

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

*BuitenGewoon*  
vrijstaand en levensloopbestendig wonen



**Venlo**

**Beckersweg 40**

Vraagprijs:

€ 397.000 k.k.

**arvalis**



+31 (0)478 578 257

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



## Landelijk wonen

Ten zuidoosten van Venlo ligt deze voormalige tuinderswoning op een perceel van ca. 950 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over alle benodigde voorzieningen op de begane grond en mag dan ook levensloopbestendig genoemd worden.

Deze woning biedt volop leefruimte op de begane grond met o.a. een hal, woonkamer, keuken, bijkeuken, badkamer en 3 slaapkamers. Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Er zijn mogelijkheden om deze zolder te betrekken bij de woonruimte. Naast de woning is een vrijstaande garage gelegen met een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. De woning en het bijgebouw behoeft renovatie en verduurzaming.

Achter de woning bevindt zich nog ca. 7.000 m<sup>2</sup> grond met een bijgebouw. Deze grond is optioneel te pachten.

Op loopafstand ligt natuur- en bosgebied "De Groote Heide" en binnen enkele autominuten bereik je de A74/B61 richting Duitsland en Nijmegen en de A73 richting Zuid-Limburg.

## Bijzonderheden



### Optioneel grond te pachten!

De aangrenzende grond met een oppervlakte van ca. 7000 m<sup>2</sup>, aangeduid met blauw kader, is optioneel te pachten.

- ✓ Vrij en rustig gelegen aan autoluwe weg
- ✓ Levensloopbestendig wonen
- ✓ 3 slaapkamers op de begane grond
- ✓ Met vrijstaande garage (80 m<sup>2</sup>)
- ✓ Op 5 autominuten van het centrum van Venlo
- ✓ Nabij uitvalswegen richting Eindhoven, Nijmegen, Maastricht, Ruhrgebied (D)
- ✓ Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

# Kenmerken

## Overdracht:

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 397.000,- k.k.  
in overleg

## Bouw:

Type object  
Bouwjaar  
Dak  
Gevels

vrijstaande woning  
1971  
zadeldak, bedekt met pannen  
gemetseld, steen, spouw (niet geïsoleerd),  
gedeeltelijk kunststof kozijnen met  
thermopane glas en gedeeltelijk hardhouten  
kozijnen  
Begane grond: beton  
Verdieping: hout

Vloeren

## Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte  
Woonoppervlakte  
Oppervlakte externe bergruimte  
Oppervlakte overige in pandige ruimte  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte  
Inhoud

ca. 950 m<sup>2</sup> (extra grond optioneel te pachten)  
125 m<sup>2</sup>  
80 m<sup>2</sup>  
131 m<sup>2</sup>  
7 m<sup>2</sup>  
675 m<sup>3</sup>

## Indeling:

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers  
Aantal slaapkamers

2  
6  
3

## Locatie:

Ligging

aan rustige weg, open ligging, buiten  
bebouwde kom, landelijk gelegen

## Onderhoud:

Binnen  
Buiten

redelijk  
redelijk

## Energieverbruik:

Energie label

F, geldig tot 23-11-2032

## Uitrusting:

Verwarmingssysteem  
Warmtebron  
Parkeergelegenheid  
Nutsvoorzieningen  
Glasvezel aanwezig  
Heeft een garage

c.v.-ketel, Bosch, eigendom, 2007  
radiatoren  
op eigen terrein  
Gas, water, elektra, riolering  
Nee  
ja, vrijstaand steen, met aparte berging



## Entree

Via de voordeur kom je binnen in een ruime centrale hal, van waaruit de woonkamer, keuken, toilet, badkamer en de drie slaapkamers te bereiken zijn.

In de hal bevindt zich de meterkast en garderobekast. Vanuit hier is ook de kruipruimte bereikbaar.

De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een stand toilet met een fonteintje.



De keuken is eenvoudig uitgerust met een elektrische kookplaat, een afzuigkap en een koelkast.

Vanuit de keukentafel heb je een vrij uitzicht op de tuin en het weiland aan de achterzijde.



