

# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



**BOERENDANSWEG 20-22 TE VENLO**

Vraagprijs € 309.000,- k.k.

# Multifunctioneel woon- bedrijfspannd

Multifunctioneel te gebruiken woon-bedrijfspannd gelegen aan de Boerendansweg 20 en 22. Het pand bestaat momenteel uit een (voormalige) bedrijfsruimte op de begane grond en woonruimte met groot dakterras op de 1e en 2e verdieping. Het object is gelegen op een centrale en goedbereikbare locatie in Venlo Noord. De bestemming is wonen waarbij bedrijfsmatige activiteiten toegestaan zijn (bedrijf groter dan 60 m<sup>2</sup>). Door de opzet, omvang en multifunctionaliteit is het pand enerzijds ideaal voor een eigenaar die het pand (deels) zelf wenst te gebruiken maar anderzijds ook prima als beleggingsobject. Afhankelijk van de invulling dient het pand gemoderniseerd en gerenoveerd te worden.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Hal/entree met meterkast en trapopgang ten behoeve van de (boven)woning. Middels een aparte deur aan de voorzijde is de royale bedrijfsruimte op de begane grond toegankelijk (totaal ca. 230 m<sup>2</sup> groot), tevens bevindt zich aan de achterzijde nog een rolpoort.

Vanuit de voorste (bedrijfs)ruimte (ca. 110 m<sup>2</sup>) is een kleine provisiekelder toegankelijk. Tevens is hier nog een aparte ruimte (voorheen keuken/kantine) met toiletruimte (toilet aansluiting) bereikbaar.

Direct hierachter ligt een tweede (bedrijfs)ruimte van ca. 72 m<sup>2</sup> toegankelijk. Vanuit deze ruimte is nog een 3de (bedrijfs)ruimte annex garage met rolpoort van ca. 40 m<sup>2</sup> bereikbaar.

1e verdieping (ca. 59 m<sup>2</sup>):

Hal/overloop met toegang tot de keuken, woonkamer en hobby/werkkamer. De hobby/werkkamer is aan de voorzijde gelegen. De

keuken is v.v. een eenvoudig keukenblokje en vanuit hier is tevens het dakterras van ruim 60 m<sup>2</sup> toegankelijk.

2e verdieping (ca. 59 m<sup>2</sup>):

Overloop, 2 royale slaapkamers, 3e slaap/hobbykamer waar zich ook de cv-installatie bevindt. Badkamer met douche, toilet en wastafel.

Bestemmingsplan:

De huidige bestemming is 'wonen' met functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – groter dan 60 m<sup>2</sup> waardoor bedrijven met een bedrijfsvloeroppervlakte van groter dan 60 m<sup>2</sup> toegestaan zijn.

Het pand heeft 2 huisnummers: 20 en 22.

Oppervlakte:

- woonoppervlakte: ca. 124 m<sup>2</sup>

- overige/bedrijfsoppervlakte: ca. 230 m<sup>2</sup>

Overig:

Nagenoeg is het gehele perceel reeds bebouwd. Het pand is ook aan de achterzijde toegankelijk via een aparte toegangsweg.

