

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

# *BuitenGewoon*

interessante agrarische ontwikkellocatie



**Kessel**

**Donk 23**

Vraagprijs:

€ 650.000,- k.k.

**arvalis**



+31 (0)478 578 257

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



## Wonen en Ondernemen

Op een mooie locatie in het buitengebied van Kessel is deze zoogkoeienhouderij gelegen, bestaande uit een roundhouse voor stalling, twee werktuigenloodsen, een opslagloods, een bedrijfswoning, vrijstaande garage, erf en cultuurgrond.

Deze ontwikkellocatie beschikt over een ruim bouwvlak van ca. 9.200 m<sup>2</sup>. Het geheel is 13.742 m<sup>2</sup> groot en heeft een agrarische bestemming. Er is een milieuvergunning verleend voor 150 zoogkoeien.

Deze locatie is gelegen nabij bekende paardensport- en handelstallen en Equestrian Centre de Peelbergen. De regio is dan ook een echte hotspot voor paardenliefhebbers.

De woning en naastgelegen loods dateren van 1967/1968 en bevinden zich nog grotendeels in de oorspronkelijke staat. Renovatie en verduurzaming is dan ook noodzakelijk.

## Bijzonderheden



De locatie is kadastraal bekend als:

- Kessel G 10, 3.002 m2 groot
- Kessel G 319, 10.740 m2 groot

- ✓ Roundhouse met plek voor 150 koeien
- ✓ Mogelijk geschikt te maken voor een paardenhouderij
- ✓ Gelegen in hippische hotspot van Limburg
- ✓ Fraaie ligging in natuurrijke omgeving aan rustige weg
- ✓ Interessant voor de startende ondernemer
- ✓ Met 9.200 m2 bouwvlak
- ✓ Kluslocatie



## Omschrijving woning

De eenvoudige vrijstaande bungalow is omgeven door een ruime tuin, ingericht met terras, gazon en hagen. De begane grond is ingedeeld met een hal, woonkamer, keuken, drie slaapkamers, achterportaal, toilet en badkamer. Via een luik in het achterportaal bereik je de kelder en via een luik in de hal bereik je de vlizozolder. De woning behoeft renovatie en verduurzaming. In 1975 is achter de woning een vrijstaande stenen garage bijgebouwd.

### Kenmerken woning:

- Bouwjaar: 1967
- Woonoppervlak: 117 m<sup>2</sup> / Bruto inhoud: 468 m<sup>3</sup>
- Dak: zadeldak, bedekt met pannen, niet geïsoleerd, eternit dakbeschot
- Gevels: steen, spouw, niet geïsoleerd, houten kozijnen, deels dubbel glas, deels rolluiken
- Vloeren: begane grond beton, verdieping hout
- Verwarming: c.v.-ketel Nefit (2018), radiatoren
- Nutsvoorzieningen: gas, water, elektra, riolering, glasvezelkabel



Je betreedt de woning aan de voorzijde en komt binnen in de hal. Hier bevindt zich de meterkast. De hal geeft toegang tot de woonkamer en de slaapkamer met wandkast. Vanuit hier heb je ook toegang tot de bergzolder (middels een vlizotrap) waar de c.v.-ketel is gesitueerd.

De woonkamer is van ruim formaat en ingericht met een laminaatvloer, gestucte wanden en oud Hollands plafond.



Via een tussenportaal bereik je de tweede en derde slaapkamer. Beide slaapkamers beschikken over een wastafel en een wandkast.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het terras. Vanuit hier kom je binnen in het achterportaal met toegang tot het toilet, de badkamer en de kelder (via een luik in de bergkast). De badkamer is ingericht met een douchecabine, wastafel en wandkast.

De keuken is ingericht met een tegelvloer en behangwanden en voorzien van een kunststof aanrechtblad met wasbak, een koelkast, 4 pits gasfornuis met afzuigkap en een elektrische oven.



