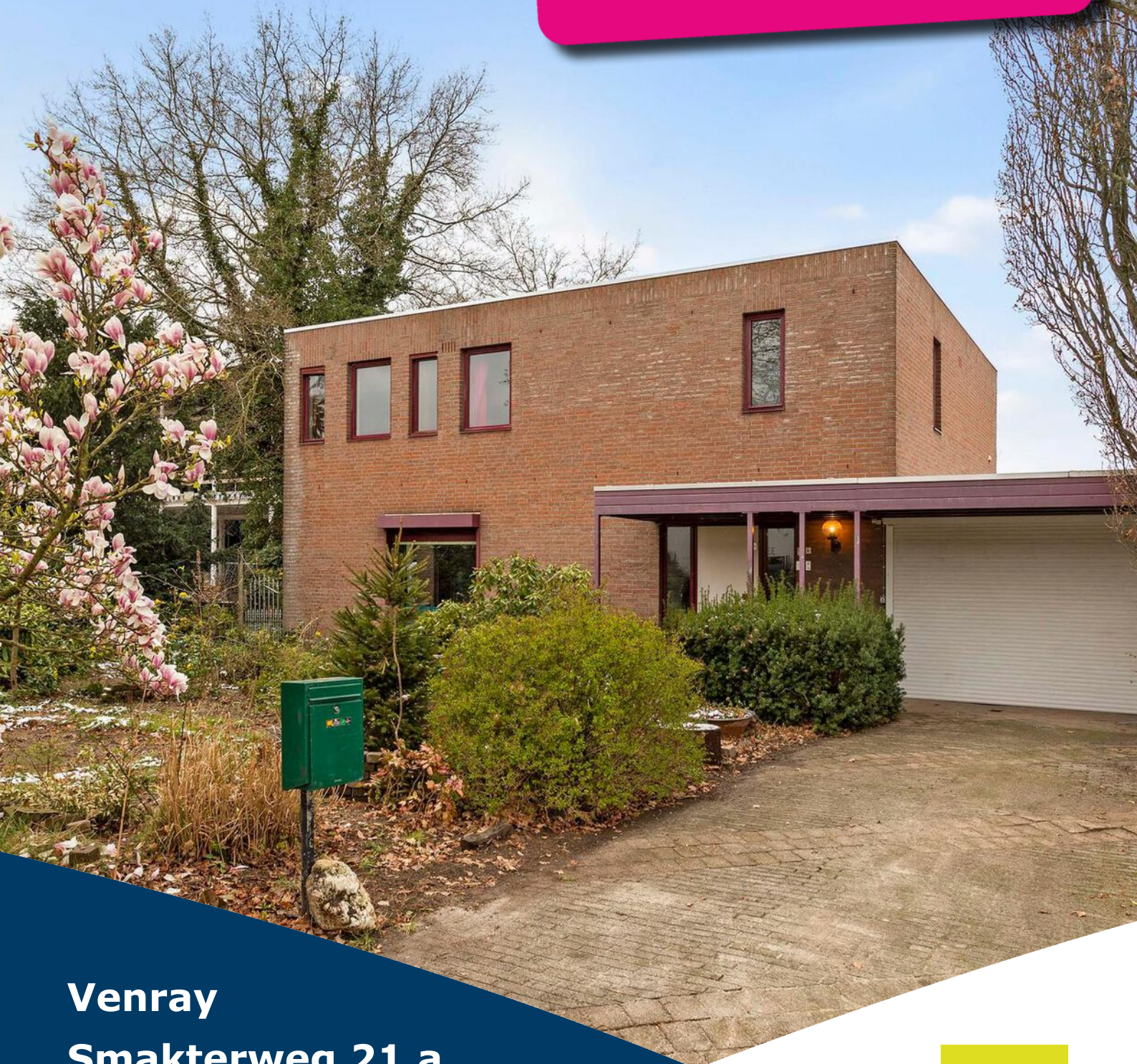


www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

Ruime bedrijfswoning



Venray

Smakterweg 21 a

Vraagprijs:

€ 289.000 k.k.

arvalis



+31 (0)478 578 257

info@arvalismakelaars.nl





Wonen & Ondernemen

Deze vrijstaande onder architectuur gebouwde bedrijfswoning ligt op een royaal perceel van 675 m² en biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De woning beschikt over een ruime woonkamer, serre, keuken, bijkeuken en kelder en op de verdieping drie slaapkamers en badkamer met stoomcabine.

Laat u verrassen door de royale tuin waar u van veel privacy en groen geniet.

De woning is gelegen op het Venrayse industrieterrein 'Smakterheide' en heeft een bedrijfsbestemming. Dit betekent dat deze woning alleen te bewonen is met de exploitatie van een onderneming (categorie 3&4).

Hier heeft u de ruimte om werken en wonen te combineren. Ideaal voor ZZP-ers of mensen die gewoon ruim of vrij willen wonen met veel privacy en met bedrijfsactiviteiten aan huis.

