

[www.arvalismakelaars.nl](http://www.arvalismakelaars.nl)

*BuitenGewoon*

interessant beleggingsobject



**Horst**

**Americaanseweg 61**

Vraagprijs:

€ 229.000 k.k.

**arvalis**



+31 (0)478 578 257

[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)



*"veelzijdige  
locatie"*



## Fraaie ligging!

Aan de rand van Horst, deels aan een doodlopende weg, ligt deze voormalige champignonkwekerij met aangebouwde kas en aanpandige woning. Het geheel is gelegen op een perceel van 2.950 m<sup>2</sup>. De laatste jaren zijn de bedrijfsopstallen in gebruik geweest als viskwekerij.

De locatie heeft een agrarische bestemming maar het is goed mogelijk dat op deze locatie een of twee bouwkavels voor een woning ontwikkeld mogen worden. Een interessante locatie dus voor de belegger of ontwikkelaar!

Door de huidige agrarische bestemming biedt de locatie ook bedrijfsmogelijkheden voor de agrarisch ondernemer of bijvoorbeeld voor statische opslag.





## Aanpandige woning aan voorzijde

### Omschrijving

Aan de voorzijde van de voormalige champignonkwekerij is begin jaren '90 een woning aangebouwd. Deze woning is per heden verhuurd. De locatie wordt verkocht met de woning in verhuurde staat.

- Dak: asbestcement golfplaten (mogelijk asbestvrij)
- Muren: steen, spouw, geïsoleerd
- Kozijnen: grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas
- Vloeren: begane grond beton, zoldervloer hout
- CV installatie: combi cv ketel Nefit (2018)
- Inhoud : ca. 260 m<sup>3</sup> (excl. zoldergedeelte)
- Woonoppervlakte: ca. 95 m<sup>2</sup>
- Nutsvoorzieningen woning: Gas, Water, Elektra, Riolering

### Indeling

De woning is ingedeeld met een hal, een woonkamer met open keuken met eenvoudig keukenblok, een betegelde badkamer met douche en wastafel, een betegeld toilet met fonteintje, twee slaapkamers, een derde slaapkamer/berging waar zich de cv ketel bevindt en een achterentree met wastafel. De zolder is een open ruimte, toegankelijk middels een luik met vlizotrap.

De woonkamer is ingericht met een laminaatvloer met vloerverwarming, grenol wanden en gipsplaten plafond. Het keukenblok is voorzien van een 4 pits gaskookplaat met afzuigkap, magnetron en spoelbak. In de badkamer bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed.

De woning beschikt aan de voorzijde over een royale tuin met terras.

De verzorgde tuin is ingericht met gazon, hagen en diverse beplanting.





De achterentree van de woning grenst aan het erf met oprit.

De locatie biedt volop parkeerruimte aan deze zijde maar ook aan de voorzijde van de kassen.



## Omschrijving bedrijfsopstallen

### Voormalige champignonkwekerij/viskwekerij

- Bouwjaar: 1963
- Vloeroppervlakte: ca. 518 m<sup>2</sup>
- Constructie:
  - . Wanden: steen, spouw, binnenwanden cellen gasbetonblokken
  - . Dak: asbestcement golfplaten
  - . Plafond: in de cellen golfplaten (mogelijk asbesthoudend)
  - . Vloer: beton
- Toegang: loopdeuren en grote hefschuifdeuren
- Verwarming niet aanwezig (afgekoppeld)
- Indeling: 3 voormalige teeltcellen met werkgang en nog enkele ruimten.

#### Algemeen:

Betonnen compostvloer langs de kwekerij. Twee watersilo's geplaatst achter de kwekerij. Dit object verkeert in matige tot slechte staat.

### Kas (aangebouwd aan de voormalige kwekerij)

- Bouwjaar: 2002
- Oppervlakte: ca. 500 m<sup>2</sup>
- Constructie:
  - . Stalen onderbouw, met glas bezette wanden en dek
  - . Tralieligger breed 12.80m met Venlokap 3.20 m
  - . Poothoogte: ca. 4 meter
  - . Ventilatie: tweezijdig twee halveruits luchtramen

#### Algemeen:

Aan de binnenzijde is een geïsoleerde ruimte gecreëerd door middel van pirplaten.

