



MERSELOSEWEG 76 - 76A

VENRAY

Vraagprijs € 575.000 k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1936

Perceeloppervlakte
363 m²
Bedrijfsruimte oppervlakte
233 m²

Woonoppervlakte
120 m²

Overige inpandige ruimte
44 m²

Externe bergruimte
82 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
29m²

Inhoud bedrijfsruimte en wonen
14,70 m³

Energie label
Bedrijfsruimte A+
wonen E

IN HET KORT...

Gelegen aan de Merseloseweg, letterlijk aan de rand van het centrum van Venray, biedt deze ruime bedrijfsruimte met bovenwoning een fantastische kans voor zowel ondernemers als gezinnen! Bestemmingsplan technisch is de bedrijfsruimte op begane grond niet gekoppeld aan de bovenwoning. Dit betekent dat de bovenwoning door iemand anders bewoont mag worden dan de ondernemer welke de bedrijfsruimte exploiteert.

Met een commerciële ruimte van ca. 233 m², een woonoppervlakte van 120 m² en een externe bergruimte van 75 m² biedt dit pand een solide basis voor jouw woon- en werkruimte. Met een beetje liefde en aandacht maak je van dit object een thuis dat aan al je wensen voldoet. Thans is de commerciële ruimte bestemd voor dienstverlenende activiteiten.

De ruime en lichte bovenwoning bestaat uit 2 woonlagen, een royale woonkamer met open keuken, praktische bijkeuken, 2 slaapkamers en een badkamer op de 1e verdieping. Op de 2e verdieping bevindt zich een 3e slaapkamer en een bergzolder van ca. 37 m² welke de mogelijkheid biedt voor twee extra kamers. Een heerlijk groot dakterras biedt de perfecte plek voor ontspanning en maakt deze woning compleet.

Ondanks de centrale ligging binnen Venray is het ook gunstig gelegen ten opzichte van supermarkten, scholen, openbaar vervoer en de uitvalswegen naar onder andere de A73. Kortom een prettige ligging met alle voorzieningen binnen handbereik.





Commerciële ruimte

Gelegen aan een van de toegangswegen tot het centrum van Venray met parkeervoorzieningen voor de deur ligt dit object volop mogelijkheden.

Het pand is middels een overdekte entree in de voorgevel toegankelijk. De raampartijen met veel presentatieruimte zorgen voor de nodige daglichttoetreding. Tevens is aan de linkerzijde van het pand een separate entree gelegen aan de eigen oprit. Momenteel is de bedrijfsruimte ingericht als een workshopruimte met een werkplaats. De ruimte is momenteel met lichte, demontabele scheidingswanden verdeeld in diverse vertrekken wat eenvoudig terug te brengen is in een grote ruimte van ca. 233 m².

Naast de commerciële ruimte en werkplaats zijn er een kantine, een (gasten) toilet, en een aparte bergruimte aanwezig. Vlak bij de entree aan de voorzijde bevindt zich de meterkast voor de bedrijfsruimte. Deze meterkast beschikt over 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en een driefase aansluiting van 3 x 45 ampère. Het systeemplafond is voorzien van zowel inbouw- als opbouwverlichting. De verwarming en koeling worden geregeld door de radiatoren, vloerverwarming en een airco installatie (momenteel niet werkzaam).

De werkplaats is opgedeeld in 2 doorlopende ruimtes die beschikken over voldoende elektrapunten. Deze ruimtes bieden directe toegang tot de entree van de bovenverdieping en het tussenportaal welke je naar de kantine brengt. In dit tussenportaal bevinden zich daarnaast ook een bergkast en de cv-ruimte waar de verdeler van de vloerverwarming en de Remeha cv-ketel uit 2019 zijn gesitueerd.

De kantine is een ruime en functionele ruimte van ca. 15 m². Deze ruimte is uitgerust met een eenvoudig keukenblok met voldoende opbergruimte. Er blijft voldoende ruimte over voor het plaatsen van een eettafel. Een kamerhoog raampartij met een loopdeur naar de patiotuin zorgt voor het nodige daglicht. De patiotuin biedt optimale privacy en is voorzien van een tuinberging van ca. 7 m². Heerlijk plekje om bijvoorbeeld tussen de middag je lunch te nuttigen!

