



Bedrijfslocatie met in pandige woning

Hondencentrum HappyTail

Ysselsteynseweg 41 Ysselsteyn

Vraagprijs € 559.000,- k.k.

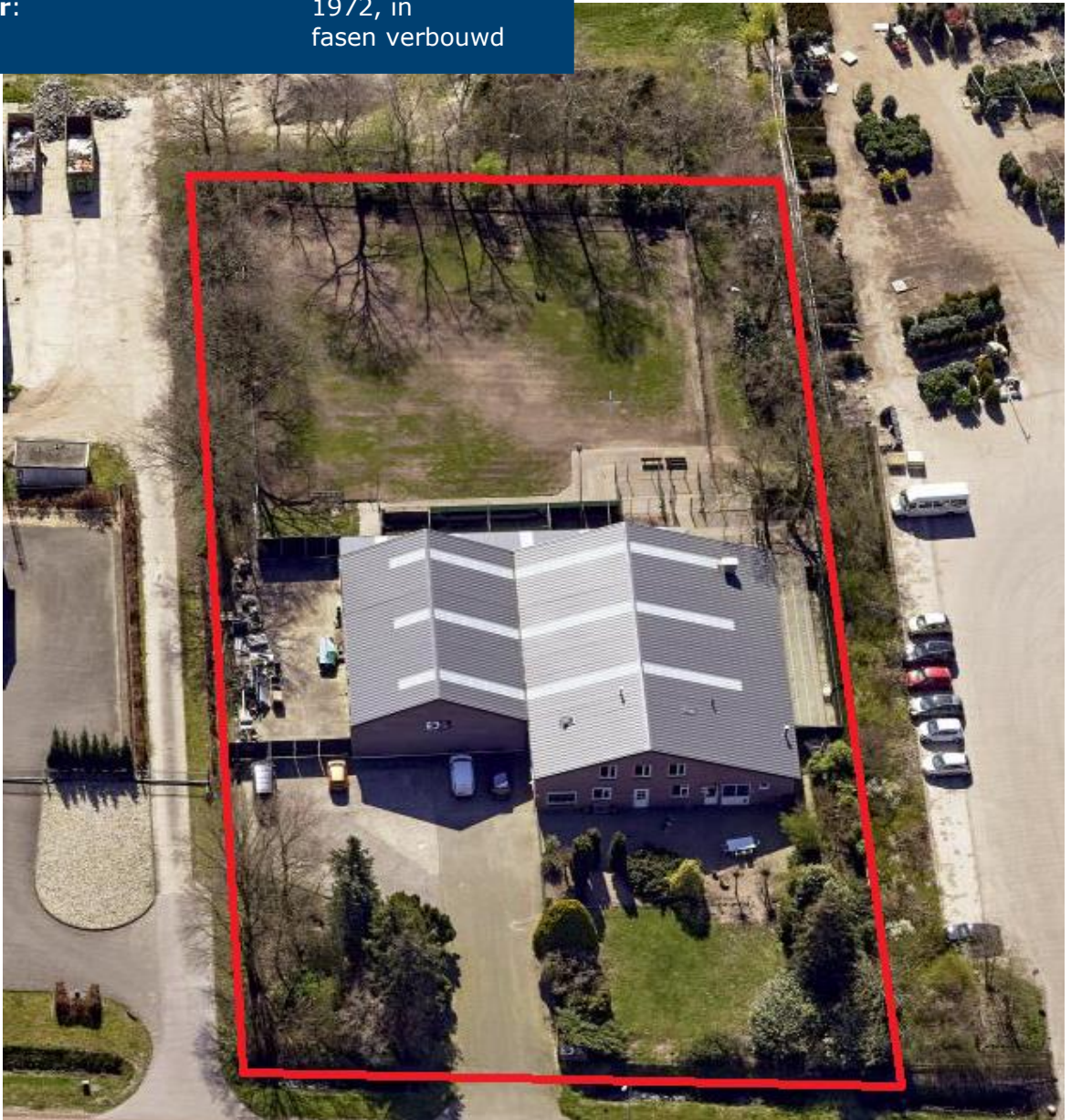
arvalis



0478-578257 | info@arvalismakelaars.nl | www.arvalismakelaars.nl

Kenmerken

Gebruiksoppervlakte wonen:	circa 150 m ²
Oppervlakte loodsen:	circa 690 m ²
Oppervlakte afgang:	circa 120 m ²
Perceeloppervlakte:	5.000 m ²
Bouwjaar:	1972, in fasen verbouwd





Wonen & Ondernemen

Bent u een hondenliefhebber en heeft u er altijd al van gedroomd een eigen hondenpension, fokkerij, hondenschool en/of trimsalon te beginnen? Op deze locatie kan het allemaal.

Of zoekt u een locatie voor andere bedrijvigheid zoals opslag, stalling of een royale werkplaats? Ook dat is hier mogelijk.

