

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

*BuitenGewoon*

veelzijdige agrarische locatie!

**Appelteeltbedrijf**  
**Horsterweg 20 a Castenray**

Prijs op aanvraag

**arvalis**



+31 (0)478 578 257

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





## Landelijk wonen en ondernemen!

Gelegen in het hart van een vruchtbare regio bieden wij u te koop aan een goed onderhouden appelteeltbedrijf, totaal groot 16.85.05 ha, bestaande uit een bedrijfswoning, aanpandige schuur, loods en cultuurgrond met appelopstanden in de huiskavel aan de Horsterweg 20a, samen met cultuurgrond met appelopstanden buiten de huiskavel en twee percelen cultuurgrond met appelopstanden gelegen aan de Boddenbroek in Oirlo.

Gezien de ligging aan de doorgaande weg biedt deze locatie ook uitstekende mogelijkheden voor uitbreiding van uw agrarische activiteiten met een boerderijwinkel.

De ruime loods (600m<sup>2</sup>) is nu in gebruik voor machinestalling en opslag van kisten.

De comfortabele bedrijfswoning met bouwjaar 1963 is in 2010 volledig gerenoveerd en uitgebreid. De woning biedt royale leefruimte met op de begane grond een hal, woonkamer, keuken, twee (slaap)kamers, een badkamer en een kantoor, een kelder, en op de verdieping vier slaapkamers en een toilet. Vanuit de woning is de aanpandige schuur bereikbaar. Een deel van de aanpandige schuur was in het verleden in gebruik als boerderijwinkel.

De huiskavel is gelegen op 6 minuten rijden van de A73 richting Venlo en Nijmegen en ca. 8 minuten rijden van het centrum van Horst en Venray.



## Bijzonderheden



- ca. 3 ha grond grenzend aan de huiskavel is optioneel te pachten.
- 5 pomplabels (wit) zijn optioneel ter overname.
- Kanzi en Tessa appels zijn clubbrassen, waarvoor de verplichting geldt deze af te zetten via Fruitmasters.
- Elstar en Jonagold mag op de vrije markt verkocht worden.

- ✓ Bedrijf is going concern over te nemen.
- ✓ Met ca. 3.700 m<sup>2</sup> bouwvlak.
- ✓ Multifunctionele bedrijfsopstallen.
- ✓ Mogelijkheden voor boerderijwinkel.
- ✓ Mogelijkheid om op 12 km afstand bedrijfsruimte met ULO bewaring te huren.
- ✓ Roerende zaken optioneel over te nemen.
- ✓ Ruime comfortabele woning met alle voorzieningen op begane grond.
- ✓ 4 slaapkamers op verdieping. 3 extra kamers op begane grond.





## Omschrijving huiskavel Horsterweg 20a

### Kadastrale situatie:

Venray P 1035, groot: 3.19.75 ha, Venray P 557, groot: 2.15.10 ha, Venray P 558, groot: 2.07.30 ha, Venray P 828, groot: 0.07.70 ha (woning). Totaal groot: 7.49.85 ha

### Grondsoort:

Zand

### Gewas:

- Tessa appel. Aangeplant in 2022.
- Kanzi appel. Aangeplant in 2009.
- Early Jonagold. Aangeplant in 2011.

### Berekening:

- Volledige druppelbevloeiing. Druppelslangen aangelegd bij aanplant.
- Nachtvorstberekening (Kanzi en Jonagold)

### Algemeen:

- Op 5,5 ha hagelnetten (2015). Circa 1,5 ha geen hagelnetten.
- 3 beregeningsputten aanwezig. 1 put met elektrische pomp. 1 put met dieptepomp (35m) t.b.v. nachtvorstberekening. 1 put t.b.v. haspelberekening.
- 3 putregistraties (VRIJ 601, 602 en 604) zijn onderdeel van de koop.





## Optioneel te pachten deelperceel grenzend aan huiskavel

### Kadastrale situatie:

Venray, P 555 gedeeltelijk, groot 3.27.20 ha

### Grondsoort:

Zand

### Gewas:

- Elstar appel
- Aangeplant in 2014

### Berekening:

- Geen druppelslangen of nachtvorstberekening
- Berekening via haspel

### Algemeen:

- Het perceel is geliberaliseerd gepacht tot 31-12-2027. Het pachtcontract kan worden overgenomen.
- Putregistratie (VRIJ 605) kan optioneel worden overgenomen.





## Omschrijving cultuurgrond veldkavel Vliegert

### Kadastrale situatie:

Venray, P 474, groot 3.43.00 ha

### Grondsoort:

Zand

### Gewas:

- Kanzi appel
- Aangeplant in 2022

### Berekening:

- Bovenberekening (2017) / Nachtvorstberekening
- Geen druppelslangen

### Algemeen:

- Met hagelnetten (2017)
- Een zandweg (perceel P 1038, groot 905 m<sup>2</sup>, in eigendom) verbindt de huiskavel aan de Horsterweg met deze veldkavel aan de Vliegert.
- Put met vaste dieselmotor aanwezig (2021). De motor is optioneel over te nemen.
- Putregistratie (VRIJ 604) is onderdeel van de koop.





## Omschrijving cultuurgrond Boddenbroek 6 Oirlo

### Kadastrale situatie:

Venray, R 2563, groot 1.62.75 ha

### Grondsoort:

Zand

### Gewas:

- Kanzi appel
- Aangeplant in 2019

### Berekening:

- Druppelbevloeiing. Druppelslangen aangelegd bij aanplant.
- Nachtvorstberekening

### Algemeen:

- Geen hagelnetten
- Drainage niet functioneel
- Putregistratie (VRIJ 545) is onderdeel van de koop





## Omschrijving cultuurgrond Boddenbroek Oirlo

### Kadastrale situatie:

Venray, R 785, groot 4.20.40 ha

### Grondsoort:

Zand

### Gewas:

- Kanzi appel
- Aangeplant in 2013

### Berekening:

- Druppelbevloeiing. Druppelslangen aangelegd bij aanplant.
- Nachtvorstberekening met dieptepomp.