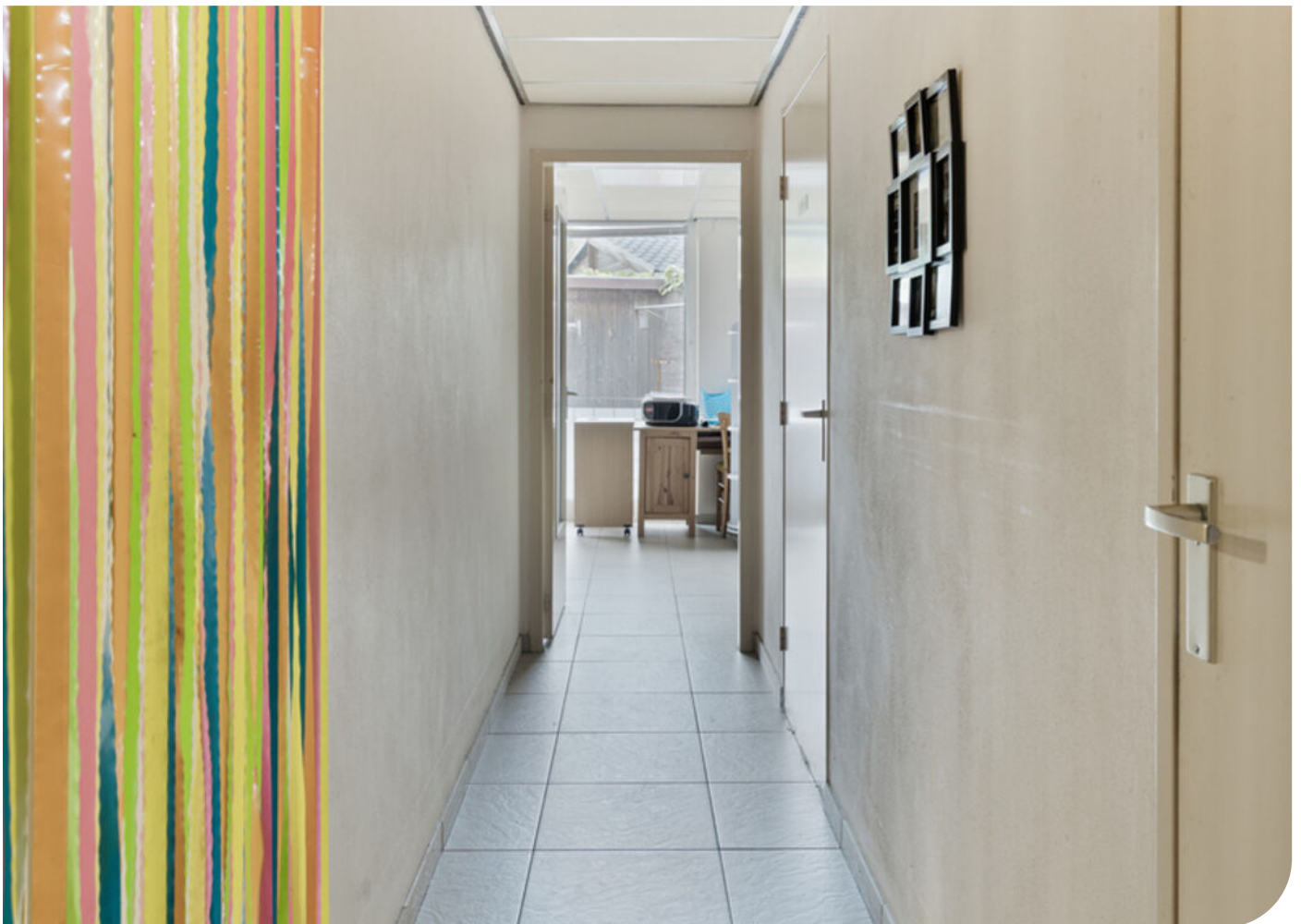


















Bovenwoning

Het gaat hier om een efficiënt ingedeelde bovenwoning welke bereikbaar is via een eigen voordeur aan de Merseloseweg. Vanuit de voordeur kom je in een ruime hal met toegang tot een vaste trap naar de 1e verdieping, de provisiekelder en interne toegang tot de bedrijfsruimte. De provisiekelder is een ideale opslagruimte. Tevens zijn hier de meterkast met voldoende groepen en aardlekschakelaars en de verdeler van de vloerverwarming voor de bovenwoning gesitueerd. De woning beschikt over een royale woonkamer met een open keuken, voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een oven, een 4-zones inductiekookplaat, een koelkast en een vaatwasser. Daarnaast blijft er voldoende ruimte over voor het realiseren van een fijne eethoek met zicht op het achterliggende dakterras. Zowel de gang, woonkamer, keuken als badkamer beschikken over vloerverwarming. Vanuit de keuken heb je toegang tot de praktische bijkeuken (ca. 7 m²) met voldoende bergruimte. Hier beschik je over een uitstortgootsteen met koud water, de witgoedaansluitingen en de Nefit cv-ketel (2015) gesitueerd.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich 2 ruime slaapkamers (ca. 16 m² en 11 m²) welke identiek zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel en een inloopdouche v.v. een regen- en handdouche. De vloerverwarming zorgt naast de designradiator voor de verwarming in de badkamer. Ventilatie vindt op mechanische wijze plaats. Naast de badkamer is een separaat toilet gelegen.

Via een vaste trap bereik je de 2e verdieping, die volop mogelijkheden biedt. Deze verdieping bestaat op dit moment uit een overloop met aan de ene zijde een ruime slaapkamer en aan de andere zijde een royale bergzolder. Hier kunnen eenvoudig meerdere kamers worden gecreëerd, ideaal voor een extra slaap-, hobby- of werkkamer. De slaapkamer op deze verdieping heeft een oppervlakte van ongeveer 23 m². De knieschotten bieden keurig afgewerkte bergruimte, en een raam zorgt hier voor aangenaam daglicht.