De kas verkeert in courante staat.

### Houten kippenhok

Achter de kwekerij is een oud houten kippenhok aanwezig van beperkte omvang. Deze verkeert in slechte staat.







## Bijzonderheden



Een gedeelte van de achtergelegen cultuurgrond, in eigendom van de buren, is optioneel te koop!

- ✓ Interessant beleggingsobject!
- ✓ Wellicht mogelijk hier een of twee bouwkavels te ontwikkelen
- ✓ Fraaie ligging met vrij uitzicht aan achterzijde
- ✓ Ruim perceel van 2950 m2
- ✓ Aanpandige woning is per heden verhuurd
- ✓ Deels gelegen aan een doodlopende weg
- ✓ Ook interessant voor de agrarische ondernemer



## Omgeving

De locatie is gelegen aan de rand van Horst in een landelijke natuurlijke woonomgeving.

De locatie is uitstekend bereikbaar. In nog geen 5 minuten gelegen van de autosnelweg en anderzijds 5 minuten lopen en u bent in het centrum van Horst. Alle dagelijkse voorzieningen waaronder meerdere supermarkten, winkels, restaurants en onderwijs (basis- en voortgezet onderwijs) zijn in Horst aanwezig.

Horst is een prima uitvalsbasis richting Venlo, Venray en de regio groot-Eindhoven alsook naar het Duitse Roergebied (o.a. Düsseldorf en Keulen) en heeft een eigen treinstation (Horst-Sevenum).

# Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas

gemeente Horst aan de Maas

bestemmingsplan

deels onherroepelijk in werking (vastgesteld  
2017-12-19)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

 199656.7, 384369.3

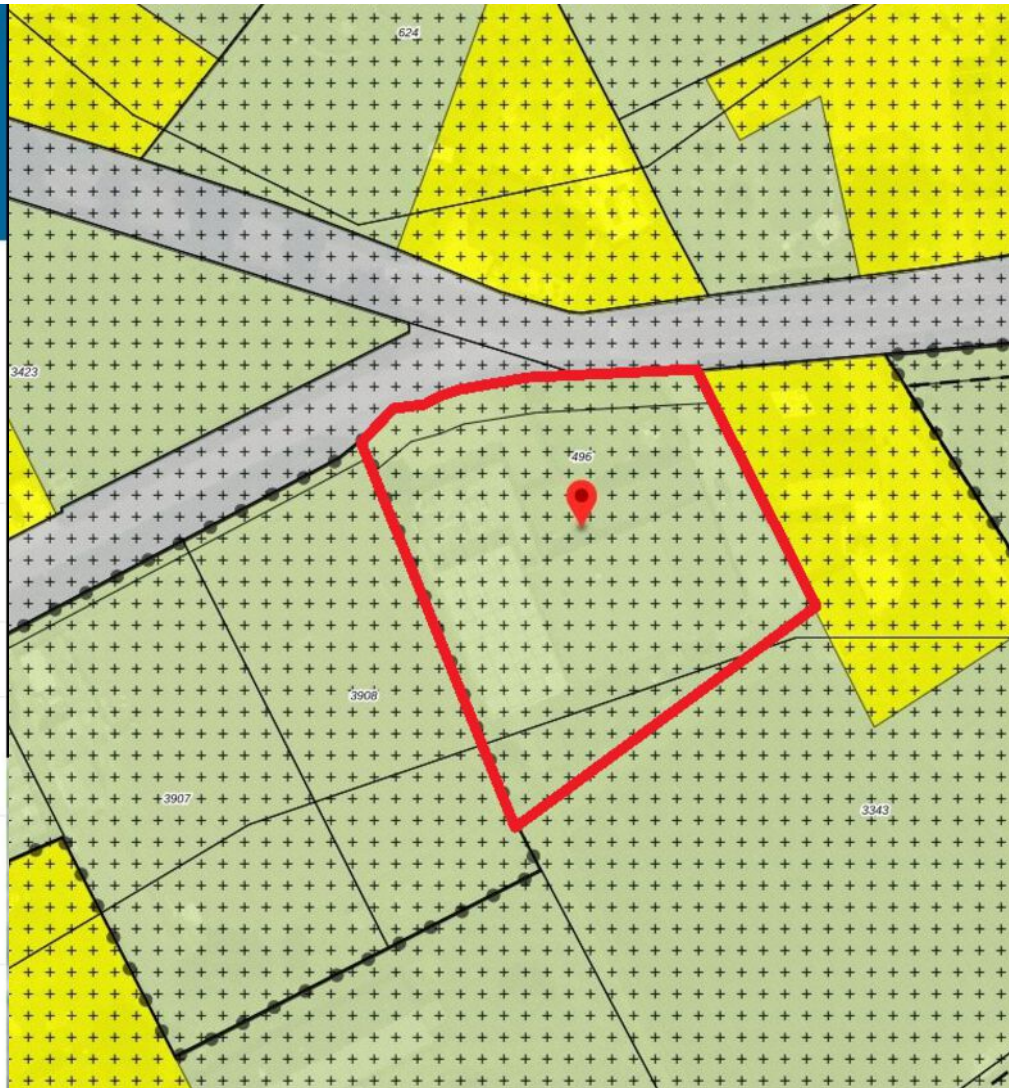
 Enkelbestemming  
Agrarisch met waarden

 Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie 4

 Bouwvlak

 Gebiedsaanduiding  
overige zone - kampen

 Gebiedsaanduiding  
overige zone - ontwikkelingsgebied  
glastuinbouw



## Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de maas', deels onherroepelijk vastgesteld 19-12-2017 en heeft de volgende bestemmingen:

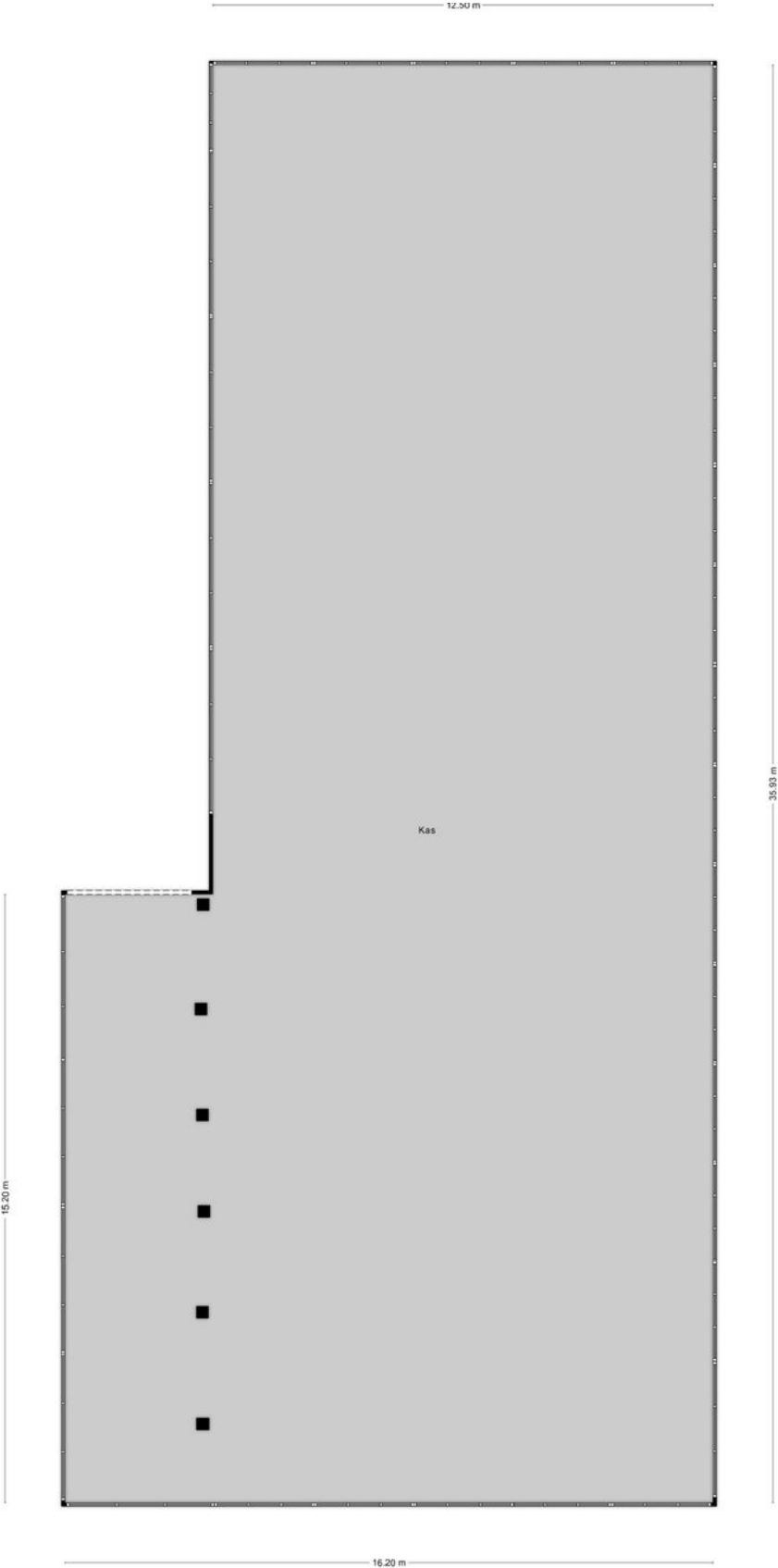
- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 4
- Gebiedsaanduidingen:
  - . Overige zone - kampen
  - . Overige zone - ontwikkelingsgebied glastuinbouw

