

www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

mooi gelegen paardenlocatie

Grens en Maashoeve

Walbeckerweg 2 Wellerlooi

Vraagprijs:

€ 1.250.000,- k.k.

arvalis



+31 (0)478 578 257

info@arvalismakelaars.nl





Wonen en Ondernemen op een unieke locatie!

Bent u op zoek naar een vrijstaande woonboerderij met stallen, gelegen in een natuurrijke landelijke omgeving? Wilt u een paardenhouderij starten of een andere (agrarische) bedrijfsactiviteit? Dan moet u zeker een kijkje komen nemen op deze locatie!

Aan de rand van nationaal park De Maasduinen is deze hippische locatie gelegen die bekendheid geniet onder de naam 'Grens en Maashoeve'. Hier woont u geheel vrij met uitzicht over de landerijen en het natuurgebied. De uitgestrekte locatie is ruim 7 ha groot en beschikt o.a. over een royale woonboerderij met een in pandig 2e verblijf (geschikt voor logies-/groomverblijf, mantelzorgwoning of B&B), een stal met 28 paardenboxen, zadelkamer en wasplaats, een schuur (voormalige varkensstal) die deels is ingericht als recreatieruimte/zorgboerderij, een grote rijhal, een buitenpiste en diverse weides.

Het geheel heeft een agrarische bestemming met o.a. de functieaanduiding 'gebruiksgerichte paardenhouderij', bedoeld voor het houden van paarden en pony's ten behoeve van het gebruiken van deze dieren, zoals ten behoeve van pensionstallen, verhuurbedrijven, rij scholen en maneges. Het heeft tevens de functieaanduiding 'zorgboerderij met logeerfunctie' waardoor deze locatie ook uitermate geschikt is voor het vestigen van bijvoorbeeld een zorgboerderij in combinatie met het (professioneel) houden van paarden of andere dieren. Er is tevens een vergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning naar een 'plattelandswoning' zodat de woning ook door een particulier kan worden bewoond.

De woonboerderij en paardenstal dateren van 1952 en de voormalige varkensstal dateert van 1980. De woonboerderij is grotendeels gerenoveerd. De overige opstallen bevinden zich nog deels in de oorspronkelijke staat. Renovatie en verduurzaming is dan ook noodzakelijk.



Bijzonderheden



Natuurbeschermingswet

Voor de locatie is tot op heden geen vergunning verleend in het kader van de Wet natuurbescherming. Getoetst is wat de vergunningen op de referentie data zijn geweest. Er is in 2018 een melding activiteitenbesluit geaccepteerd voor het huisvesten van 29 volwassen paarden en 26 volwassen pony's welke staat voor 225,6 kg NH3. Dit kan met de huidige wetgeving gezien worden als intern salderen.

De locatie is totaal groot 70.040 m², waarvan ca 56.000 m² cultuurgrond en met ca. 3.500 m² onbenut bouwvlak.

- ✓ Unieke ligging aan de rand van Nationaal park De Maasduinen
- ✓ Ruime mogelijkheden als hippische locatie i.c.m. een zorgboerderij of dagopvang
- ✓ Royale woonboerderij met inpandige 2e verblijf/woning
- ✓ Levensloopbestendig, bad- en slaapkamer op begane grond
- ✓ Met ca. 5,6 ha cultuurgrond en 28 paardenboxen
- ✓ Multifunctionele bedrijfsgebouwen



Omschrijving woonboerderij

De ruimte en inhoud van deze woonboerderij zal u verrassen. Dit huis leent zich uitstekend voor dubbele bewoning (mantelzorg) of het starten van een B&B. De inpanidige verblijf kan ook uitstekend dienen voor een logies-/groomverblijf.

De hoofdwoning aan de voorzijde biedt op de begane grond een entree, royale woonkamer, een landelijke woonkeuken, serre, kantoor, badkamer en achterportaal met toilet. De eerste verdieping is voorzien van drie slaapkamers, waarbij eenvoudig een vierde slaapkamer gecreëerd kan worden. Via een vlizotrap bereik je de royale bergzolder.

Het verblijf aan de achterzijde van de langgevelboerderij voorziet in een eigen entree, royale keuken en woonkamer, drie slaapkamers en een badkamer met toilet.

Rondom de woning ligt het ruime erf met een deels onbenut bouwvlak, oprit, tuin en diverse opstallen.

Kenmerken Woning

Overdracht:

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 1.250.000,- k.k.
in overleg

Bouw:

Type object
Bouwjaar
Isolatie

langgevelboerderij
1955, in fasen verbouwd en gerenoveerd
deels dakisolatie, vloerisolatie,
gedeeltelijk dubbel glas
asbesthoudende materialen in bijgebouwen

Bijgebouwen

Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte totaal
Woonoppervlakte
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte overige inpandige ruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
Inhoud

70.040 m²
329 m²
67 m²
185 m²
17 m²
1906 m³

Locatie:

Ligging

open ligging, landelijk gelegen, aan rustige
weg

Energieverbruik:

Energielabel

in aanvraag

Uitrusting:

Verwarmingssysteem

- Hoofdwoning: c.v. ketel, ATAG, 2020
- Verblijf: c.v. ketel Nefit Ecomline HR, 2004

Warmtebron

- Hoofdwoning: vloerverwarming, radiatoren,
pelletkachel
- Verblijf: vloerverwarming, radiatoren,
hout-kachel

Parkeergelegenheid
Heeft een rookkanaal
Heeft een garage
Heeft een dakraam
Glasvezel aanwezig
Nutsvoorzieningen

ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
ja
ja
ja
ja
gas, water, elektra, IBA systeem



In 2020 is de begane grond van de hoofdwoning grotendeels gerenoveerd. De wanden en plafonds zijn fraai afgewerkt met stucwerk en spotjes in neutrale kleurtinten. De tegelvloer op vrijwel de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De sfeervolle woonkamer met pelletkachel heeft veel natuurlijke lichtinval door de diverse grote raampartijen. Vanuit hier heb je heerlijk vrij uitzicht.





De smaakvolle keukenopstelling met kookeiland is ruim van opzet en voorzien van een vaatwasser, combi/magnetron, koelkast en vijf pits gasfornuis met in het oog springende afzuigkap. Het aanrechtblad is uitgevoerd in graniet en verlengd met een gezellige keukenbar, die uitkomt tot in de serre. Via de grote schuifpui in de serre bereik je het erf met terras.

De loftdeuren geven de woonruimte een authentieke landelijke uitstraling.