Deze bedrijfslocatie, bestaande uit o.a. 3 loodsen (voormalige champignoncellen) met inbandige woning, 38 ruime binnenkennels, 18 kennels grenzend aan de buitenruimte, grote speelweide, 9 buitenrennen en enkele aparte omheinde speelweides, is landelijk gelegen in het buitengebied van Ysselsteyn met alle dorpsvoorzieningen binnen handbereik.

Op deze locatie kan wonen en werken gecombineerd worden!

De inbandige woning dient te worden gemoderniseerd en gerenoveerd, maar dat geeft u volop mogelijkheden om deze nog geheel aan uw eigen wensen en stijl aan te passen.

Een andere optie om op deze locatie te wonen is om zelf een vrijstaande bedrijfswoning bij te bouwen en de inbandige woning bij de bedrijfsruimte te betrekken! De gemeente Venray staat hier positief tegenover. Op pagina 10 in deze brochure vindt u een verbeelding van deze optie.

HappyTail is in het bezit van het Dierbaar-keurmerk dat staat voor aantoonbare deskundigheid, goede voorlichting en verantwoorde verzorging van huisdieren. Verder is HappyTail lid van de overkoepelende organisatie voor de diervverzorgingsbranch Dibevo en erkend leerbedrijf voor MBO niveau 3 en 4 studenten.

Sinds 1 januari 2016 valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (Abm) met de grondslag voor het houden van 50 honden. Er dient hierbij ook voldaan te worden aan de voorschriften uit het Abm. In 2020 zijn een aantal maatregelen getroffen waardoor bij een aantal van 80 honden voldaan kan worden aan de geluidsnormen van een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Een melding in het kader van de Abm voor het houden van 80 honden dient nog plaats te vinden. Voor het bedrijf gelden in het kader van het Abm geen aanvullende maatwerkvoorschriften.

Omschrijving Bedrijfsgedeelte

De bedrijfsruimte is gebouwd in 1972 en uitgebreid (verlengd) in 1985. De wanden zijn opgetrokken uit steen met spouw, met stalen spanten en met een recent vernieuwd dak van sandwichpanelen (2019).

Het bedrijfsgedeelte is verdeeld in een centrale ruimte van circa 160m² met ontvangstbalie, trimsalon, keukenblokje, toilet en twee kantoorruimtes en daarnaast drie ruimtes (per ruimte circa 175 m²), voorheen in gebruik als champignoncellen. Het plafond van de cellen bestaat uit asbesthoudende golfplaten.

De achterste ruimte (voormalige cel 3) is ingericht met 38 ruime kennels en een centraal gangpad met 's winters verwarming en zomers koude lucht. Een luchtbehandelingsinstallatie zorgt voor voldoende ventilatie of circulatie. Deze ruimte is tevens voorzien van een royaal keukenblok met wasbak en veel kastruimte.

De voormalige cellen 1 en 2 zijn nu in gebruik als opslagruimte maar zijn multifunctioneel in te richten. Voorheen werd een gedeelte hiervan gebruikt als trainingshal voor de hondenschool. Op deze locatie zou dus bij iedere weersomstandigheid getraind kunnen worden.

De afdang met een oppervlakte van circa 120 m², opgetrokken uit stalen spanten, is aangebouwd aan de achterzijde van de bedrijfsruimtes. Deze aanbouw is met damwandplaten bedekt. Dit gedeelte is ingericht met 18 kennels. Deze kennels liggen niet tegenover elkaar, dus rustiger voor de honden.





SPEELWEIDE

Het geheel heeft een oppervlakte van 5.000 m². Hiervan is circa 2.000 m² in gebruik als speelweide.

Grenzend aan de speelweide zijn 5 buitenrennen gelegen en een aantal omheinde weides voor bijv. minder sociale honden. Vanuit hier kunnen de honden zo de speelweide inlopen en lekker spelen.

Aan diverse zijden van de locatie zijn geluidsisolerende wanden geplaatst (zie foto rechtsboven).

