aelmans



TE KOOP

Rijksweg 1

VELDEN

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

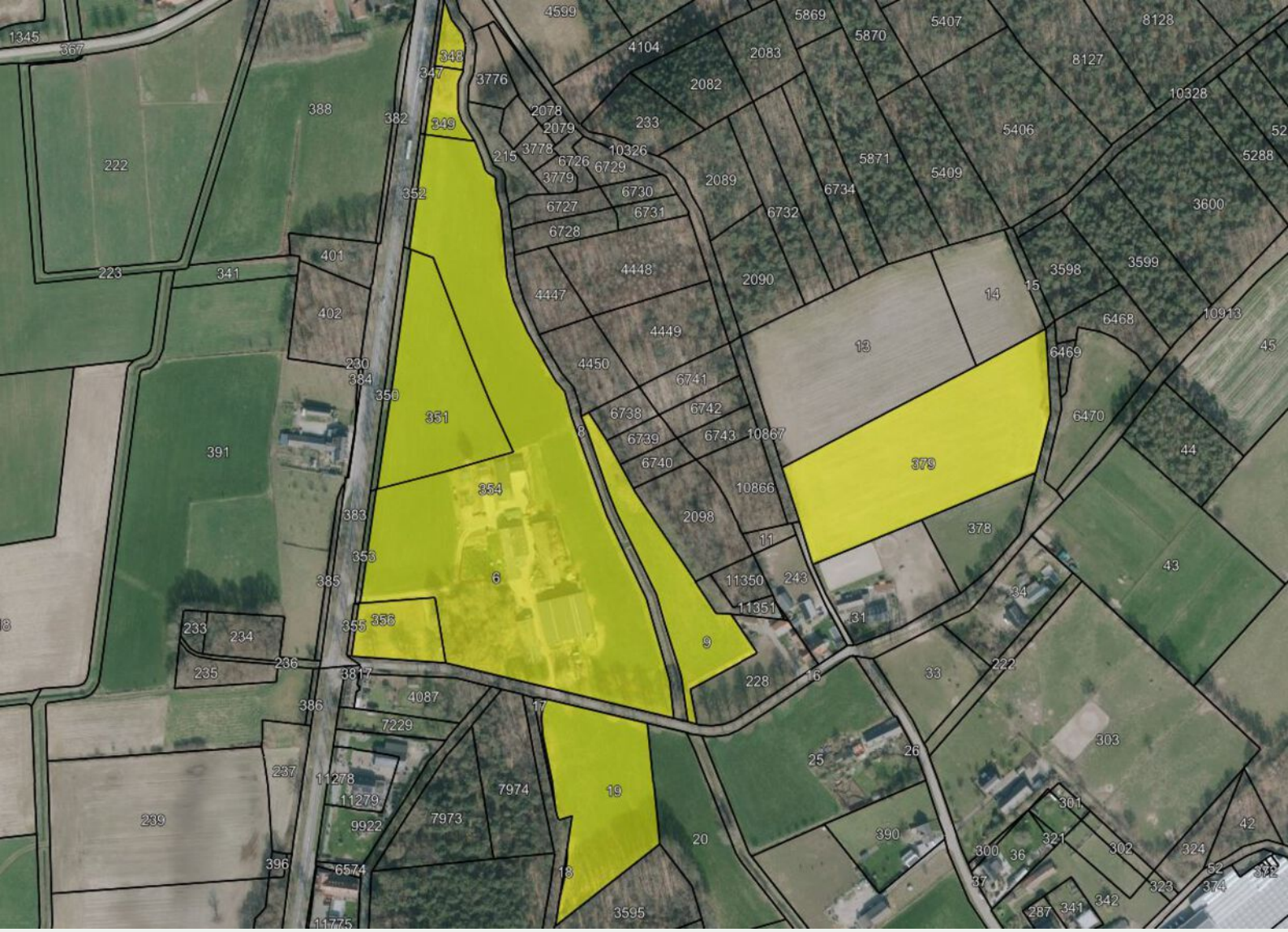
Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond?
Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

Het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Dat is waar het om draait.

In deze brochure

- **Kenmerken**
- **Omschrijving**
- **Woningen**
- - Rijksweg 1 te Velden
- - Bong 26 te Velden
- **Tuin**
- **Bedrijfsgebouwen**
- - Winkel
- - Jongveestal (voormalige grupstal)
- - Vleesvarkensstal
- - Ligboxenstal
- - Jongveestal
- **Vergunningen**
- **Erf & perceel**
- **Veldkavels (uit te breiden percelen)**
- **Bestemming**
- **Kadastrale kaart**
- **Ligging**
- **Plattegronden**
- **Belangrijke informatie voor u**
- **Over Aelmans**



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in VELDEN. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Bart Pijs

Register Makelaar & Taxateur
Landelijk & Agrarisch Vastgoed

+31 (0) 6 23 77 67 98

bpijs@aelmans.com

Rijksweg 1, 5941 AA

VELDEN

Kenmerken:

Bouwjaar:	1927
Inhoud twee woningen:	circa 1.097 m3
Gebruiksoppervlakte woningen:	circa 277 m²
Perceeloppervlakte:	circa 8.40.46 hectare, uit te breiden tot 25.65.34 ha
Vraagprijs:	€ 1.725.000,- k.k.
Aanvaarding:	In overleg Exclusief dierrechten

Voorzieningen en installaties:

Elektriciteit:	Aansluiting aanwezig
Wateraansluiting:	Aansluiting aanwezig
Gasaansluiting:	Aansluiting aanwezig
Riolering:	Aansluiting aanwezig
Kozijnen:	Hardhout met deels enkel en deels dubbel glas
Energielabel:	B (Rijkweg 1) en C (Bong 26)
Centrale verwarming:	Middels CV-installatie
Warm watervoorziening:	2 boilers

Unieke kans: Melkveebedrijf met 2 bedrijfswoningen!