Het dakterras is toegankelijk vanuit de bijkeuken. Met een oppervlak van 58 m² biedt dit dakterras, gelegen op het noorden, optimale privacy! Een heerlijke plek om te ontspannen na een lange werkdag. Op het geheel betegelde terras is een terrasoverkapping v.v. zonwering geplaatst wat zorgt voor een schaduwrijk plekje. Qua voorzieningen beschik je hier over verlichting en elektra. Vanuit het dakterras is er toegang tot de opslagruimte en de airco installatie van de winkel. De opslagruimte, met een oppervlak van maar liefst 75 m², is ideaal voor zowel opslag als hobbydoeleinden.























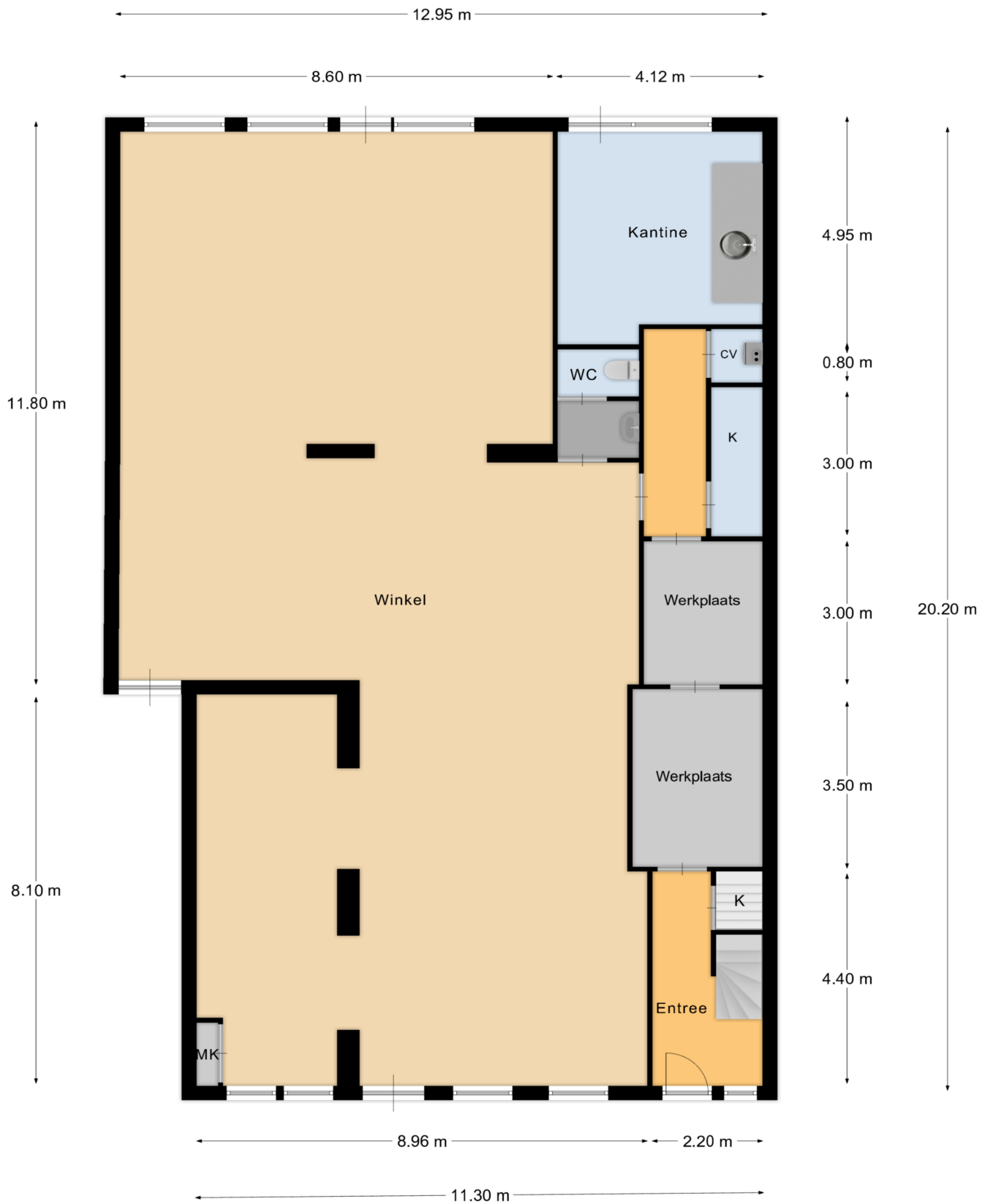
BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	pand 1936. 1980 linkerzijde pand, 1991 opslagruimte.
Vloeren	begane grond en 1e verdieping betonvloeren, 2e verdieping houten vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak met pannen, plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	aluminium kozijnen met dubbel glas.
Overige voorzieningen	op de 1e verdieping beschikken alle ramen en de toegangsdeur naar het dakterras over rolluiken, het raam in de keuken beschikt over een zonnescerm.
Isolatie	de gehele woning is voorzien dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	dubbel glas.
Centrale verwarming	middels cv-ketel, bedrijfsruimte Remeha 2019, woning Nefit 2015.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketels.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem op het toilet begane grond, 1e verdieping en op de badkamer.

