



BuitenGewoon

goed onderhouden graszodenbedrijf
met fraaie bedrijfswoning

Well (L)
Wolfsven 13

Prijs op aanvraag

arvalis





Landelijk wonen & Ondernemen

Aan de rand van de prachtige natuur van Nationaal Park De Maasduinen bevindt zich dit moderne en volledig uitgeruste graszodenbedrijf met cultuurgrond in zeer goede staat. Het geheel kenmerkt zich door een hoogwaardige afwerking, moderne en duurzame voorzieningen, en een uitstekende functionele indeling voor agrarische bedrijfsvoering.

Het bedrijfscomplex is voorzien van ruime werk- en opslagmogelijkheden, moderne installaties, uitgebreide beveiliging en een sterk duurzaam karakter. Dankzij onder meer zonnepanelen, zonnecollectoren en een gasloze energievoorziening is het geheel toekomstbestendig en efficiënt in gebruik.

Bij binnenkomst treft u een stijlvolle en representatieve kantoorruimte, voorzien van een balie; een mooi visitekaartje voor uw bedrijf. Op de begane grond bevinden zich verder een grote loods en werkplaats, een koelcel, een garage met meerdere overheaddeuren en een centrale gang met o.a. nette sanitaire voorzieningen. De verdieping biedt een verzorgde, ruime kantine met pantry en toegang tot een balkon met een fraai uitzicht, evenals een functioneel magazijn met opslagmogelijkheden.

Daarnaast beschikt de locatie over een luxe langgevelboerderij met fraai aangelegde tuin in goede staat van onderhoud. Het geheel is gelegen op een ruim perceel van 13.21.95 ha, waarvan circa 11.37.95 ha cultuurgrond. Daarnaast is er aan de Rijksweg Zuid te Wellerlooi, nabij de Maas, een perceel cultuurgrond van 07.02.10 ha te koop.

De aanwezigheid van zowel woon- als werkvoorzieningen op één locatie maakt dit tot een functioneel en representatief geheel voor ondernemers die waarde hechten aan kwaliteit, ruimte en een prachtige ligging.





Omschrijving bedrijfsruimte

Bouwjaar:

circa 2016

Afmetingen:

- Loods: circa 60 x 30 m (ca. 1.800 m²)
- Kantoor: circa 10 x 6 m (ca. 60 m²)
- Open afdak: circa 40 x 7,5 m met dieptes van ca. 4,5 m en 13 m (totaal ca. 360 m²)
- Erfverharding: circa 5.000 m², uitgevoerd in klinkers

Constructie en afwerking:

Gevels: prefab betonplint (hoogte ca. 1,0 m) met opbouw van sandwichpanelen. Het kantoorgedeelte is afgewerkt met houtkleurige kunststof gevelbeplating en heeft een representatieve uitstraling.

Spantconstructie: stalen spanten met vrije overspanning.

Dakbedekking: sandwichpanelen.

Isolatie: volledig en hoogwaardig geïsoleerd.

Deuren: 10 elektrische overheaddeuren

Verwarming en klimaat:

- Vloerverwarming in kantoor, werkplaats en kantine.
- Warmteterugwinsysteem (WTW) voor energiezuinige ventilatie en een comfortabel binnenklimaat.
- Gasloze installatie met warmtevoorziening via houtkachel (80 kW, Vimar) en zonnecollectoren.

Indeling begane grond:

- Stijlvolle kantoorruimte met balie en airco (ca. 10 x 6 m)
- Twee toiletruimten
- Tussengang met meterkast (3 x 250 Amp)
- Voorruimte met garage voorzien van drie elektrische overheaddeuren (3 x 3 m)
- Werkplaats met vloerverwarming en vaste trap naar het magazijn op de verdieping
- Koelcel, circa 100 m²
- Technische ruimte

Indeling verdieping:

- Kantine met vloerverwarming, keukenblok met koelkast en terrasdeur naar ruim balkon met prachtig weids uitzicht.
- Magazijn met opslag, omvormers en elektrische overheaddeur op hoogte naar de loods.





Omschrijving voorzieningen

Technische ruimte:

- Houtkachel (80 kW Vimar).
- Warmwaterbuffervaten: 3 x 500 liter, 1 x 5.000 liter en 1 x 1.000 liter (reserve).
- WTW-installatie.
- Domotica-bediening voor C.V., verlichting en alle deuren.

Erf en buitenvoorzieningen:

Circa 5.000 m² erfverharding van klinkers.

Twee bovengrondse dieseltanks met een totale capaciteit van 8.000 liter, geplaatst in een stenen gebouw met spouw en asbestvrije dakbedekking.

Volledig omheind erf met hekwerk (ca. 2 m hoog).

Elektrische schuifpoort met doorgangsdetectie.

Wadi aanwezig.

Beveiliging en techniek:

- Uitgebreid alarm- en camerabeveiligingssysteem.
- Bewegingsmelders, veiligheidsglas en veiligheidsdeuren.
- Veilige ruimte (safe room) binnen het woongebouw.
- Domotica-systeem met elektrische sluiting op alle buitendeuren.