# Plattegrond voormalige kwekerij met aanpandige woning



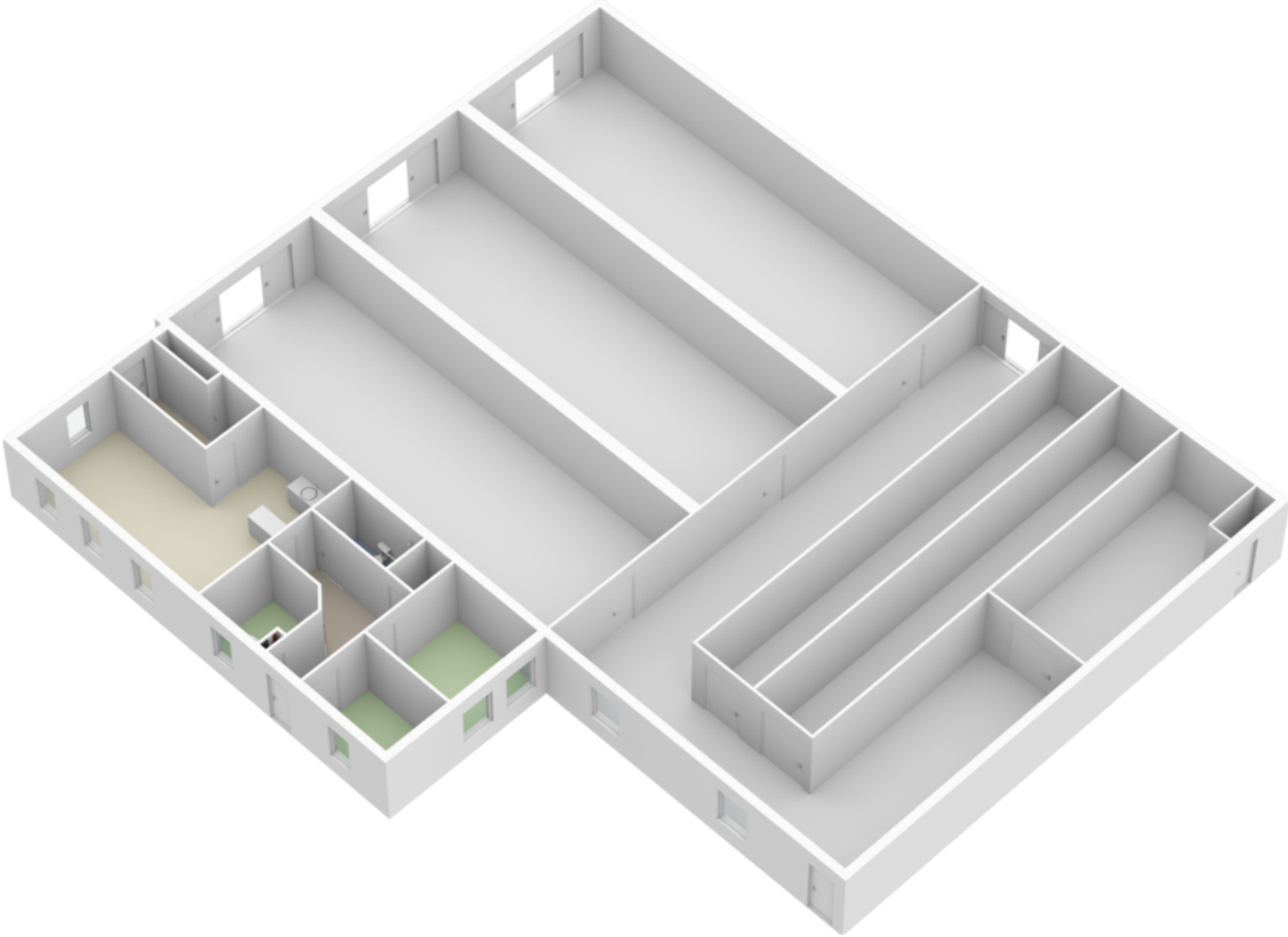
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zabeer www.zabeer.nl