Ook de badkamer is in 2020 geheel vernieuwd in passende stijl en voorzien van een ruime inloofdouche met zitgedeelte en stortdouche. De ruimte is voorzien van een fraai wandmeubel met brede dubbele wasbak en designradiator.



Via het centrale achterportaal is er direct toegang tot de diverse ruimtes op de begane grond, zoals het kantoor, de stook- en bergruimte, het toilet en het 2e verblijf.

Vanuit het achterportaal heb je eveneens toegang tot de royale bergzolder middels een vlizotrap. In de knieschotten van de bergzolder zijn drie ruime inloopkasten gemaakt.





Via de hal met trapogang bereik je de verdieping.
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers.

De grootste slaapkamer is eenvoudig te splitsen in
twee slaapkamers.

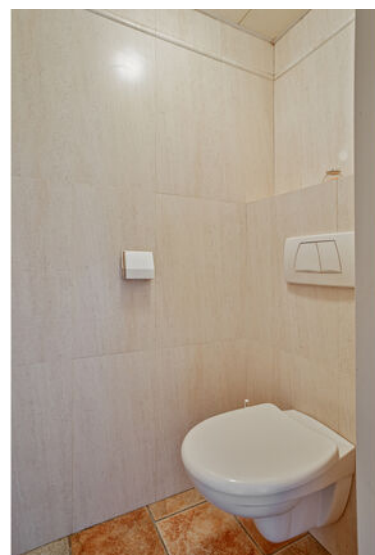
Alle slaapkamers zijn ingericht met vinylvloer en
behangwanden.





Het verblijf aan de achterzijde heeft een aparte toegang via het achterportaal. Het achterportaal beschikt over een grote schuifwandkast. Vanuit hier heb je toegang tot het toilet.

Via een tussenportaal bereik je de keuken, voorzien van een 4 pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, elektrische oven, magnetron en een vaatwasser.



Het verblijf beschikt over drie slaapkamers van goed formaat en een ruime woonkamer met houtkachel.

Het verblijf is geheel ingericht met tegelvloer met vloerverwarming, gestucte wanden en plafondplaten.

Een centrale gang biedt toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de woonkamer en is tevens de verbinding met de hoofdwooning aan de voorzijde.





De geheel betegelde badkamer is ingericht met een douchecabine, wastafel met wandmeubel en een designradiator.





Vanuit de veranda aan de achterzijde van de woning heb je vrij uitzicht. De tuin rondom de woning is ingericht met gazon, borders met beplanting en deels beklinkerde en geasfalteerde erfverharding. Ook vind je er een kleine boomgaard met fruitbomen.

De tuin aan de voorzijde is voorzien van siergrind, hagen diverse beplanting en een houten tuinhuisje.

De diverse opstallen aan de rechterzijde van de woning bevinden zich grotendeels in slechte staat.