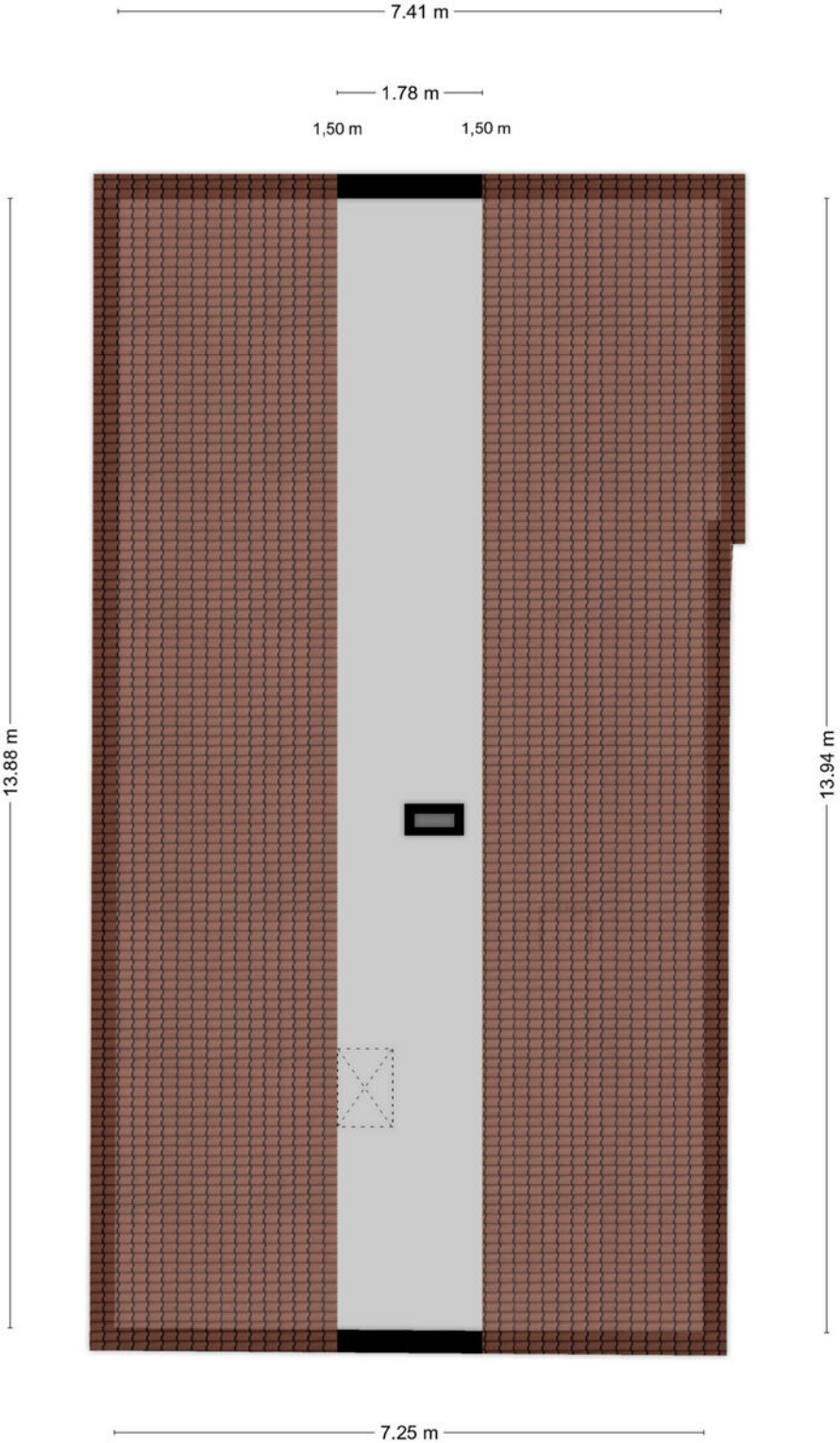
# Plattegrond begane grond woning



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

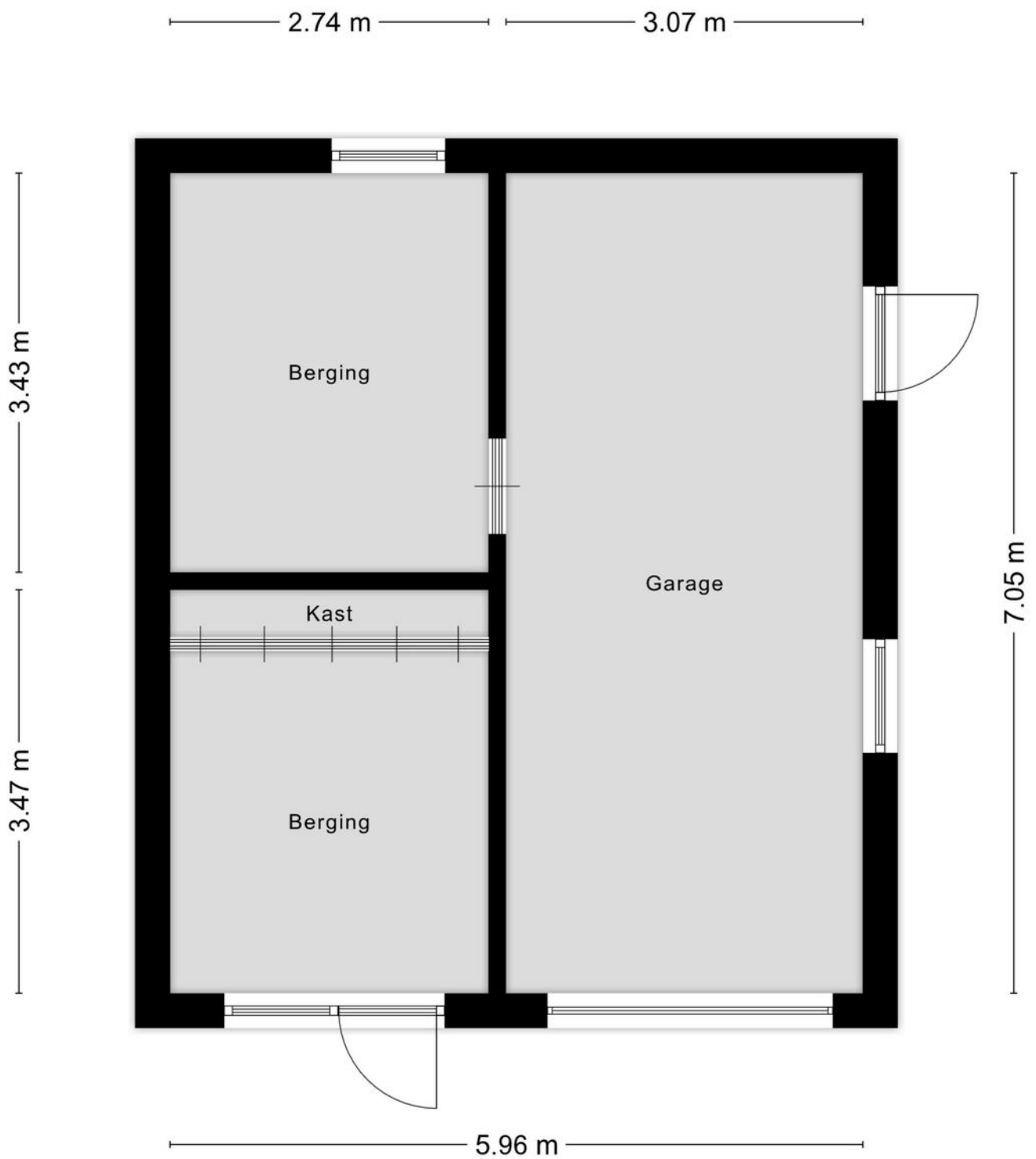


# Plattegrond bergzolder woning

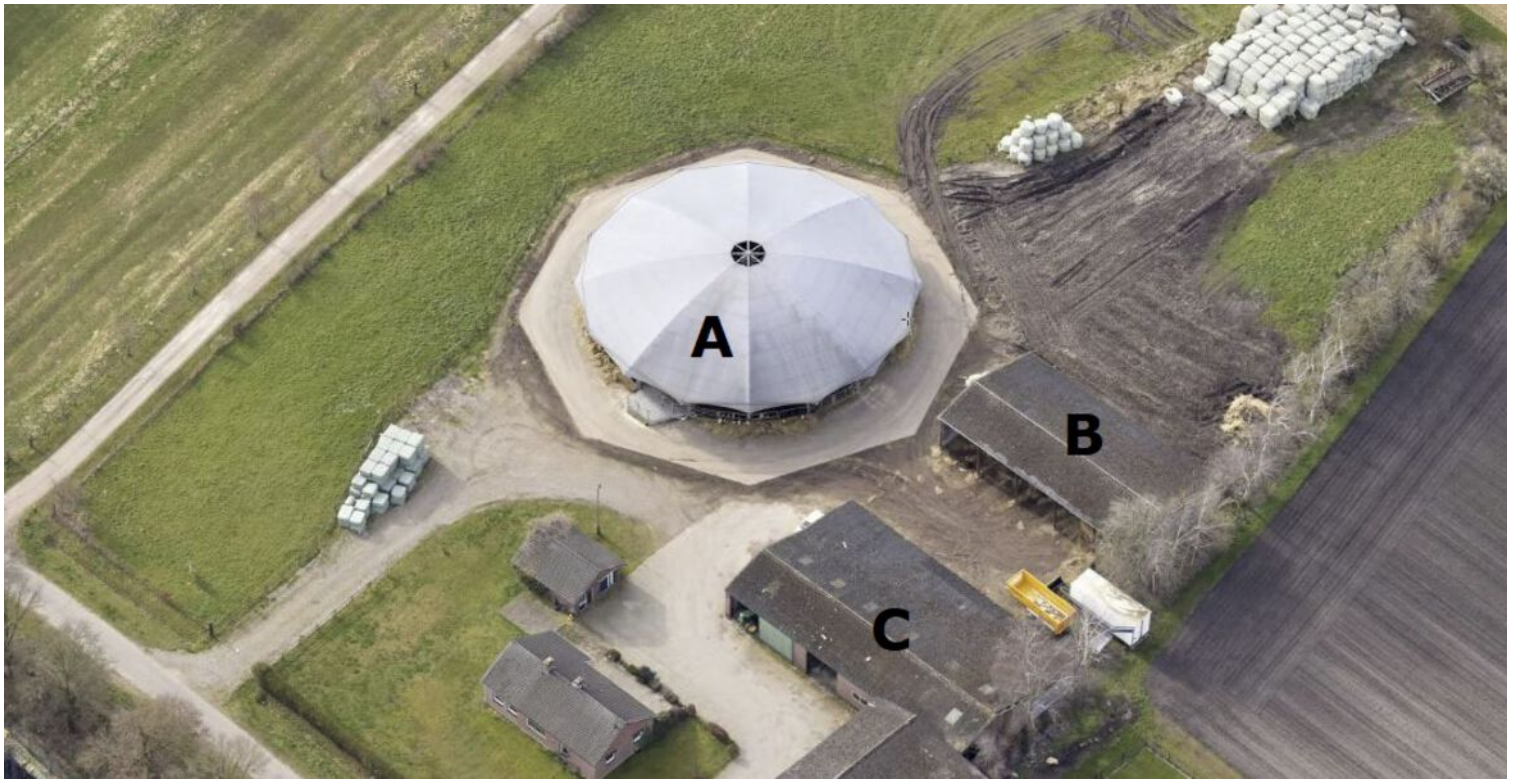


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond garage



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



## Omschrijving The Roundhouse (A)

The Roundhouse (bouwjaar 2012) is in beginsel ontworpen voor vleesvee maar leent zich ook zeer goed voor melkvee, jongvee, paarden of schapen. Met een diameter van 30,25 meter is er 718 m<sup>2</sup> beschikbaar voor het vee. Deze ruimte is standaard te verdelen in meerdere segmenten.

