



62

HOOFDSTRAAT MEERLO

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Peelrand Makelaardij Venray
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray
(0478) 568846 - info@peelrand.com - www.peelrand.com



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1915

Perceeloppervlakte
731 m²

Woonoppervlakte
228 m²

Overige inpandige ruimte
78 m²

Gebouwbonden buitenruimte
29 m²

Externe bergruimte
77 m²

Inhoud
1158 m³

Energie label
D



IN HET KORT

Interessante mogelijkheid om landelijk te wonen te combineren met werken aan huis.

Aan de doorgaande weg in de dorpskern van het gezellige dorp Meerlo staat deze vrijstaande woning met winkel op een schitterend perceel van 731 m² welke legio mogelijkheden biedt! Door de aanwezigheid van twee garages (ca. 55 m²) en een werkplaats (ca. 39 m²) is deze ook ideaal voor een klusser / zelfstandige.

De woning is ingericht met een winkel met magazijn (met bergzolder) en kantoor (ca. 81 m²) aan de voorzijde en een royaal woonhuis (ca. 147 m²) aan de achterzijde. De locatie is bestemd voor detailhandel, maar heeft mogelijkheden om dit te wijzigen naar wonen. Dit kan dan ook perfect zijn voor mantelzorg.

De woning is aan de achterzijde in 1999 volledig uitgebouwd en vernieuwd. De woning heeft o.a. een kelder, ruime woonkamer, woonkeuken, bijkeuken, 4 slaapkamers op de 1e verdieping, complete badkamer en een bergzolder. Beide garages en de daarvoor gelegen opritten bieden ruimte voor meerdere voertuigen. De vrij gelegen tuin heeft maximale bezonning, keurig aangelegd met een prieeltje, vrije achterom en terrasoverkapping. Door het aanbrengen van maar liefst 37 zonnepanelen die zorgen voor meer teruglevering dan elektra verbruik, laat zien dat er goed is nagedacht over energie!

De ligging is ideaal midden in het dorp Meerlo, dichtbij Horst en Venray, uitvalswegen zoals A73, maar ook bij de natuur om heerlijk te wandelen.



De locatie aan de Hoofdstraat 62 Meerlo is bestemd voor detailhandel. Dit betekent dat u er formeel detailhandelsactiviteiten uitgeoefend dienen te worden. De bedrijfsactiviteit dient u in levensonderhoud te voorzien. De bedrijfsactiviteit moet passen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Gemeente stelt dat zij bereid zijn medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar wonen. De uiteindelijke, eventuele, procedure, met bijbehorende kosten komen voor rekening en risico van koper. Momenteel heeft de winkel met magazijn en kantoor een oppervlakte van ca. 81 m² en is bij het woonoppervlak meegerekend.

Hoofdstraat 62 is ingedeeld met een "voormalige winkel" met kantoor en magazijn aan de voorzijde en een woonhuis aan de achterzijde. De winkel textiel & woninginrichting was wel bekend in het dorp en omgeving. De hoofdbouw is in 1915 gebouwd. In 1979 is een klein deel aangebouwd en in 1999 is het volledige achterste gedeelte vernieuwd en volledig geïsoleerd. De foto hierboven is er één uit de oude doos!

De bouw aan de voorzijde heeft een steense muur met smalle spouw met aan de binnenzijde een klampsteen. De balken van het dak zijn deels vervangen en deels behandeld tegen boktor. De gevels zijn gereinigd en opnieuw gevoegd. De bekabeling is vernieuwd in 1979 en later is er een 2e meterkast geplaatst in 1999. De kozijnen zijn van hardhouten met grotendeels dubbel glas.

In 1965 is de garage aan de linkerkant van de woning gebouwd. En in 1986 is deze uitgebreid aan de achterzijde met een werkplaats. Eind 2000 hebben de huidige eigenaren de garage met oprit en extra tuin aan de rechterzijde bijgekocht.

De woning levert meer elektra terug dan het verbruik is en dit komt door de 37 zonnepanelen. 22 Panelen zijn in 2014 (classic Jwp 240) geplaatst en 15 panelen in 2017 (bouwjaar paneel is 2014). Zie verbruik op de algemen pagina.





Centraal in de voorgevel bevindt zich de entree naar de "winkel". Deze entree heeft aan beide zijdes een grote raampartij, als etalage. De winkel is ca. 62 m² groot en ingericht met een PVC-vloer (met ondervloer en tegels), een systeemplafond en vele stellingen en kasten. Ook is hier meterkast 1 geplaatst met een slimme meter, krachtstroom en meerdere groepen. In een aparte kast bevindt zich de gasmeter. Vanuit de winkel is er toegang tot het kantoor.

De overige ruimtes die worden beschreven (m.u.v. de kelder en het voorste deel van de woonkamer) zijn in 1999 volledig nieuw gebouwd en geïsoleerd.