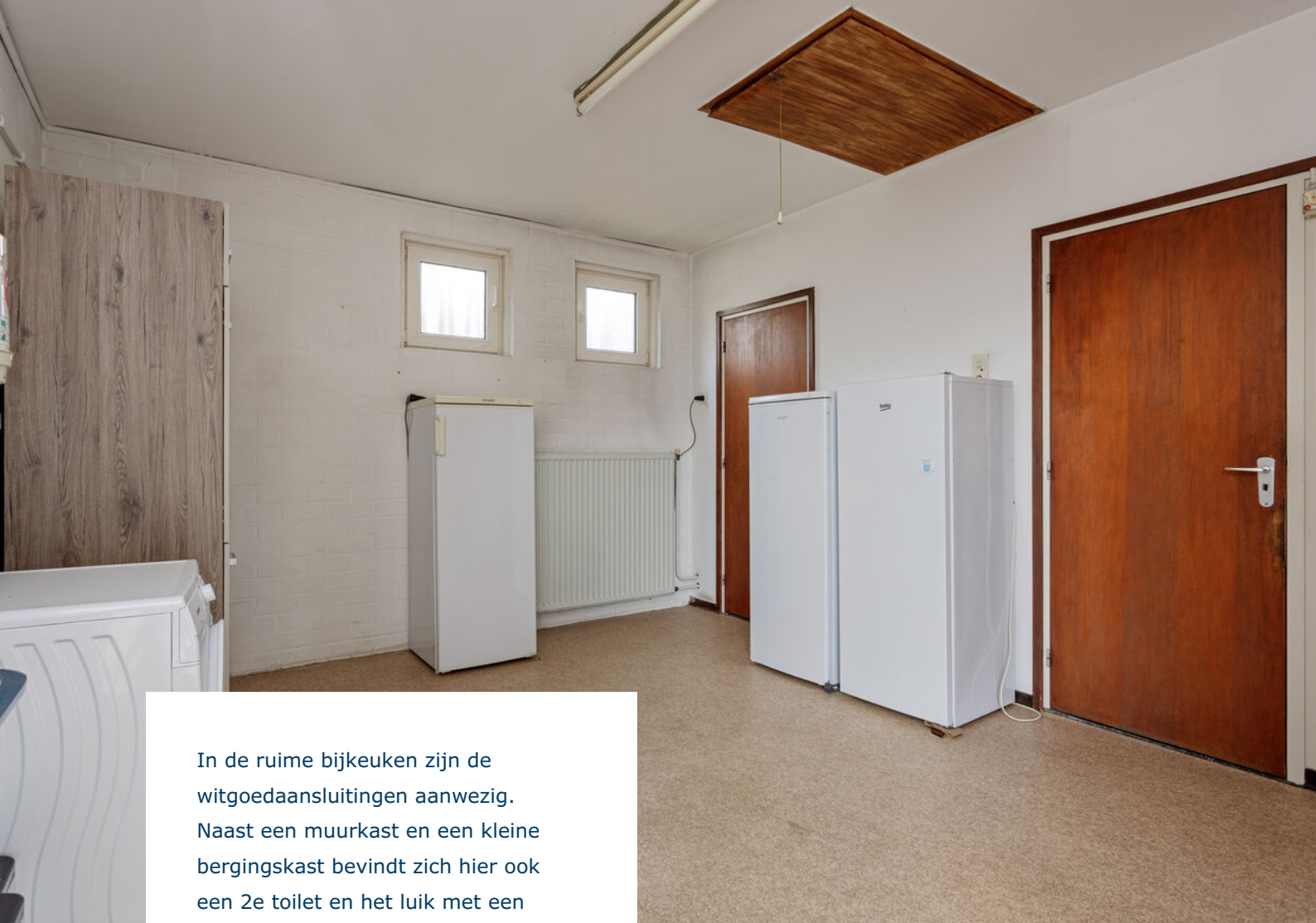


De ruime woonkamer is ingericht met een laminaatvloer. De wanden zijn deels afgewerkt met behang of schoonmetselwerk.

De muurkast in deze kamer biedt praktische bergruimte.

Door de grote raampartijen valt aangenaam veel licht naar binnen.





In de ruime bijkeuken zijn de witgoedaansluitingen aanwezig. Naast een muurkast en een kleine bergingskast bevindt zich hier ook een 2e toilet en het luik met een vlizotrap naar de ruime zolder.

Via de achterdeur bereik je het zonnige terras, gericht op het zuiden.