### Algemeen:

- Met hagelnetten (2015).
- Leiding onder weg verbindt het druppelsysteem van de percelen R 785 en R 2563.
- Putregistratie (VRIJ 504) is onderdeel van de koop.











Luchtfoto







## Omschrijving bedrijfsopstallen

### Aanpandige schuur:

Functie:  
Opslagruimte

Indeling:  
Opslagruimte, voormalige winkel, opslag bestrijdingsmiddelen. Verder is hier de elektrische berekeningpomp geïnstalleerd voor druppel besproeiing.

Oppervlakte: 130 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1963  
Onderhoudstoestand: Goed  
Fundering: Op staal  
Bouwwijze: Steen  
Gevels: Metselwerk, spouwmuur, niet geïsoleerd, betonramen  
Dak: Asbestvrije golfplaten (2010), van binnenuit geïsoleerd  
Goothoogte: 3 m<sup>1</sup>  
Nokhoogte: 4.5 m<sup>1</sup>  
Dragende constructie: Houten spanten  
Vloer: Beton  
Isolatie: Spouwmuur, niet geïsoleerd  
Deuren: Loopdeur en schuifdeuren  
Voorzieningen: Water en elektra

### Loods:

Functie:  
Machinestalling en opslag van kisten

Indeling:  
Eén grote opslagruimte

Oppervlakte: 600 m<sup>2</sup> (20x30m)  
Bouwjaar: 1992  
Onderhoudstoestand: Goed  
Fundering: Op staal  
Bouwwijze: Staalconstructie  
Gevels: Damwandprofielplaten  
Dak: Asbestvrije golfplaten  
Goothoogte: 4.35 m<sup>1</sup>  
Nokhoogte: 8 m<sup>1</sup>  
Dragende constructie: Stalen spanten  
Vloer: Beton  
Deuren: 2 Loopdeuren en overheaddeur  
Voorzieningen: Elektra  
Verlichting: deels LED, deels TL. Buitenlampen LED.

### Algemeen:

- De tank is gesaneerd (afgevuld met zand).
- Scope 10 certificaat is aanwezig.

## Aanpandige schuur





Loods







## Omschrijving woning

De goed onderhouden tuinderswoning biedt verrassend veel leefruimte en is ingericht met neutrale kleuren en lichte tinten. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie drempelloos doorgelegde tegelvloer met vloerverwarming. In 2010 is de woning geheel gerenoveerd, geïsoleerd en uitgebreid met een grote aanbouw. Het bestaande gedeelte is aan de binnenzijde vernieuwd en er is een nieuwe keuken, nieuwe badkamer en gashaard geplaatst.

### Kenmerken:

- Inhoud woning exclusief aanpandige schuur: 640 m<sup>3</sup>
- Gebruiksoppervlakte wonen: 218 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte: 102 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 25 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 294 m<sup>2</sup>
  
- Bouwjaar: 1962, in 2010 geheel genoveerd en uitgebreid.
- Buitenmuren: Baksteen, spouw, geïsoleerd.
- Kozijnen: Vrijwel geheel kunststof kozijnen met HR++ glas. Schuifpui woonkamer en voordeur aluminium. Geheel voorzien van screens en horren.
- Dak: Zadeldak, bedekt met panelen met dakpanprofiel, geïsoleerd.
- Vloeren: Begane grond en verdieping van beton, geïsoleerd, houten vliering.
- CV installatie: HR-combiketel Ithodaalderop Comfort classic 130, eigendom (2010).
- Verwarming: Gashaard, vloerverwarming, radiatoren op badkamer en verdieping.
- Nutsvoorzieningen: Elektra, water, gas, (pers)riool, tv kabel, glasvezel.
- Energielabel: B, geldig tot 05-06-2033.





# "Vrijheid & Ruimte"



## Entree

Meteen bij binnenkomst aan de voorzijde van de woning kom je in de hal die toegang biedt tot de keuken.

Hier bevindt zich de trapgang naar de verdieping.

De achterdeur is bereikbaar via een overkapt doorgang.





## Keuken

De moderne leefkeuken beschikt over een L-vormig keukenblok met granieten werkblad, 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, combi magnetron (Atag), vaatwasser en koelkast (Bosch) en een ingebouwd koffieapparaat (2021, Neff).





