

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



A

++++

CARMELIETENSTRAAT 4
SMAKT

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1998
Woonoppervlakte	243 m ²
Overige inpandige ruimte	41 m ²
Inhoud	1073 m ³
Loods	833 m ²
Perceel	14.440 m ²

Perspectieven

- Vrij en landelijke wonen in de met duurzaam afgewerkte en instapklare woning.
- Levensloopbestendige woning met inpandige ruimte voor mantelzorg of B&B.
- De bestemming is BEDRIJF met aanduiding "landbouwverwante bedrijven". Dit biedt kansen voor diverse buitengebied gebonden bedrijvigheid of activiteiten.
- De loods beschikt over een royale toegangsdeur en een muurplaathoogte van circa 2,80 meter, wat tal van gebruiksmogelijkheden biedt.
- Snelweg A73 zorgt voor uitstekende bereikbaarheid vanuit alle windrichtingen.
- Ideale locatie voor mensen met paarden door landelijke ligging met stal en weides en de bossen op loopafstand.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Landelijk gelegen luxe bedrijfswoning met multifunctionele bedrijfsloods.

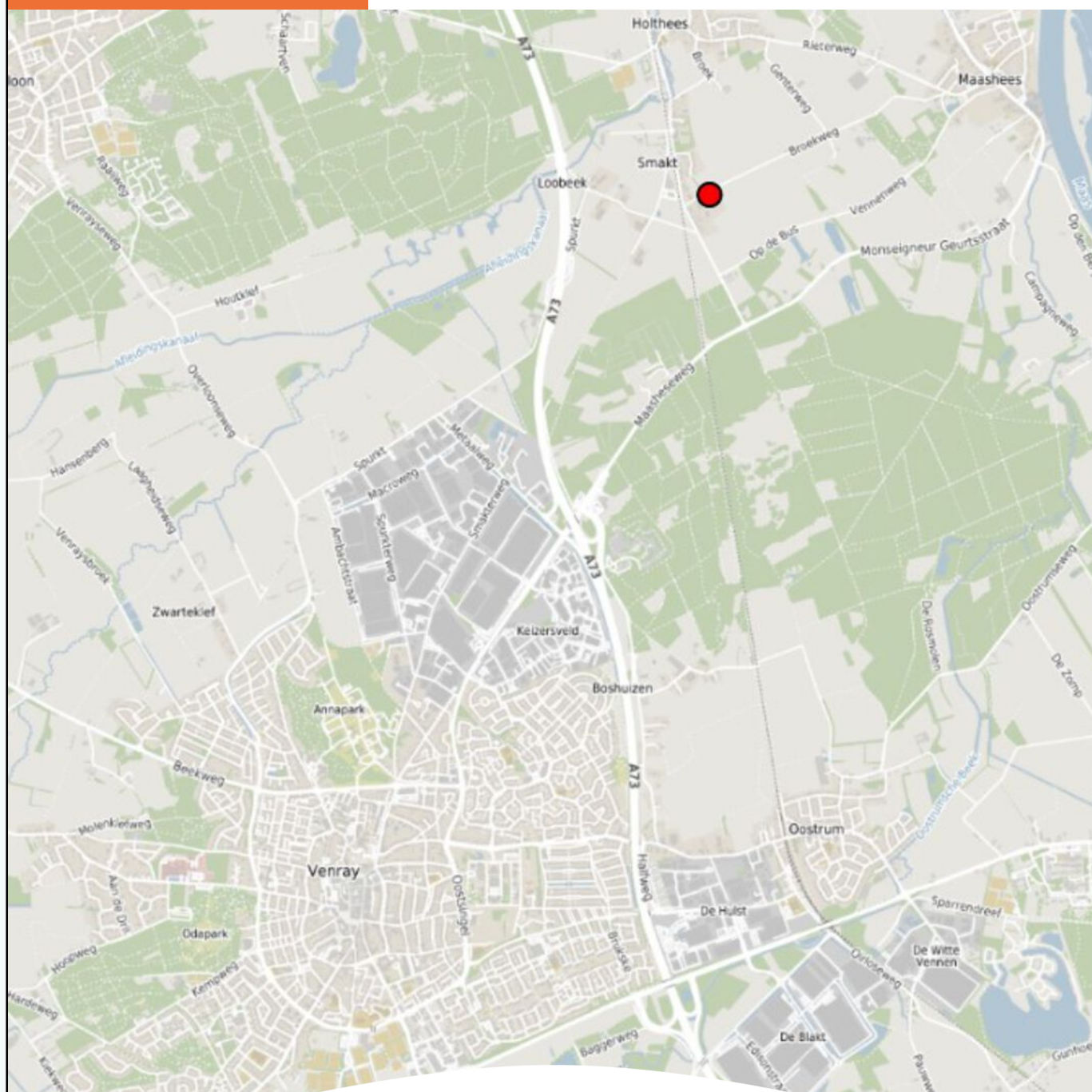
€ 1.245.000, = K.K.