In het buitengebied van Velden, nabij de natuurgebieden Witte Berg en De Ravenvennen, wordt deze melkveehouderij met twee bedrijfswoningen te koop aangeboden. Het betreft een compleet agrarisch bedrijf met bedrijfsgebouwen, erf en bijbehorende gronden. Het totale perceel heeft een oppervlakte van circa 8.40.46 hectare.

Natuurbeschermingswet vergunning d.d. 18 september 2014 voor het houden van: 90 Jongvee, 192 vleesvarkens, 344 vleesvarkens en 144 melkkoeien.

Aankoop van meer grond is bespreekbaar. Uit te breiden tot 25.65.34 ha.

De twee bedrijfswoningen in de gerenoveerde langgevelboerderij bieden goede mogelijkheden voor bijvoorbeeld wonen met meerdere generaties in combinatie met de agrarische bedrijfsvoering. Een mooie kans voor de agrarische ondernemer die zoekt naar een functionele bedrijfslocatie met volop ruimte, landelijk gelegen en op korte afstand van Velden en Venlo.

De twee bedrijfswoningen, plaatselijk bekend als Rijksweg 1 en Bong 26 te Velden, zijn gesitueerd in een karakteristieke langgevelboerderij die oorspronkelijk dateert uit 1928. Het geheel combineert de authentieke uitstraling van een historische boerderij met het comfort dat door diverse renovaties door de jaren heen is toegevoegd.
Vanaf 1976 tot heden is de langgevelboerderij gefaseerd en volledig gerenoveerd en aangepast aan de eisen van de tijd. Daarbij is aandacht besteed aan zowel het behoud van het karakteristieke aanzicht als aan de bouwkundige kwaliteit en het gebruikscomfort van de woningen. De bedrijfswoningen zijn voorzien van hardhouten kozijnen, uitgevoerd met deels dubbele en deels enkele beglazing. De gevels bestaan uit spouwmetselwerk en het karakteristieke dak is traditioneel gedekt met dakpannen. De verdiepingsvloeren zijn, passend bij de verschillende bouw- en renovatieperioden, deels uitgevoerd in beton en deels in hout. Dankzij de combinatie van de oorspronkelijke bouwstijl uit 1928 en de omvangrijke renovaties beschikt het object over een karaktervolle uitstraling met een solide bouwkundige basis.




de BERG



Rijksweg 1 te Velden

Begane grond

Via de entree/hal betreedt u de woning. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de verdieping. Aansluitend bevindt zich de gesloten keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een afzuigkap, gaskookplaat, vaatwasser en koelkast.
Een tussenportaal biedt toegang tot twee praktische bergingen en de wasruimte. De badkamer is voorzien van een wastafel, douche en toilet.

Daarnaast beschikt de begane grond over een ruime multifunctionele ruimte, die dankzij de royale afmetingen voor uiteenlopende doeleinden geschikt is. Denk hierbij aan een kantoor, werk-/hobbyruimte, speelkamer of extra verblijfsruimte. Hiermee biedt de woning volop mogelijkheden om de indeling af te stemmen op de persoonlijke woon- en werkwensen.



































Rijksweg 1 te Velden

Eerste verdieping

Via de overloop zijn de verschillende vertrekken op de verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat, waarvan één slaapkamer is voorzien van een praktische vaste kastenwand met volop bergruimte.
De complete badkamer is ingericht met een ligbad, separate douche, wastafel en toilet. Hiermee biedt de verdieping een comfortabele en functionele indeling met voldoende ruimte voor een gezin.

Op de tweede verdieping bevindt zich een bergzolder welke bereikbaar is via een vlizotrap.























Bong 26 te Velden

Begane grond

Via de entree/hal komt u binnen in de woning.
De hal beschikt over de trapopgang naar de verdieping en biedt toegang tot de praktische provisiekelder.
Tevens bevindt zich hier de separate toiletruimte, uitgevoerd met een zwevend toilet en fonteintje.
De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, waardoor een aangename en open leefruimte ontstaat. De directe verbinding tussen het woon- en keukengedeelte zorgt voor een prettige indeling en maakt deze ruimte bij uitstek geschikt voor zowel comfortabel dagelijks gebruik als gezellige momenten met familie en gasten.
In het souterrain bevindt zich een provisiekelder.















Bong 26 te Velden

Eerste verdieping

De verdieping beschikt over een ruime overloop met een praktische aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de overloop zijn de verschillende vertrekken bereikbaar. Er zijn twee ruime slaapkamers, die dankzij hun royale afmetingen volop mogelijkheden bieden voor een comfortabele inrichting. De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een douche, toilet en wastafel.
De royale opzet en praktische indeling maken deze verdieping tot een comfortabele aanvulling op de woning.

















Tuin

Rondom de twee woningen ligt een ruime en verzorgde tuin met een groot gazon en diverse beplanting.
De tuin biedt volop ruimte voor het buitenleven en vormt een fijne en veilige speelplek voor kinderen.











Bedrijfsgebouwen

De winkel

Op het erf bevindt zich een sfeervol boerderijwinkeltje waar ambachtelijke, zelfgemaakte kaas en diverse zuivelproducten worden aangeboden. Daarnaast vindt er verkoop van (h)eerlijk Heihoef varkensvlees en grasgevoerd rundvlees plaats. De winkel vormt een aantrekkelijke aanvulling op het melkveebedrijf en biedt de mogelijkheid om eigen en streekgebonden producten rechtstreeks aan de consument te verkopen.