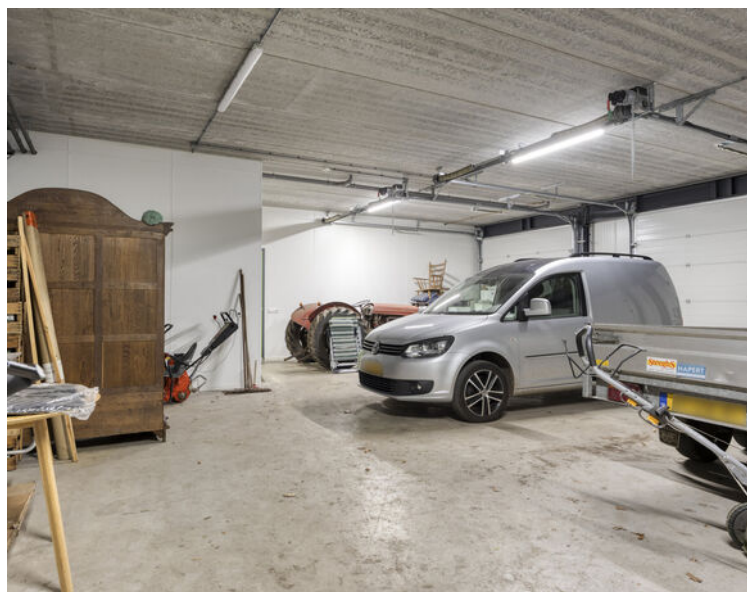
Duurzaamheid:

- Volledig gasloos
- Ledverlichting toegepast in alle ruimten
- 480 zonnepanelen en zonnecollectoren
- Warmwatervoorraden

