

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

*BuitenGewoon*

wonen en ondernemen



**America**  
Zwarte Plakweg 66, 66 a en b

Vraagprijs:  
€ 675.000,- k.k.

**arvalis**



+31 (0)478 578 257

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



## Bedrijfslocatie met woning, 2 loodsen en een onbemand tankstation

De bedrijfslocatie met bungalow, twee loodsen, een verhuurd tankstation en cultuurgrond is vrij gelegen in het buitengebied van America. Door de ligging aan de Midden Peelweg is dit een echte zichtlocatie met een goede bereikbaarheid. Een unieke combinatie van wonen en werken op één locatie!

Het object wordt samen verkocht met het aan de voorzijde gelegen onbemande tankstation wat is verhuurd tot en met 2027 met van verlenging van het huurcontract tot en met 2032. De huurpenningen gaan over naar de koper bij eigendomsoverdracht. Deze combinatie maakt het object ook zeer interessant als beleggingsobject! Het tankstation heeft een zeer interessant jaarlijks rendement.

De levensloopbestendige bungalow biedt verrassend veel ruimte en beschikt over een woonkamer, keuken, twee badkamers, apart toilet, 3 slaapkamers, een grote berging en een garage. De ruime tuin is voorzien van een overdekt terras/veranda.

De eerste loods, gelegen achter het tankstation, biedt ruimte voor een shop, een wasplaats, kantoor en opslagruimte.

De tweede loods is ingedeeld met twee grote ruimtes en een 'tijdelijke' woonvoorziening, destijds gerealiseerd voor mantelzorg.

Er is een royaal en verhard buitenterrein aanwezig.

Het geheel is gelegen op een perceeloppervlakte van 9.242 m2 waarvan 5.130 m2 cultuurgrond.

## Andere gebruiksmogelijkheden



Dit object is geschikt voor de ondernemer met een bedrijf, behorend tot categorie 1 en 2 en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven en/of activiteiten. Het onbemand tankstation biedt interessante huurinkomsten. Ook voor de kleine ondernemer / z.z.p-er biedt dit object tal van mogelijkheden.

Door de aangrenzende cultuurgrond en loods met ruimte voor paardenboxen is deze locatie ook interessant voor de paardenliefhebber.

**Vraagprijs: € 675.000,- k.k.**

Onbemand tankstation met een zeer interessant jaarlijks rendement.

- ✓ Door onbemand verhuurd tankstation een interessant beleggingsobject!
- ✓ Direct gelegen aan de N277 (Midden Peelweg) en in 5 minuten op de A 67
- ✓ Locatie is uitermate geschikt voor de ondernemer en/of paardenliefhebber
- ✓ Genoeg parkeergelegenheid op eigen terrein
- ✓ Levensloopbestendige bungalow
- ✓ Verzorgde mantelzorgwoning aanwezig aan achterzijde loods 2
- ✓ Vrije ligging met uniek uitzicht over de landerijen



## Omschrijving woning

- Inhoud totaal: 290 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 94 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte overig inpandige ruimten: 51 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte : 9.242 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar : 1967, in fasen verbouwd
- Aantal woonlagen: 1
- Buitenmuren: Baksteen, buitenmuren voorzien van spouw, niet geïsoleerd.
- Kozijnen: Grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas. Enkele houten kozijnen met enkel glas. Gedeeltelijk v.v. rolluiken.
- Dak: Zadeldak, bedekt met dakpannen. Nageïsoleerd met glaswol.
- Vloeren: Deels beton/deels hout. Begane grond gedeeltelijk nageïsoleerd via kruipruimte.
- Verwarming: CV ketel, merk ATAG, bouwjaar 2007, radiatoren.
- Warmwatervoorziening: Daalderop boiler 80 ltr (gehuurd via Volta Limburg)
- Nutsvoorzieningen : Elektra, water, gas, riool, glasvezelkabel in voorbereiding, gasvoorziening middels een (huur) propaantank.
- De woning is voorzien van een alarminstallatie.

De grote raampartijen in de woonkamer zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Vanuit hier heeft u vrij uitzicht over de tuin en de weilanden.