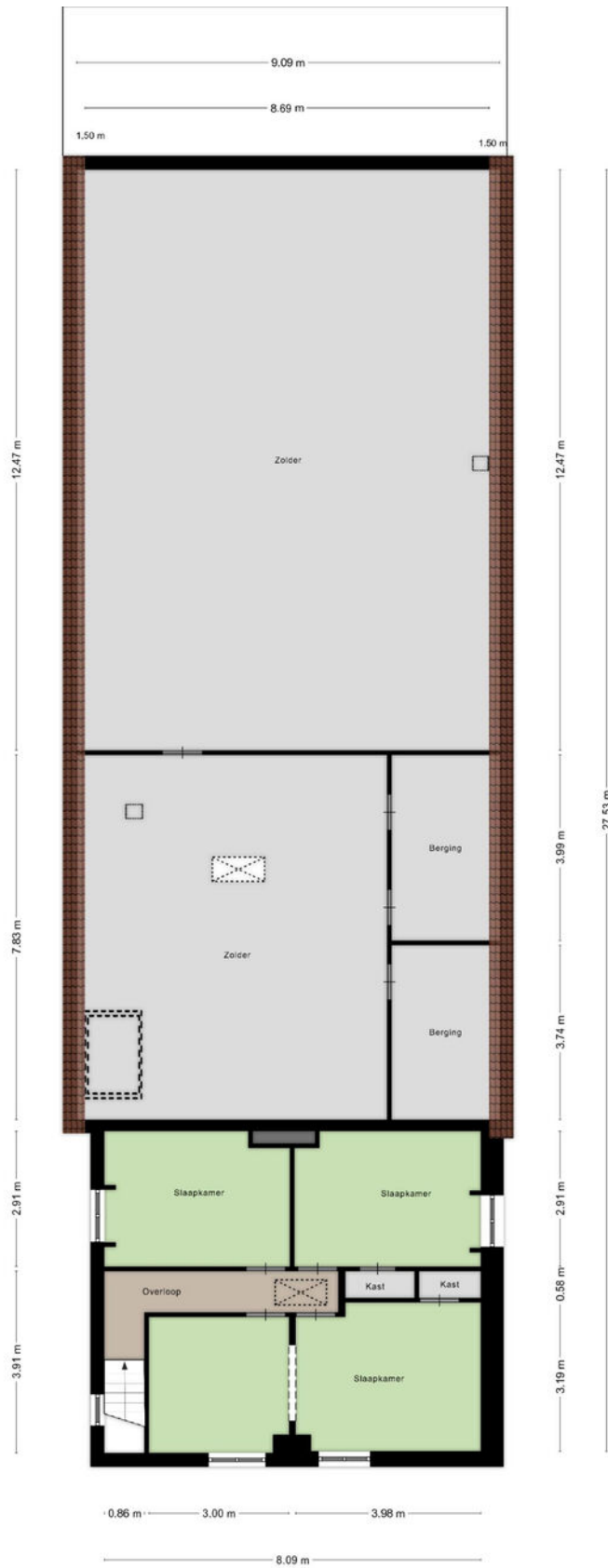


Plattegrond begane grond



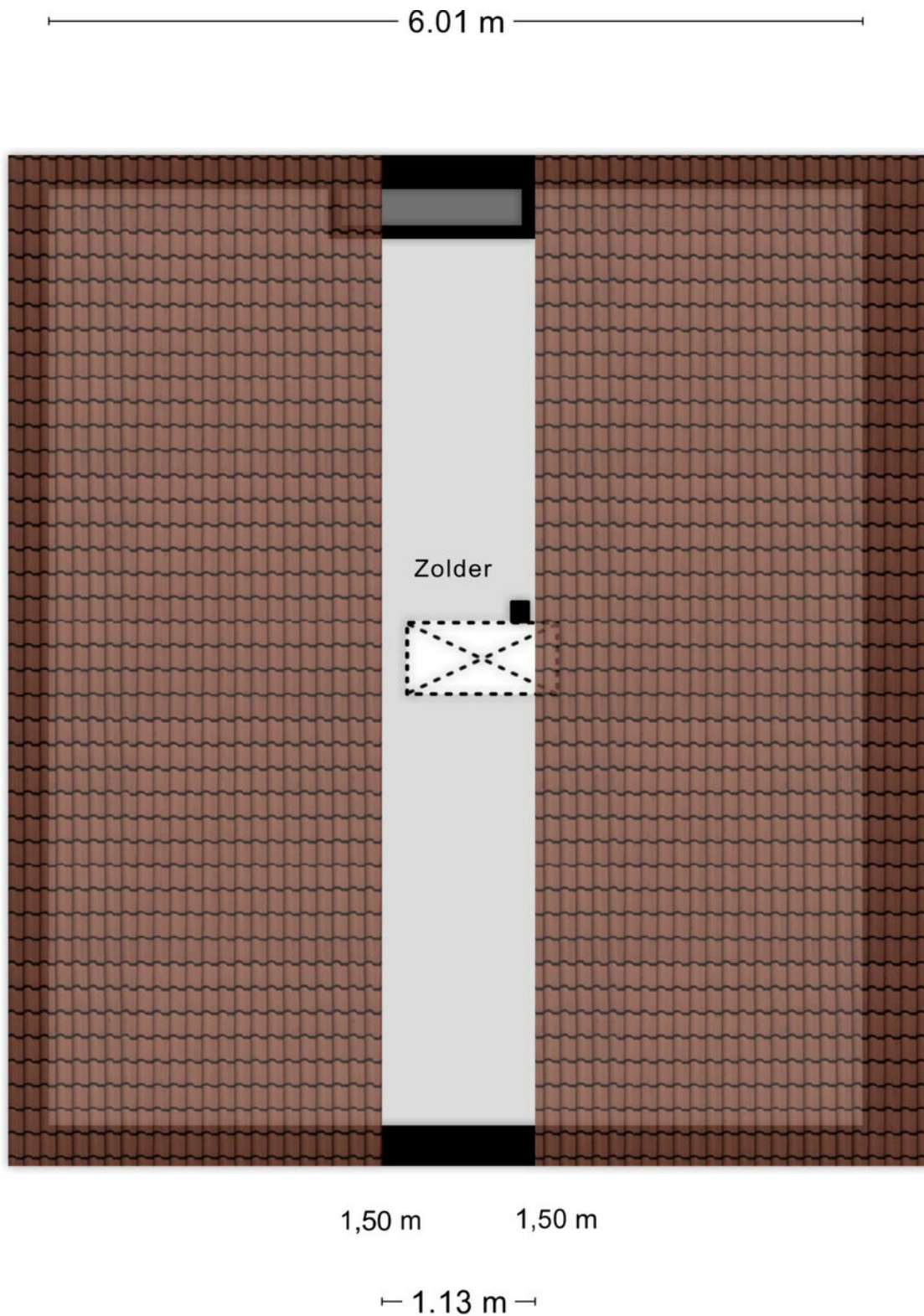
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © 2014 www.zhhb.nl

Plattegrond 1e verdieping



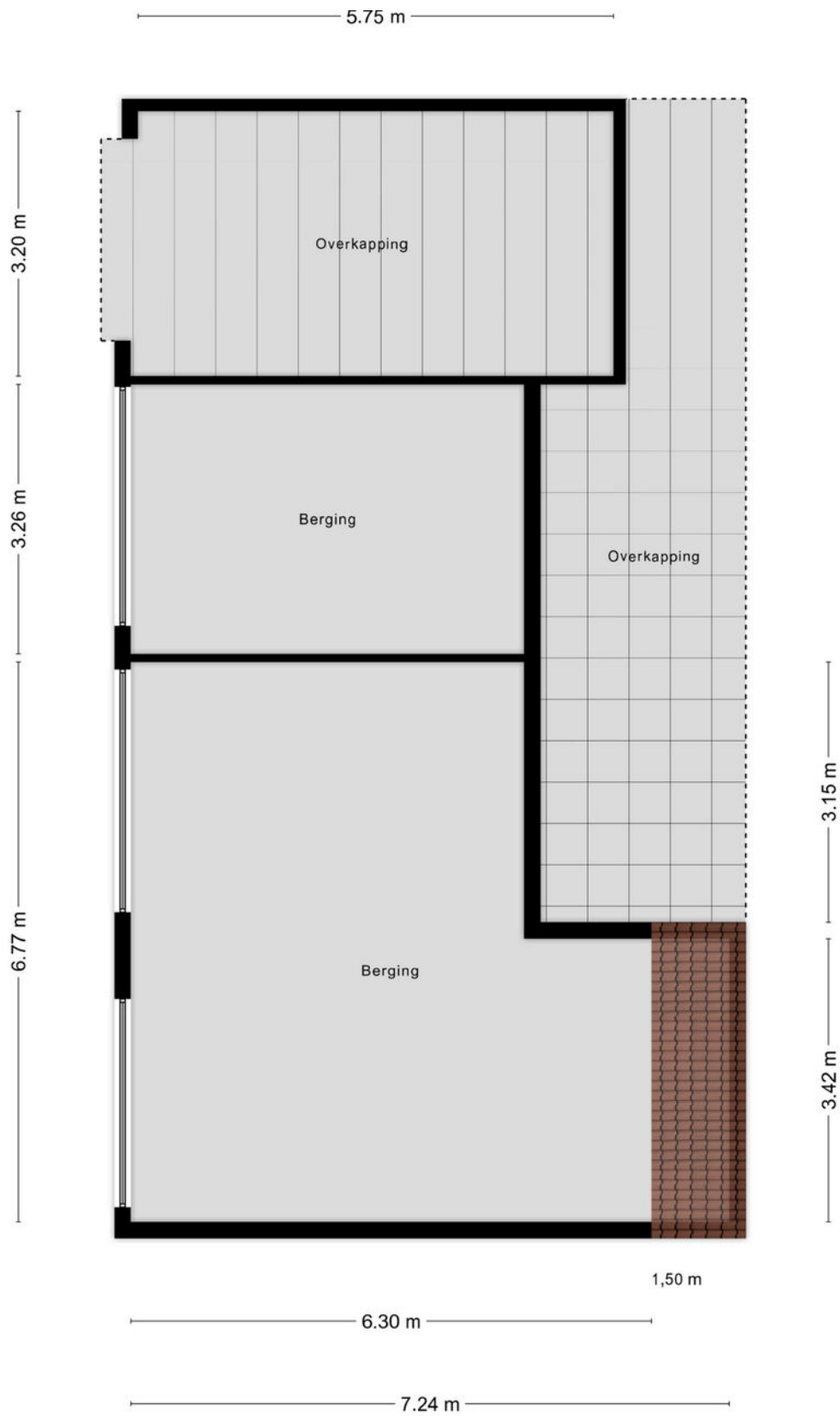
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibbar www.zibbar.nl