Kenmerken

Overdracht:

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 289.000 k.k.
in overleg

Bouw:

Type object
Bouwjaar
Dak

vrijstaande bedrijfswoning
1979 (Serre 1990)
Plat dak, geïsoleerd, bedekt met bitumineuze dakbedekking. Daken zijn regelmatig onderhouden. Deels vernieuwd in 2008. Bitumen grotendeels vervangen in 2021.
Metselwerk, spouw, geïsoleerd
Beton, begane grondvloer geïsoleerd
Aluminium kozijnen, dubbel glas

Gevels
Vloeren
Kozijnen

Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte
Woonoppervlakte
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte overige inpandige ruimte
Inhoud

675 m²
185 m²
12 m²
43 m²
770 m³

Indeling:

Aantal bouwlagen
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

3
8
4

Locatie:

Ligging

Industrieterrein Smakterheide

Tuin:

Type tuin
Oriëntatie

tuin rondom
achtertuintuin op noordwesten

Energieverbruik:

Energielabel

C

Uitrusting:

Verwarmingssysteem
Warmtebron

HR ketel, Intergas, bouwjaar 2021
Radiatoren, mogelijkheid voor een haard, vloerverwarming gedeeltelijk (unit vernieuwd in 2021)

Parkeergelegenheid

Op eigen terrein, capaciteit voor meerdere auto's

Meterkast

10 groepen, 1 krachtgroep en 2 aardlekschakelaars

Heeft een rookkanaal

Ja

Glasvezel aanwezig

Nee

Heeft rolluiken

Ja, 2 elektrische rolluiken woonkamer

Heeft zonwering

Ja, elektrische screens begane grond en verdieping

Heeft een garage

Nee, carport aanwezig

Heeft een waterontharder

Ja, gesitueerd in kelder



"licht en ruim"

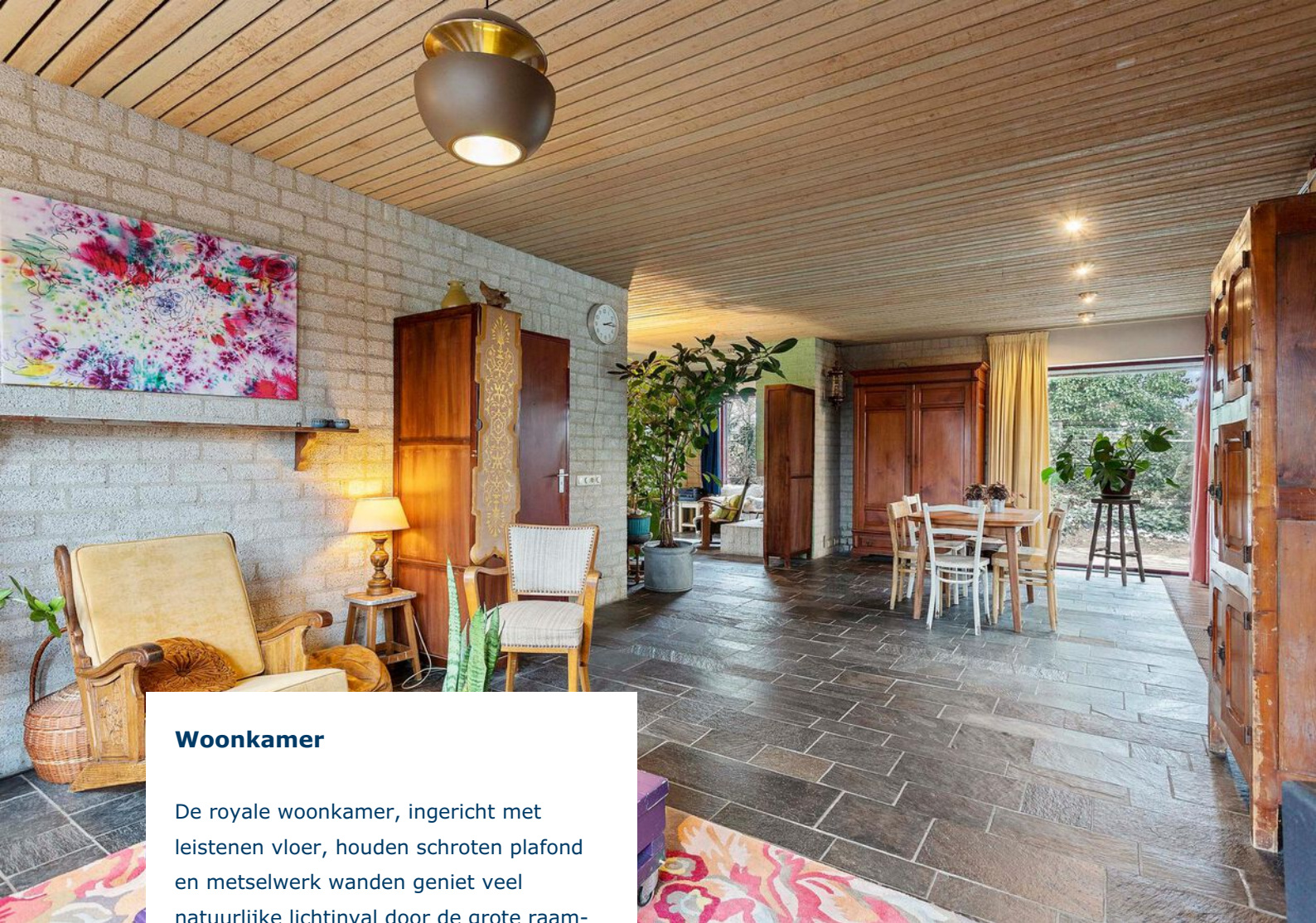


Entree

Je betreedt de woning aan de voorzijde via de overdekte entree.