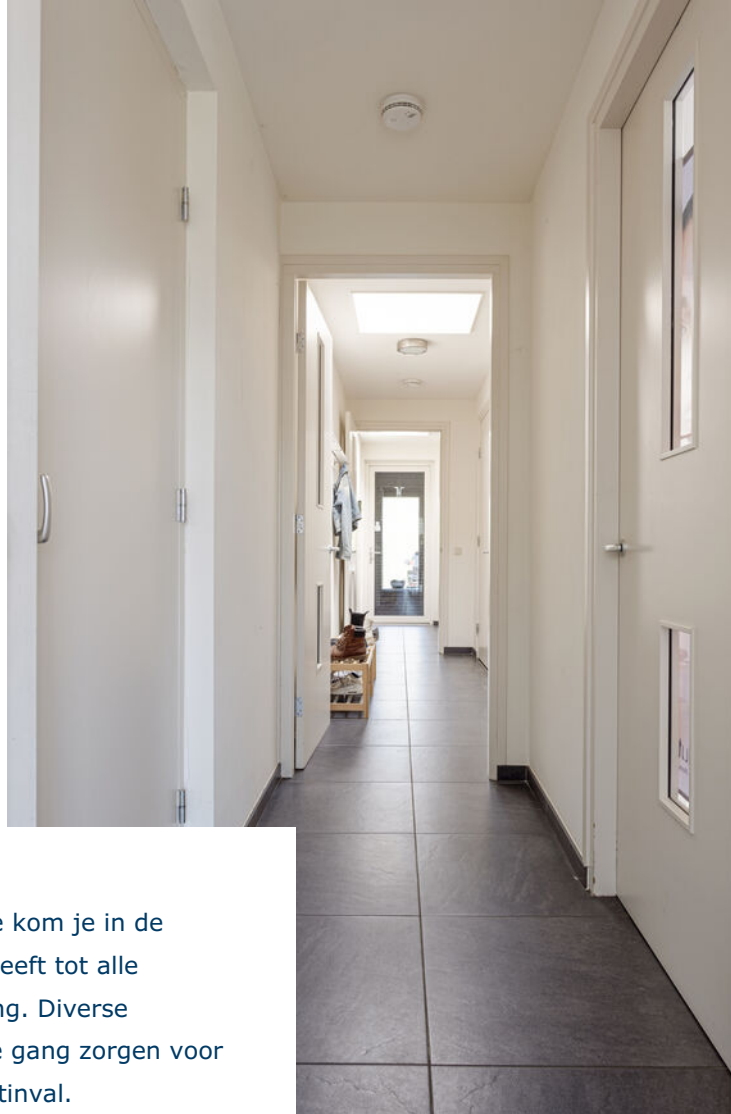


## Woonkamer

De woonkamer is ingericht met een gasgestookte sfeerhaard, tegelvloer, gestucte wanden en gestuct plafond.







Via de achterentree kom je in de gang die toegang geeft tot alle ruimtes in de woning. Diverse lichtkoepels in deze gang zorgen voor een natuurlijke lichtinval.



De woning beschikt over drie extra kamers op de begane grond, die per heden in gebruik zijn als kantoor, schoonheidssalon en slaapkamer.



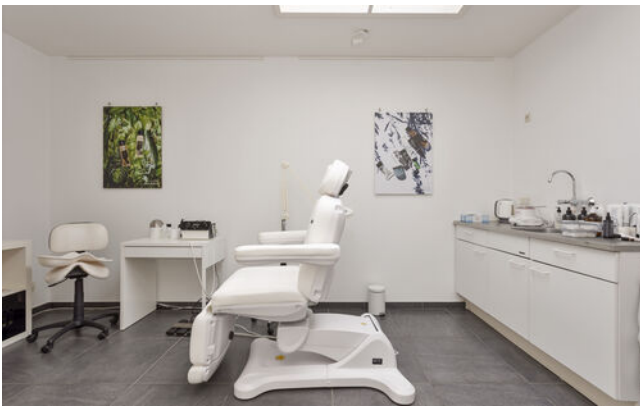




Een onderdeel van de gang is de bijkeuken waar zich o.a. de aansluitingen van het witgoed bevinden.



Eén kamer is in gebruik als slaapkamer. Hier is het mogelijk de vloerverwarming uit te zetten. Deze kamer staat in directe verbinding met het buitenterras en tuin via de loopdeur in de kamerhoge raampartij.



Eén kamer is per heden ingericht als schoonheidssalon en beschikt over een keukenblok met spoelbak en kastruimte.

De lichtkoepel in deze kamer zorgt voor een fraaie lichtinval.



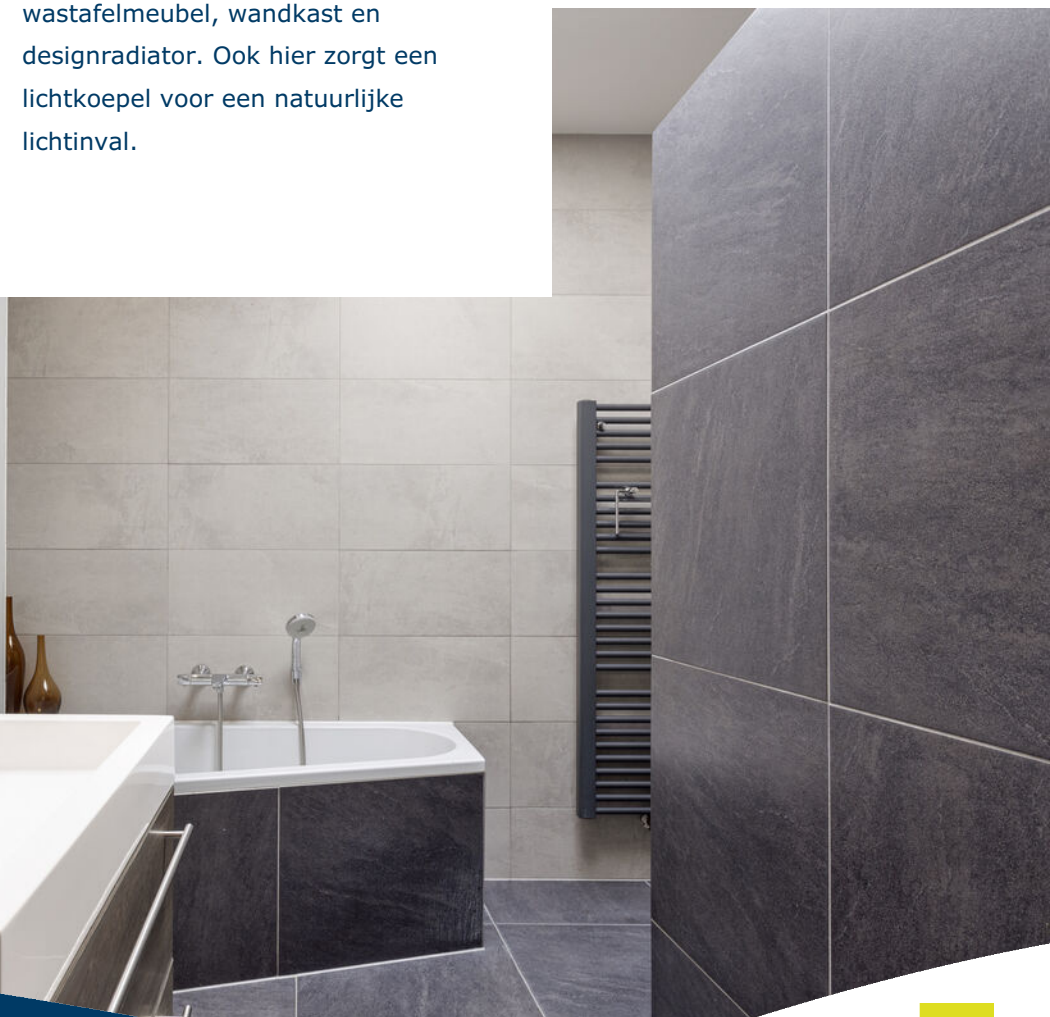
De woning beschikt bovendien over een royale provisiekelder. De kelder is bereikbaar vanuit de keuken.