# Plattegrond aanpandige kas

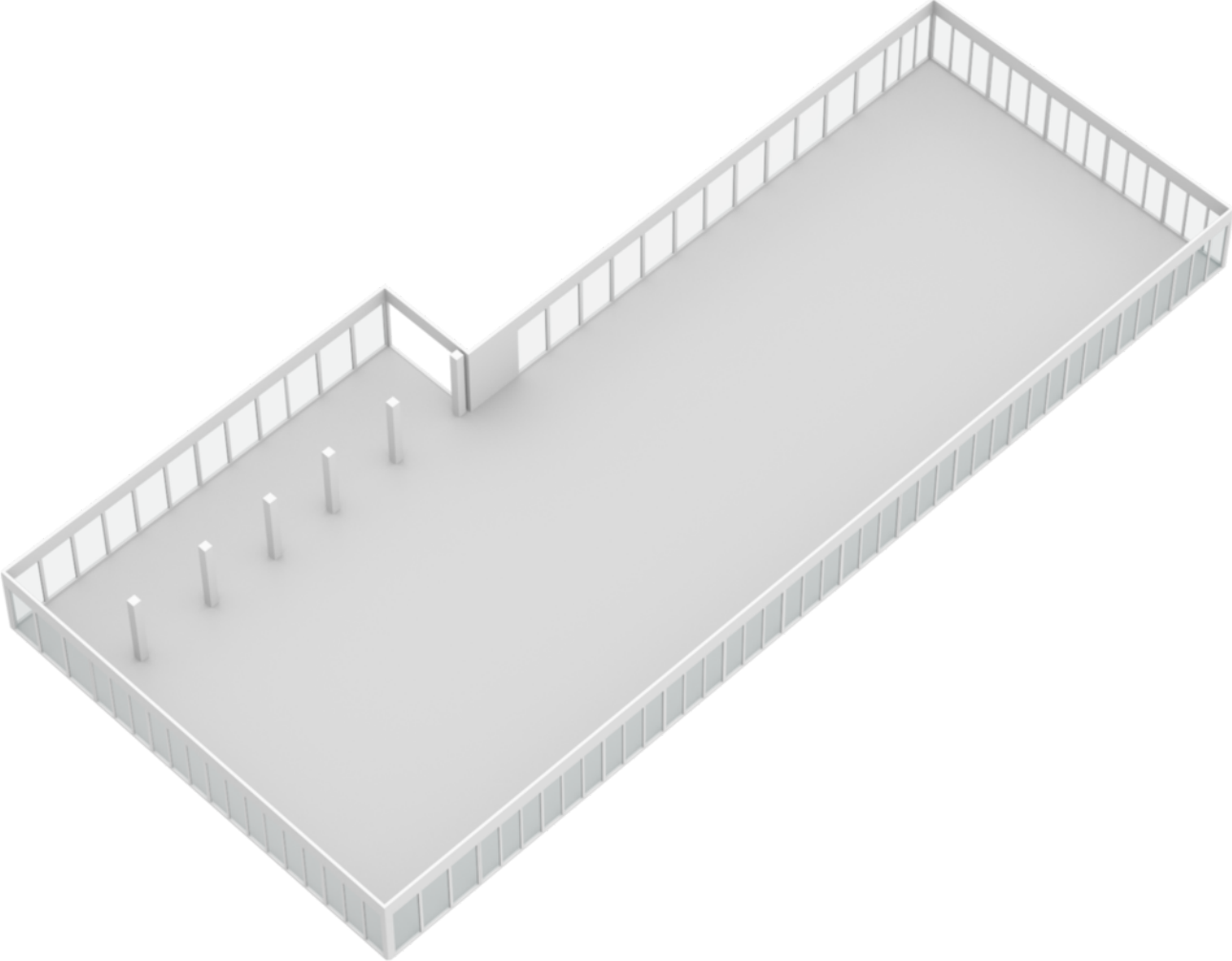


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© 2020 Arvalis - www.arvalis.nl