Centraal in het gebouw is een controleruimte gesitueerd. Deze staat in open verbinding met de buitenzijde en is daarmee eenvoudig te bereiken voor de veehouder. In deze ruimte passen alle dieren uit één van de hokken. Vanuit hier kunnen de dieren, door één persoon, veilig naar de geïntegreerde behandelstraat geleid worden of naar een laadruimte ten behoeve van afvoer. Tevens kunnen de dieren in het middendeel opgesloten worden zodat veilig instrooien of uitmesten van de hokken mogelijk wordt.

### Constructie

De volbad verzinkte staalconstructie is opgebouwd uit één centrale middenkolom waar aan 8 zijden een vakwerkspant gemonteerd wordt. Dit ontwerp resulteert in een perfecte ronde vorm, het geheel wordt overspannen met een op maat gemaakt hoogwaardig kunststof doek. De open constructie met een vloeiende kapvorm uit de textiel architectuur geeft van alle zijden een fraai esthetisch beeld, waardoor de stal geheel opgaat in de omgeving.

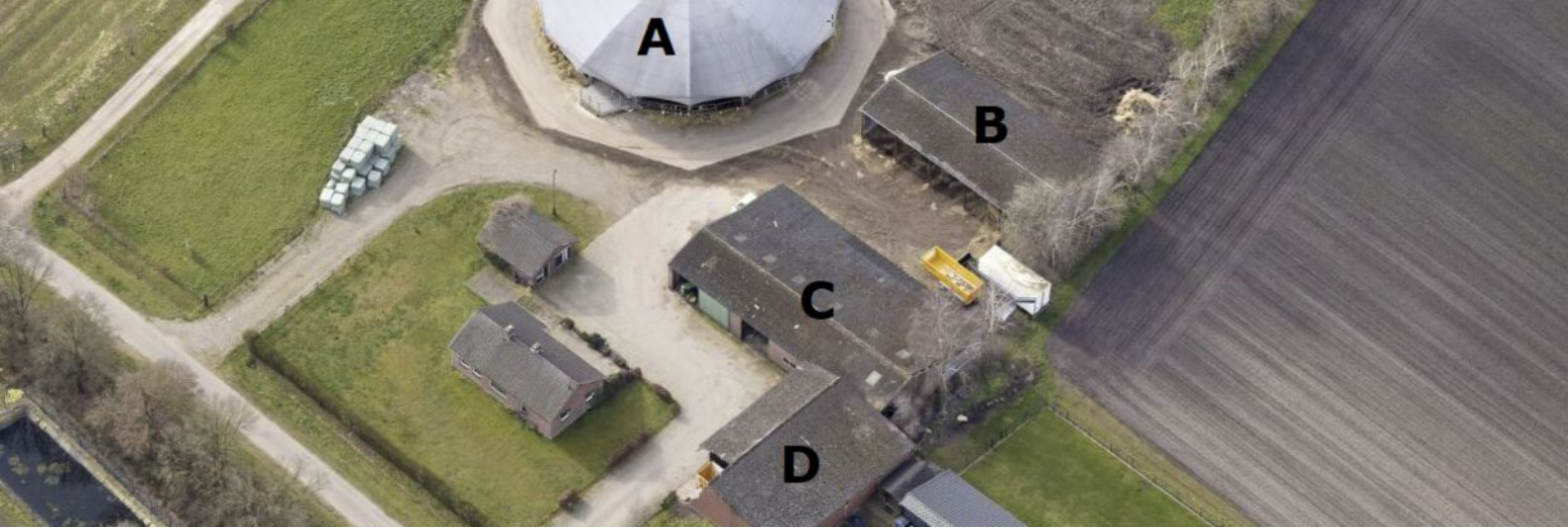
**A: The Roundhouse**



**ARTIST IMPRESSION**

**Roundhouse t.b.v. paardenstalling**





## Kenmerken bedrijfsopstallen

### B: veldschuur

- bouwjaar: 1984
- Oppervlakte: 325 m<sup>2</sup> (25x13m)
- Gevels: deels gemetseld, deels damwandbeplating
- Constructie: stalen spanten, houten gordingen
- Dak: asbesthoudende golfplaten
- Vloer: onverhard
- Courantheid: in redelijke staat

### C: Machinestalling

- Bouwjaar: 1968
- Oppervlakte: 465 m<sup>2</sup> (30x15,50m)
- Gevels: gemetseld, aan binnenzijde houten scheidingswand
- Constructie: stalen spanten, houten gordingen
- Dak: asbesthoudende golfplaten
- Vloer: deels beton, deels onverhard
- Toegang: via loopdeur en grote schuifdeuren aan voorzijde
- Indeling: Grote opslagruimte en machinestalling aan voorzijde, werkplaats, aan achterzijde een afdak met open front voor opslag.
- Courantheid: In slechte staat.
- Algemeen: Voorzien van water en elektra.