Aanvaarding in overleg

CARMELIETENSTRAAT 4 **SMAKT**

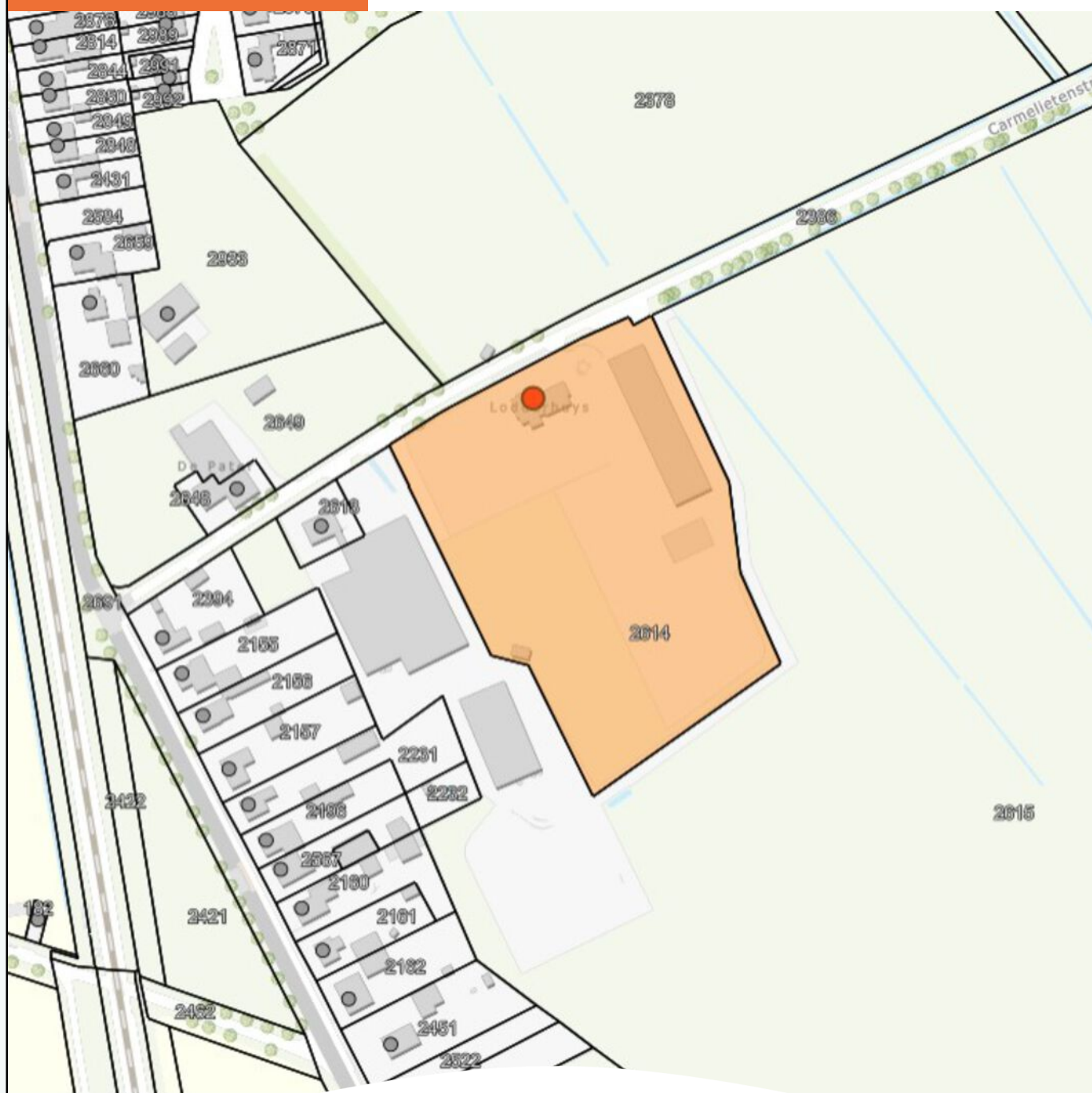
Ligging en Bereikbaarheid

Carmelietenstraat 4 kent een vrije ligging in de gemeente Venray met een fraai uitzicht over de landerijen. De locatie is, landelijk gelegen tussen Venray, Maashees en Vierlingsbeek, op grens van Limburg en Brabant. Op- en afrit van snelweg A73 op slechts ca 5 autominuten. Treinstation op ca 6 km. Venray, met alle voorzieningen en met één van het mooiste en gezelligste kleine stadscentrum van Nederland. Rivier De Maas is gelegen op slechts 3 km. Natuurgebied Boschhuizerbergen en Landgoed Geijsteren op loopafstand.



Kadaster

Carmelietenstraat 4 te Smakt is gelegen in de gemeente Venray en kadastraal bekend als gemeente Venray, Sectie A, nummer 2614, groot 01,44.40 ha.



Bestemming



Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente (voortaan) 1 omgevingsplan van rechtswege voor haar grondgebied. Dit omgevingsplan, met een tijdelijk deel, zet de gemeente stapsgewijs om tot een volledig omgevingsplan. In het tijdelijk omgevingsplan zijn de ruimtelijke regels uit bestaande instrumenten van de wet op ruimtelijk ordening (Wro) opgenomen. Voor zover de gemeente nog geen volledig wijzigingsplan heeft vastgesteld gelden op de gemeentelijk niveau de regels van het geldende bestemmingsplan.

De gemeente waarin de cultuurgrond is gelegen heeft geen volledig omgevingsplan, zodat voor de regels met betrekking tot het gebruik van de grond wordt uitgegaan van het/de laatst vigerende bestemmingsplan(nen).