OVERIGE KENMERKEN

Bestemmingsplan	artikel 19 woongebied - grondgebonden, dienstverlening woning.
Erfdienstbaarheden	nr. 4 gebruikt strookje grond, geen afspraken over vastgelegd.
Asbest	onbekend, gezien het bouwjaar mogelijk aanwezig.
Elektrische installatie en data bedrijfsruimte	voldoende groepen en aardlekschakelaars, driefase aansluiting van 3 x 45 ampère, glasvezelaansluiting.
Elektrische installatie en data bovenwoning	voldoende groepen en aardlekschakelaars, glasvezelaansluiting.
Nutsvoorzieningen	elektra en gas voor bedrijfsruimte en woning gescheiden.
Onroerend zaakbelasting woning	€ 298,- per jaar,
Onroerend zaakbelasting bedrijfsruimte	€ 746,- per jaar.

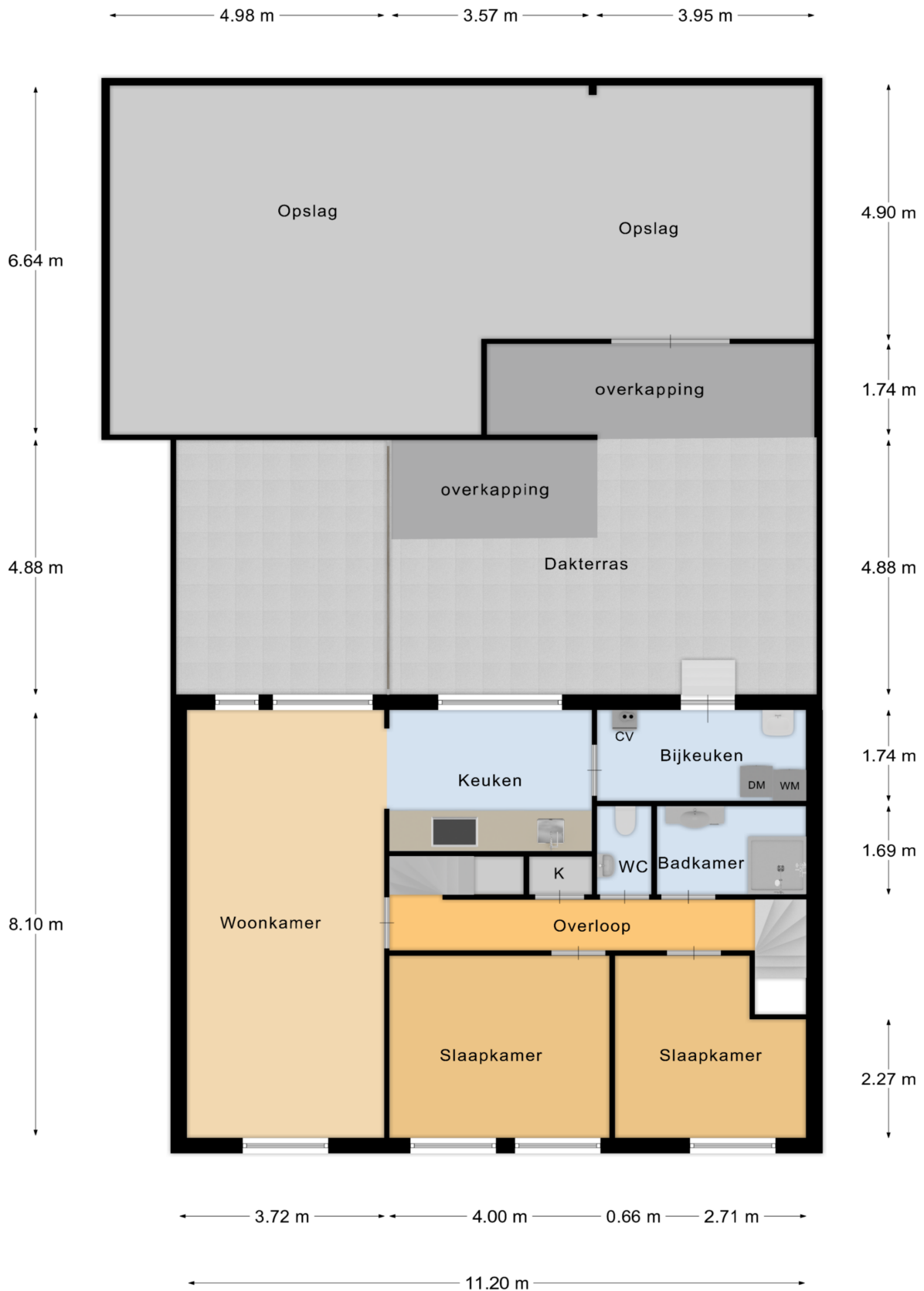
ALGEMENE KENMERKEN



Begane Grond

PLATTEGROND

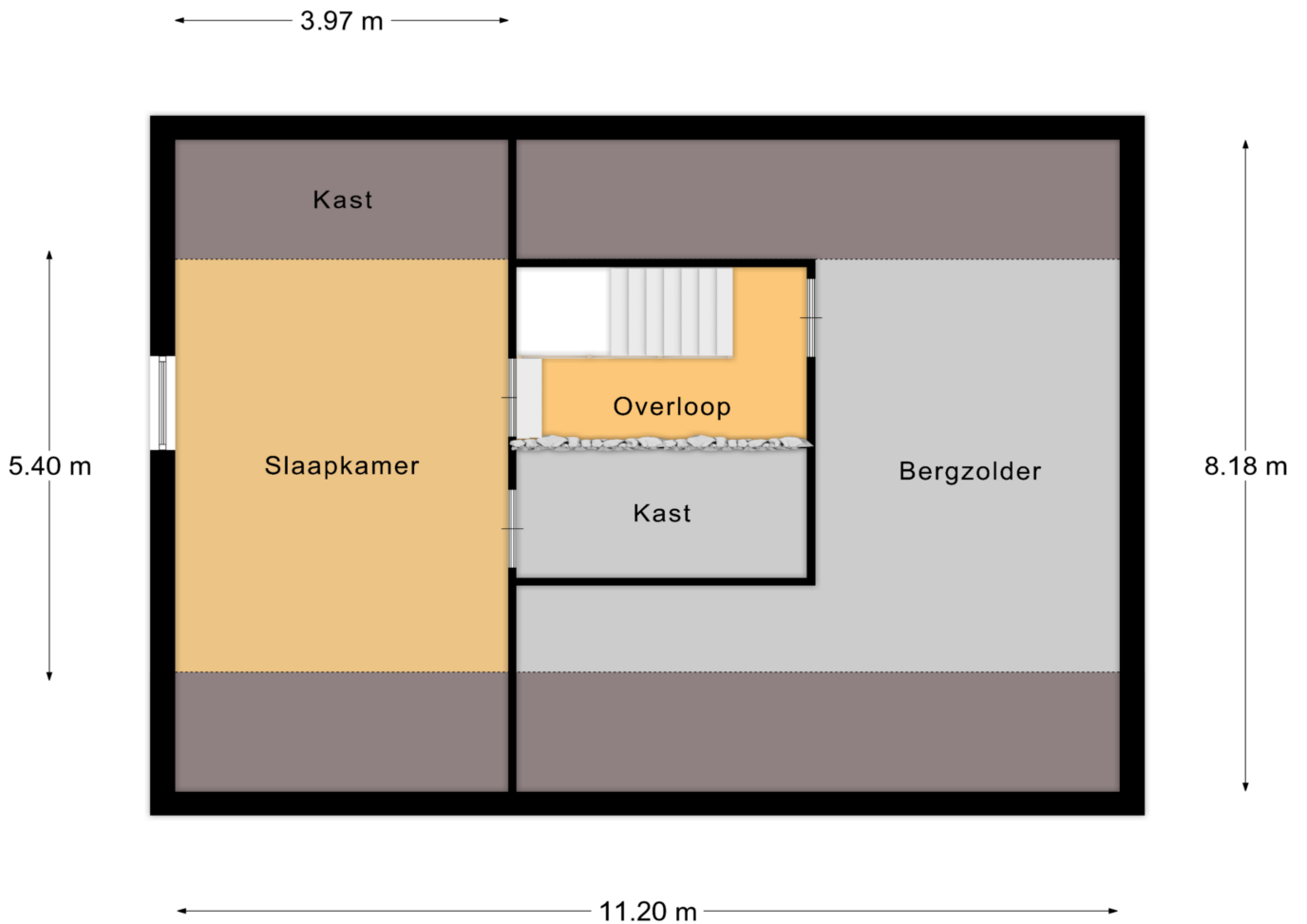
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