Deze ruimte (ca. 11.5 m²) is momenteel in gebruik als kantoor. Hiervoor zijn alle aansluitingen aanwezig zoals elektra etc. Er ligt vloerbedekking, de wanden zijn voorzien van glasvezelbehang en het plafond van Agnes panelen.

Aan deze ruimte ligt het magazijn. In dit vertrek (ca. 7.5 m²) bevindt zich meterkast 2 (6 groepen en aardlekschakelaars), de omvormer 1 van de zonnepanelen en een vlizotrap naar de bergzolder. Deze bergzolder biedt ook veel bergruimte en hier is omvormer 2 en de unit van de mechanische ventilatie (achterbouw) aanwezig. Deze zolder is deels beloopbaar en de houten vloer is ook geïsoleerd.





BEGANE GROND WONING

De woonkamer is met ca. 42 m² ruim van opzet. Een ruimte zithoek en eethoek kan met gemak worden geplaatst. De hoeveelheid lichtinval is opvallend. Hiervoor zorgen de twee brede ramen in de zijgevel (met elektrische plissés) en de dubbele tuindeuren in de achtergevel. Sfeervol is de gashaard (met afstandsbediening) bij de zithoek! Vanuit de woonkamer is een toegangsdeur naar de kelder, het portaal, het kantoor en een tussenportaal met de beklede trap naar de 1e verdieping. Er ligt een eikenhouten vloer (gelijmd, geolied) en de wanden zijn voorzien van spachtelputz.

De kelder meet een oppervlakte van ca. 13 m² (< 2 m hoogte) en biedt extra provisieruimte. De kelder heeft een koekoek en hier is de watermeter geplaatst.

De entree van de woning bevindt zich aan de achterzijde en via de tuin toegankelijk. Vanuit de "winkel" is deze entree een tussenportaal. Deze biedt toegang tot het toilet, de bijkeuken, de CV-ruimte, keuken en de woonkamer. Er ligt een tegelvloer, de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en het plafond met stucwerk. De loopdeur naar de terrasoverkapping heeft een plisséhor. In de CV-ruimte is de Nefit CV-ketel (2015) geplaatst. Het toilet is ingericht met een wandcloset en een fonteintje. Dit vertrek is geheel betegeld en wordt op mechanische wijze geventileerd. De bijkeuken is een zeer praktische ruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor witgoed op hoogte, een uitstortgootsteen met mengkraan, een muurkast voor extra provisieruimte, de unit van de mechanische ventilatie en een kastenwand met 6 deuren. Er ligt een tegelvloer en de wanden zijn deels betegeld met daarboven stucwerk.

De woonkeuken (ca. 16.5 m²) heeft ook een mooi formaat waardoor er met gemak een eethoek kan worden geplaatst. Het is een hele fijne ruimte met mooi zicht op de tuin. De inbouwkeuken is in een hoek opgesteld en heeft veel provisieruimte! Daarnaast is er qua apparatuur een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast ('18) en een vaatwasser ('19) aanwezig. Het werkblad is van kunststof, wordt onderbroken door een spoelunit en de achterwand is betegeld. Op de vloer ligt PVC ('19), de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en het plafond met stucwerk.











Aan de overloop zijn 4 slaapkamers en een badkamer gelegen. De grootste slaapkamer ligt aan de rechterszijde en beschikt over 2 ramen, een airco (ter overname) en een kastenwand met 4 schuifdeure. Over de gehele lengte is een ombouw geplaatst zodat de verwarming netjes is weggewerkt en dit gebruikt kan worden als schap om spullen op te plaatsen. De slaapkamer in het midden is voorzien van een Velux dakvenster met screen en verduistering. In de 3e kamer bevindt zich een 2-persoons infrarood sauna (Karibu). De 4e slaapkamer heeft eveneens een raampartij en een deur met daarachter de vaste trap naar de zolder. Alle ramen hebben rolluiken! Er ligt overal vloerbedekking en de wanden zijn behangen met glasvezelbehang.

De complete badkamer heeft eveneens een mooi formaat, mede door de dakkapel over de gehele breedte. Hierdoor treedt er ook veel licht binnen en er is er natuurlijke ventilatie. De badkamer is uitgerust met een marmeren ligbad, een wastafelmeubel, staand closet, designradiator en een luxe stoomdouche cabine met massagestralen, verlichting en radio. De ruimte is nagenoeg geheel betegeld en deels afgewerkt met kunststof panelen.

2e verdieping:

Deze zolder is in gebruik als berging.