### **Badkamer**

De geheel betegelde luxe badkamer op de begane grond is ingericht met een inloofdouche, een bad, een wastafelmeubel, wandkast en designradiator. Ook hier zorgt een lichtkoepel voor een natuurlijke lichtinval.





## Verdieping

De verdieping voorziet in vier slaapkamers en een toilet. De afwerking van de wanden en plafonds zijn in een neutrale kleurstelling met over de gehele verdieping een kwalitatief hoogwaardige laminaatvloer.

Twee slaapkamers beschikken over een muurkast.







## Tuin en erf

De tuin is ingericht met gazon, hagen en diverse beplanting. Een haag tussen de voor- en de zijtuin zorgt voor veel privacy.

Het erf is grotendeels verhard met asfalt en biedt ruime parkeermogelijkheden.






In 2021 is een houten overkapping gebouwd waar het heerlijk vertoeven is. Een schuifdeur in deze overkapping biedt toegang tot het terras en tuin achter de woning. Door de glazen ramen zit je heerlijk beschermt maar behoud je het vrije uitzicht. Doordat er meerdere terrassen ingericht zijn is er altijd wel een plekje in de zon of de schaduw te vinden.







Een grote raampartij met aluminium schuifpui verbindt de woonkamer met het buitenterras.

Alle ramen van de woning zijn aan de buitenzijde voorzien van screens met effectieve zonwering.









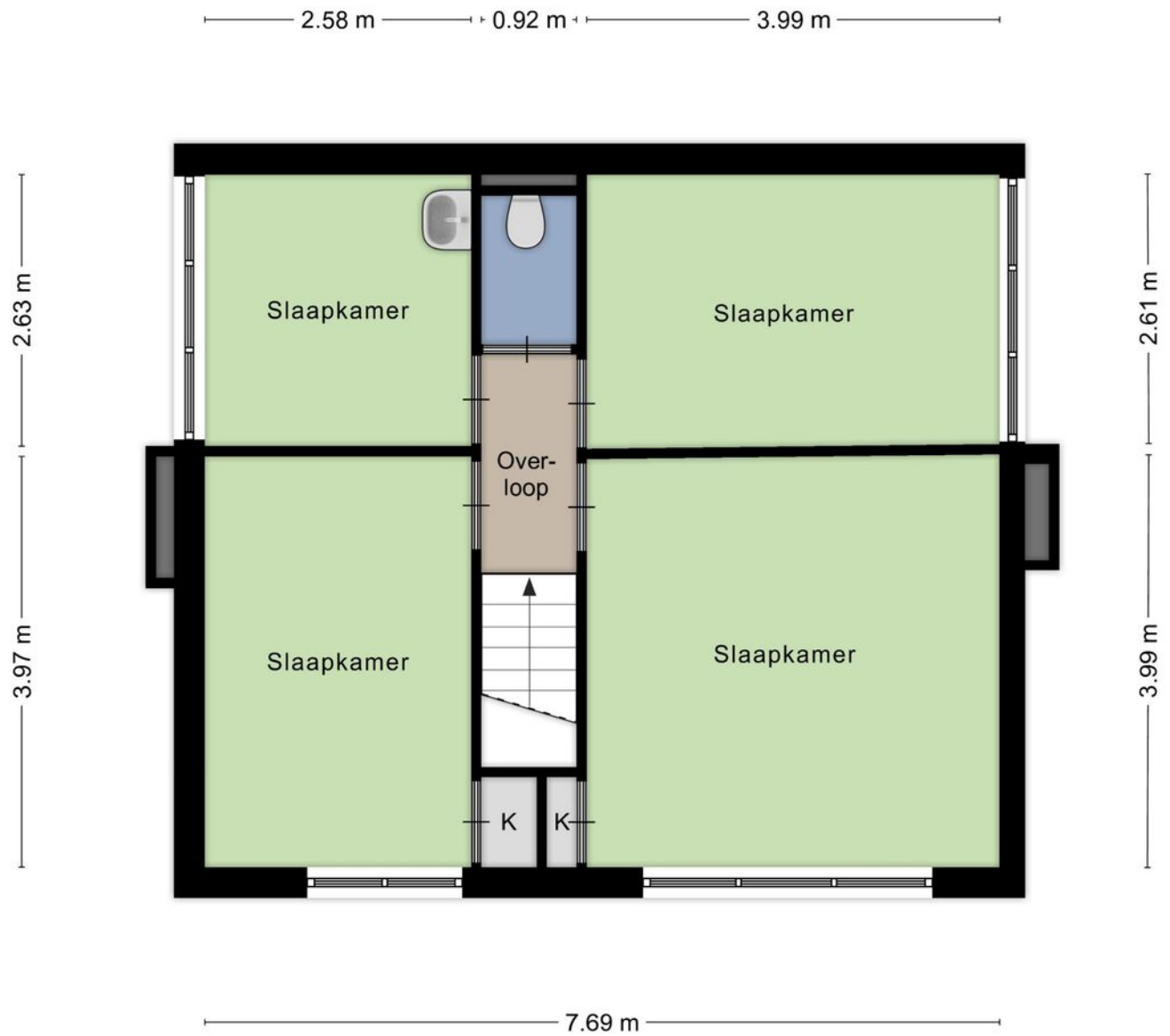
# Plattegrond begane grond woning met aanpandige schuur