De kamer is ingericht met laminaatvloer, wanden met granol en schoon metselwerk en met oudhollands plafond. Het glas-in-lood raam en de schouw (waarvan het rookkanaal nog intact is) geven deze ruimte een sfeervol tintje.



De woonkeuken heeft een keukenblok met een kunststof aanrechtblad, wasbak, vaatwasser, een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en koelkast.

De keuken is ingericht met vinyl vloer en half betegelde wanden.

Grenzend aan de slaapkamer bevindt zich een geheel betegelde badkamer met douche en wastafel.





Op de begane grond bevinden zich drie slaapkamers. De twee kleinere slaapkamers zijn ingericht met vloerbedekking en wanden van behang.

De grootste slaapkamer staat in directe verbinding met de royale badkamer en is ingericht met laminaatvloer en behangwanden. Deze kamer beschikt over twee ruime muurkasten.





Via de achterentree heeft u toegang tot de keuken, het kantoor, de meterkast en een provisiekast.



De woning beschikt verder over een garage met grote roldeur.







De woning beschikt over een ruim kantoor met zicht op de bedrijfsopstallen.



Via het kantoor bereikt u de berging met toilet.

# Plattegrond bungalow



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



## Omschrijving tankstation & loods 1

Het onbemande tankstation is verhuurd tot en met 2027 met de mogelijkheid om door de huurder verlengd te worden tot en met 2032. Hierna zal de huur telkens met 1 jaar worden verlengd, behoudens opzegging door verhuurder of huurder. De huuropbrengsten zijn op te vragen bij Arvalis. De huurprijs bestaat uit een vast bedrag per jaar en een variabele toelage (afhankelijk van omzet). Het tankstation is gunstig gelegen aan de Middenpeelweg en heeft een jaaromzet van circa 1,5 miljoen liter brandstof.

De tank (2 compartimenten) ligt in de grond. Jaarlijks worden grondmonsters genomen.

De achtergelegen loods heeft een oppervlakte van circa 288 m<sup>2</sup> en biedt ruimte voor een shop (ca. 7,5 m<sup>2</sup>), een wasserette (ca 52 m<sup>2</sup>), volop opslagruimte en een kantoor. Hier bevinden zich ook de installaties voor het tankstation. Het middengedeelte van de loods is nu in gebruik als opslagruimte. Het achterste gedeelte was voorheen in gebruik als paardenstal met meerdere paardenboxen en voor opslag.

De loods is omstreeks 1967 gebouwd en middels steen opgetrokken met betonvloer en gedekt met deels

## Omschrijving van loods 1



De ruimte aan de voorzijde van de loods kan uitstekend dienstdoen als shop en is voorzien van een balie en een aluminium pui met schuifdeur. De ruimte is ingericht met tegelvloer en systeemplafond.



De grote roldeur aan de voorzijde van de loods biedt toegang tot de voormalige wasserette met afvoergoot.