Bij binnenkomst kom je in de hal met garderobe en toilet. De hal biedt toegang tot de woonkamer, verdieping en kelder. Hier bevindt zich ook het toilet met fonteintje.

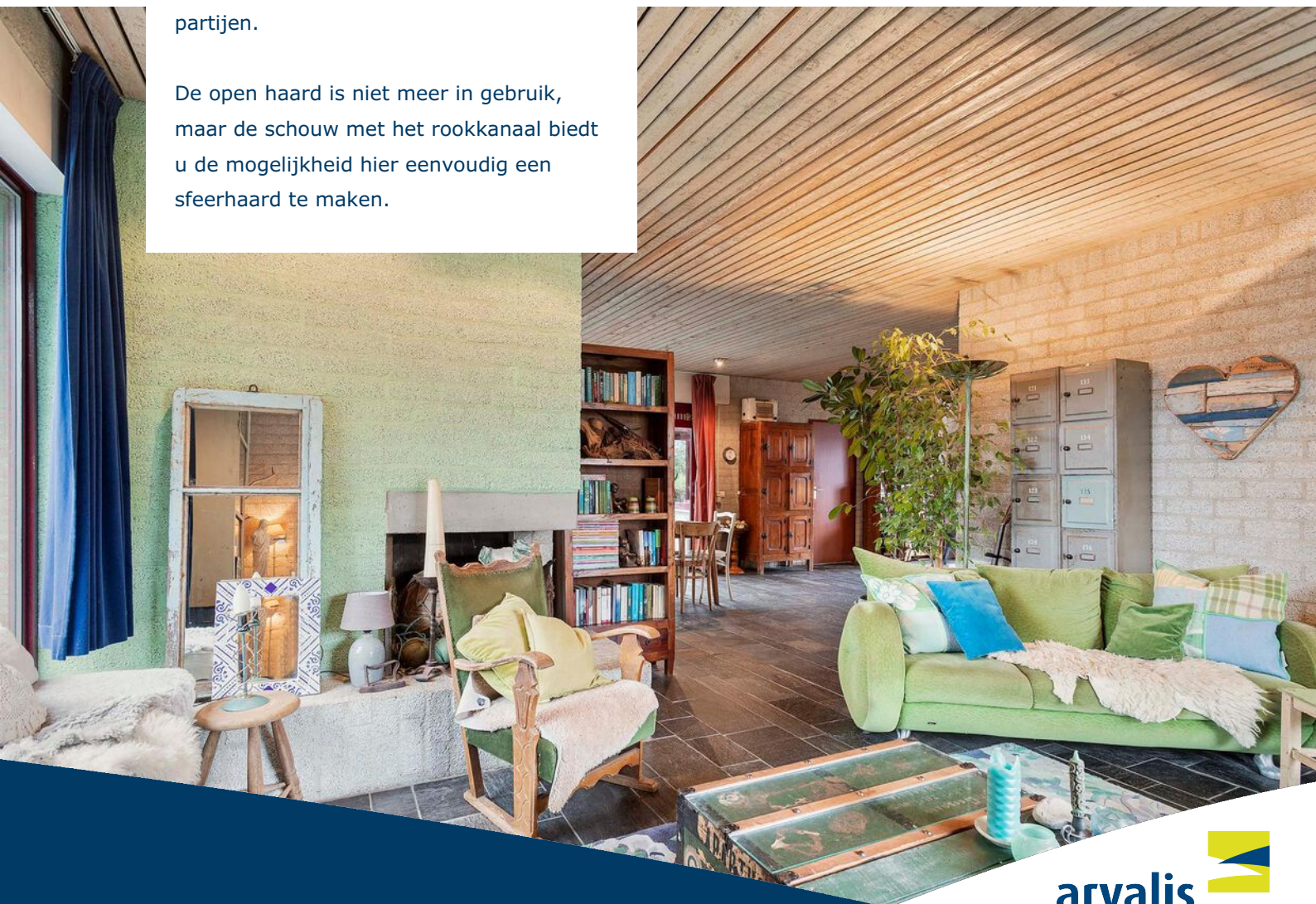
Vrijwel de gehele begane grond is ingericht met een fraaie leistenen vloer die deels voorzien is van vloerverwarming.



Woonkamer

De royale woonkamer, ingericht met leistenen vloer, houten schroten plafond en metselwerk wanden geniet veel natuurlijke lichtinval door de grote raampartijen.

De open haard is niet meer in gebruik, maar de schouw met het rookkanaal biedt u de mogelijkheid hier eenvoudig een sfeerhaard te maken.

