

GROTESTRAAT 11 WELL



TE KOOP

VRAAGPRIJS
€ 975.000 k.k.

Dit is niet alleen het mooiste plekje van Well. Tussen Venlo en Nijmegen ligt nergens een horecazaak zo prachtig aan de Maas. Aan het begin van het historische bebouwingslint van de fraaie "Grotestraat" in het dorp Well (gemeente Bergen) staat dit markant en multifunctioneel pand.

Wonen en werken kan beide door een riant bedrijfsruimte gecombineerd met een bovenwoning. Het pand is volledig doorspekt met prachtige historische details, op een inspirerende locatie gelegen en biedt vele mogelijkheden!

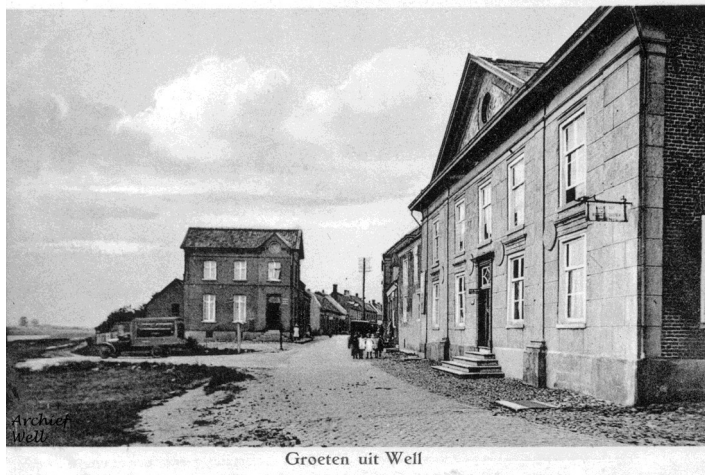


Bouwjaar : 1880
Perceel : 407m²

HISTORIE

Het prachtige pand aan de Grotestraat 11 kent een rijke historie. Het pand werd in 1739 voor het eerst getekend door Jan de Beijer. Van 1782-1905 was de kasteelheer eigenaar. Het stond sinds 1860 bekend als café 'Den Blindeman'. Baron Franz von Schloissnigg liet hier in ca.1880 dit huidige pand bouwen. Hij was tot 1905 eigenaar. Daarna werd het meerdere malen verkocht en verbouwd.

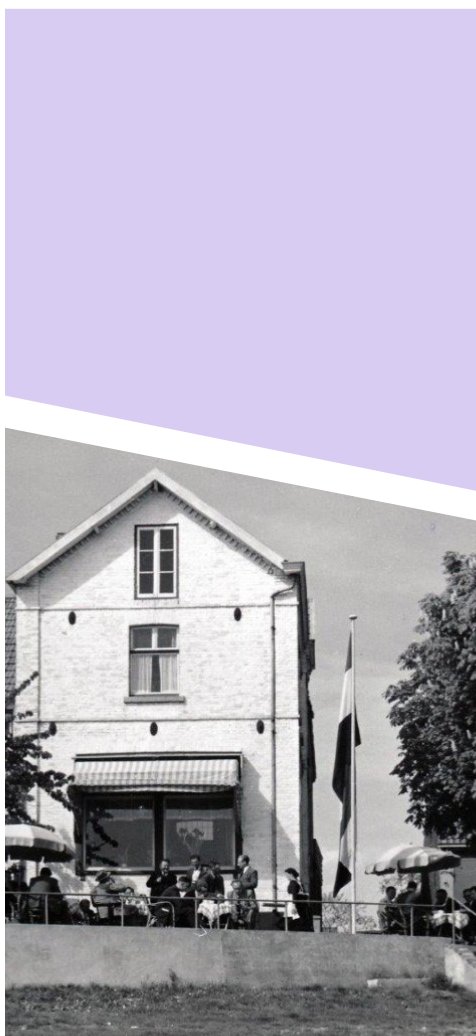
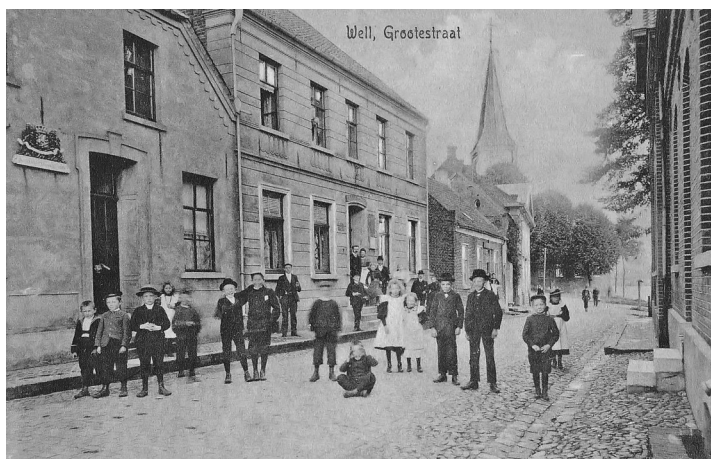
Zoals tot 1932 was hier het postkantoor gevestigd. Daarna werd het verkocht aan een echtpaar, Drissen. Zij richtten een kamer in als café, kregen een drankvergunning, en gaven hun nieuwe café de naam 'Groot Veer'. Dat was een logische naam. Well had meerdere kleine pontveren en de eigenaar was immers de veerman van het grote Wellse Rijksveer.