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



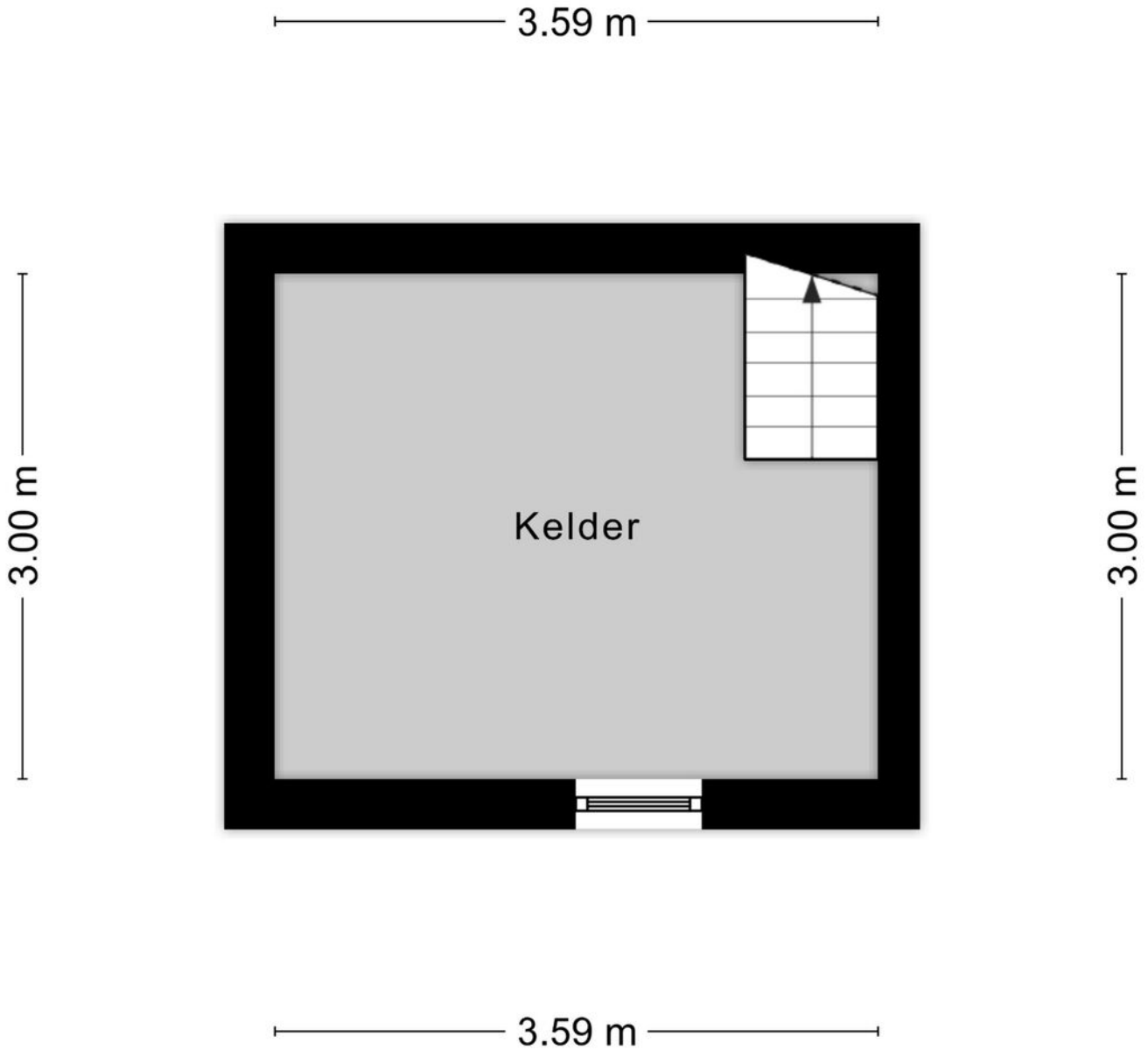
## Plattegrond verdieping woning



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



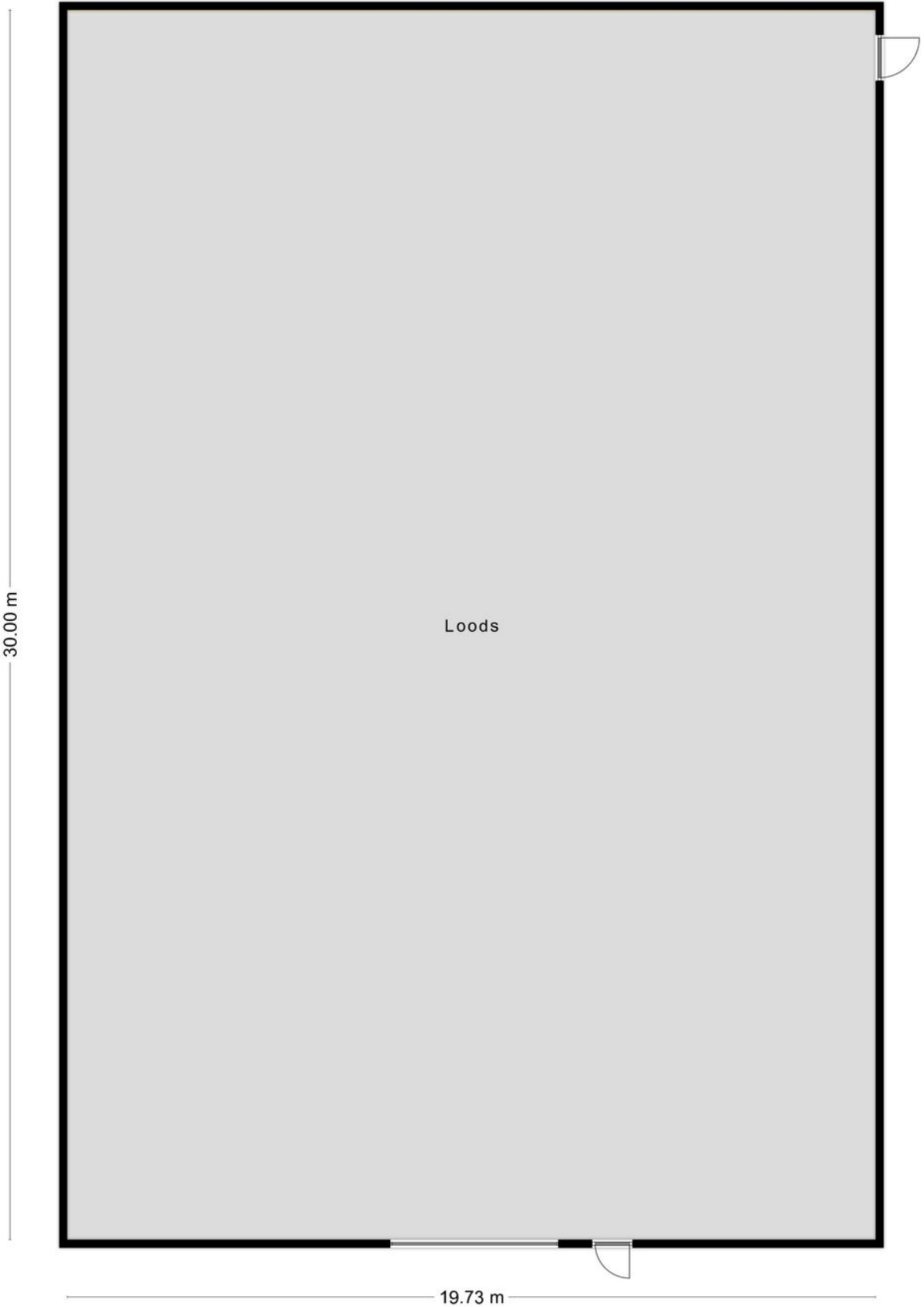
## Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond Loods