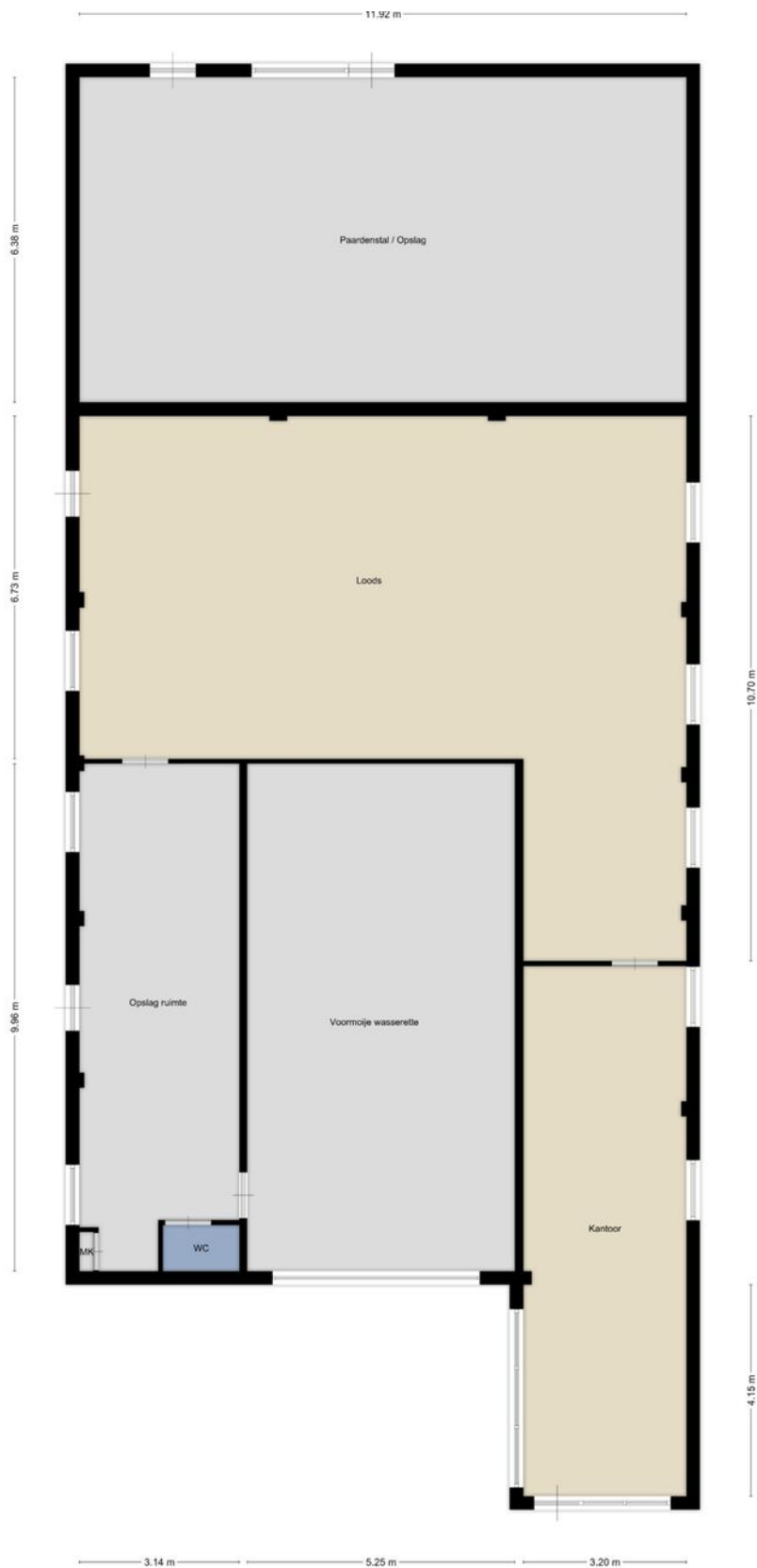
De wasserette heeft een mogelijkheid tot een toiletvoorziening. Vanuit hier heeft u toegang tot de naastgelegen kantoorruimte met ruimte voor een shop en de opslagruimtes.



Twee grote schuifdeuren bieden toegang tot het middengedeelte van loods 1, nu in gebruik als opslagruimte.



# Plattegrond loods 1



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



## Omschrijving loods 2

Deze loods heeft een oppervlakte van circa 180 m<sup>2</sup> en is ingedeeld met twee grote ruimtes (circa 89 m<sup>2</sup>) en een 'tijdelijke' woonvoorziening (circa 91 m<sup>2</sup>). Dit woongedeelte is in het verleden gerealiseerd t.b.v. mantelzorg en is dan ook voorzien van gas, water, elektra en riolering.

De loods is omstreeks 1970 gebouwd, middels steen opgetrokken en ter hoogte van het woongedeelte voorzien van een spouwmuur. De inpandige wanden van het woongedeelte bestaan uit gipsplaten met stucwerk. De loods met inpandig woongedeelte is als basis voorzien van betonvloer en gedekt met deels asbestvrije en deels asbesthoudende golfplaten.

Aan de loods is een eenvoudige afdak aangebouwd middels een houtconstructie.



Via de entree komt u binnen in de hal die toegang geeft tot de keuken, woonkamer en toilet.

De keuken met gecoate vloer is voorzien van een vaatwasser, koelkast en gas op glaskookplaat.



Via de keuken bereikt u de woonkamer en via de woonkamer komt u in de slaapkamer. Beide ruimtes zijn voorzien van een parketvloer.