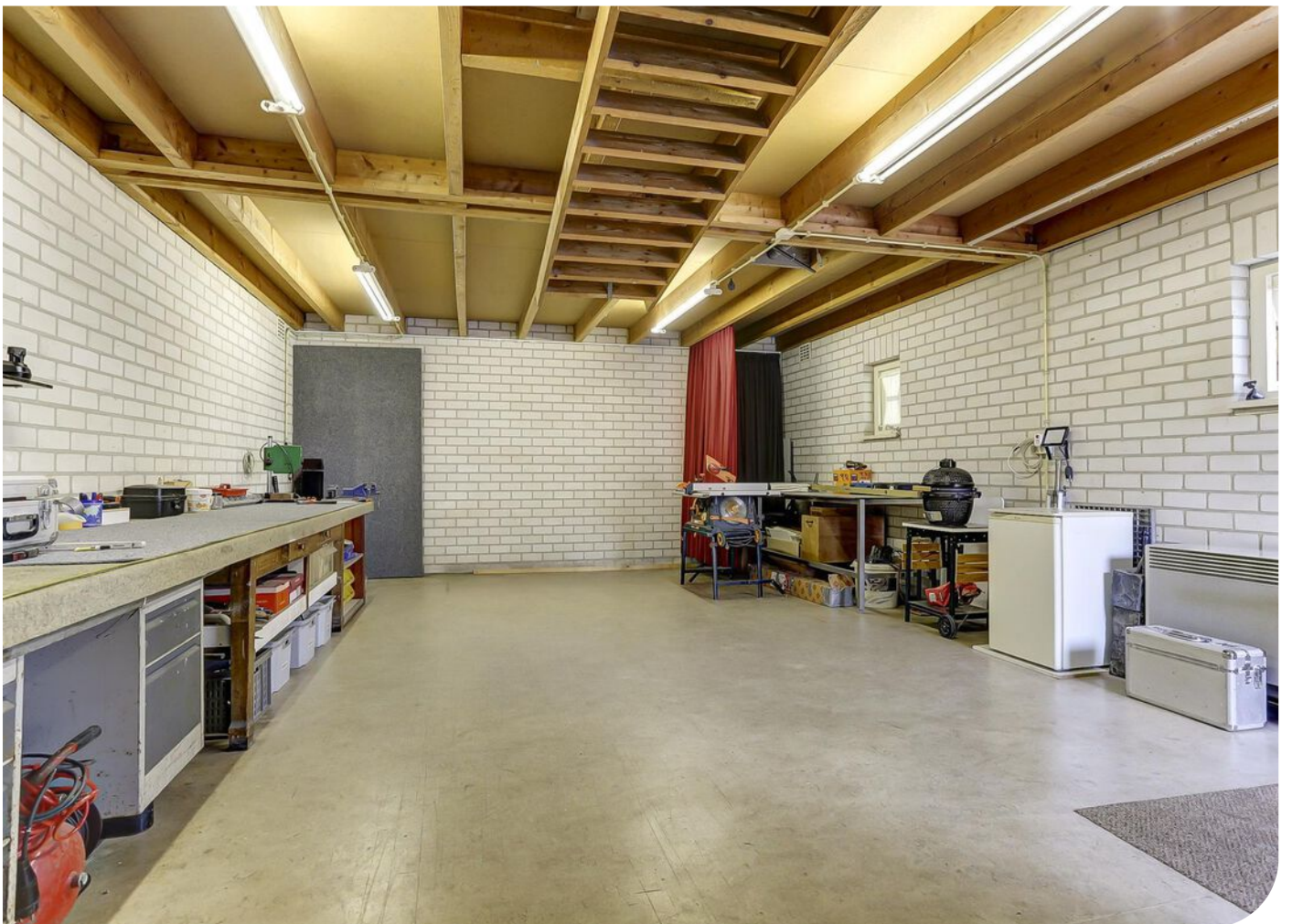


In 1965 is de garage aan de linkerkant van de woning gebouwd. Deze is ca. 27 m² groot en opgebouwd in spouwmuren (1 muur met een wand ervoor), een betonvloer en een zadeldak bedekt met golfplaten. De vloer is netjes betegeld. De garage beschikt over een tuindeur, 2 ramen, een elektrisch bedienbare sectionaalpoort aan de voorzijde naar de lange oprit. Er is een doorgang, te sluiten met een rolluik, naar de werkplaats die aan de achterzijde is gelegen. Deze is in 1986 gebouwd en ca. 39 m² groot. Deze keurige, royale ruimte is ideaal voor de klusser of hobbyist! Deze is ook opgebouwd in spouwmuren, een betonvloer en een zadeldak met golfplaten. Door de hoogte is een ruime vliering gerealiseerd, bereikbaar met een steektrap. Hier is een sierlijk raampje aanwezig die voor daglicht zorgt op de vliering. De werkplaats heeft ook een loopdeur naar de tuin en 2 ramen. Qua voorzieningen is er verlichting en elektra.

De lange oprit biedt ruimte aan circa 3 voertuigen.

De 2e garage is gelegen aan de rechterkant van de woning. De garage is ca. 28 m² en opgebouwd met een betonvloer, halfsteens metselwerk muren en een zadeldak met golfplaten. Deze is van binnen geïsoleerd. Aan de voorzijde zijn openslaande deuren naar de 2e oprit aanwezig en aan de achterzijde een loopdeur naar de tuin. Tevens bevindt zich hier de grondwaterpomp en er is elektra en verlichting. Aan de achterzijde is een overkapping gecreëerd in de tuin.