Bedrijfsgebouwen

Jongveestal

Jongveestal (voormalige grupstal) – circa 391 m²
Gebouwd omstreeks 1960 en uitgevoerd met gemetselde wanden, gegalvaniseerde spanten en een betonvloer. Het dak is deels voorzien van asbesthoudende golfplaten en deels van dakpannen. De stal beschikt over 18 ligboxen (uit te breiden naar 40 boxen), opslag een aanbouw met open front uit 1990 en circa 250 m³ mestopslag onder de roosters. De voormalige melkstal is ingericht als kantine/kantoor.



Bedrijfsgebouwen

Vleesvarkensstal

Vleesvarkensstal – circa 576 m²
Gebouwd omstreeks 1972 en uitgevoerd met gemetselde wanden, deels betonvloer en deels betonroosters. Het golfplatendak is voor circa 1/3 asbestvrij en 2/3 asbesthoudend. De stal omvat 6 afdelingen, waarvan 2 gerealiseerd in de aanbouw uit 1994 en 4 aangesloten op een biologische luchtwasser. Er zijn 474 vleesvarkensplaatsen, een droogvoerinstallatie met 2 circuits en circa 450 m³ mestopslag aanwezig.





Bedrijfsgebouwen

Ligboxenstal

Ligboxenstal – circa 996 m²
Gebouwd in 2016 en uitgevoerd in systeembouw met prefab betonelementen, stalen spanten, open zijgevels met oprolbaar windbreekgaas en een asbestvrij golfplatendak met lichtstraat. De stal biedt 80 plaatsen en beschikt over een 9-stands open tandem melkinstallatie, melktank van circa 8.000 liter, emissiearme vloer, rubberen matten, voerhek, koematrassen en zwevende ligboxen. De mestopslag bedraagt circa 1.700 m³.
Op de stal liggen 120 zonnepanelen (2024) van 450 Wp per paneel.









Bedrijfsgebouwen

Jongveestal en berging

Jongveestal – circa 400 m²
Gebouwd omstreeks 1990 en uitgevoerd met halfsteens metselwerk, stalen spanten, betonvloer en asbestvrije golfplaten. Een gedeelte van het dak is in 2016 vernieuwd. De aanbouw is ingericht als jongveestal met 30 plaatsen; het overige gedeelte is in gebruik als berging en voorzien van houten spanten. De mestopslag bedraagt circa 280 m³.





Vergunningen

De locatie beschikt over de volgende vergunningen en meldingen:

- Hinderwetvergunning d.d. 14 januari 1991 voor het houden van 40 melkkoeien, 30 stuks jongvee en 600 vleesvarkens, met een totale ammoniakemissie van 2.297,0 kg NH per jaar.
- Melding Activiteitenbesluit d.d. 30 januari 2013, waarvan de ontvangst door de gemeente Venlo op 8 januari 2014 is bevestigd, voor het houden van 144 melkkoeien, 90 stuks jongvee en 536 vleesvarkens. Met een totale ammoniakemissie van 2.296,1 kg NH per jaar.
- Natuurbeschermingswetvergunning d.d. 18 september 2014 voor het houden van 144 melkkoeien, 90 stuks jongvee en 536 vleesvarkens, met een totale ammoniakemissie van 2.224,1 kg NH per jaar.

Erf & Perceel

Op het terrein liggen nog 2 kuilplaten van circa 33 x 10 meter, 1 sleufsilo van 34 x 11 meter en 7 voersilo's. Landbouwgrond bestaande uit de huiskavel en percelen gelegen aan de overzijde en naast de bedrijfslocatie. Perceel is gelegen aan de Rijksweg en Bong, in gebruik als grasland, en bestaat grotendeels uit zand en lichte zavel. Er geldt grondwatertrap VII en II. Circa 0.42.00 hectare bestaat uit bos. Er is een geregistreerde grondwaterput aanwezig.

Perceelnummer 379 bestaande uit zandgrond, grondwatertrap VII.
Teeltplan afgelopen 3 jaar;
2024: Maïs
2025: Grasland
2026: Grasland
Er is een geregistreerde put aanwezig.