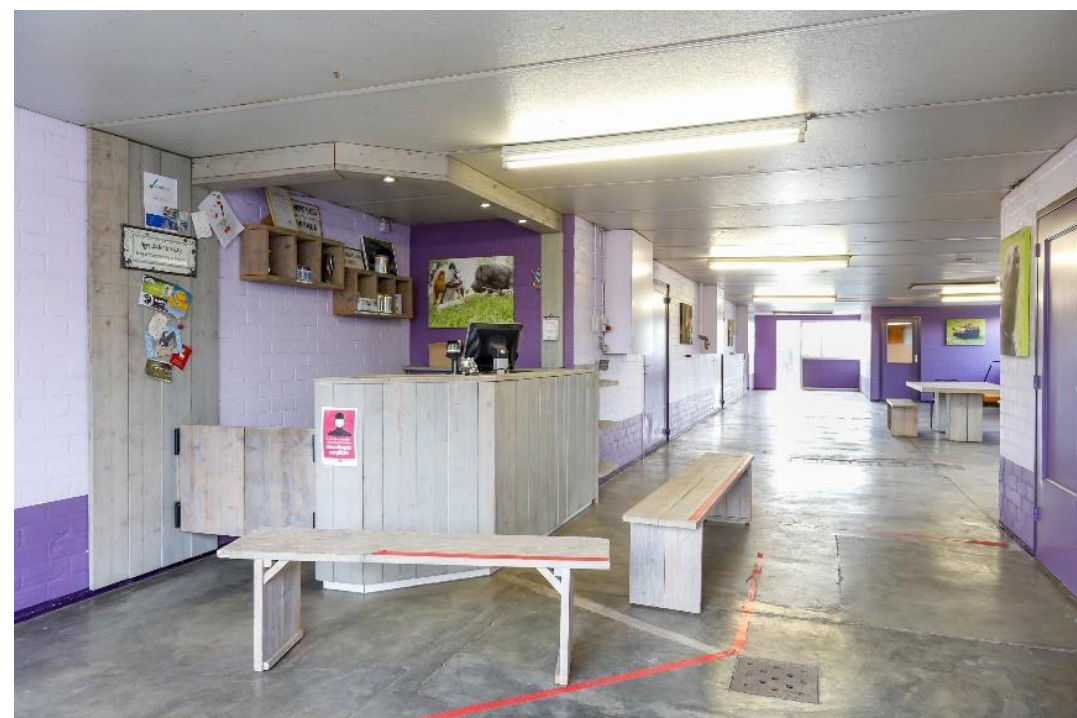
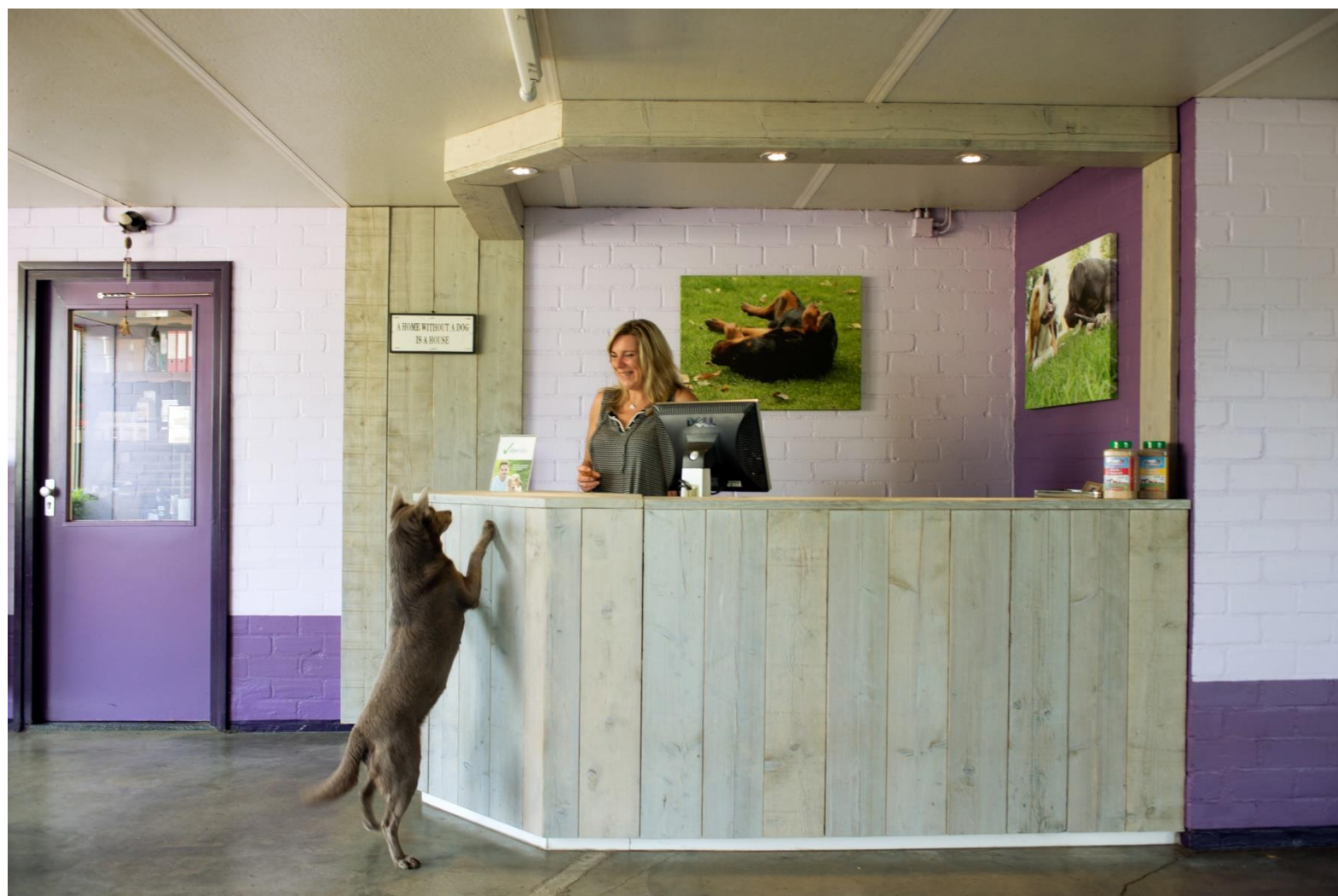
De speelweide is voorzien van buitenverlichting door middel van 3 masten. Er is een gecomputeriseerde automatische beregeningsinstallatie aangelegd met een nieuwe grondwaterpomp en vernieuwde bron.