Disclaimer: er bestaat een kans dat de omzetting en het doorlinken van documenten en regels van vóór 1 januari 2024 naar het Omgevingsloket omissie(s) vertoont/vertonen. De makelaar heeft hierop géén controle uitgeoefend.

BESTEMMINGSPLAN

De cultuurgrond is gelegen binnen het bestemmingsplan "Carmelietenstraat 4 Smakt" en heeft hierin de bestemming: Agrarisch & Bedrijf

Met aanduiding:

- Waarde-archeologie 2
- Bouwvlak
- Bedrijfswoning
- Specifieke vorm van bedrijf - landbouwverwante bedrijven
- luchtvaartverkeerzone
- Overige zone - agrarisch gemengd
- Reconstructiezonewetzone - verwevingsgebied
- Maximum bebouwd oppervlak (m²): 1140
- Maximum bouwhoogte (m): 10
- Maximum goothoogte (m): 5,5

Oppervlakte bouwblok: ca. 00,67.60 ha.

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

Voor meer informatie met betrekking tot het bestemmingsplan verwijzen wij u door naar www.omgevingswet.overheid.nl.

Bedrijfswoning

Deze degelijk gebouwde woning uit 1998 beschikt over een praktische en royale indeling, waardoor comfortabel wonen en werken uitstekend samengaan. De woning is opgetrokken in steens spouwmuren, voorzien van hardhouten kozijnen met isolatie glas en is volledige geïsoleerd, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort.

Op de begane grond bevindt zich een fijne woonkeuken, een bijkeuken, een ruime woonkamer, een kantoorruimte, een hal met trapopgang, een achterhal met toilet en bergkast, Achterhuis met badkamer, praktijkruimte en aparte toiletruimte ideaal voor het vestigen van een bedrijf aan huis.