Loods en werkplaats



Koelcel, technische ruimte en garage



Verdieping: Magazijn en Kantine met terras



Centrale gang en sanitaire voorzieningen



Kantoor



Erf met bijgebouw voor brandstofopslag en afhang/opslag

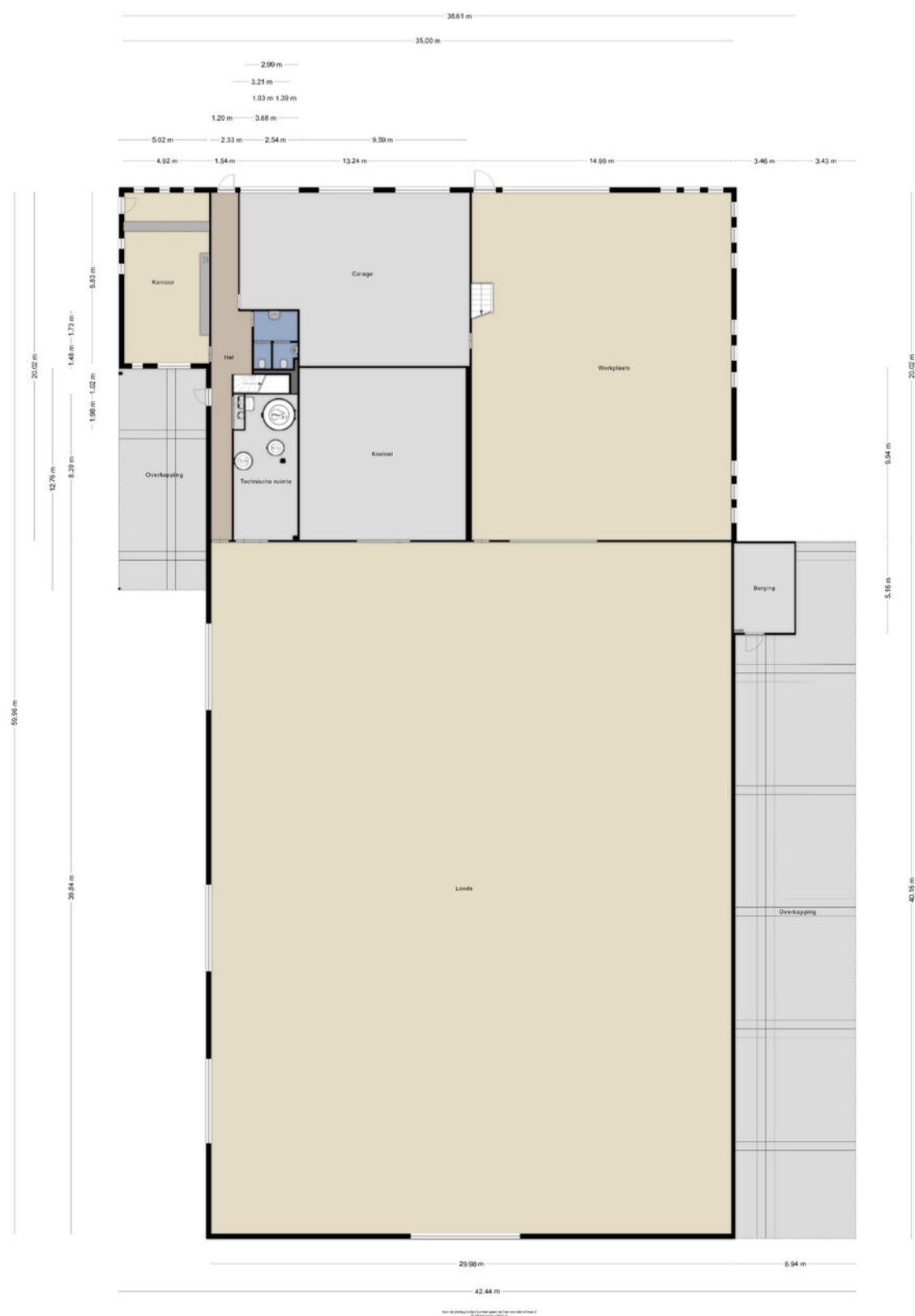


Exterieur

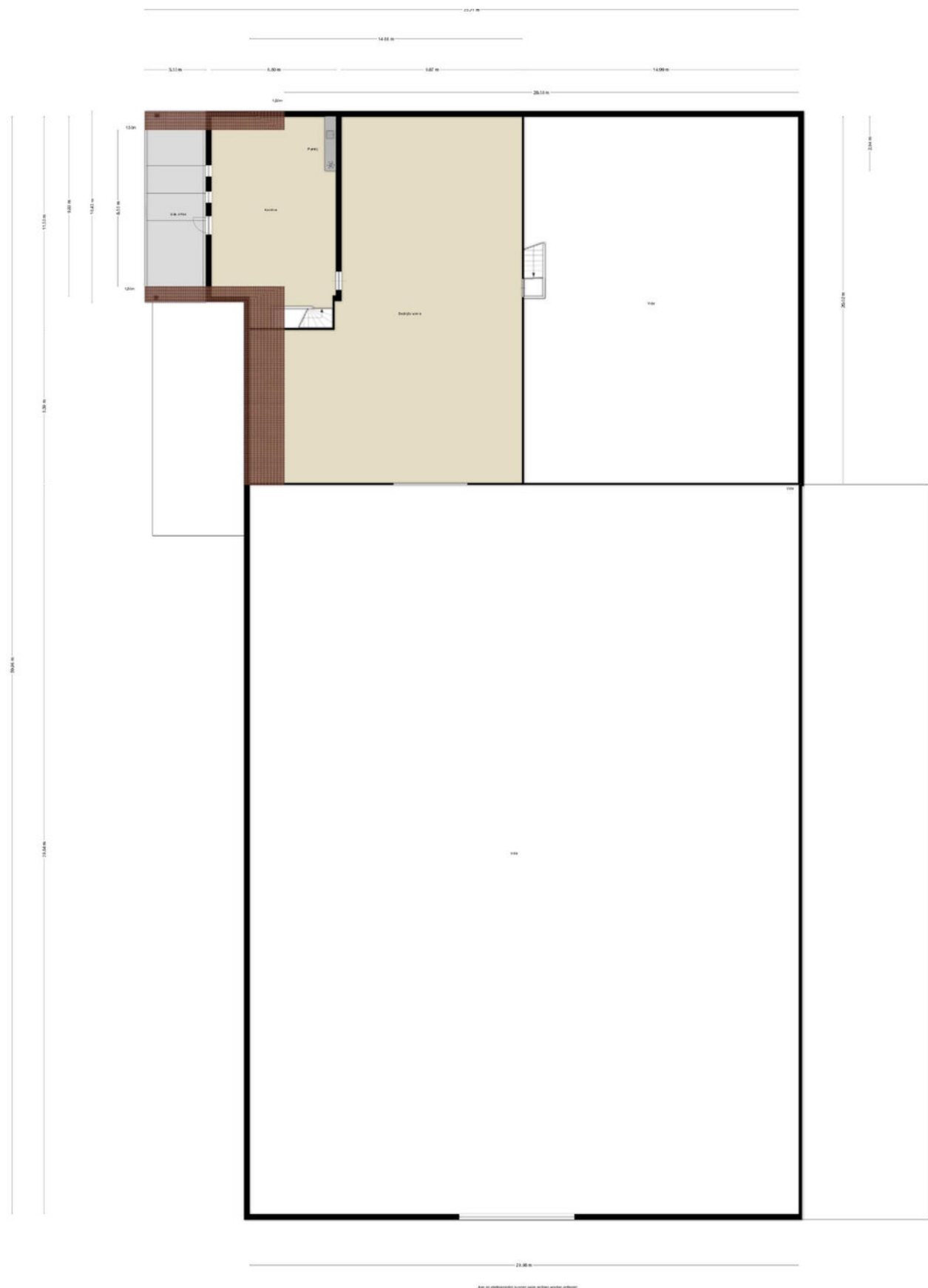




Plattegrond begane grond bedrijfsruimte

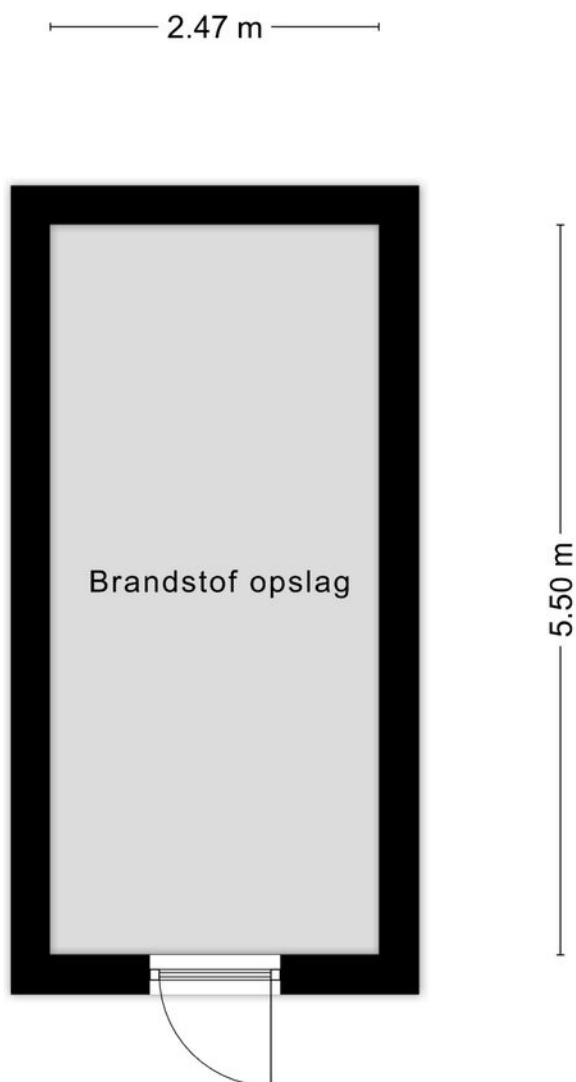


Plattegrond verdieping bedrijfsruimte



Aan de afgeleverde tekening zijn tekeningen toegevoegd:

Plattegrond bijgebouw brandstofopslag



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



Omschrijving huiskavel

De huiskavel heeft een oppervlakte van circa 12.21.95 ha, waarvan circa 11.37.95 ha cultuurgrond en circa 0.84.00 ha natuurgrond. Het perceel heeft een gunstige, praktische vorm en is uitstekend ontsloten via het eigen erf en een openbare weg. Berekening vindt plaats via ondergrondse leidingen op circa 0,8 meter diepte met telescopsproeiers, wat zorgt voor een efficiënte waterverdeling.

Momenteel wordt het perceel gebruikt voor de teelt van graszoden, maar het is eveneens geschikt voor akker- en tuinbouwgewassen. De grondsoort is goed drainerende zandgrond (veldpodzolgronden op grof zand).

Op de huiskavel zijn vier geregistreerde grondwaterputten gelegen (waarvan één gelegen bij de woning), met putnummers BGN142, BGN143, BGN144 en BGN146. Deze putten maken deel uit van de koop.

Kadastrale gegevens:

Bergen (L) F 3867 ged.

Bergen (L) F 5686

Bergen (L) F 5949

Bergen (L) F 5951

Huiskavel





Omschrijving veldkavel aan Rijksweg Zuid Wellerlooi

Het perceel cultuurgrond aan de Rijksweg Zuid te Wellerlooi heeft een oppervlakte van 07.02.10 ha.

Het perceel is eveneens goed en praktisch gevormd met een afschot richting de Maas en is goed ontsloten via de verharde openbare weg. Beregening is mogelijk via ondergrondse hydranten. Er is een elektrische aansluiting aanwezig.

Momenteel wordt het perceel gebruikt voor de teelt van graszoden, maar het is eveneens geschikt voor akker- en tuinbouwgewassen. De grondsoort bestaat voornamelijk uit hoge bruine enkeerdgronden, met een klein gedeelte zware zavel en lichte klei in de nabijheid van de rivier de Maas.

Op het perceel bevindt zich een geregistreerde beregeningsput met putnummer BGN47. Deze put maakt deel uit van de koop.

Kadastrale gegevens:
Bergen (I), S 2107

Cultuurgrond aan Rijksweg Zuid Wellerlooi





Omschrijving bedrijfswoning

Deze royale langgevelboerderij vormt een perfecte combinatie van comfort, luxe en functionaliteit en is hoogwaardig afgewerkt.

Begane grond:

De stijlvolle keuken is uitgerust met kersenhouten fronten, een composiet aanrechtblad met 1,5 spoelbak en Quooker-kraan, een 5-pits inductiekookplaat met afzuigkap op het kookeiland, een koelkast en Miele-apparatuur, waaronder een stoomoven, oven en vaatwasser. Het plafond is voorzien van inbouwspots. Via de openslaande tuindeuren bereik je de lichte serre/overkapping met aluminium puien, automatische zonwering en schuifpuien. Vanuit het fraai betegelde terras geniet je van een prachtig uitzicht over de tuin en bossen.

De woonkamer is ingericht met tegelvloer en gestucte wanden en plafonds, voorzien van stijlvolle sierlijsten en ornamenten. Ook hier is er directe toegang tot het terras middels een schuifpui.

De centrale gang, deels voorzien van kamerhoge kastenwanden, biedt toegang tot de trappenhal naar de verdieping, de masterbedroom en de garage. Via een overkapping aan de buitenzijde bereik je de entree (met wastafel), die op haar beurt toegang biedt tot de centrale gang, de keuken, het toilet en de werkkamer.

De zeer ruime masterbedroom beschikt over airconditioning en een display voor bediening van de WTW-installatie. De kamer is voorzien van een wastafelmeubel en inbouwspots in het plafond.

In de garage met sectionaaldeur bevinden zich de WTW-installatie, witgoedaansluitingen en een gootsteen. Via de buitenzijde bereik je een tweede geheel betegelde toiletruimte met staand closet en urinoir.

De ruime werkkamer kan ook uitstekend dienstdoen als extra slaapkamer op de begane grond en heeft een aangrenzende, volledig betegelde badkamer met douche en een separaat toilet.



Verdieping:

Via de trappenhal met plateau bereik je de verdieping. De ruime overloop biedt toegang tot maar liefst vijf slaapkamers, een toiletruimte met closet en urinoir, een fitnessruimte met technische ruimte en kastruimte, én een luxe, volledig betegelde badkamer (ca. 2004) met douchecabine, jacuzzi, badmeubel met dubbele wastafel, designradiator en mechanische ventilatie.

De slaapkamers beschikken over praktische bergruimte, gecreëerd middels schuifkasten in de knieschotten. De grote Velux-dakramen met zonwering en horren zorgen voor een natuurlijke lichtinval. De kamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren en behangwanden.

Een zesde zeer ruime (slaap)kamer is ingericht als fitnessruimte en biedt eveneens praktische bergruimte in de knieschotten. Hier vind je de technische ruimte met warmwatervoorraad (ca. 1.000 liter) en verdelers.