HISTORIE



Eind jaren dertig verlaat een vrachtwagen de pont.



Dochter Nelly Drissen nam in 1936 de zaak over van haar ouders. Nelly ging in het grote pand ook hotelkamers verhuren en begon een restaurant. Het was immers altijd druk aan de Maas met de oversteekplaats. Het veer vervoerde alles en iedereen naar de overkant of van de Kooij weer terug. Handelslui, boeren met karren en vee, fietsers, bedevaartgangers, die te voet naar Kevelaer gingen. Ook werden er steeds meer auto's overgezet.

Het Veerhuis was een trefpunt voor dorpelingen, vrienden en vreemden. Na de oorlog werd het pand gerestaureerd en voorzien van grote ramen met deels glas-in-lood. Helaas is niet bekend wie de maker is van het gebrandschilderde glas. Een mogelijkheid is het Venlose atelier Max Icks.



Het Veerhuis begin jaren '50



In de jaren '60 (ca. 1963) werd het pand uitgebreid met een restaurant en een overkapping bij de voordeur.

In 1994 (na meer dan 60 jaar gerund te zijn door Nelly), werd het verkocht en werd het een grandcafé/restaurant de Heerlijkheid. Daarna is het in 2005 overgenomen door René en Marja Brienen. Zij runnen hier hun Sterren restaurant Brienen aan de Maas! De oude veerstoep bestaat nog steeds maar ligt onder water (zie foto).

Terzijde van het pand staan twee markante bomen!



LIGGING

Dit is niet alleen het mooiste plekje van Well. Tussen Venlo en Nijmegen ligt nergens een horecazaak zo prachtig aan de Maas. Het uitzicht op de Maas en de brug is fantastisch! Het wordt waanzinnig mooi hier aan de Maas met een bijzondere fraaie waterkering, in het kader van Ruimte voor de Rivier en de Maaswerken. Er komt een glaswand van een ca. 1.80 mtr hoog. Er kan hier een 2e terras bij. Op de 1e verdieping kan je zelfs een private dinning kunnen maken of een skybar-achtig iets. Het plein wordt ook opnieuw ingericht en deze plannen worden in 2024 besproken.

De ligging aan het begin van het historische bebouwingslint van de fraaie "Grotestraat" in het dorp Well behoort tot de gemeente Bergen. Op korte afstand ligt o.a. Nationaal Park De Maasduinen met het Reindesmeer, recreatiegebied het Leukermeer en natuurgebied de Hamert. Hier kan je heerlijk wandelen, recreëren en vooral genieten! Tevens zijn de grote steden zoals Nijmegen, Venray, Venlo of het Duitse Mönchengladbach ideaal gelegen.



LIGGING







STRAATBEELD



UITZICHT

ALGEMEEN

De woning is gebouwd omstreeks 1880 en werd het meerdere malen verbouwd zoals in 1963 de uitbreiding van het restaurant en overkapping. Nagenoeg geheel werd er verbouwd in 2000 en later nog enkele zaken in 2005. In 2007 is de bovenwoning verbouwd.

De gevels van de hoofdbouw en aanbouw zijn opgetrokken in baksteen, welke wit geschilderd zijn. Het overdekt terras is v.v. een natuurstenen onderbouw. De langgevel van de hoofdbouw is ter plaatse van de entree v.v. een topgeveltje met een zadeldak haaks op het hoofddak. In het metselwerk van de gevels zijn uitkragende gemetselde waterlijsten aangebracht. Onder de goot en het dakoverstek bevindt zich een uitkragende gemetselde sierlijst. De gevels zijn v.v. rosetvormige ankers. De getoogde T-vormige houten ramen hebben een mooie roedeverdeling en een natuurstenen dorpel. De topgevels hebben ronde ramen met een kruisroedeverdeling. Bij het overdekte terras zijn nieuwe, grotere ramen gerealiseerd. De zadeldaken zijn geheel vernieuwd, geïsoleerd en beschikt over een bakgoot, dakoverstek en zijn bedekt met rode muldenpannen.

MONUMENT

Het pand is van belang wegens de architectonische gaafheid van het exterieur, het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven, markant voor de omgeving en de betekenis voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een culturele sociaal-economische ontwikkeling. Het gehele gebouw is beschermd exclusief interieur en het aangebouwde overdekte terras (serre).



ALGEMEEN



RESTAURANT

Het pand is toegankelijk middels de prachtige overdekte entree met 5 hardstenen traptreden. De voordeur is bezet met tiffany glas. Het bovenlicht is bezet met gebrandschilderd glas. Tevens is er een loopdeur naar de "aangebouwde serre". Bij binnenkomst kom je in een grote ruimte, vroeger de hoofdbouw. Dit gedeelte is in gebruik als restaurant met bar en beschikt over een volledige inrichting hiervoor. Qua voorzieningen zijn er een sierschouw en een brede kast met daarin meerdere koelcombinaties, die worden gebruikt voor wijn en kaas.

De royale ruimte aan de Grotestraat zijde heeft 3 T-vormige ramen in de voorgevel met glas-in-lood bovenlichten. De meterkast bevindt zich in een kast met daarin de gasmeter, krachtstroom, veel groepen en aardlekschakelaars. De watermeter bevindt zich in de kelder.