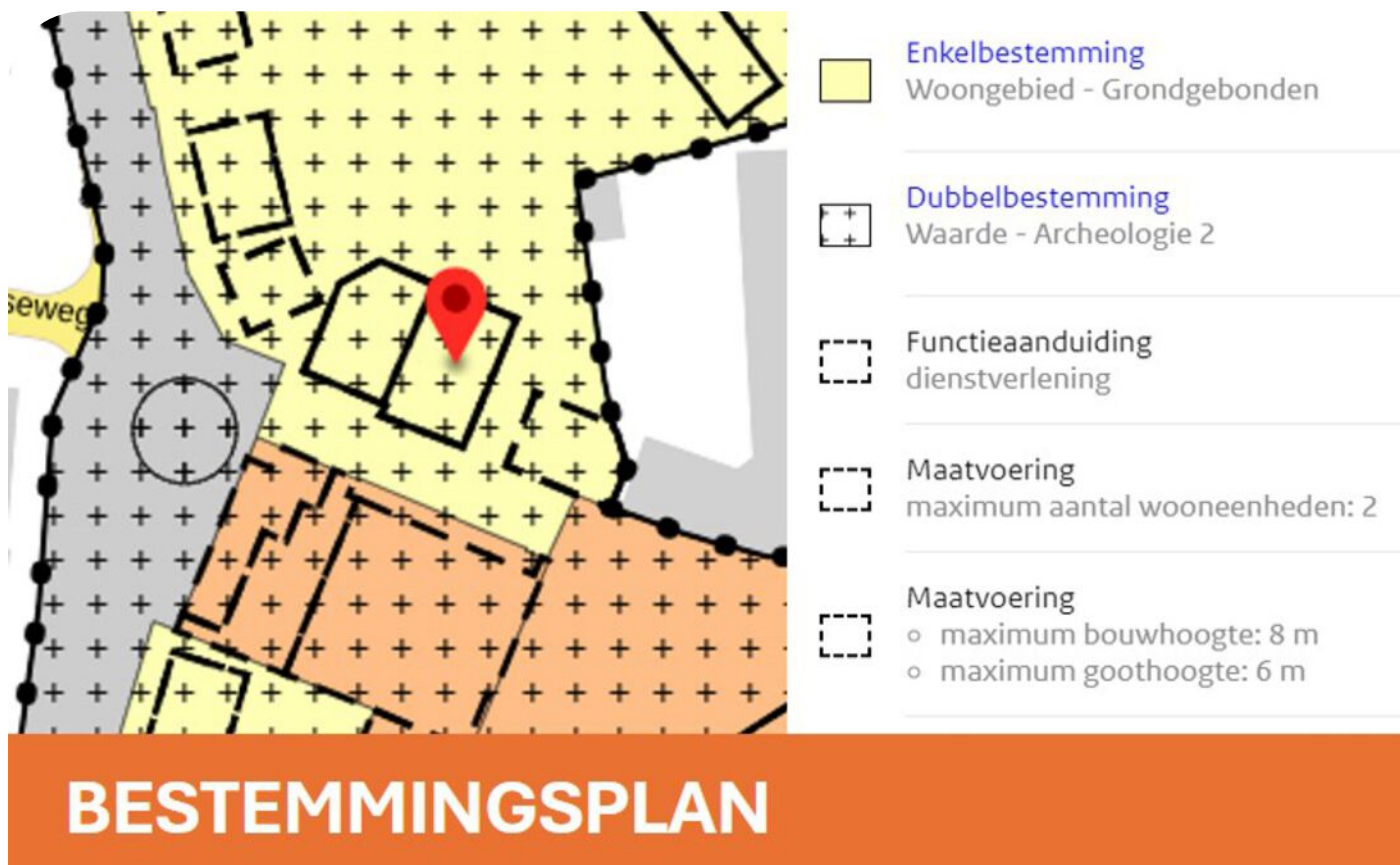
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



2e Verdieping

PLATTEGROND

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



Artikel 19 Woongebied - Grondgebonden

19.1 Gebiedsdoelen

Voor dit gebied worden de volgende doelen nagestreefd.

- a. Het behouden en versterken van samenhangende woongebieden met een eigen identiteit door de verschillende woningtypes en situering van woningen op percelen.
- b. Het bieden van een goed woon- en leefklimaat.
- c. Ter plaatse van percelen in de straat met de bestemming 'Gemengd - Driehoek' het bevorderen van een rustiger en in de beleving veiliger woon- en leefklimaat door het tegengaan en afname van functies die bezoekers in de avond- en nachtperiode aantrekken, soms gecombineerd met kortstondig verblijf. In vergelijking met reguliere woon-, aanloop- en centrumstraten, passeert en parkeert veel autoverkeer en houden mensen zich op zonder dat dit een relatie heeft met de omgeving, anders dan bezoek aan coffeeshops. Ontwikkelingen dienen in het bijzonder in de zogeheten vergeten driehoek te zijn gericht op een toename van de woonfunctie, ontmoetings- en verblijfsfuncties met een langduriger verblijf ter plaatse en functies met een rustiger verkeersbeeld.
- d. In de Patersstraat het behouden van een rustig en in de beleving veilig woon- en leefklimaat in de straat. Voorkomen dient te worden dat functies die zich nu in de zogeheten 'vergeten driehoek' bevinden, en die tot overlast leiden door de lange openingstijden of de verkeersaantrekkende werking, zich verplaatsen naar het gebied in en rond de Patersstraat. Ontwikkelingen dienen dan ook gericht te zijn op een toename van de woonfunctie en het bevorderen van een rustig en veilig woon- en leefklimaat.
- e. Historische gebouwen en gebouwen met een hedendaagse architectuur zijn en blijven beeldbepalend voor een hoogwaardige uitstraling van het centrumgebied. De ruimtelijke kwaliteit wordt voorts bepaald door afwisselende bebouwing in omvang, uitstraling en korrelgrootte. De afwisseling komt in ieder geval tot uitdrukking in de diversiteit in architectuur, hoogtematen en de schaal- en maatverhouding van een gebouw ten opzichte van andere gebouwen in dezelfde straat. In enkele straten is juist de samenhang eenvormigheid van de architectuur een onderscheidende kwaliteit.

f. Het realiseren van een klimaatbestendige, duurzame, gezonde en veilige fysieke leefomgeving. En het realiseren van een bijdetijdse, verzorgde, aantrekkelijke, veilige en hoogwaardig inrichting van de openbare ruimte door materiaalgebruik, gebruiksgemak en onderhoud. Aanpassing hiervan is gericht op klimaatbestendigheid, duurzaamheid, gezondheid en veiligheid.

g. Eenieder draagt bij de uitvoering van activiteiten als bedoeld in dit plan voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving en het voorkomen van nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving op een manier zoals beschreven in artikel 33.3.

