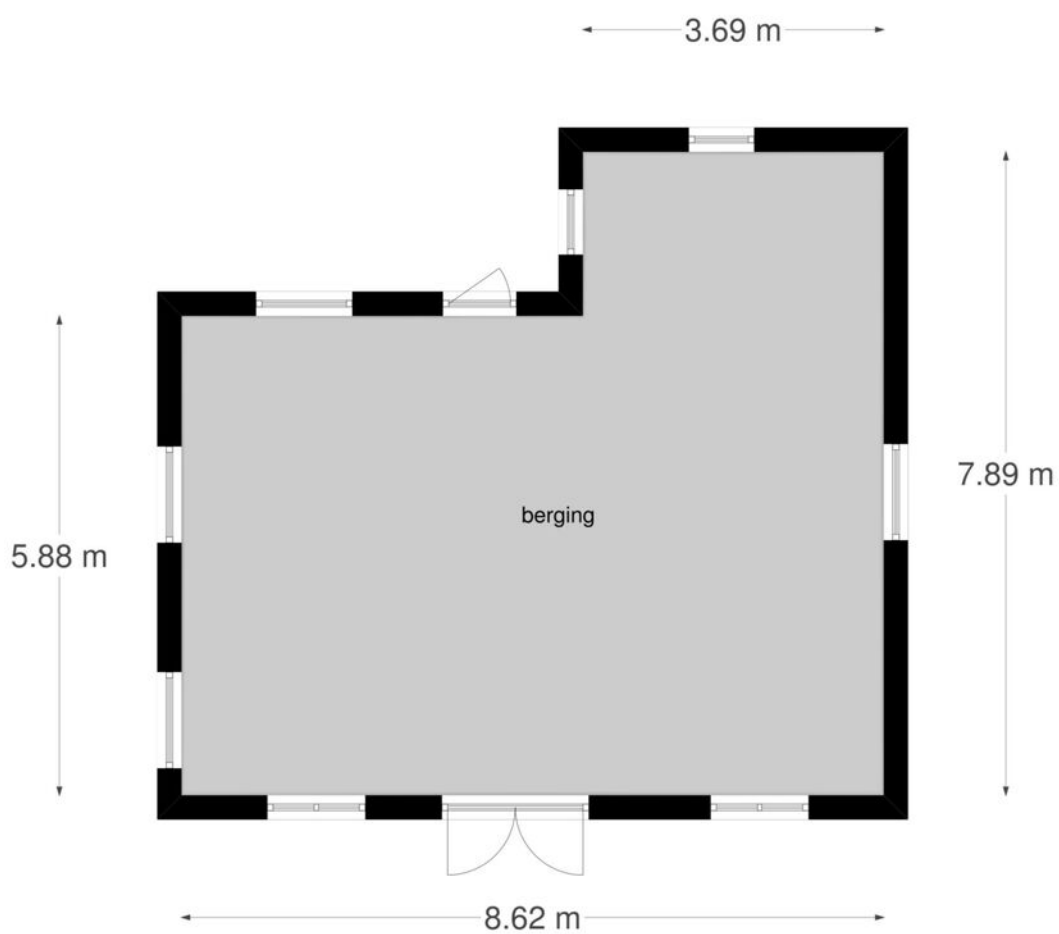
VERDIEPING



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

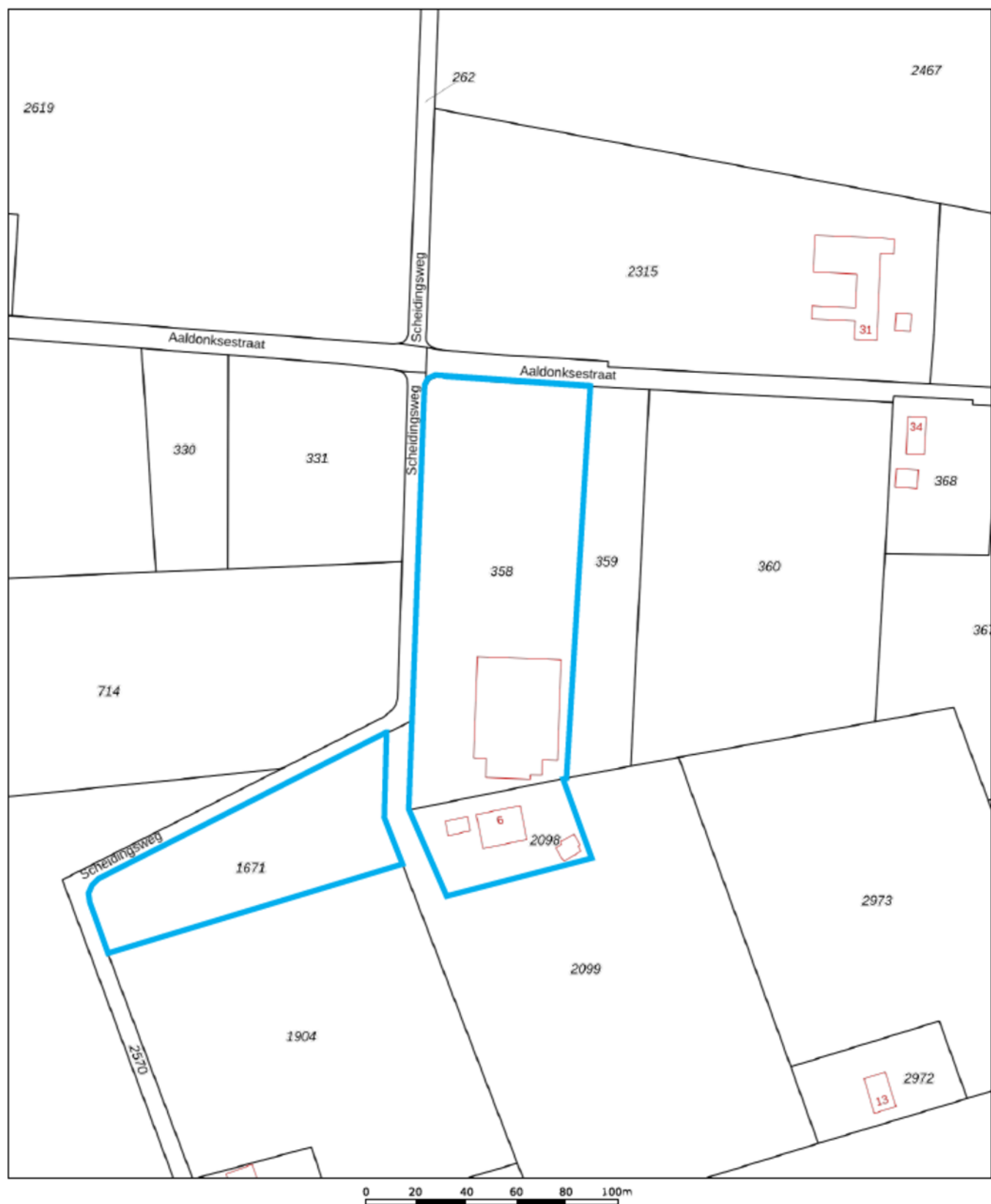
BIJGEBOUW

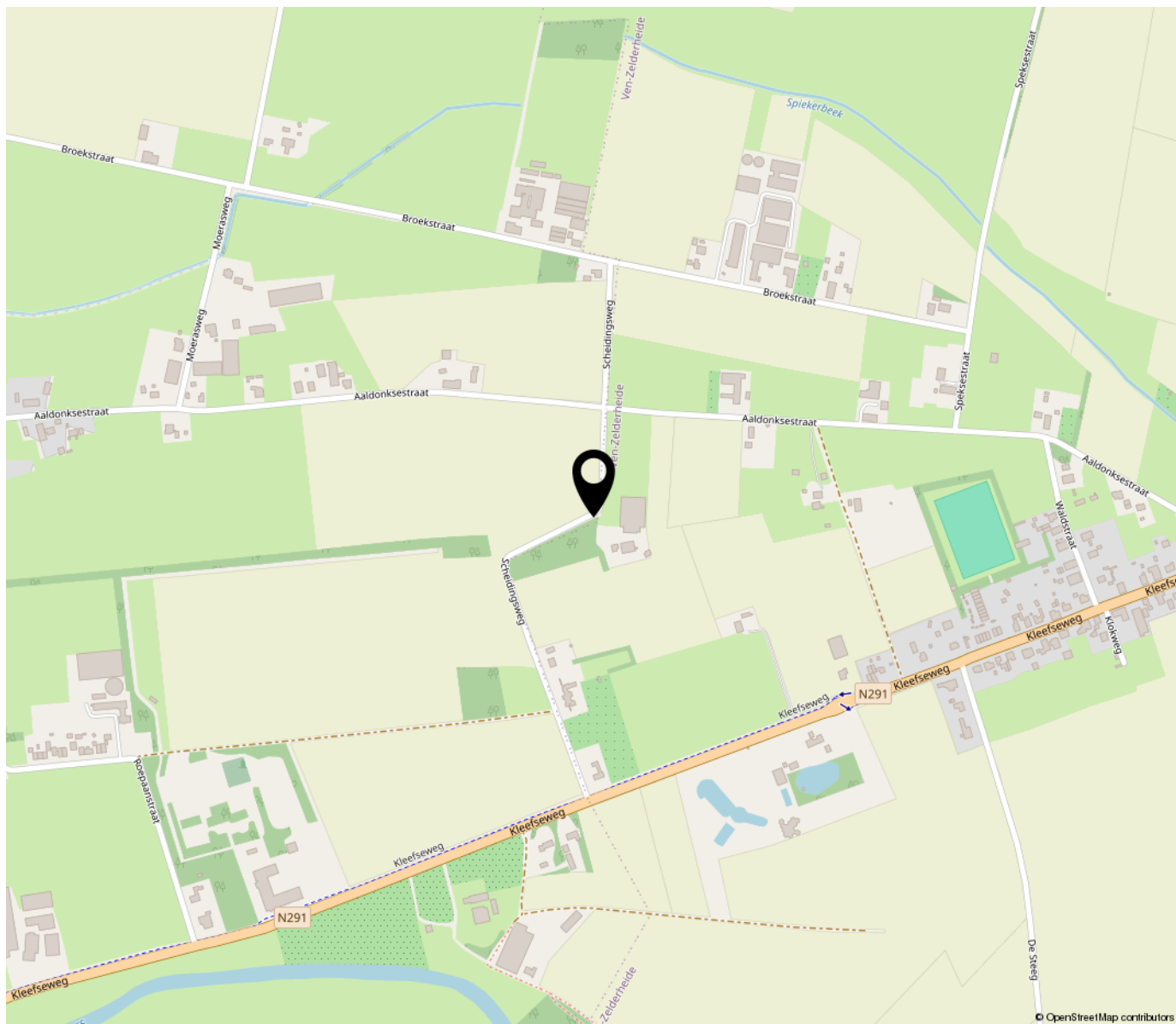