De oprit aan de rechterkant biedt ook ruimte aan meerdere voertuigen.





De royale tuin is gelegen op het zuidwesten en heeft hierdoor een goede bezonning. Er is altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden! Aan de woningzijde is een aluminium terrasoverkapping gebouwd. Het dak bestaat uit polycarbonaatplaten en heeft inbouwspots. Voor de zon is er een extra zonwering aanwezig.

Achter op het perceel, aan de werkplaats, is een houten prieeltje gebouwd. Deze heeft een pannen gedekt dak en een elektrisch screen om de zijkant dicht te maken. Tevens is er een heater, verlichting en elektra aanwezig.

De tuin is keurig aangelegd met o.a. leilindes aan de achterzijde die zorgen voor veel privacy, een groot gazon, plantenborders, vele beplanting en een vijver met brug, pomp en filter (vernieuwd).

Tevens is een beregeningsinstallatie met 2 aansluitpunten en een buitenkraan met schrobputje.. Tussen de garage en de woning is een afsluitbare houten poort die dient als vrije achterom. Erfafscheiding vindt plaats middels een houten schutting met penanten.







KENMERKEN

Bouwjaar	1915. In 1979 en 1999 aangebouwd. Garage 1965 en werkplaats 1986.
Vloeren	betonvloer. 1e verdieping deels beton en deels hout. 2e verdieping: hout. Deels geïsoleerd.
Gevels	metselwerk spouwmuren, deels geïsoleerd. Hoofdbouw is gereinigd en opnieuw gevoegd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen. De garages zijn v.v. golfplaten. De balken van het hoofddak zijn deels vernieuwd en deels behandeld tegen boktor. Klein deel is plat dak met bitumineuze dakbedekking. De aanbouw is volledig geïsoleerd.
Kozijnen	houten kozijnen met dubbel glas m.u.v. 1e verdieping. 2 Ramen winkel zijn van kunststof met dubbel glas.
Overige voorzieningen	de ramen op de 1e verdieping beschikken over rolluiken. Er is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig. In de woonkamer zijn de plissés elektrisch bedienbaar.
Isolatie	De hoofdbouw heeft geen isolatie, alleen op de begane grond glasisolatie. De aanbouw is geheel geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	37 zonnepanelen (2014), Classic Jwp 240 Wp.
Centrale verwarming	CV-ketel Nefit 2015.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	Middels c.v.-ketel.
Bestemmingsplan	detailhandel.
Erfdienstbaarheden	heel klein strookje door buurman in gebruik.
Asbest	aanwezig op de daken van beide garages, de werkplaats en de hoofdbouw van de woning.
Bijzonderheden	de gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar wonen.

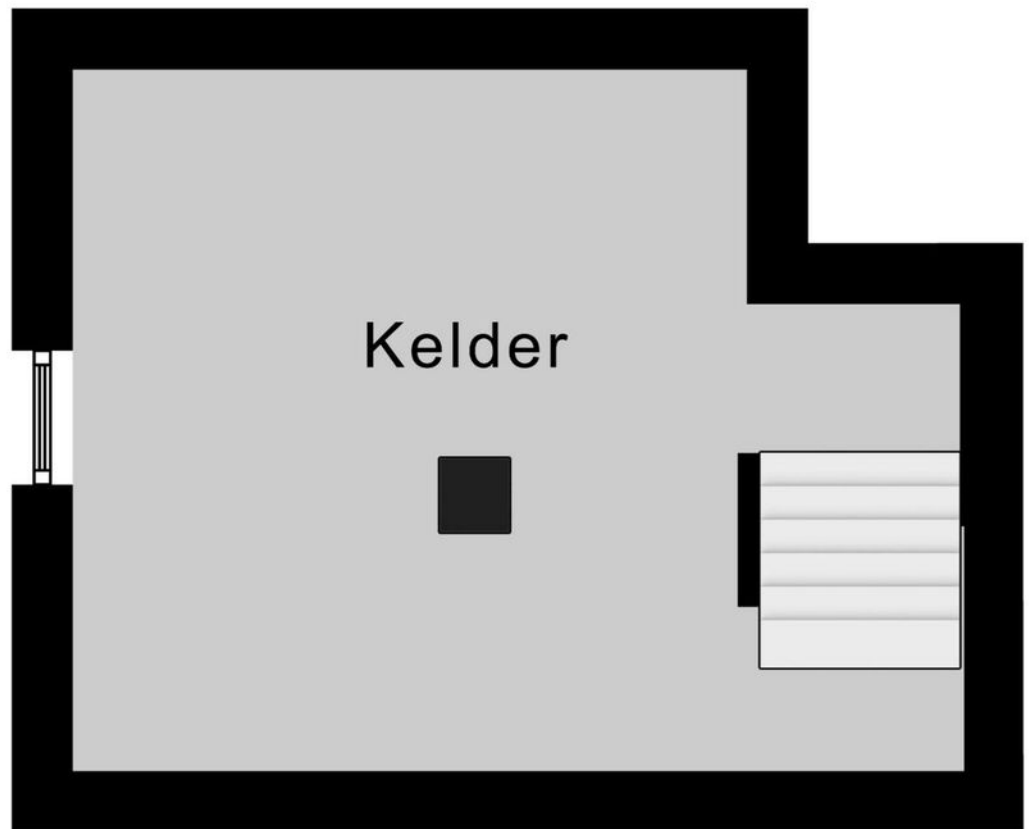
VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 425,04 per jaar.
Afvalstoffenheffing*	€ 237,84 en riool € 230,- per jaar.
Waterschapslasten*	€ 350,73 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	elektra -2.088 kWh per jaar (verbruik 3.253 en teruglevering 5.341 kWh) en gas 1.547 m ² per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN

← 3.33 m →

↑
3.44 m
↓



Kelder

PLATTEGROND

* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Begane Grond

PLATTEGROND

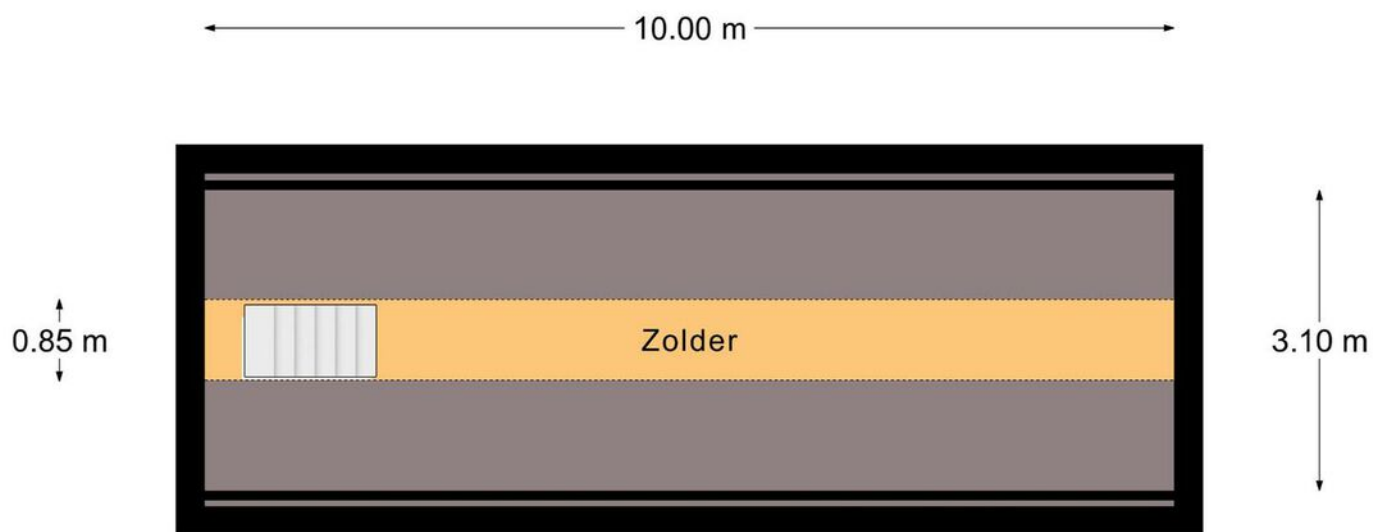
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