### D: Machinestalling open front

- Bouwjaar: 1967
- Oppervlakte: 315 m<sup>2</sup> (20x15,75m)
- Gevels: deels hout, deels gemetseld
- Constructie: stalen spanten, houten gordingen
- Dak: asbesthoudende golfplaten
- Vloer: betonplaten
- Courantheid: in slechte staat
- Algemeen: Verbonden aan naastgelegen machinestalling.

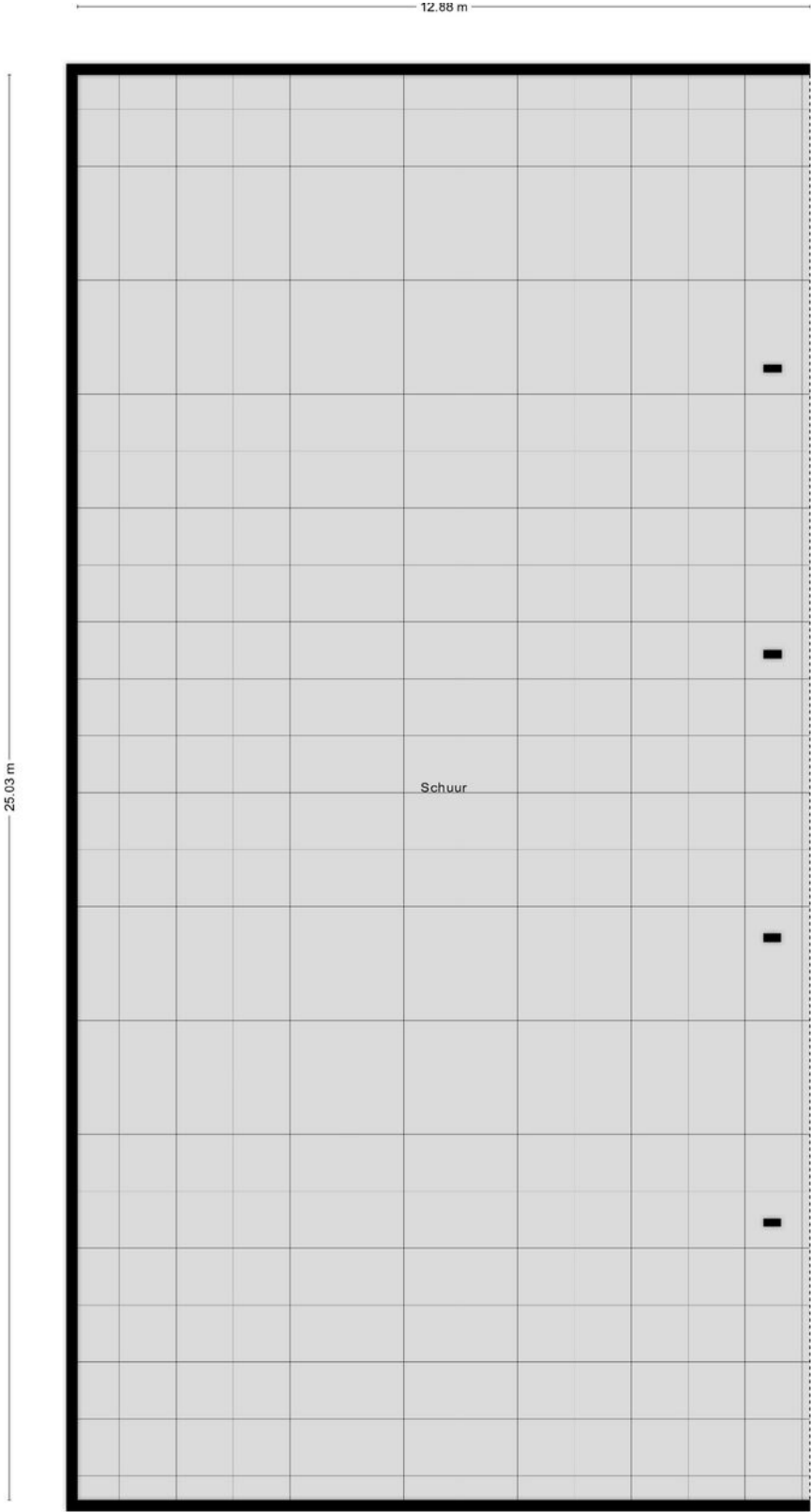
### Voorzieningen:

- Erverharding van beton en gebroken puin
- De locatie is deels omheind
- Krachtstroom aanwezig