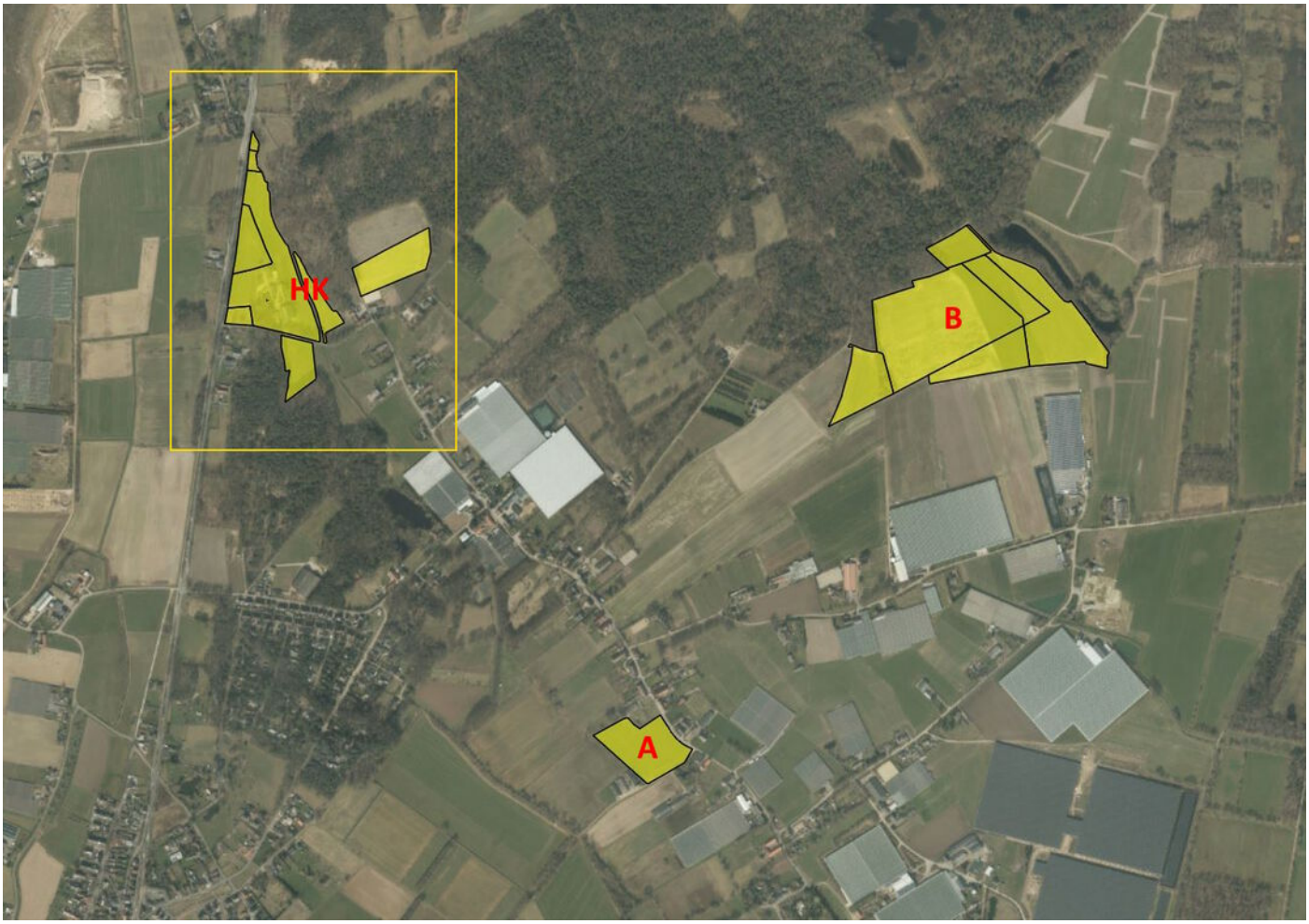


Losse kavels

Aanvullend zijn er nog 2 losse kavels te koop.

Kavel A: 2.17.63 ha

Kavel B: 15.07.21 ha



Kavel A

Perceel landbouwgrond van 2.17.63 ha, ontsloten aan de Schandelo.

Bestaande uit zavel, grondwatertrap II.

Teeltplan afgelopen 3 jaar;

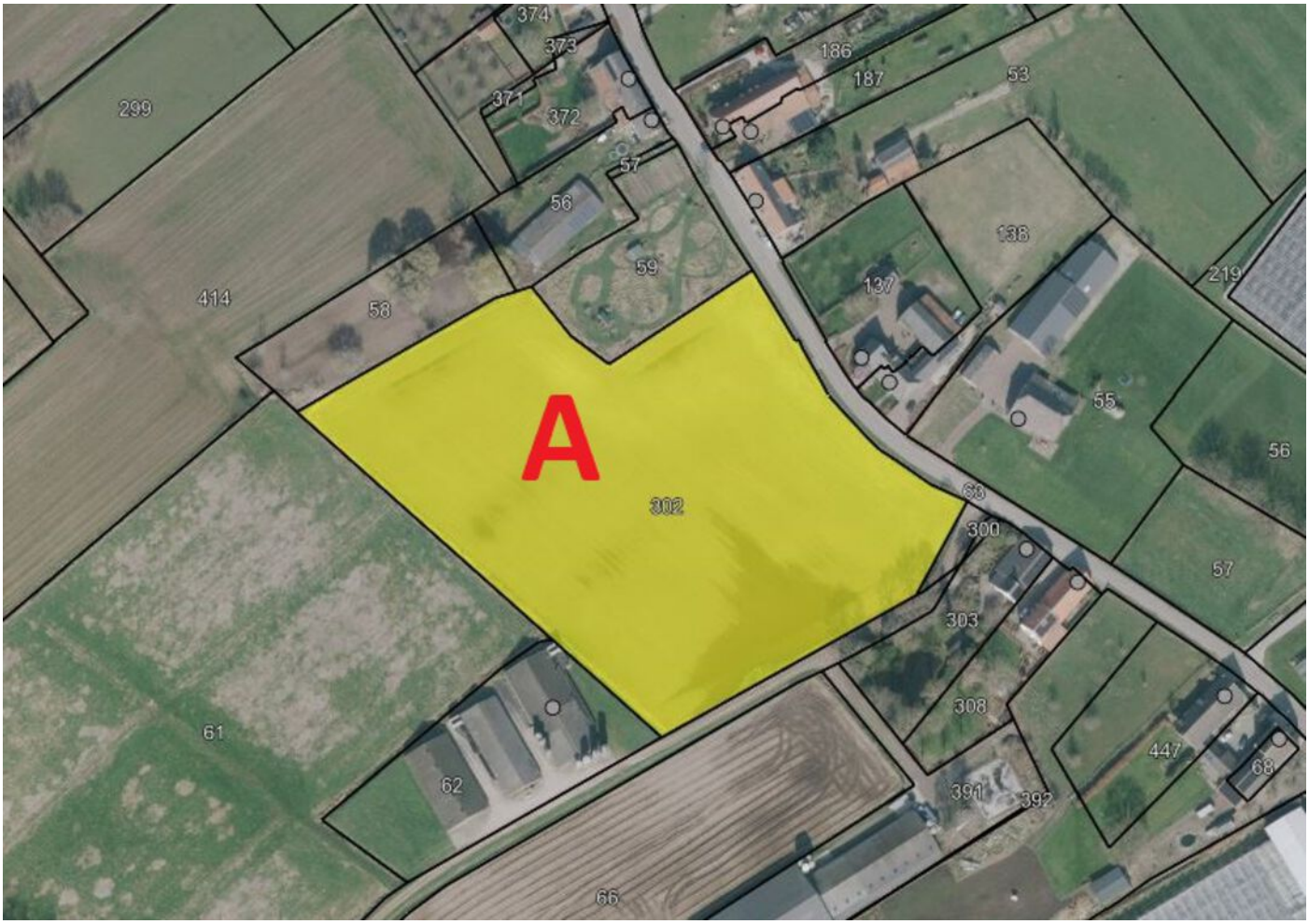
2024: Grasland

2025: Grasland

2026: Grasland

Geen put aanwezig maar wel een registratie.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Arcen en Velden, sectie L, nummer 302



Kavel B

Perceel landbouwgrond van 15.07.21 ha, ontsloten aan de Leikoelseweg

Bestaande uit zavel, grondwatertrap VI en V.