De woning beschikt bovendien over een bergzolder over bijna de volle lengte van de langgevelboerderij.

De verzorgd aangelegde tuin beschikt over een fraai betegeld terras met sfeervolle serre/overkapping, een strak gazon, hagen en gevarieerde beplanting. Een getoogde berkenlaan met beklinderd pad leidt naar een achtergelegen schaduwrijk terras. De tuin beschikt over ondergrondse beregeningsleidingen met sproeipunten. De woning met tuin grenst direct aan het ruime erf met bedrijventerrein.





Kenmerken woning

Bouw:	
Type object	Vrijstaande langgevelboerderij
Bouwjaar	Ca. 1971, verbouwd in 1995, 2003, 2013, 2015
Dak	Mansardekap bedekt met pannen, geïsoleerd. In 1995 nieuwe kapconstructie aangebracht.
Gevels	Gemetseld, met spouw, geïsoleerd
Kozijnen	Grotendeels aluminium kozijnen, klein deel kunststof of houten kozijnen.
Beglazing	Deels Triple glas (veiligheidsglas), deels dubbel glas
Verdiepingsvloeren	Beton
Oppervlaktes en inhoud:	
Perceeloppervlakte	circa 1.500 m2
Woonoppervlakte	368 m2
Oppervlakte externe bergruimte	-
Oppervlakte overige inpandige ruimte	67 m2
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	53 m2
Inhoud	1.475 m3
Indeling:	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	7
Locatie:	
Ligging	Landelijk gelegen, open ligging, aan rustige weg
Tuin:	
Type tuin	Achtertuint, zijtuin
Oriëntatie	Op het zuiden
Staat	Architectonisch aangelegd, in verzorgde staat
Onderhoud:	
Binnen	Uitstekend
Buiten	Uitstekend
Energieverbruik:	
Energielabel	A++++, geldig tot 31-03-2036
Uitrustings:	
Verwarmingssysteem	Begane grond: WTW, CV-warmwatervat met zonnecollectoren Verdieping: technische ruimte v.v. warmwatervoorraad (ca. 1.000 ltr) en verdelers. Vloerverwarming (begane grond geheel, verdieping gedeeltelijk)
Heeft Airco	ja
Heeft een rookkanaal	nee
Glasvezel aanwezig	ja
Heeft een garage	ja, inpandig
Heeft een dakraam	ja