19.2 Gebiedsgerichte regels - functie

19.2.1 Aanvangen of veranderen van een functie

a. Functies en gebruik rechtstreeks toegestaan

Het aanvangen of veranderen van een functie of gebruik is rechtstreeks mogelijk, dus zonder melding of omgevingsvergunning, als de nieuwe functie is vermeld in de tabel onder 'Functies en gebruik rechtstreeks toegestaan' in artikel 19.2.2, en wordt voldaan aan de voorwaarden die in de tabel staan vermeld.

b. Functies en gebruik toegestaan na melding

1. Als de nieuwe functie of het nieuwe gebruik is opgenomen in de tabel 'Functies en gebruik toegestaan na melding' in artikel 19.2.3 dan is aanvangen van of veranderen naar die functie of dat gebruik alleen mogelijk als een melding is gedaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 32.2.

2. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van de bezoekers, met het oog op de gebiedsdoelen zoals opgenomen in artikel 11.1 alsmede gelet op de bij de meldingsplicht genoemde voorwaarde, overeenkomstig het bepaalde in artikel 32.3.

c. Functies toegestaan met omgevingsvergunning

1. Als de nieuwe functie of het nieuwe gebruik is opgenomen in de tabel onder 'Functies toegestaan met omgevingsvergunning' in artikel 19.2.4 dan is aanvangen van of veranderen naar die functie of dat gebruik alleen mogelijk als burgemeester en wethouders daarvoor een omgevingsvergunning (voor een omgevingsplanactiviteit) heeft verleend.

2. Burgemeester en wethouders kunnen deze omgevingsvergunning verlenen als voldaan is aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de tabel 'Functies toegestaan met omgevingsvergunning' in artikel 19.2.4.

3. Bij de vergunningverlening kunnen, overeenkomstig artikel 19.2.4 maatwerkvoorschriften worden gesteld met het oog op de gebiedsdoelen zoals opgenomen in artikel 19.1.

4. Voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning vindt een omgevingsdialog plaats. De wijze waarop met de resultaten wordt omgegaan is omschreven in artikel 32.1.