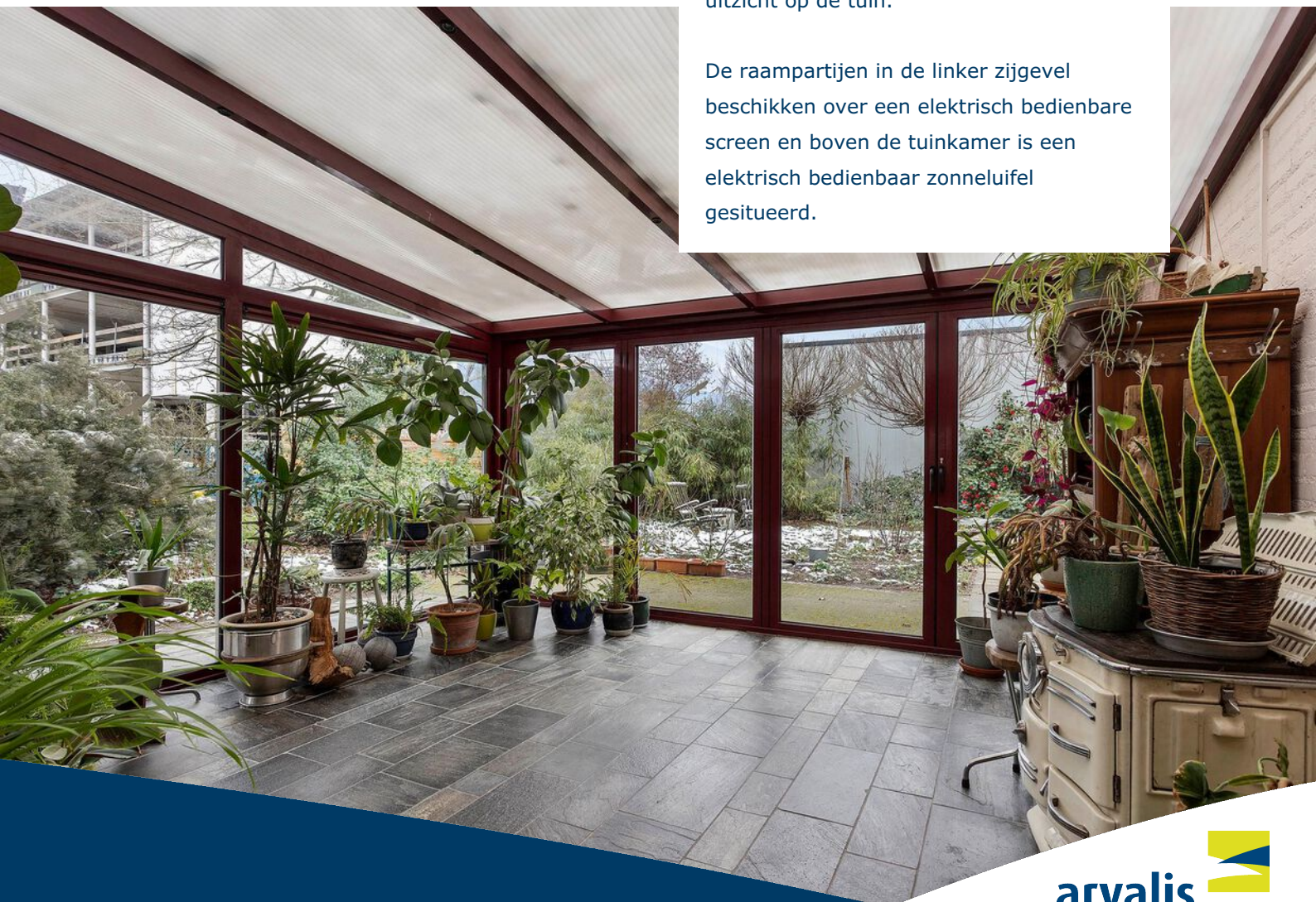




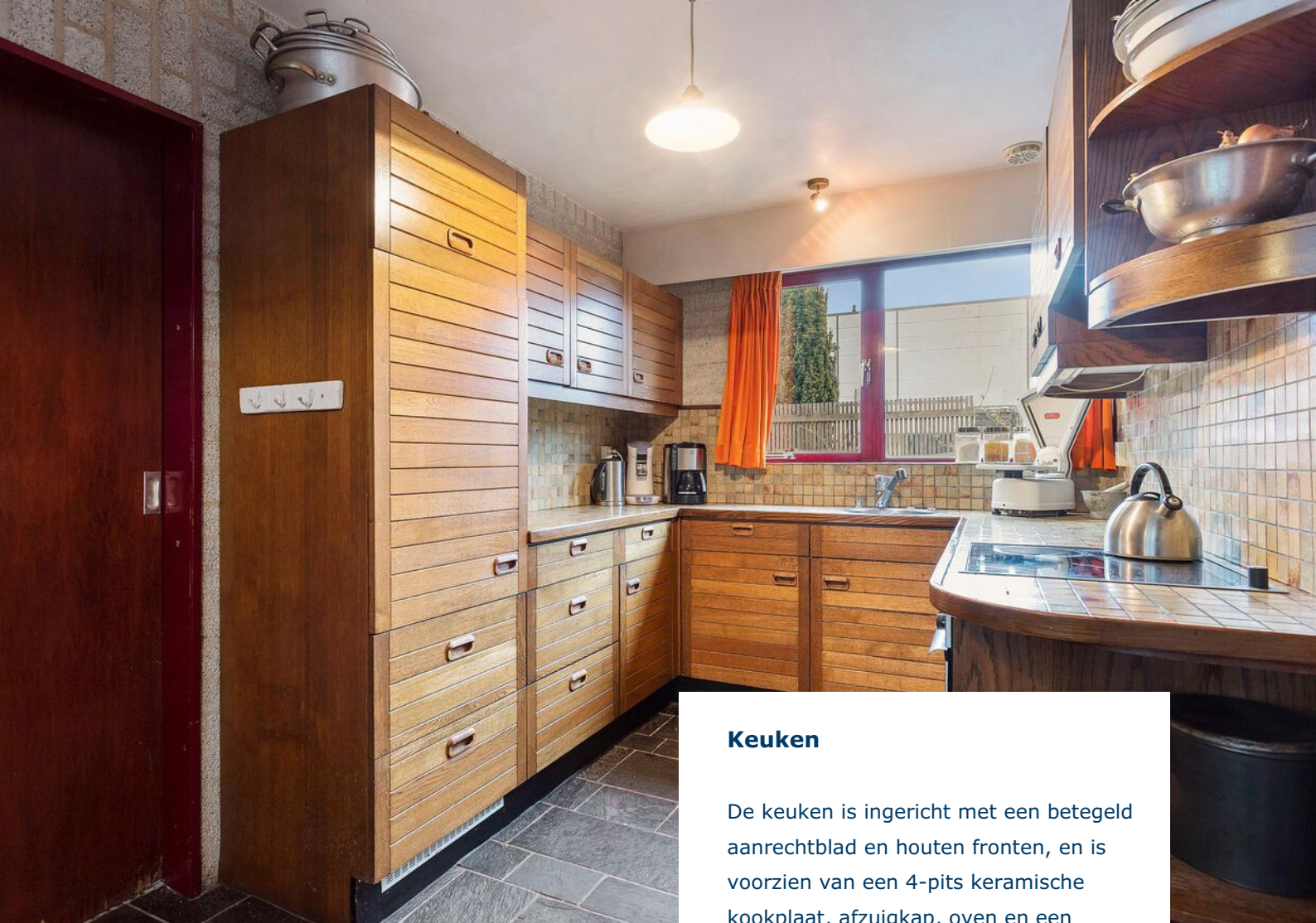


Serre

De leistenen vloer in de serre en woonkamer is voorzien van vloerverwarming en zorgt voor een aangenaam leefklimaat. Vanuit hier heeft u een vrij uitzicht op de tuin.



De raampartijen in de linker zijgevel beschikken over een elektrisch bedienbare screen en boven de tuinkamer is een elektrisch bedienbaar zonneluifel gesitueerd.



Keuken

De keuken is ingericht met een betegeld aanrechtblad en houten fronten, en is voorzien van een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, oven en een koelkast.

De keuken grenst aan de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed, een gootsteen en de achterentree.





Kelder

De riante kelder is ingericht met een portaal en twee ruime vertrekken, waarvan één nu in gebruik als slaapkamer. Beide ruimtes beschikken over vaste schuifkasten met volop bergruimte. Hier bevinden zich ook de recent vernieuwde Intergas HR-ketel, de waterontharder en de recent vernieuwde unit voor de vloerverwarming. Vanuit de kelder is tevens de kruipruimte toegankelijk.







Verdieping

Op de verdieping beschik je over drie slaapkamers van royaal formaat, een ruime overloop, badkamer, berging en apart toilet.

De lichtkoepel in de trappenhal zorgt voor een natuurlijke lichtinval en een ruimtelijke sfeer.

Één slaapkamer beschikt over elektrisch bedienbare zonnescreens en biedt toegang tot het dakterras. Één slaapkamer beschikt over een wastafel.







De verdieping is verder ingericht met een geheel betegelde ruimte met wastafelmeubel met dubbele wastafel en designradiator.

In de separate relaxruimte bevindt zich de douche met stoomcabine.

Daarnaast bevindt zich het gehele betegelde toilet met fonteintje.





Tuin

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde natuurrijke tuin, ingericht met bestrating, diverse beplanting en bomen.

Het tuinhuis (12 m²), voorzien van elektra en verlichting, biedt praktische opbergruimte maar ook een gezellig overdekt zitje!

Aan de buitenzijde van de woning bevindt zich een buitenkraan.