Teeltplan afgelopen 3 jaar;

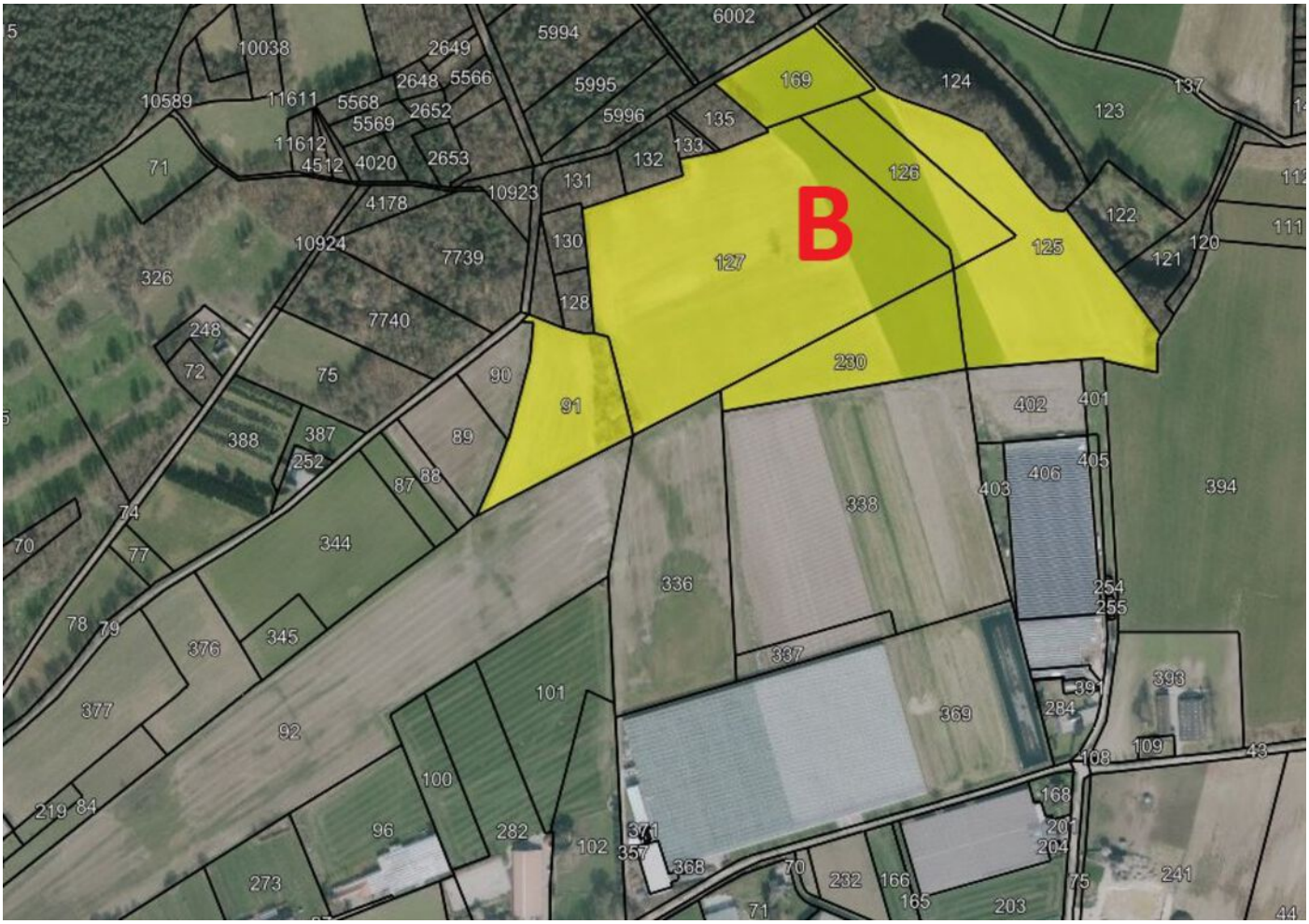
2024: Maïs en grasland

2025: Maïs en aardappelen

2026: Grasland en aardappelen

2 geregistreerde putten (1 blauw label en 1 wit label)

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Arcen en Velden, sectie I, nummers 91, 125, 126, 127, 169, 230.



























Bestemming

Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied - Reparatie 2012' van de gemeente Venlo. Het object heeft de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog', de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden bedrijf', de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venlo Schol' en de maatvoering Maximaal aantal wooneenheden: 2'.
Er is een bouwvlak aanwezig van circa 0.95.00 hectare, inclusief ondergrond bedrijfswoningen.

Een gedeelte van het bouwblok ter plaatse van de varkensstal heeft tevens de bestemming intensieve veehouderij.