d. Zorgplicht

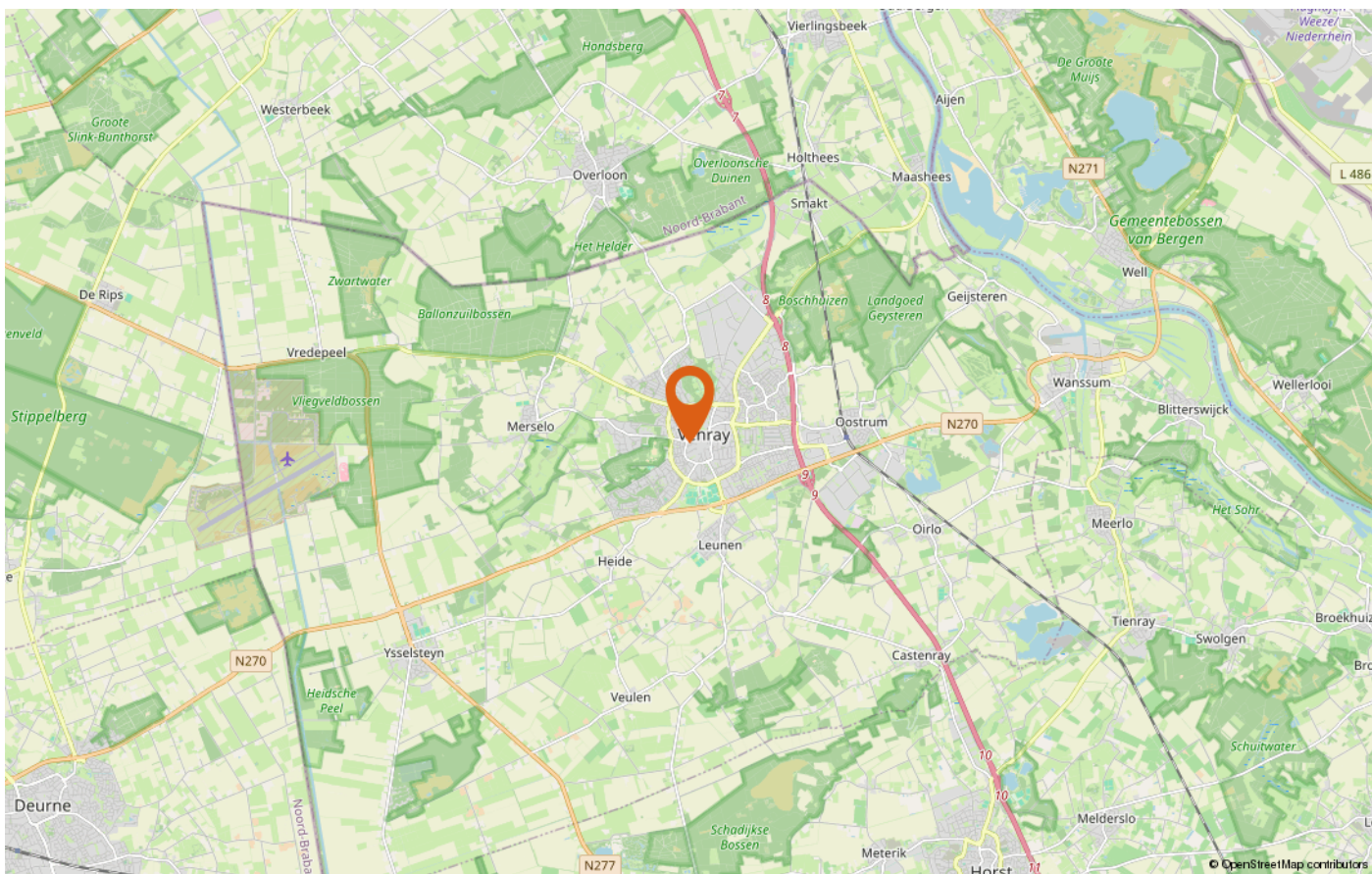
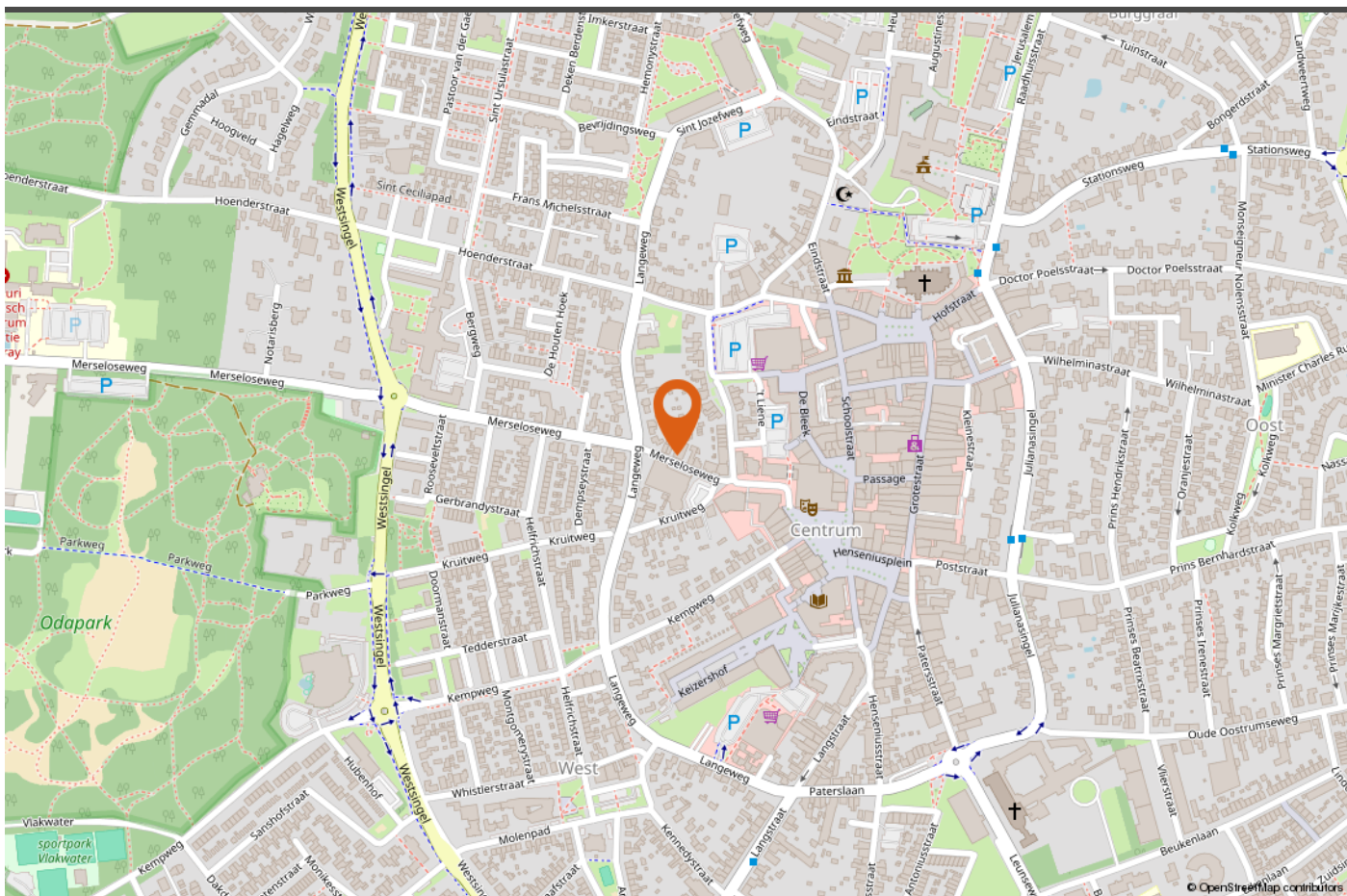
Ten aanzien van de zorgplicht moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 19.1 onder e.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!