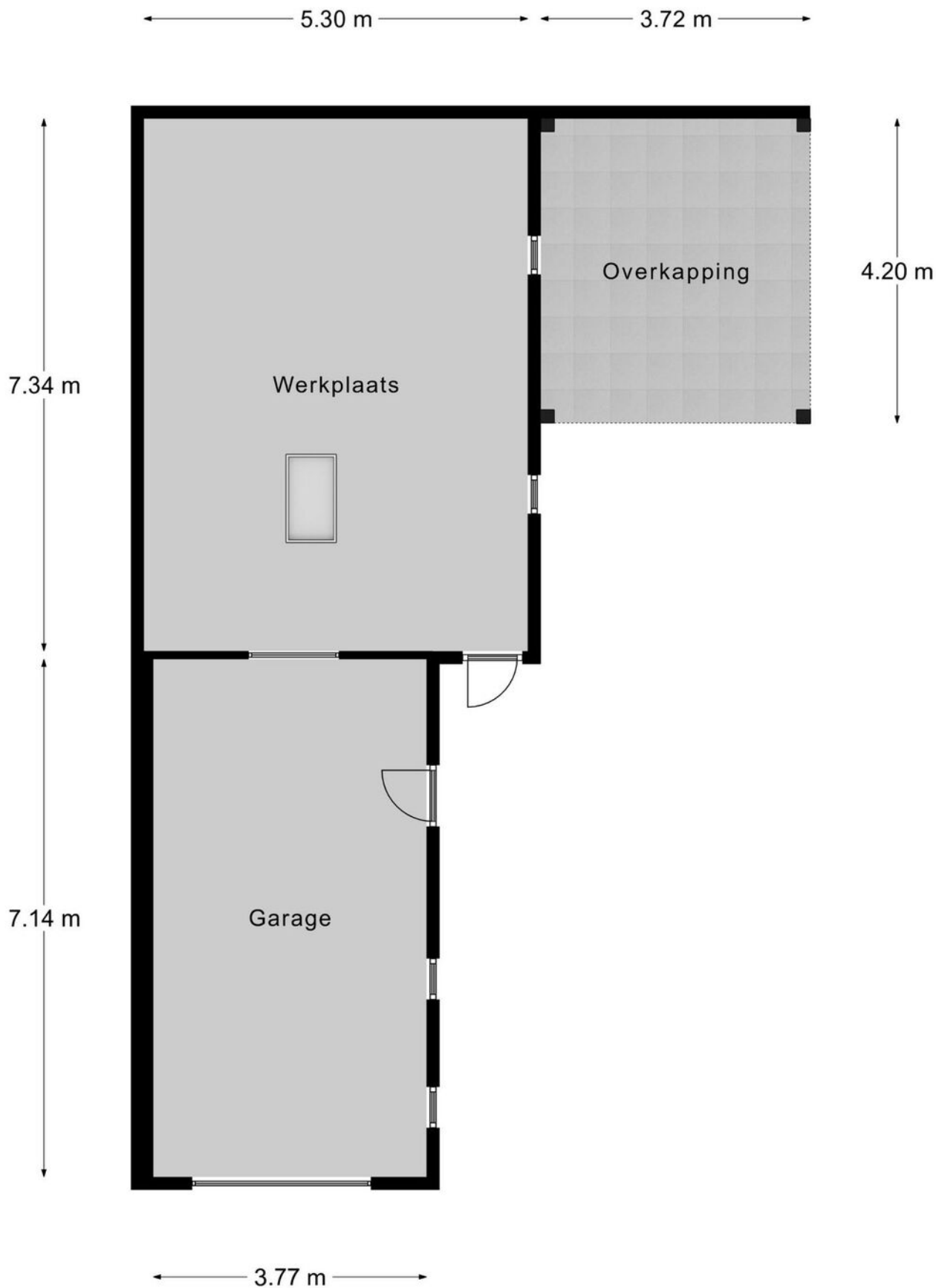
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