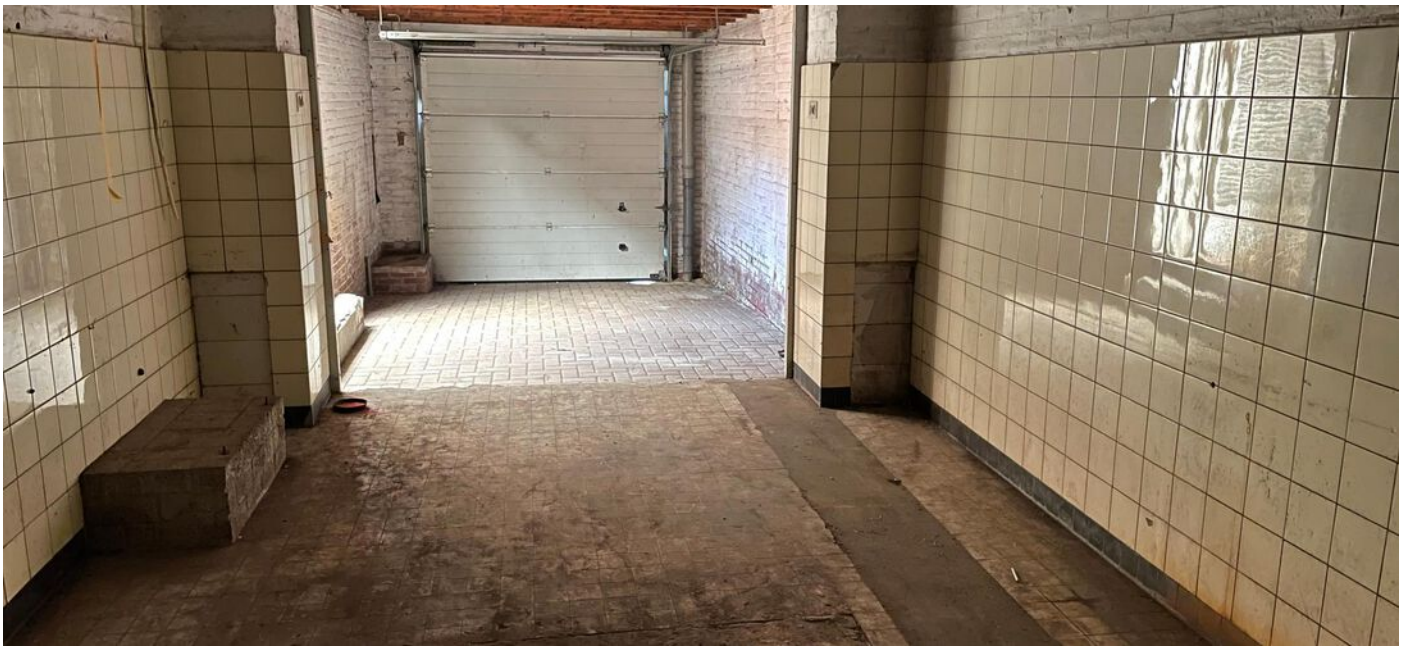
Het verkochte is tot ca. 18 jaar geleden in gebruik geweest als wasserij/stomerij. Nadien zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd waarvan de laatste ruim 10 jaar geleden is uitgevoerd en gebleken is van enige verontreiniging. Door de GGD is verklaard dat er geen humaan risico is. Het pand wordt in de huidige staat verkocht "as is where is".

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.



















# WERKEN IN VENLO

Gelegen aan de Maas en met ongeveer 100.000 inwoners verdeeld over 9 woonkernen, de hoofdstad van Noord Limburg. Venlo is een belangrijk knooppunt tussen Nederland en Duitsland.

Venlo heeft een dependance van de universiteit van Maastricht en daarnaast ook Fontys en HAS Hogescholen binnen de gemeente-grenzen. Venlo beschikt over een groot gezellig winkelcentrum in de karakteristieke binnenstad en aan de maasboulevard. Niet voor niets gekozen tot beste binnenstad van Nederland. Ook de kernen Blerick, Tegelen, Belfeld, Arcen en Velden hebben op winkelgebied meer dan voldoende te bieden.

Daarnaast zijn er in de diverse andere kernen winkels te vinden voor de dagelijkse boodschappen. Het uitgebreide winkelcentrum van Eindhoven, het Retailpark en het Designer Outlet Centre in Roermond zijn ook op korte afstand gelegen. Venlo staat via het spoornetwerk en de A67, A73 en Duitse autobahn in uitstekende verbinding met Nijmegen, Roermond, Eindhoven en het Duitse Ruhrgebied (via Düsseldorf, Essen, Köln, etc.). De luchthavens van Eindhoven