De eerste verdieping beschikt over een overloop, maar liefst drie slaapkamers, badkamer, toilet, en een praktische ruimte waarmee u diverse kanten op kan zoals het creëren van extra slaap-, werk- of hobbyruimte. Wat deze woning uitermate geschikt maakt voor grotere gezinnen of voor wie extra ruimte wenst.



Hal



Bij binnenkomst wordt direct de kwaliteit en ruimte van deze woning zichtbaar. De royale ontvangsthal met indrukwekkende vide zorgt voor een bijzonder gevoel van licht en openheid. De grote hoogte en de fraaie trapopgang geven de entree een stijlvolle en representatieve uitstraling.

De hal biedt toegang tot de diverse vertrekken op de begane grond, waaronder het kantoor, en beschikt over een praktische garderoberuimte en meterkast. Dankzij de vide ontstaat een fraaie zichtlijn naar de verdieping, wat niet alleen zorgt voor een ruimtelijk gevoel, maar ook bijdraagt aan het karakter en de allure van de woning.



Woonkamer



De royale woonkamer is een heerlijke leefruimte waar licht, ruimte en comfort centraal staan. Dankzij de grote raampartijen rondom geniet u van een prachtige lichtinval en een fraai uitzicht over de tuin en de landelijke omgeving. De sfeervolle elektrische haard vormt een gezellige blikvanger en draagt bij aan de warme uitstraling van de ruimte.

De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer en keuken, wat zorgt voor een ruimtelijk en uitnodigend geheel. Via de grote schuifpuien en tuindeuren loopt u zo het terras en de fraai aangelegde tuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Een lichte, sfeervolle en uitstekend afgewerkte leefruimte waar u ieder seizoen optimaal kunt genieten van rust, ruimte en het omliggende groen.





Woonkeuken



De ruime woonkeuken is een fijne plek waar koken en samenzijn centraal staan. De keuken is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling met lichte fronten en een stijlvol donker werkblad, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. Dankzij de praktische hoekopstelling beschikt de keuken over volop werk- en bergruimte. Vanuit de keuken is tevens de praktische kelderkast bereikbaar, ideaal voor extra opslag.