2e Verdieping

PLATTEGROND

* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

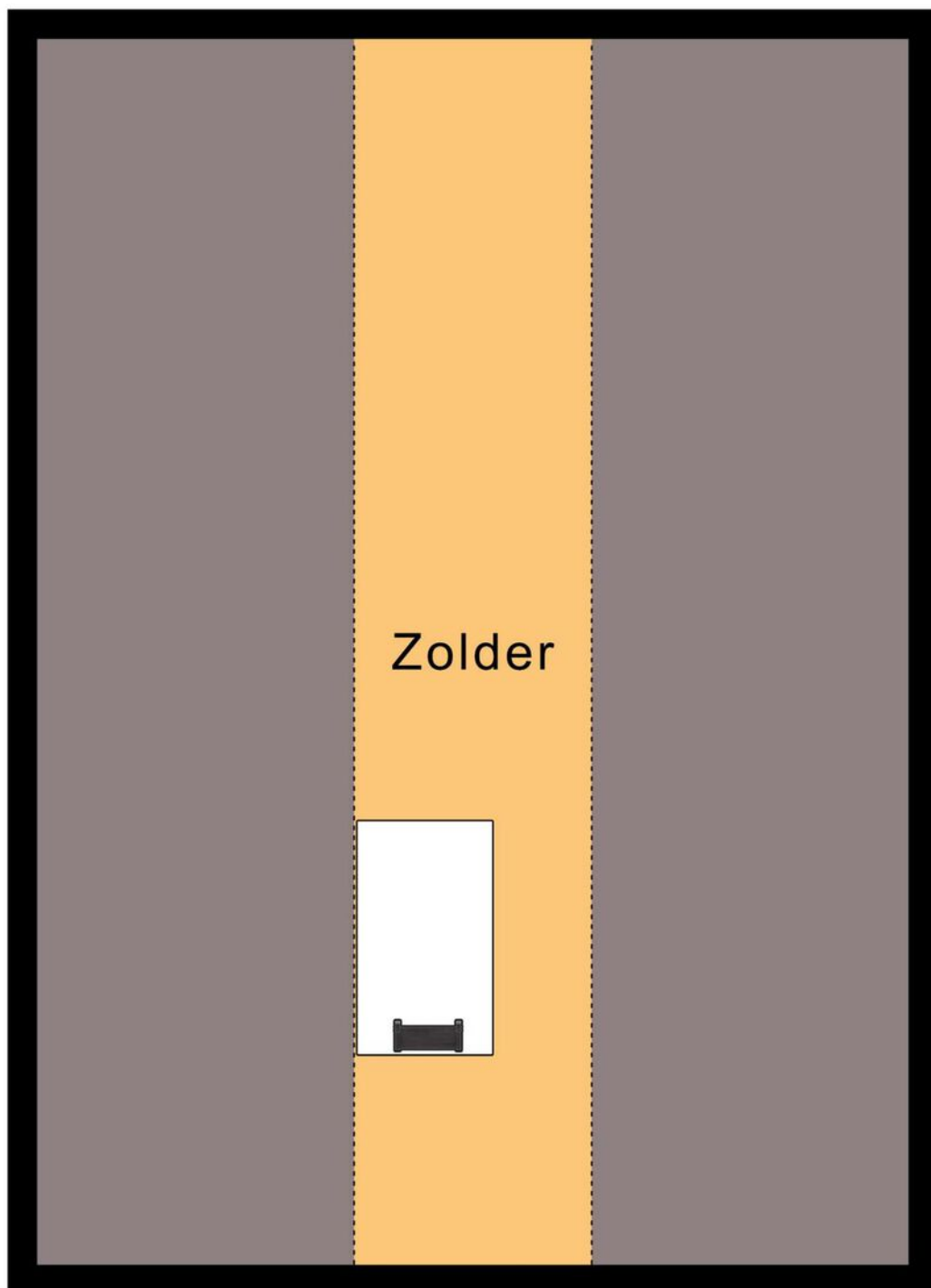


Garage Begane Grond

PLATTEGROND

* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

← 1.45 m →



7.45 m

Garage Zolder

PLATTEGROND

* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast bij keuken	X		
- kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnrails, gordijnen, overgordijnen en vitrages boven -rolgordijn keuken – plissés kamer	X		
- Roeden en gordijnen woonkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