Plattegrond Zolder



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

Plattegrond garage



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



Kenmerken bedrijfsgebouwen

A: Rijhal

- Bouwjaar: 2001
- Oppervlakte: 1050 m² (50 x 21 m)
- Wanden:
 - . kopgevels: betonelementen met steenstrips, aan bovenzijde lichtplaten;
 - . zijgevels damwandplaten.
- Constructie: stalen spanten, houten gordingen
- Dak: asbestvrije golfplaten
- Vloer: tussengang beklinkerd, rijbak gele zand
- Toegang: via loopdeur bij tussengang, grote openslaande deuren aan de achterzijde en een grote schuifdeur aan de voorzijde
- Indeling: grote rijbak en tussengang
- Algemeen: Verbonden aan naastgelegen schuur via tussengang. Voorzien van 3 aftappunten voor water en bron.

B: Schuur met verblijfruimtes

- Bouwjaar: 1980
- Oppervlakte: 665 m² (38 x 17,50 m)
- Wanden: gemetseld, spouwmuur, niet geïsoleerd
- Dakconstructie: houten gordingen
- Dak: asbesthoudende golfplaten, van binnenuit geïsoleerd met isolatieplaten
- Vloer: beton, geheel onderkelderd met mestputten
- Toegang: via grote schuifdeuren en loopdeuren.
- Indeling: Voorzijde voormalige varkensstal met 5 afdelingen.

- Achterzijde: drie verblijfruimtes ingericht t.b.v. voormalige zorgboerderij/recreatieruimte. Toiletten zijn aangesloten op de mestputten.
- Algemeen: c.v.-ketel defect

C: Stal met 28 boxen

- Bouwjaar: 1952
- Oppervlakte: 630 m² (31,50 x 20 m)
- Wanden: kopgevels betonelementen met damwandplaten, zijgevels deels gemetseld/deels betonelementen, glasruiten met stalen voorzet-roosters
- Constructie: betonnen spanten en houten gordingen
- Dak: vernieuwd in 2019, asbestvrije golfplaten, van binnenuit geïsoleerd.
- Vloer: beton, mestputten aanwezig (50m³)
- Toegang: via grote schuifdeur en openslaande deuren
- Indeling: Ingericht met wasplaats, zadelkamer en 28 paardenboxen:
 - . 1 merrie/veulenbox (6x4 m)
 - . 12 paardenboxen (3x2 m)
 - . 15 paardenboxen (3x3 m)
- Algemeen: brokkensilo aanwezig aan achterzijde (3 ton)

A: Rijhal





Tussengang





B: Schuur, deels ingericht als zorgboerderij/dagopvang

Aan de achterzijde van de schuur zijn drie royale verblijfsruimtes ingericht.

- Verblijfsruimte 1: ingericht met tegelvloer, gestucte wanden en schroten plafond. Voorzien van gedateerd keukenblok, (waterleiding defect), een toilet, wastafel en twee douches.
- Verblijfsruimte 2: ingericht met tegelvloer, gestucte wanden en schroten plafond. Met trapopgang naar verdieping. Voorzien van twee toiletten, wastafel en twee douches.
- Verblijfsruimte 3: kantine, ingericht met tegelvloer, gestucte wanden en schroten plafond. Met eenvoudig keukenblok. Via ramen uitzicht op de rijhal.

Het geheel bevindt zich in matige tot slechte staat met defecte onderdelen.

B: Schuur met deels verblijfruimtes



B: Verblijfsruimtes



C: Paardenstal



C: Paardenstal





Cultuurgrond

De locatie beschikt over circa 5,6 ha cultuurgrond, grenzend aan de opstallen.

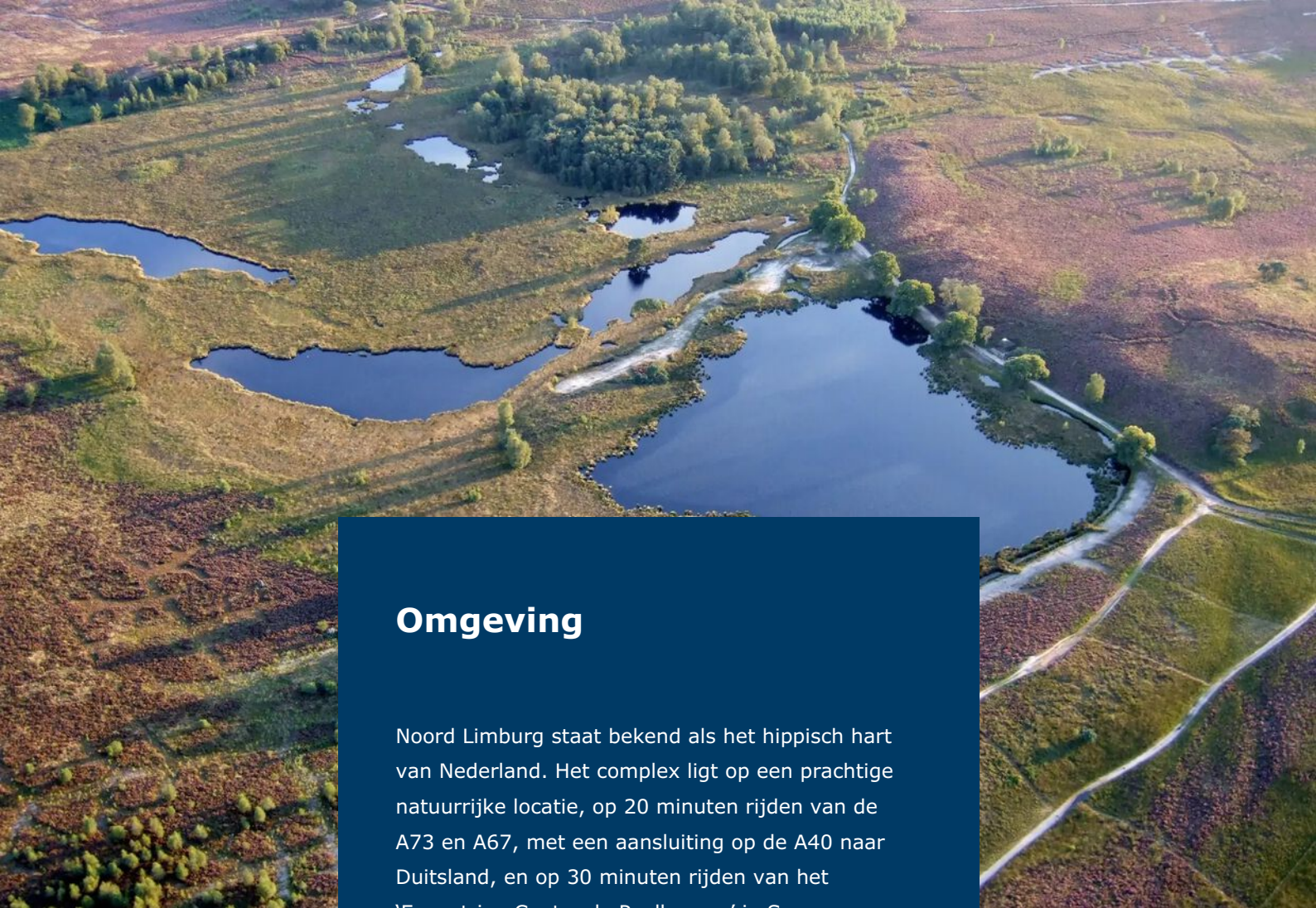
Kenmerken:

- Grondsoort: zand
- Teelt 2022-2023: mais
- Met geregistreerde put. Deze maakt onderdeel uit van de koop.
- Het jachtrecht is verhuurd.

Voorzienen

- Rijkpiste met verlichting.
- De locatie is geheel omheind.
- Drie tappenpunten aanwezig voor grondwater.
- Beregeningsput aanwezig.
- Afvoer hemelwater vindt plaats via sloot.





Omgeving

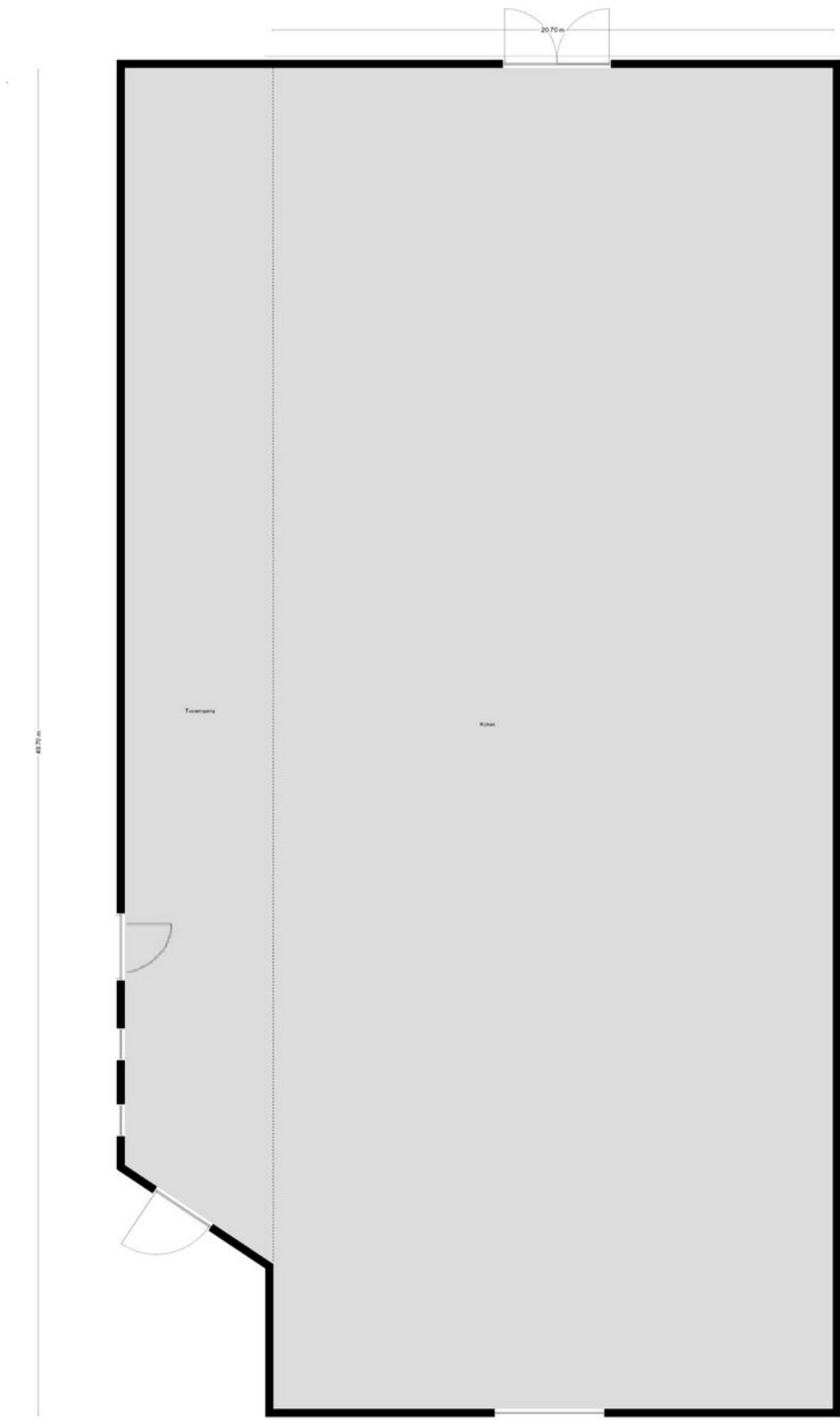
Noord Limburg staat bekend als het hippisch hart van Nederland. Het complex ligt op een prachtige natuurrijke locatie, op 20 minuten rijden van de A73 en A67, met een aansluiting op de A40 naar Duitsland, en op 30 minuten rijden van het 'Equestrian Centre de Peelbergen' in Sevenum.

In het nabij gelegen Nationaal Park De Maasduinen kunnen paardenliefhebbers hun hart ophalen. Hier zijn diverse prachtige ruiter- en menroutes uitgezet.