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

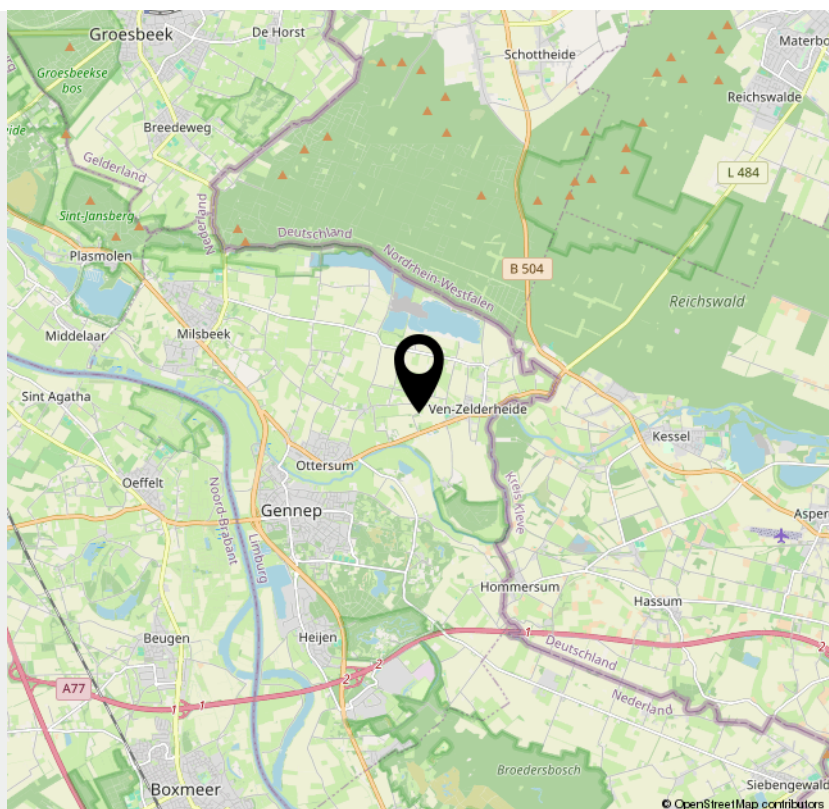
> Kadaster

Totale perceelsgrootte 1.76.60 ha





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*





VEN-ZELDERHEIDE

Ven-Zelderheide ligt in het noorden van Limburg, vlak bij de grens met Duitsland. Het dorp is ontstaan uit de dorpskern Het Ven, het buurtschap Zelder en de heide die deze twee verbond. Ven-Zelderheide heeft ongeveer 780 inwoners.