Aan de westzijde van de bedrijfsruimte bevinden zich 4 royale splinternieuwe buitenkennels, waar de honden worden ontvangen en waar klanten ook buiten de openingstijden hun hond kunnen brengen via de zij-entree.

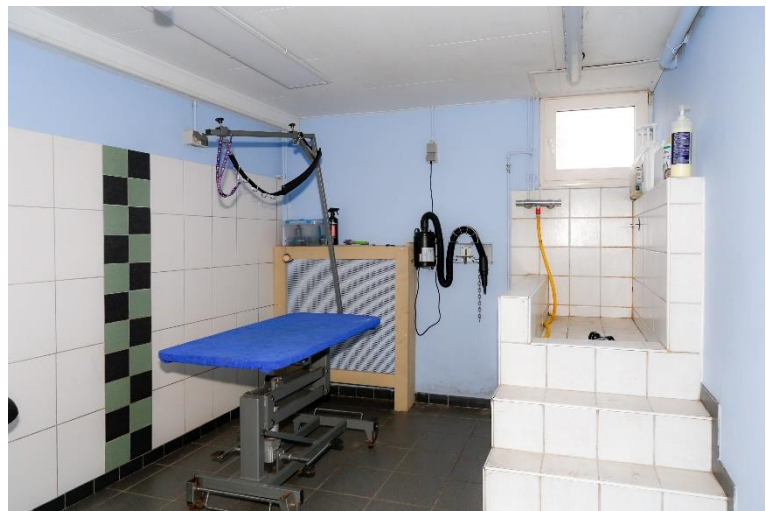
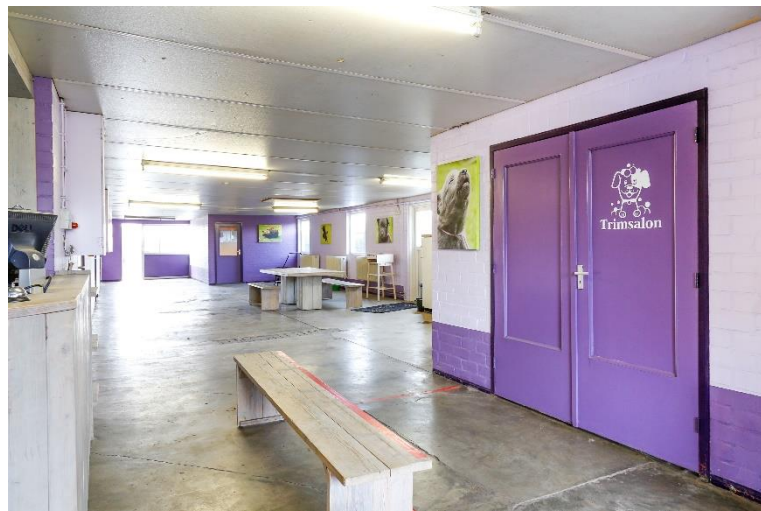
Vanuit hier heeft u toegang tot de centrale binnenruimte en de speelweide.



Aan de voorzijde kom je de centrale ruimte binnen, ingericht met receptie, ontvangstruimte, keuken, toilet, was- en bergruimte.

Hier bevindt zich ook het kantoor, de trimsalon en heeft u toegang tot de technische installaties.

Alle ruimtes zijn vanuit deze centrale ruimte te bereiken middels loopdeuren en aan de achterzijde middels grote schuifdeuren.



TRIMSALON

De grotendeels betegelde trimsalon biedt een praktische verhoogde hondendouche, toegankelijk met een trapje.

In deze ruimte bevinden zich ook de aansluitingen voor het witgoed en de technische pompinstallatie, welke onder andere dient voor verkoeling van de kennelruimte.





BUITENRUIMTE

Aan de voorzijde is ruim voldoende parkeergelegenheid.

De buitenruimte met tuin is aangelegd met een combinatie van erfverharding, gazon en een grote variëteit aan groen.