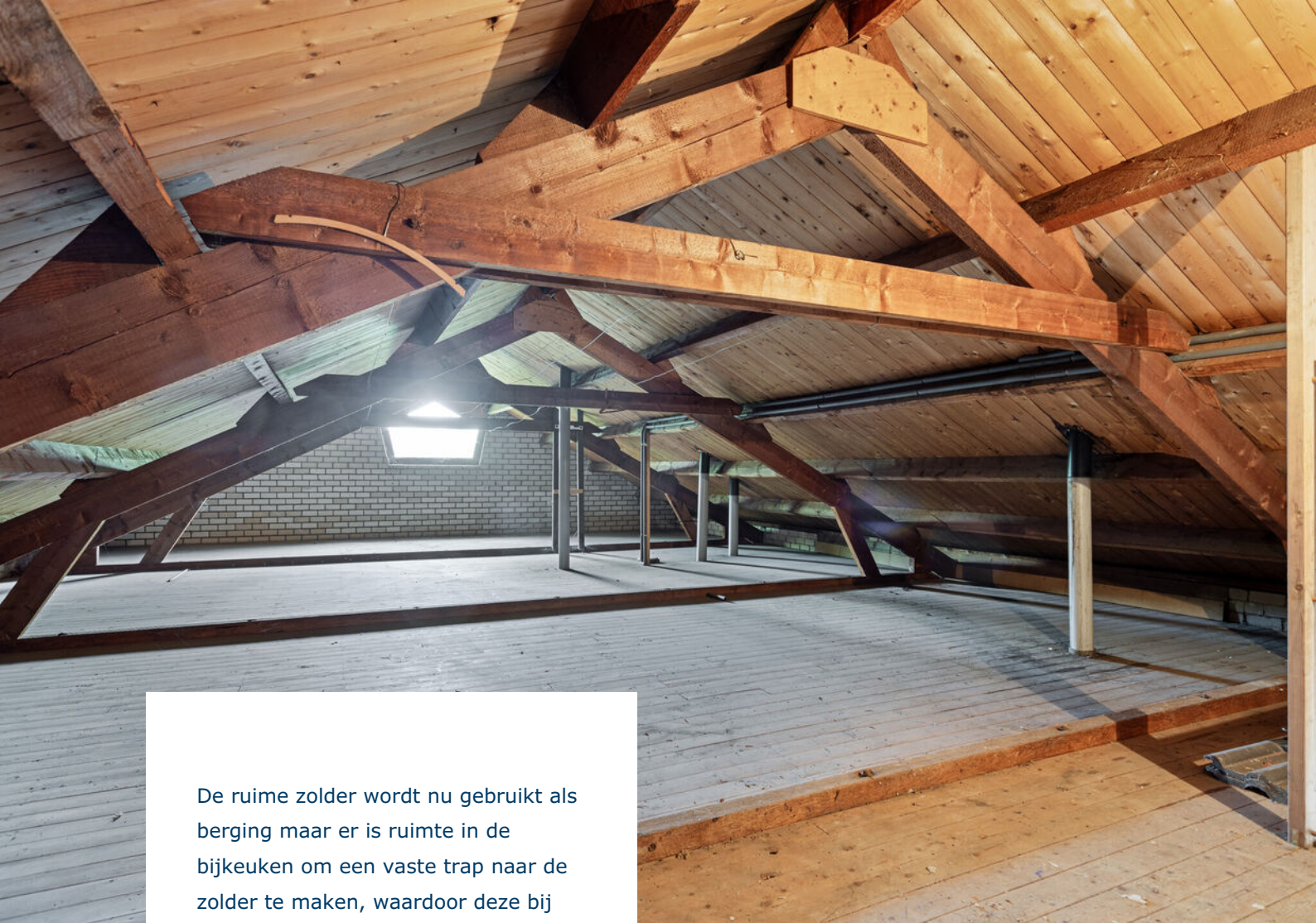
Via een portaal zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De drie slaapkamers zijn van gelijk formaat. De slaapkamer aan de voorzijde is afgewerkt met behang en een laminaat vloer. De andere twee slaapkamers zijn ingericht met vloerbedekking en granol wanden.

De eenvoudig ingerichte badkamer is voorzien van een douche en een wastafel.