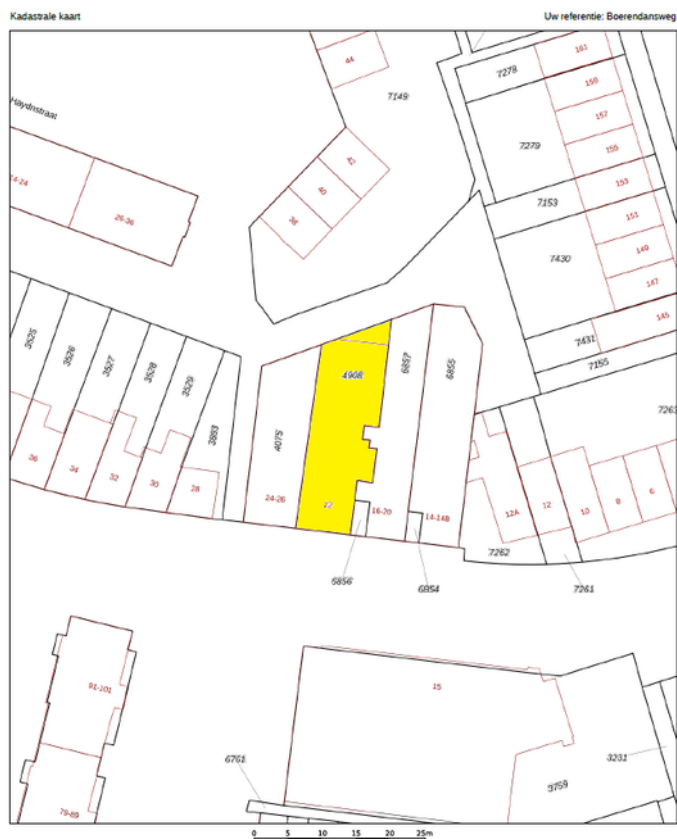
Airport, Düsseldorf en Weeze zijn binnen ca. 45 minuten met de auto te bereiken.

Met natuurgebieden het 'Joamerdal', 'de Grootte Heide', de 'Romeinenweerd' en de 'Maasduinen'. toont gemeente Venlo aan groen serieus te nemen. Met Bad Arcen heeft de gemeente een heus kuuroord met thermaalbad. Met de Kasteeltuinen in Arcen en Kloosterdorp Steyl is er genoeg te doen in Venlo. Ook op het gebied van sport loopt Venlo met de jaarlijkse Venloop mee voorop in de hardloopsport in Nederland en wat te denken van Venloos voetbaltrots VVV-Venlo. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op een van de golfbanen in de directe omgeving. Op cultureel gebied heeft Venlo ook genoeg te bieden, Het Limburgs Museum, Museum van Bommel van Dam, het wereldpaviljoen in Steyl, theater de Maaspoort, CityCinema, poppodium Grenswerk, zomaar een greep uit het veelzijdige culturele aanbod van Venlo. Het is wel duidelijk dat u zich in Venlo geen moment hoeft te vervelen. Met de vele actieve verenigingen, het natuurschoon in de omgeving en volop evenementen is er voor elk wat wils.