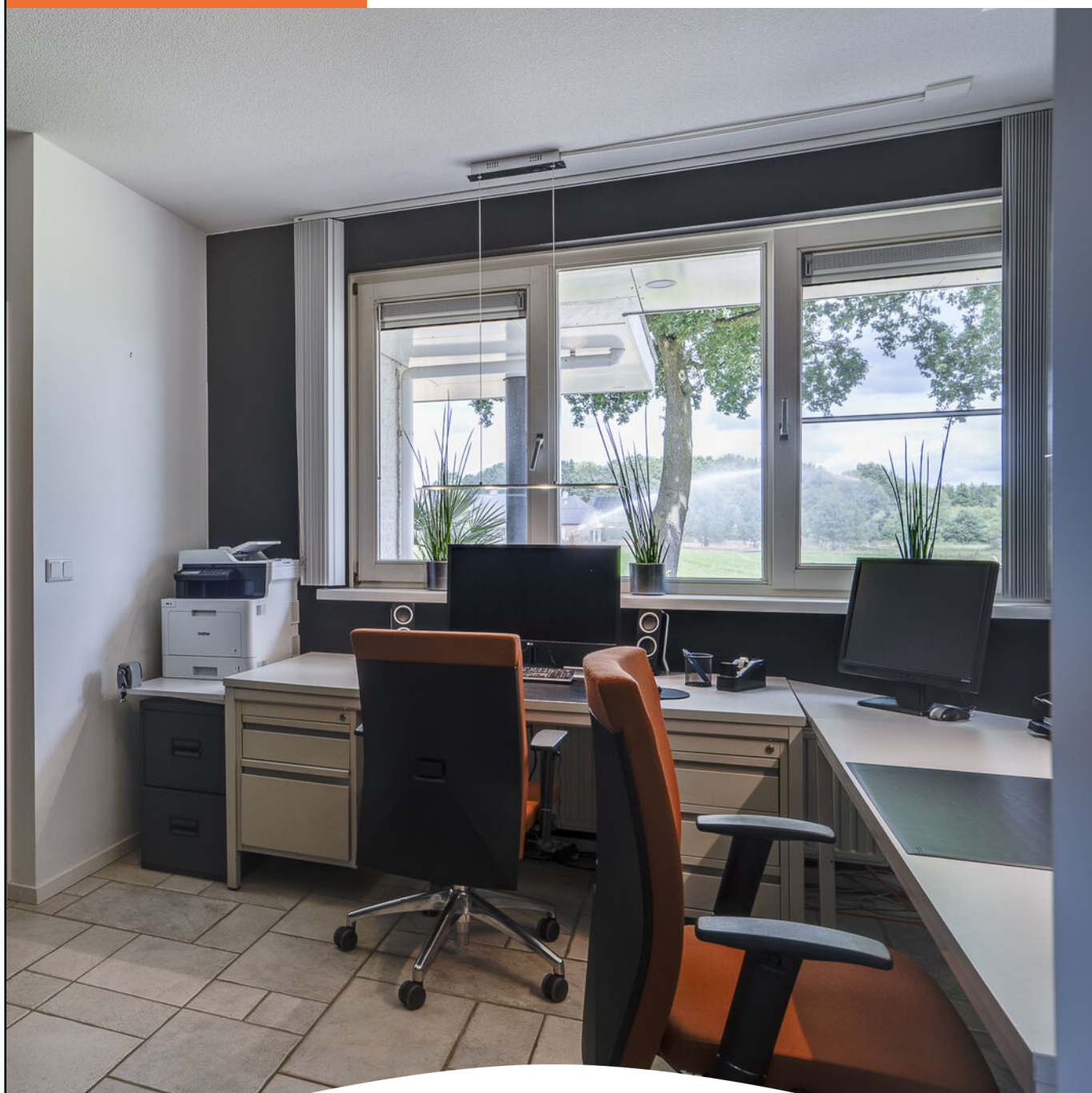
Daarnaast biedt de woonkeuken plaats aan een gezellige eethoek, ideaal voor een ontbijt, kop koffie of informeel diner. De aanwezige inbouwapparatuur en de functionele indeling maken deze ruimte uitermate geschikt voor dagelijks gebruik. Een comfortabele en sfeervolle woonkeuken die perfect aansluit bij het hoge afwerkingsniveau van de woning.





Kantoor

Een verrassend ruime en lichte kantoorruimte met plaats voor meerdere werkplekken. De royale raampartijen zorgen voor een uitstekende daglichttoetreding en bieden een prachtig vrij uitzicht over de landelijke omgeving. Dankzij de rustige ligging en praktische indeling is dit een ideale ruimte voor thuiswerken, studeren of hobbydoeleinden.



Toilet

Op de Begane grond bevindt zich een nette toiletruimte, bereikbaar via de hal. Deze ruimte is voorzien van een betegelde vloer, betegelde wanden en een toilet met wasmeubel.

Dankzij de praktische indeling en verzorgde afwerking vormt deze toiletruimte een functionele en nette aanvulling op de woning.



Achterhal

De achterhal vormt een praktische en verzorgde ruimte binnen de woning. Deze ruimte is voorzien van een betegelde vloer, schoongemetselde muren en een stucwerk plafond, wat zorgt voor een nette en onderhoudsvriendelijke afwerking. Daarnaast beschikt de achterhal over een opbergkast, waardoor er volop ruimte is voor het opbergen van spullen.



Achterhuis met Praktijkruimte



De woning beschikt over een veelzijdige praktijkafdeling, ideaal voor het combineren van wonen en werken. Deze zelfstandige ruimte bestaat uit een representatieve ontvangstruimte met kantoorfunctie, een ruime behandel- of praktijkruimte en diverse ondersteunende voorzieningen.