Aangrenzend aan de slaapkamer bevindt zich de badkamer bestaande uit een ligbad, douchebak, toilet, wastafel en is geheel betegeld.

De achterentree met gecoate vloer is in gebruik als wasruimte waarbij tevens een eenvoudig keukenblokje aanwezig is. De achterentree biedt tevens toegang tot de naastgelegen opslagruimtes.





Aan het woongedeelte grenst een overdekt terras met een verzorgde aangelegde tuin en vrij uitzicht.





De locatie is gelegen op een ruim perceel, waarvan 5.130 m2 cultuurgrond met diverse fruitbomen.

De locatie is vrij gelegen in het landelijk buitengebied van America.



# Plattegrond loods 2



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

# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

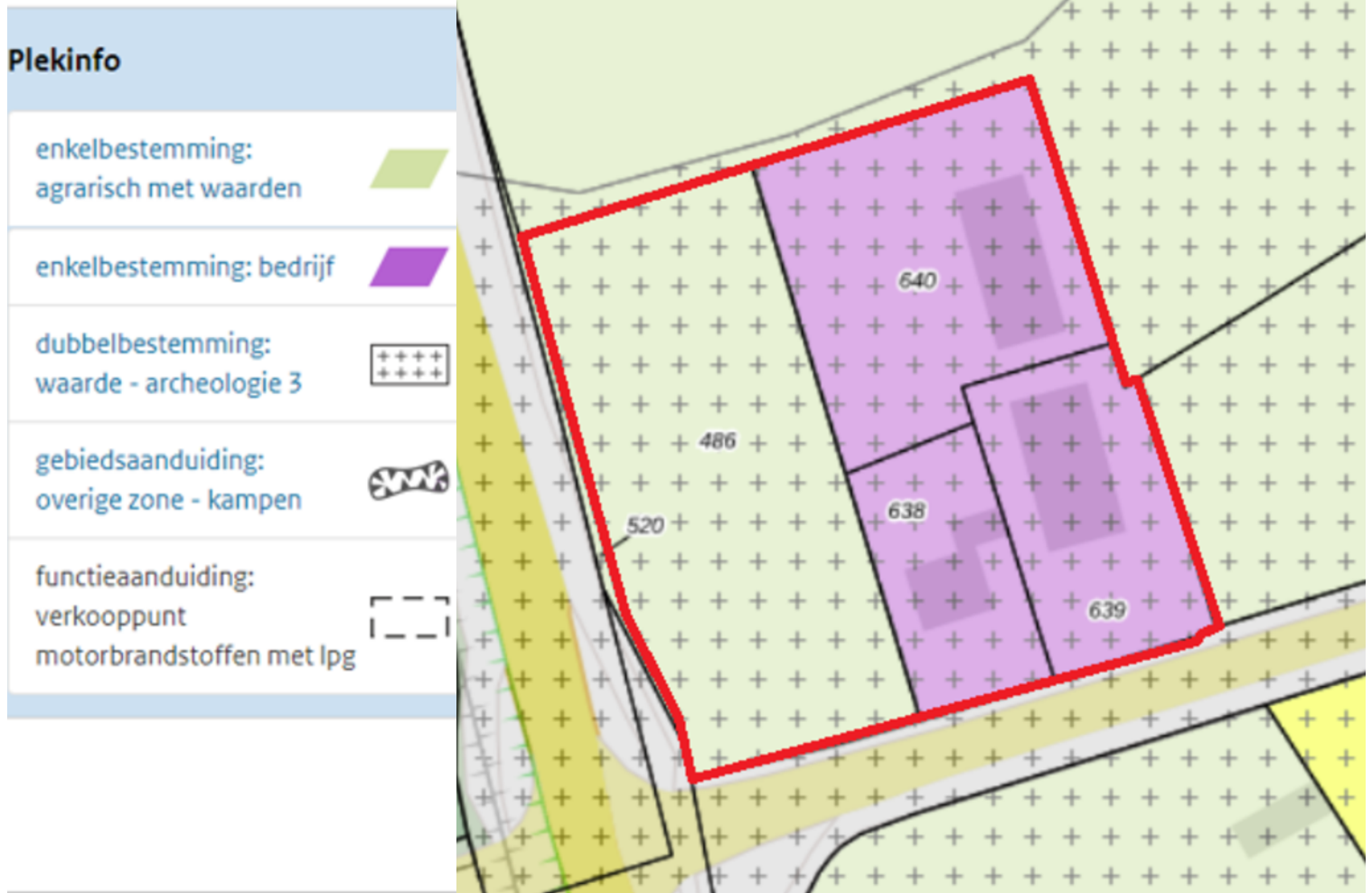
Uw referentie: Venlo/GH



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:1000		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Horst
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		H
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	486	
	Bebouwing			
	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 december 2019  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