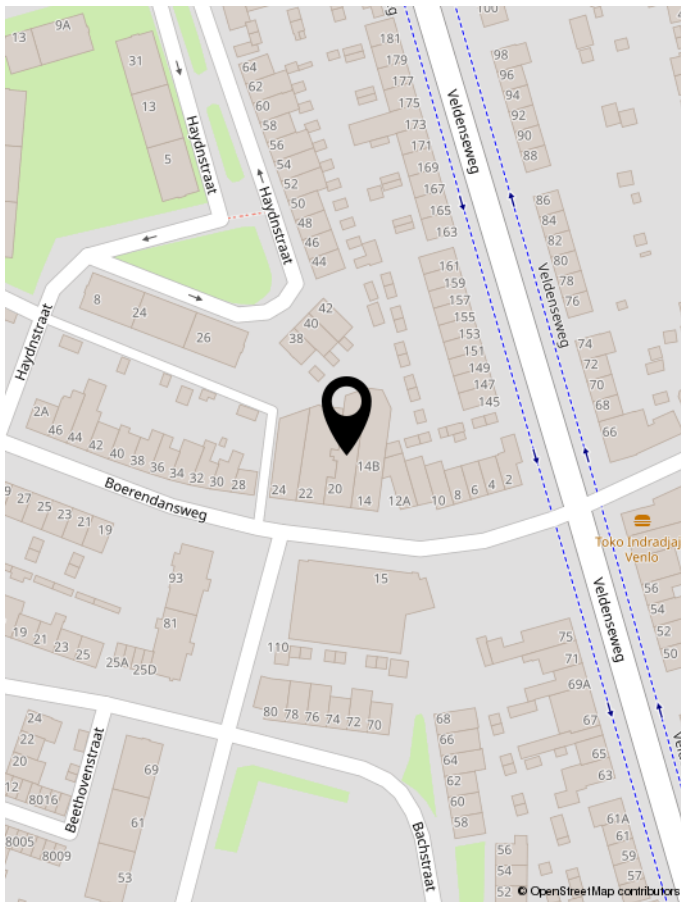
## Kadastrale kaart

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

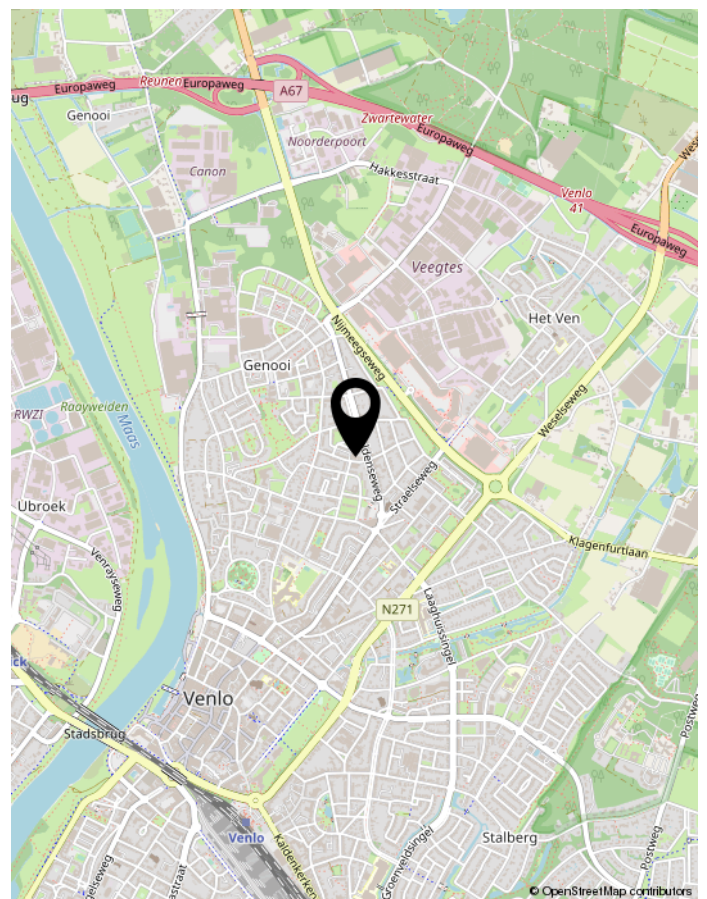
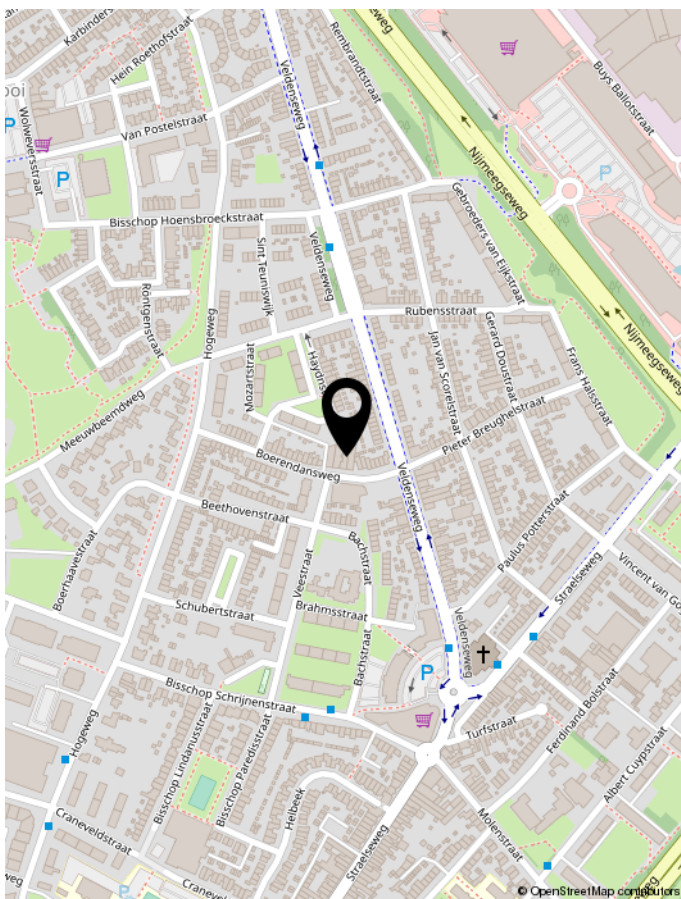