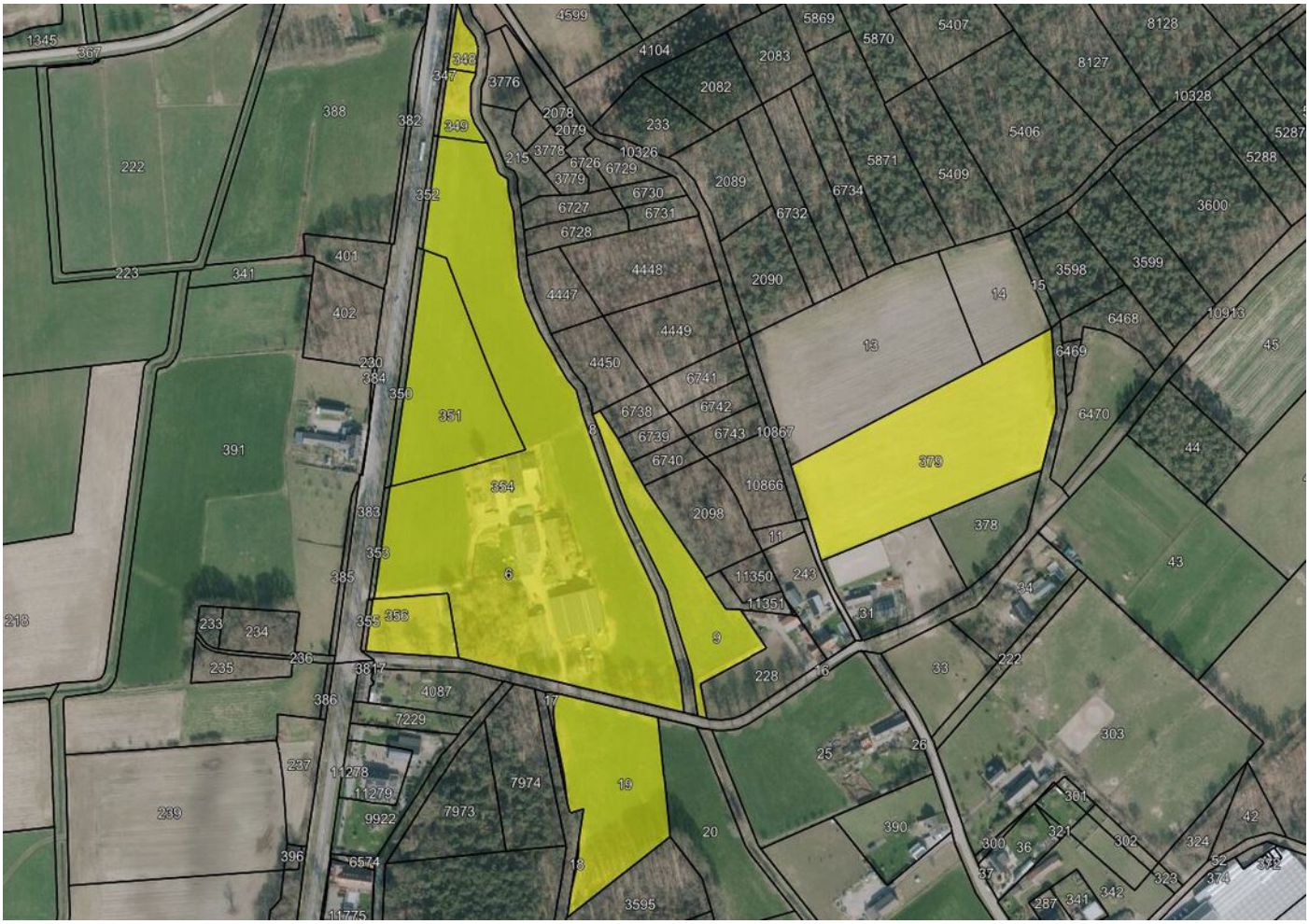
De bijbehorende voorschriften kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en worden op verzoek in hard-copy aan u toegezonden.



Kadastrale kaart

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Arcen en Velden, sectie I, nummers 348, 349, 351, 354, 356, 379, 9 en 19 tezamen ter grootte van circa 8.40.46 hectare.