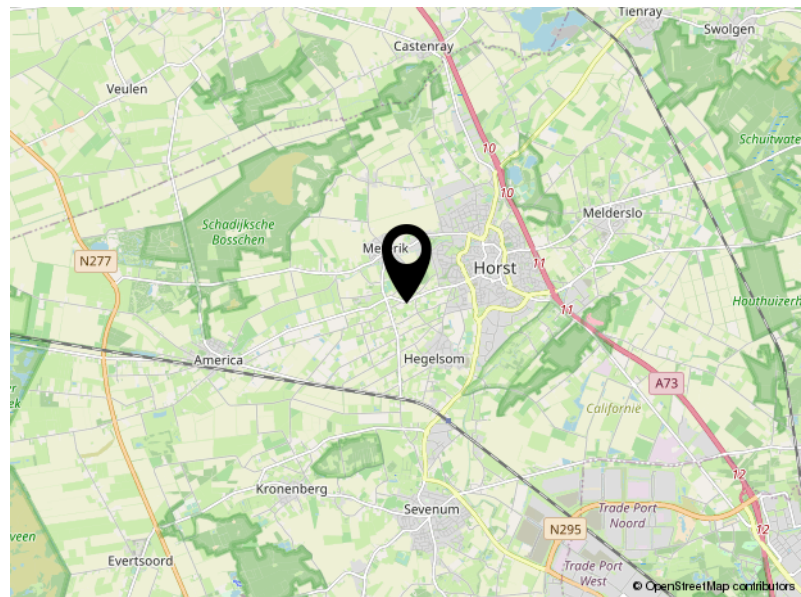
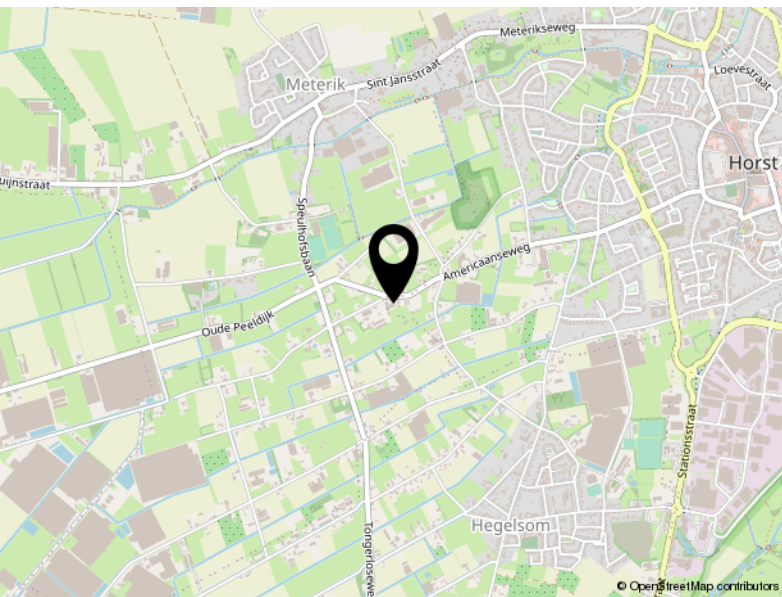