Aan de andere zijde is de grote bar (2000) gecreëerd met o.a. een tap, 8 koellades en veel werkruimte. In deze ruimte ligt een fraaie Eikenhouten herbergvloer (2000), de wanden zijn afgewerkt met een lambrisering met daarboven schilderwerk. Tevens is er toegang tot de bovenwoning en de afwaskeuken.

Opvallend zijn de prachtige bovenlichten en raampartij in de voormalige voorgevel (momenteel tussenmuur), grenzend aan de aangebouwde serre. Deze zijn bezet met gebrandschilderd glas waarop fraaie afbeeldingen staan.





De openslaande deuren bieden toegang tot het andere gedeelte van het restaurant. Deze aangebouwde "serre" heeft door de vele raampartijen maximaal daglicht en weids uitzicht over de Maas én buitenterras! Ook hier zijn vele zitplaatsen gecreëerd. In het midden kan de ruimte visueel in 2 vertrekken worden verdeeld door de aanwezigheid van openslaande deuren. Enerzijds ligt er vloerbedekking en anderzijds een houten planken vloer.

Aan de zijkant is een deur naar het achterportaal. Dit achterportaal biedt toegang tot de toiletgroepen, de open keuken en er is een toegangsdeur naar het buitenterras.

Deze toiletgroepen zijn enerzijds voor heren ingericht met 2 urinoirs, een separaat toilet en een wastafel. Bij de dames zijn er 2 separate toiletten met een dubbele wastafel aanwezig. De ruimtes zijn beide geheel betegeld en worden op mechanische wijze geventileerd.

De ruime keuken is het hart van dit toprestaurant. De keuken is o.a. voorzien van vele apparatuur en voorzieningen zoals 2 koelwerkbanken, 2 warmtekasten met warmtelampen, salamander grill, 2 plaatkachels, frituur, een gasfornuis, convectie oven, 2 magnetrons, high speed oven, cook en hold kastje, chiller etc. De keuken beschikt over een afzuiginstallatie, is geheel betegeld en een kunststof schoten plafond. Een mooi detail is de lichtstraat die voor daglicht zorgt in de keuken! Vanuit het restaurant (achter de bar) én de keuken is er via een tussenportaal ook toegang tot de afwaskeuken, garderobekast met wc én de kelder.

De afwaskeuken is royaal van opzet en qua afwerking identiek aan de keuken. Hier zijn ook diverse apparaten geplaatst zoals een koelwerkbank, waterontkalker, vrieskast, oven, een luxe koffiezetapparaat, vaatwasser, werkblad, spoelkeuken, glazenpoelmachine, afzuigkap en een gedeelte is ingericht voor patisserie.

De garderobekast biedt ruimte voor de jassen van de gasten. Daarachter is schuifdeur met een toilet voor personeel gecreëerd. Ook dit vertrek is geheel betegeld.











Kelder 1 is toegankelijk via het tussenportaal. Deze (hoogte < 2 meter) is royaal en verdeeld in meerdere open ruimtes. De kelder biedt veel opslagruimte en er is meer dan voldoende ruimte voor de wijnvoorraad. Er is een koekoek en een 2^e waterontharder aanwezig.

De 2e kelder (hoogte > 2 meter) is te bereiken via het buitenterras. Deze is in 2006 uitgegraven waardoor een riante ruimte is ontstaan. Er is veel ruimte om werk voor te bereiden en goederen op te slaan. Hier bevinden zich o.a. een koelcel, 2 vrieskasten, werkbank, snijmachine, ijsmachine, 2 spoel-werktafels, snijmachine, chiller, mixer, 2 vacuümmachines, zilverpoetsmachine etc. Dit fungeert momenteel als een 2^e keuken.

Er zijn ook diverse schuifkasten met opbergruimte voor linnen en ook een magazijn/voorraadruimte. In deze 2^e kelder ligt een tegelvloer.



KELDERS

Middels het restaurant biedt de beklede trapopgang toegang tot de bovenwoning. Bij de trapopgang is een 'bergruimte' alwaar de afzuiginstallatie van het restaurant zich bevindt. Op niveau +0.5 is een ruimte gelegen welke momenteel is ingericht als wasruimte. Deze kan ook worden ingericht als slaapkamer. Er is een inbouwkast met 3 schuifdeuren aanwezig met hierin een wastafel en de wasmachineaansluiting. Tevens is er op dit niveau een loopdeur naar het dakterras. Vanuit dit terras kan je heerlijk genieten van het zonnetje en het uitzicht! Op het plat dak is ook de unit van de afzuiging van de serre geplaatst.

Middels een aantal traptreden bereik je de 1^e verdieping, die wordt afgesloten met een toegangsdeur. De hal biedt toegang tot alle vertrekken. Het toilet is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje. Het vertrek is geheel betegeld en wordt op mechanische wijze geventileerd. De keuken is voorzien van een keukenopstand met losstaande apparatuur en een ingebouwde koelkast. Het Velux dakvenster zorgt voor daglicht. Er ligt een tegelvloer en de wanden zijn deels betegeld.

Naast de keuken is de badkamer gelegen die is ingericht met een douchehoek, thermostaatkraan en douchedeur. Daarnaast zijn er 2 kasten en een wastafelmeubel aanwezig met daarboven een spiegel waarin verlichting en een klok zijn geïntegreerd. De ruimte is geheel betegeld en het plafond is afgewerkt met kunststof panelen met inbouwspots. Ook in dit vertrek is een Velux dakvenster dat zorgt voor lichtinval. Er is een deurtje naar een "zolderruimte". Hierin bevinden zich de Nefit CV-ketels, een boiler en een unit van de mechanische ventilatie.