Plattegrond begane grond



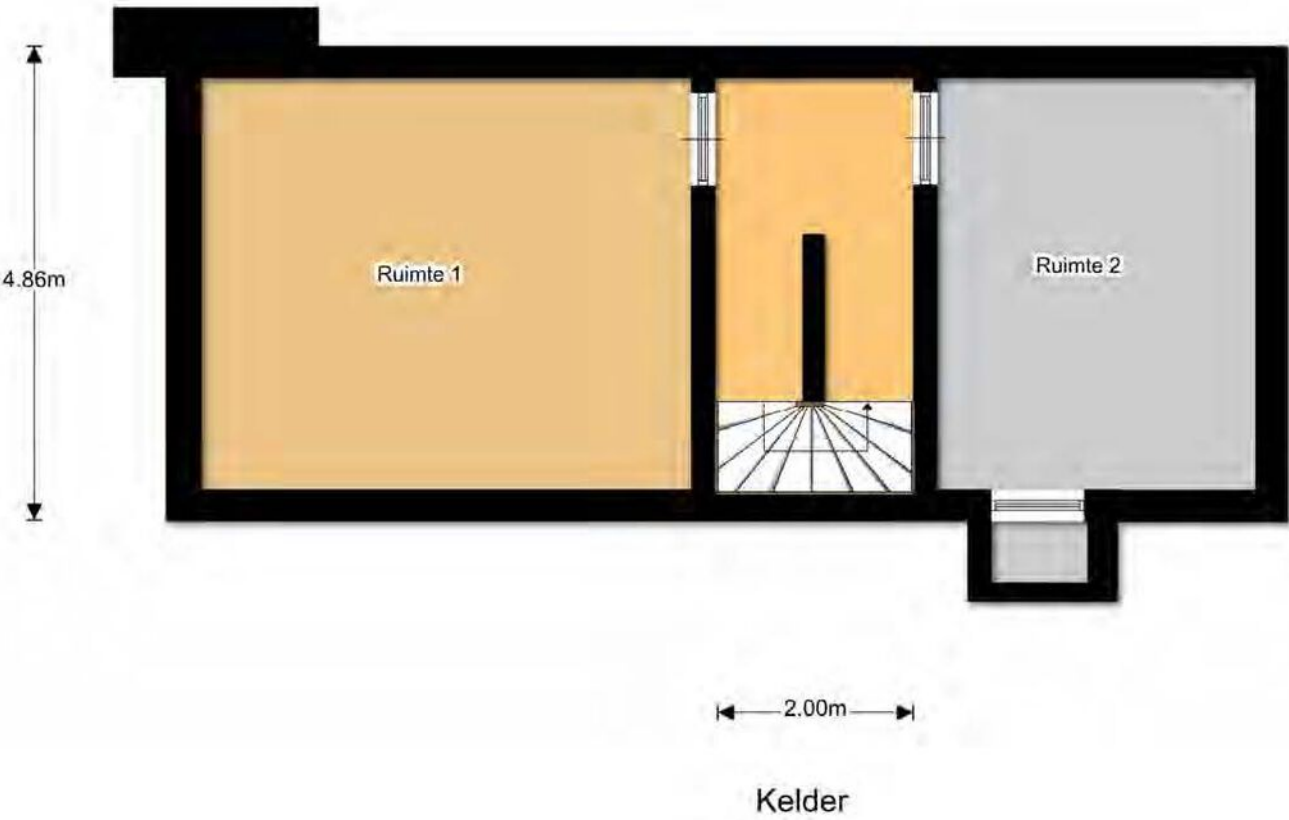
Begane Grond


Plattegrond verdieping





Verdieping


Plattegrond kelder




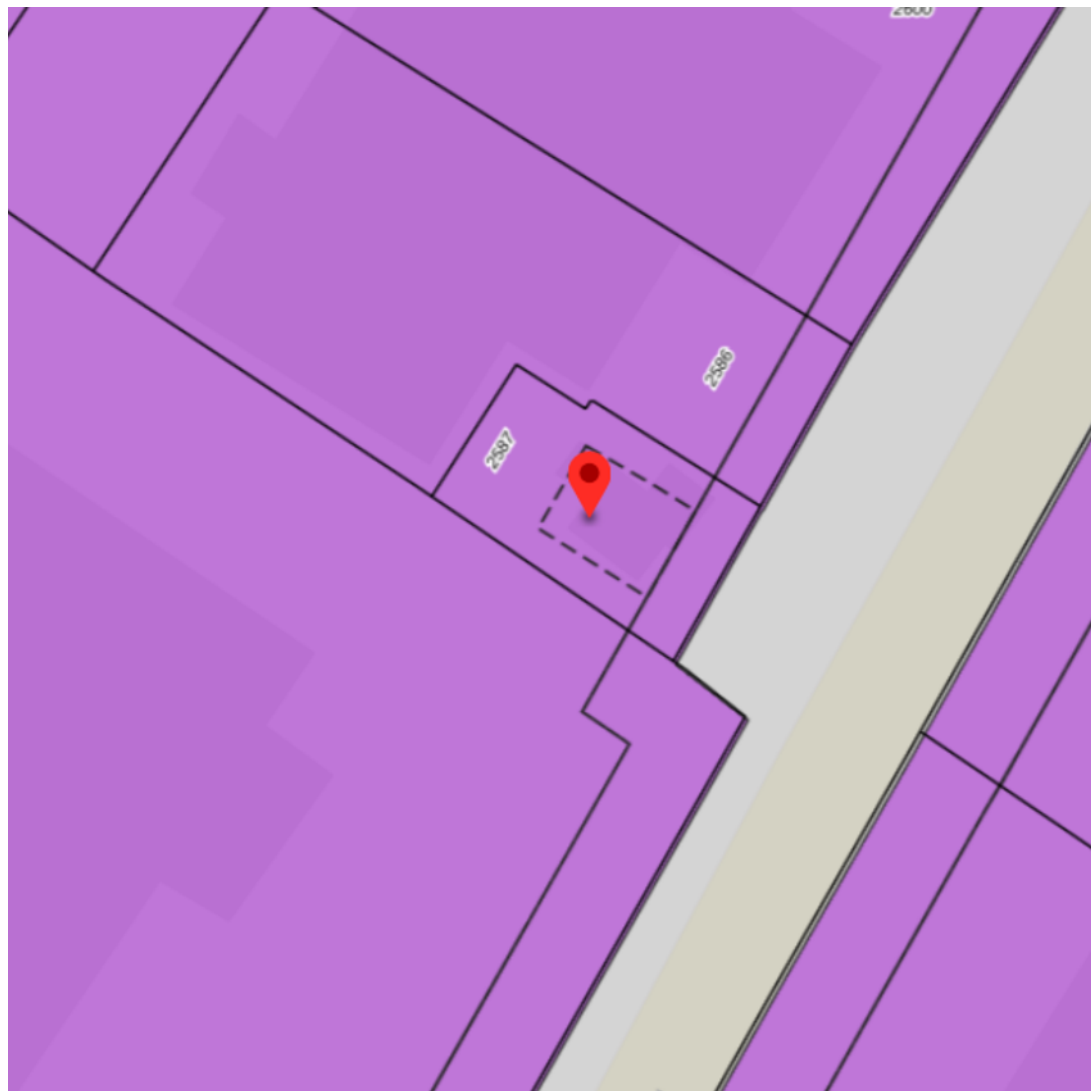
-  Enkelbestemming
Bedrijf - 4

-  Bouwvlak

-  Functieaanduiding
bedrijfswoning

-  Maatvoering
maximum bouwhoogte: 12 m