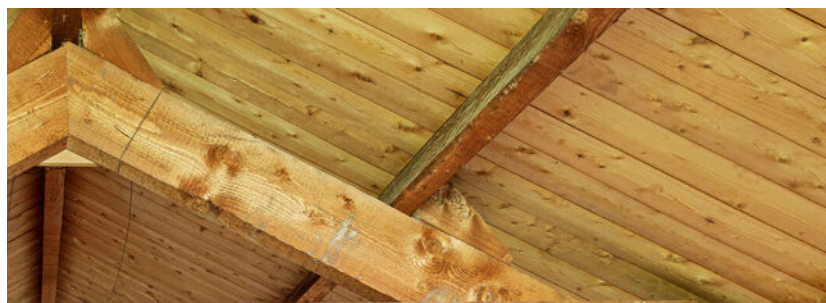
## Badkamer/slaapkamers





De ruime zolder wordt nu gebruikt als berging maar er is ruimte in de bijkeuken om een vaste trap naar de zolder te maken, waardoor deze bij de woonruimte betrokken kan worden.

Hier bevindt zich ook de c.v.-ketel.



## Garage

De elektrische bedienbare kanteldeur biedt toegang tot de garage. In deze kanteldeur zit tevens een loopdeur.

De garage biedt naast de ruimte voor 2 auto's ook voldoende ruimte voor opslag.



De tuin is rondom aangelegd met gazon, hagen, grote coniferen en borders met diverse beplanting.

Aan de achterzijde van de woning is een gezellig terras ingericht. Vanuit hier heb je een weids uitzicht.







## Omgeving

De woning is landelijk gelegen nabij de Klagenfurtlaan in Venlo.

De binnenstad van Venlo is binnen 10 fietsminuten te bereiken. Venlo ligt centraal in Limburg en beschikt over prima aansluitingen naar de autosnelwegen A73, A2 en A67.

De woning ligt aan een rustige weg en is gunstig gelegen ten opzichte van winkels, supermarkten, scholen en alle uitvalswegen. Ook het natuurgebied "de Venlose Heide" is makkelijk te voet te bereiken. Het is hier heerlijk wonen in een rustige omgeving!