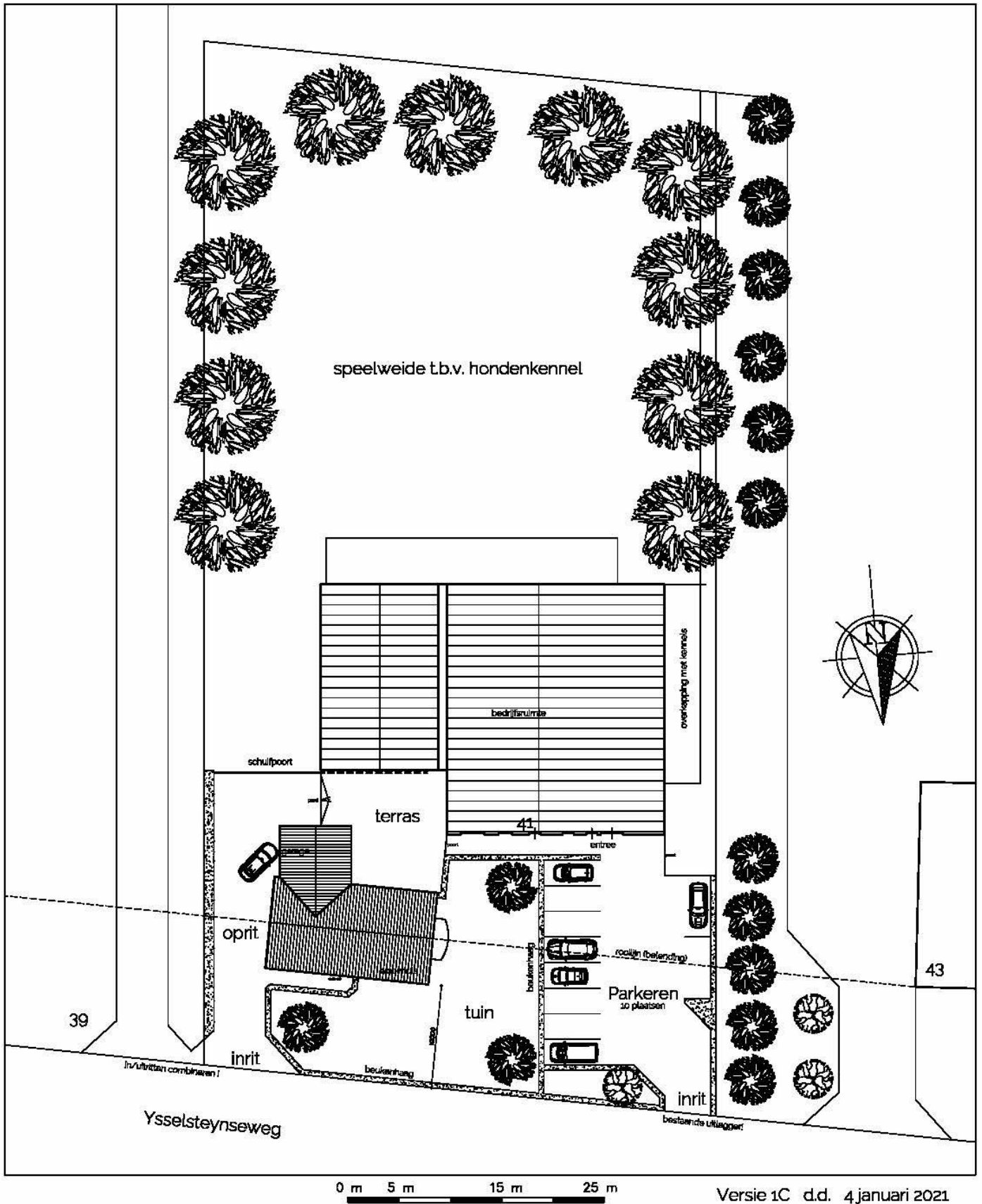
NIEUW TE BOUWEN BEDRIJFSWONING

De eigenaar is in gesprek met de gemeente Venray over het bouwen van een vrijstaande bedrijfswoning aan de voorzijde van de locatie. De gemeente Venray heeft positief gereageerd op dit principeverzoek.

De inpandige woning zou dan bij de bedrijfsruimte betrokken kunnen worden.

Op de volgende pagina vindt u een verbeelding van deze optie.

VERBEELDING LOCATIE MET NIEUW TE BOUWEN BEDRIJFSWONING





Omschrijving inpandige woning

Aan de voorzijde van de loods heb je toegang tot de inpandige woning.

De woning is voorzien van houten kozijnen met enkel glas, geïsoleerde spouw en geïsoleerd dak. De inrichting is enigszins gedateerd. De kozijnen zijn in matige staat.