-  Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie



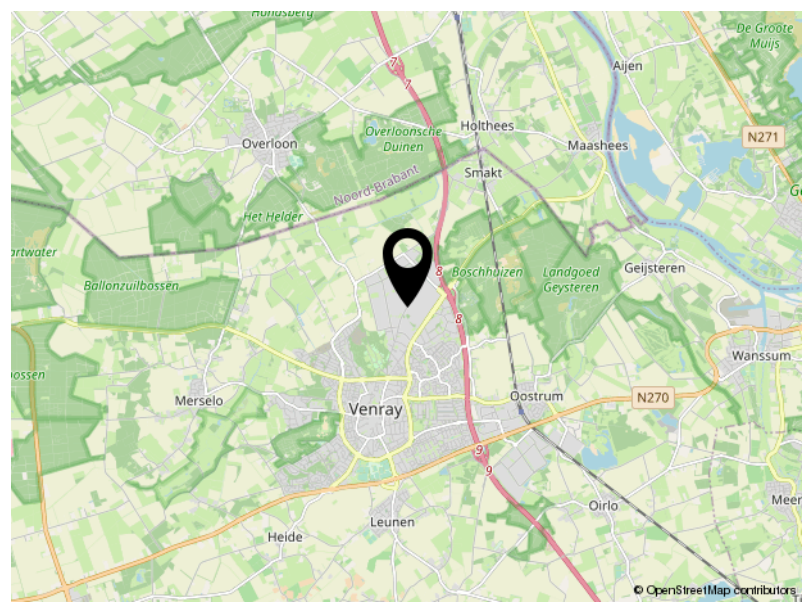
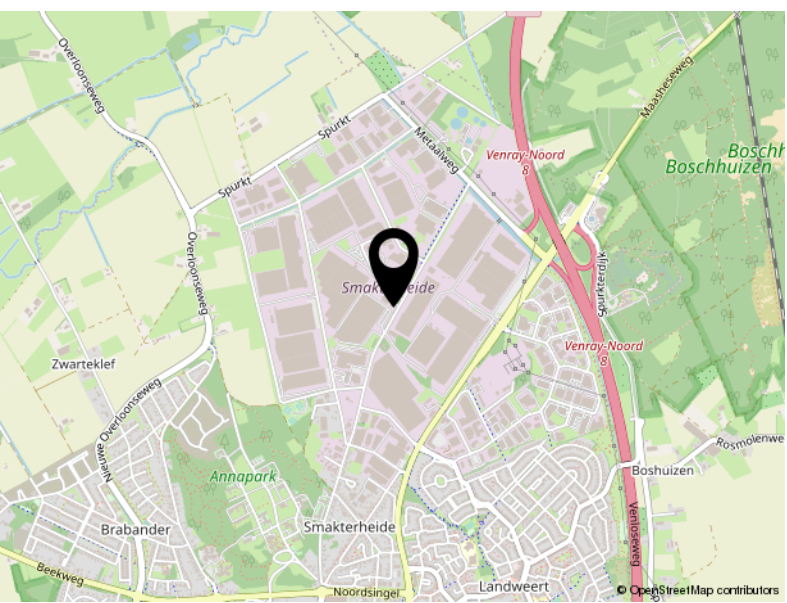
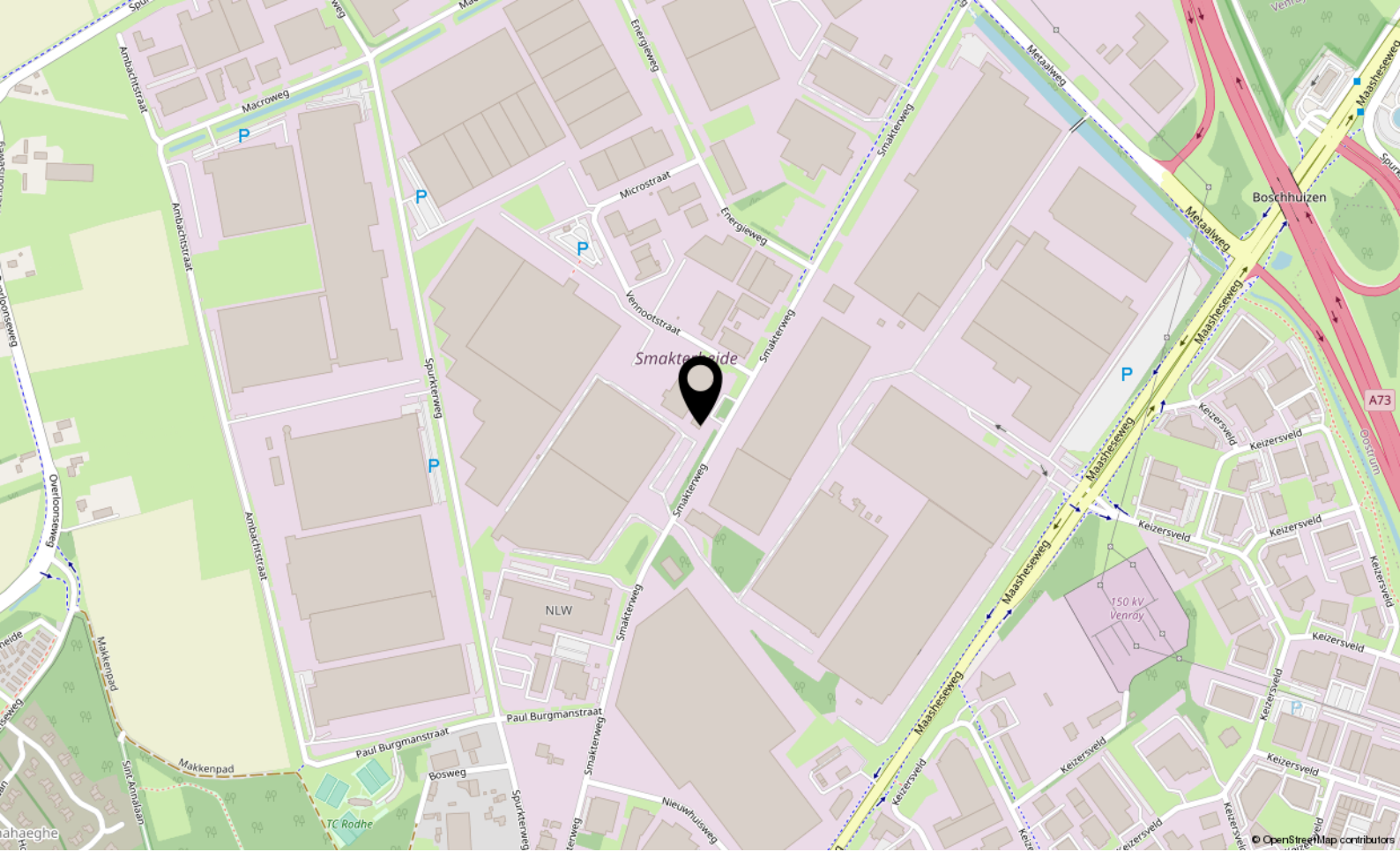
Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Smakterheide gemeente Venray', onherroepelijk vastgesteld 18-06-2013 en heeft de enkelbestemming 'Bedrijf - 4'.