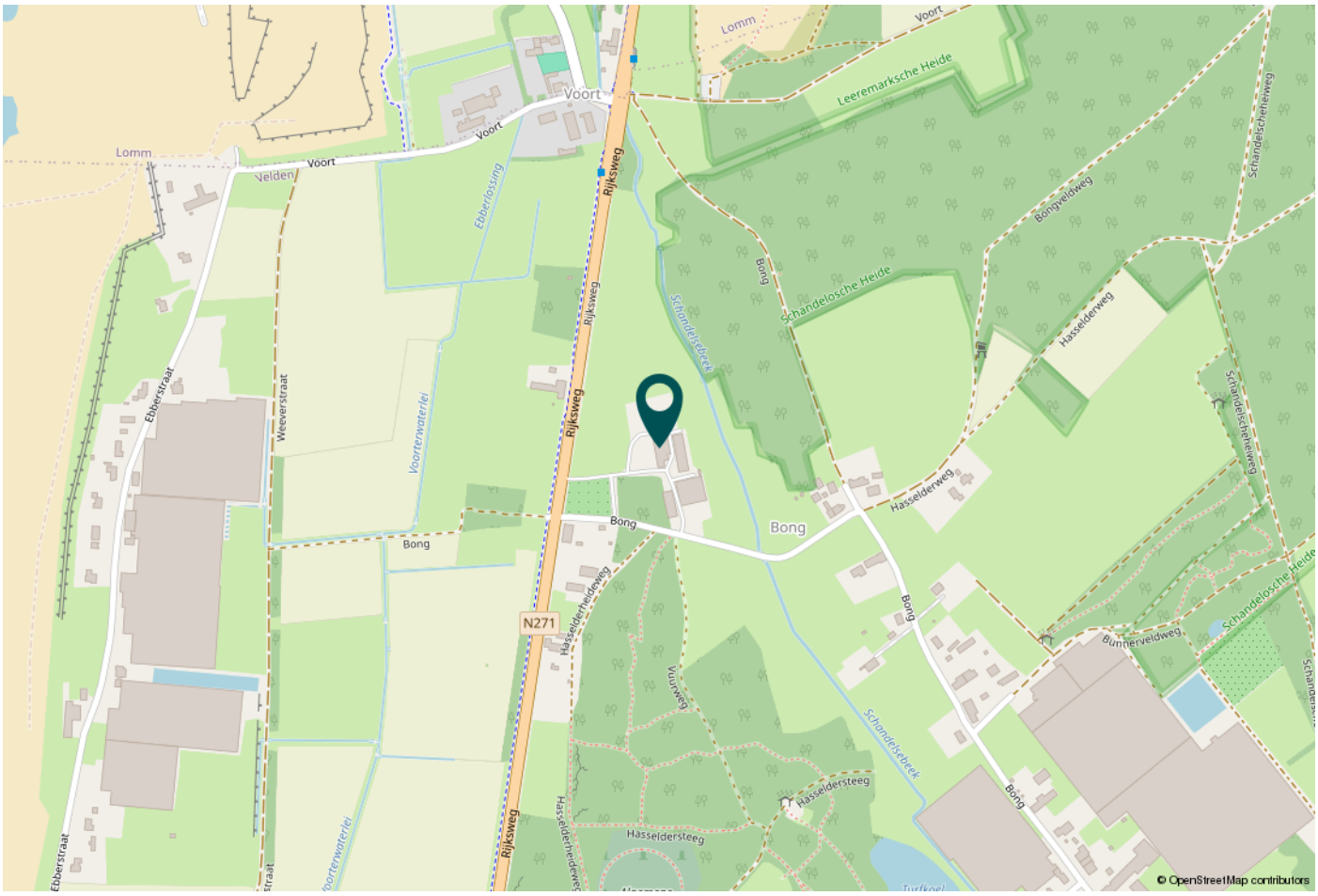
Aankoop van meer grond is bespreekbaar. Uit te breiden tot 25.65.34 ha.



De ligging

Het object is gelegen in het buitengebied van Velden nabij natuurgebieden Witte Berg en De Ravenvennen. Velden is een dorp in de gemeente Venlo en beschikt over verschillende voorzieningen voor de dagelijkse behoeften van inwoners. In en rond het centrum zijn winkels en andere voorzieningen aanwezig. Zo zijn er onder andere supermarkten, een apotheek en huisartsenzorg. De belangrijkste voorzieningen zijn grotendeels geconcentreerd rond het centrum, waardoor ze goed bereikbaar zijn.

Daarnaast heeft Velden voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport en ontspanning. Er zijn scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. De combinatie van deze voorzieningen draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp. Ook zijn er diverse mogelijkheden om te wandelen en fietsen in de groene omgeving van Velden. Voor voorzieningen die niet in Velden zelf aanwezig zijn, kunnen inwoners terecht in het nabijgelegen Venlo.



Plattegrond - begane grond - Rijksweg 1 en Bong 26



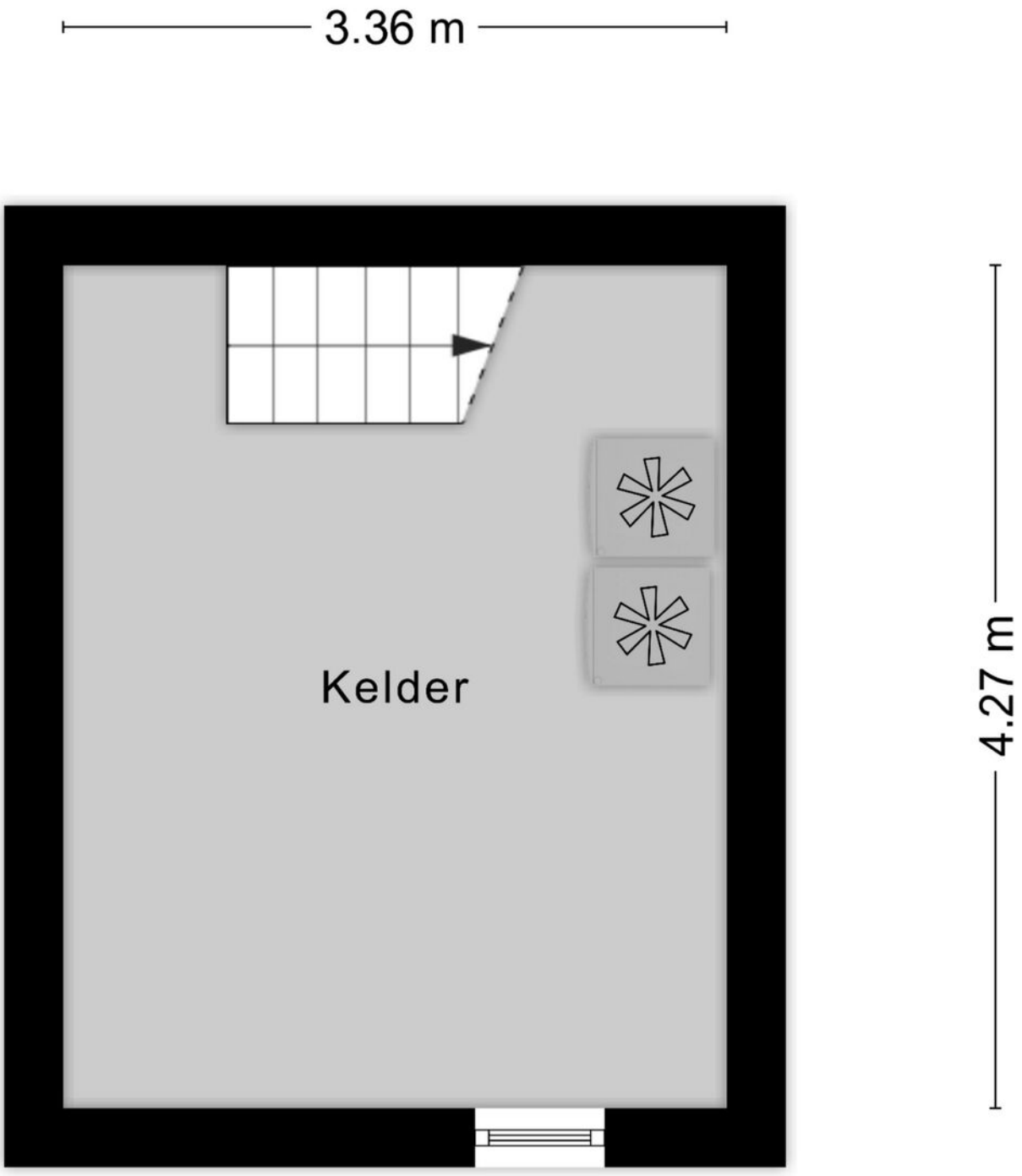
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - eerste verdieping - Rijksweg 1 en Bong 26