## Bestemmingsplan

De locatie valt onder het 'Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas'.

Ter plaatse van de woning en de loodsen is de locatie opgenomen als enkelbestemming "bedrijf", behorend tot categorie 1 en 2 en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven en/of activiteiten. Dit gedeelte heeft tevens de functieaanduiding 'Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'.

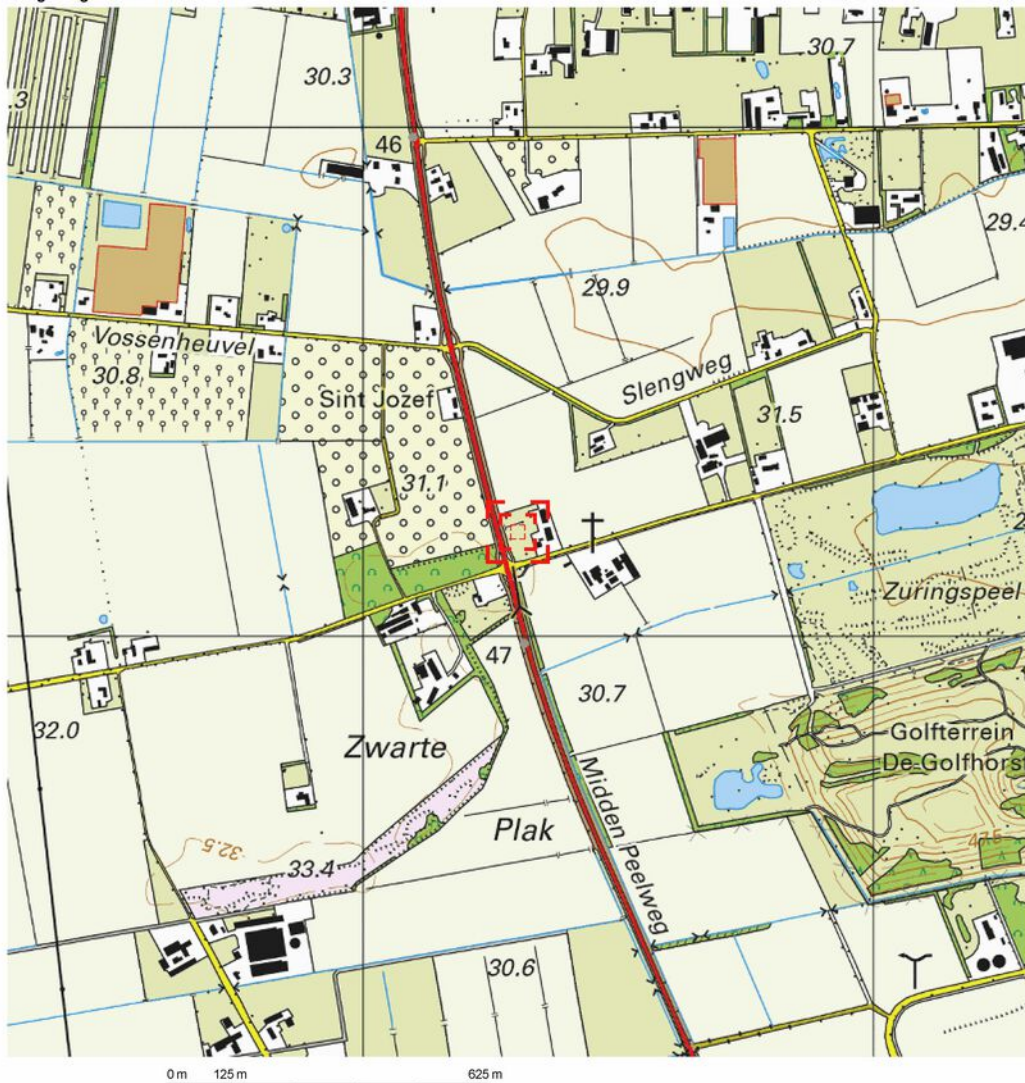
De cultuurgrond heeft de enkelbestemming "agrarisch met waarden".