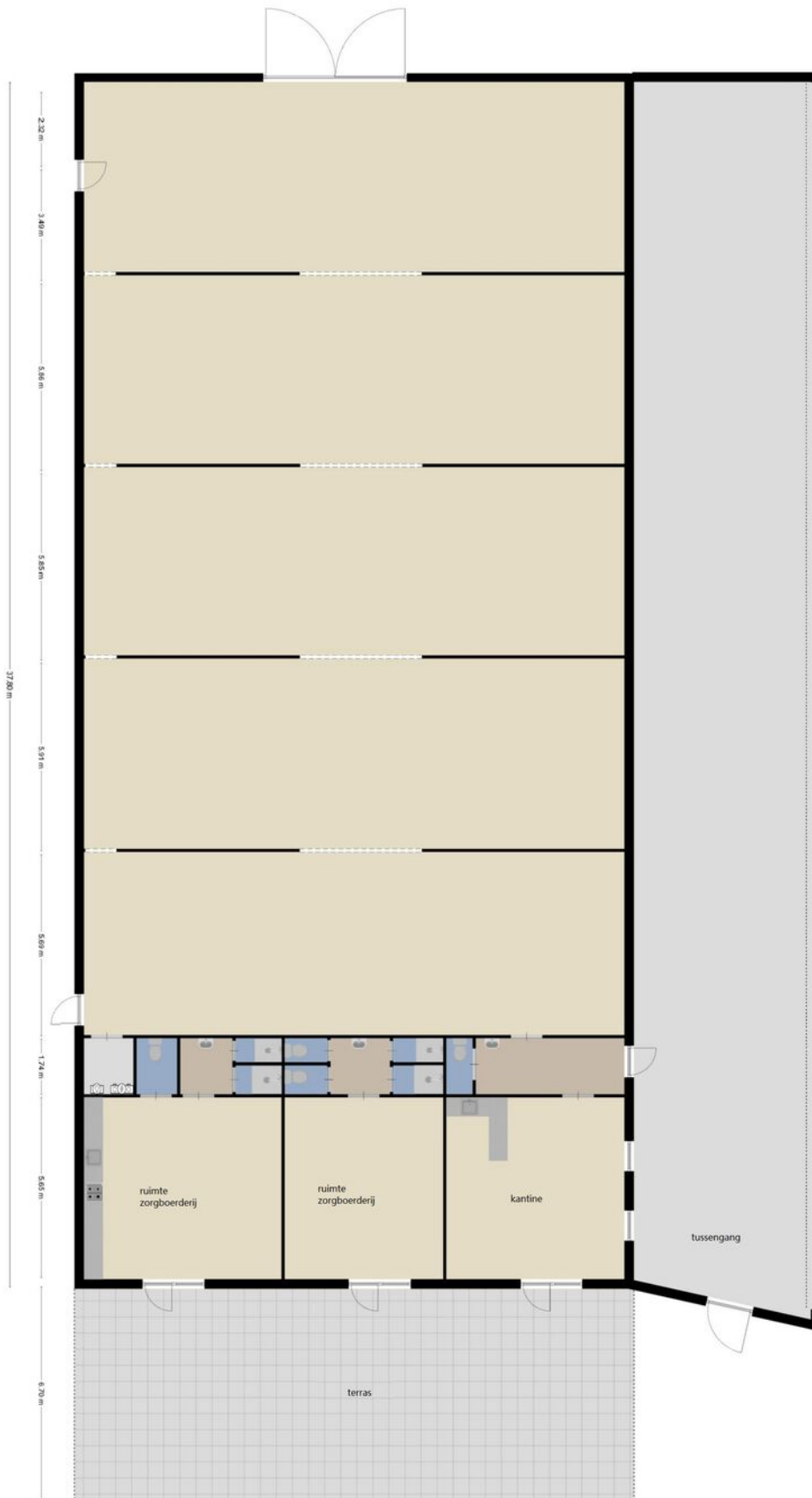
Op korte afstand in zowel Nederland als Duitsland vind je diverse plaatsen met alle basisvoorzieningen zoals een supermarkt, drogisterij, horecagelegenheden, sportverenigingen en een basisschool.