## B: Veldschuur



# Plattegrond veldschuur (B)



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



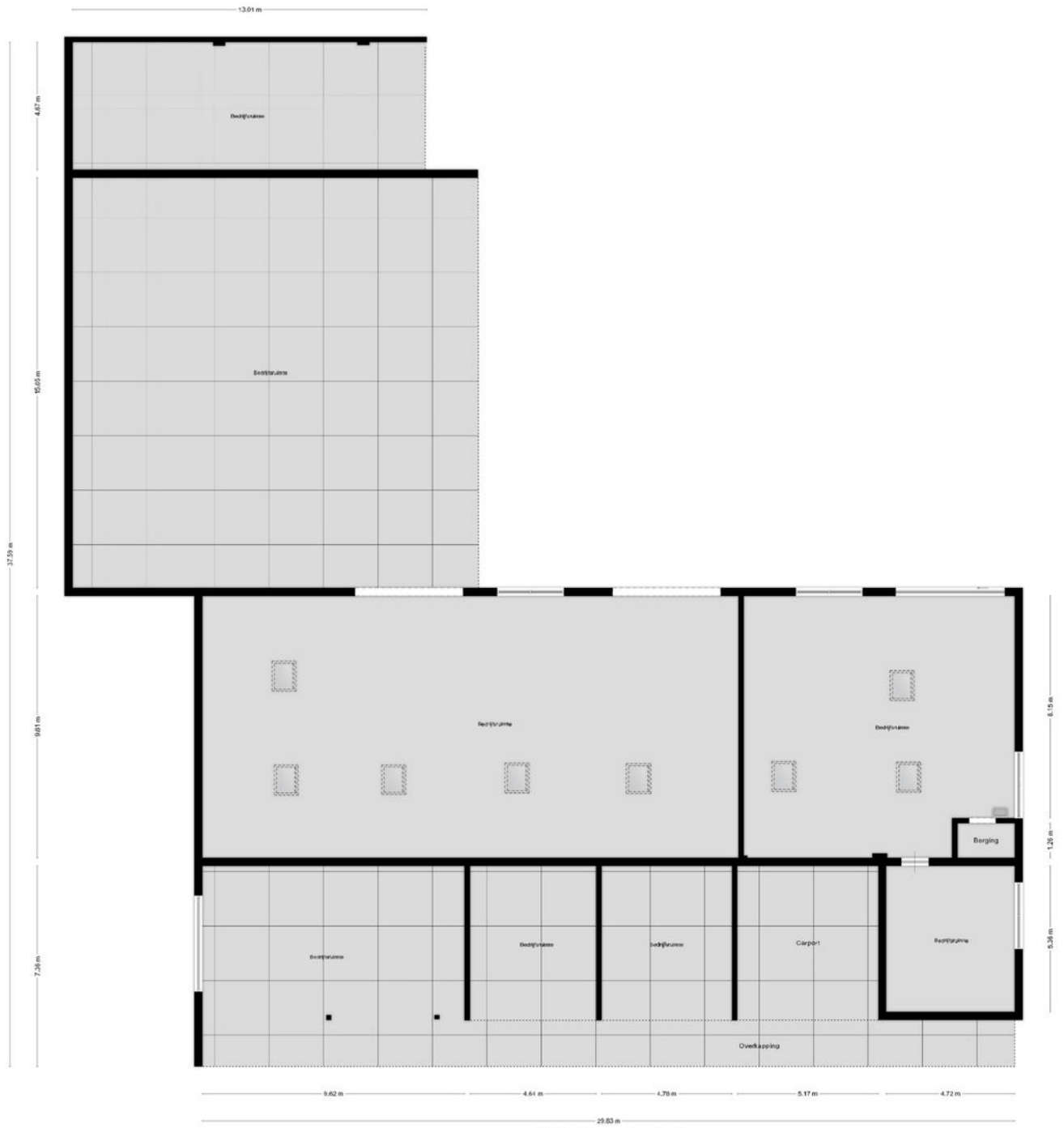
# C: Machinestalling



**D: Machinestalling open front**



# Plattegrond machinestalling (C en D)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2008 www.zibor.nl



## Omgeving

De locatie is gelegen in het buitengebied Kessel, een gezellig kerkdorp met een historische markt, monumentale hoeves en villa's, gezellige terrasjes en een schitterend Maaspanorama met als blikvanger Kasteel de Keeverberg.

Het dorp heeft diverse basisvoorzieningen, waaronder twee basisscholen, een supermarkt, drogisterij, huisartsenpraktijk en apotheek. Helden en Panningen liggen op ongeveer 5 km afstand. Hier vind je uitgebreide voorzieningen.

In de nabije omgeving zijn de natuurgebieden De zandberg en de Heldense Bossen gelegen. Deze bossen zijn door vele, goed begaanbare, wandel- en fietspaden een mooie uitkomst voor fietsers en wandelaars.



## Buitengebied Peel en Maas

gemeente Peel en Maas

bestemmingsplan

deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2014-12-24)



PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



201557.9, 369823.8



**Enkelbestemming**  
Agrarisch - Grondgebonden



**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie - 4



**Bouwvlak**



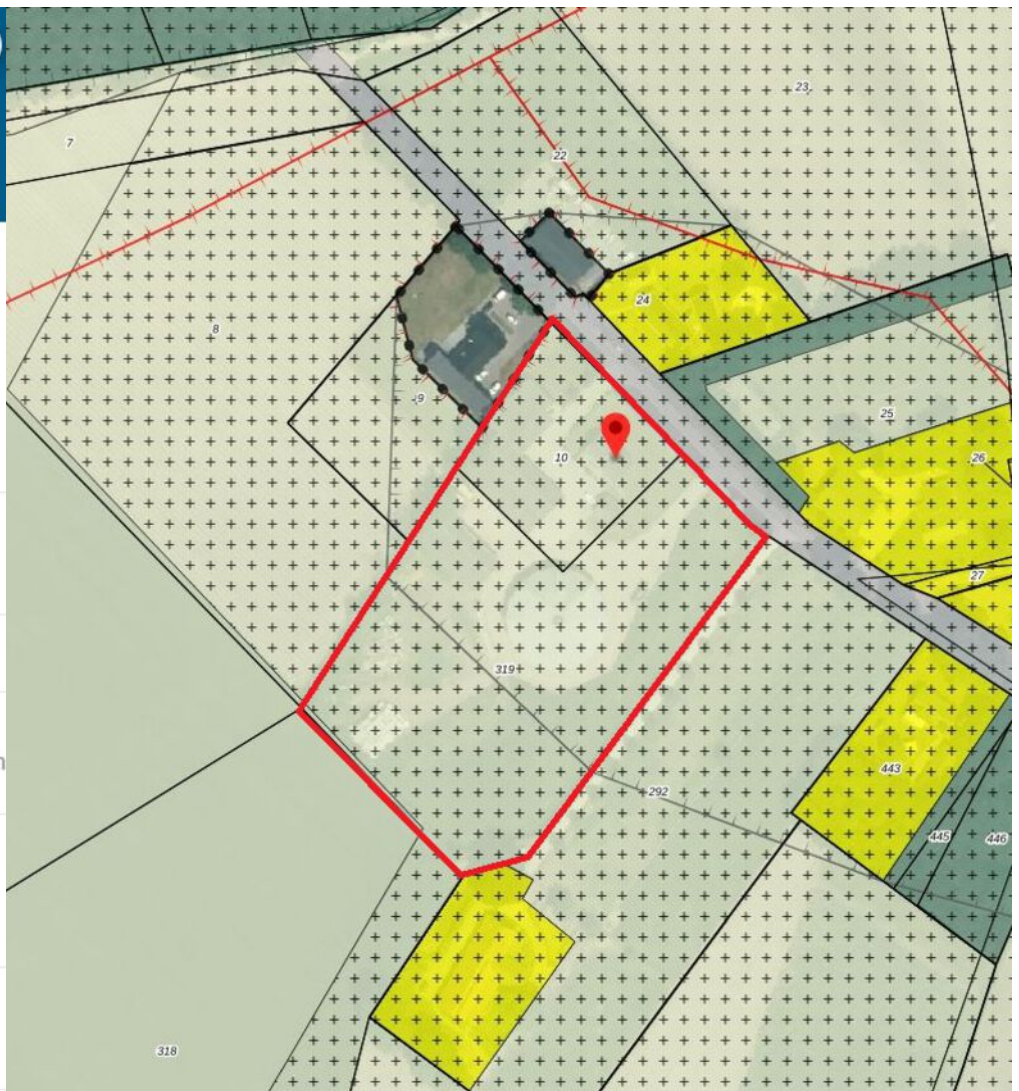
**Gebiedsaanduiding**  
ontwikkelingszone bebouwingslinten