Ven-Zelderheide wordt echter niet voor niets 'een parel in de Niersvallei' genoemd. Een klein dorp, maar groot in levendigheid! Het dorp kent een actieve, betrokken en hechte gemeenschap. Recent werd in de dorpskerk de MFA d'n Tunnis gerealiseerd, het kloppend hart van het dorp. Ook een basisschool en een kleine supermarkt met bakkerij is hier te vinden. Voor de grote boodschappen en andere winkels is Gennep op een paar autominuten te bereiken.

In de directe omgeving zijn diverse uitrijmogelijkheden. Het uitgestrekte Reichswald is eenvoudig te bereiken, maar ook natuurgebied De Zelderse Driessen, in een meander van de Niers, is dichtbij.

BEREIKBAARHEID

Ondanks de landelijke ligging is Ven-Zelderheide per auto prima ontsloten, de snelweg A77/A73 bereik je met 10 autominuten. De stad Nijmegen ligt op circa 25 autominuten. Over de grens in Duitsland zijn de plaatsen Goch, Kleve en Kranenburg binnen een kwartier te bereiken en de luchthaven Weeze ligt op circa 30 autominuten.

Er is geen openbaar vervoer in Ven-Zelderheide. Wel kan er gebruik gemaakt worden van de Wensbus voor vervoer binnen de gemeente of bijvoorbeeld naar de ziekenhuizen. In het nabijgelegen Ottersum of Gennep kunt u de bus naar Nijmegen of Venlo nemen.

PAARDENPROVINCIE LIMBURG

Limburg ligt midden in het centrum van de internationale paardensport. Met een goed klimaat, een top infrastructuur, meerdere vliegvelden in de directe omgeving en veel specialistische kennis over paarden fokken, houden en trainen en het jaarrond veel evenementen en trainingsmogelijkheden, vormt Limburg dé perfecte thuisbasis voor veel paardenliefhebbers en professionals. Maar liefst 1 op de 10 Limburgers is paardenliefhebber!

Er ligt ongeveer 1.600 kilometer aan ruiter- en menroutes verspreid over de provincie. Limburg is eureginaal gelegen. Bij ritten over (gedeeltelijk) Duits grondgebied is een kentekenplaat aan het harnachement van het paard vereist. Deze plaat of een dagvergunning (als alternatief) zijn verkrijgbaar bij de lokale VV.

Paardensportcentra Peelbergen Equestrian Centre en Green Valley Estate liggen op circa 45 minuten rijden.

Contact

Voor informatie of een afspraak voor een bezichtiging neemt u contact op met:
Thijs Selten, 06 - 57 644 988

Disclaimer

Deze informatie is door ons uiteraard zorgvuldig samengesteld. Maashuys Vastgoed en Advies BV aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend moeten worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod en/of om in onderhandeling te treden.

De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper, uit openbare bronnen en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Alle prijzen zijn kosten koper tenzij anders vermeld.

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf gedegen onderzoek moet verrichten naar alle aspecten die (voor hem) van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente of andere overheden, een financieel onderzoek (hypotheek) en een bouwkundig onderzoek. Het verdient aanbeveling om hiervoor een ter zake deskundige in te schakelen.

Koopovereenkomst

Indien met betrekking tot deze woning een koopovereenkomst tot stand komt zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven VBO-model koopovereenkomst. Hieraan kunnen desgewenst op maat clausules en bepalingen worden toegevoegd.

Indien wenselijk kan in deze koopakte voor de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

Wettelijke bedenktijd

Bij de ondertekening van de koopovereenkomst heeft een particuliere koper een wettelijke bedenktijd van 3 dagen, waarin men zonder opgaaf van reden alsnog de koop kan ontbinden. De 3 dagen bedenktijd gaan in zodra de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst heeft ontvangen.

Keuze notaris

De koper kiest de notaris van zijn voorkeur. Koper en verkoper hebben het recht om bij volmacht te passeren. De kosten hiervan komen voor rekening van de volmachtgever.

Bankgarantie/ waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

Splitsing koopsom

Verkoper behoudt zich het recht voor om de koopsom in de koopovereenkomst naar eigen inzicht uit te splitsen voor fiscale doeleinden.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Maashuys Vastgoed en
Advies
Dorpsstraat 18
5441 AC Oeffelt

0485-336549
maashuysbv.nl
info@maashuysbv.nl