Bij binnenkomst in deze fraaie woonkamer zijn de mooie details zichtbaar zoals de loopbrug, houten gebinten en de 4 ramen met bovenlichten bezet met glas-inlood. Er ligt een eikenhouten planken vloer, de wanden zijn gedeeltelijk afgewerkt met een lambrisering en daarboven structuurverf.

In de achtergevel is een loopdeur naar het 2^e dakterras. Dit terras is geheel omheind met een houten balustrade, maar momenteel niet beloopbaar. Dit zou een prachtige plek zijn voor een sky-bar of iets dergelijks. Het uitzicht is fantastisch! Er is een klein niveauverschil met dakterras 1.

De open trap biedt toegang tot de 2^e verdieping, die in open verbinding staat met de woonkamer. Hier zijn 2 open ruimte gecreëerd, welke worden verbonden met een loopbrug en er is overal een balustrade aanwezig. De nok is open en de houten gebinten zijn prachtig in het zicht gebleven.

Het dak is volledig vernieuwd en geïsoleerd. Enerzijds is momenteel een werk-/kleedruimte gecreëerd met een raam en aan beide zijdes inbouwkasten. Anderzijds een slaapkamer bij een sfeervol rond raampje in de voor- en zijgevel! Op deze gehele verdieping ligt vloerbedekking.





Middels enkele traptreden is er toegang tot het buitenterras. Direct bij de achterdeur is aan de rechterzijde een houten opslagruimte gesitueerd. Deze heeft een lessenaarsdak en hierin is een koelcel en een vriescel geplaatst. Beneden is er toegang tot deze berging én boven is een aparte loopdeur naar een aparte berging. Dit gebouw met opslagruimte wordt grotendeels afgescheiden van de gasten met een muur voorzien van houtopslag en een loopdeur. De scheidingsmuur met de burens is een hoogwaterkeringsmuur.

Het sfeervolle buitenterras is geheel verhard en beklinterd. In het midden is een "werkruimte" gecreëerd met koelwerkbanken. Rondom zijn vele zitplaatsen gecreëerd, alwaar het uitzicht wederom adembenemend is. Qua voorzieningen zijn er spots, verlichting, elektra en een waterpomp aanwezig. Het terras wordt afgescheiden middels een hekwerk met enerzijds een dubbele openslaande poort en aan de voorzijde een schuifpoort. Terzijde van het pand staan twee markante bomen!

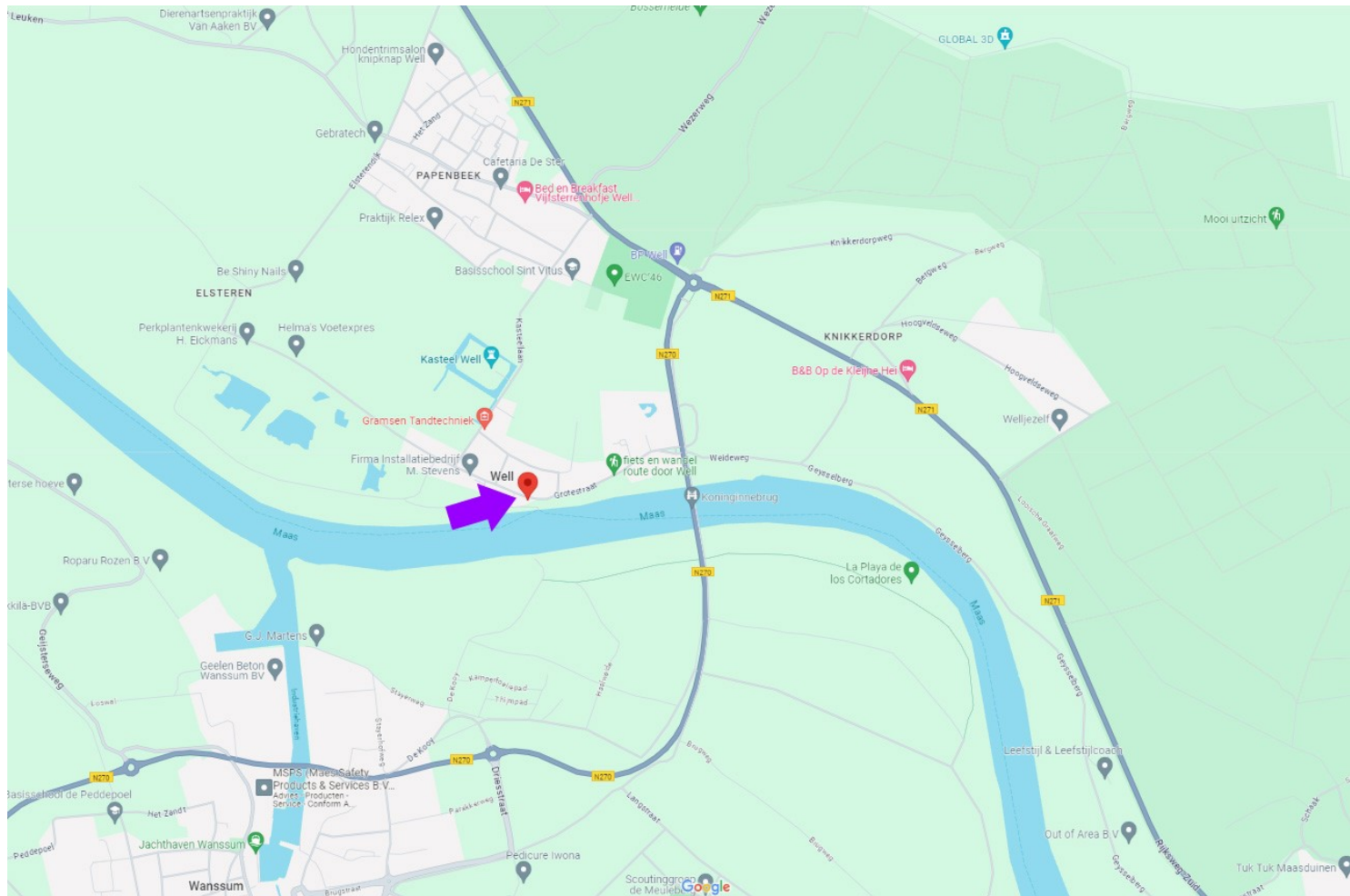
Het terras wordt momenteel afgescheiden met glaswanden. Zoals eerder in deze brochure beschreven zal in het kader van Ruimte voor de Rivier en de Maaswerken een glaswand worden geplaatst van ca. 1.80 mtr hoog. Het wordt dus nog mooier! Het terras wordt momenteel gehuurd van de gemeente.