Begane grond

Via de hal kom je in de betegelde keuken, voorzien van een eenvoudig keukenblok. De aangrenzende bergkast was voorheen in gebruik als badkamer en is weer eenvoudig als zodanig in te richten. Via de keuken kom je in de woonkamer met parketvloer en grote raampartijen die vrij uitzicht bieden over de tuin.

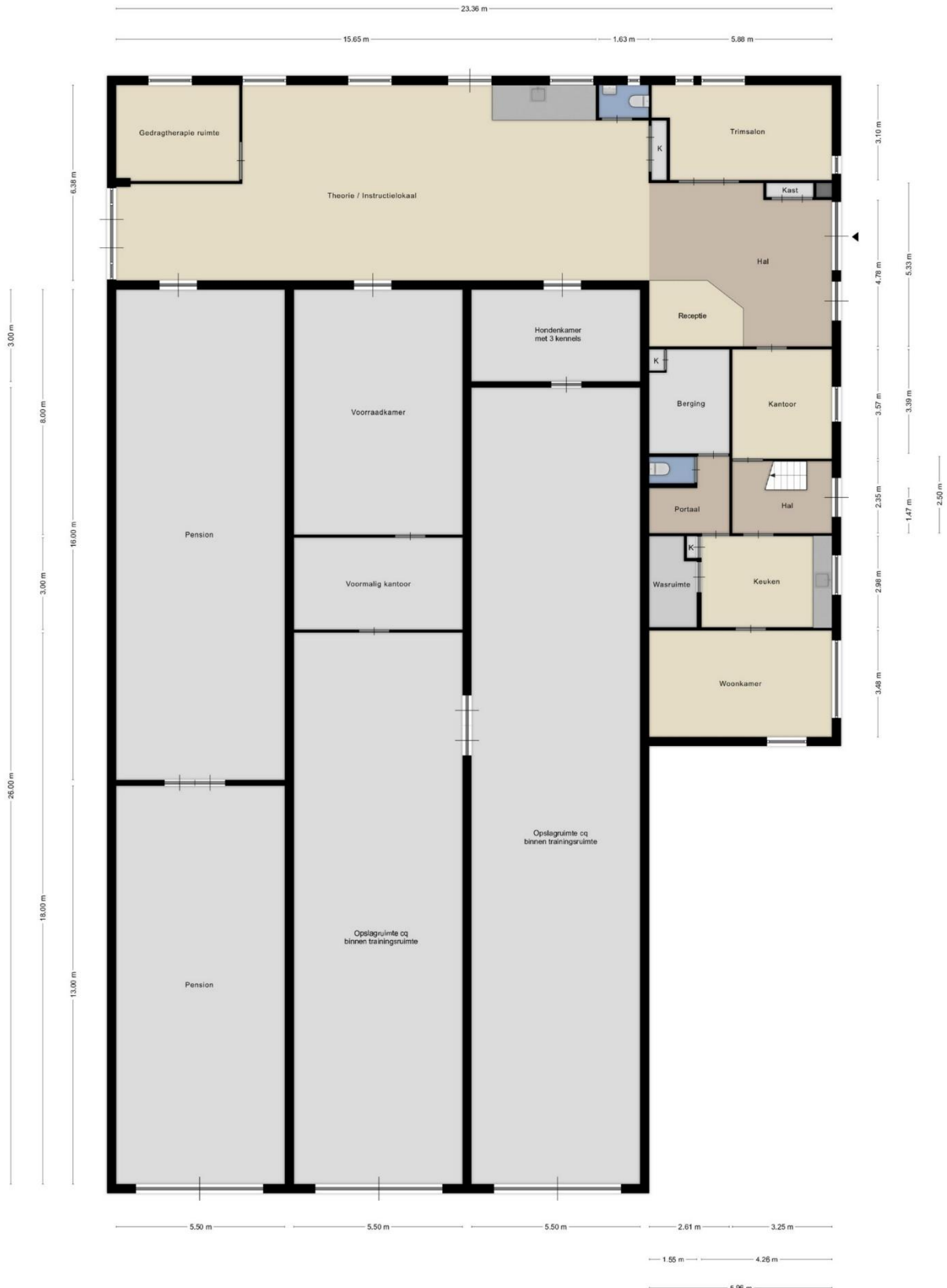
Verdieping

Op de verdieping bevinden zich 4 slaapkamers en een badkamer ingericht met wastafelmeubel, toilet en douchecabine.

Tevens is er onder het schuine dak nog een royale bergzolder aanwezig.