# Locatie en bereikbaarheid



## Locatie

Het pand is gelegen op een centrale en goedbereikbare locatie in Venlo Noord.





## - WELKOM BIJ INTERMAKELAARS -



InterMakelaars is een regionaal opererend makelaarskantoor met marktspecialisten op iedere vestiging. Door onze jarenlange ervaring in combinatie met de lokale marktkennis zijn wij: De vertrouwde specialist in Huis.

### **Bedrijfsonroerendgoed verkopen of kopen, huren of verhuren.**

Als u een bedrijfspand wilt kopen, verkopen, huren of verhuren in Noord-Limburg, bent u bij ons aan het juiste adres. Wij kennen echt iedere straat in de gemeentes Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo en zijn lokaal betrokken. Bij InterMakelaars weten we dat het kopen, verkopen, huren of verhuren van een bedrijfspand enerverend, uitdagend en spannend is, het gaat immers om geld en emotie. Wij helpen u graag bij het kopen, verkopen, huren of verhuren van uw (nieuwe) werkplek. Wij hanteren hierbij o.a. doeltreffende marketing. Wij zien het gehele proces als een gemeenschappelijke uitdaging en u mag van ons verwachten dat we betrokken en gedreven zijn, ons inleven in uw situatie maar bovenal meedenken met u als onze klant.

### **Taxaties en advies**

In de meeste gevallen vraagt de aankoop van een bedrijfspand een nauwkeurig taxatierapport van het pand. InterMakelaars heeft meerdere gecertificeerde taxateurs in dienst en biedt u een uitgebreide rapportage tegen aantrekkelijke tarieven. Via onze gecertificeerde bedrijfsmakelaars kunnen wij u verder van het juiste advies voorzien. Of het nu gaat om aanhuur-/aankoopbegeleiding, verhuur-/verkoopbegeleiding, taxaties of advies, wij kennen de weg en hebben goede afspraken met diverse accountantskantoren in Noord Limburg.

# 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 pand en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

Bij overeenstemming wordt de model koopovereenkomst van de NVM gehanteerd.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Na afloop van het financieringsvoorbehoud dient u een bankgarantie (10%) te verstrekken. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.

Indien het pand gebouwd is vóór 1993 dan zal er een asbestclausule worden opgenomen in de overeenkomst.

Indien de c.v.-ketel in het pand gehuurd is, is koper verplicht de huurovereenkomst van verkoper over te nemen, dan wel voor zijn rekening de overeenkomst af te kopen.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld het pand voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

De notariskeuze is voorbehouden aan koper en dient binnen 5 dagen na mondelinge overeenstemming kenbaar te worden gemaakt aan de makelaar.

De notaris dient gevestigd te zijn in de gemeente waarin het pand is gelegen, of in een straal van 15 kilometer rondom het pand. Indien een notaris wordt gekozen buiten deze straal zijn de reiskosten en eventuele kosten van volmachten die verkoper moet maken voor rekening van koper.

Indien de kosten die de notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek meer bedragen dan € 200,- zijn de meerkosten voor rekening van koper.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper een onderzoeksplicht.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

[www.intermakelaars.com](http://www.intermakelaars.com)

**InterMakelaars Venlo**

Hogeschoorweg 98  
5914 CH Venlo  
T 077-306 71 01  
E [venlo@intermakelaars.com](mailto:venlo@intermakelaars.com)

**InterMakelaars Horst-Venray**

Hoofdstraat 11  
5961 EX te Horst  
T 077-3989090  
E [horst@intermakelaars.com](mailto:horst@intermakelaars.com)