Daarnaast zijn een moderne, separate toiletruimte en een nette badkamer met douche en wastafel aanwezig, waardoor de praktijk volledig zelfstandig kan functioneren. Dankzij de eigen entree, praktische indeling en verzorgde afwerking is deze ruimte uitstekend geschikt voor een beroep aan huis, salon, adviespraktijk of kantoor. Het gebruik als mantelzorgwoning is eveneens voorstelbaar.

Een unieke toevoeging die volop mogelijkheden biedt voor ondernemers, thuiswerkers en mantelzorgsituaties.









Badkamer Achterhuis

De badkamer is uitgevoerd in een lichte en tijdloze kleurstelling en biedt volop comfort voor dagelijks gebruik. De ruimte beschikt over een royale wastafel met brede spiegel, praktische kastruimte en een comfortabele inloofdouche. Dankzij het aanwezige raam profiteert de badkamer van een prettige lichtinval en natuurlijke ventilatie. Een verzorgde en functionele ruimte die volledig aansluit bij de kwaliteit van de woning.



Plattegrond Begane Grond

Carmelietenstraat 4 - Smakt Begane Grond

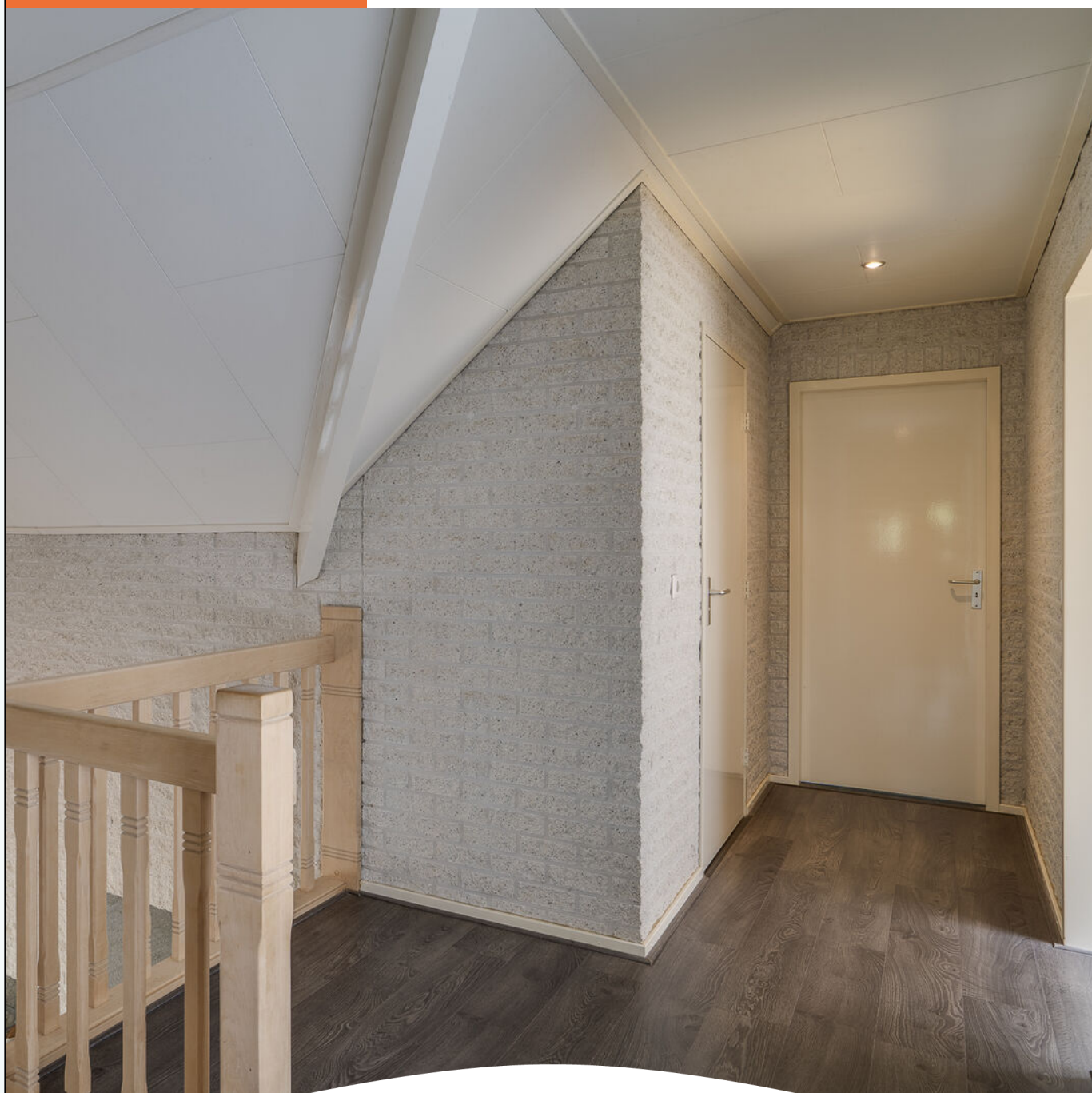


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar via een vaste trap vanuit de hal. De overloop is afgewerkt met een pvc-vloer en beschikt over een houten trapeleuning en houten kozijnen, wat bijdraagt aan de nette en verzorgde uitstraling.

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst drie slaapkamers, een badkamer, een separate toiletruimte en een praktische bergruimte. Daarmee biedt deze verdieping volop ruimte en functionaliteit, ideaal voor gezinnen of voor het creëren van extra slaap-, werk- of hobbykamers.



Slaapkamer



Slaapkamer



CARMELIETENSTRAAT 4 SMAKT

Slaapkamer &
Hobbyruimte



Toilet



Badkamer



De verzorgde badkamer is uitgevoerd in lichte tegelkleuren en beschikt over een ruime indeling. Dankzij het grote dakraam geniet de ruimte van een aangename hoeveelheid daglicht en een groen uitzicht. De badkamer is voorzien van een wastafel, ligbad met douchevoorziening en biedt alle comfort voor een ontspannen start of afsluiting van de dag.



Plattegrond Eerste verdieping