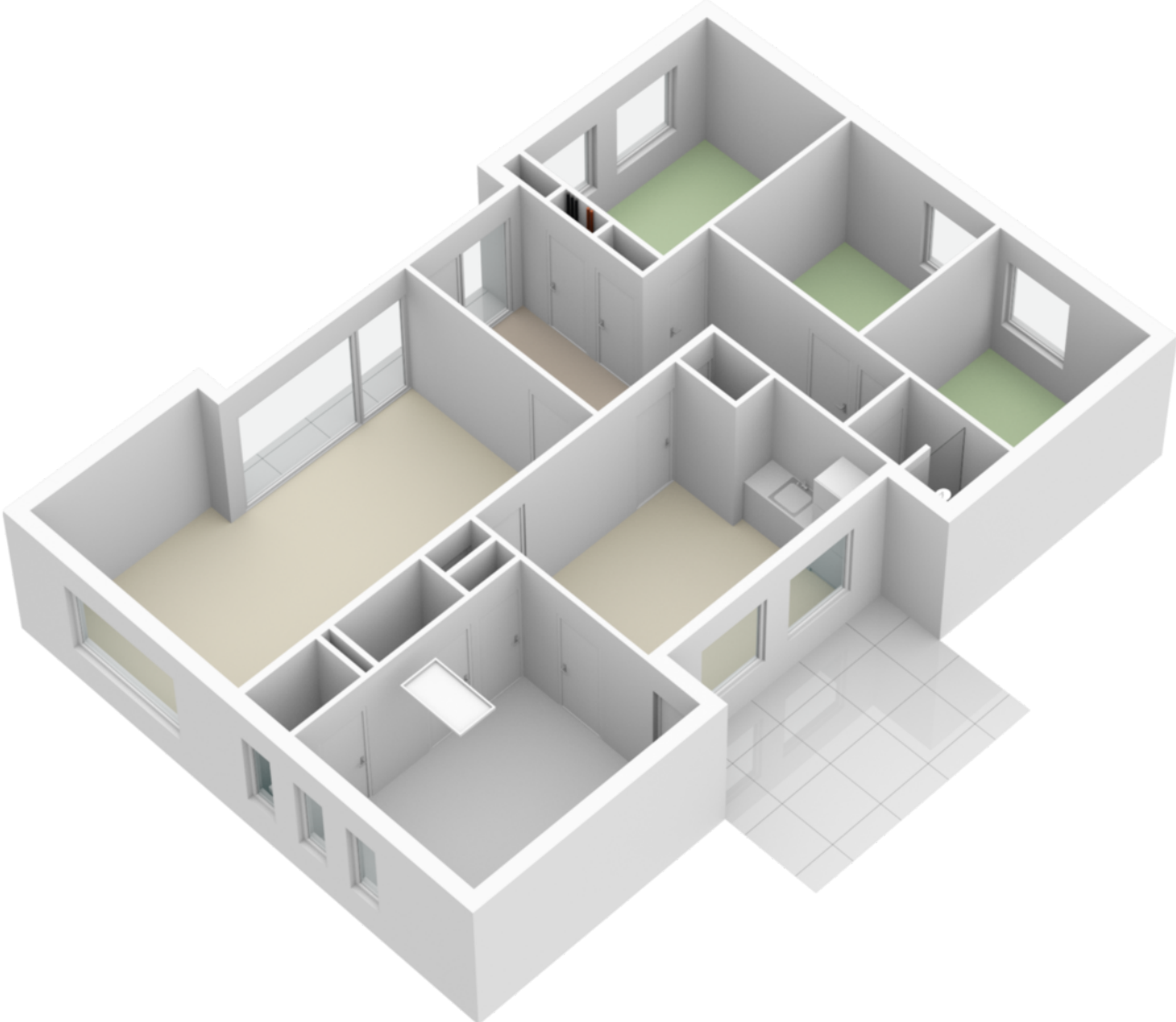
# Plattegrond begane grond



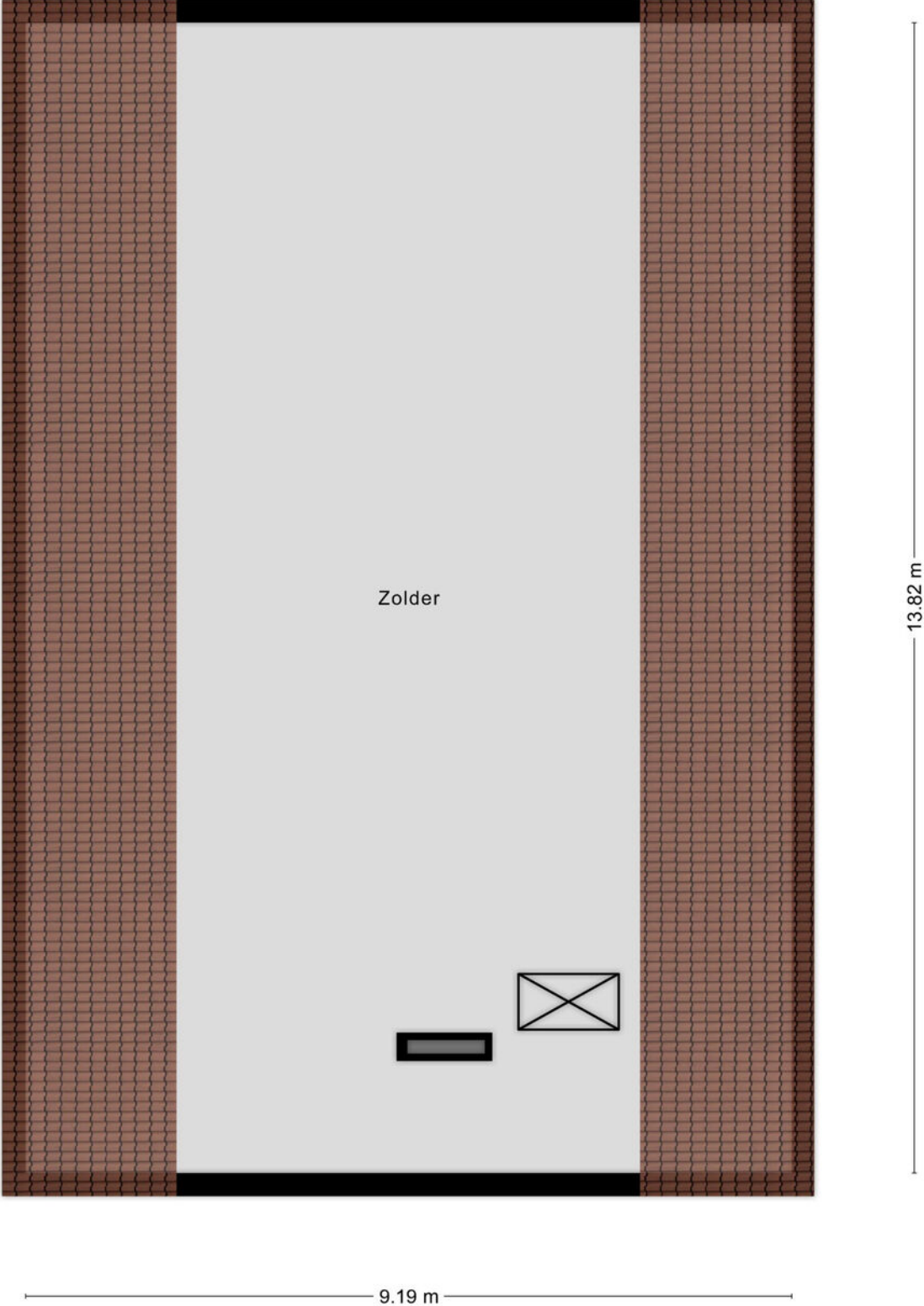
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