Keuken en garderobe



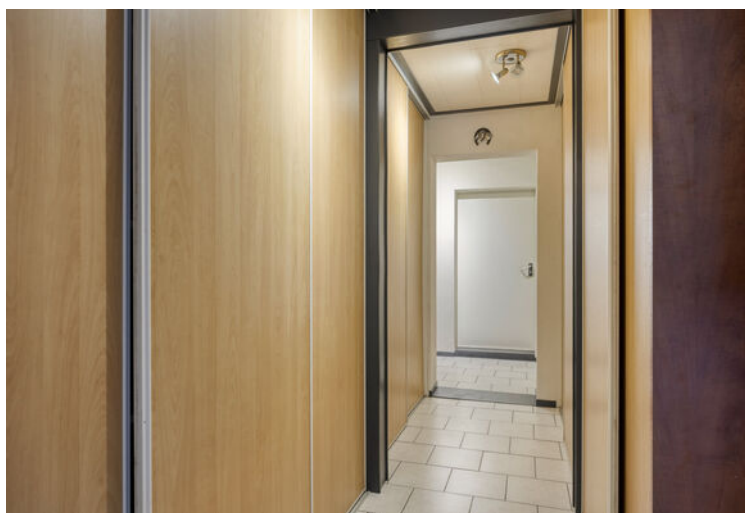
Woonkamer en serre



Masterbedroom begane grond



Entree, gang, toilet en werkkamer



Garage en toilet aan buitenzijde



Trappenhal met vide, overloop, fitnessruimte en slaapkamer



Overloop, toilet, badkamer en slaapkamers



Tuin en erf



Plattegrond begane grond woning

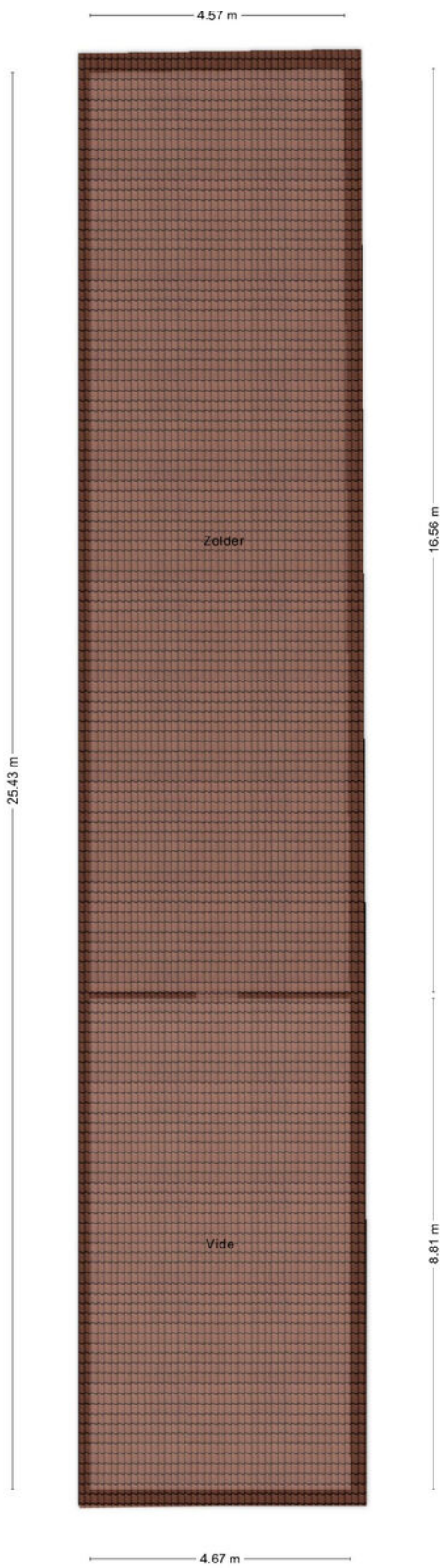


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2018 www.vibb.nl

Plattegrond verdieping woning



Plattegrond zolder woning



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



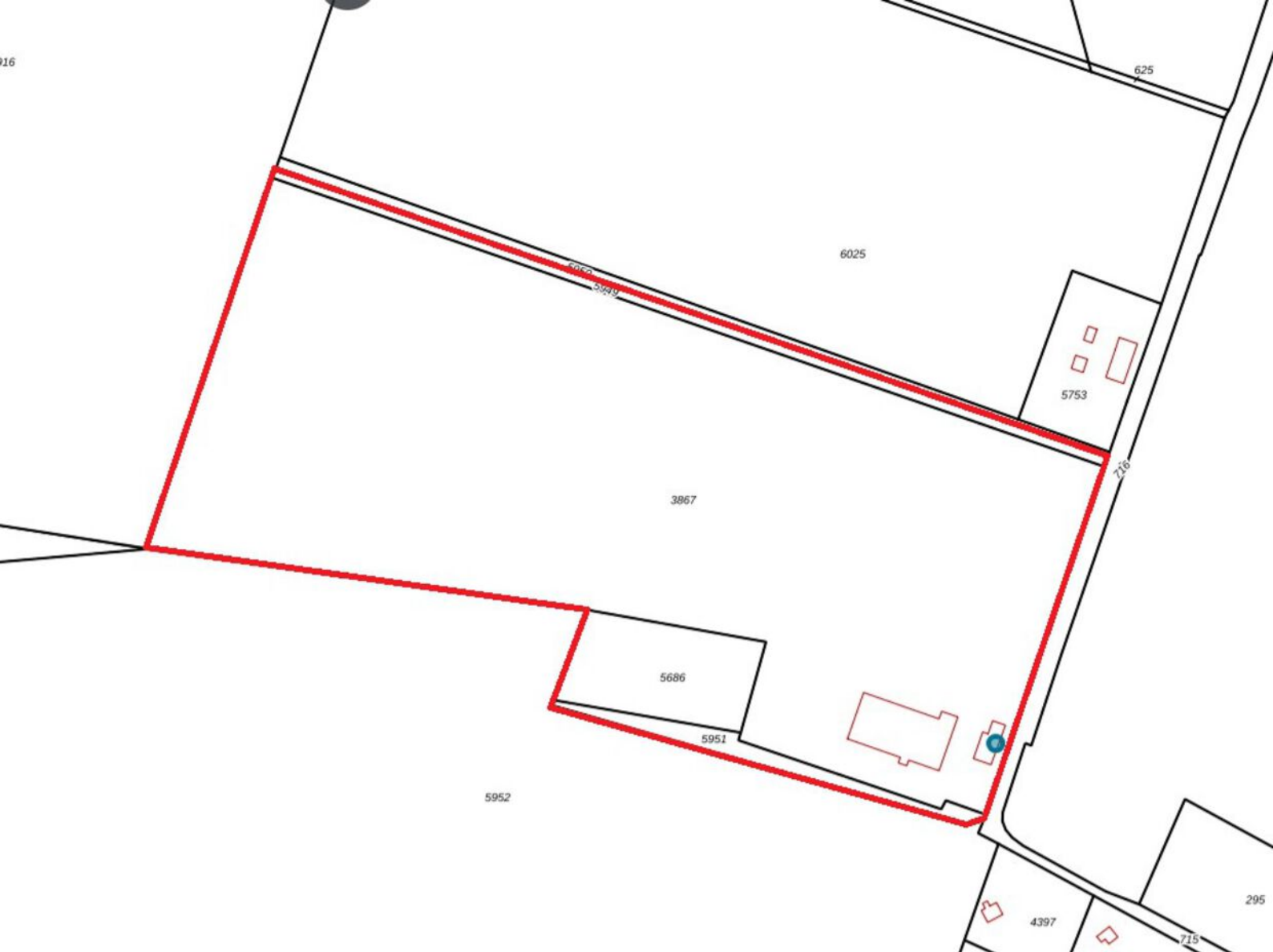
Bestemmingsplan

De bedrijfslocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1e herziening, gemeente Bergen (L), vastgesteld 13-12-2022, geheel in werking.

De locatie heeft de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur' en 'Waarde - Archeologie 5' met aanduiding 'bouwvlak', functieaanduiding 'Erf' en gebiedsaanduiding 'overige zone - schuilgelegenheden uitgesloten'.

De oppervlakte van het bouwblok is circa 0.44.00 ha

Op het te koop staande perceel cultuurgrond, kadastraal bekend als 'Bergen (I) S 2107', gelegen aan de Rijksweg Zuid Wellerlooi, is hetzelfde bestemmingsplan van toepassing. Dit perceel heeft de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Waarde - Archeologie 4 en 5' en Waterstaat-Waterbergend rivierbed'.