Inhoud woning:	circa 450 m ³
Gebruiksoppervlakte:	circa 150m ²
Warmwatervoorziening:	CV ketel
Verwarming:	CV Ketel (2010), radiatoren
Nutsvoorzieningen:	Gas, Water, Elektra, Riolering, Glasvezelkabel

Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



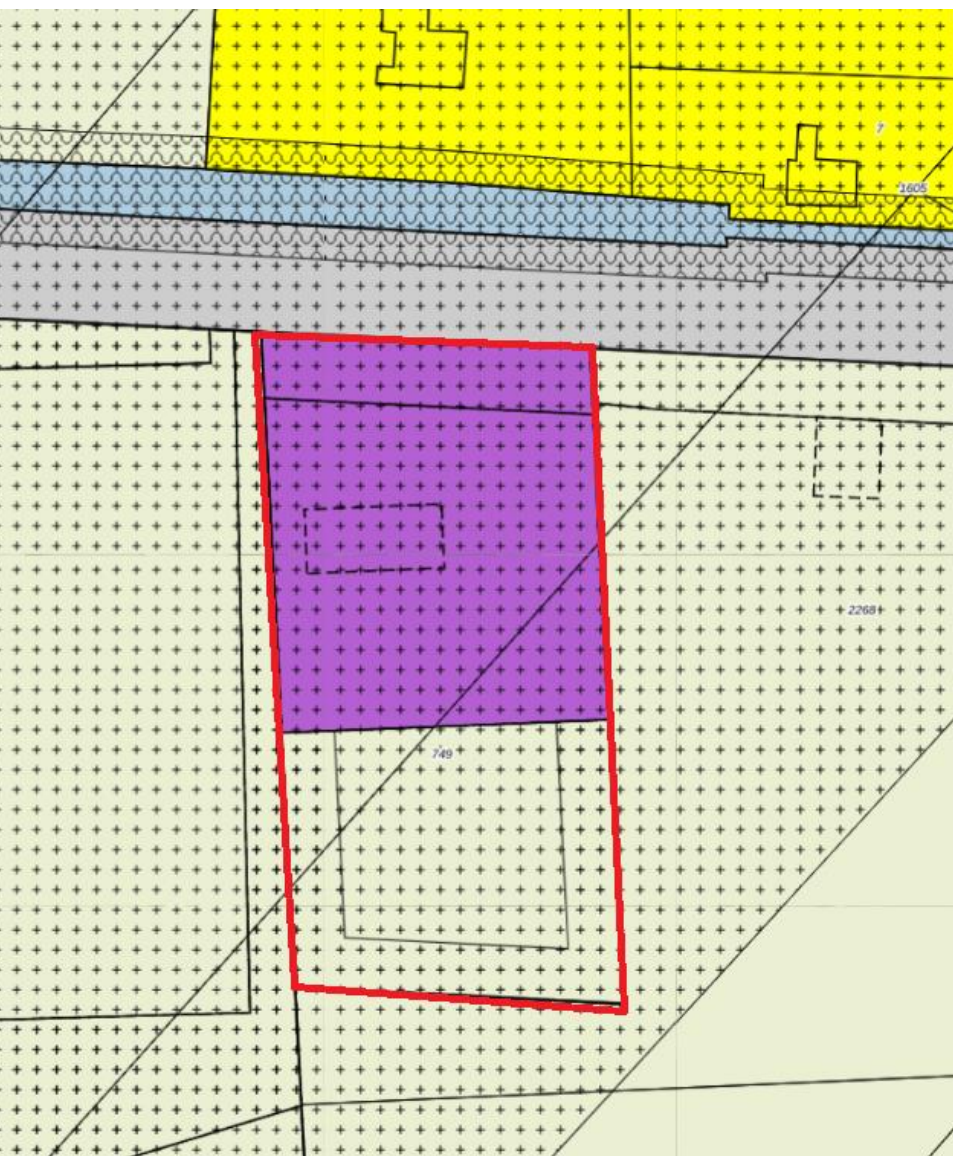
Kadastrale kaart









Kadastrale kaart

Uw referentie: Venlo JC



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Venray	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 749	
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 april 2021 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>			