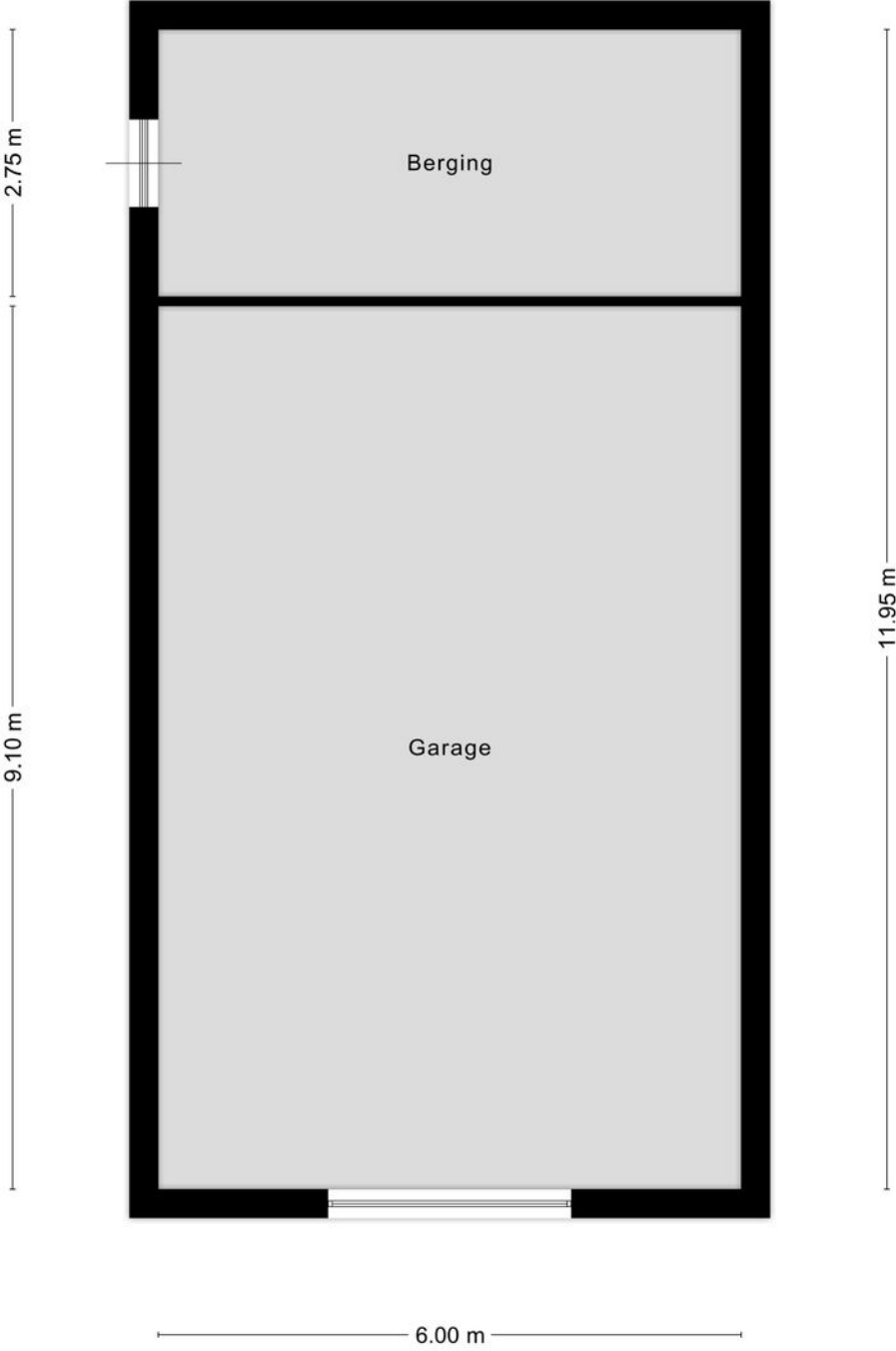
# Plattegrond 3D begane grond



# Plattegrond zolder



# Plattegrond garage



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

## Buitengebied Venlo

Gemeente Venlo

bestemmingsplan

deels onherroepelijk in werking (vastgesteld  
2011-03-30)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