BUITENTERRAS







Well
 Gemeente Bergen (L.)
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (2013-11-04)

PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKE

📍 203827, 395715.4

- **Enkelbestemming**
Horeca

- + **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 3

- Dubbelbestemming**
Waterstaat - Waterkering

- **Bouwvlak**

- **Functieaanduiding**
bedrijfswoning

- **Functieaanduiding**
horeca van categorie 3

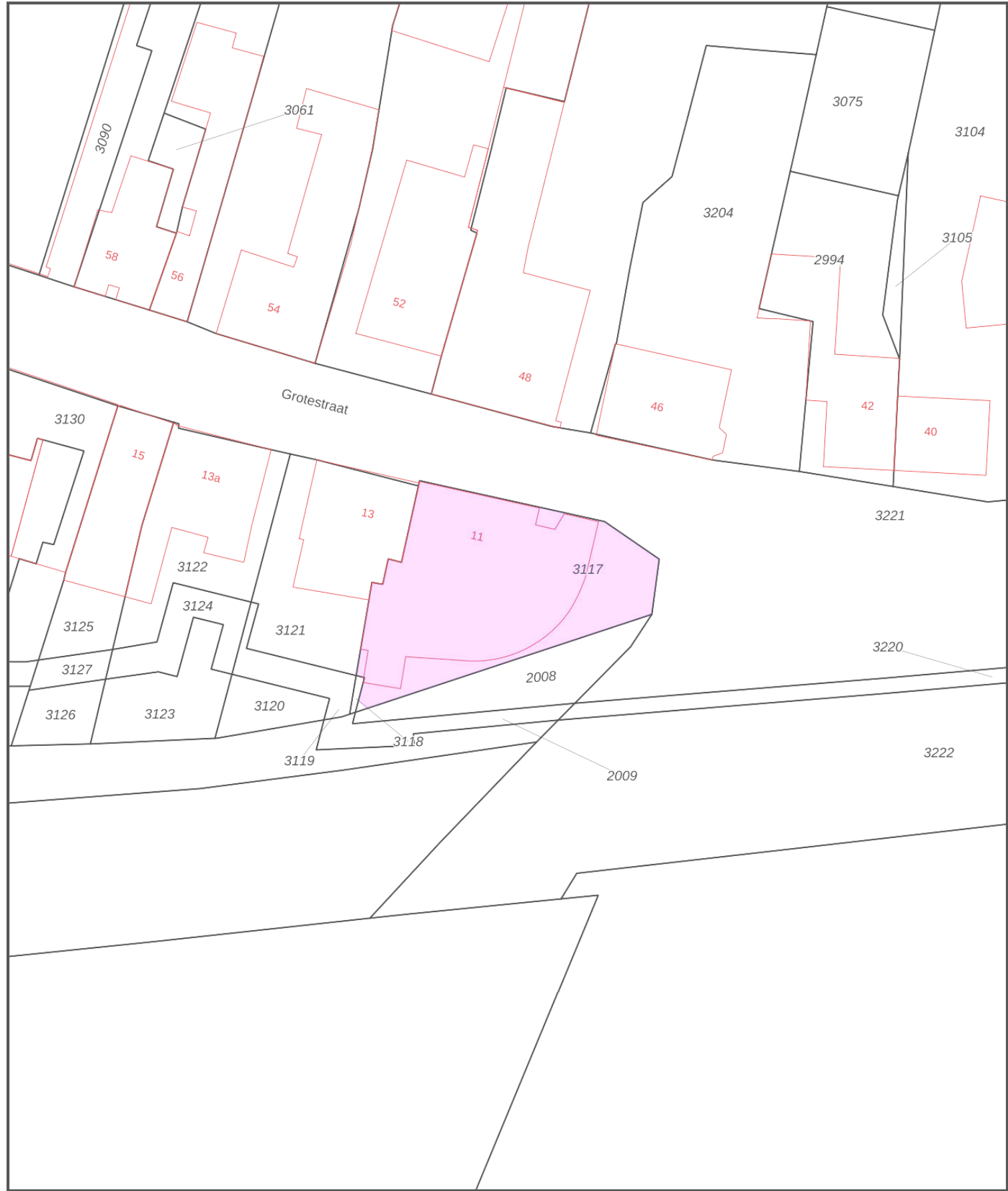
- **Maatvoering**
 - maximum bouwhoogte: 10 m
 - maximum goothoogte: 6,5 m