**Carmelietenstraat 4 - Smakt
Eerste Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





CARMELIETENSTRAAT 4 SMAKT

Multifunctionele Loods

Op het perceel bevindt zich een multifunctionele loods met een oppervlakte van circa 833 m², uitgevoerd met een stalen spantenconstructie, een betonnen vloer en een met asbesthoudende dakplaten gedekte kap.

De loods is verdeeld in twee compartimenten. Het eerste gedeelte heeft een afmeting van circa 28,0 x 14,3 meter en beschikt over een muurplaathoogte van circa 2,80 meter, waardoor een ruime en praktisch inzetbare werkruimte is ontstaan. Het tweede gedeelte meet circa 29,0 x 14,3 meter en heeft een muurplaathoogte van circa 2,30 meter.

Dankzij de royale afmetingen, brede overheaddeuren en praktische indeling leent de loods zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden als werkplaats of opslag.





CARMELIETENSTRAAT 4 SMAKT



**Veldschuur &
Buitenopslag**



CARMELIETENSTRAAT 4 SMAKT



**Buitenterrein &
Dierenweide**





Bijzonderheden

- De bestemming is 'BEDRIJF' met de aanduiding 'landbouwverwante bedrijven'. Dit biedt kansen voor diverse vormen van buitengebiedgebonden bedrijvigheid en aanvullende activiteiten.
- Instapklare, levensloopbestendige woning met inpandige ruimte voor een kantoor, praktijk aan huis of mantelzorgwoning.
- Gelegen in een omgeving met uitgestrekte natuurgebieden, waaronder de Boshuizerbergen, De Maasduinen en Landgoed Geijsteren.
- Rivier De Maas, met diverse recreatieve mogelijkheden, bevindt zich op slechts circa 3 kilometer afstand.
- Het royale perceel van bijna 1,5 hectare biedt ruimte voor buitenopslag, een dierenweide en een parkachtig aangelegde tuin met vele volwassen bomen.
- De woonlocatie ligt nabij de snelweg en combineert een uitstekende bereikbaarheid met een vrije en landelijke ligging in een bosrijke en landschappelijk waardevolle omgeving. Met recht een fraaie BUITENSTATE.

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan dat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Eric Verbruggen
06 51 58 92 25
eric@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.