Dit object is bestemd als bedrijfswoning. In het verleden behoorde de bedrijfshal, gesitueerd aan de rechterzijde, bij deze bedrijfswoning maar deze bedrijfshal is in het verleden separaat verkocht.

Dit object kan uitsluitend verkocht worden als bedrijfswoning en dient in de toekomst gekoppeld te worden aan een nieuw te vestigen onderneming op deze locatie.

De gemeente Venray staat positief tegenover kleinschalige bedrijfsactiviteiten op deze locatie. Voor de ondernemer die deze locatie aankoopt, is het aan te raden te overleggen met de gemeente Venray over de plannen en de haalbaarheid hiervan.



Locatie

SMAKTERWEG 21 A


Venray

Kadaster - Venray A 2587

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: 500 Kadastrale gemeente Venray Sectie A Perceel 2587</p>	<p>kadaster </p>
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 april 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<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>	



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 waardebepaling 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 Zuidoost-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

Adrie Welte

06 2297 4711

awelte@arvalis.nl





Arvalis Makelaars, Buitengewoon Goed in onroerend goed

In de regio Zuidoost-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 kleineres? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwteugel 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 Roermond

Steegstraat 5

6041 EA Roermond

+31 (0)475 355 700

info@arvalismakelaars.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1

5928 SZ Venlo

+31 (0)478 578 257

info@arvalismakelaars.nl

Arvalis Nuth

Mauritsstraat 11

6361 AV Nuth

+31 (0)43 450 5100

info@arvalismakelaars.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12

5751 HN Deurne

+31 (0)493 242 133

info@arvalismakelaars.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 m² 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
www.arvalismakelaars.nl