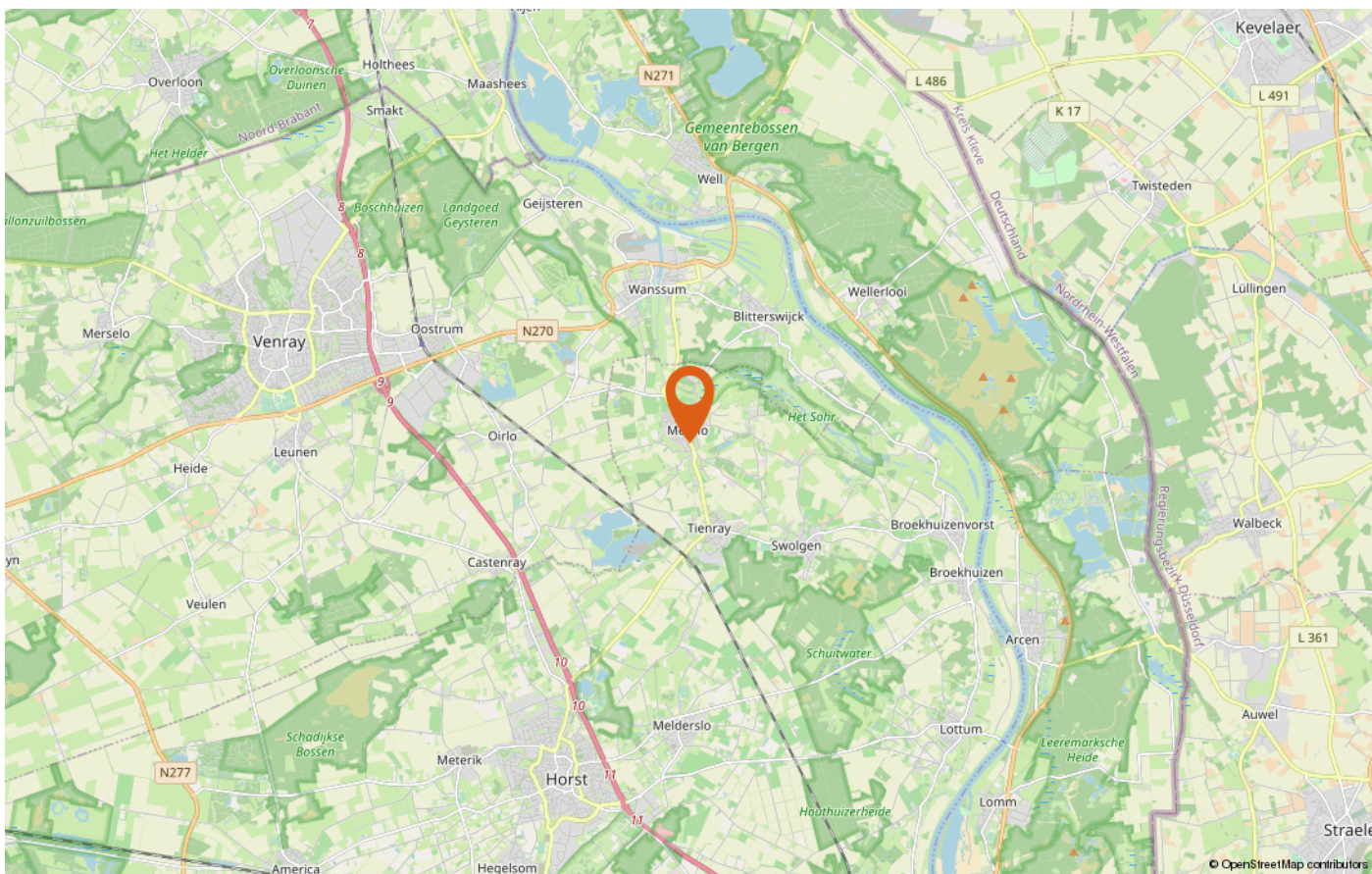
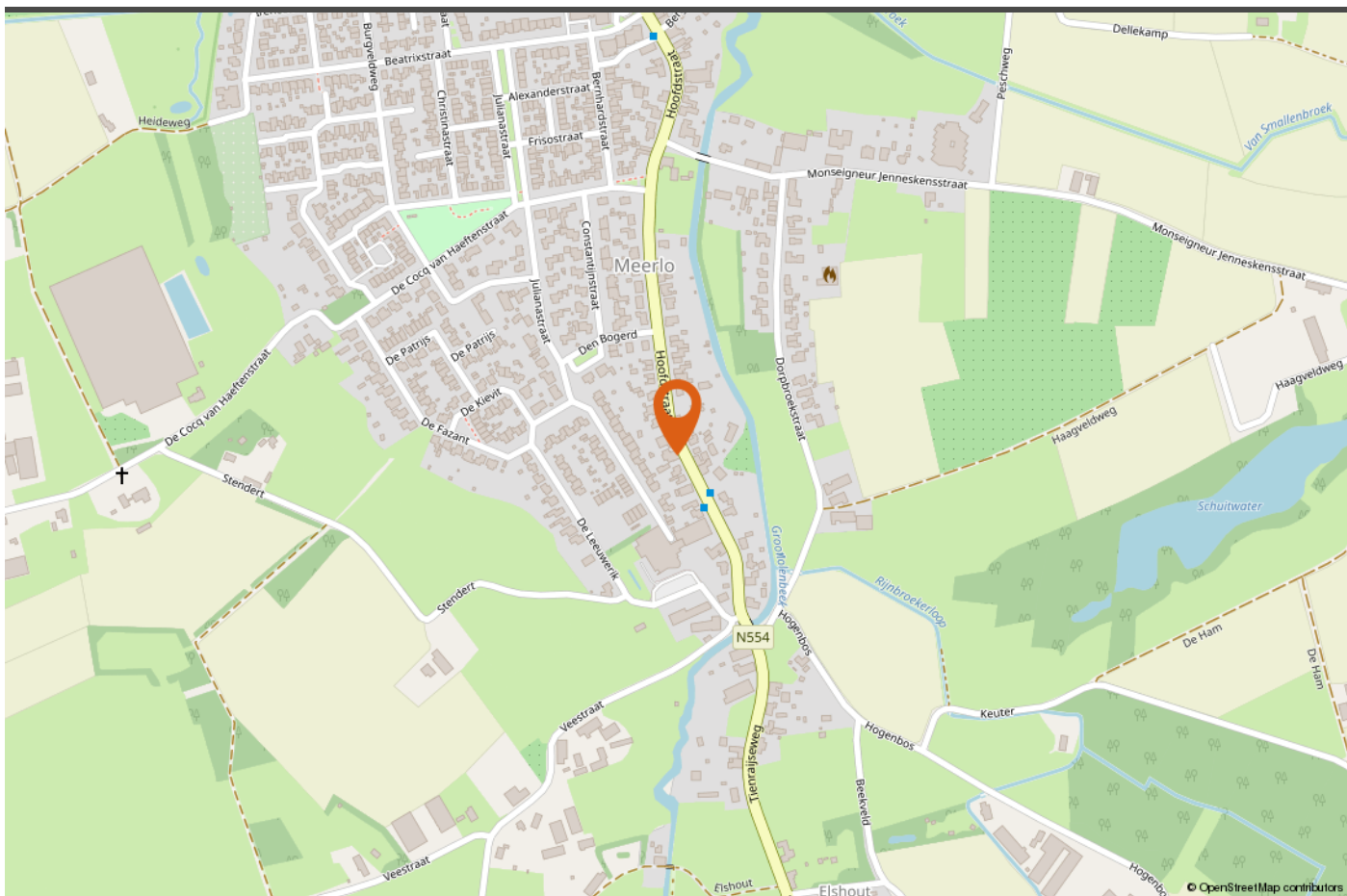
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Inventaris winkel	X		
Screens onder overkapping tuinhuis.	X		
Contract alarm centrale installatie			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grondwaterpomp	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Vissen vijver			X
- toebehoren vijver			X

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem vrijblijvend contact met ons op!

Peelrand Makelaardij Venray
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray
(0478) 568846 - info@peelrand.com
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 - info@peelrand.com
www.peelrand.com