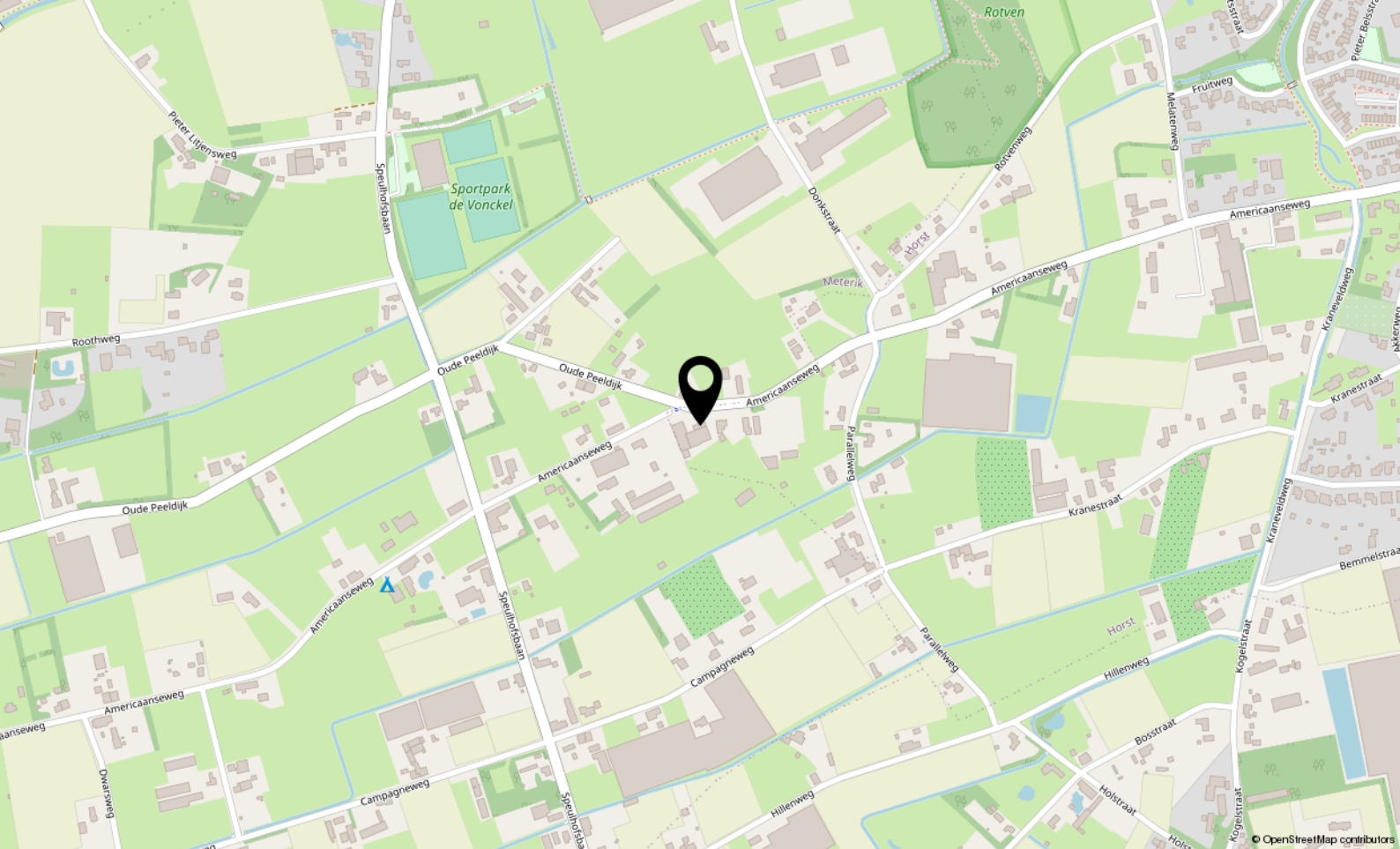
# 3D Plattegrond voormalige kwekerij met woning