Verder is van toepassing de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – kampen'



## Luchtfoto

# Omgevingskaart



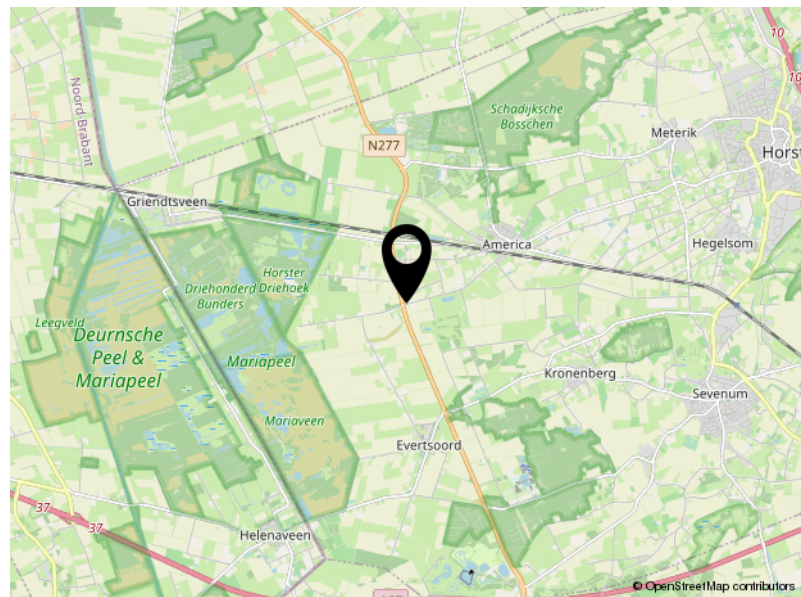
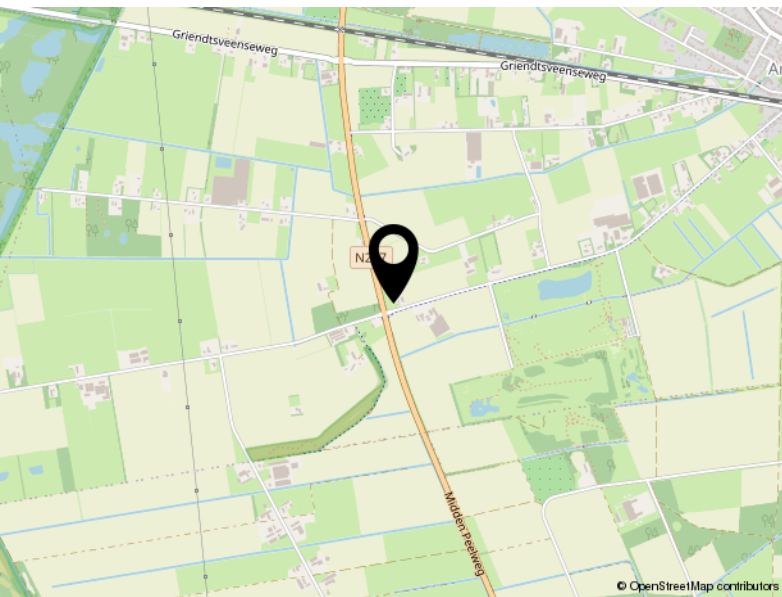
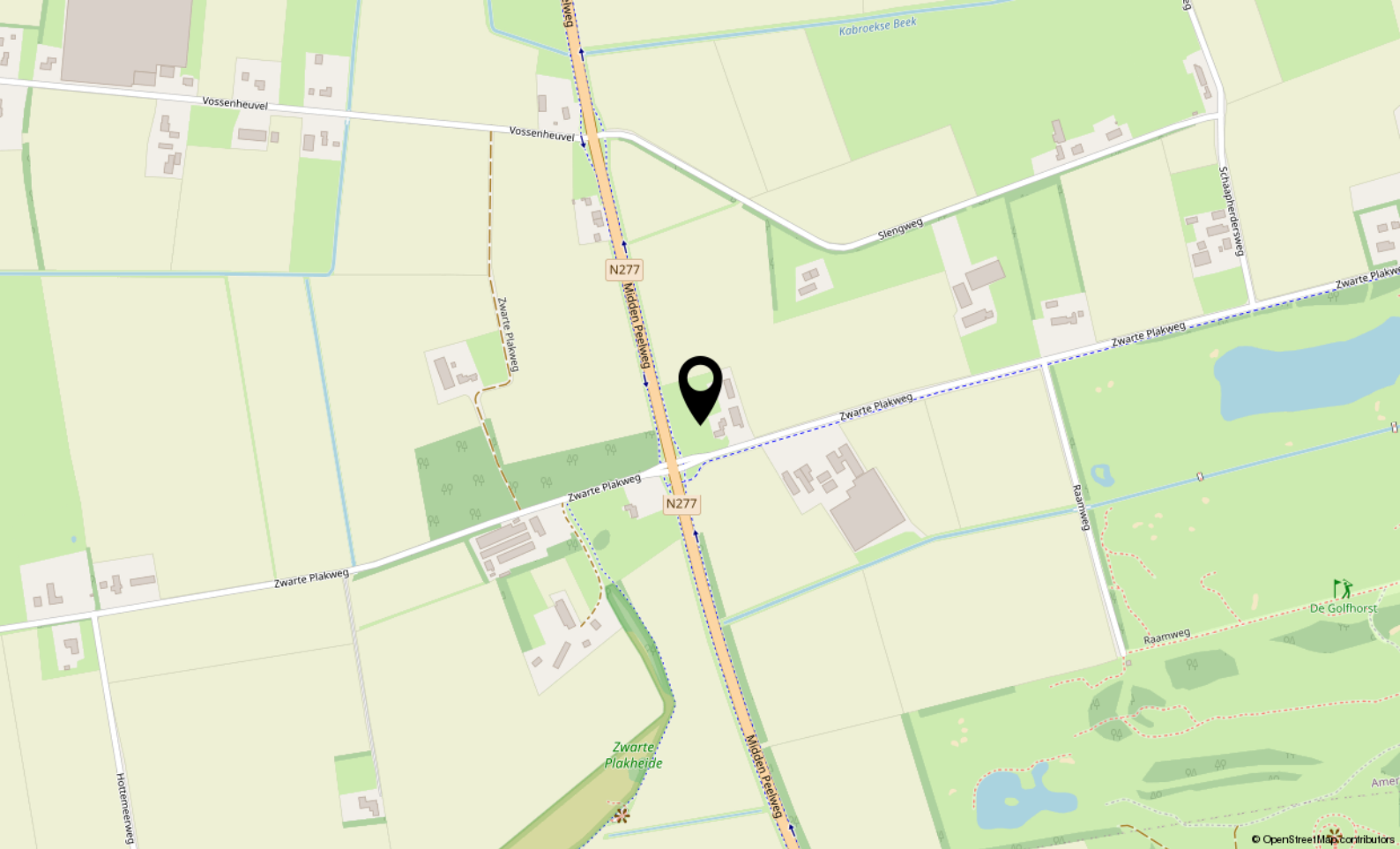
Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Horst H 486  
CC-BY Kadaster.

K

<p><b>BEBOUWING</b></p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p><b>WEGEN</b></p> <p>autospelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>SPOORWEGEN</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>HYDROGRAFIE</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p><b>BODEMGEBRUIK</b></p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p><b>OVERIGE SYMBOLEN</b></p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c viampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepominstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemeal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afrastrating hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	---





## Locatie

ZWARTE PLAKWEG 66 , 66 A EN B  
America



### 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 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

Job Camps

06 2253 6654

[jcamps@arvalis.nl](mailto:jcamps@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 bouwtegel 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](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

### **Arvalis Venlo**

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

### **Arvalis Nuth**

Mauritsstraat 11  
6361 AV Nuth  
+31 (0)43 450 5100  
[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)

## 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)