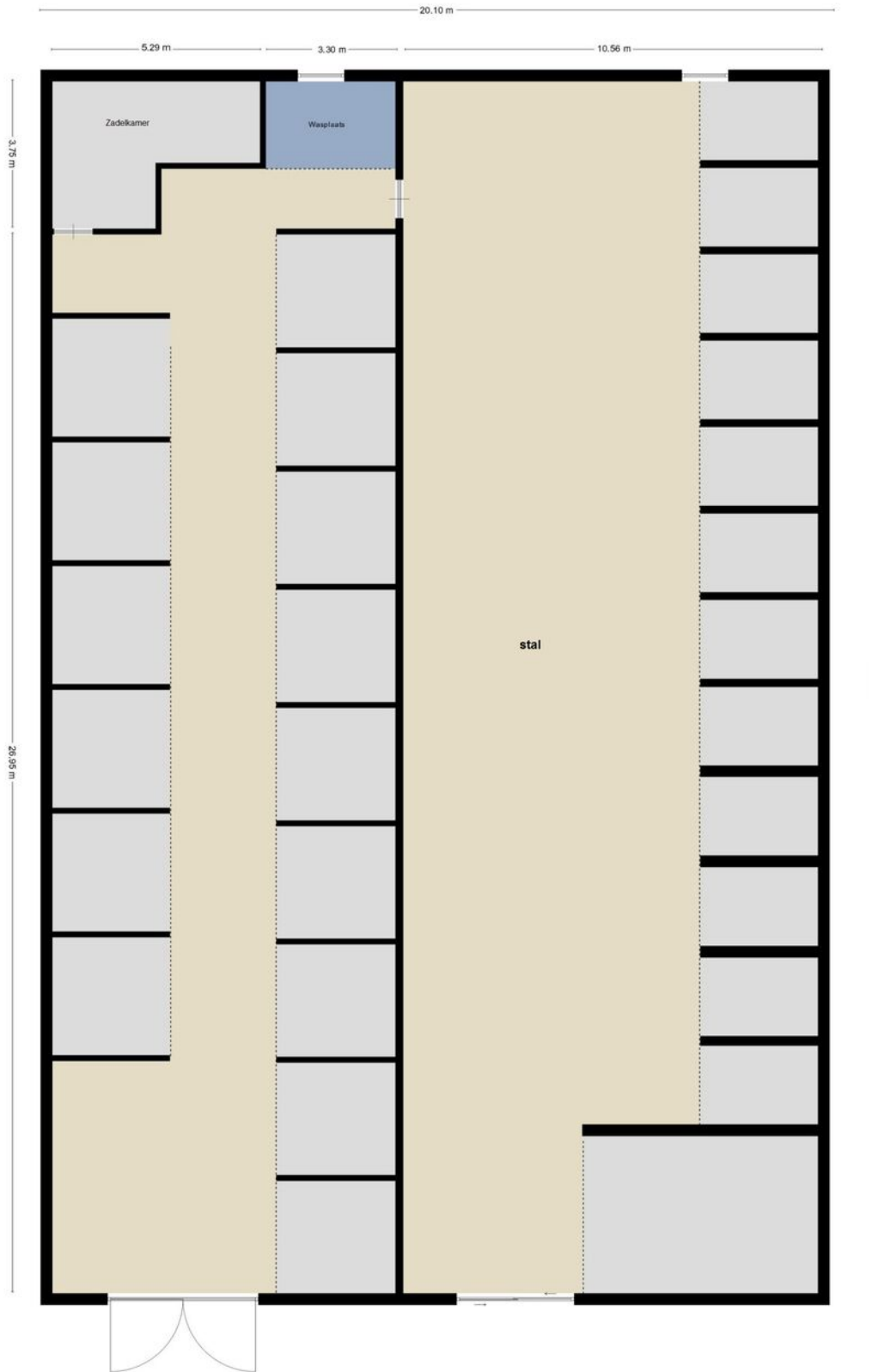
Plattegrond rijhal

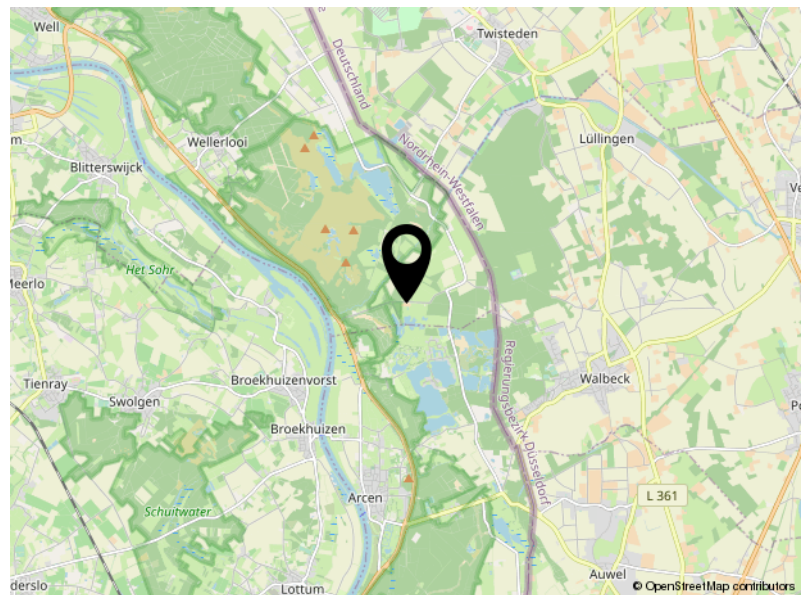
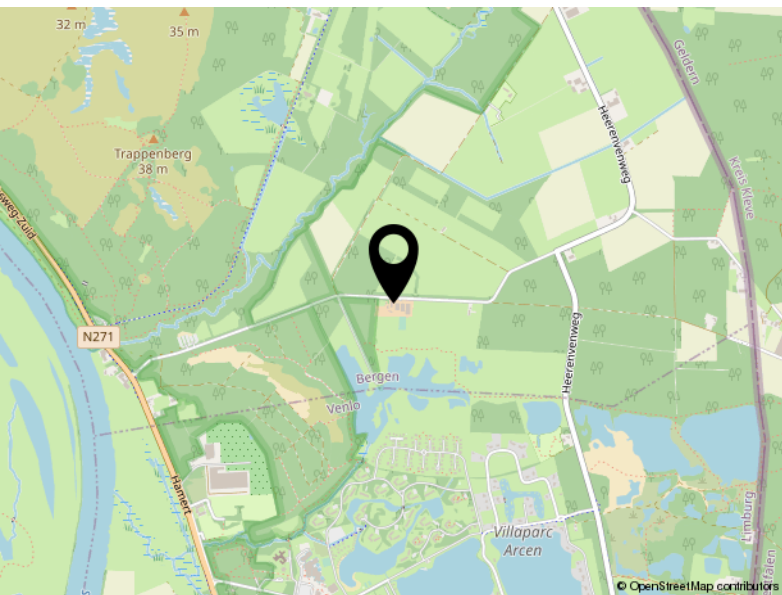


Plattegrond schuur met deels verblijfruimtes



Plattegrond stal met paardenboxen





Locatie

WALBECKERWEG 2

Wellerlooi

Buitengebied 2018

gemeente Bergen (L.)

bestemmingsplan

geheel in werking (vastgesteld 2019-11-12)



PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



210740.8, 391314.6



Enkelbestemming

Agrarisch met waarden



Bouwvlak



Functieaanduiding

erf



Functieaanduiding

specifieke vorm van agrarisch -
gebruiksgerichte paardenhouderij



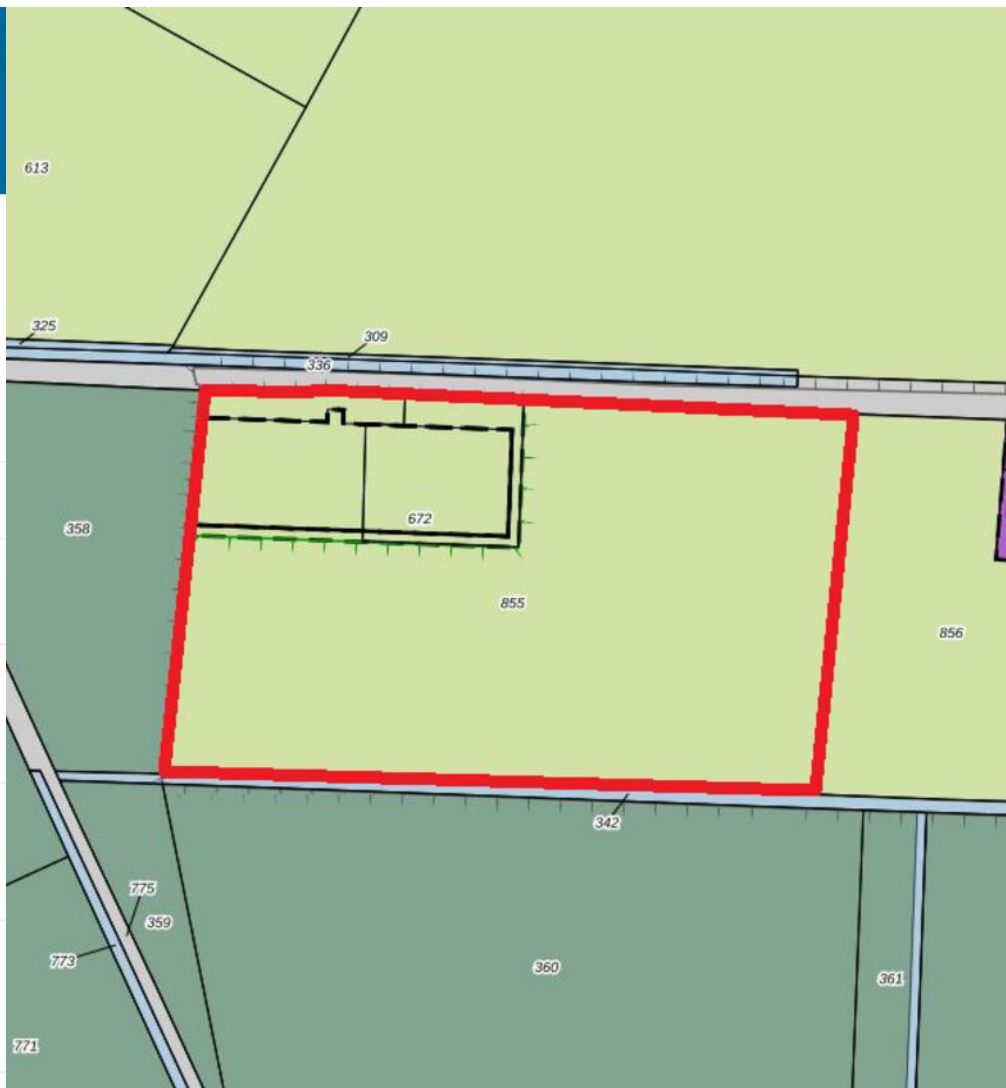
Functieaanduiding

specifieke vorm van agrarisch -
zorgboerderij met logeerfunctie



Gebiedsaanduiding

overige zone - schuilgelegenheden
uitgesloten



Bestemmingsplan

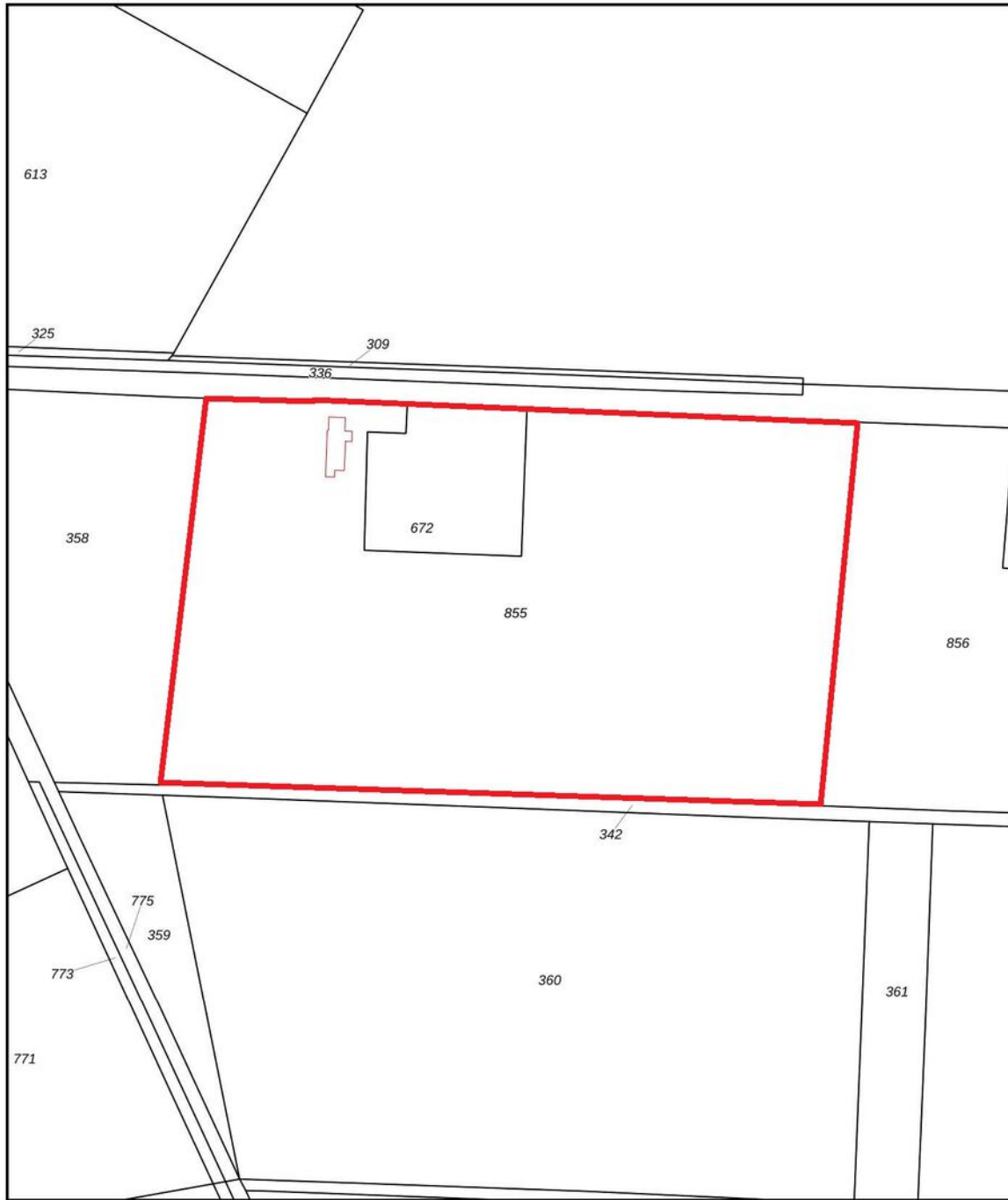
De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1e herziening, gemeente Bergen (L.) geheel in werking (vastgesteld 13-12-2022) en heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden
- Functieaanduidingen:
 - . erf
 - . specifieke vorm van agrarisch - gebruiksgerichte paardenhouderij
 - . specifieke vorm van agrarisch - zorgboerderij met logeerfunctie
- Gebiedsaanduidingen:
 - . milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
 - . overige zone - schuilgelegenheden uitgesloten
 - . overige zone - Natuurnetwerk nederland

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Venlo/JC



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2700	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen Limburg	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 855	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 maart 2021
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.



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

Job Camps

06 2253 6654

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 bouwkaavel 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
www.arvalismakelaars.nl