BESTEMMINGSPLAN

BOUWJAAR	: 1880, daarna meerdere malen verbouwd, nagenoeg geheel in 2000.
OPPERVLAKTE KADASTER	: 407 m ² .
VLOEROPPERVLAKTE	: wonen ca. 102 m ² en bedrijfsoppervlakte ca. begane grond ca. 238 m ² en kelder ca. 144 m ² .
VLOEREN	: beton en niveau +0.5 is een houten vloer. 1e verdieping is geïsoleerd.
GEVELS	: metselwerk spouwmuren.
DAKCONSTRUCIE	: zadeldak, vernieuwd en geïsoleerd, bedekt met pannen. Het plat dak is bedekt met bitumineuze dakbedekking.
KOZIJNEN	: combinatie van houten en kunststof kozijnen met grotendeels dubbel glas (enkele HR++). Veel ramen zijn vernieuwd.
ISOLATIE	: dak-, deels vloerisolatie en grotendeels glasisolatie.
ELEKTRA	: in 2000 vernieuwd.
VERWARMING	: 2 Nefit cv-ketels (2000).
WARMWATERVOORZIENING	: middels een aparte boiler (2000).
VENTILATIE	: het gehele pand beschikt over meerdere units voor mechanische ventilatie.
ALARM- /BRANDMELDINGSINSTALLATIE	: aanwezig.
HUUR TERRAS	: het buitenterras wordt gehuurd bij de gemeente.
BESTEMMINGSPLAN	: horeca met bovenwoning.
PRIJS	: de verkoopprijs is excl. goodwill en inventaris.
ASBESTHOUDENDE MATERIALEN	: geen bekend, maar gezien het bouwjaar kan dit aanwezig zijn.



ALGEMENE KENMERKEN



12345 Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

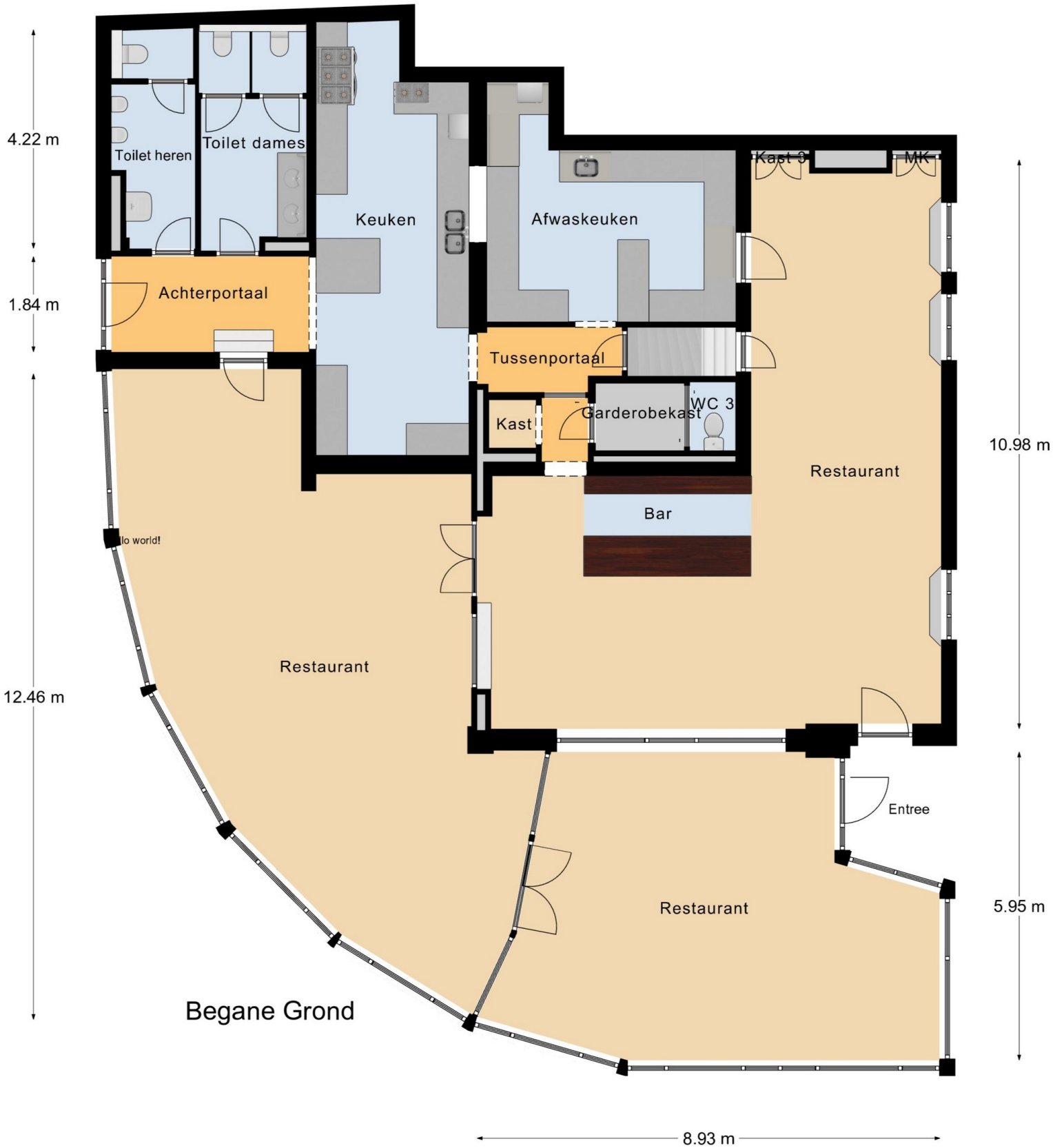
Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Bergen Limburg
 Sectie G
 Perceel 3117