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibbar www.zibbar.nl





198297.4, 389632.6

**Enkelbestemming**  
Agrarisch

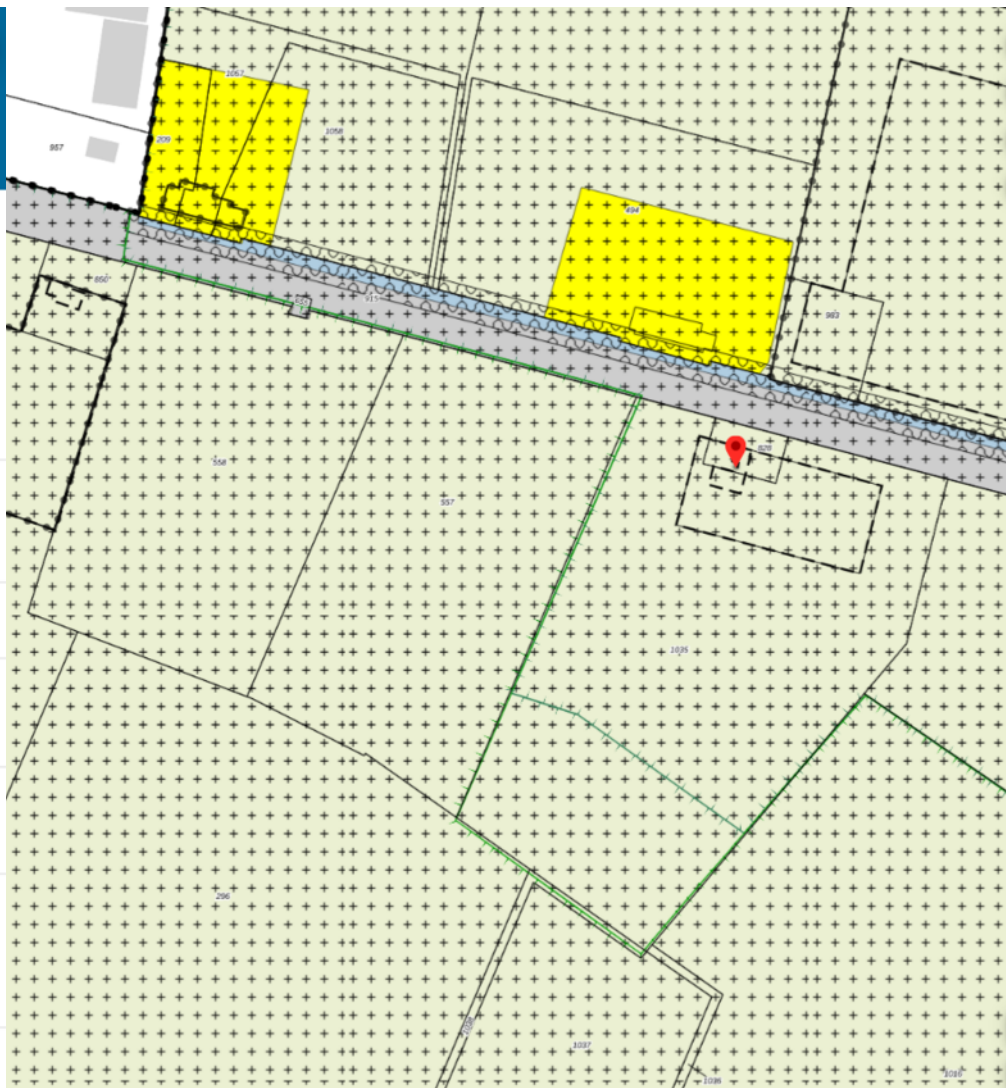
**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie - 2

**Bouwvlak**

**Functieaanduiding**  
agrarisch bedrijf

**Functieaanduiding**  
bedrijfswoning

**Gebiedsaanduiding**  
reconstructiewetzone -  
landbouwontwikkelingsgebied



## Bestemmingsplan Horsterweg 20a Castenray

De locatie met huiskavel en veldkavel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, gemeente Venray, onherroepelijk vastgesteld 14-12- 2010 en heeft de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming: Agrarisch

Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie - 2

Functieaanduidingen:


- agrarisch bedrijf
- bedrijfswoning

Gebiedsaanduidingen:

- reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied
- reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied





 200758.9, 391079.7

Enkelbestemming

Agrarisch



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie - 2



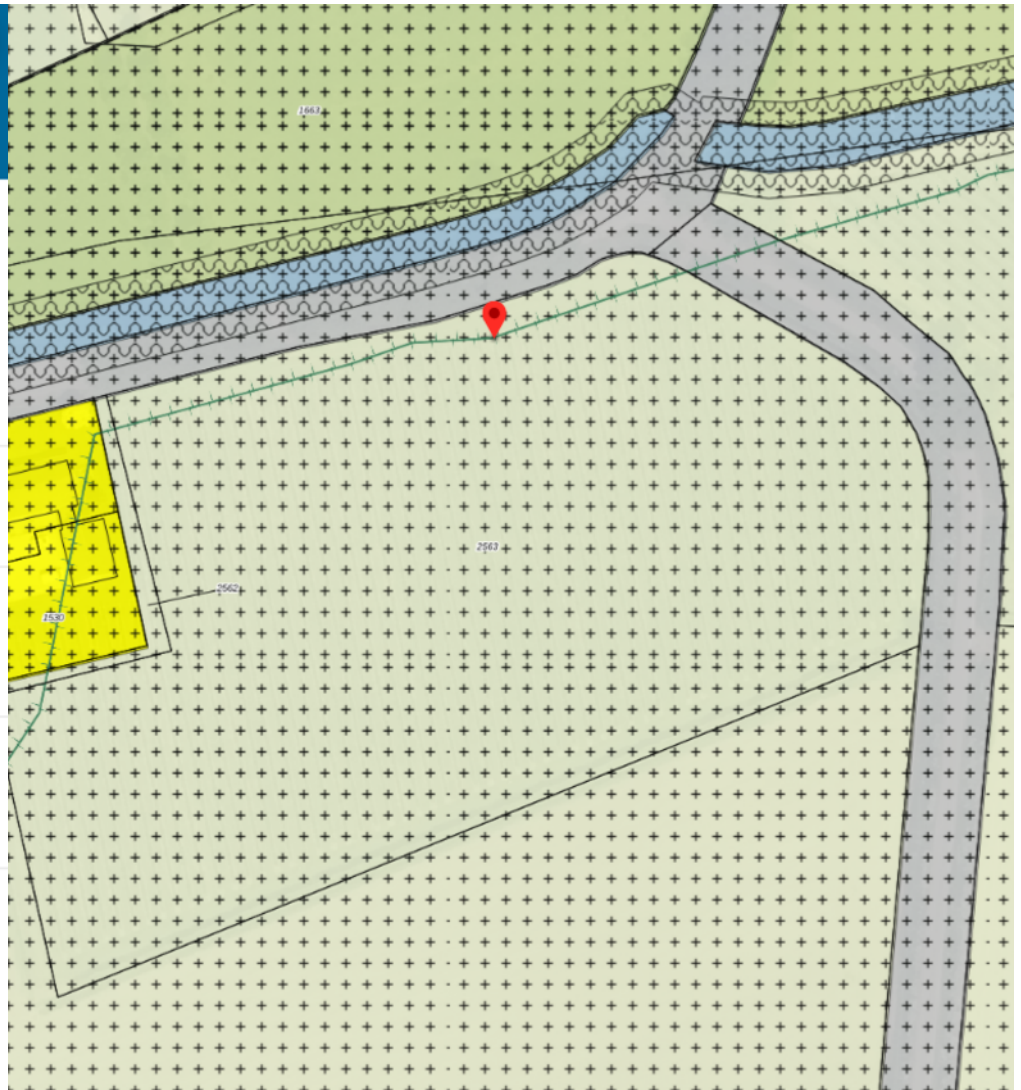
Gebiedsaanduiding

reconstructiewetzone -  
landbouwontwikkelingsgebied



Gebiedsaanduiding

reconstructiewetzone -  
verwevingsgebied



## Bestemmingsplan cultuurgronden Boddenbroek Oirlo

De percelen cultuurgrond aan de Boddenbroek Oirlo zijn eveneens gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, Gemeente Venray, onherroepelijk vastgesteld 14-12-2010 en heeft de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming: Agrarisch

Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie - 1 en 2

Gebiedsaanduidingen:

- reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied
- reconstructiewetzone - verwevingsgebied