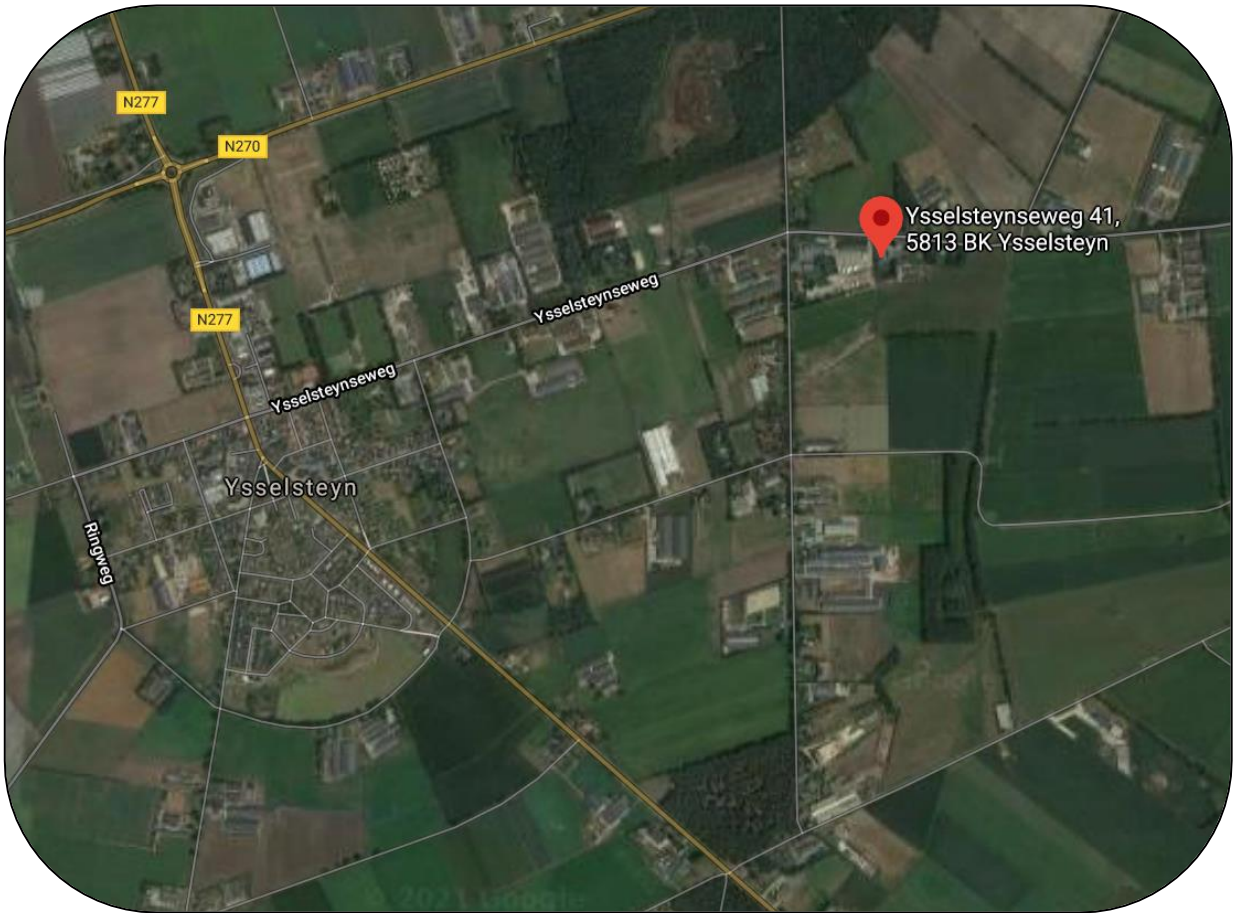
	Enkelbestemming Bedrijf
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2
	Bouwvlak
	Functieaanduiding bedrijfswoning
	Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - overige niet agrarische bedrijven
	Maatvoering maximum bouwhoogte: 95 m
	Maatvoering ◦ maximum bouwhoogte: 7 m ◦ maximum goothoogte: 4,5 m
	Maatvoering maximum bebouwd oppervlak: 680 m ²

Bestemmingsplan

Op de locatie rust het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' met de volgende bestemmingen:

- enkelbestemming: Bedrijf
- dubbelbestemming: Waarde – Archeologie – 2
- functie-aanduiding: Bedrijfswoning
- functie-aanduiding: Specifieke vorm van bedrijf – overige niet agrarische bedrijven
- gebiedsaanduiding: Luchtvaartverkeerzone
- gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Locatie





Omgeving

Gelegen in het natuurrijke Limburgse land op de grens met Brabant vindt u het dorp Ysselsteyn. Ysselsteyn telt ruim 2.200 inwoners en heeft naast verschillende winkels een eigen basisschool.

Verder kenmerkt Ysselsteyn zich door een bloeiend en actief verenigingsleven.

De bereikbaarheid van de locatie is goed. Het ligt aan een doorgaande weg tussen Ysselsteyn en Heide, 1.200 meter buiten de bebouwde kom van Ysselsteyn, 1.000 meter naar de Provincialeweg N270 en 7.5 km naar de A73.

Op circa 10 km afstand liggen zowel de dorpen Venray als Deurne. Beiden vervullen een regiofunctie voor wat betreft winkelvoorzieningen en onderwijs. Venray beschikt onder andere over een bioscoop, theater en binnenzwembad.



Ons team

De makelaars van Arvalis staan bekend als vraagbaak voor de (ver)koop en (ver)huur van woningen, bedrijven en grond in Zuidoost-Nederland. Ze hebben zich als geen ander gespecialiseerd in alles wat met vastgoed in het buitengebied te maken heeft.



Uw makelaar:
Job Camps
06-22536654
jcamps@arvalis.nl

arvalis



Sint Jansweg 20 d
5928 RC VENLO

0478-578257
info@arvalismakelaars.nl
www.arvalismakelaars.nl