**Gebiedsaanduiding**  
reconstructiewetzone -  
verwevingsgebied



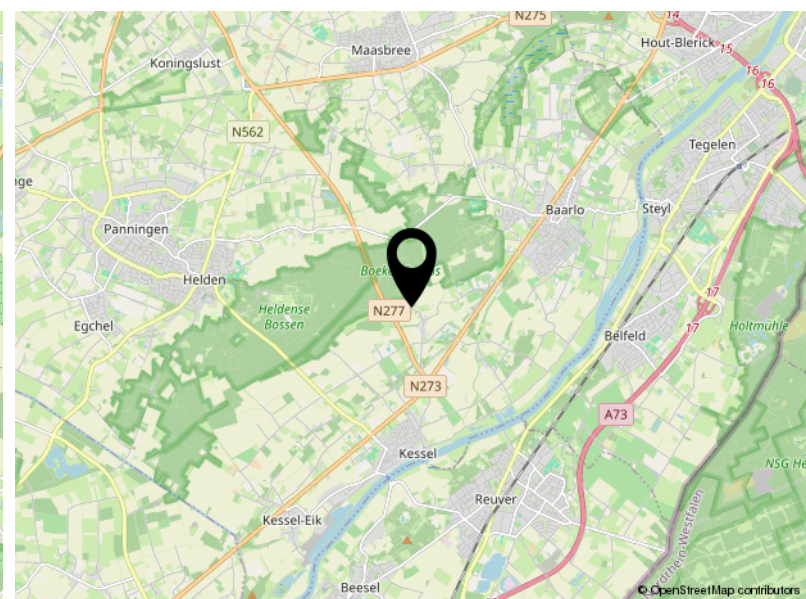
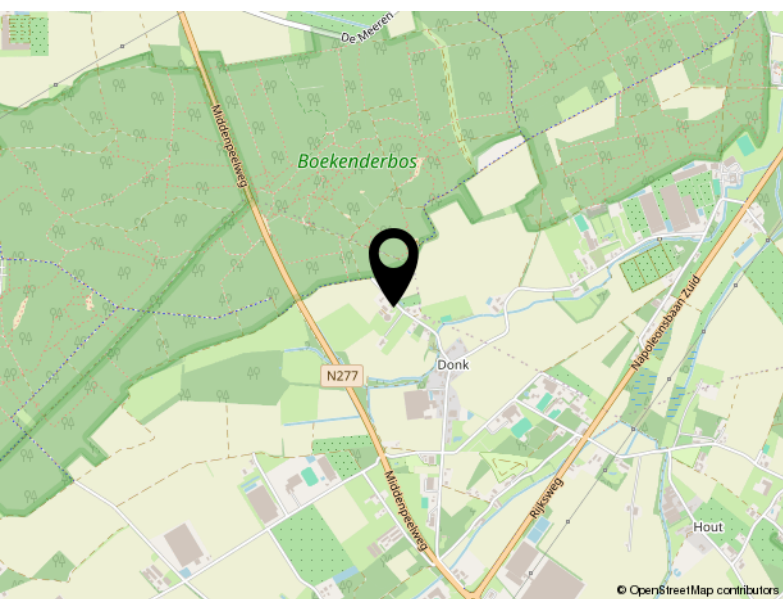
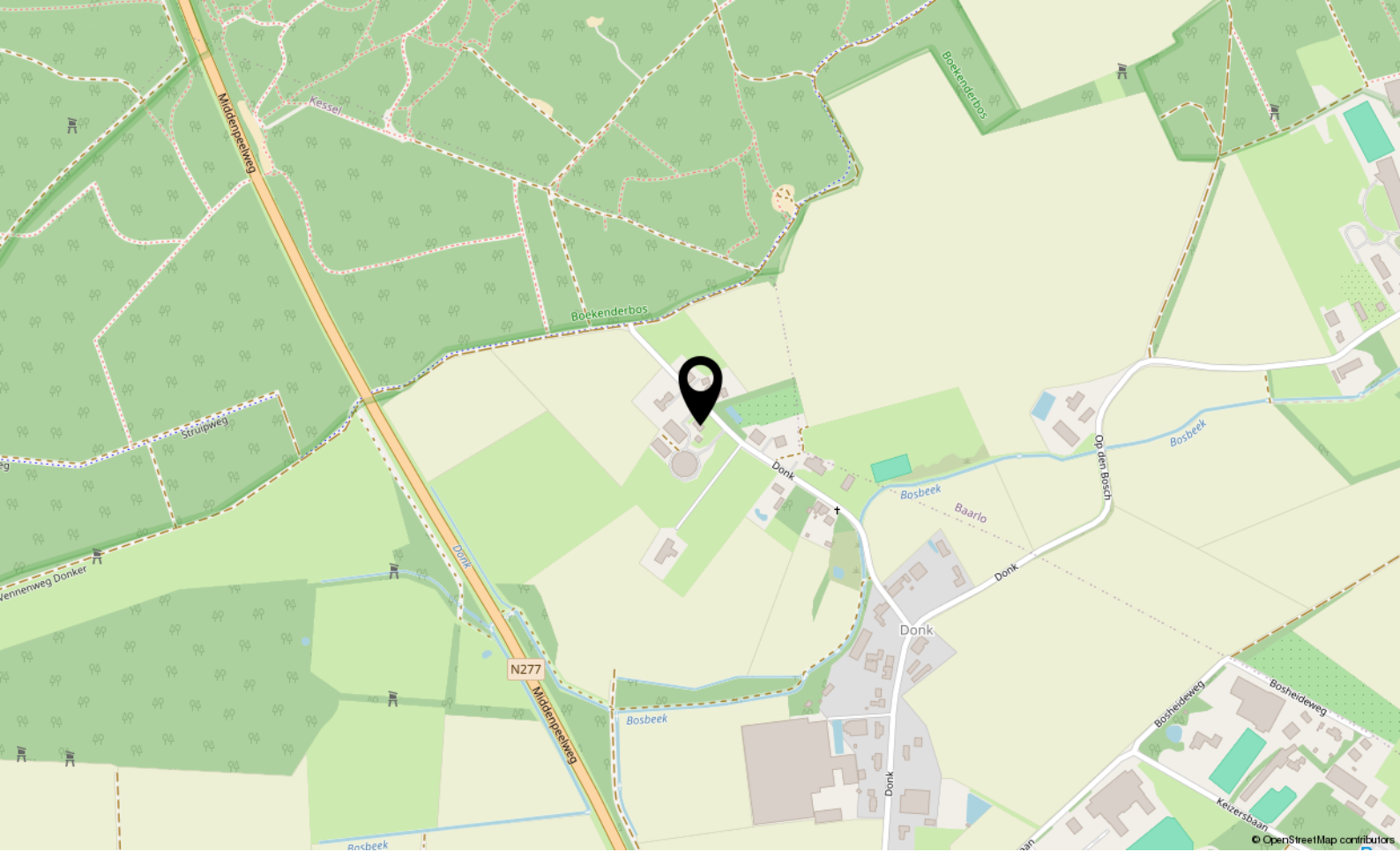
**Gebiedsaanduiding**  
wro-zone - wijzigingsgebied 3 bd



## Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', gemeente Peel en Maas, deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 24-12-2014) en heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: Agrarisch - Grondgebonden
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie - 4
- Bouwvlak
- Gebiedsaanduidingen:
  - . ontwikkelingszone bebouwingslinten
  - . reconstructiewetzone - verwevingsgebied
  - . wro-zone - wijzigingsgebied 3 bd



## Locatie

DONK 23

Kessel

# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Venlo FS



0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kessel	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 319	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2024  
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 databankrecht.



### 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)