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2023
 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 databankenrecht.

← 1.61 m → ← 2.03 m → ← 2.94 m → ← 8.95 m →

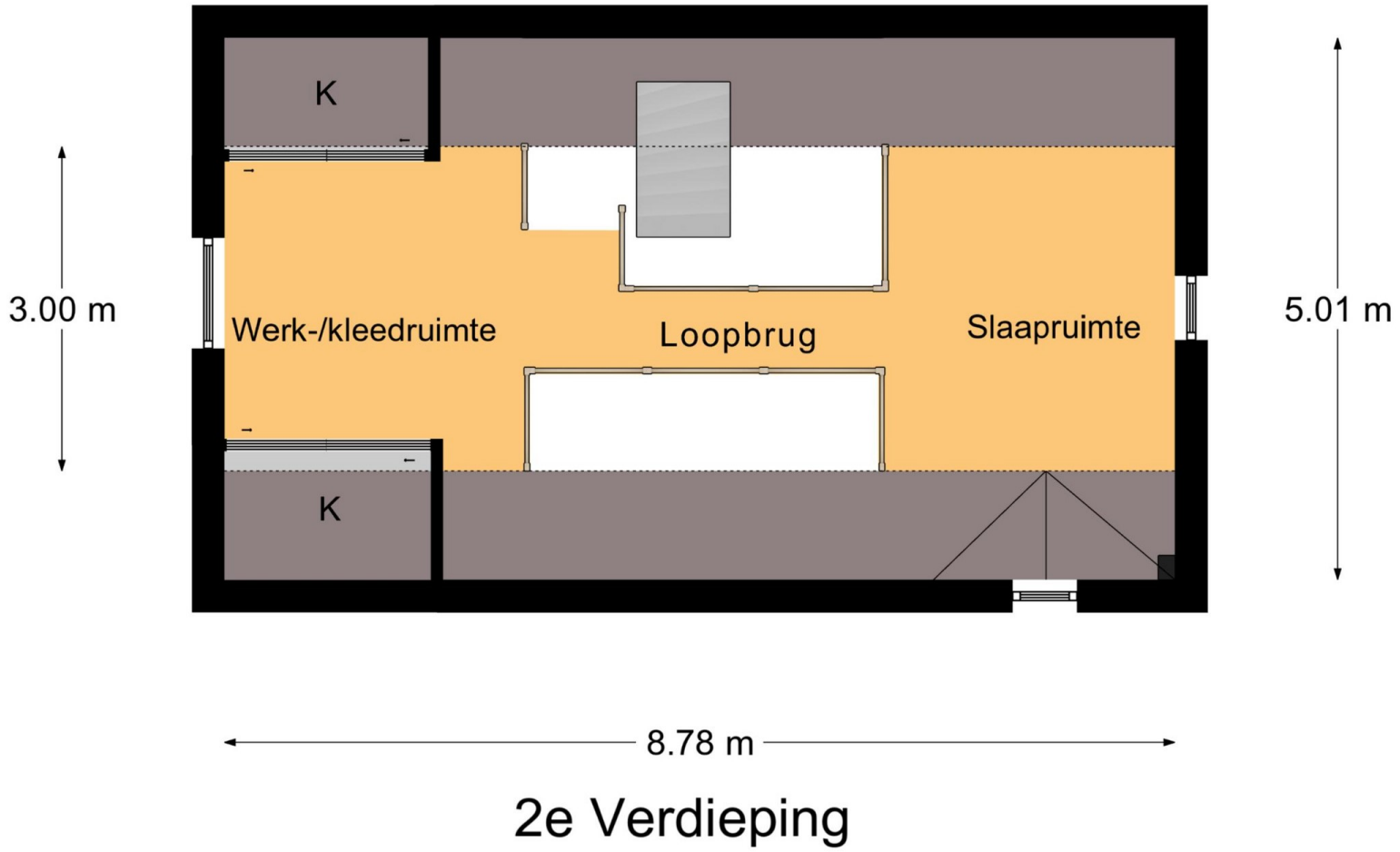


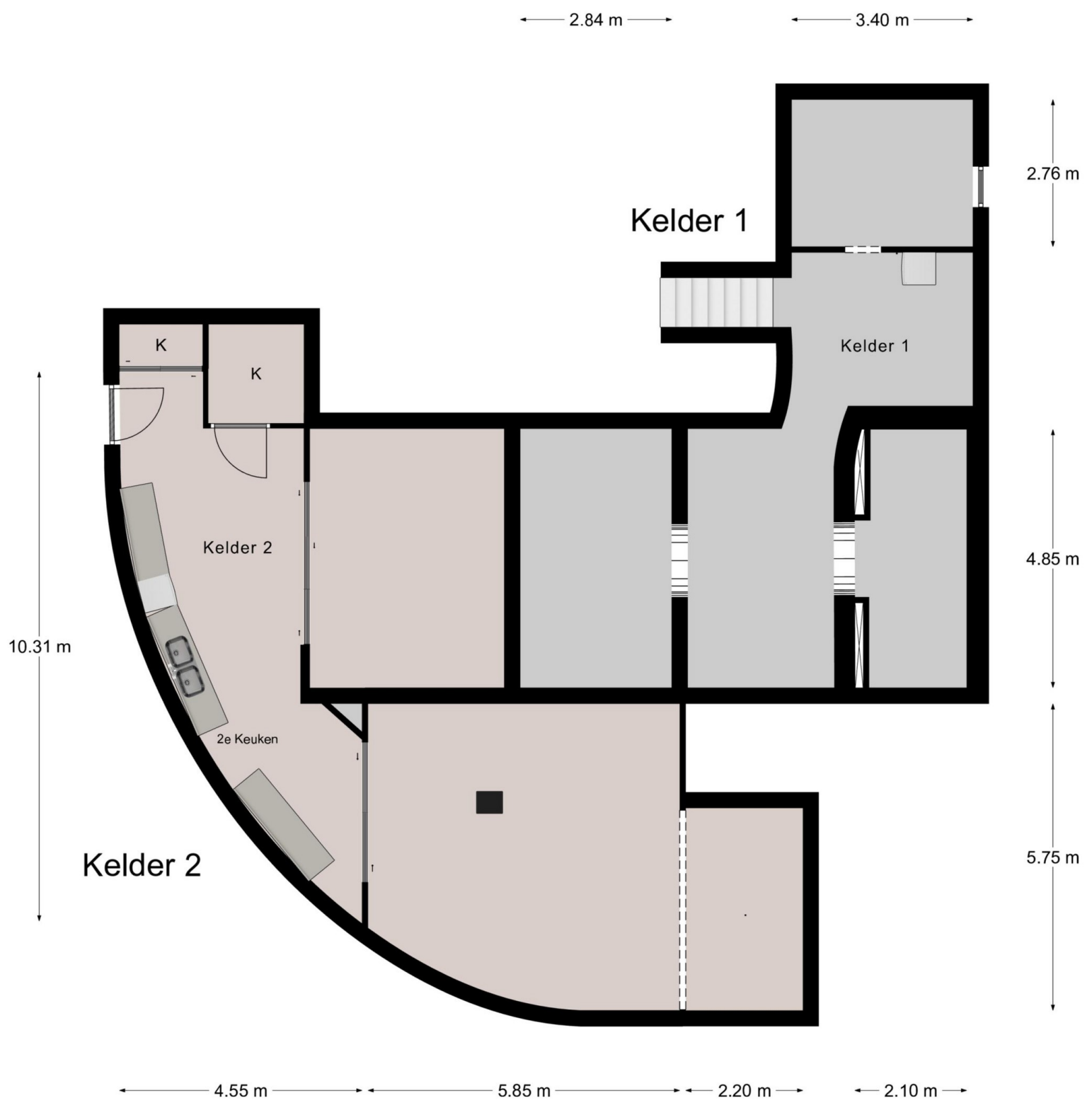
PLATTEGROND BEGANE GROND

← 1.40 m → ← 2.55 m →



PLATTEGROND NIVEAU +0.5 EN 1E VERDIEPING





PLATTEGROND KELDERS

EEN BEZICHTIGING

De eigenaren en ook wij als Peelrand Makelaardij zouden het op prijs stellen indien u binnen een paar dagen na een bezichtiging uw reactie over het bezochte pand aan ons door zou willen geven. Ook als er geen verdere interesse bestaat horen wij dit graag!

DE PARTNERS VAN PEELRAND

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd. Waar kunt u de Partners van Peelrand vinden:

- Op de homepage van www.peelrand.com
- In het magazine "Welkom Thuis"
- Op de Peelrand verhuisbus

Voor kopers en verkopers van Peelrand Makelaardij heeft elke partner ook een speciale aanbieding, doe hier uw voordeel mee!

DE BROCHURE

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van het object zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

KOOPAKTE

Indien met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

ALGEMENE INFORMATIE

AANTEKENINGEN

Peelrand Makelaardij is een dynamisch makelaarskantoor met ruim 20 jaar ervaring, gevestigd in hartje Venray en Bergen. Wij zijn lid van de NVM, wat voor u een garantie betekent voor deskundigheid en onafhankelijkheid.

Wij zijn uw juiste partner voor:

- verkoop en aankoop van bestaande woningen;
- verkoop en aankoop van nieuwbouw
- verhuur van alle soorten onroerend goed
- commercieel vastgoed, winkels en bedrijfsruimtes
- taxaties voor o.a. financiering, nalatenschappen of verdeling.

GROTESTRAAT 11 WELL



INTERESSE ?

NEEM VRIJBLIJVEND CONTACT OP OF LOOP EENS BIJ ONS BINNEN:

Kantoor Venray

Paterslaan 2 | 5801 AS Venray
(0478) 568846

Kantoor Bergen

Mosaïque 6-A | 5854 AZ Bergen
(0485) 748008



info@peelrand.com | www.peelrand.com