# 3D Plattegrond Kas







## Locatie

AMERICAANSEWEG 61

Horst

# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Venlo AW



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <table border="0"><tr><td>Kadastrale gemeente</td><td>Horst</td></tr><tr><td>Sectie</td><td>M</td></tr><tr><td>Perceel</td><td>496</td></tr></table> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	Kadastrale gemeente	Horst	Sectie	M	Perceel	496	
Kadastrale gemeente	Horst								
Sectie	M								
Perceel	496								

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



### De makelaars van Arvalis

Deskundig, eerlijk en resultaatgericht. Daarmee onderscheiden de makelaars van Arvalis zich in de markt. Ze bieden maatwerk, geven een eerlijk advies, gaan voor maximale waardevermeerdering en ontzorgen. Van een bespreking bij je thuis, een goede inspectie, een reële waardebeoordeling waarbij mogelijkheden tot waardevermeerdering maximaal benut worden, advies over presentatiemiddelen en het inzetten van marketingmiddelen tot het onderzoeken van de bouwkundige en juridische aspecten en waar nodig de inzet van een verkoopstylist.

Wij houden van persoonlijk contact met korte lijnen, bieden een aantrekkelijk courtage, leveren professionele presentaties, gaan resultaatgericht te werk en ontzorgen gedurende het hele traject.

De makelaars van Arvalis maken BuitenGewoon wonen en werken in het buitengebied mogelijk in heel Zuid-Nederland. Iedere makelaar heeft zijn eigen kennis, ervaring en netwerk. Samen met de andere makelaars en de adviseurs van Arvalis wordt het maximale resultaat bereikt.

### Uw makelaar

Frank Sijbers

06 2052 2634

[fsijbers@arvalis.nl](mailto:fsijbers@arvalis.nl)





## Arvalis Makelaars, Buitengewoon Goed in onroerend goed

In Zuid-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleiner? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouw perceel te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (agrarisch) ondernemer en klaar voor de volgende stap in je ondernemerschap? Arvalis helpt je graag bij het aankopen van een nieuwe locatie of het verkopen van je huidige locatie. Onze makelaars hebben de kennis en ervaring in huis die nodig is om dit soort complexe processen tot een goed einde te brengen.

### Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24  
6199 AB Maastricht Airport  
+31 (0)43 450 5100  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

### Arvalis Roermond

Stee straat 5  
6041 EA Roermond  
+31 (0)475 355 700  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

### Arvalis Venlo

Villafloraweg 1  
5928 SZ Venlo  
+31 (0)478 578 257  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

### Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12  
5751 HN Deurne  
+31 (0)493 242 133  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

### Arvalis 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225  
5223 DE 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 217 3580  
[vastgoed@arvalis.nl](mailto:vastgoed@arvalis.nl)

### Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B  
4486 PR Colijnsplaat  
+31 (0)133 247 747  
[vastgoed@arvalis.nl](mailto:vastgoed@arvalis.nl)

# De meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelings-proces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### **7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### **8. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt van de koopovereenkomst. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### **10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

### **11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

De makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwbonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd.

**Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars.**

**We helpen u graag!**

## Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het object en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u op grond van het burgerlijk wetboek bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden die leiden tot een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model vastgesteld door VastgoedPRO. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

In de koopakte worden, indien van toepassing, standaard de navolgende clausules opgenomen:

### **Ouderdomsclausule (meer dan 25 jaar oud):**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

## Disclaimer

### **Niet zelf bewoningsclausule:**

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hiervan heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

### **Asbestclausule (bouwjaar vóór 1993):**

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak welke gebouwd is vóór 1993 asbest verwerkt kan zijn. In de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd was het te doen gebruikelijk om asbest te verwerken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





Villafloraweg 1  
5928 SZ Venlo

+31 (0)478 578 257  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)  
[www.arvalismakelaars.nl](http://www.arvalismakelaars.nl)