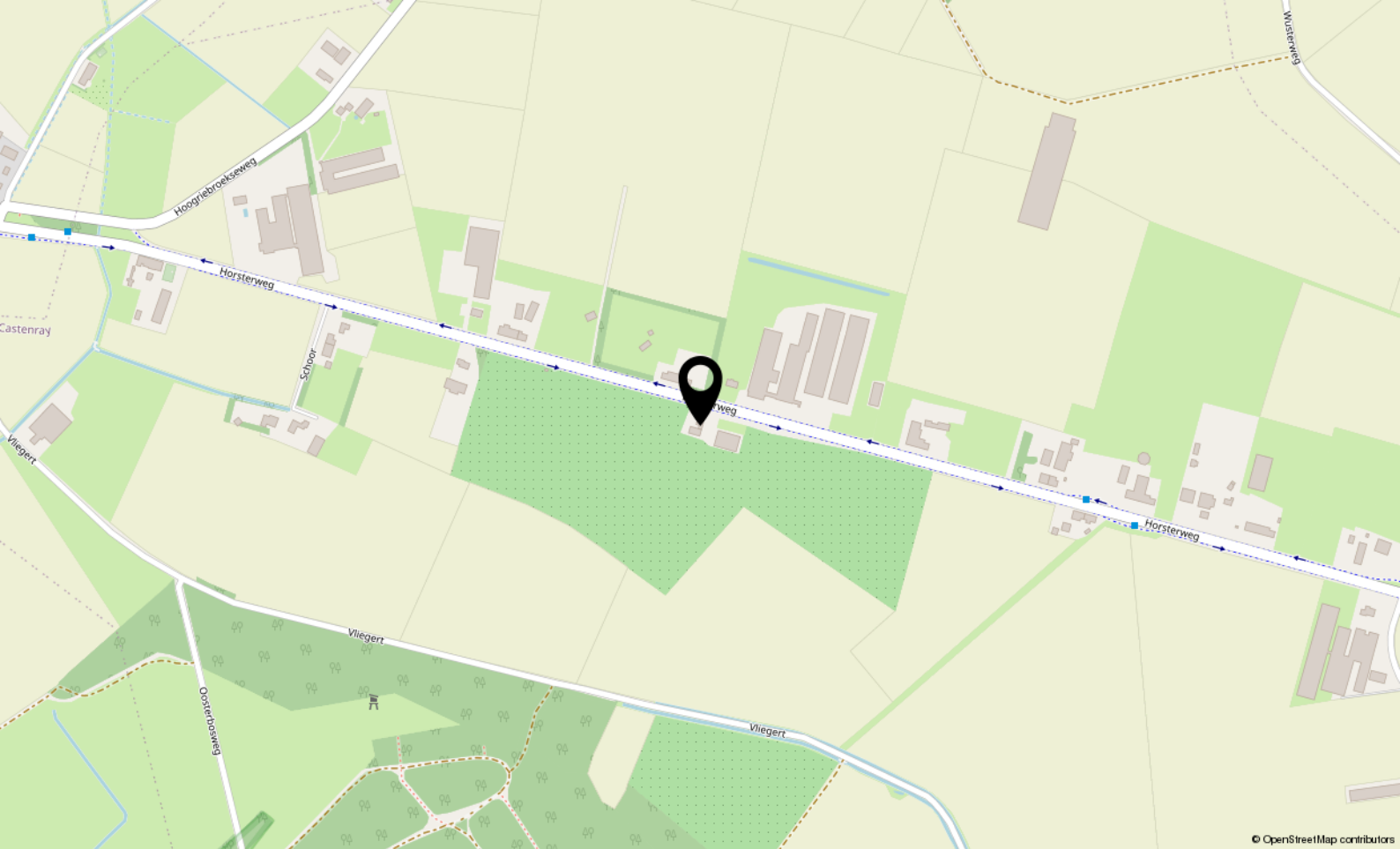
## Omgeving

Deze locatie is gelegen in het hart van Noord Limburg in de gemeente Venray.

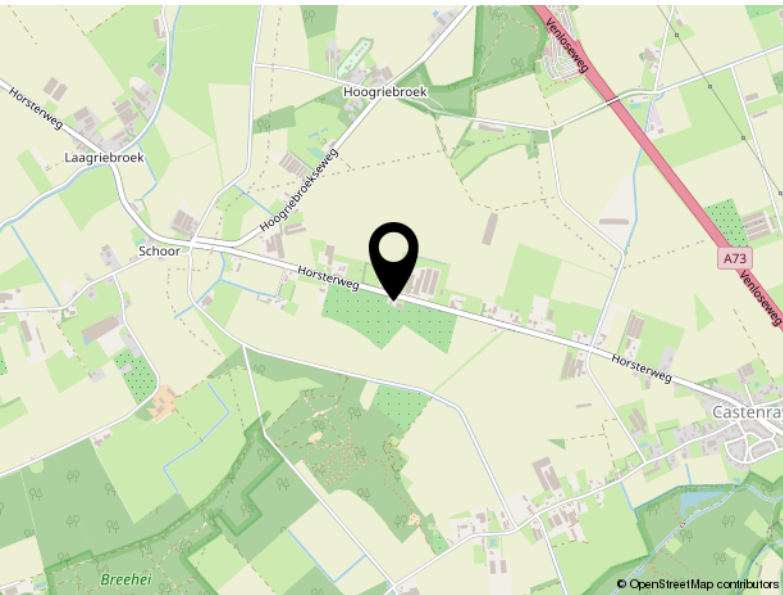
De regio is een voedingsbodem voor vele producten uit de land- en tuinbouwindustrie. De complete keten is er aanwezig: van ontwikkeling en onderwijs via productie tot logistiek en afzet naar de consument. Het gebied heeft een pionierende rol op het gebied van agribusiness, kwaliteitsproductie, innovatie en energiebesparing. De nabij gelegen plaatsen Venray en Horst bieden uitgebreide voorzieningen en beschikken over een NS-station.



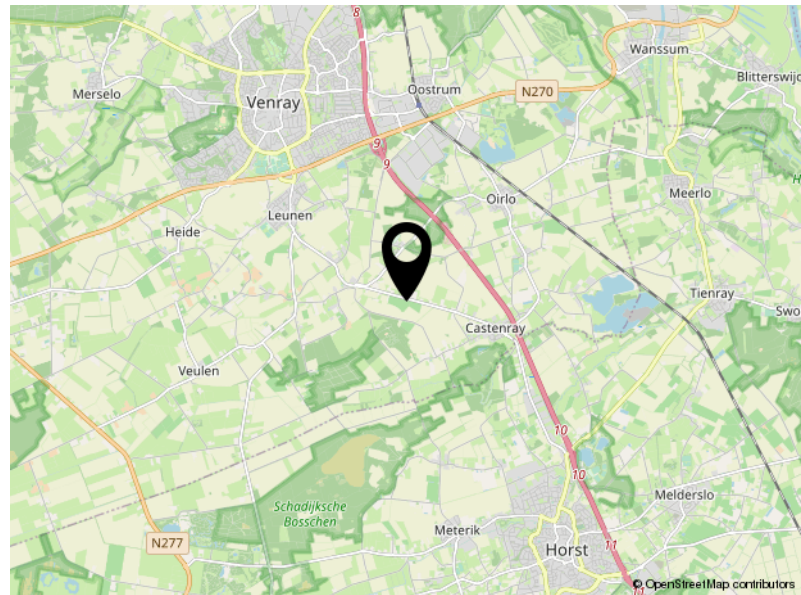




© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

## Locatie

HORSTERWEG 20 A

Castenray



### 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

Job Camps

06 2253 6654

[jcamps@arvalis.nl](mailto:jcamps@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 kleineres? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkvavel 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

### 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 Deurne

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

### Arvalis 's-Hertogenbosch

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

### Arvalis Colijnsplaat

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

## 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)