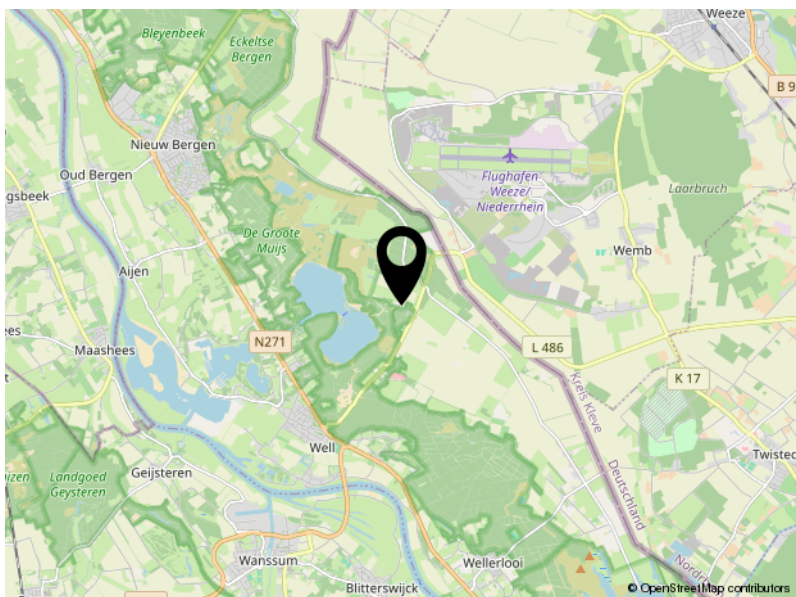
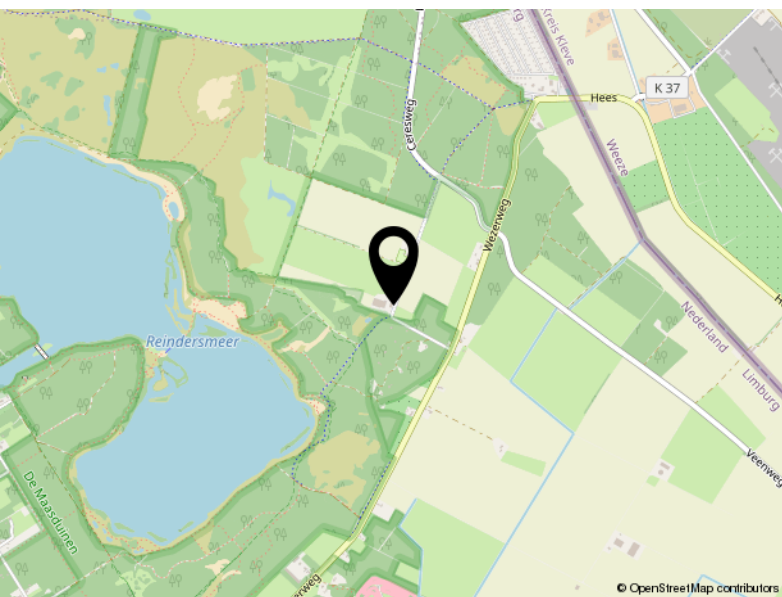
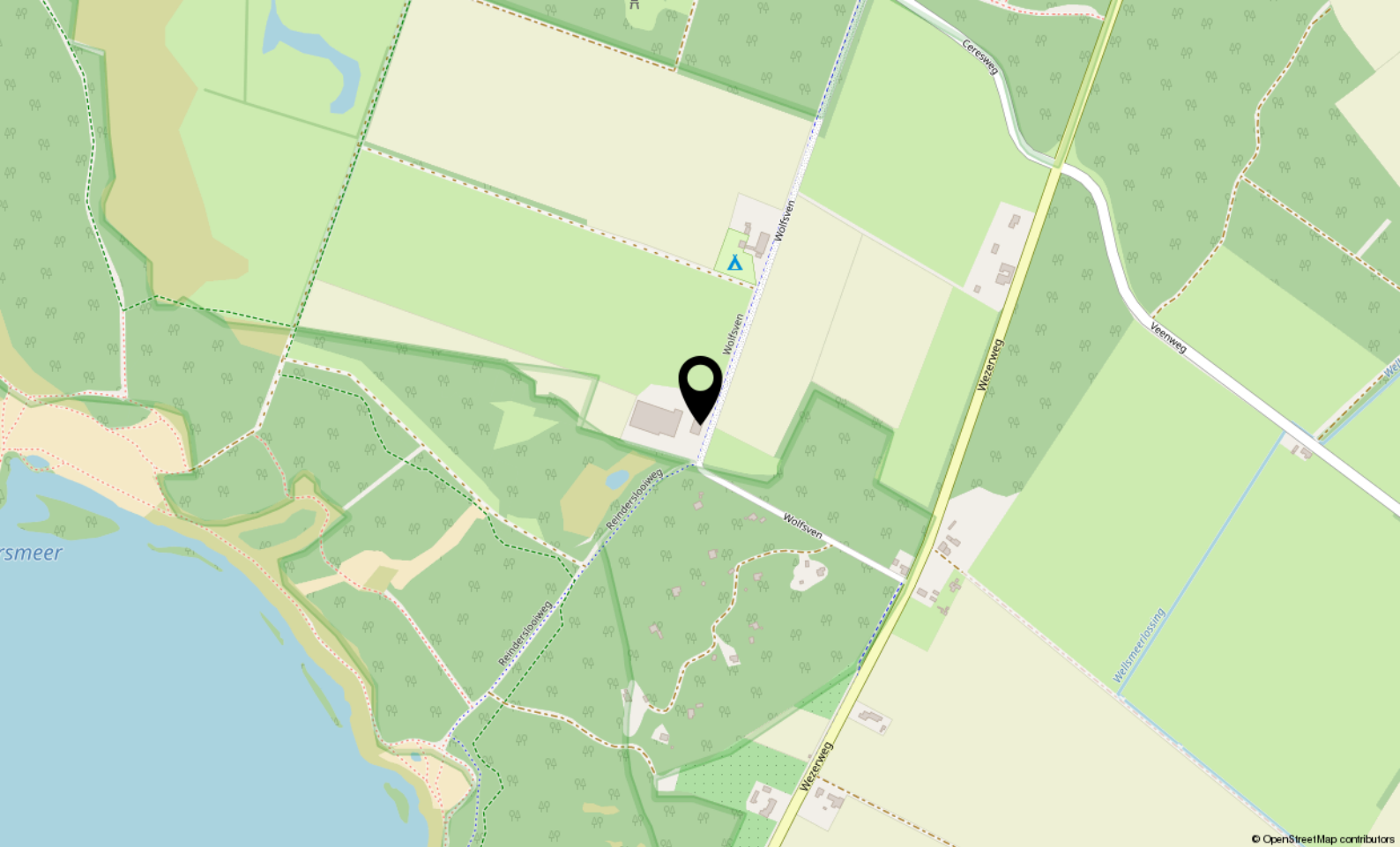