 211430.1, 374153.7

 Enkelbestemming  
Agrarisch met waarden

 Enkelbestemming  
Wonen

 Bouwvlak

 Gebiedsaanduiding  
milieuzone - grondwaterbescherming  
venlo schol

 Gebiedsaanduiding  
milieuzone -  
grondwaterbeschermingsgebied

 Gebiedsaanduiding  
robuuste landbouw en natuur



## Bestemmingsplan

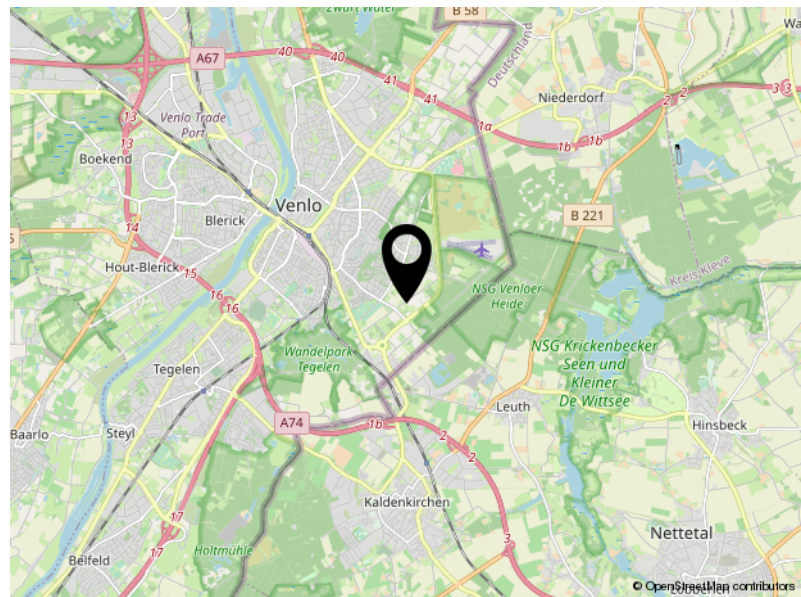
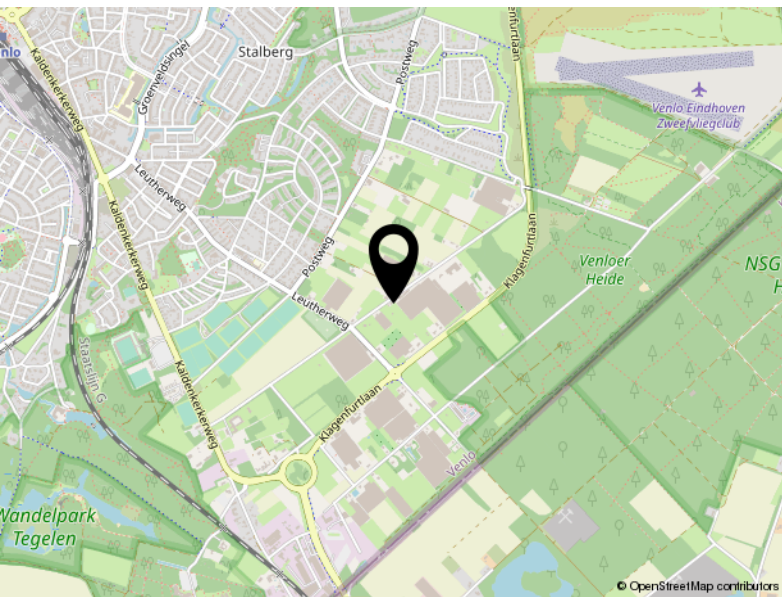
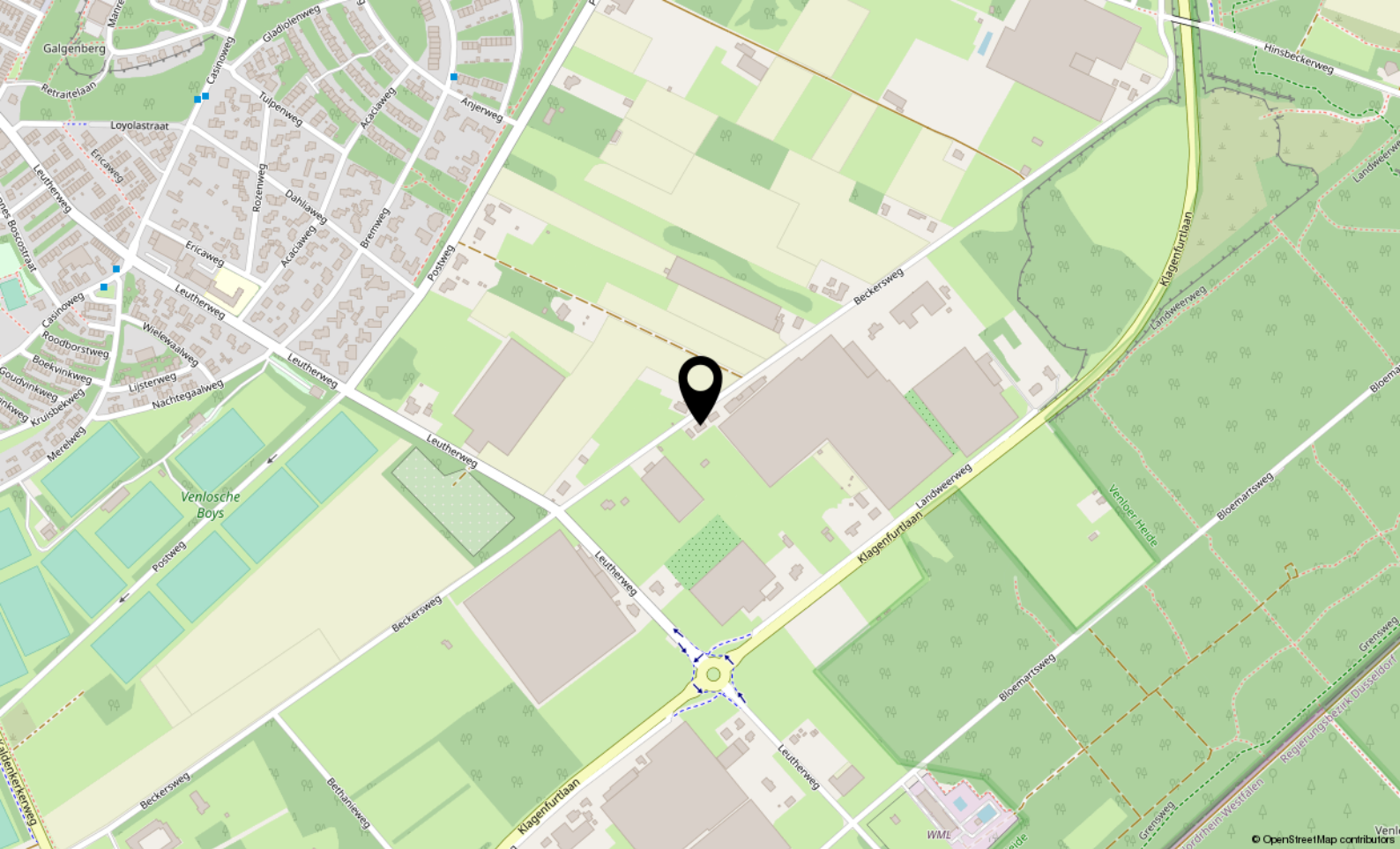
De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', gemeente Venlo, deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 30-03-2011) en heeft de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming: Wonen

Enkelbestemming: Agrarisch met waarden (klein strookje)

Gebiedsaanduidingen:

- milieuzone - grondwaterbescherming venlo schol
- milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
- robuuste landbouw en natuur



## Locatie

BECKERSWEG 40

Venlo



### 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 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

John Derix

06 2095 8074

[jderix@arvalis.nl](mailto:jderix@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 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

# 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)