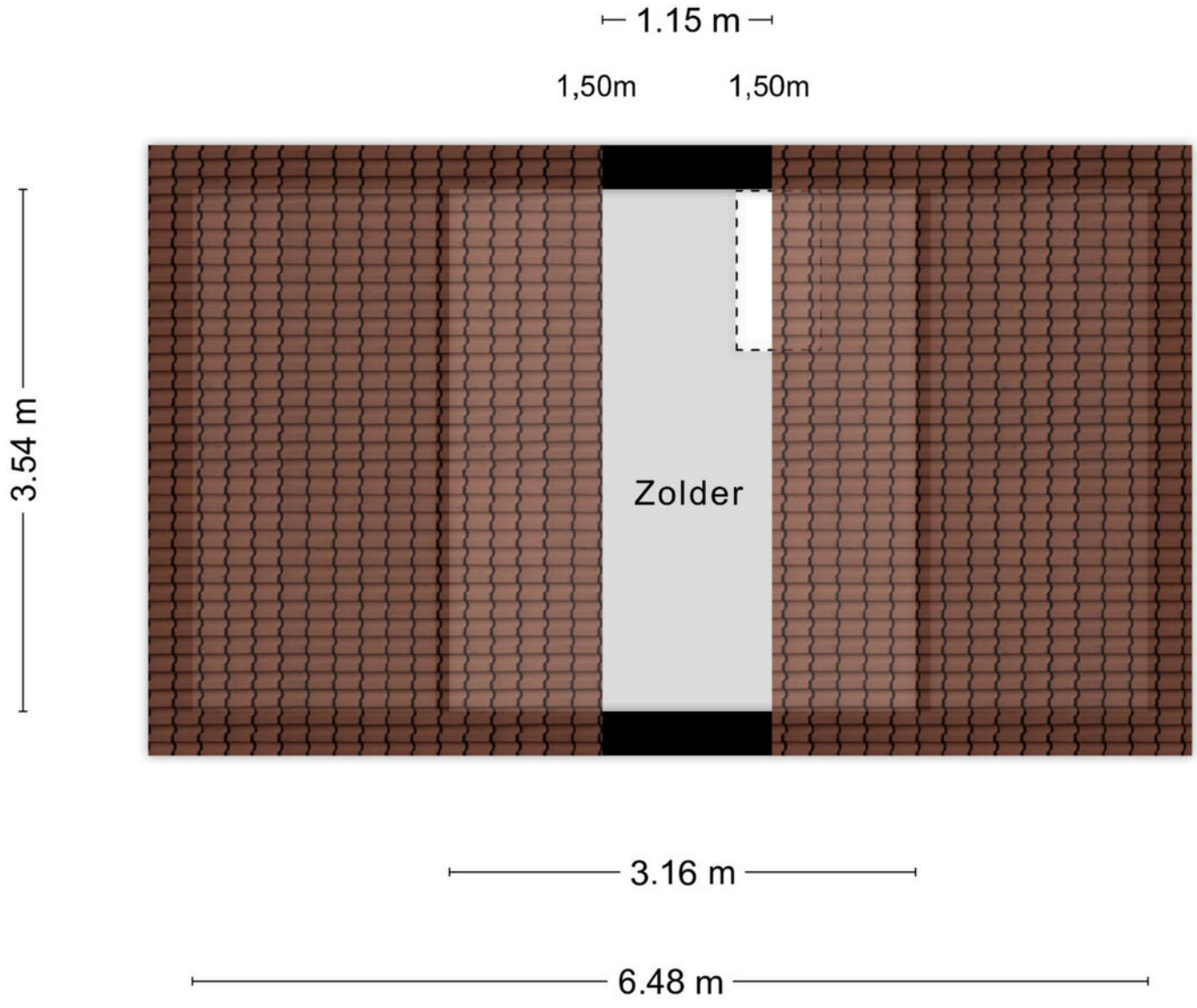
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Kelder - Bong 26



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

Plattegrond - Zolder - Rijksweg 1



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

Belangrijke informatie voor u

Brochure
Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging
Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht
De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding
Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar
Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:
eventuele ontbindende voorwaarde(n);
de gewenste datum van aanvaarding;
laten uitvoeren van bodemonderzoek;
aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning
Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst
Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

aelmans

Aantekeningen

Aantekeningen



aelmans

+31 (0)475 – 45 92 60
baexem@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095BE Baexem

Ons actueel aanbod en meer informatie vind je op www.aelmans.com/vastgoed/aanbod.

NVM