Kadastrale kaart bedrijfslocatie met woning

De locatie bestaat uit vier percelen, kadastraal aangeduid als:

- Bergen (I) F 3867, groot 11.96.00 ha
- Bergen (I) F 5686, groot 00.68.65 ha
- Bergen (I) F 5949, groot 00.32.20 ha
- Bergen (I) F 5951, groot 00.25.10 ha

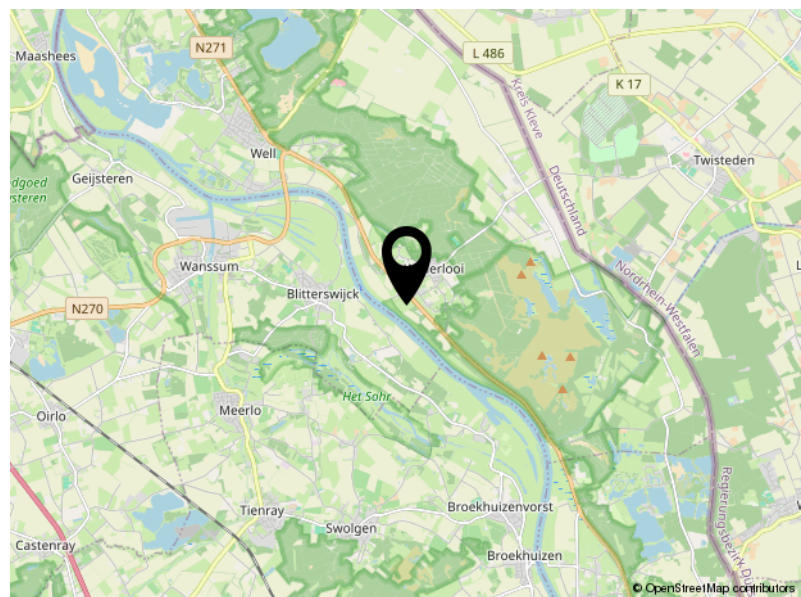
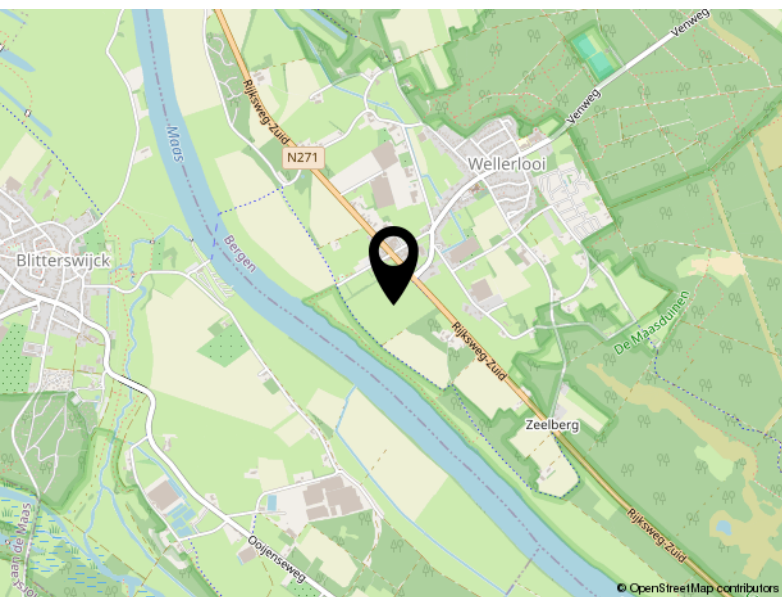
Totaal groot: 13.21.95 ha



Locatie

WOLFSVEN 13

Well L



Locatie perceel cultuurgrond

Rijksweg Zuid
Wellerloo



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

John Derix

06 2095 8074

jderix@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 bouwkveld 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

Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne

Arvalis 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat

Contactgegevens

085-0642155
info@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 Vastgoed Ned. 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